



ØSTRE LANDSRET KENDELSE

afsagt den 2. november 2022

Sag BS-32504/2022-OLR
(14. afdeling)

A (foreslået grupperepræsentant)
(advokat Anders Ørgaard)

mod

Vurderingsstyrelsen
(advokat Steffen Sværke og
advokat Birgitte Kjærulff Vognsen)

Landsdommerne Michael Kistrup, Benedikte Holberg og Louise Lindekilde Engberg (kst.) har deltaget i sagens behandling.

Indledning

Denne kendelse vedrører spørgsmålet om, hvorvidt betingelserne i retsplejelovens § 226, stk. 1, for at henvise en sag til behandling ved landsret er opfyldt.

Sagen angår, om Vurderingsstyrelsen (tidligere SKAT) er erstatningsansvarlig over for nogle købere af projektsalgsejendomme for deres påberåbte tab ved, at grundværdien for deres ejendomme blev fastsat højere end forudsat i salgsoptillingerne for ejendommene, i en situation hvor SKAT over for ejendomsmægleren var fremkommet med en vejledende udtalelse til brug for beregning af en skønnet grundværdi.

Sagsfremstilling

En række personer har købt henholdsvis rækkehuse og gårdhavehuse på X-vej, Y-vej, Z-vej og Æ-vej i Nordhavn, København. Købene skete som køb af

projektsalgsejendomme, som var udbudt gennem ejendomsmæglerfirmaet Living Homes A/S.

I brev af 7. juli 2006 fra SKAT til Dansk Ejendomsmæglerforening bekræftede SKAT, at man ville være foreningens medlemmer behjælpelig med vurdering af projektsalgsejendomme, idet det samtidig fremgik, at de oplyste værdier var vejledende og ikke bindende for SKAT.

Living Homes A/S havde til brug for udarbejdelsen af salgsoptillingerne på de pågældende projektsalgsejendomme indhentet en udtalelse fra SKAT omkring det forventede grundlag for fastsættelse af ejendoms- og grundværdi for ejendommene. Det daværende SKAT havde i den forbindelse den 5. september 2013 over for Living Homes A/S oplyst bl.a. nogle normtal for henholdsvis ejerlejligheder og rækkehuse, samt en skønnet kvadratmeterpris med en bebyggelsesprocent på 60 til brug for ansættelse af grundværdien. Den 19. november 2013 blev oplyst en konkret samlet grundværdi i 2011-niveau for 15 ejerlejligheder. Det var i begge tilfælde anført fra SKATs side, at de oplyste tal ikke var bindende for SKAT.

Living Homes A/S henvendte sig på ny til SKAT den 8. januar 2014 angående beregning af grundværdien for nogle rækkehuse, idet man forespurgte, om grundværdien kunne beregnes på grundlag af den foreløbige vurdering, som man havde modtaget vedrørende ejerlejlighederne. Forespørgslen blev besvaret bekræftende ved mail af 10. januar 2014, idet SKAT dog anførte, at Living Homes A/S skulle være opmærksom på bebyggelsesprocenten i forhold til ejendomsmæglerens oplysninger om størrelsen på grund og af bygningen.

Herefter rettede Living Homes A/S på ny henvendelse til SKAT vedrørende bebyggelsesprocenten den 15. januar 2014. Det fremgår efter det oplyste af SKATs sagssystem, at SKAT i den forbindelse havde en mundtlig dialog med ejendomsmægleren, hvor det blev oplyst, at SKAT ikke kunne oplyse nærmere om priserne i Frihavnen, da man var ved at indhente materiale om byggeriet m.v. Det blev aftalt, at Living Homes A/S skulle vende tilbage efter en måned. SKAT har efter det oplyste ikke registreret yderligere dialog med ejendomsmægleren om sagen.

Ejendommene blev ifølge svarskriftet herefter erhvervet som projektsalg i løbet af 2014 og 2015, mens endeligt skøde blev tinglyst på ejendommene i 2016. SKAT's grundværdivurdering fandt sted pr. 1. oktober 2016 og var for alle ejendommenes vedkommende ifølge stævningen ca. 4-5 gange højere end den estimerede grundværdi, der var fremgået af salgsoptillingerne.

SKATs fastsættelse af bl.a. grundværdien for ejendommene blev af grundejerne via Skatteankenævnet sendt til omvurdering i Landsskatteretten. Landsskatte-

retten traf afgørelse i sagerne den 26. marts 2019. Ved afgørelserne blev vurderingerne, herunder grundværdierne, nedsat, men dog ikke til værdierne i salgsoptillingen.

I landsskatterettens kendelse af 26. marts 2019 i en af sagerne, j. nr. ..., som vedrører ejendommen beliggende Y-vej [nr.], 4150 Nordhavn, anføres bl.a. følgende i rettens begrundelse:

“Mails fra SKAT til ejendomsmægleren Living Homes

Repræsentanten gør i indsigelsen af den 17. december 2018 gældende, at vurderingen af de påklagede ejendomme skal fastsættes i overensstemmelse med 2 mails fra SKAT, til ejendomsmægleren Living Homes, den 5. september 2013 og den 19. november 2013. Repræsentanten finder, at de anførte mails er forhåndstilkendegivelser, der er bindende for SKAT. Repræsentanten lægger til grund, at forhåndstilkendegivelsen fra SKAT af 5. september 2013 – som forespurgt af mægler vedrørende “normtal” – omhandler prissætning for den omberegnete grundværdi med basisår 2001. Desuden lægges til grund, at forhåndstilkendegivelsen af 19. november 2013 omhandler prissætning for grundværdien.

Anvendelse af 2001 som basisår ved fastsættelsen af grundskatteloftet for den påklagede ejendom ved vurderingen pr. 1. oktober 2016 ville være i åbenbar modstrid med vurderingslovens § 33, stk. 16. Allerede af den grund kan SKATs mail af 5. september 2013 ikke give grundlag for en retsbeskyttet forventning om, at 2001 skal anvendes som basisår. Der henvises til Højesterets dom af 7. februar 2017 (SKM2017.286.HR).

SKATs mail af 19. november 2013 omhandler grundværdien for 15 ejerlejligheder og således ikke den påklagede ejendom. Allerede af den grund kan SKATs mail af 19. november 2013 ikke give grundlag for en retsbeskyttet forventning omkring vurderingen af den påklagede grund.

Repræsentanten gør i indsigelsen af den 4. februar 2019 gældende, at ejendomsmægleren Living Homes salgsoptilling er baseret på den vejledende udtalelse fra SKAT. Repræsentanten henviser til, at SKAT angiver følgende i mailen af den 5. september 2013:

“Til ansættelse af grundværdier skønnes der at kunne anvendes en m² pris på kr. 1.700 med en bebyggelsesprocent på 60.”

Repræsentanten har vedlagt en salgsoptilling for Æ-vej [nr.] (nu Y-vej [nr.]). Salgsoptillingen er dateret den 2. august 2014. Ifølge salgsoptillingen udgør grundarealet 131 m². Det fremgår endvidere af

salgsopstillingens ejendomsoplysninger, at grundværdien pr. 1. oktober 2014 udgør 621.152 kr., og at grundskatteloftet udgør 621.152 kr. Ved beregning af grundværdien på baggrund af mailens oplysning om en m²-pris på 1.700 kr. og en bebyggelsesprocent på 60 % kan grundværdien umiddelbart opgøres til $(131 \text{ m}^2 \times 60 \% = 78,60 \times 1.700 \text{ kr.})$ 133.620 kr. Retten finder derfor ikke, at der er en direkte sammenhæng mellem SKATs mail og grundværdien i salgsopstillingen vedrørende Y-vej [nr.].

Det fremgår af mailen fra SKAT af den 5. september 2013, at den drejer sig om matrikel nr. ..., Frihavnskvarteret, København, og at denne ejendom ikke er vurderet på tidspunktet for fremsendelse af mailen. Mailens adressat er ejendomsmægleren Living Homes.

Efter en samlet vurdering finder retten ikke, at klageren har modtaget en klar, entydig og specifik tilkendegivelse som klageren har disponeret efter. Desuden bemærker retten, at det udtrykkeligt fremgår af mailen, at der er tale om et skøn, og at mailen ikke er bindende for SKAT.

Af ovennævnte grunde finder retten, at SKATs mails af den 5. september 2013 og den 19. november 2013 ikke er bindende for Skatteforvaltningen.”

Ejendomskøberne klagede efterfølgende til Folketingets Ombudsmand over Landsskatterettens afgørelser. Folketinget Ombudsmand indledte på den baggrund i 2019 af egen drift en undersøgelse af Vurderingsstyrelsens (tidligere SKATs) sagsbehandling i forbindelse med vejledende udtalelser om grundværdier mv. for projektsalgsejendomme. Han indhentede i den forbindelse bl.a. materiale vedrørende nogle konkrete udtalelser fra 2013 og 2015 vedrørende henholdsvis projektet i Y-vej i Nordhavn samt et projekt i Ø-vej i Nordhavn. Folketingets Ombudsmand fremkom herefter den 1. april 2020 med en udtalelse (FOB 2020-18) vedrørende den generelle sagsbehandling. Af udtalelsens resumé fremgår bl.a.:

”De vejledende udtalelser indeholdt en vurdering rettet specifikt mod et bestemt sagsforhold, og vurderingen bestod i præcise skriftligt videregivne tal. Vurderingen svarede til en traditionel administrativ sag. SKAT vidste desuden, at den videregivne vurdering skulle danne grundlag for et salgsmateriale og for, at private borgere kunne træffe dispositioner af vidtrækkende økonomisk betydning for dem.

På den baggrund burde SKAT efter ombudsmandens opfattelse have noteret i sagerne, hvilke oplysninger der var indhentet til brug for vurderingen, f.eks. fra andre sager eller fra registre over f.eks. priser/

normtal for de grundværdiområder, der måtte anses for sammenlignelige. Når dette ikke var sket, var det vanskeligt at forstå, hvordan og med hvilke overvejelser skattemyndighederne var kommet frem til de oplyste normtal, og dermed at dokumentere og kontrollere, om f.eks. kravene til en tilstrækkelig sagsoplysning var iagttaget i sagerne.

Efter ombudsmandens opfattelse levede sagsbehandlingen i forbindelse med de vejledende udtalelser ikke op til de retlige krav, som kan stilles til sådanne udtalelser.

Da der var sket en udvikling af sagsbehandlingen i forbindelse med afgivelsen af vejledende udtalelser, således at Vurderingsstyrelsen nu sikrer en bedre dokumentation for grundlaget for de vejledende udtalelser, foretog ombudsmanden sig imidlertid ikke mere.”

Folketingets Ombudsmand afviste den 1. april 2020 videre at igangsætte en nærmere undersøgelse af de konkrete afgørelser fra landsskatteretten, som grundejerne havde klaget over. Af Folketingets Ombudsmands afgørelse i j.nr. ... fremgår i den forbindelse bl.a.:

”For så vidt angår den anden problemstilling vedrørende betydningen af SKATs mails af 5. september 2013 og 19. november 2013 bemærker jeg følgende:

For at en person kan stifte ret på en forvaltningsmyndigheds udtalelser, således at myndigheden derved bliver forpligtet til at træffe afgørelser over for personen i overensstemmelse med myndighedens tidligere udtalelse, kræves det – uden for området for egentlig lovreguleret forhåndsbesked – bl.a., at myndighedens udtalelse er lovlig, og at den er afgivet uden noget forbehold i relation til et konkret sagsforhold.

...

På grundlag af denne praksis mener jeg ikke, at der er udsigt til, at jeg vil kunne kritisere Landsskatterettens vurdering af, at SKATs mails til ejendomsmægleren af 5. september 2013 og 19. november 2013 ikke er bindende for Skatteforvaltningen i forhold til de senere udmeldinger om grundværdi m.v.

Jeg har herved lagt vægt på de samme forhold som Landsskatteretten, herunder at SKAT flere gange tydeligt anførte i mailkorrespondancen, at tallene var vejledende og ikke bindende for SKAT.

Jeg har også tillagt det vægt, at der ikke var en direkte sammenhæng mellem de tal, der fremgik af mailkorrespondancen, og ejendomsmæg-

lerens angivelse af grundværdien i salgsoptillingerne, samt at SKATs vejledende udtalelser havde karakter af normtal, der var tiltænkt ejendomsudviklere og ejendomsmæglere til brug for videre bearbejdelse i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptillinger mv. i projektfasen for de pågældende ejendomme.

SKATs udtalelser havde således ikke karakter af ejendomsvurderinger for de enkelte ejendomme. De var af samme grund ikke rettet til de enkelte ejere som en tilkendegivelse over for disse om, hvordan SKAT ville behandle ejendommene i fremtidige ansættelser.

Jeg mener heller ikke, at der er udsigt til, at jeg vil kunne kritisere det, som Landskatteretten har anført om basisår med henvisning til den nævnte Højesteretsdom, SKM 2017.286 H, hvor Højesteret fastslog, at grundværdien ved frastykning ansættes i det samme basisår, som gælder for den ejendom, som grundstykket er udstykket fra, og at anvendelsen af 2001 som basisår i en sådan situation ville være i direkte modstrid med bestemmelsen i vurderingslovens § 33, stk. 18.”

Sagen er af Københavns Byret henvist til Østre Landsret, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, ved kendelse af 31. august 2022. Af byrettens præmisser vedrørende henvisningsspørgsmålet fremgår:

”Som anført af parterne drejer sagen sig om offentlige myndigheders ansvar for tab som følge af oplysninger i forbindelse med en vejledende udtalelse, herunder om skatteyderen har en erstatningsretlig beskyttelse af en vejledende udtalelse, når denne beror på et skøn.

Retten lægger efter parternes oplysninger til grund, at der ikke tidligere er taget stilling til erstatningsansvar i en situation som den foreliggende, hvor en myndighed uden at være lovmæssig forpligtet hertil afgiver en vejledende udtalelse, der er baseret på et skøn. Retten finder på den anførte baggrund, at spørgsmålet er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt. Betingelserne for henvisning til Østre Landsret efter retsplejelovens § 226, stk. 1, er derfor opfyldt.”

Parternes påstande og anbringender i hovedsagen

Sagsøgeren har i processkrift af 24. juni 2022 nedlagt følgende påstand:

”Sagsøgte tilpligtes at anerkende erstatningspligt over for købere af rækkehuse og gårdhavehuse beliggende X-vej [nr.]-[nr.], Y-vej [nr.]-[nr.], Z-vej [nr.], [nr.], [nr.], [nr.], [nr.], [nr.], Æ-vej [nr.], [nr.], [nr.], [nr.], [nr.], [nr.] 2150 Nordhavn, der købte som led i projektsalg og

a. som har tilmeldt sig gruppesøgsmålet inden for den frist som retten fastsætter, og

b. som godtgør at have betalt en merpris og/eller lidt et tab, som følge af grundværdien på den pågældende ejendom blev fastsat højere, end det fremgik af salgsopstillingen, som baserede sig på Skats vejledende udtalelser af 5. september 2013, 19. november 2013 og 10. januar 2014, subsidiært et andet beløb fastsat af retten”.

Sagsøgeren har til støtte for påstanden overordnet gjort gældende, at SKAT har handlet ansvarspådragende, og at Vurderingsstyrelsen dermed er erstatningsansvarlig for det beløb, som grundejerne har betalt for meget for ejendommene.

SKAT har handlet culpøst ved ikke at give en udtalelse, som lever op til de retlige krav, som kan stilles til sådanne udtalelser. Selvom SKAT har taget forbehold for, at den vejledende udtalelse ikke skulle være bindende for SKAT, må det anses for culpøst at begå en så grov fejlvurdering af grundværdien. SKATs vejledende udtalelse ligger langt ud over, hvad der må anses for at være en rimelig skønsmargin. Til illustration heraf kan der bl.a. henvises til forarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 11, hvor man fremhæver 20 % som en relevant usikkerhedsmargin. SKAT har i denne sag foretaget vurderinger, som har været langt højere end de vurderinger, som var angivet i den forudgående udtalelse. Der er tale om en direkte forkert vurdering, som Vurderingsstyrelsen er ansvarlige for. En myndighed kan ikke tage forbehold for, at myndigheden handler decideret retsligt ukorrekt og dermed ulovligt, hvilket Ombudsmanden har konkluderet er tilfældet. Det forstærker yderligere den culpøse handling, at SKAT har været vidende om, at vurderingen skulle bruges til en salgsopstilling, som skulle udleveres til helt almindelige borgere. Grundejerne har disponeret i tillid til udtalelsen, og det kan ikke med nogen rimelighed antages, at SKAT kan komme med en udtalelse, som er behæftet med så væsentligt et fejlskøn.

Eftersom SKAT ikke har ført notat over sagen, herunder notat for hvordan SKAT kom frem til de oplyste grundværdier, må det komme Vurderingsstyrelsen til last, at de ikke kan dokumentere grundlaget for det udøvede skøn. Det er selvsagt ikke ansvarspådragende for Vurderingsstyrelsen ikke at have ført notat over sagen, men det gøres gældende, at dette vender bevisbyrden, således at det er Vurderingsstyrelsen, der har bevisbyrden for, at man ikke har handlet ansvarspådragende.

Sagsøgte har frafaldet en tidligere nedlagt afvisningspåstand og har påstået frifindelse. Til støtte for frifindelsespåstanden er overordnet gjort gældende, at ejernes eventuelle krav er imod sælgeren, der har opnået en berigelse svarende til, hvad køberen eventuelt har givet for meget for ejendommen. Køber har vi-

dere ikke en værnet interesse, da den offentlige ejendomsvurdering ikke tjener til det formål, at en køber har et retskrav på, at vurderingen på tidspunktet for købet ikke kan ændres, herunder hvor vurderingen er alt for lav i forhold til markedsprisen, uanset om højere vurderinger og ejendomsskatter kan "forringe" værdien af køberens ejendom. En køber kan videre ikke påberåbe sig en foreløbig vurdering om normtal, når SKAT udtrykkeligt har oplyst, at den foreløbige vurdering ikke er bindende. Det er i øvrigt ikke godtgjort, at Vurderingsstyrelsen har handlet ansvarspådragende i forhold til ejerne af de 29 ejendomme, og ejerne har ikke opfyldt deres undersøgelsespligt inden købet. Det bemærkes, at den påberåbte udtalelse fra Ombudsmanden om, at sagsbehandlingen ikke har levet op til de retlige krav, alene angår selve sagsbehandlingen.

Parternes bemærkninger til spørgsmålet om henvisning

Sagsøger har anmodet om, at sagen henvises til behandling ved landsretten i 1. instans og har til støtte herfor navnlig gjort gældende, at Civilstyrelsen har bevilget fri proces i medfør af retsplejelovens § 329, hvorefter der kan meddeles en part fri proces, når særlige grunde taler for det. Dette gælder navnlig i sager, som er af principiel karakter eller af almindelig offentlig interesse, eller som har væsentlig betydning for ansøgerens sociale eller erhvervsmæssige situation.

Det er principielt, om Vurderingsstyrelsen skal kunne afgive en vejledende udtalelse og blot indsætte et forbehold for dens bindende karakter for herefter at være undtaget fra ethvert ansvar. Dette gælder særligt, (i) når udtalelsen er særdeles fejlbehæftet, (ii) det måtte have stået Vurderingsstyrelsen klart, at udtalelsen ville blive konkret anvendt over for en række borgere, samt (iii) at Vurderingsstyrelsen er den eneste myndighed, der kan udtale sig om værdien. Derudover relaterer spørgsmålet sig ikke alene til denne sag, men også til fremtidige sager, hvor Vurderingsstyrelsen bliver forespurgt om en vejledende udtalelse i forbindelse med et projektsalg, og derudover omkring offentlige myndigheders ansvar ved vejledende udtalelser.

Sagsøgte har tilsluttet sig anmodningen og har endvidere anført navnlig, at sagen drejer sig om offentlige myndigheders ansvar for tab som følge af oplysninger i forbindelse med en vejledende udtalelse, herunder om skatteyderen har en erstatningsretlig beskyttelse af en vejledende udtalelse, når udtalelsen samtidig beror på et skøn. Dette spørgsmål er principielt, idet der ikke tidligere er taget stilling til erstatningsansvar i en situation som den foreliggende, hvor en myndighed uden at være lovmæssig forpligtet hertil afgiver en vejledende udtalelse, der er baseret på et skøn.

Vurderingsstyrelsen har videre afgivet et betydeligt antal udtalelser til ejendomsmæglere vedrørende projektbyggerier, og sagen kan derfor få væsentlig vidererækkende betydning.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter retsplejelovens § 226, stk. 5, skal landsretten af egen drift påse, at betingelserne for at henvide sagen til behandling ved landsretten i 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, er opfyldt.

Sagens hovedspørgsmål er, om Vurderingsstyrelsen (tidligere SKAT) er erstatningsansvarlig over for de sagsøgere, der måtte tilslutte sig gruppesøgsmålet, for det af dem påberåbte tab som følge af, at SKAT i 2013 og 2014 afgav vejledende udtalelser til en ejendomsmægler til brug for fastsættelse af en skønnet grundværdi i salgsopstillingen for projektsalgsejendomme, som gruppe medlemmerne hver især købte.

Efter en samlet vurdering af sagen finder landsretten på det foreliggende grundlag, at sagen ikke indebærer en principiel stillingtagen af mere generel rækkevidde, således at den bør kunne indbringes for Højesteret som 2. instans uden særlig tilladelse.

Sagen sendes derfor tilbage til byretten til fortsat behandling.

THI BESTEMMES:

Landsretten afviser at behandle sagen i 1. instans og sender sagen til byretten til fortsat behandling.