



ØSTRE LANDSRET
KENDELSE
afsagt den 2. november 2022

Sag BS-12341/2022-OLR
(14. afdeling)

B og
C
(advokat Anders Ørgaard, beskikket, og
advokat Leo Jantzen for begge)

mod

Vurderingsstyrelsen
(advokat Steffen Svækre og
Birgitte Kjærulff Vognsen)

og

Sag BS-12342/2022-OLR
(14. afdeling)

D og
E
(advokat Anders Ørgaard, beskikket, og
advokat Leo Jantzen for begge)

mod

Vurderingsstyrelsen
(advokat Steffen Sværke og
advokat Birgitte Kjærulff Vognsen)

og

Sag BS-12343/2022-OLR

(14. afdeling)

F og

G

(advokat Anders Ørgaard, beskikket, og
advokat Leo Jantzen for begge)

mod

Vurderingsstyrelsen

(advokat Steffen Sværke og
advokat Birgitte Kjærulff Vognsen)

og

Sag BS-12344/2022-OLR

(14. afdeling)

H og

I

(advokat Anders Ørgaard, beskikket, og
advokat Leo Jantzen for begge)

mod

Vurderingsstyrelsen

(advokat Steffen Sværke og
advokat Birgitte Kjærulff Vognsen)

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

Sagerne 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 salgsopstillingerne for ejendommene, i en situation hvor SKAT over for ejendomsmæg-

leren var fremkommet med en vejledende udtalelse til brug for beregning af en skønnet grundværdi.

Sagsfremstilling

Sagsøgerne har parvis erhvervet fire rækkehuse på Ø-vej, 2150 Nordhavn, som projektsalgsejendomme.

Ejendommene på Ø-vej havde været udbudt til salg gennem Home City, og af salgsoptillingerne for de enkelte ejendomme fremgik bl.a. de forventede grund- og ejendomsværdier, samt størrelsen på den forventede ejendomsskat (grundskyld). Grundværdierne var i salgsoptillingerne for de ejendomme, som sagsøgerne købte, oplyst som henholdsvis 742.000 kr. (tre af rækkehusene) og 752.000 kr. (et af rækkehusene), og den forventede ejendomsskat (grundskyld) pr. år var oplyst til henholdsvis 25.228 kr. (tre af rækkehusene) og 25.568 kr. (et af rækkehusene). Det fremgik af salgsoptillingerne, at beregningerne var vejledende og uden ansvar for sælger og mægler, og at beregningerne alene tjente til at danne et skøn over størrelsen af de fremtidige skatter.

Home City havde til brug for udarbejdelsen af de pågældende salgsoptillinger indhentet en udtalelse fra SKAT vedrørende det forventede grundlag for fastsættelsen af bl.a. grundværdien for ejendommene. Det daværende SKAT oplyste i den forbindelse ved brev af 24. november 2015 til Home City bl.a. følgende:

”Værdierne er vejledende og ikke bindende for SKAT.

...

Værdier til beregning af afgiftspligtig grundværdi

Den afgiftspligtige grundværdi bliver beregnet ud fra 2014. Det er basisår i forhold til grundskatteloftet. Vi skønner for dette år, at prisen er 750 kr. pr. m². For at få den afgiftspligtige grundværdi skal I lægge byggeretten til. Den skønner vi til 600.000 kr.

Hvis basisåret ligger længere tilbage end to år, skal I lægge de årlige reguleringsprocenter for ejendomsskat til.”

Af et brev af 7. juli 2006 fra SKAT til Dansk Ejendomsmæglerforening, hvori SKAT havde oplyst, at SKAT ville være foreningens medlemmer behjælpelig med vurdering af projektsalgsejendomme, fremgik tillige, at de værdier, som SKAT oplyste, var vejledende og ikke bindende for SKAT.

De fire rækkehuse, som sagerne handler om, blev vurderet første gang af Vurderingsstyrelsen pr. 1. oktober 2018, hvor grundværdien for de fire rækkehuse blev fastsat til 2.332.700 kr. (tre af rækkehusene) henholdsvis 2.362.200 kr. (et af rækkehusene).

Vurderingsstyrelsens afgørelser blev efterfølgende indbragt af sagsøgerne for Vurderingsankenævn København, som den 16. december 2020 nedsatte grundværdierne til henholdsvis 1.511.300 kr. (tre af rækkehusene) og 1.657.500 kr. (et af rækkehusene). Af vurderingsankenævnets begrundelse i de fire sager fremgik bl.a.:

”Forventningsprincippet

Klageren har fremsat påstand om, at ejendomsvurderingen er for høj og at de grundet salgsopstillingen samt SKATs svar til HOME af 24. november 2015 har fået en forventning om, at skattegrundlaget skulle have været lavere.

SKATs skrivelse af 24. november 2015 kan ikke give grundlag for en retsbeskyttet forventning om, at der skal anvendes et andet basisår til brug for beregning af grundskyld. Der henvises til Højesterets dom af 7. februar 2017 (SKM2017.286.HR). Det fremgår videre af SKATs skrivelse, at de angivne værdier alene har vejledende karakter og som angivet i SKATs udmelding ikke er bindende for SKAT.

Klageren har vedlagt en salgsopstilling for Ø-vej [nr.]. Af salgsopstillingen fremgår grundlaget for ejendomsværdiskat er [udeladt] og grundskatteloftsværdien er [742.000 kr./752.000 kr.] Det fremgår videre af salgsopstillingen, at det præciseres at beregningerne er vejledende og uden ansvar for sælger og mægler og således alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af de fremtidige skatter.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at SKATs tilkendegivelse vedrørende vejledende værdier til at beregne ejendoms- og ejendomsværdiskat samt salgsopstillingen ikke er bindende for Vurderingsstyrelsen.”

Ejendomsskatten (grundskylden) på ejendommene blev efter det oplyste herefter pr. år fastsat til henholdsvis 51.384,20 kr. (tre af rækkehusene) og 56.355 kr. (et af rækkehusene).

Folketinget Ombudsmand indledte i 2019 på baggrund af en række konkrete klager 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 et projekt i Y-vej i Nordhavn samt projektet 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.”

Sagerne er af Retten i Roskilde henvist til Østre Landsret, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, ved kendelse af 28. marts 2022. Af byrettens præmisser vedrørende henvisningsspørgsmålet fremgår:

”Efter de foreliggende oplysninger om sagernes karakter, herunder at de vedrører spørgsmålet om offentlige myndigheders ansvar som følge af oplysninger i forbindelse med en vejledende udtalelse, der samtidig beror på et skøn, og at der efter det oplyste ikke tidligere er taget stilling til erstatningsansvar i en situation som den foreliggende, hvor en myndighed uden at være lovmæssigt forpligtet hertil afgiver en vejledende udtalelse, der er baseret på et skøn, finder retten, at sagerne er af en så principiel karakter og har en sådan generel betydning for retsansvarende og retsudviklingen, at der er grundlag for at henvise sagerne til behandling ved landsretten som første instans.

Da sagsøgte efter de foreliggende oplysninger har afgivet et betydeligt antal sådanne udtalelser til ejendomsmæglere vedrørende projektbyggerier, kan sagerne endvidere få væsentlig vidererækkende betydning,

og sagerne har herefter også væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt.

Da betingelserne for i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1, at henvise sagerne til behandling ved landsretten som første instans derfor er opfyldt,
...”

Parternes påstande og anbringender i hovedsagen

Sagsøgerne har hver især nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende at være erstatningsansvarlig for tabet som følge af, at ejendomsskatterne på sagsøgernes ejendomme blev fastsat markant højere end det fremgik af salgsopstillingen, som baserede sig på SKATs vejledende udtalelser.

Sagsøgerne har til støtte for påstanden overordnet gjort gældende, at SKAT har handlet ansvarspådragende, og at sagsøgte dermed er erstatningsansvarlig for det beløb, som sagsøgerne 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 fejlsvurdering 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. Dette må alt andet lige anses for at være en direkte forkert vurdering, som sagsøgte er ansvarlige for. 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. Selvom SKAT har taget et "forbehold" for den bindende karakter af den vejledende udtalelse, må sagsøgte være nærmest til at bære risikoen ved en så forkert vurdering. Sagsøgerne 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.

Sagsøgte har påstået frifindelse og har til støtte for frifindelsespåstanden overordnet gjort gældende, at SKAT ikke har handlet ansvarspådragende, og at sagsøgerne ikke har ikke godtgjort et tab.

Offentlige myndigheders erstatningsansvar bedømmes efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Ansvarsstandarder for offentlige myndigheder er som udgangspunkt den almindelige culperegulering, og erstatningsansvar for offentlige

myndigheder forudsætter, at der er begået klare fejl, som kan bebrejdes myndigheden, jf. f.eks. U 2003.1331 H og U 2003.559 H. Sagsøgerne har bevisbyrden for, at sagsøgte har pådraget sig et erstatningsansvar, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

SKAT har alene været "underleverandør" til ejendomsmægleren, hvilket er sket i henhold til et samarbejde med Dansk Ejendomsmæglerforening omkring projektsalgsejendomme. SKAT er ikke lovmæssigt forpligtet til at afgive sådanne udtalelser, og det fremgår udtrykkeligt af samarbejdsaftalen, at SKATs udtalelser alene er en hjælp til ejendomsmægleren, og at SKATs udtalelser er vejledende og ikke bindende. Dette fremgår også af SKATs vejledende udtalelse i sagerne, som er rettet til ejendomsmægleren og er ikke henvendt til den enkelte ejendom/grundejer.

Den usikkerhed, der er om en fremtidig ejendomsvurdering, påhviler køber, og den indgår som en del af prisfastsættelsen. Sælgeren og ejendomsmægleren har i salgsopstillingen præciseret, at beregningerne deri alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af de fremtidige skatter, og de har i salgsopstillingen afskrevet sig ansvar. Sagsøgerne har dermed accepteret, at risikoen for størrelsen af grundskylden var deres. De er uden betydning, at ejendomsmægleren ikke i salgsopstillingen har gengivet SKATs oplysning om, at de oplyste værdier var vejledende og uden binding for SKAT.

Sagsøgerne har videre ikke – end ikke forsøgt – at påvise fejl ved SKATs vejledende udtalelse. SKATs oplyste værdier om grundværdien svarer til den værdi, der var fastsat af vurderingsmyndigheden for andre ejendomme i samme vurderingskreds. Det eneste, som sagsøgerne påberåber sig, er, at den efterfølgende offentlige ejendomsvurdering er højere, og sagsøgernes henvisning til forarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 11 er irrelevant.

Endelig har sagsøgerne ikke nogen værnet interesse. Den offentlige ejendomsvurdering tjener skattemæssige formål, og borgeren har ikke et retskrav på en lav vurdering, medmindre dette følger af loven. At sagsøgerne måtte have disponeret i henhold til de oplyste værdier i salgsopstillingen, medfører ikke, at der er skabt en retsbeskyttet forventning hos sagsøgerne i forhold til den fremtidige skattemæssige behandling af ejendommene, jf. også SKM2017.286.HR.

Sagsøgerne opfordres i øvrigt til at præcisere deres påstand, da den nedlagte påstand delvist har karakter af anbringender til støtte for den nedlagte påstand om anerkendelse af erstatningsansvar, herunder er det ikke godtgjort hvorledes og i hvilket omfang salgsopstillingen faktisk baserede sig på den vejledende udtalelser, som ellers anført i påstanden.

Parternes bemærkninger til spørgsmålet om henvisning

Sagsøgerne 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 henvise sagen til behandling ved landsretten i 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, er opfyldt.

Sagernes hovedspørgsmål er, om Vurderingsstyrelsen (tidligere SKAT) er erstatningsansvarlig over for sagsøgerne for det af dem påberåbte tab som følge af, at SKAT i 2015 afgav en vejledende udtalelse til en ejendomsmægler til brug for fastsættelse af en skønnet grundværdi i salgsoptstillingen for de projektsalgsejendomme, som sagsøgerne hver især købte.

Efter en samlet vurdering af sagerne finder landsretten på det foreliggende grundlag, at de ikke indebærer en principiel stillingtagen af mere generel ræk-

kevidde, således at sagerne bør kunne indbringes for Højesteret som 2. instans uden særlig tilladelse.

Sagerne sendes derfor tilbage til byretten til fortsat behandling.

THI BESTEMMES:

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