Ejendomsvurdering af ejerlejligheder

Hvordan kan brugsrettigheder inddrages?

4. semester
Land Management
Aalborg Universitet
1. februar 2018- 8. juni 2018

Emma Viklund Larsen og Hasse Thougaard Ruby

http://www.shl.dk/dk/music-centre-district/

AALBORG UNIVERSITET

Institut for planlægning
Landinspektørvidenskab
Rendsburggade 14
9000 Aalborg

Sekretær: Lene Sømod Flou
Tlf: 9940 9880

Semester:

4. semester

Tema:

Kandidatspeciale

Projekttitel:

Ejendomsvurdering af ejerlejligheder,

hvordan kan brugsrettigheder inddrages?

Projektperiode:

1. februar 2018 - 8. juni 2018

Gruppemedlemmer:

Emma Viklund Larsen

Hasse Thougaard Ruby

Semesterkoordinator:

Bent Hulegaard Jensen

Projektvejleder:

Esben Munk Sørensen

Sidetal: 112 sider uden bilag
Bilag: 14 bilag

Synopsis:

Nærværende rapport omhandler de nye danske ejendomsvurderinger med fokus på ejerlejligheder og deres brugsrettigheder. Rapporten tager udgangspunkt i den antagelse, at brugsrettigheder til f.eks. altaner, parkeringspladser eller depotrum påvirker værdien af ejerlejligheden. Projektet undersøger derfor, om disse har en værdi, og hvad det eventuelt kræves for at medtage disse i vurderingen. Projektet er todelt med en foranalyse og en hovedanalyse.

I foranalysen undersøges en case i forhold til, om det er tydeligt, hvilken værdi altaner, parkeringspladser og depotrum kan have. Det undersøges yderligere via offentligt tilgængelige dokumenter, hvordan de nye ejendomsvurderinger skal foretages.

I hovedanalysen søges yderligere, nyere informationer om modellen for vurdering af ejerlejligheder. Det gøres igennem kontakt med ICE (ImplementeringsCenter for Ejendomsvurderinger) og deltagelse ved seminar. Projektet undersøger efterfølgende, hvilke fordele og ulemper, der kan være ved inddragelse af disse brugsrettigheder. Afsluttende fremkommer anbefalinger til SKAT for, hvordan brugsrettigheder fremover bør håndteres i forhold til vurdering af ejerlejligheder.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

AALBORG UNIVERSITET

Department of Planning
Surveying, planning and land management
Rendsburggade 14
DK 9000 Aalborg

Secretary: Lene Sømod Flou
Tel: +45 9940 9880

Semester:

4. semester

Theme:

Master's thesis

Titel:

Property valuation of condominiums,

how can rights of use be involved?

Project period:

1. februay 2018 - 8. june 2018

Group:

Emma Viklund Larsen

Hasse Thougaard Ruby

Semester coordinator:

Bent Hulegaard Jensen

Supervisor:

Esben Munk Sørensen

Pages: 112 pages
Appendix: 14

Synopsis:

This report is about the new danish property valuation system, with focus on condominiums and their usage rights. The report is based on the assumption, that user rights to for example balconies, parkering spaces or storage rooms, affects the value either possitve or negative. The project therefore investigates whether these have a value, and what data may be required to work on for include these in the property valuation.
The project is in two pieces with a initial analysis and a main analysis.

In the initial analysis, a case is investigated to see if it's clear what value balconies, parking spaces and storage spaces may have. It is further investigated in the publicly available documents, how the new property valuation should be made.

In the main analysis, more information on the model for valuation of condominiums is sought. This will be done through contact with ICE (Real Estate Evaluation Center) and attendance at a seminar. The project afterwards investigates the pros and cons of the use of these usage rights. In conclusion there are recommendations to SKAT for how usage rights in the future should be handled in relation to valuation of condominiums.

The contents of this report is freely available, but can only be puplished with accept from the authors and with indication of source reference.

Forord

Nærværende projektrapport er udarbejdet på 4. semester af kandidatuddannelsen, arealforvaltning og planlægning, på Aalborg Universitet. Det er det afsluttende speciale på uddannelsen, hvorefter titlen som landinspektør/cand.geom opnås. Rapporten er udarbejdet af Emma Viklund Larsen og Hasse Thougaard Ruby i perioden fra 1. februar til 8. juni 2018 med vejledning af Esben Munk Sørensen.
Semesteret består udelukkende af problembaseret projektarbejde, hvormed projektet afdækker en arbejdsmængde på 30 ECTS point for to personer i nævnte tidsperiode. Valg af metoder, problemstillinger og lignende i projektet hænger blandt andet sammen med de ressourcer, der har været til rådighed.

Projektet udspringer af, at der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, som skal give nye ejendomsvurderinger i 2019 og 2020 efter en perioden med fastlåst ejendomsvurdering siden 2011. Ydermere er grunddataprogrammet og matriklens udvidelse i gang, som blandt andet påvirker registrering af ejerlejligheder. Projektet fokuserer på ejendomsvurdering af ejerlejligheder.

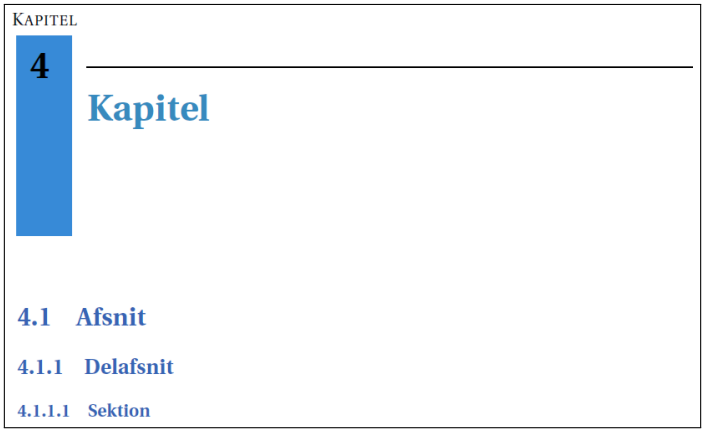
I forbindelse med projektets undersøgelser har der været kontakt til en række personer og der er foretaget interviews. I den forbindelse skal der rettes særligt tak til de personer, der har været direkte behjælpelige i den forbindelse:

- Alf Lassen Nielsen fra Københavns Kommune
- Bjarne Husted fra A. Enggaard A/S
- Catrine Gylling Jensen fra SKAT - Udvikling og forenkling
- Jan Eg Pedersen fra SKAT - ICE
- Michael Dalsager og Henrik Hauthorn Jensen fra Home
- Per Severinsen fra Thorkild Kristensen Ejendomsmæglerfirmaet
- Geoforum for projektgruppens deltagelse i seminaret 'Fra grunddata til ejendomsvurdering'

Læsevejledning

Rapporten er et produkt af problembaseret læring, hvor der tages udgangspunkt i en problemstilling. Projektrapporten er inddelt i en foranalyse og en hovedanalyse. Foranalysen styres af initierende problem. Gennem foranalysens undersøgelse af det initierende problem, opnås en forståelse af emnet, og problemet defineres på nyt. I rapportens hoveddel opstilles en problemformulering på baggrund af viden fra foranalysen. Problemformuleringen er derefter styrende for hovedanalysen, hvor der søges løsninger på problemet. Resumé eller indledning og konklusion kan læses separat for at få et hurtigt overblik over rapportens indhold.

Indholdet i rapporten er inddelt i nummererede kapitler, som yderligere er inddelt i nummererede afsnit. En illustration af inddelingen ses på figur 1. Figurer og tabeller er ligeledes nummererede efter det kapitel de indgår i, og hvilken rækkefølge de fremgår. Eksempelvis ville to figurer i kapitlet illustreret på figur 1 hedde figur 4.1 og figur 4.2. Bilag findes sidst i rapporten. Til adskillelse af bilag og ved henvisning anvendes litrering.



Figur 1. Illustration af rapportens inddeling.

Kildehenvisninger anvendes løbende i teksterne efter Harvard-metoden, hvor [efternavn, årstal, evt. sidetal] fremgår ved det, der knytter sig til kilden. I litteraturlisten kan efternavn og årstal genfindes, og her står flere oplysninger om kilden. I teksten skelnes der mellem, om kildehenvisningen står i eller efter sætninger. Står kildehenvisningen i sætningen, det vil sige før punktum, er det blot fra forgående punktum frem til kilden, der knytter sig til henvisningen. Står kildehenvisningen efter punktum knytter kilden sig til teksten fra forgående linjeskift frem til kildeangivelsen.

Citater anvendes undervejs i projektrapporten ved at sætte citatet i situationstegn, teksten med kursiv og med kildehenvisning umiddelbart efter citatet. Citater ser således ud: *"citat"* [forfatter, år, s. xx]. I citaterne er der nogle gange indsat forfatternes bemærkning således: [bemærkning]. Ligeledes anvendes de kantede parenteser, når en del af citatet undlades, således: *"citat [...] citat fortsat."* De kantede parenteser og indholdet af disse er dermed ikke en del af citaterne.

Lovgivning er en væsentlig del af rapportens indhold. Love er indsat som de øvrige kilder, men anvendes også med kaldenavne. Et eksempel på kaldenavn er ved 'Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder', som kaldes ejerlejlighedsloven.

I rapporten er der blanke sider. I den elektronisk version ses der bort fra disse. Ved udskrift af projektet på dobbeltsidet papir, vil alle kapitler starte på et højreside opslag.

Summary

The purpose of the project is to investigate the advantages and disadvantages of including usage rights in the assessment model and how they may be included. The project is divided into two parts, an initial analysis and a main analysis. In the initiating analysis, the purpose is to investigate how usage rights affect the value of condominiums and what parameters SKAT uses in the new property valuation model. It can be concluded from the publicly available report, that the Engberg Committee includes 11 parameters. Usage rights for parking spaces, balconies and custody spaces are not part of the current model of property valuations model. ICE (Property Valuation Implementation Center) or SKAT has not published anything since the Engberg Committee Report in 2014, about which parameters are included in the model more specifically. The model that ICE develops is under development and will be updated over the next couple of years.

A case study has been conducted in the initial analysis, on the owner association at Østre Havnegade 52, 9000 Aalborg, to investigate how usage rights affect the value of each condominium. It can be concluded from the study that rights of using balconies and parking spaces can have a significant impact on the value of the condominium. For example the parking lots are sold to the owners of the condominiums for 200.000 DKK. as the apartments were at the project stage. Some apartments have the right to use three parking spaces. These usage rights follow the apartments for next sale, and in this context, this value will be included in the valuation of the real estate agent. The value of the balconies depends on orientation, size and view. The precise value of the balconies has not been possible to clarify, but according to interviews with Per Severinsen and Bjarne Husted, these balconies are essential for the target group who buy these apartments.

Furthermore, it can be concluded from the case study that the price difference in the case of housing from the cheapest to the most expensive apartment is the difference of 11.430 DKK per sqm. The floor with the biggest difference between the lowest and highest price per square meters is on the 8th floor, where the difference is DKK 4.851 DKK per sqm. between two apartments on the same floor, corresponding to 15 % difference. This means that 8.TV, which is 182 sqm, is 882.882 DKK more expensive than 8.MF, just based on the difference in square meter price.

The purpose of the main analysis was to investigate the pros and cons of incorporating usage rights in the valuation model and whether it is possible to increase the accuracy of this. The main analysis should be seen as further development of the assessment model Step 2 "Find Neighbors and Calculate Next Price"and 3 "Correct for Property Characteristics".

It can be concluded that there are a number of different theoretical advantages and disadvantages of involving usager rights in the property valuations. The main advantages are higher accuracy and greater transparency. Accuracy can be increased by for example involving the parking lots in the property valuation model, as showed in the case study, that these could have a significant value which could give price differences from 0 DKK. to 600.000 DKK. If these parking lots are included in the valuation, it will also be possible, depending on how the assessments are presented, to the owners to be able to specify which gives the apartment value, thus giving greater transparency.

There are a number of disadvantages to be taken into account when drawing up data and using the usage rights in the valuation. No cost-benefit analysis has been made of the usage rights. For example, if balconies must be included in the property valuation, data that is not representative enough to be used in the model, so it must be prepared for that. Data exists at a number of real estate agencies, which are used to compile statistics on the sales. In this context, they register whether the apartment has a balcony or not. This data may be used in addition to the work of compiling data for the valuation model. This work requires resources both economically and temporally. The relatively large amount of work, are one of the main disadvantages of incorporating the user rights in the assessments. Another drawback is then to evaluate these usage rights with high enough accuracy in relation to the real purchase prices for these.

The project has formulated in a number of recommendations for SKAT, if they is desired to include the usage rights in the assessment. The specific recommendations can be read in section 5.4.6 on page 93. The recommendations in the project generally describe, what items SKAT should pay attention to, and the cost-benefit of their involvement should be investigated more closely with the assessment model.

Resume

Projektet har til formål at undersøge om hvilke fordele og ulemper der er ved at medtage brugsrettigheder i vurderingsmodellen, og hvordan disse eventuelt kan medtages. Projektet er delt op i to dele, en foranalyse og en hovedanalyse. I foranalysen er formålet at undersøge, hvordan brugsrettigheder påvirker værdien af ejerlejligheder og hvilke parametre SKAT medtager i de nye ejendomsvurderinger. Det kan konkluderes ud fra de offentlige tilgængelig rapporter, at Engberg-udvalget medtager 11 parametre [Skatteministeriet, 2014b, s. 239-242]. Brugsrettigheder til parkeringspladser, altaner og depotrum, er ikke en del af den nuværende model for ejendomsvurderingerne. ICE (ImplementeringsCenter for Ejendomsvurderinger) eller SKAT har ikke siden Engberg-udvalgets rapport 2014, kommet med udmeldelser om hvilke parametre der medtages i vurderingerne mere konkret. Modellen som ICE udvikler er under udvikling og vil løbende de næste par år redigeres og opdateres.

Der er i projektet foretaget et eksplorativt casestudie, af ejerforeningen på Østre Havnegade 52, 9000 Aalborg, for at undersøge hvordan brugsrettigheder påvirker værdien af den enkelte ejerlejlighed. Det kan konkluderes ud fra studiet, at altaner og parkeringspladser kan have en væsentlig betydning i værdiansættelsen af ejerlejligheden. F.eks. bliver parkeringspladserne solgt til ejere af ejerlejlighederne for 200.000 kr. stk. dengang lejlighederne var på projektstadie. Nogle lejligheder har brugsret til tre parkeringspladser. Disse uopsigelige brugsrettigheder følger lejlighederne ved næste salg, og i denne sammenhæng vil værdien medtages i værdifastsættelsen ved ejendomsmægleren. Værdien af altanerne afhænger af orientering, størrelse og udsigt. Den præcise værdi af altanerne har ikke været muligt at præcisere, men jf. interview med Per Severinsen og Bjarne Husted er disse altaner væsentlige for målgruppen som køber disse lejlighederne.

Yderligere kan det konkluderes ud fra casestudiet, at prisforskellen i casebygningen fra billigste til dyreste lejlighed er 11.430 kr. pr. kvm. Den etage med størst forskel på den laveste og højeste kvadratmeterpris er på 8. sal, hvor forskellen er på 4.851 kr. pr. kvm mellem de to lejligheder på samme etage, svarende til 15 % forskel. Dette gør, at 8.TV, som er på 182 kvm, er 182 kvm × 4.851 kr/kvm = 882.882 kr dyre end 8.MF bare på baggrund af forskellen på kvadratmeterprisen.

Hovedanalysens formål er at undersøge, hvilke fordele og ulemper der er ved at medtage brugsrettigheder i vurderingsmodellen, og om det er muligt at øge træfsikkerheden ved dette. Hovedanalysen skal ses som videreudvikling af vurderingsmodellen trin 2 "Find naboer og beregn nabopris"og 3 "Korrigér for ejendomskarakteristika".

Det kan konkluderes, at der er en række forskellige teoretiske fordele og ulemper ved at inddrage brugsrettigheder i ejendomsvurderingerne. De væsentligste fordele er højere træfsikkerhed og større gennemsigtighed. Træfsikkerheden kan øges ved f.eks. at inddrage parkeringspladserne i ejendomsvurderingerne, da casestudiet viste, at disse kan have en væsentligst værdi, som kan give prisforskelle fra 0 kr. til 600.000 kr. Inddrages parkeringspladser i vurderingen, vil det ligeledes være muligt afhængigt af hvordan vurderingerne præsenteres for ejerne, at kunne specificere, hvad der giver lejligheden værdi, og dermed give større gennemsigtighed.

Der er en række ulemper, som skal tages højde for ved udarbejdelse af data og benyttelse af brugsrettighederne i vurderingen. Der er ikke foretaget nogle cost-benefit-analyse over brugsrettighederne. Hvis f.eks. altaner inddrages i ejendomsvurderingen, skal der udarbejdes data, som er repræsentativ nok til at kunne benyttes i vurderingerne. Der eksistere data ved en række ejendomsmæglerkæder, som benyttes til at udarbejde statistikker over salgene. I denne sammenhæng registrerer de, om lejligheden har altan eller ikke. Dette data kan bl.a. benyttes som supplement til arbejdet med at udarbejde data til vurderingsmodellen. Arbejdet kræver resurser både økonomisk og tidsmæssigt. Den forholdsvis store arbejdsmængde er en af de største udlemper ved at inddrage brugsrettighederne i vurderingerne. En anden ulempe er efterfølgende at vurdere disse brugsrettigheder med høj nok træfsikkerhed ift. de reele købspriser for disse.

Projektet er mundet ud i en række anbefalinger til SKAT, hvis det ønskes at inddrage brugsrettighederne i vurderingen. De konkrete anbefalinger kan læses i afsnit 5.4.6 på side 93. Anbefalingerne i projektet omhandler generelt hvilke elementer SKAT skal være opmærksomme på. Cost-benefit af inddragelse af disse skal undersøges nærmere med vurderingsmodellen.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 Indledning **1**

Kapitel 2 Begrebsafklaring **3**

Kapitel 3 Projektets teori og metode **11**
3.1 Struktur . . . 11
3.2 Hermeneutik . . . 14
3.2.1 Analysetilgang . . . 15
3.3 Litteratursøgning . . . 16
3.4 Litteraturstudie . . . 17
3.5 Dokumentanaylse . . . 17
3.6 Case metode . . . 20
3.7 Interview metode . . . 23
3.7.1 Udvælgelse af respondenter . . . 25
3.8 Observation metode . . . 26

Kapitel 4 Foranalyse **29**
4.1 Initierende problem . . . 29
4.2 Historien om ejendomsvurdering . . . 30
4.3 Det nye vurderingssystem . . . 36
4.3.1 Forløb frem til implementering . . . 36
4.3.2 SKATs nye model . . . 39
4.4 Eksplorativt casestudie . . . 46
4.4.1 Redegørelse for casebygningen . . . 46
4.4.2 Analyse af casen . . . 60
4.5 Afslutning på foranalysen . . . 64

Kapitel 5 Hovedanalyse **67**
5.1 Problemformulering . . . 67
5.2 Fordele og ulemper . . . 69
5.2.1 SKATs model marts 2018 . . . 69
5.2.2 Fordele . . . 71
5.2.3 Ulemper . . . 76

5.2.4 Opsamling på fordele og ulemper . . . 77
5.3 Internationale erfaringer . . . 78
5.3.1 Litteratursøgningen . . . 78
5.3.2 Vurdering af ejerlejlighederne . . . 79
5.3.3 Vurderingssystem . . . 80
5.3.4 Usikkerheder . . . 81
5.3.5 Samlet resultat af det internationale litteraturstudie . . . 82
5.4 Datagrundlag og anbefalinger . . . 83
5.4.1 Datagrundlaget generelt . . . 83
5.4.2 Altaner . . . 87
5.4.3 Depotrum . . . 90
5.4.4 Parkeringspladser . . . 91
5.4.5 Datakvalitet . . . 92
5.4.6 Anbefalinger . . . 93
5.5 Forskel på modeller og markedspriser . . . 95

Kapitel 6 Konklusion **99**

Kapitel 7 Perspektivering **103**

Litteratur **105**

Bilag A Læringsmål i semesterbeskrivelse **114**

Bilag B Godkendt specialeemne **116**

Bilag C Ejerforeningens vedtægter **118**

Bilag D Brugsret til p-pladser **132**

Bilag E Ejerlejlighedskort **151**

Bilag F P-kælder rids **155**

Bilag G Cykelkælder rids **159**

Bilag H Interview Per Severinsen og Bjarne Husted **161**

Bilag I Mail fra Jan Eg Pedersen ved SKAT **176**

Bilag J Mail fra Home **180**

Bilag K Mail fra EDC **190**

Bilag L Mail fra Boligsiden **194**

Bilag M Mail fra Københavns Kommune **195**

Bilag N Salgsopstilling fra Siloen **202**

KAPITEL

1 Indledning

Registrering og beskatning af fast ejendom har længe været et vigtigt element i det danske samfund. I løbet af flere hundrede år er der opbygget registre og senest datasamlinger for ejendomsrelaterede oplysninger. Oplysningerne anvendes i dag til en lang række formål. En af anvendelserne er i henhold til vurdering og beskatning af den faste ejendom, men også andre økonomiske interesser knytter sig til den faste ejendom. Derfor er det vigtig at kunne have tillid til registrering af fast ejendom, netop for at kunne udvikle vores velfærdssamfund og have et højt niveau af investeringer i forhold til ejendomme. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 49-50]
Beskatning af fast ejendom har den fordel, at det er en beskatning af noget konkret, fysisk, som kan ses i virkeligheden og ikke er flytbart. I den globale verden, hvor eksempelvis arbejdsforhold og omsætning bliver alt mere kompleks og digital, er fast ejendom fortsat en stabil genstand, som ydermere kobler sig til et ikke-flytbart forbrug (el, vand, kloak osv.), hvorved en del af skattegrundlaget sikres. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 52] [Giles, 2011, s. 55]

Landinspektører har en rolle ved registrering af data for fast ejendom. Bent Jensen og Esben Sørensen peger på revenueopkrævning med dets vurderingsgrundlag som en af kernefunktionerne for landinspektører. Samtidig peger de på tre andre kernefunktioner, heriblandt rettighedssikring i forbindelse med fast ejendom. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 52] De to funktioner: sikring af rettigheder ved fast ejendom og vurderingsgrundlaget herfor, er hvorfra denne projektrapports problem udspringer. Som landinspektør er der en forståelse for brugsrettigheder, som værende værdiskabende for nogle og omvendt en mulig belastning for andre. Samtidig kan der med rettigheder også følge nogle forpligtigelser i form af vedligehold eller andet. Dermed er det interessant at undersøge, hvordan den officielle ejendomsvurdering forholder sig til sådanne rettigheder over fast ejendom. Det er netop den officielle ejendomsvurdering, der danner grundlaget for den konkrete beskatning.

I Danmark begyndte man i 1200-tallet at etablere fortegnelser over arealerne med henblik på vurdering og efterfølgende beskatning. Måden hvorpå vurderingen er lavet har ændret sig flere gange siden, og har omfattet handelsværdi, enheder en plov kunne dyrke, udsædsmængde og hartkorn (jordens ydeevne). Det beskatningsgrundlag, der kendes i dag, går tilbage til 1903, hvor beskatningsgrundlaget skulle fastlægges ud fra ejendommens værdi i handel og vandel. I årenes løb er der registreret flere og flere oplysninger om de enkelte ejendomme, som blandt andet anvendes til at raffinere ejendomsværdiansættelsen. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 54-59]

Siden 2011 har ejendomsvurderingerne været fastlåst, fordi der arbejdes på en ny vurderingsmodel, hvor ejerboligerne skal vurderes ud fra denne i 2018 og vurderingen gælder således fra 2019. Skatteministeriet har nedsat først et eksternt ekspertudvalg (Engberg-udvalget) og derefter oprettet ImplementeringsCenter for Ejendomsvurderinger (ICE) for at få vurderingerne færdige [Skatteministeriet, 2014c]. Det er således et aktuelt emne med ejendomsvurdering, idet der kommer nye vurderinger, og er noget, der har politisk opmærksomhed, da det er en del af skattegrundlaget. Opmærksomheden kommer også fra ejerne af fast ejendom, fordi det har direkte betydning for, hvor meget hver enkelt ejer skal betale i skat for deres ejendom.

Det politiske oplæg til det nye ejendomsvurderingsystem er at opnå højere træfsikkerhed og gennemsigtighed for at øge tilliden til vurderingerne. Modellen for vurdering skal altså ramme tæt på den reelle mulige handelsværdi og samtidig være til at forstå for ejerne. [Regeringen, 2013]

Samtidig med udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem sker der ændringer af måden, hvorpå data for fast ejendom registeres, organiseres og fordeles med tiltag som grunddataprogrammet og matriklens udvidelse. Registrering af ejerlejligheder er blandt andet en del af matriklens udvidelse, hvorfor det findes interessant og aktuelt at fokusere på ejerlejligheder. [Regeringen og KL, 2012] [Geodatastyrelsen, 2018] Ejerlejligheder skal som andre ejerboliger også have nye ejendomsvurderinger i 2019. Denne projektrapport vil tage udgangspunkt i de nye ejendomsvurderinger ift. ejerlejligheder, og hvordan disse bliver vurderet. Projektets fokus i forhold til ejerlejligheder vil være at diskutere fordele og ulemper ved den aktuelle vurderingsmodel, og hvilken information modellen eventuelt kan suppleres med, samt hvilket arbejde dette vil kræve.

KAPITEL

2 Begrebsafklaring

I dette kapitel er en forklaring på nogle af de begreber, som benyttes i projektrapporten. Begreberne vælges ud fra, hvad forfatterne vurderer er nødvendigt og tilstrækkeligt for forståelsen af rapportens indhold med henblik på personer uden dybdegående kendskab til emnet med ejendomsvurdering i forhold til ejerlejligheder og disses brugsrettigheder. Begreberne afklares ud fra litteratur og dokumenter om emnerne, herunder lovgivning. De begreber, der er med i begrebsafklaringen er: ejendomsbegrebet, ejerlejlighed, rettigheder ved bestemt fast ejendom og ejendomsvurdering.

Ejendomsbegrebet

Som skrevet i indledningen til rapporten er fast ejendom en central del af det danske skattesystem. Beskatning af den faste ejendom i Danmark går flere hundrede år tilbage, og har den fordel, at det er en beskatning af noget konkret, fysisk, som kan ses i virkeligheden og ikke er flytbart. Modsat valuta eller arbejdskraft, som bliver mere kompleks og digital, er fast ejendom fortsat en stabil genstand. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 52] [Giles, 2011, s. 55]

Ved den private ejendomsret følger der en række muligheder for at disponere fysisk og retligt over sin egen faste ejendom, som bygger på et grundlag for investering og tryghed for den enkelte, men også for samfundet. Der er dog en række begrænsninger for den private ejendomsret, som f.eks. begrænset fysisk råden igennem offentligretlig regulering eksempelvis ved en lokalplans begrænsninger for bebyggelsesprocenten i området.

Der bliver benyttet tre forskellige ejendomsbegreber af fast ejendom, som er reguleret i tre forskellige love:

- Samlet fast ejendom (Udstykningsloven [Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, 2013])
- Bestemt fast ejendom (Tinglysningsloven [Justitsministeriet, 2014])
- Fast ejendom (Ejendomsvurderingsloven [Skatteministeriet, 2018a])

Ejerlejligheder knytter sig også til begrebet, fast ejendom, disse er defineret under tinglysningslovens begreb om bestemt fast ejendom.

Samlet fast ejendom

En samlet fast ejendom kan bestå af et eller flere jordstykker jf. § 2 i udstykningsloven [Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, 2013]. Hvis der er flere matrikelnumre skal disse holdes forenet ved notering i matrikelregistret. Denne notering sker igennem det samme unikke ejendomsnummer, som står noteret under hver enkelt matrikelnummer (SFE-ejendomsnummer) [Clausen, 2006, s. 31-32] [Mortensen, 2013, s. 44]. SFE-ejendomsnummeret er registreret i matrikelregistret, som har sammenhæng med matrikelkortet, igennem matrikelnummer og ejerlav. Flere jordstykker kan således være samnoteret under samme samlede faste ejendomsnummer i matriklen.

Bestemt fast ejendom

Tingbogen er baseret på tinglysningslovens begreb om bestemt fast ejendom. Som udgangspunkt er en bestemt fast ejendom en samlet fast ejendom, dog kan en bestemt fast ejendom også være en ejerlejlighed, en bygning på søterritoriet, en bygning på lejet grund eller en fri andel af et fælleslod. [Clausen, 2006, s. 32] [Mortensen, 2013, s. 40] Ejerlejligheder og bygninger på lejet grund er ikke i øjeblikket en del af matriklen, men bliver det i fremtiden som en del af matriklens udvidelse. [Geodatastyrelsen, 2018] Den bestemte faste ejendom er geografisk fastlagt på baggrund af matriklens oplysninger, igennem matrikelnummer og ejerlavs kode. [Clausen, 2006, s. 49] Bestemt fast ejendom er således registret i tingbogen på baggrund af matriklens oplysninger.

I fremtiden vil bestemt fast ejendom (BFE) indeholde følgende ejendomstyper:

- Samlet fast ejendom (jordstykker)
- Ejerlejligheder - flyttes fra Tingbogen til matriklen
- Bygninger på fremmed grund - flyttes fra Tingbogen og ESR til matriklen
- Anlæg på havet [Geodatastyrelsen, 2018]

Fast ejendom

I den forrige vurderingslov, blev ejendommen kaldt vurderingsejendom, dette var dog ikke specifikt nævnt i lovgivningen. I den nye ejendomsvurderingslov, trådt i kraft 1. januar 2018, hedder ejendomsbegrebet 'fast ejendom'. Dette er defineret i ejendomsvurderingsloven jf. § 2:

> *"§ 2. Ved fast ejendom forstås i denne lov:*
>
> *1) Samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.*
>
> *2) Ejerlejligheder.*
>
> *3) Bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret.*
>
> *Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.[...] "*[Skatteministeriet, 2018a, § 2]

I følge denne § 2 forstås fast ejendom i ejendomsvurderingsloven som samlede faste ejendomme, ejerlejligheder samt bygninger på fremmed grund. Der er mulighed for at Told- og skatteforvaltningen kan vurdere flere ejendomme sammen, hvis de har samme ejerkreds.

I § 3 i ejendomsvurderingsloven, kan Told- og skatteforvaltningen beslutte som led i deres vurdering, hvilke fire forskellige kategorier en ejendom skal henføres under. De fire kategorier er følgende:

> *"1) Ejerbolig jf. § 4.*
> *2) Landbrugsejendom.*
> *3) Skovejendom.*
> *4) Erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3." [Skatteministeriet, 2018a, § 3]*

I nærværende projekt er det hovedsageligt ejerboliger, der er relevante. I ejendomsvurderingslovens § 4 defineres ejerboliger som:

> *"1) Ejendomme til helårsbeboelse.*
> *2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.*
> *3) Sommerhuse og andre fritidshuse.*
> *4) Sommerhusejerlejligheder.*
> *5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.*
> *6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.*
> *7) Ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af ejendomme som nævnt under nr. 1 og 3."* [Skatteministeriet, 2018a, § 4]

Det er dog kun for ejendomme med højst to boligenheder.

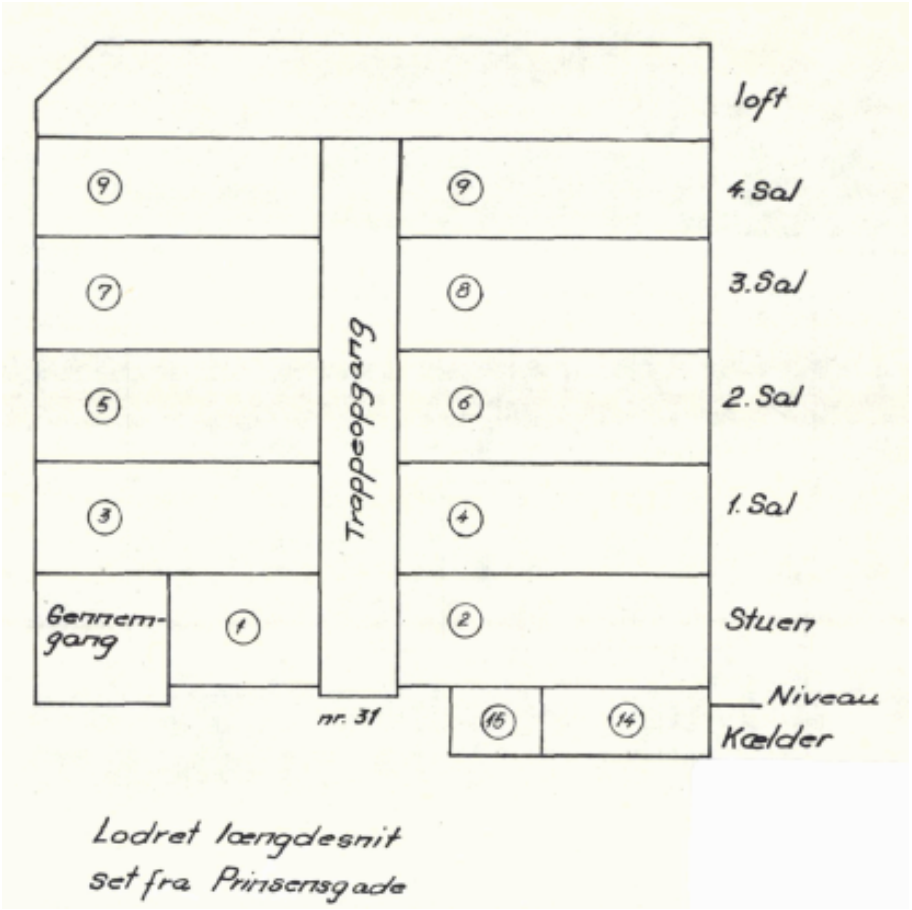
Ejerlejlighed

Ejerlejligheder er reguleret efter ejerlejlighedsloven og herigennem forstås en ejerlejlighed jf. § 1 som en lejlighed, der ejes særskilt. [Erhvervsministeriet, 2010] I følge ordnet.dk er en lejlighed en: *"bolig bestående af et eller (især) flere værelser med tilhørende køkken og badeværelse, som regel beliggende i en ejendom med flere sådanne boliger."* [Det Danske Sprog- og Litteraturselskab, 2018]

Når ejerlejligheder oprettes skal det i følge ejerlejlighedslovens § 3 ske ved, at en landinspektør attesterer, at det ikke er muligt at udstykke ejendommen. Der vil således være vandrette grænser involveret, da dette udelukker udstykning. Ejendommen skal desuden opdeles i dens helhed. Flere selvstændige lejligheder kan godt opdeles som én ejerlejlighed. Ejerlejlighederne følger definitionen af bestemt fast ejendom (tinglysningsloven) og hver ejerlejlighed er således en selvstændig fast ejendom jf. ejerlejlighedslovens § 4. [Erhvervsministeriet, 2010]

Ejerlejligheder ligger således sammen med andre ejerlejligheder og jf. ejerlejlighedslovens § 2 har alle ejerne af ejerlejlighederne ejendomsret til grunden, fælles bestanddele, tilbehør osv. med en brøkdel. Denne brøkdel kaldes fordelingstal, og hvis ikke denne er fastsat specifikt, så er ejerne ligestillede. Ud over at give ret til grunden mv., giver fordelingen også rettigheder og forpligtigelser for ejeren jf. § 2, stk. 2. [Erhvervsministeriet, 2010] Der er altså en udvidet ejendomsret, hvor Andreasen specificerer tre rettigheder med modsvarende forpligtigelser:

- Retlig og faktisk eneråden over ejerlejligheden.
- Retlig og faktisk fælles råden over grunden og andre fælles bestanddele.
- Udøvelse af forvaltningsbeføjelser i ejerforeningen. [Andreasen, 1997, s. 168]



Figur 2.1. Illustration af inddeling af ejerlejligheder(tingbogsudskrift prinsensgade 31, 9000 Aalborg

På figur 2.1 ses et eksempel på en tegning af en bygning inddelt i ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsejerne indgår i et fællesskab for samtlige ejere, som benævnes en ejerforening jf. § 2, stk. 2. Ejerforeningens vedtægter bliver tinglyst på ejendommen sammen med det eventuelle fordelingstal. Yderligere tinglyses et todimensionalt ejerlejlighedskort over hver ejerlejlighed. [Erhvervsministeriet, 2010]
En ejerlejlighed er en selvstændig ejendom, der ejes af nogen, og der samtidig er et fællesskab, der ejer grunden, fælles bestanddele osv., er der en fordeling af forpligtigelser og rettigheder. Alt indvendig i ejerlejligheden tilhører den enkelte ejer, mens andet tilfalder foreningen. Det vil sige al udvendig vedligehold, eventuel beplantning og andet tilfalder fællesskabet. [Andreasen, 1997, s. 124 og 134]

Rettigheder ved bestemt fast ejendom

Retten til ejendom er sikret i grundloven jf. § 73, stk. 1:

> *"Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning."* [Statsministeriet, 1953, § 73]

Med denne paragraf er der dog en bred forståelse af ejendom, hvor dette projekt koncentrerer sig om fast ejendom i form af jord og bygninger.

Retten til en ejendom kan tinglyses, men det er ikke et lovkrav. Tinglysning af rettigheder er reguleret af tinglysningsloven. Retten sikres i Tingbogen via et skøde. Panterettigheder tinglyses med pantebreve. Ejendommen kan dog ikke pantsættes med mindre retten til ejendommen er tinglyst. Andre rettigheder tinglyses via deklarationer/servitutter. Tinglysningen er en sikringsakt, der sikrer rettigheden over for senere stiftede rettigheder, og der opstår således en prioritering ved tinglysning af flere rettigheder. [Tinglysningsretten, 2016b] [Tinglysningsretten, 2012] [Mortensen, 2013, s. 85] Når der tales om rettigheder ved en ejendom kan det deles i to; retten til at eje ejendommen og øvrige rettigheder over ejendommen i form af rådighedsindskrænkninger. Det kan være i form af færdselsret, placering af bygninger, jagtret eller retten til at tage vand fra en brønd.

Ved rådighedsindskrænkninger skelnes der mellem privatretlig og offentligretlig. Overordnet er offentligretlige servitutter lavet af myndigheder med hjemmel i lov, mens privatretlige servitutter er aftaler indgået frivilligt mellem parterne. De offentligretlige rådighedsindskrænkninger på en ejendom behøver ikke altid at være tinglyst, men kan være gældende gennem lov, som eksempel kan nævnes lokalplaner eller fredninger. [Mortensen, 2007, s. 123-124] [Paludan et al., 1997, s. 67 og 72] Der er tre situationer, hvor privatretlig rådighedsindskrænkning sidestilles med offentligretlig:

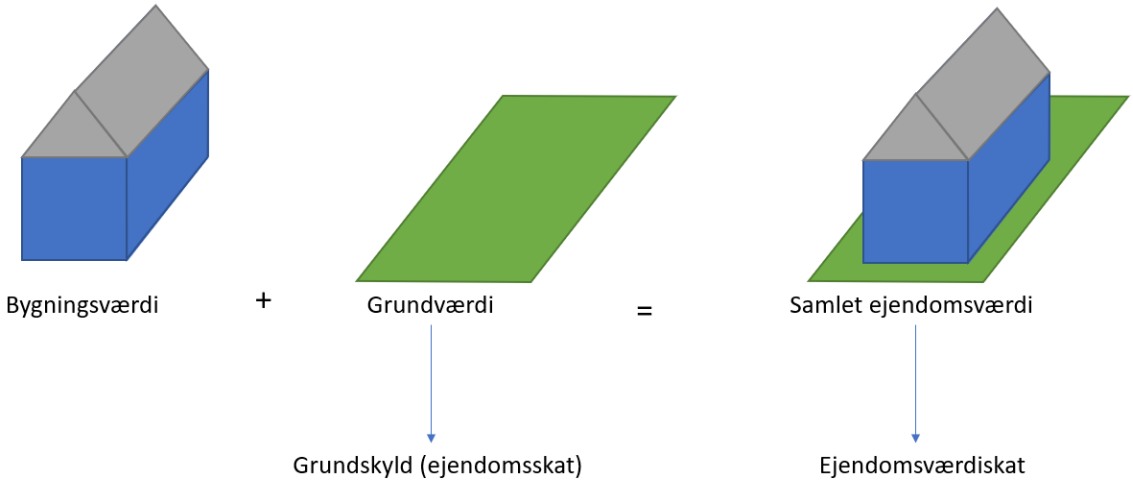
- offentlig myndighed som påtaleberettiget,
- mange (formentlig 6-8) påtaleberettigede eller
- der er både en herskende og en tjenende ejendom. [Paludan et al., 1997, s. 67 og 72]

Den herskende part er den, som kan råde over en rettighed på den tjenende ejendom. Eksempelvis kan det være færdselsret, hvor den herskende således er den, der kører på en ejendom, der ejes af en anden. Ejendommen, hvor der køres er dermed den tjenende. [Illum, 1943, s. 74] [Olsen, 2012, s. 401] I denne projektrapport kaldes sådanne rådighedsindskrænkninger for brugsrettigheder.

Ejendomsvurdering

Der betales i Danmark to typer af skat på fast ejendom. Den ene er ejendomsværdiskat, der betales til staten, og den anden er grundskyld (ejendomsskat), der betales til kommunen. Ejendomsvurderingen foretages ved at vurdere grundens værdi uden bygning, og lægge bygningsværdien til. På figur 2.2 ses en illustration af begreberne, som uddybes i tekst efterfølgende. Grundværdien og bygningsværdien bliver fastsat ud fra, hvilken værdi de har

i det lokale område. På figur 2.3 ses tallene for provenuet af ejendomsbeskatningen på ejerboliger i henholdsvis 2012 og 2013. Provenuet ændrer sig fra år til år, så figuren illustrer blot, hvilken størrelsesorden provenuet er på. Det samlede provenu var på henholdsvis 25 og 26 milliarder kroner i 2012 og 2013, hvoraf cirka halvdelen kommer fra grundskyld og den anden halvdel fra ejendomsværdiskat.



Figur 2.2. Illustration af begreber ved ejendomsvurdering.

Tabel 1. Ejendomsbeskatning på ejerboliger i 2012 og 2013 (mia. kr.)

	2012	2013
Grundskyld, ejerboliger	12	12,9
Ejendomsværdiskat	13	13,2
Ejendomsbeskatning for ejerboliger i alt	25	26,1

Kilde: Skatteministeriet

Figur 2.3. Provenu for ejendomsbeskatning på ejerboliger[Skatteministeriet, 2014a]

Ejendomsskat(grundskyld)

Ejendomsskat er skatten på grunden. I ejendomvurderingsloven defineres grundværdi således:

> *"Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende"*[Skatteministeriet, 2018a, § 17]

Ydermere foreskriver loven, hvad der har betydning for denne værdi:

> *"Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20."* [Skatteministeriet, 2018a, § 18]

Ejendomskatten bliver også kaldt grundskylden. Den bliver beregnet som en andel af den offentlige ejendomsvurdering. Skatterne tilhører kommunen som grunden er placeret i. Satsen for grundskylden bliver fastsat af kommunernes bestyrelse, men det skal fastsættes i intervallet 16-34 promille. [Skatteministeriet, 2014a] På figur 2.3 ses, at det samlede provenu for grundskyld i 2012 og 2013 var 12-13 milliarder kroner.

Grundlaget for grundskylden er nu fastsat ud fra det mindste af:

- *"Den aktuelle grundværdi*
- *Forrige års grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent (grundskatteloftet). Reguleringsprocenten beregnes årligt og er mellem 3 og 7 pct."*[Skatteministeriet, 2014a]

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat beregnes som en andel af den offentlige ejendomsværdi. Definitionen af ejendomsværdi findes i ejendomsvurderingsloven:

> *"Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke."* [Skatteministeriet, 2018a, § 16]

Ejendomsværdiskatten tilfalder staten. Ejendomsværdiskatten udgør 1 % af den offentlige ejendomsvurdering op til 3.040.000 kr og 3 % af den resterende sum af ejendomsvurderingen. I 2012 og 2013 var det samlede provenu for ejendomsværdiskatten på ca. 13 milliarder kroner. På nuværende tidspunkt er ejendomsværdien udsat for et nominelt skattestop, som udgør den mindste af [Skatteministeriet, 2014a]:

- *2001-vurderingen plus 5 %*
- *2002-vurderingen*
- *Den aktuelle vurdering* [Skatteministeriet, 2014a]

Der er nye vurderinger under udarbejdelse, som træder i kraft i de kommende år. I 2021 bliver staserne på begge boligskatter sat ned.[Skatteministeriet, 2018b] Det forventes at ejendomsværdiskattesatsen bliver nedsat fra 1,0 til 0,55 % og grundskylden gennemsnitligt falder fra 26 til cirka 16 promille. [Skatteministeriet, 2017b]

Dækningsafgift

Dækningsafgift har hjemmel i kommunal ejendomsskatteloven [Skatteministeriet, 2013], og er en afgift, som kommunerne kan vælge at opkræve på offentlige ejendomme og private kontor- og forretningsejendomme, der ikke skal betale ejendomsskat/grundskyld. Afgiften beregnes ud fra forskelsværdien mellem den samlede ejendomsværdi og grundværdien, dog maksimalt 10 %. Formålet med afgiften er at give kommunen mulighed for, at virksomheden bidrager til de udgifter, ejendommen skaber for kommunen. [Rigsrevisionen, 2013, s. 1]

Dækningsafgiften vil ikke behandles i denne projektrapport, men er medtaget for at give et samlet indblik i ejendomsbeskatningen.

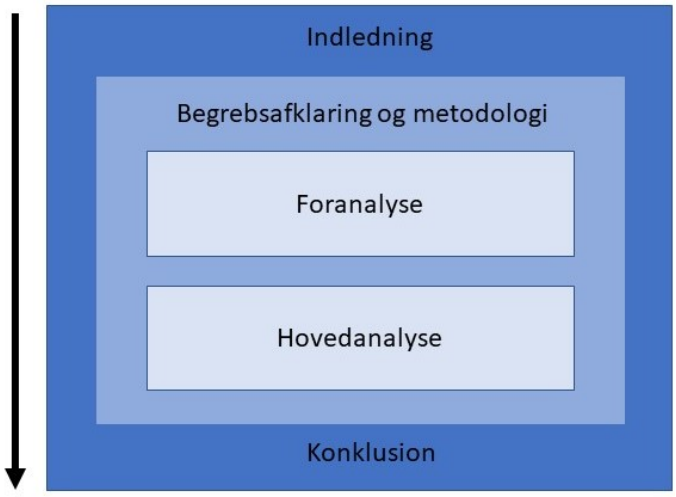
KAPITEL

3 Projektets teori og metode

Dette kapitel indholder redegørelse og overvejelser i forhold til projekts metoder til udarbejdelse og besvarelse af problemstillingerne, som opstilles i initierende problem og problemformulering. Kapitlet omhandler således metoder for hele projektet. For at kunne knytte de metodiske overvejelser konkret til projektrapporten gennemgås først projektrapportens struktur, hvorefter overvejelser i forhold til de enkelte metoder og generelle overvejelser fremgår.

3.1 Struktur

Projektrapporten er overordnet opbygget af begrebsafklaring og metodologi, en foranalyse og en hovedanalyse. Derudover er der indledningen, hvor konklusionen kan læses i forlængelse af denne for at få en hurtig, overordnet forståelse af problemet og projektrapportens besvarelse af dette. Projektrapporten er således i tre niveauer, se figur 3.1. Opbygning er med indledning og konklusion som en omfavnelse af de tre øvrige elementer. Begrebsafklaring og metodologi gælder for både foranalyse og hovedanalyse. Foranalyse og hovedanalyse er adskilte, men hovedanalysen baseres på foranalysen, hvorfor de er opført i hver deres kasse med hovedanalysen under foranalysen på figuren. Det er i foranalyse og hovedanalyse, at problemerne behandles.

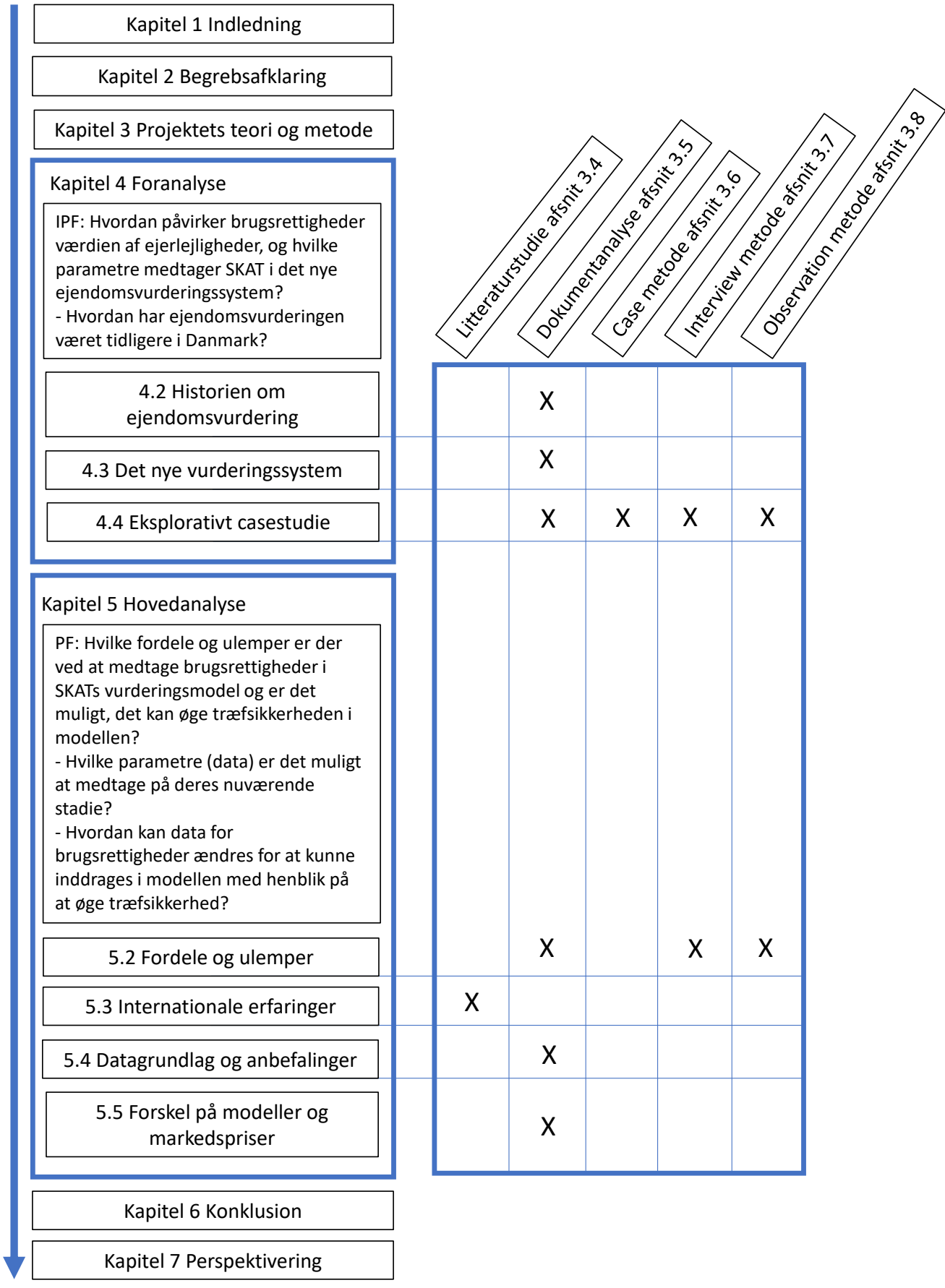


Figur 3.1. Illustration af projektrapportens overordnede struktur.

Kapitel 2 er en begrebsafklaring. Begrebsafklaringen er overordnet for hele projektet og bygger på viden opnået på landinspektørstudiet verificeret af dokumenter i form af lovgivning og forskning. Kapitlet skal give en forståelse for eventuelle læsere uden ret meget kendskab til emnet. Efter begrebsafklaringen kommer kapitel 3 om metodologi. Metoderne som vil blive redegjort for og reflekteret over, er case metode, interview metode, litteratursøgning, litteraturstudie, dokumentanalyse, observation, hermeneutik og videnskabsteori. I disse afsnit vil relevant litteratur og egne erfaringer fra tidligere projekter blive anvendt til at formulere, hvordan problemet løses og overvejelser i den forbindelse. På figur 3.2 på næste side er projektrapportens struktur og metode illustreret. Metoderne vælges ud fra formuleringen af problemstillinger. Problemstillingerne forholder sig til det nye ejendomsvurderingsystem i Danmark, da det er et nyt system er der ikke forsket meget i dette, og projektgruppen har ikke en stor viden om det på forhånd. Derfor er der valgt en åben tilgang med overvægt af kvalitative metoder [Larsen, 2010, s. 30-33 og 89]

Kapitel 4 indeholder foranalysen. Foranalysens formål er at undersøge og verificere projektemnet om fremtidige ejendomsvurderinger ift. ejerlejligheder og deres brugsrettigheder.
Foranalysen vil først analysere historien om den danske ejendomsvurdering, hvor de forskellige systemer igennem tiden vil blive beskrevet, for at opnå baggrundsviden og eventuelt kunne drage positive og negative erfaringer fra forgående systemer.
Efter den historiske analyse af den danske ejendomsvurdering vil fremtidens ejendomsvurderingssystem blive undersøgt ud fra tilgængelig litteratur. Formålet med dette afsnit er at undersøge, hvilken information det er muligt at finde for fremtidens ejendomsvurderingssystem både fra Engberg-udvalgets rapport, ICE og lovgivning. Dette vil give den grundlæggende viden om, hvilket udgangspunkt ICE har for udviklingen af ejendomsvurderingssystemet.
Som afslutning på foranalysen vil der blive udført et eksplorativt casestudie på et ejerlejlighedskompleks. Casestudiet udføres for at undersøge, hos ejendomsmægler og tinglysningen, hvordan altaner og brugsrettigheder indgår i førstegangs prisfastsættelse i udbud og derefter tjekke salgspriserne via Tingbogen. Dette casestudie vil således give et billede af den aktuelle salgspris og SKATs vurdering, samt hvad der giver lejlighederne værdi.

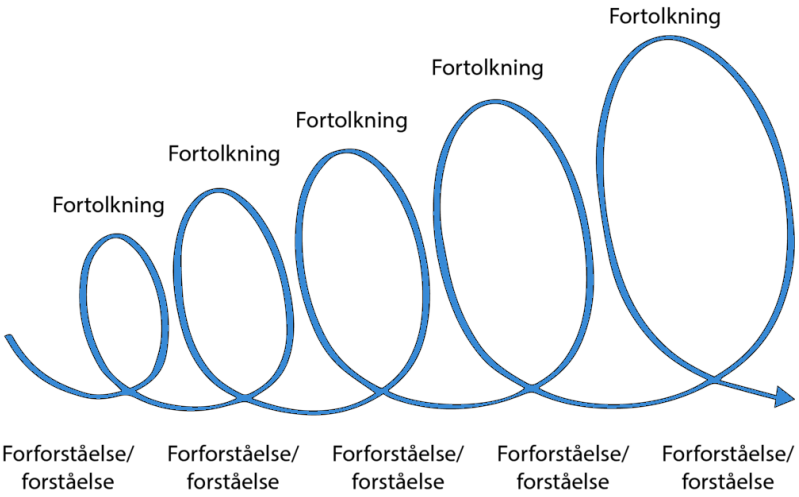
Kapitel 5 er hovedanalyse, hvor fokus vil være på, hvilke fordele og ulemper, der er ved at inddrage brugsrettigheder i SKATs ejendomsvurderingssystem, dette kan ses i afsnit 5.2. Som det første i hovedanalysen vil de forskellige brugsrettigheder blive diskuteret ift. hvilke fordele og ulemper, der er ved at inddrage disse i vurdering af ejerlejligheder. Som supplement til erfaringer og overvejelser ved vurdering af ejerlejligheder foretages et internationalt litteraturstudie.
I afsnit 5.3 foretages et internationalt litteraturstudie for at undersøge, om der er internationale erfaringer som kan inddrages i projektet. I det efterfølgende afsnit 5.4 vil der blive analyseret, hvilket datagrundlag, der er for at inddrage brugsrettigheder i vurderingen. Til sidst vil der samles op på, hvad der kan anbefales at arbejde videre med ud fra fordelene og ulemperne.
Afslutningsvis for hovedanalysen vil der blive diskuteret forskellen mellem modeller og virkelighed i afsnit 5.5. Her vil projektgruppen også inddrage inspiration fra andre lande, som læner sig mindre op af at ramme salgsværdier og beskatter boliger på andre måder. Her vil projektgruppen diskutere ulempen ved den danske model, da det ikke vil være muligt at kunne ramme salgspriserne præcist ved statiske modelleringer, men der er ligeledes fordele ved den danske vurderingsmodel. Se figur 3.2 på modstående side med et strukturdiagram for projektrapportens opbygning og sammenspillet mellem metode og projektafsnittene.



Figur 3.2. Strukturdiagram for projektrapporten.

3.2 Hermeneutik

Nærværende rapport er udarbejdet som afsluttende element på landinspektøruddannelsen. Der ligger således nogle års studier forud for dette projekt, hvor der er opnået viden, erfaring og kompetencer inden for landinspektørfaget og forskningen inden for dette fagområde. Der har været en hermeneutisk tilgang til projektet, hvor forgående viden og erfaringer har dannet grundlaget for valg af emne, metoder, struktur samt forståelsen og tolkningen af tekster, samtaler og observationer.
Ved hermeneutik har forskeren en fortolkende tilgang for at opnå dybere forståelse. [Klausen, 2016, s. 154] [Lund, 2011, s. 97] [Thisted, 2010, s. 60 og 168-170] Den dybere forståelse kan opnås gennem forskellige faser, hvor der konstant sker en udvikling, hvorfor det kan illustreres ved hjælp af en spiral, som ses på figur 3.3. Faserne består af forforståelse, forståelse og efterforståelse, hvorfra der opstår ny forforståelse og så videre. [Thisted, 2010, s. 62-63]



Figur 3.3. Illustration af hermeneutisk spiral. [Dansklæreforeningens Forlag, 2018]

Når der er denne hermeneutiske tilgang må helheden forstås ud fra delene og delene forstås ud fra helheden. Den samlede forståelse bliver således korrigeret undervejs, når delene forstås, men omvendt påvirkes forståelsen af de enkelte dele også af den samlede forståelse. [Klausen, 2016, s. 158] [Thisted, 2010, s. 62] [Lund, 2011, s. 99-105] Dette betyder, at materiale i form af eksempelvis tekster, dokumenter og lydfiler gennemgås flere gange og på forskellige tidspunkter undervejs i udarbejdelsen af projektet. Projektrapporten udarbejdes desuden også løbende, så den skriftlige formidling udvikles undervejs i projektperioden. Projektrapporten afspejler ikke direkte den hermeneutiske tilgang. For læservenlighedens skyld er rapporten mere eller mindre lineært opbygget, og den iterative proces er i forbindelse med undersøgelser og refleksion i forbindelse med projektes udarbejdelse og besvarelse af problemstillingerne.

Den iterative proces genkendes ved projektets emne om det nye ejendomsvurderingssystem, idet udviklingen af modellen for vurdering har gennemgået flere udviklingstrin, som ligner processen ved den hermeneutiske spiral. Der vil ikke redegøres yderligere for dette her, men projektet ses som et bidrag i denne udviklingsproces, hvor anbefalingerne kan være med til at give en ny forståelse og dermed måske føre til en forbedring eller i hvert fald en fortolkning, som giver en bevidsthed om valgene, der tages.

3.2.1 Analysetilgang

Forskellige ting afgør, hvilke metoder, der vælges at arbejde med for at besvare problemstillingerne. Det væsentligste er problemstillingerne i sig selv, men også andre faktorer spiller ind. Det er tilgangen til problemet, formålet, egne forudsætninger og ressourcer, kildernes forudsætninger/egenskaber samt forholdet til kilden. [Larsen, 2010, s. 27-28] I dette underafsnit vil der kort redegøres for tilgangen til emnet. De øvrige faktorer er fortsat relevante for udvælgelsen af metoder, men disse arbejdes der med genem øvrige afsnit i dette kapitel og gennem den resterende rapport.

Tilgangen til emnet er vigtig at have for øje, da det er med til at definere, hvor åbne spørgsmål, der arbejdes med, og deraf hvilke metoder, der anvendes. I starten, når der ikke er så stor viden om det specifikke emne, er der en mere analytisk-induktiv analysetilgang, hvor forskningsspørgsmålet kan revideres og projektets problemstillinger og opbygning er under udvikling. Med den induktive tilgang er målet en helhedsforståelse, hvor der er fleksibilitet og ikke en fastlagt metode på forhånd. Brugen af en induktiv tilgang i starten udelukker dog ikke brugen af en anden tilgang. Jo større indsigt i emnet, der opnås, desto mere anvendes en hypotetisk-deduktiv tilgang. [Larsen, 2010, s. 27-28] [Klausen, 2016, s. 116-125]

I følge Heine Andersen bygger induktiv kort beskrevet på, at der drages slutninger ud fra en række enkelte iagttagelser og viden er på den måde et individuelt anliggende. Deduktiv bygger derimod på en fast forståelsesramme, hvor konkrete iagttagelser tolkes ud fra den faste forståelsesramme. [Andersen et al., 1994, s. 29]

Et eksempel på samspillet mellem de to ses tidligt i projektrapporten, hvor det fra start antages, at brugsrettigheder så som parkering, altaner og depotrum har en indvirkning på værdien af ejerlejligheder, da der ellers ikke var grund til at stille det initierende spørgsmål om, hvordan brugsrettighederne påvirker værdien af ejerlejligheder. Dette er en deduktiv tilgang, hvor hypotesen verificeres gennem de valgte metoder, fx interview. Samtidig er der en åbenhed i den initierende problemstilling, ved at det er et nyt system, der træder i kraft, og der findes dermed ikke ret stor viden om det på forhånd. Der er således en induktiv tilgang til emnet som helhed, da der ikke på forhånd er en fast forståelsesramme at indsætte iagttagelser i.

3.3 Litteratursøgning

Projektet anvender skriftelige kilder til at undersøge eksisterende viden for at kunne skabe ny viden. Til dette anvendes både litteratursøgning, litteraturstudie og i forlængelse heraf anvendes dokumentanalyse. Litteraturstudie er en systematisk søgning efter skriftelige kilder ved hjælp af nøgleord, hvorefter der udvælgelses dokumenter til nærmere dokumentanalyse. Dokumentanalysen behandles i næste afsnit, afsnit 3.5 på næste side. I overvejelserne om litteraturstudie er anvendt kapitlet; '5. Litteratur- og informationssøgning til opgaven' i bogen 'Den gode opgave' [Rienecker og Jørgensen, 2012] samt artiklen 'Litteratursøgning i praksis - begreber, strategier og modeller' [Buus et al., 2008]

Måden hvorpå dokumenterne er fundet og indsamlet er forskellig fra analyse til analyse. Informationssøgning sker gennem bibliotekets (både AAU og det offentlige bibliotek) og google.dk's søgefunktion samt gennem fagspecifikke fora som eksempelvis Landinspektøren og Geoforum.

I casestudiet knytter alle dokumenterne sig til den enkelte ejendom og er udvalgt ud fra, hvilke oplysninger, der kunne findes for ejendommen via Tingbogen og OIS.dk (BBR-oplysninger). Det er således en systematisk søgning [Rienecker og Jørgensen, 2012, s. 149-150]. Der blev dog ved et interview udleveret salgsmateriale fra ejendomsmægleren, hvilket ikke er offentligt tilgængeligt. Informationer fra salgsmaterialet er kun anvendt som del af den hermeneutiske, iterative proces ved projektets udarbejdelse. Det indgår i det, der kaldes en 'bevidst tilfældig søgning', hvor tilfældighederne afgør, hvilke skriftlige kilder, der fremkommer [Rienecker og Jørgensen, 2012, s. 150]. Denne tilfældige søgen efter kilder har været anvendt flere gange uden at fremgå direkte af projektrapporten, men har været anvendt i processen.

I de mere generelle undersøgelser er der søgt bredere og nogle gange med en 'sneboldmetode'/kædesøgning, hvor der i et dokument har været henvisning til et andet dokument, som også kunne bidrage til undersøgelsen [Rienecker og Jørgensen, 2012, s. 148-149] [Lynggaard, 2015, s. 157]. Eksempelvis kan der ved lovtekster findes henvisning til lovforslag, vejledninger, tidligere lovgivning, ændringer i lovgivningen og/eller lignende. Ligeledes indeholder akademiske tekster også ofte henvisninger til andre dokumenter. Moderdokumentet, hvorfra henvisningen stammer, anvendes ikke hver gang i projektrapporten, men fungerer blot som informationssøgning. En fordel er her, at forfatterne således anbefaler hinanden, omvendt er det også en ulempe, da det ofte er forskning, der underbygger hinanden og dermed ikke nødvendigvis har et andet perspektiv. Ydermere kan en ulempe være, at der ikke findes frem til den nyeste litteratur, da der altid vil henvises bagudrettet i tid.

Når der søges med nøgleord i forskellige databaser fremkommer resultater, hvor søgeord indgår direkte i titel, emneord eller beskrivelse. Ved søgningen må der ske udvælgelse af tekster. Når teksterne sorteres i forhold til, om de har relevans eller ej, læses først titel, findes titlen relevant læses et resume, indledning eller konklusion og til sidst selve teksten med henblik på, at teksten skal kunne bidrage til formålet med søgningen. [Buus et al., 2008] Ydermere forholder projektgruppens medlemmer sig også kildekritisk til de forskellige tekster ved udvælgelse af eventuel relevans samt ved analyse og anvendelse af teksterne [Rienecker og Jørgensen, 2012, s. 157-159 og kap. 7].

3.4 Litteraturstudie

Der er valgt at udføre et internationalt litteraturstudie, hvor der anvendes en systematisk søgning. I den forbindelse er en af udfordringerne terminologien ved søgeordene, når der oversættes til et andet sprog samt de forskellige definitioner, der er på tværs af landegrænser [Paulsson, 2007, s. 21] [Buus et al., 2008].

Projektgruppen har modtaget ekstra hjælp til litteraturstudiet. Aalborg Universitetsbiblioteks personale er anvendt til vejledning heraf. Disse har øvelse i og kendskab til de muligheder og begrænsninger, der er ved bibliotekets søgefunktioner, og kan dermed bidrage med deres ekspertise. Ud fra denne vejledning er der kommet en række informationer om søgning i forskellige databaser, og hvordan søgningerne kan udføres med kommandosøgninger. Kommandosøgninger foretages som en søgning, hvor der er indskrevet koder, som kan udføre forskellige funktioner. Hvis det ønskes at finde en præcis frase i søgeresultatet, så skal anførselstegn benyttes såsom "ägarlägenhet skatt". 'AND' gør det muligt at søge på forskellige ord, men de skal alle kunne findes i en kombination i kilden som f.eks. fastighet AND ägarlägenhet. 'OR' gør det muligt at søge efter flere forskellige ord i samme søgning, disse søgeord behøver ikke at være repræsenteret i samme kilder, men bare en af disse. 'NOT' gør, at der ikke må fremgå nogle af de nævnte ord i søgeresultaterne. Ved at benytte trunkeringstegn * er det muligt at søge efter et ord, med forskellige endelser eller sammensætninger som f.eks. fastighet*. Hvis spørgsmålstegn ? bruges i et ord i stedet for et bogstav, kan denne plads erstattes med alle andre bogstaver i søgningen, som f.eks. m?nd, så vil der kunne komme mund, mand osv. [Fink, 2010, s. 28-29] [Jesson et al., 2011, s. 26-31] Der er forskellige databaser, som er blevet benyttet til litteraturstudie. Det er databaserne: Primo, Bibliotek.dk, Libris, Proquest, Google Scholar, Springer Link og Science Direct. Ydermere er der søgt gennem myndighederne i det pågældende land. Kædesøgning er også anvendt, hvor nogle kilder har givet anledning til at søge specifikt efter en anden tekst. [Fink, 2010, s. 22-23]

Det er ikke muligt igennem et litteraturstudie at få en fuldstændig afdækning. Det skyldes, at det ikke er muligt at lave en fuldstændig søgning, ligeledes er det ikke muligt at skrive om alle kilder i dette projekt.

3.5 Dokumentanaylse

Dokumentanalyse er en væsentlig del af projektet. Som det fremgår af strukturdiagrammet på figur 3.2 på side 13, indgår dokumentanalyse mange steder i projektet.
Ved de forskellige dokumentanalyser bliver der udvalgt en række dokumenter så som servitutter, vejledninger og rapporter ud fra litteratursøgning. Dokumenterne tolkes forskelligt alt efter type og formålet med anvendelsen. I dette afsnit redegøres for nogle af de overvejelser, der har været i forbindelse med dokumentanalyse. Til at understøtte overvejelserne har kapitel 7, om dokumentanalyse, i bogen 'Kvalitative Metoder' været anvendt, kapitlet er skrevet af Kennet Lynggaard [Lynggaard, 2015]. Bogen 'Introduktion til dokumentanalyse' af Poul Duedahl og Michael Hviid Jacobsen har også været anvendt [Duedahl og Jacobsen, 2010].

Dokumenterne, der anvendes i denne projektrapport er skrevne dokumenter, hvor Lynggaard har følgende definition: *"[...] et dokument udgøres af sprog, der er nedskrevet og fastholdt som sådant på et givet tidspunkt."* [Lynggaard, 2015, s. 154] Det skrevne er fikseret i tekst

og tid, hvilket giver mulighed for at følge en udvikling. Der ønskes blandt andet at følge udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, hvor der til en start har været kritik, derefter politisk fokus, eksternt ekspertudvalg, nyoprettet implementeringscenter og politisk beslutning for udarbejdelse af lovtekst. Et andet karakteristika ved dokumenter er, at den, som analyserer dokumentet, ikke selv har medvirket til at producere det [Lynggaard, 2015, s. 156]. I forbindelse med denne rapport er der risiko for, at der udgives/offentliggøres dokumenter undervejs i forløbet, som kan være af betydning for indholdet. På et tidspunkt må der lukkes for ny information for at kunne nå i dybden med det eksisterende materiale. Arbejdet med et højaktuelt, nyt system gør det mere interessant og relevant, men omvendt kan der være andre, som beskæftiger sig med lignende og kommer i forkøbet, og relevansen af projektet daler dermed. Det er både en af ulemperne og en af fordelene ved dokumenter, herunder nærværende projektrapport, at teksten er fastlåst i tid og samtidig tager tid at udarbejde.

Dokumenterne, der vælges, er hovedsageligt offentligt tilgængelige og skrevet efter de begivenheder, de omhandler. Sådanne dokumenter kaldes for tertiære. Det er blandt andet lovtekster, lovforslag, tinglyste deklarationer, tidsskriftsartikler og fagbøger. Det har både fordele og ulemper at vælge tertiære dokumenter frem for primære eller sekundære dokumenter, der knytter sig mere direkte til begivenhederne og er mere direkte mellem involverede personer. [Lynggaard, 2015, s. 155-156] Ulemperne er eksempelvis, at det ikke er alle holdninger/meninger, der kommer frem i et offentligt dokument, hvor der kan være forskellige interesser i at få det omtalte til at fremstå på en bestemt måde. Ydermere vil begivenheder være mere bearbejdede, når det er skrevet efter hændelsen. Netop det, at noget er mere bearbejdet kan også være en fordel ved disse typer af dokumenter, da det kan være med til at forfatteren/forfatterne har haft tid til at analysere og fordybe sig i indholdet. En anden fordel er, at alle, som læser projektrapportens indhold, har mulighed for selv at finde og læse dokumenterne, hvormed undersøgelserne lettere kan udføres af andre, verificeres og læseren har mulighed for at opsøge baggrunden for indholdet i projektrapportens dokumentanalyser.

Når dokumenterne er udvalgt er det gjort på forskellig vis, men altid med det formål at kunne bidrage til problemstillingerne i foranalyse og hovedanalyse med henholdsvis initierende problemstilling og problemformulering som styring herfor.[Lynggaard, 2015, s. 156]
Det kan være svært at afgøre, hvornår der er nok og ikke for mange dokumenter.

Lynggaard behandler tre kriterier for særligt væsentlige dokumenter. Et kriterie kan være, at mange dokumenter henviser til det samme dokument. Et andet kriterie kan være ved, at forfatteren har en særlig funktion eller autoritet i forhold til emnet. Det tredje kriterie til et væsentligt dokument er via tilknyttede sanktioner, som kan være både formelle og uformelle. [Lynggaard, 2015, s. 158] Det er en blanding af de tre kriterier, der er anvendt i projektet til at identificere de særligt væsentlige dokumenter til dokumentanalyserne. Som eksempler kan nævnes bogen "Vurdering og beskatning af fast ejendom" [Paludan et al., 1997], som knytter sig til det første kriterie, idet den henvises til af andre forfattere fx [Jensen og Sørensen, 2000]. Som et eksempel på anvendelse af andet kriterie er Engberg-udvalgets rapport fra 2013, hvor udvalget har en særlig funktion, da de netop er udvalgt til at undersøge forbedring af ejendomsvurderingsystemet, hvilket ligger til grund for den nye model. Ydermere har Engberg-udvalget også en vis autoritet, idet de er udvalgt som eksterne eksperter af regeringen. Det tredje kriterie er hovedsageligt kommet til udtryk ved lovgivning, som har en formel autoritet.

Dokumenterne, som anvendes, vurderes både inden og når de anvendes i analyse i forhold til autenticitet, troværdighed, repræsentativitet og mening. Det er ikke fordi et dokument ikke kan anvendes blot fordi den ikke er fuldt repræsentativ, der tages i stedet hensyn til dette i analysen ved ikke at forsøge at generalisere kun ud fra den ene kilde. Ønskes en mere generel analyse kan der eksempelvis suppleres med andre dokumenter. I projektet vælges generelt dokumenter med høj autenticitet, hvilket indebærer, at oprindelsen og afsenderen er tydelig. [Lynggaard, 2015, s. 163-165] [Duedahl og Jacobsen, 2010, s. 55-71]

Analyse af dokumenter sker på forskellig vis i projektet alt efter formålet med analysen og dokumenttyperne. Det er både hypotetisk-deduktiv og analytisk-induktiv analysemetoder, som anvendes, alt efter formålet med analysen og anvendelsen af dokumenterne. [Lynggaard, 2015, s. 160-162]. Valget af analysemetode følger formålet, men følger også, hvornår i projektprocessen analysen foretages. Dette er forklaret nærmere i afsnittet 3.2.1 på side 15.
Når analyserne præsenteres i rapporten er det ikke tydeligt med alle forudgående overvejelser og tilgange. Det er således hovedsageligt bearbejdede analyser og resultater, der fremgår af den skriftelige rapport.

Dokumentanalyse kombineres med andre metoder i projektet. Der kan inddrages mere direkte kilder ved blandt andet interview, og metoderne kan supplere hinanden [Larsen, 2010, s. 33].

3.6 Case metode

I det følgende redegøres og reflekteres der over de tanker og valg, som ligger bag anvendelsen af casestudie. Til udarbejdelsen af denne casemetode hentes inspiration fra bogen: 'Case study research: design and methods' af Robert K. Yin, 2009 [Yin, 2009] og 'Kvalitative metoder' af Svend Brinkmann og Lene Tanggaard, 2015 [Brinkmann og Tanggaard, 2015], hvor kapitlet, som bliver benyttet i dette afsnit, er skrevet af Bent Flyvbjerg. Disse to kilder suppleres af 'En enklere metode' af Ann Kristin Larsen [Larsen, 2010].

I foranalysen til projektet bliver der udført et casestudie. Selve casestudie metoden har nogle fordele, f.eks. ved analyse af, hvordan forskellige faktorer kan påvirke casen. I denne rapport vil det blive undersøgt, hvordan forskellige brugsrettigheder, såsom altaner og parkeringspladser påvirker ejendomsvurderingen og ejendomsprisen. Tilgangen i et casestudie gør det muligt at betragte problemstillinger fra en holistisk tankegang. Det betyder, at problemstillingen kan forstås ud fra den helhed, den er en del af og den kontekst den indgår i. [Yin, 2009, s. 3-5]

Det casestudie, som foretages i foranalysen, er et eksplorativt casestudie. Denne type af casestudie karakteriserer sig ved at være et single casestudie, som undersøger en bestemt problemstilling. Denne problemstilling i foranalysen, er at undersøge ejerlejligheders priser og vurderinger ift. altaner og parkeringspladser. Denne enkelte case undersøges for at lære noget om, hvordan ejerlejligheder bliver vurderet, og hvilke parametre, der påvirker vurderingen. Hans Eysenck anerkendte, at enkelttilfælde ikke skal undersøges for at bevise noget, men for at lære noget. Det kan læses i 'Kvalitative metoder', hvor Bent Flyvbjerg skriver om Hans Eysenck, som har ændret holdning til casestudie som læringsværktøj:

> *"Hans Eysenck (1976), der oprindeligt ikke betragtede casestudiet som andet end en metode til at frembringe anekdoter, erkendte senere at "undertiden er vi ganske enkelt nødt til at holde øjnene åbne og se nærmere på enkelttilfælde - ikke i håbet om at bevise noget, men snarere i håbet om at lære noget!"(s. 9)"* [Flyvbjerg, 2015, s. 502]

Formålet med denne eksplorative case er at lære, hvordan ejerlejligheden bliver vurderet ift. salgspriser, og hvordan forskellige parametre påvirker denne pris. Ligeledes hvilken pris lejlighederne er blevet vurderet til af SKAT første gang. Bent Flyvbjerg omtaler, at alle eksperter opererer på baggrund af intimt kendskab til tusindvis af enkelte konkrete tilfælde, indenfor deres ekspertområde. Denne kontekstafhængige viden, som kommer fra disse konkrete cases og erfaring, er selve essensen i ekspertaktivitet. [Flyvbjerg, 2015, s. 500] [Larsen, 2010, s. 91]

Denne enkelte case, som bliver undersøgt, vil gå fra begynderviden til ekspertniveau. Casestudiet har ikke til formål at finde forudsigende teorier og universelle begreber, da konkret og kontekstbunden viden er mere værdifuld end den evige søgen på teorier og universalbegreber. [Flyvbjerg, 2015, s. 502]

Da casestudiet analyserer en konkret og kontekstbunden case, er der flere, som misforstår, hvad casestudiet efterfølgende kan benyttes til videnskabeligt. Der fremhæver Bent Flyvbjerg, at det ofte er muligt at generalisere på grundlag af en enkelt case, og derved kan studiet bidrage til generalisering i den videnskabelige udvikling som supplement eller et alternativ

til andre videnskabelige metoder. Generelt er 'eksemplets magt' undervurderet ift. formel generalisering. [Flyvbjerg, 2015, s. 506] Der kan det eksplorative casestudie være med til at skabe et generelt eksempel på, hvordan ejerlejligheder bliver vurderet i øjeblikket, og hvordan processen er.

Et casestudie er et nærliggende metodisk valg til dette emne, da det defineres som en tilgang, der kan bruges, når et fænomen, der ønskes at undersøge, ikke har let afgrænsede problemer. Yin definerer casestudiet således:

> *"A case study is an empirical inquiry that investigates a contemporary phenomenon in depth and within its real-life context, especially when the boundaries between phenomenon and context are not clearly evident"* [Yin, 2009, s. 18]

Når målet i afsnittet er at forstå et ikke veldefineret fænomen som relationen mellem salgspriser og SKATs ejendomsvurderinger, og fænomenet ikke kan blive veldefineret i isolerede variable, så må emnet blive undersøgt i sin egen komplekse kontekst. Derved er casestudiet velegnet, når det ønskes at analysere disse komplekse kontekster. [Yin, 2009, s. 3-5] Ud fra dette kan det konkluderes, at et casestudie ikke nødvendigvis kræver, at udgangspunktet er videnskabsteoretisk eller fagligt.

Ved udarbejdelsen af et casestudie, er det første punkt et forskningsdesign, som har til formål at koble det empiriske data sammen med casestudiets spørgsmål og dertilhørende konklusion. Basalt kan det være, at man igennem forløbet med casestudiet stiller sig selv en række spørgsmål, som skal vurdere om det arbejde, der udføres, vil føre til besvarelse af spørgsmålene. Yin har defineret fem komponenter, som han vurderer er essentielle for casestudie forskning: [Yin, 2009, s. 26-27]

1. Studiets spørgsmål,
2. forslag til dets udførelse,
3. definition af casen (dvs. de enheder casen skal indeholde),
4. forbindelse mellem data og udførelse samt
5. kriterie(r) for tolkningen af resultaterne.

De fem komponenter danner baggrund for, hvordan casestudiet har til formål at besvare dele af problemet. Formuleringen af problem og dertil hørende spørgsmål er første komponent i Yins forskningsdesign. Det initierende problem: *"Hvordan påvirker brugsrettigheder værdien af ejerlejligheder, og hvilke parametre medtager SKAT i det nye ejendomsvurderingssystem?"*, danner grundlaget for casestudiet. Casestudiets spørgsmål kommer fra formuleringen af problemet, og det er dele af denne, der ønskes besvaret igennem casen.
Ved udførelsen af casestudiet vil der blive benyttet interview, dokumentanalyse (opslag i Tingbogen) samt kvantitativ behandling af salgspriserne. Enheden i dette casestudie vil være en enkelt case, grundet formålet med casen er at undersøge, hvordan ejerlejligheder bliver vurderet første gang, og hvordan disse forholder sig til første gangs prisfastsættelsen.
Den konkrete definition af casen sker ved ikke-tilfældig, skønsmæssig udvælgelse [Larsen, 2010, s. 91-93], hvor forklaringen på udvælgelsen kan læses i foranalysens afsnit 4.4 på side 46.

Forbindelsen imellem casestudiet og data sker ved indsamling af data via interview, observation og fx opslag i Tingbogen. Det fører til dokumentanalyse, analyse af interview og kvantitativ analyse af priser mm. De registre, som bliver benyttet i casestudiet er følgende:

- Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR)
- Bygnings og boligregistret (BBR)
- Matriklen
- Tingbogen

Der er flere andre registre, hvor der kan findes ejendomsinformation. Der er taget et aktivt valg i forhold til, hvilke registre og data, der benyttes. Følgende registre er eksempelvis ikke blevet brugt i casestudiet:

- Det Centrale Personregister (CPR)
- Det Centrale Virksomhedsregister (CVR)
- PlandataDK
- Miljøportal

Listen med ikke benyttede registre, er ikke udtømmende, men dannet ud fra kilder og faglig erfaring fra hvilke, der ofte benyttes i arbejde med ejendomme. [Daugbjerg og Hansen, 2000] [Clausen, 2006]

En af de mest basale grunde til at vælge denne sammensætning af et eksplorativt casestudie er, at kunne undersøge lejlighedskomplekset helt basalt ud fra, hvad der kan findes i tingbogsopslag, og hvordan processen er for ejendomsmæglerne med at vurdere ejerlejlighederne. Det eksplorative kommer fra, at det ønskes at gøre dette uden en forudindtagethed for, hvordan processen er ved vurdering og eventuelle videnskabsteoretiske holdninger til vurdering af ejerlejligheder. Det eksplorative studie vil give projektgruppen mulighed for at have en mere åben tilgang til udvælgelsen af og indledende arbejde med casen, sammenlignet med at tage udgangspunkt i en specifik teori ift. casen eller blive påvirket af kilder eller personer. Projektgruppen ønsker at undersøge denne case i dens kontekst, uden "indblanding"fra andre påvirkninger, hvilket jf. punkt 5 ovenfor stiller krav til tolkningen af resultaterne. Det er naturligvis ikke muligt at være 100 % neutral og med åben tilgang og tolkning, men projektet forsøger at komme så tæt på dette som muligt.

3.7 Interview metode

I dette afsnit vil det blive beskrevet, hvordan der foretages interviews i dette projekt. Det sker ud fra en række forskellige kilder og erfaringer fra tidligere fortagede interviews. Kilderne, som støtter egne erfaringer, er følgende bøger: 'Forskningsmetode i praksis' af Jens Thisted, 2010 [Thisted, 2010], 'Det kvalitative interview' af Svend Brinkmann, 2014 [Brinkmann, 2014], 'Kvalitative metoder' af Svend Brinkmann og Lene Tanggaard, 2015 [Brinkmann og Tanggaard, 2015] og 'InterView' af Steinar Kvale og Svend Brinkmann, 2009 [Kvale og Brinkmann, 2009].

Interviewene har til formål at give informationer, som ikke opnås på andre måder, såsom litteraturstudie. Interview har den fordel, at det er muligt at erhverve viden, som ikke fremgår nogle steder i forvejen. Dette kan være informationer, som ikke er offentliggjort endnu eller viden og erfaringer, som interviewpersonen selv har erhvervet igennem tiden. Interview adskiller sig fra andre metoder ved, at der sker menneskelig interaktion imellem respondenten og intervieweren, hvilket kan videregive information og forståelse for emnet. En information og forståelse, der er svær at få gennem skriftlige dokumenter.

Ved udførelsen af interviews er det i høj grad personlige kompetencer og erfaringer, som har indflydelse på interviewet. Det er ikke nødvendigvis muligt kun at læse metodebøger og der igennem blive god til at interviewe, det handler i lige så høj grad om at interagere med andre mennesker og interviewerens personlige kompetencer. [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 35] Under interviewet skal interviewpersonen være god til at analysere det, respondenten svarer på i øjeblikket, imens næste eller andre spørgsmål forberedes for at spørge mere ind til emnet. Nogle respondenter kan ligeledes forsøge at tale udenom nogle bestemte punkter, så derfor skal intervieweren være god til at opfange dette og forsøge at spørge ind til dette. Det skal helst ske uden, at interviewet bliver ubehageligt for respondenten. Grænsen imellem det verbale og at lytte er et vigtigt element for at respondenten føler sig tryg i situationen. Ligeledes er det vigtigt, at der ikke opstår tavse øjeblikke, fordi interviewet går i stå. [Kvale og Brinkmann, 2009, s. 100-105] Der er dermed en del usikkerhed forbundet med interview som metode, når det afhænger af, hvor god intervieweren er til det samt afhænger af den menneskelige interaktion mellem interviewer og respondent.

Der er delte holdninger i forhold til, hvor meget forarbejde det kræver at gennemføre et interviewstudie. Nogle forskere mener, det begrænser interviewerens udsyn ved at have læst for meget om emnet på forhånd, da dette kan risikere at mindske forskerens neutralitet og objektivitet. Andre mener tilgengæld, at forarbejde giver viden om emnet, for at vide hvad der bør fokuseres på, eller der opdages nogle oversete elementer. [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 37] Forfatterne af 'Kvalitative Metoder' fra 2015, mener at det er fornuftigt at have et åbent sind og en "bevidst naivitet", da dette gør, at respondenten kan udtale sig med egne ord, men intervieweren behøver ikke at foretage interviewet uden forudgående viden. [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 37] Dette udnyttes eksempelvis ved interview med en ejendomsmægler og en projektleder i forbindelse med casestudiet. De to personer har en helt anden faglighed end gruppemedlemmerne, som foretog interviewet, og interviewerne lavede en del forarbejde gennem dokumentanalyser og beregninger, men var samtidig åbne for respondenterne, som havde en anden tilgang og viden.

Interviews kan også bruges som et pilotværktøj, hvor det undersøges, om der er de eventuelle problemstillinger, som der antages i projektet. I denne sammenhæng er forarbejdet til interviewet ikke så omfattende, da pilotinterviews har til formål at analysere problemstillingen mere overordnet. Begge typer bruges i projektet. Et eksempel på pilotværktøj er indledende kontakt til personer inden for SKAT, hvor der via mail stilles åbne spørgsmål til respondenten og forsøges at åbne op for et mere dybdegående, personligt interview.

Der vil som udgangspunkt blive benyttet semistruktureret interview, da denne interviewform gør det muligt for respondenten at læse spørgsmålene inden interviewet og forberede sig på spørgsmålene. Dette vil gøre situationen mere tryg for respondenten, sammenlignet med hvis personen ikke har kendskab til spørgsmålene inden interviewet. Det semistrukturerede interview har fordele for intervieweren, da interviewet kan blive drejet i en anden retning, når respondenten fortæller om et emne, som kræver forfølgelse. [Thisted, 2010, s. 184] [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 37-38] Det kan ofte være en fordel i nogle bestemte situationer at sætte sine egne spørgsmål lidt til side, hvis respondenten er meget aktiv i interviewet, og det vil vise sig nogle gange, at forberedte spørgsmål er blevet besvaret uden direkte at stille spørgsmålet. [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 38] Det kan ligeledes være, at intervieweren bliver overrasket over udfaldet, hvis der bliver fulgt op på respondentens svar, da denne drejning kan overraske. [Thisted, 2010, s. 184]
Inden de semistrukturerede interviews foretages, vil respondenten modtage interviewspørgsmålene, som er baseret på det vidensniveau, der er på pågældende tidspunkt om interviewemnet. Spørgsmålene vil være målrettet emnet for interviewet og eventuelle specielle emner ift. interviewpersonen. Spørgsmålene sendes til respondenten forud for interviewet, så denne har mulighed for at forberede sig på interviewet, og spørgsmålene vil fungere som guide for intervieweren. [Thisted, 2010, s. 185-186]

Det er at foretrække at foretage interviews ansigt til ansigt, da det gør det muligt at opfange det fysiske kommunikative sprog. Disse kropstegn er ikke mulige at transskribere, men de giver intervieweren et helhedsindtryk af interviewemnet. [Brinkmann, 2014, s. 48-49] Erfaringer fra tidligere interviews i andre projekter, viser at det kan være nemmere at få aftalt et telefonisk interview ift. et fysisk, da dette typisk tager kortere tid for respondenten. Desuden er der stillet spørgsmål til personer via mail for at finde frem til, om de har noget væsentligt at byde ind med, og om de er interesserede i et interview. Andre gange har mailkorrespondance været anvendt til opklarende spørgsmål i forhold til noget personen har sagt eller skrevet.

Interviews i projektet vil blive optaget med telefon/diktafon, for efterfølgende at kunne transskribere interviewet. Transskriberingen er en vigtig del af at bruge interviews i en videnskabelig sammenhæng. Det er i denne proces, hvor talen bliver oversat til tekst, og der igennem kan benyttes i tilhørende rapport. Ved transskriberingen i dette projekt vil alle sagte ord blive skrevet, undtagen fyldord som "øh"og "hmm". Fra tale til tekst går der skjulte informationer tabt i form af kropssprog, stemmeføring og ironi. Oversættelsen fra mundtlig til skriftlig kan ligeledes være vanskeligt at forstå da en mundtlig samtale ikke nødvendigvis giver mening skriftligt. [Kvale og Brinkmann, 2009, s. 198-206] Når nogle citater fra mundtlige interviews anvendes i rapportens tekst redigeres disse, så de giver mening på skrift.

3.7.1 Udvælgelse af respondenter

Respondenterne til interview er fundet igennem det indledende arbejde med enten dokumenterne, casestudiet eller igennem faglige forums. Udvælgelsen af respondenter sker hovedsageligt ud fra sneboldmetoden, hvor personer kontaktes, hvis det ud fra dokumenter eller andet antages, at de ved noget, som kan bidrage til besvarelsen af problemstillingen, de kontaktede personer kan derefter henvise til andre personer [Larsen, 2010, s. 91-92]. Respondenterne vælges eller fravælges ud projektgruppens egne overvejelser i forhold til kriterier. De respondenter, som bliver benyttet i projektet vil blive valgt ud fra tre kriterier:

1. Relevans og faglighed
2. Saglighed
3. Aktivitet

Hver af de respondenter, som vil være mulige kandidater til interview, vil blive vurderet ud fra de tre ovenstående kriterier. Respondenterne behøver ikke at score højt på alle tre kriterier, men projektgruppen har det med i overvejelserne ved tolkning og anvendelse af data fra interviewet, eksempelvis hvis en eventuel respondent har mangel på saglighed.

Relevans og faglighed:
Dette kriterie omhandler, at respondenten skal have relevans ift. interviewemnet. Det kan være, at respondenten f.eks. har haft en oplevelse omkring vurdering af sin ejerlejlighed. Det kan ligeledes være en respondent, som har sin faglighed indenfor ejerlejligheders vurdering ved eksempelvis at være medarbejder i SKAT eller ejendomsmægler, som arbejder med salg af lejligheder.

Saglighed:
Dette kriterie omhandler, hvilken saglighed respondenten har. Det vil aldrig være muligt fuldkommen at kunne vurdere respondentens saglighed, men nogle overvejelser om, at en ejendomsmægler f.eks. er en sælger og altid ønsker priserne så høje som muligt, for at sikre hans kunder får den bedste pris, og hans løn følger dette. Det kan ligeledes også omhandle medarbejderen ved SKAT, som skal varetage SKATs interesser, så der kan være tilført et slags filter på besvarelse til spørgsmålene.

Aktivitet:
Dette kriterie omhandler respondenternes aktivitet indenfor interviewemnet. Der kan være forskel på, om respondenter er direkte involverede i emnet eller har en generel viden indenfor emnet. Et eksempel på dette er, at det kan være bedre at interviewe medarbejderen, som arbejder konkret med emnet, end chefen, som har et mere distanceret og administrativt forhold til emnet. Chefen kan desuden have ansvaret for flere forskellige emner, som kan farve hans holdning til de enkelte emner.
Respondenterne behøver ikke nødvendigvis at være gode ift. alle kriterier, men projektgruppen overvejer hver enkelt af de respondenter, som bliver benyttet i projektet, og anvender interviewsne med tanke på vurderingen af personen i forhold til de tre kriterier. Der er foretaget ét interview i forbindelse med projektet, og der har været kontakt til andre personer inden for emnet igennem projektforløbet. Interviewet kan læses som transskribering i bilag H på side 161. I bilag I på side 176, bilag J på side 180, bilag K på side 190, bilag L på side 194 og bilag M på side 195 findes nogle af mailkorrespondancerne.

3.8 Observation metode

En anden metode, der supplerer både interview og casestudiet, er observation. Observation anvendes yderligere som metode til at indsamle viden gennem bl.a. deltagelse i seminar. I det følgende vil overvejelser beskrives i forhold til observation som metode i dette projekt. Overvejelserne støttes af to kapitler fra bogen 'Kvalitative metoder' [Brinkmann og Tanggaard, 2015]: kapitel 3 'Deltagerobservation' [Szulevicz, 2015] og kapitel 4 'Observationsmetoder (herunder videoobservation)' [Raudaskoski, 2015] samt bøgerne 'Hvad er videnskabsteori' [Klausen, 2016] og 'En enklere metode' [Larsen, 2010].

Observation er i bund og grund sanseerfaringer, hvor specielt syn og hørelse anvendes. Sanseerfaringer er den måde mennesker primært tilegner sig viden. Når det indgår som videnskabelig metode, skal der dog være forskel fra dagligdagens indtryk og erfaringer til sanseerfaringer ved en observation. Adskillelsen kan ske ved at styre og målrette observationen, således at der fokuseres på noget bestemt. Eksempelvis vil projektgruppens medlemmer se og lytte efter bestemte ting ud fra de forventninger, der er dannet gennem dokumentanalyse osv. Der er risiko for, at information overses/overhøres, så der kun bliver lagt mærke til det, der forventes. Ydermere er en svaghed ved observationer, at det kan være svært at efterprøve og generalisere, hvilket ellers ofte er en forudsætning for videnskabeligt arbejde. [Klausen, 2016, s. 105-106] [Szulevicz, 2015, s. 90] Det, der gør det vanskeligt at efterprøve, er den kompleksitet, der er i menneskelig interaktion. Det vil således lettere kunne efterprøves at observere casebygningen end at efterprøve observationer ved et interview eller seminar.

Der er forskellige grunde til at anvende observation i dette projekt. Til at argumentere for anvendelsen findes inspiration i formuleringer fra Szulevicz. Szulevicz beskriver ud fra H. Russel Bernards bog, 'Researsh methods in anthrophology', udgivet af Altamira Press i 2006, seks muligheder som deltagerobservatører kan opnå. Kort listet er det:

1. *"åbne feltet op. [...]*
2. *opbygge en relation til de observerede aktører. [...]*
3. *blive i stand til at stille de 'rigtige' spørgsmål. [...]*
4. *få en intuitiv forståelse for datamaterialet.[...]*
5. *indfange og adressere forhold, som er utilgængelige ved hjælp af andre kvalitative metoder. [...]*
6. *beskrive en praksis. [...]" [Szulevicz, 2015, s. 86-87]*

En kombination af disse seks mulige effekter af observation er årsagen til, at observation er valgt som metode.

Observationer kan være aktive eller passive, åbne eller skjulte, korte eller lange, afgrænsede eller eksplorative, supplerende eller enestående, mere eller mindre veldokumenterede osv. alt efter forskellige formål og sammenhænge. Der er således mange muligheder inden for denne form for metode. [Larsen, 2010, s. 103-105] [Szulevicz, 2015, s. 82] Dette projekt har givet anledning til brug af forskellige typer observationer, som på hver sin måde bidrager til processen og resultaterne i projektet og projektrapporten. Fælles for disse observationer er, at de supplerer de andre metoder, som projektet benytter. Yderligere benytter projektgruppen kun én overordnet type af observation, nemlig deltagerobservation.

Der er tale om deltagerobservationer, hvor medlemmer af projektgruppen deltager eller indgår i det, der observeres. Dette kan virke af dobbeltbetydning, men beskriver, hvordan projektgruppen på en måde er aktivt involveret i en praksis, og samtidig betragter uden at deltage og således nogle gange fungerer 'som fluen på vægen'. [Szulevicz, 2015, s. 83] For at håndtere udfordringen med både at være deltagende og observerende er det udnyttet, at projektgruppen består af to personer. Opgaven er således delt mere eller mindre i to dele. Den ene person har været mest deltagende, mens den anden person har været mest observerende. Det er valgt ikke at have en markant grænse mellem de to funktioner, men der har været en væsentlig forskel. Eksempelvis ses denne opdeling ved transskriberingen af interview med Per Severinsen og Bjarne Husted, se bilag H på side 161, hvor gruppemedlem Hasse Ruby er deltagende og aktiv i samtalen, mens gruppemedlem Emma Larsen er observerende og passiv, og derfor kun fremgår nogle få gange i lydfilen og der af også det transskriberede materiale fra interviewet.

Ved interview kan kropssprog og stemmeføring være en del af fortolkning af det, respondenten siger eller måske undlader at komme ind på i sine udtalelser. Ved interviewet med Per Severinsen og Bjarne Husted anvender både respondenterne og projektgruppen diverse illustrationer af planerne for området ved casen og tal for salg mm. for casen. I den forbindelse peger og tegner personerne undervejs i samtalen for at forklare og underbygge det, der siges. Denne interaktion opfattes ikke direkte i lydfilen eller transskribering fra interviewet, hvorfor en del af forståelsen er uudtalt. En løsning kunne være, at ikke blot lydoptage interviews, men i stedet filme med både billede og lyd, således at interviewet kan genses. Det kan dog gøre interaktionen mere formel, og det kan være vanskeligt at filme på en sådan måde, at alle personers reaktioner fanges sammen med at kunne se det, der peges på eller tegnes. Projektgruppen kender blandt andet dette fra videoforelæsninger på studiet, hvor videoen kan være en udfordring. Det er trods alt noget andet, når der skal kommunikeres gennem en video, men principperne i, at det kan være vanskeligt at opfatte både kropssprog, og hvad der peges på og tegnes, når det ses på video, er de samme.
Observation er, ud over ved interview, anvendt som supplement til empiri om casebygningen samt ved deltagelse i et seminar tilknyttet arbejdet med det nye vurderingssystem.

Den 23. februar 2018 og 17. april 2018 foretog projektgruppen observation af bygningen udvendigt. Dette blev dokumenteret med fotos.
Den 13. marts 2018 deltog projektgruppens to medlemmer i et fagligt seminar: "Fra grunddata til ejendomsvurdering" afholdt af Geoforum. Seminaret blev afholdt i Odense klokken 9-16. Ved seminaret var der oplæg med forskellige personer, som var indblandet i processen frem mod de nye vurderinger. Der var også mulighed for at stille spørgsmål og tale med både oplægsholderne og de øvrige fremmødte i pauserne. Slideshows fra præsentationerne kan findes via Geoforums hjemmeside [Geoforum, 2018]. Der var i alt fremmødt ca. 50 personer med hver deres interesse i sagen. De kom fra kommuner, statslige instanser, private virksomheder og Aalborg Universitet. Projektgruppen fik i løbet af dagen mulighed for at stille spørgsmål undervejs og tale med deltagerne i pauserne.
Ved seminaret og gennem mailkorrespondance med forskellige personer fra SKAT og ICE har projektgruppen indtryk af, at det er et højaktuelt politisk emne, derfor kan det være vanskeligt at komme i dybden ved at tale med involverede folk, da de kun udtaler sig om noget, der er helt sikkert og ikke for kritisk. Der er ligeledes travlhed med udviklingen af systemet, så det var ikke muligt at aftale et efterfølgende interview med nogen af personerne.

KAPITEL

4 Foranalyse

Projektrapporten er i indhold opdelt i en foranalyse og en hovedanalyse ud over forgående kapitler med begreber og projektets teori og metode. Dette kapitel indeholder foranalysen med forskellige afsnit. Formålet med foranalysen er, at der skabes et grundlag for at kunne undersøge emnet dybere, for derefter at komme med overvejelser og anbefalinger i hovedanalysen ud fra faglig vurdering. Der ønskes således at undersøge og verificere emnet. I foranalysen arbejdes der ud fra et initierende problem, som præsenteres i det kommende afsnit. Ud fra dette initierende problem bidrager hvert afsnit i kapitlet til besvarelsen samt forståelse for emnet som helhed. Det sidste afsnit er en opsamling på kapitlet, som svarer på det initierende problem ud fra de undersøgelser, der fortages.

4.1 Initierende problem

Vurdering af fast ejendom er samfundsrelevant, det påvirker både den enkelte ejendomsejer og samfundsøkonomien. Det er desuden aktuelt, når nu der kommer nye ejendomsvurderinger. Som landinspektør er det særligt vurderingsgrundlaget og rettighedssikringen, der er interessant i den forbindelse. For at afgrænse emnet vælges der at fokusere på vurdering af ejerlejligheder og ejerligheders brugsrettigheder. Fokus er dermed på en afgrænset type af fast ejendom - ejerlejligheder - samt på en afgrænset del af vurderingsgrundlaget - brugsrettigheder. Der arbejdes således ud fra, at brugsrettigheder er med til at give værdi til ejerlejligheder. Med brugsrettigheder tænkes der på mulighed for at benytte parkeringsareal, altaner/terrasser og lignende omkring ejerlejligheden, hvor en rettighed kan være sikret gennem tinglysning af rådighedsdeklaration, via ejerlejlighedsforeningens vedtægter eller direkte ejerskab.

Det initierende problem er formuleret således:

Hvordan påvirker brugsrettigheder værdien af ejerlejligheder,
og hvilke parametre medtager SKAT i det nye ejendomsvurderingssystem?

Underspørgsmål:
Hvordan har ejendomsvurderingen været tidligere i Danmark?

Det initierende problem er todelt. For det første søges der svar på, hvordan brugsrettigheder påvirker værdien af ejerlejligheder. Værdien af ejerlejligheder skal forstås som både den reelle værdi, lejligheden kan handles for, samt vurderingsværdien fortaget af SKAT. For det andet søges der svar på, hvilke parametre SKAT tager med i det nye vurderingssystem, altså hvad der kommer til at ligge til grund for den vurdering, der fremadrettet laves. En af målene med det nye system er at opnå en højere træfsikkerhed, således at den vurderede værdi kommer så tæt på den reelle handelsværdi som muligt. Det er derfor interessant at sammenligne de to tilgange til værdifastsættelse af brugsrettigheder for ejerlejligheder og undersøge, hvordan den nye model behandler de forskellige parametre, herunder brugsrettigheder.

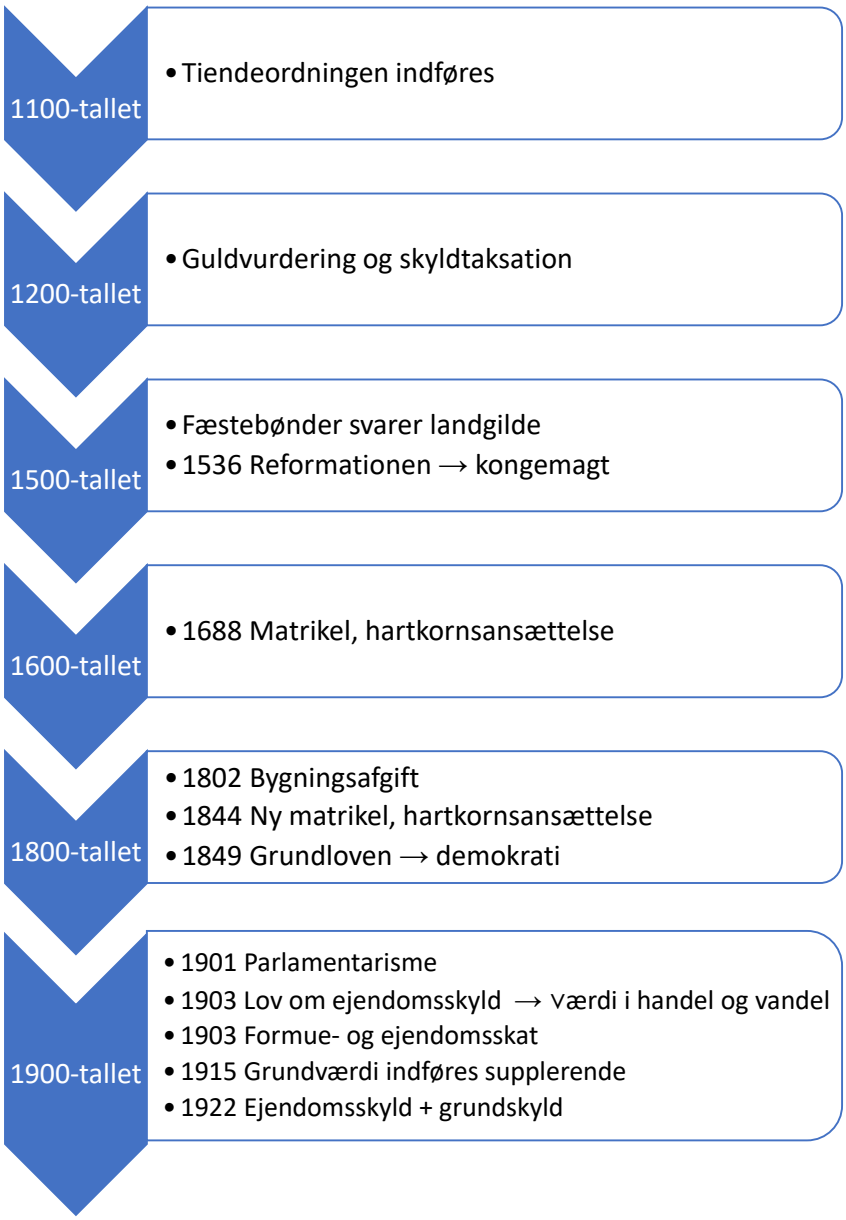
Ovenstående spørgsmål er det, der overordnet søges svar på i foranalysen. Derudover arbejdes der ud fra et underspørgsmål for også at komme til en større forståelse for emnet.
Underspørgsmålet er: *Hvordan har ejendomsvurderingen været tidligere i Danmark?* Dette ønskes undersøgt, da forståelse af det, der tidligere er sket giver mulighed for bedre at forstå det, der sker nu og fremadrettet. En generel større forståelse af emnet lægges der ikke umiddelbart op til i det initierende problem, men bygger på formålet med foranalysen, som er at kunne arbejde videre med en problemstilling i hovedanalysen med højere grad af diskussion og vurdering. Når der ønskes at kunne diskutere og vurdere, må der være et grundlag at gøre dette ud fra, og det er dette grundlag, der skabes i foranalysen ved ikke kun at fokusere på besvarelsen af det initierende problem.

Foranalysen er inddelt i en række afsnit, hvor der er en kronologisk opbygning ved at starte med historien om ejendomsvurderingen i Danmark for derefter at fokusere på det nye vurderingssystem og til sidst at undersøge en case.

4.2 Historien om ejendomsvurdering

I dette afsnit søges der svar på underspørgsmålet: hvordan har ejendomsvurderingen været tidligere i Danmark? Afsnittet er en historisk gennemgang af det danske vurderingssystem, og hvordan ejendomsskatten er blevet beregnet førhen. Dette undersøges for at få en forståelse af det, der er sket, som ligger til grund for den måde vurdering og beskatning af fast ejendom fungerer i dag i Danmark. På den måde opnås en forståelse af fortiden, som kan anvendes til at forstå nutid og måske fremtid.
Undersøgelsen bygger primært på tekster i bøgerne: 'Ejendomsændringer i det 20. århundrede' [Jensen og Sørensen, 2000] og 'Vurdering og beskatning af fast ejendom' [Paludan et al., 1997] samt artikler i fagbladet 'Landinspektøren' ved matriklens 100- og 150-års jubilæum [Jensen, 1944] [Hansen, 1994]. Den førstnævnte bog er anvendt i indledningen for at introducere emnet, bogen henviser blandt andet til de tre øvrige kilder, som også findes relevante.

På figur 4.1 på modstående side ses en tidslinje tilbage til 1100-tallet, hvor de store begivenheder i forhold til beskatning af fast ejendom frem til 1922 er markeret. Større ændringer, der har haft inddirekte indflydelse er også markeret. Reformationen, Grundloven, indførslen af parlamentarisme og indførslen af formue- og ejendomsskat har ikke direkte noget med beskatningen af fast ejendom at gøre, men vurderes alligevel at have haft inddirekte stor betydning i udviklingen. Magtbalance, politiske tendenser og samfundets udvikling har været afgørende for opbygningen af beskatningen af fast ejendom, hvorfor det i nogen grad er med i illustrationen.



Figur 4.1. Tidslinje over beskatning af fast ejendom. [Jensen og Sørensen, 2000] [Paludan et al., 1997]

Kirke og konge

I starten var det kirken, der havde magten, og ligeledes til denne, der skulle betales skat. I 1100-tallet skulle der betales tiende. Tiende betød, at ejeren af en ejendom skulle betale en tiendedel af afgrøderne dyrket på jorden til kirken. I 1200-tallet kommer andre begreber og skatterne betales i højere grad til kongen. Der arbejdes i denne tid med begreber som guldvurdering, skyldtaksation, plovskat og landgilde. Guldvurdering indebærer en beskatning af et areals handelsværdi. Skyldtaksation beregnes ud fra udsædsmængden på et areal og plovskatten ud fra den enhed, som kan dyrkes af en plov. Fæstebønder svarede landgilde til ejerne af jorden. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 55] [Paludan et al., 1997, s. 11] Der var tale om et landbrugssamfund, hvor pengeomsætning var begrænset, hvorfor det gav mening at regne skat ud fra ydeevne af jorden, altså hvor meget en ejer kunne få ud af jorden [Jensen, 1944, s. 6].

Kongen

Efter reformationen i 1536 fik kongen større magt, og en ny registrering i forbindelse med beskatning begyndte, hvorfra matriklen stammer:

> *"Matrikelvæsenet har været det faste, planmæssige Grundlag for Jordbeskatning, og det er derfor meget naturligt, at det er skabt netop af det enevældige Regeringssystem og har sin Oprindelse fra dettes allerførste Tid."* [Jensen, 1944, s. 5]

Den første matrikel stammer fra 1644. Det gav fortsat mest mening at regne værdierne i naturalier, hvormed enheden 'hartkorn' indførtes. En hartkorn svarer til en tønde hårdt korn, og med hårdt korn menes byg eller rug. Hartkornet var ligeledes også en enhed, hvori bygninger eller andet blev defineret ud fra, hvor mange hartkorn det var værd eller kunne producere. Så hartkorn fungerede delvis, som vi kender værdien af den danske krone i dag. Oplysningerne til den første skattematrikel skulle indsendes af ejerne selv og blev forsøgt kontrolleret ved udsendelse af kommissærer, men grundlaget var meget usikkert og mangelfuldt. For at få et bedre skattegrundlag gik arbejdet med en ny matrikel i gang, hvor der ligger en landmåling til grund for fortegnelserne. I denne matrikel registreredes jordens art, tilhørsforhold og en opmåling i tønder land. Jordens kvalitet var afgørende for, hvor mange hartkorn en tønde land var lig. Matriklen var klar i 1688. [Jensen, 1944, s. 5-9]

I 1802 indføres en beskatning af bygninger, det vil sige ikke-landbrugsbygninger på landet og ejendomme i byen. [Jensen, 1944, s. 12]

Der var i mange år forholdsvis stilstand i landbrugets udvikling i forhold til arealerne, men der skete meget ved udskiftningen. Dette gjorde matriklen fra 1688 utidssvarende og allerede den gang ses det, at det er vigtigt med en vis lighed og troværdighed ved beskatningsgrundlaget, således at to forholdsvis ens ejendomme beskattes ligeligt ud fra et sikkert grundlag. Neden for er to citater, der illustrer dette. Første citat beskriver holdninger fra Jacob Mandix, 'Haandbog i den danske Landvæsensret I'[1], 1813, s. 358:

> *"[...] efterhaanden maatte Matriklen blive følt som forældet, og man blev mere og mere opmærksom paa dens Ufuldkommenhed, fordi det nu engang var umuligt, at en Matrikel over Jordejendomme, med hvor megen Flid den saa var forfattet, for en lang Række af Aar skulde være en sikker Maalestok ved en Paalæggelse af nye Skatter og offentlige Byrder. Efterhaanden blev hist og her udyrket Jord opdyrket, Dyrkningsmaaden lidt forbedret, og Jorderne kom mange Steder til at staa i et andet Forhold til hinanden, end da Matriklen blev forfattet. »Det er« — slutter Mandix' Betragtninger — »ikke at undres over, om der muligvis i vort Fædreland kan findes Gaarde af lige Skyld, hvoraf dog den ene kan være 3 til 4 Gange mere værd end den anden «."* [Jensen, 1944, s. 10-11]

[1] landvæsensretten løste i 1800- og 1900-tallet tekniske og retlige problemer iht. landbrugets dræning og afvanding.

Det andet citat beskriver holdninger af daværende rentekammer præsident Christian Ditlev Frederik Reventlow fra A.F. Bergsøe[2], 'Chr. D. F. Revent1ov's Virksomhed II', 1837, s. 41:

> *"Reventlow havde allerede længe anset Udarbejdelsen af en saadan Matrikel for en Nødvendighed, et naturligt Led i det store Landboreformarbejde, og han havde ingen Tillid til, at de Vurderinger, der nu skulde finde Sted i Henhold til Skatte loven, vilde overflødiggøre, at man kom i Gang med et Matrikuleringsarbejde. Imidlertid afventede man nu, hvilke Resultater der kunde komme ud af den forordnede Vurdering. Disse Resultater blev temmelig uheldige. Da det ikke var muligt at lade en Kommission forestaa Vurderingen af alle Landets Ejendomme, maatte der udnævnes Kommissioner for hvert enkelt Amt. Men de forskellige Kommissioner havde forskellige Anskuelser, og dette medførte, at Resultaterne i det ene Amt kunde komme til at staa i skrigende Modstrid med Resultaterne i det andet. For Ligheds og Retfærdigheds Skyld maatte man have en ny Matrikel."*[Jensen, 1944, s. 14]

Det er således ikke nok at have en skønsmæssig vurdering fortaget af lokale vurderingsmænd, der må ligge et register til grund for beskatningen. Tankerne bag det system, der er for vurdering af fast ejendom i Danmark, går altså flere hundrede år tilbage. Det er værdier såsom lighed, sikkerhed og objektivitet, der ses som væsentlige for vurderingssystemet i de to citater.

I 1844 kommer en ny matrikel baseret på opmåling og fastsættelse af hartkorn fortsætter. Ønsket er lige skat på lige jord. [Jensen, 1944, s. 16 og 23]

Staten

I 1849 ophører enevælden og Danmark overgår til demokrati med vedtagelsen af Grundloven. Skatter betales nu til staten med forskellige niveauer. I 1901 indføres parlamentarisme, hvilket medvirker at partiet Venstre kommer til magten. Skattetrykket flyttes mere fra land til by. Et tiltag var, at der i 1903 kom formue- og indkomstskat. [Paludan et al., 1997, s. 11]

1903 var også året for lov om ejendomsskyld, hvor ejendommes værdi i handel og vandel blev beskatningsgrundlaget for ejendomsskatten. Tidligere tiende, bygningsafgift og skat betinget af matriklen bortfaldt. Værdien af den enkelte ejendom blev fastsat ud fra værdien i handel og vandel af grund, bygning samt mur- og nagelfast tilbehør. Det var særlige vurderingsmyndigheder, der skulle varetage opgaven med værdifastsættelsen ved skøn i henhold til beskatning. Loven mødte dog kritik, hvorfor der i 1915 også skulle ansættes grundværdi som et supplement til ejendomsskyldværdien. Grundværdien fastsattes ud fra jordens ubebyggede værdi i forhold til beliggenhed, beskaffenhed og en god økonomisk anvendelse. Ændringen fik ikke skattemæssig konsekvens. [Paludan et al., 1997, s. 12]

I starten af 1900-tallet sker der et skred i skatten af fast ejendom, idet beskatningen går helt over til beskatning i valuta og ikke naturalier, hvilket også medfører en ændring i opfattelsen af vurderingen. Vurderingen sker ikke længere på baggrund af ydeevne, men derimod ved anslået værdi i en handel.

[2] rentekammeret varetog bl.a. skatteopkrævning under enevælden

I 1922 kom lov om beskatning til staten af faste ejendomme. Efter denne lov skulle der både betales ejendomsskyld og grundskyld, således at jord beskattes selvstændig ud over ejendomsskyld. Loven moderniseredes i 1956, og har stort set fungeret efter dette siden. Ud over lov om beskatning til staten af faste ejendomme, ændredes også statsskatteloven, således at fortjeneste ved salg af fast ejendom beskattes som indkomst, når det er som næringsvej eller spekulation. Dette blev udviddet i 1960, hvor privat fortjeneste ved fast ejendom skulle beskattes som kapitalgevinst. [Paludan et al., 1997, s. 12-13]

Loven om beskatning af fast ejendom har som sagt stort set fungeret efter den moderniserede 1922-lov frem til nu. Der har været justeringer undervejs, hvor der eksempelvis i 1970'erne var en arbejdsgruppe, der skulle undersøge en mulig modernisering af reglerne og myndighederne. Det har løbende ført til nogle ændringer ikke mindst administrative ændringer. [Paludan et al., 1997, s. 15-17]

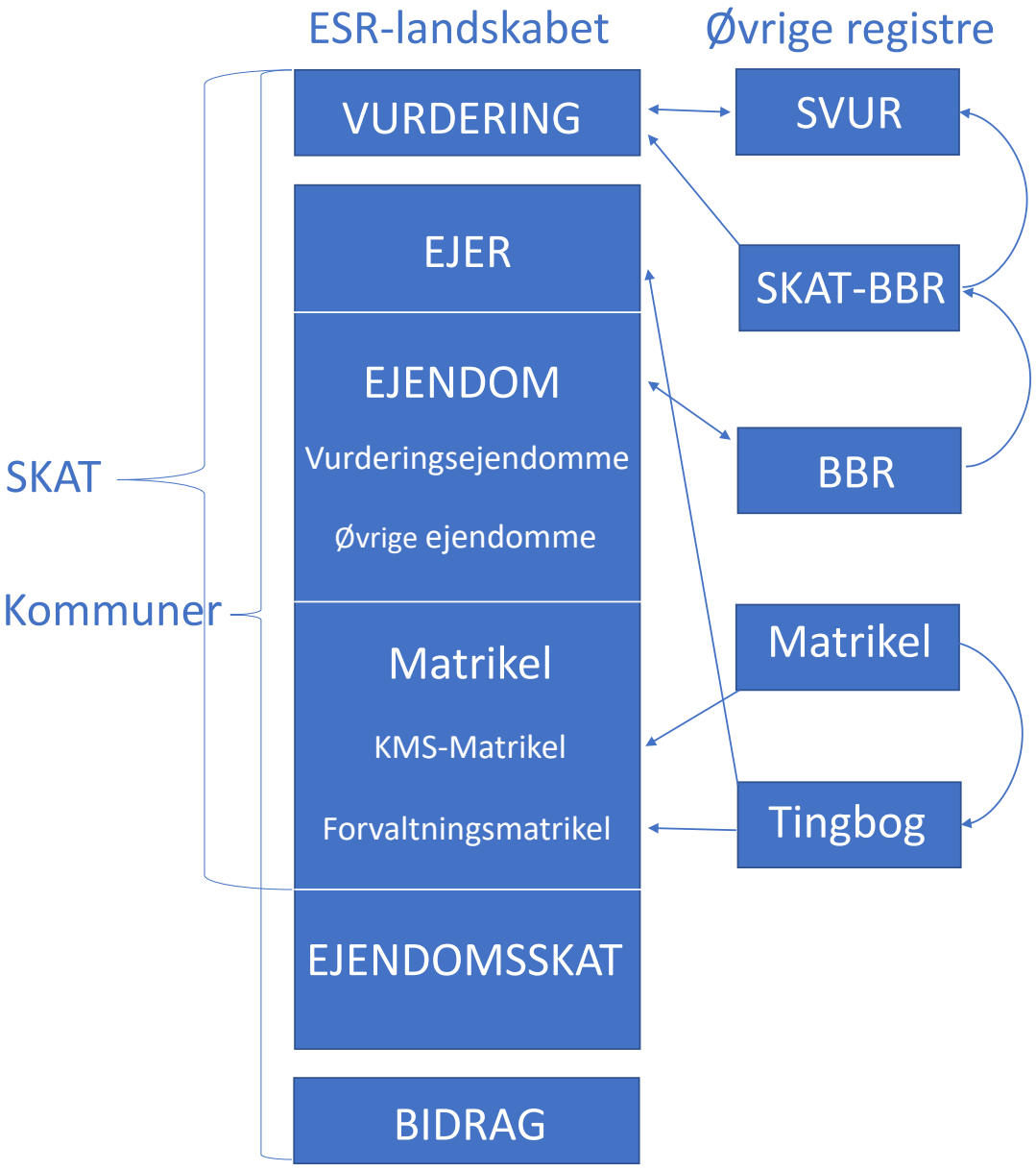
Digitalisering

Siden 1960'erne har digitalisering spillet en rolle i registrering og bearbejdning af data til de forskellige registre og kort. Det har haft indflydelse på administrationen af ejendomsvurderingerne. Der er løbende arbejdet på at raffinere ejendomsværdiansættelsen ved at anvende flere oplysninger om den enkelte ejendom, som er samlet i landsdækkende registre. Matriklen er også digitaliseret både med register og kort. Digitaliseringen og oprettelsen af registre er blandt andet sket ved hjælp af:

- Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, ESR, indført 1966 [Kombit] [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 85-91]
- Bygnings- og Boligregistret, BBR, indført 1977 [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 69]
- Statens Salgs- og Vurderingsregister, SVUR, fra 1981 [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 95]
- Krydsreference-registret, KKR, indført 1989 [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 99-103]
- Elektronisk Tingbog i 1990'erne [Clausen, 2006, s. 45] og fuld digitalisering i 2009 [Tinglysningsretten, 2016a][Mortensen, 2013, s. 20] [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 55-66]
- Danmarks Miljøportal i 2007 [Miljøministeriet, Danske Regioner og KL , 2007]
- Planregistret med efterfølgende digitalisering i 2014 [Erhvervsministeriet, 2014]

En del af digitaliseringen har været at få interaktion mellem register og kort, hvor der således er sket en geokodning, som kan anvendes til forskellige GIS-analyser. En anden del af digitaliseringen har været at få sammenhæng mellem registrene. De mange data til vurderingerne er samlet i ESR, som også anvendes i f.eks. den offentlige planlægning og administration. [Jensen og Sørensen, 2000, s. 58-66] På figur 4.2 på næste side er registre og sammenhæng med ESR illustreret.
Et eksempel på interaktion mellem registre er ved veje. Veje registres med areal i matriklen med udtrykket; 'heraf vej'. Informationen om vej går videre til SVUR, hvor arealet af vejen trækkes fra. Der er således forbindelser med dataudveksling mellem databaserne.

Der sker løbende en udvikling af registre, kort og systemer, og senest er det omfattende arbejde med grunddataprogrammet og den nye vurderingsmodel i gang. Ud over at gøre det muligt at håndtere større mængder data og gennemføre analyser, gør digitaliseringen det også muligt at formidle og tilgå data i højere grad end tidligere, således at ejerne selv kan se, hvad der er registeret. [Digitaliseringsstyrelsen]



Figur 4.2. Opbygning af register. Snart forældet efter datafordeleren, matriklens udvidelse og ejendomsdataprogrammet [GST, 2014].

4.3 Det nye vurderingssystem

Det nye ejendomsvurderingssystem har været undervejs i flere år og der har været både politikere og fagfolk involveret i ændringerne og udviklingen af det nye system. Første direkte tiltag til ny lovgivning er et forlig indgået i november 2016. [Statsministeriet, 2016] [Skatteministeriet, 2017a] I bemærkningerne til den nye ejendomsvurderingslov står der, at:

> *"Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejere og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger."* [Skatteministeriet, 2017a]

For at skabe et overblik over forløbet vil der først i dette afsnit listes de vigtige dokumenter og begivenheder forud for de kommende nye vurderinger. Derefter vil de enkelte dokumenter anvendes til at undersøge, hvilke parametre SKAT medtager i det nye ejendomsvurderingssystem med fokus på ejerlejligheder. Det undersøges ud fra offentligt tilgængelige dokumenter, som hovedsageligt findes gennem statslige instanser. Det er ikke optimalt kun at have dokumenter udgivet gennem staten, da der sandsynligvis vil være politisk interesse i, hvad der skrives eller undlades at skrive. Det er dog et nyt system, der udarbejdes af skattemyndigheden, hvorfor de er eneste part, hvorigennem der er fundet relevant materiale om det nye system.

4.3.1 Forløb frem til implementering

Som det første i forbindelse med undersøgelsen af det nye vurderingssystem vil der redegøres for forløbet, så der dannes en forforståelse for den nye model. Undersøgelsen af dokumenter til at forstå forløbet frem til den nye model benyttes som led i at identificere relevante dokumenter til efterfølgende underafsnit, hvor der fokuseres på det nye system.

På figur 4.3 på modstående side ses en kronologisk tidslinje over de væsentligste dokumenter og begivenheder i forløbet fra 2013 og frem til det nye ejendomsvurderingssystem. Forud for dette var der i 2002 skattestop, der medførte, at ejendomsværdiskatten beregnes ud fra vurderinger fra 2001 eller 2002, medmindre den aktuelle vurdering var lavere. I 2003 overtog SKAT vurderingsopgaven for at øge kvalitet og ensartethed.

Tilbage i år 2003 flyttes vurderingsmyndigheden fra kommunale vurderingsråd til Skatteministeriet for at opnå øget kvalitet og ensartethed. Samtidigt ændres vurderingen til at skulle foretages hvert andet år, i stedet for hvert år, hvilket medfører, at der skæres ned i ressourcerne til hele administrationen af ejendomsvurderinger. Ejendomsvurderingerne er dog fortsat under stor kritik, blandt andet kommer rigsrevisionen i 2013 med en beretning, 'Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering', der kritiserer SKAT for håndtering af opgaven, da der ikke er en lige og fair behandling, samt at vurderingerne er for langt fra de faktiske salgspriser [Rigsrevisionen, 2013, s. 2].
Rigsrevisionen lægger vægt på, at træfsikkerheden i vurderingerne er vigtig, fordi det har betydning for, hvad den enkelte person/virksomhed skal betale i skat, det er en skattemæssig indtægtskilde (ca. 38 mia. kr i 2012) og vurderingerne anvendes desuden i mange andre sammenhænge så som: *"tinglysningsafgift, arve- og boafgift, beskatning af fri bolig, beregning af kapitalafkast og prisfastsættelse af fast ejendom ved familiehandler."* [Rigsrevisionen, 2013, s. 1] Træfsikkerheden er et udtryk for, hvor tæt vurderingen kommer på handelspriserne.

Figur 4.3. Tidslinje over forløbet til det nye ejendomsvurderingssystem

Kritikken fører til, at vurderingerne suspenderes, således er det vurderingerne fra 2011 eller 2012, der gælder. Regeringen kommer efter Rigsrevisionens kritik med et udspil for at etablere et nyt ejendomvurderingssystem: 'Tillid til ejendomsvurderingerne, udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger'. Det nye ejendomvurderingssystem skal skabe tillid til vurderingerne ved at øge træfsikkerheden og gennemsigtigheden. Som led i etableringen af det nye system blev der nedsat et eksternt ekspertudvalg, Engberg-udvalget, som skulle undersøge mulighederne for at forbedre vurderingssystemet. Formålet er ikke at skabe et nyt system, men derimod at gøre det eksisterende bedre. I udspillet gøres der opmærksom på, at der også fremadrettet vil være usikkerhed forbundet med vurderingerne, men at træfsikkerheden samlet set skal være bedre, samt at det skal være klart for ejeren, hvordan vurderingen beregnes [Regeringen, 2013, s. 6].

Engberg-udvalget fokuserede på:

> *"den samlede vurderingsproces fra input til output, herunder særligt indsamling af ejendomsdata, forbedring af datakvalitet, beregning af ejendomsværdi og grundværdi, kommunikation til ejendomsejerne og den efterfølgende klageproces."*
> [Skatteministeriet, 2014b, s. 5]

Udvalget arbejdede ud fra en række forudsætninger styret af et kommissorium, blandt andet: systemet skal være effektivt, bibeholde de eksisterende regler for ejendomsbeskatning og det eksisterende provenu ved ejendomsskat opretholdes. [Skatteministeriet, 2014b, s. 6] De var sammensat af fire personer med hver deres tilknytning til finanssektoren. Skatteministeriet stillede et sekretariat til rådighed, og der var et specialiseret konsulentfirma tilknyttet. Produktet af deres arbejde blev en rapport.
Udvalget har udover de fastsatte forudsætninger arbejdet ud fra princippet om størst mulig gennemsigtighed af det nye system for at skabe accept for de nye vurderinger, i forlængelse heraf er der arbejdet på, at modellen bliver objektiv, maskinel/digital og markedskonform. Ejerboliger skal derfor vurderes ud fra sammenlignelige handelspriser og objektive data om den konkrete ejendom. Resultatet af de statistiske estimeringsmodeller bliver dermed en forventet gennemsnitlig handelspris for den pågældende type af ejendom og skal dermed ikke ses som et udtryk for den præcise ejendomsværdi. [Skatteministeriet, 2014b, s. 8-10]

Samme måned i 2014, som Engberg-udvalgets afsluttende rapport: "Forbedring af ejendomsvurderingen, resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg" udkom, blev ImplementeringCenter for Ejendomsvurderinger oprettet af Skatteministeriet. Centeret arbejder sammen med en række faggrupper såsom ejendomsmæglere, realkreditinstitutioner, banker og universiteter for at nå frem til nye ejendomsvurderinger. De arbejder ud fra et spænd på +/- 20 % for usikkerheden i modellens vurdering i forhold til den reelle værdi. Samtidig er målet at tilnærme vurderingen så præcist som muligt til en mulig handelsværdi. To år efter oprettelsen af ICE udgav de et dokument: "Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger". Vurderingerne skal ifølge ICE hovedsageligt (ca. 80 %) udføres automatisk med anvendelse af forskellig data, og kun i særlige tilfælde skal der ske en manuel vurdering og eventuel besigtigelse. Det kræver gode data, så der er igangsat forskellige tiltag for at forbedre og udbygge datagrundlaget. [ICE, 2016]

Ud over at forbedre og udbygge datagrundlaget kræves der også en moderniseret lovgivning. I maj 2017 blev der indgået et forlig og efterfølgende vedtaget lovforslag. Lovforslaget førte til vedtagelse af en ny ejendomvurderingslov i juni 2017. De nye vurderinger skal således foretages første gang i efteråret 2018, hvorefter de er gældende i 2019. Dette er dog blevet udsat så vurderingsterminen er 1. januar 2019 og vurderingerne udkommer i stedet løbende fra 2. kvartal i 2019. [Skatteministeriet, 2018c]

4.3.2 SKATs nye model

I dette afsnit undersøges det jævnfør initierende problem: hvilke parametre SKAT medtager i det nye ejendomsvurderingssystem. Det gøres ud fra dokumenter fundet i forbindelse med ovenstående afsnit, og bygger således både på politikeres og fagpersoners arbejde. Dokumenterne har det til fælles, at alle er udgivet af politisk styrede instanser. Ydermere anvendes også lovtekster med dertilhørende forarbejder og eventuel retspraksis. Det har ydermere ikke været muligt at finde dokumenter nyere end de, der fremgår i ovenstående afsnit. Teksterne må dermed læses og anvendes med dette in mente.
Ejendomsvurderingen i SKAT har hjemmel i lovgivningen gennem ejendomsvurderingsloven, og har derudover en model for selve beregningen af vurderingen. For at bestemme hvilke parametre SKAT bruger ved vurdering af en ejerlejlighed, fokuseres der både på lovgivning og øvrige dokumenter, der beskriver det nye system.

Lovgivningen

I dette underafsnit behandles 'Ejendomsvurderingsloven', og alle angivelser af paragraffer henviser til denne. [Skatteministeriet, 2018a] Generelt vurderes ejendomme hvert andet år, ejerboliger - herunder ejerlejligheder - vurderes i lige år [Skatteministeriet, 2018a, § 5, stk. 2]. Alle vurderinger sker pr. 1. september [Skatteministeriet, 2018a, § 5, stk. 1] og senest to måneder efter vurdering offentliggøres resultatet [Skatteministeriet, 2018a, § 51]. Vurderingen er et udtryk for den forventelige kontantværdi i fri handel, og den kan afvige fra en handelspris. [Skatteministeriet, 2018a,§ 15] Ved hver vurdering fastsættes både en ejendomsværdi og en grundværdi.[Skatteministeriet, 2018a, § 15, stk. 2] Vurderingen af ejerboliger sker ud fra handelspriser i fri handel på sammenlignelige ejendomme og for ejendommen selv samt ud fra *"øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen."* [Skatteministeriet, 2018a, § 24, stk. 1]. Handelspriser hentes fra tinglysningen [Skatteministeriet, 2018a, § 24, stk. 2].

Der er i ejendomvurderingsloven forskellige paragraffer, der fastsætter reglerne for selve vurderingen. Det er grundlæggende størrelse og øvrige forhold, der vurderes på vurderingstidspunktet ud fra prisforholdene på det tidspunkt.[Skatteministeriet, 2018a, § 5, stk. 3] Øvrige forhold er dog en svag formulering, som uddybes andre steder i loven.

For fastsættelse af grundværdien er de øvrige forhold den anvendelse og udnyttelse, der er mulig gennem eksempelvis lokalplan eller andre forskrifter efter planloven eller anden offentlig regulering. [Skatteministeriet, 2018a, § 18] Paludan et al. udtrykker, at en rådighedsindskrænkning gennem en servitut sidestilles med offentligretlig, forudsat det er en offentlig myndighed, der er påtaleberettiget eller antallet af påtaleberettigede er ca. 6-8 eller flere, hvormed det vanskeliggør frigørelse fra byrden [Paludan et al., 1997, s. 67 og 72].
Grundværdien for ejerlejligheder er speciel, da det er grundværdien for moderejendommen, der fordeles efter tinglyst fordelingstal.[Skatteministeriet, 2018a, § 21]

Ejendomsværdiens parametre sammensættes gennem forskellige paragraffer. Blandt andet står der, at vurderingen knytter sig til en ejendom: *"af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika"* [Skatteministeriet, 2018a, § 15] I dette uddybes øvrige forhold således til at være kategori, alder, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det står dermed fortsat uklart, hvad der menes med øvrige karakteristika.

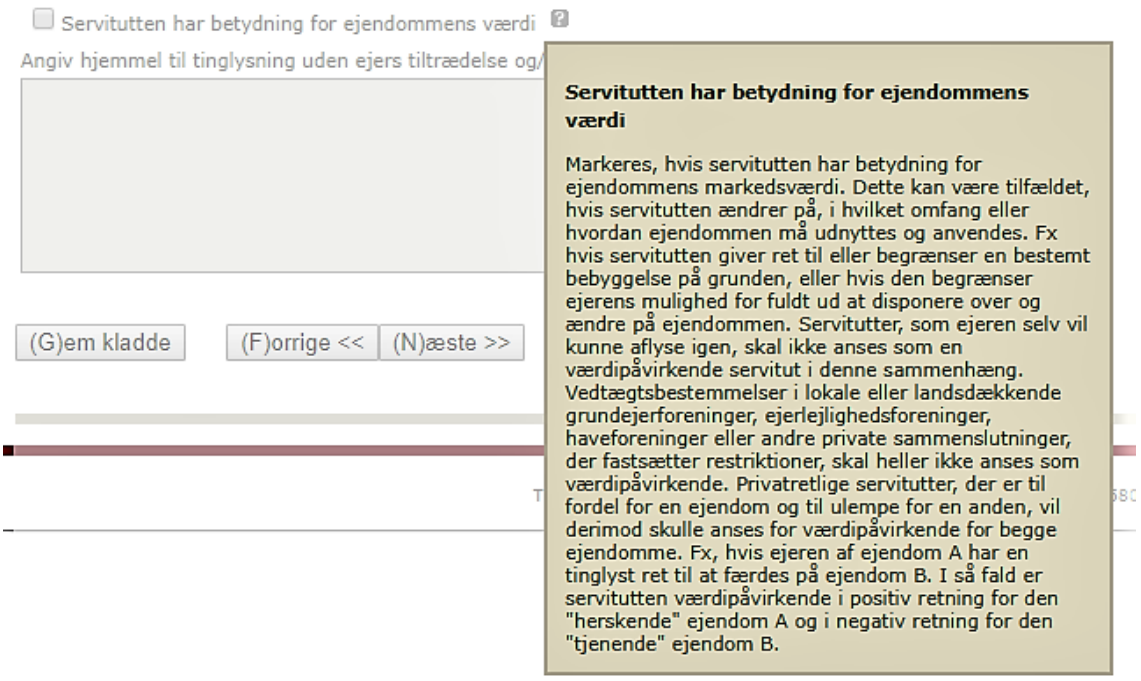
Fra studiet til landinspektør er der opnået en vis forståelse for, at deklarationer/servitutter kan påvirke værdien af en ejendom. Som udgangspunkt tager vurderingen ikke hensyn til privatretlige servitutter, da ejere ikke skal kunne forringe vurderingen ved at pålægge ejendommen værdiforringende byrder, som kan ophæves af ejer inden salg [Paludan et al., 1997, s. 67]. Der er dog undtagelse fra dette i ejendomsvurderingsloven:

> *"Der tages ved vurderingen alene hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom og disse ikke har samme ejer. Der tages ikke hensyn til private foreningsvedtægter m.v."* [Skatteministeriet, 2018a, § 15, stk. 3]

Der skal således tages hensyn til offentligretlige og visse privatretlige servitutter. Ejendomsvurderingsloven bestemmer yderligere, at der ved tinglysning skal vurderes, om servitutten har betydning for værdien af ejendommen, idet der står:

> *"Erhververen af fast ejendom skal senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af overdragelsesdokumentet digitalt indberette oplysninger om overdragelsen og vilkårene herfor. Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.*
> *Stk. 2. Skatteministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren regler om, hvilke oplysninger indberetningerne efter stk. 1 skal indeholde, og til hvilke myndigheder oplysningerne skal videregives. Skatteministeren kan desuden efter forhandling med justitsministeren fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne."* [Skatteministeriet, 2018a, § 54]

Denne § 54 handler om vilkårene for en handel, og servitutters betydning for ejendommens værdi. Vilkårene for handlen kan være med til at afgøre, om der er tale om en fri handel eller ej. I praksis kan servituttens betydning for ejendommens værdi angives ved anmeldelse af servitutten til tinglysning. Det er muligt ved anmeldelse af en servitut til tinglysning at afmærke på trin 4/15, om *"Servitutten har betydning for ejendommens værdi"*. På figur 4.4 på næste side ses denne mulighed afbilledet.



Figur 4.4. Figur over bemærkningsfeltet til afkrydsningi trin 4/15. [Tinglysningsretten, 2018]

For at kunne indhente oplysninger om alle de øvrige parametre såsom alder, kategori, størrelse, beliggenhed mm., anvendes offentlige registre og oplysninger fra offentlige myndigheder [Skatteministeriet, 2018a, §§ 25 og 55]. Blandt andet kan det være svært at afgøre, om der er tale om en fri handel ud fra oplysninger i Tingbogen, hvorfor Told- og Skatteforvaltningen har adgang til oplysninger i Det Centrale Personregister (CPR) og i Det Centrale Virksomhedsregister (CVR). Derved kan, der gives et mere kvalificeret bud på, om der er tale om handel mellem familiemedlemmer eller mellem virksomheder af samme ejer [Skatteministeriet, 2018a, § 55, stk. 2]. Ud over offentlige registre og oplysninger fra offentlige myndigheder kan en besigtigelse hjælpe med afklaring. Besigtigelsen skal som udgangspunkt ske fra offentlig tilgængelig position, og der må gerne tages fotos af situationen [Skatteministeriet, 2018a, §§ 59, 60 og 61]. Dermed kan der også anvendes luftfotos, skråfotos og gadefotos. Det er også muligt at besigtige ejendommen fra privat placering [Skatteministeriet, 2018a, § 62]. Det kan eksempelvis være en udfordring at afgøre tilstanden af en bygning ud fra registerdata, fotos osv. uden direkte at kunne se bygningen både udvendig og indvendig. Som en tredje måde at indsamle viden kan ejendomsmæglere, landinspektører eller andre med en faglig baggrund bemyndiges til at indsamle data [Skatteministeriet, 2018a, §§ 59, stk. 3 og 61, stk. 2].
Der er dermed tre typer af metoder til at indhente den nødvendige data til at udarbejde vurderingen:

1. offentlige registre og oplysninger,
2. besigtigelse samt
3. private fagpersoner.

I lovgivningen indgår ikke konkrete anvisninger for metode til vurderingen, og det er dermed op til vurderingsmyndigheden at vælge metoder og tilgange, således vurderingen sikres et acceptabelt resultat. [Skatteministeriet, 2017a, s. 33]

Modellens parametre

Gennem lovgivningen er det fastlagt, at der i vurderingen skal tages hensyn til:

- om det er en fri handel,
- ejendommens kategori,
- bygningernes alder,
- ejendommens størrelse,
- ejendommens beliggenhed,
- fysisk planlægning,
- offentlig regulering,
- tinglyste servitutter af privatretlig karakter og
- øvrige karakteristika.

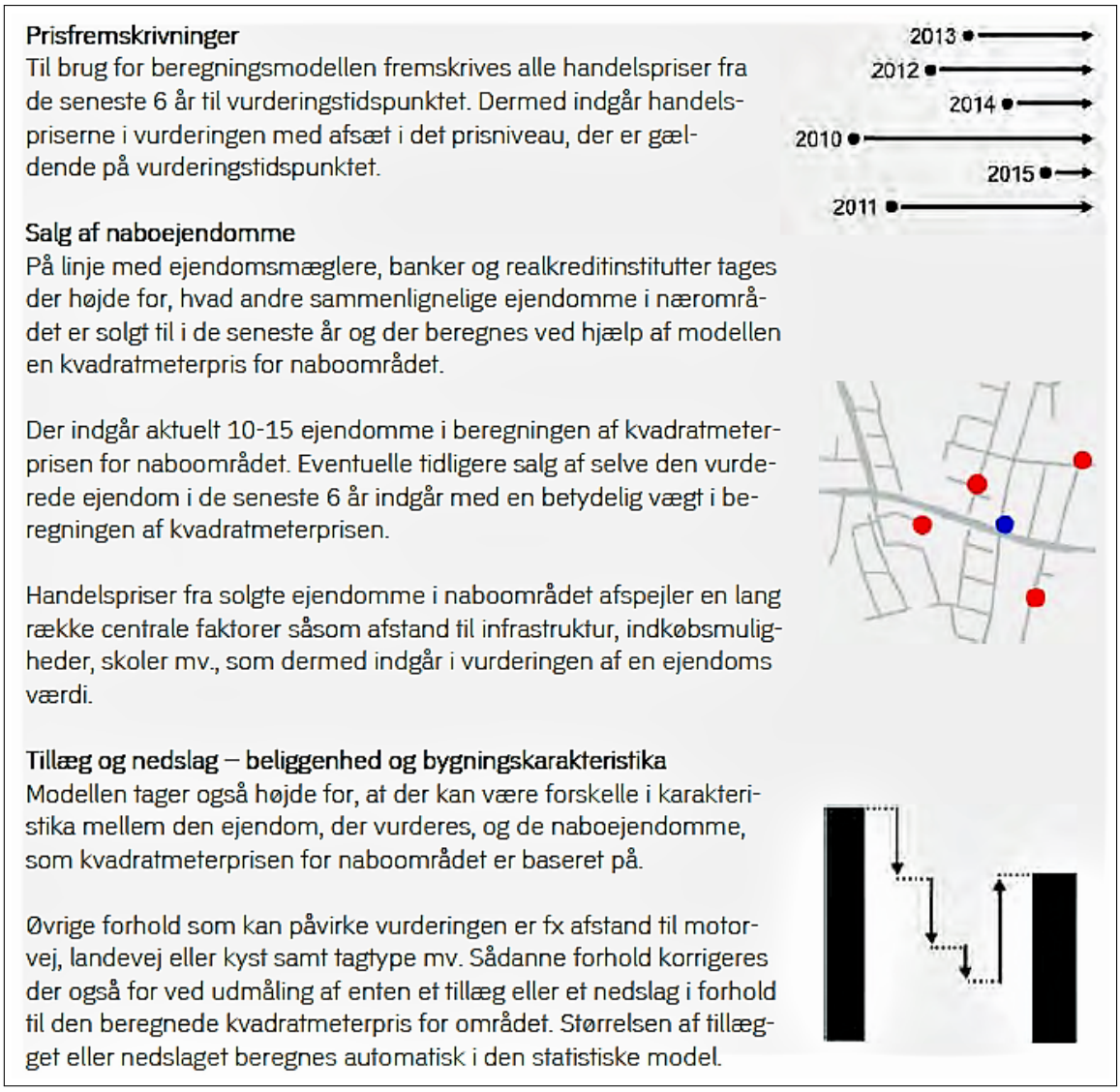
Loven fastsætter ikke yderligere regler for, hvordan vurderingen skal foretages, så det undersøges, hvilke parametre, der danner grundlag for den nye vurdering. Det undersøges gennem dokumenter fra det eksterne ekspertudvalg, Engberg-udvalget og SKATs implementeringscenter, ICE. Det er dog ikke sikkert, at det er eksakt sådan vurderingsmodellen bliver, da modellen fortsat er under udvikling frem til vurderingerne i starten af 2019.

Så mange vurderinger som muligt skal ske ved hjælp af en statistisk vurderingsmodel, men der kan også suppleres med manuel korrektion og kontrol. Ejerlejligheder har generelt en høj grad af ensartethed, hvilket gør dem velegnede til fastsættelse af værdi ved hjælp af en model.
Beregningen af vurdering sker ud fra tre overordnede trin: 1) prisfremskrivninger, 2) salg af naboejendomme og 3) tillæg/nedslag, som gennemføres for hver type af ejendom. Ejerlejligheder er en særskilt type. [Skatteministeriet, 2014b, s. 15 og 228] [ICE, 2016, s. 10] [Skatteministeriet, 2017a, s. 45] En uddybning af de tre trin ses på figur 4.5 på modstående side.

Salg af naboejendomme kan kaldes for nærområdeprisen og baseres på kvadratmeterpriser, som derefter ganges op med den aktuelle lejligheds areal.

Det er det tredje overordnede trin med tillæg og nedslag, som er mest interessant i dette projekt, idet interessen er på ejerlejligheders brugsrettigheder, som kan siges at være en del af beliggenheden og bygningskarakteristik. Det er dog også andet trin, hvor der skal anvendes sammenlignelige ejendomme i nærområdet, da brugsrettigheder typisk er forskellige og dermed har betydning for sammenlignelighed.
Mange ejerlejligheder ligger i byerne og kan have forskellige muligheder for parkering, adgang til udearealer i form af gårdhave, terrasse eller altan, hvilket antages at have varierende efterspørgsel alt efter, om der er tale om privat adgang, solindfald, udsigt mm. Udsigten knytter sig meget til beliggenheden, hvorfor både beliggenhed og karakteristika er vigtig i forhold til ejerlejlighedernes brugsrettigheder.

For Engberg-udvalgets arbejde har der været indhentet 100 potentielle inputvariable i forhold til den enkelte ejendom. Inputvariable er hovedsageligt indhentet fra BBR, Geodatastyrelsen, tinglysningen og SKAT, hver enkelt af disse 100 inputvariable er dog ikke udpenslet i Engberg rapporten. Det er vurderet, at ikke alle inputvariable er af lige stor betydning for beregningen af værdien, og derfor er de testet over tid. På baggrund af testene er der udvalgt signifikante variable. [Skatteministeriet, 2014b, s. 111-112]



Figur 4.5. Beregningsmodellens tre overordnede trin. [ICE, 2016, s. 10]

Engberg-udvalget medtager 11 parametre til korrektionen i form af tillæg og nedslag for ejerlejligheder. Parametrene er listet nedenfor [Skatteministeriet, 2014b, s. 239-242]:

- Tidspunkt for salg i testperiode (2010-2011)
- Afstand til højspændingsledninger
- Boligens alder
- Kode for energi
- Etage hvor lejligheden ligger
- Antal etager i ejendommen
- Havudsigt
- Konstant for kommunen
- Spredning i områdets kvadratmeterpriser
- Overordnet estimat af ejendommen ud fra områdets kvadrameterpriser og ejendommens areal
- Antal værelser i lejligheden

De tre trin kan dog ikke ses separat, og korrektionen med tillæg eller nedslag skal fortolkes sammen med nærområdeprisen. [Skatteministeriet, 2014b, s. 129-230] Engberg-udvalget udtrykker det således:

> *"Jo mere ejendommene i nærområdet ligner hinanden i alder, type, grundstørrelse, konstruktion og kvalitet, jo mere information om ejendommen forventes der allerede indirekte at ligge i nærområdekvadratmeterprisen."* [Skatteministeriet, 2014b, s. 228]

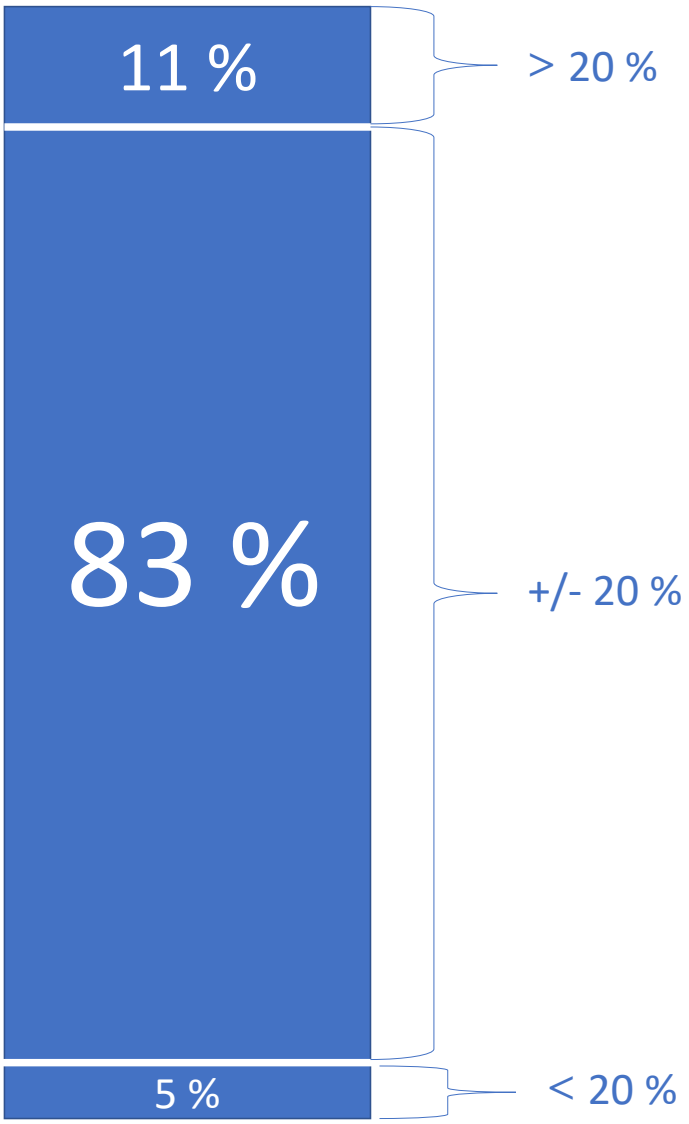
Dette medfører blandt andet, at korrektionerne ikke kan forstås direkte som separate dele af vurderingen i økonomisk henseende. Korrektionen forholder sig til de ejendomme, som er medtaget i nærområdeprisen. Et eksempel er placering i forhold til vand, som kan være en herlighedsværdi at bo i nærheden af fx sø, fjord eller hav. Nærområdeprisen vil afspejle en placering tæt på vandet, men samtidig er der også en særlig værdi i at kunne se vandet fra lejligheden, hvorfor der er yderligere tillæg for havudsigt eller ligeledes nedslag for placeringen længst væk fra vandet. Tillægget eller nedslaget afspejler dog ikke direkte værdien for at være tæt på eller langt fra vandet og have udsigt, da det er en kombination af nærområdet og ejendommens specifikke karakteristika/beliggenhed. [Skatteministeriet, 2017a, s. 45]

Nogle af de karakteristika vi som landinspektører lægger mærke til ved en ejendom er blandt andet fysisk planlægning, offentlig regulering og deklarationer. Engberg-udvalget og ICE skriver dog ikke meget om, hvordan dette skal indgå i vurderingsmodellerne. I forhold til deklarationer skriver Engberg-udvalget i overenstemmelse med loven, at servitutter kan være af betydning for værdien af en ejendom [Skatteministeriet, 2014b, s. 29 og 39], der står dog ikke noget om, hvordan dette skal indgå i vurderingen.
Grunden skal vurderes i forhold til optimal udnyttelse i økonomisk henseende. ICE skriver, at forudsætninger for ejendommens anvendelse skal indgå i form af anvendelsesmulighed og udnyttelsesgrad, hvilket ofte er fastlagt ved lokalplan, deklaration eller andet. Lokalplaner skal nu indberettes i et nyt system, der skal hjælpe med data til dette, men må fortsat være en række problemer for at kunne få en vis kvalitet i anvendelsen af fysisk planlægning, offentlig regulering og privatretlige deklarationer til vurderingen af grundenes værdi i optimalt økonomisk henseende. Beregningen af grundværdien for ejerlejligheder er særlig, fordi det sker ud fra:

> *"forskellen mellem den samlede ejendomsværdi for en nyopført ejendom, med den "optimale økonomiske" bygning på, og omkostningerne til at opføre en sådan ejendom fra ny. Herefter fordeles den beregnede grundværdi ud på de enkelte lejligheder efter tinglyste fordelingstal."* [Skatteministeriet, 2014b, s. 12]

Når modellen skal evalueres, anvendes træfsikkerhed som mål herfor. Træfsikkerheden er en sammenligning af de beregnede vurderinger med faktiske handelspriser. Der foretrækkes en høj træfsikkerhed, hvor vurderingerne nærmer sig handelspriserne i så høj grad som muligt, med forbehold for at der sammenlignes med frie handler.

Engberg-udvalget forventer en træfsikkerhed for ejerlejligheder, hvor ca 83 % af lejlighederne vurderes inden for +/- 20 % af handelsprisen mens 5 % vurderes under denne grænse og 11 % over, hvis deres anbefalinger anvendes. På figur 4.6 ses disse tal visualiseret. Træfsikkerheden forringes ved handelspriser under 1 million, hvor modellen generelt vurderer for højt, og over 5 millioner, hvor modellen generelt vurderer for lavt. Træfsikkerheden beregnes kun ud fra ejendomme, der faktisk er handlet, hvorfor der er en vis svaghed overfor ejendomme, der ikke handles så ofte eller ikke handles på frie vilkår. [Skatteministeriet, 2014b, s. 121-122]
Modellen skal løbende udvikles og data forbedres for at øge træfsikkerhed, mindske variationerne for de lave og høje vurderinger samt sikre stabilitet i vurderingerne over tid, så der ikke sker store ændringer fra den ene vurdering til næste, uden at der er en direkte årsag til ændringen. [Skatteministeriet, 2014b, s. 134]



Figur 4.6. Forventet træfsikkerhed for ejerlejligheder. [Skatteministeriet, 2014b, s. 121-122]

4.4 Eksplorativt casestudie

I dette afsnit tages der udgangspunkt i en enkelt case. Formålet med casen er at undersøge, hvad der giver værdi til ejerlejlighederne i casen, herunder hvordan forskellige brugsrettigheder påvirker værdien. Landinspektørens faglighed ligger ikke umiddelbart op til at kunne vurdere ejendomme, hvorfor dette casestudie primært udføres for at lære noget. For at få direkte viden om casen anvendes forskellige metoder. Opslag i Tingbogen og OIS giver anledning til dokumentanalyse og kvantitativ analyse. Observation anvendes til at få en større forståelse for de fysiske elementer ved blandt andet orientering, placering og udformning. Interview med repræsentanter fra Thorkild Kristensen Ejendomsmæglerfirmaet, der har formidlet salget af ejerlejlighederne, samt entreprenørfirmaet A. Enggaard, der har været ejendomsudvikleren for casen.
Casen er valgt ud fra den nærliggende placering, som er væsentlig af praktiske årsager, samt ud fra overvejelser om ejerlejlighedernes indretning, brugsrettigheder og placering. Denne bygning er speciel, da den har ejerlejligheder, som vender i forskellige retninger og har forskellige forudsætninger for deres værdifastsættelse. Ved at disse lejligheder er i samme ejerforening og opført i nyere tid er det nemmere at kunne sammenligne dem med hinanden.

4.4.1 Redegørelse for casebygningen

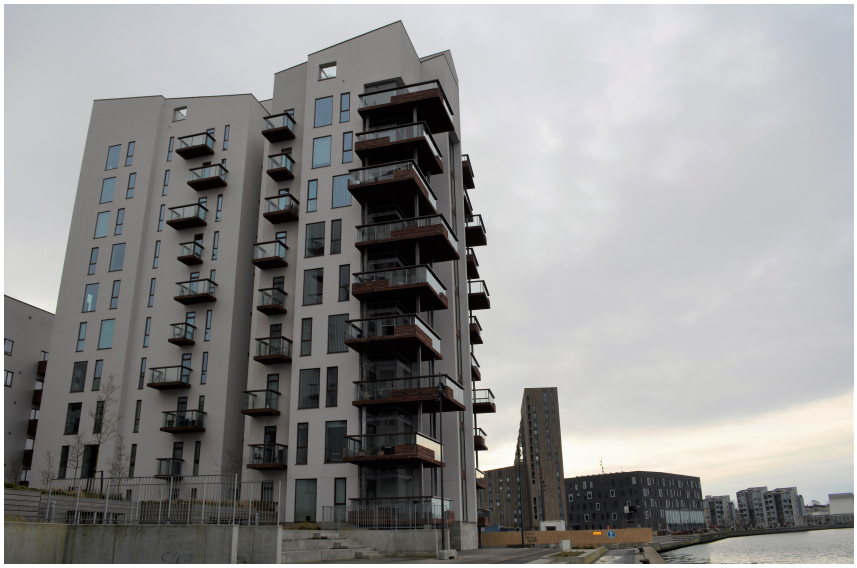
Bygningen, som er udpeget til dette casestudie, er ejerforeningen på Østre Havnegade 52, 9000 Aalborg, matrikel nr. 1380a, ejerlav Aalborg Bygrunde. Bygningen blev færdigbygget i 2015 med 11 etager og kælder, hvor der forinden har været projektsalg af lejlighederne. Ejerlejlighederne henvender sig til liebhavere. Denne bygning er valgt, fordi det antages, at hver enkelt lejlighed har forskellige fordele og ulemper igennem dens brugsrettigheder.

På figur 5.7 ses et kortudsnit over Aalborg, hvor adressen for casen er markeret. Adressen er centralt placeret i Aalborg og helt ud mod fjorden.

Figur 4.7. Kortudsnit med markering af Østre Havnegade 52 i Aalborg markeret på google.dk/maps

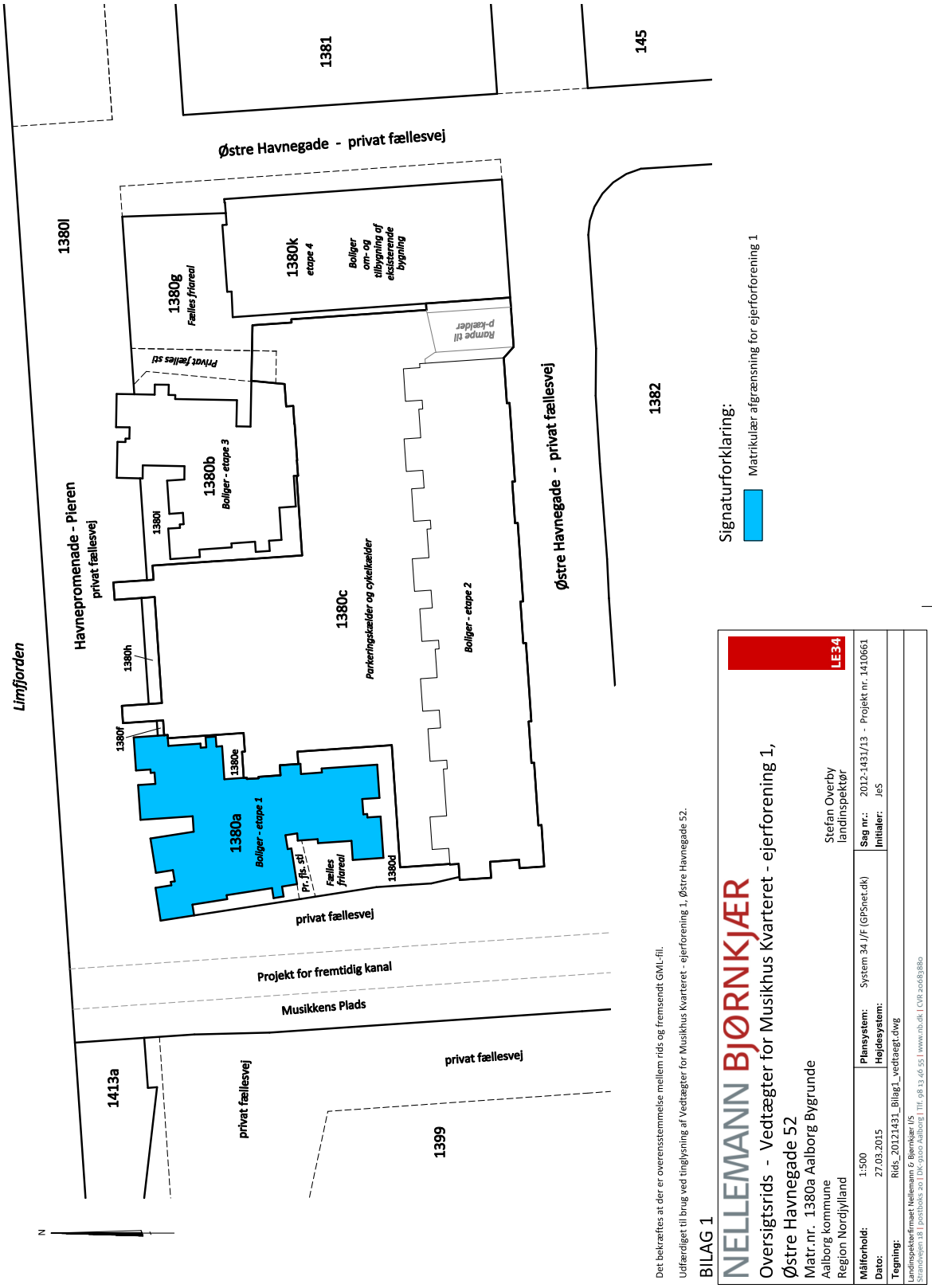
Område og bygning

Bygningen er en del af Aalborgs nye havnefront, hvor det gamle industri på havnen er fjernet og dette bliver udviklet til bymæssige formål. Nord for området er Limfjorden, mens byens liv særligt er placeret mod vest. Der er i nærområdet bl.a. blevet bygget Aalborgs nye musikhus, og hele området udvikles generelt til bymæssig karakter. Arkitekterne, Schmidt Hammer Lassen Architects, har udarbejdet en masterplan for området. Et overblik over området kan ses på websitet, `www.oestrehavn.dk` eller ved hjælp af adressesøgning på google.dk/maps som vist på figur 5.7. På nedenstående figurer 4.8 og 4.9 ses fotos af bygningen på Østre Havnegade 52. På figur 4.8 ses foto af casebygningen fra nordøst og i højre side ses en del af Aalborg Havnefront og Limfjorden. På figur 4.9 ses foto af casebygningen fra sydøst, hvor der ses ind på gårdmiljøet mellem den og de to nærliggende boligbebyggelser.

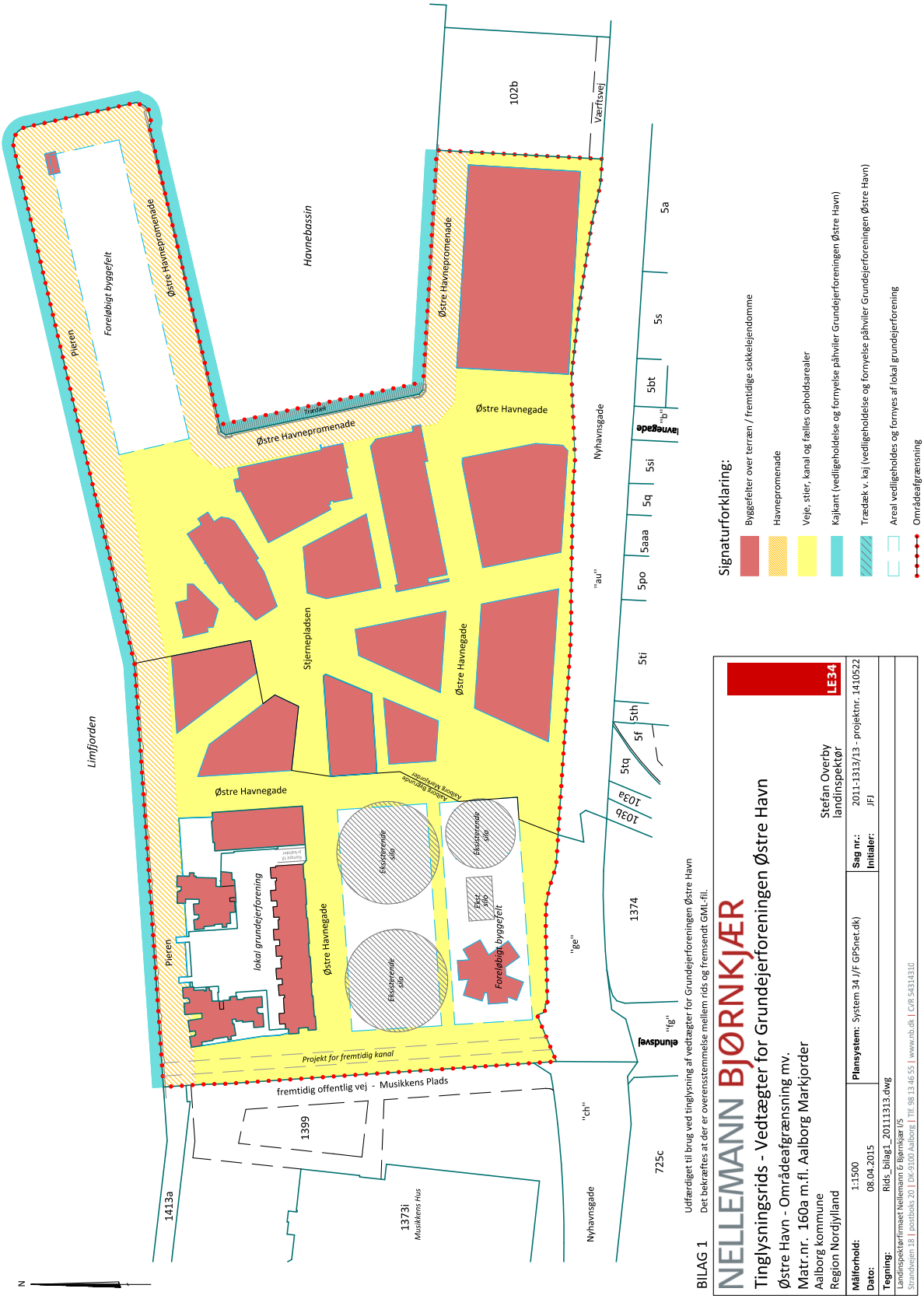


Figur 4.8. Østre Havnegade 52 i Aalborg set fra nordøst. [privat foto 23.02.2018]

Figur 4.9. Østre Havnegade 52 i Aalborg set fra sydøst. [privat foto 23.02.2018]



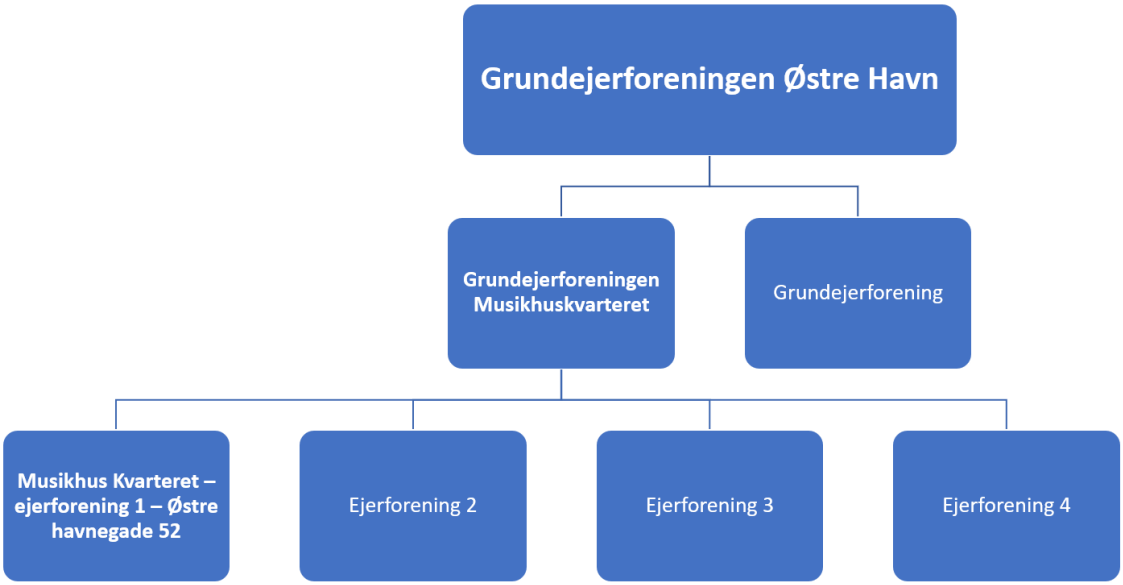
Figur 4.10. Markering af Musikhus Kvarterets etape 1 [Tingbogen]



Figur 4.11. Grundejerforeningen Østre Havn. [Tingbogen]

Bygningen er første del af ombygningen af området nærmest musikhusets østlige side. I dette område er der to grundejerforeninger, hvorefter de enkelte bygninger har hver deres ejerforening. På figur 4.12 ses illustration af opbygningen. På figur 4.10 ses oversigtsridset for ejerforeningen og Grundejerforeningen Musikhus Kvarteret.

Ejerforeningen er en del af to grundejerforeninger. Den ene grundejerforening dækker området illustreret på 4.10 på side 48 og hedder Grundejerforeningen Musikhus Kvarteret. Denne er gældende for de fire etaper af boliger for området, hvoraf casen er første etape. Overordnet er der en grundejerforening for hele udviklingsområdet, som hedder Grundejerforeningen Østre Havn, denne dækker området illustreret på figur 4.11 på forrige side.



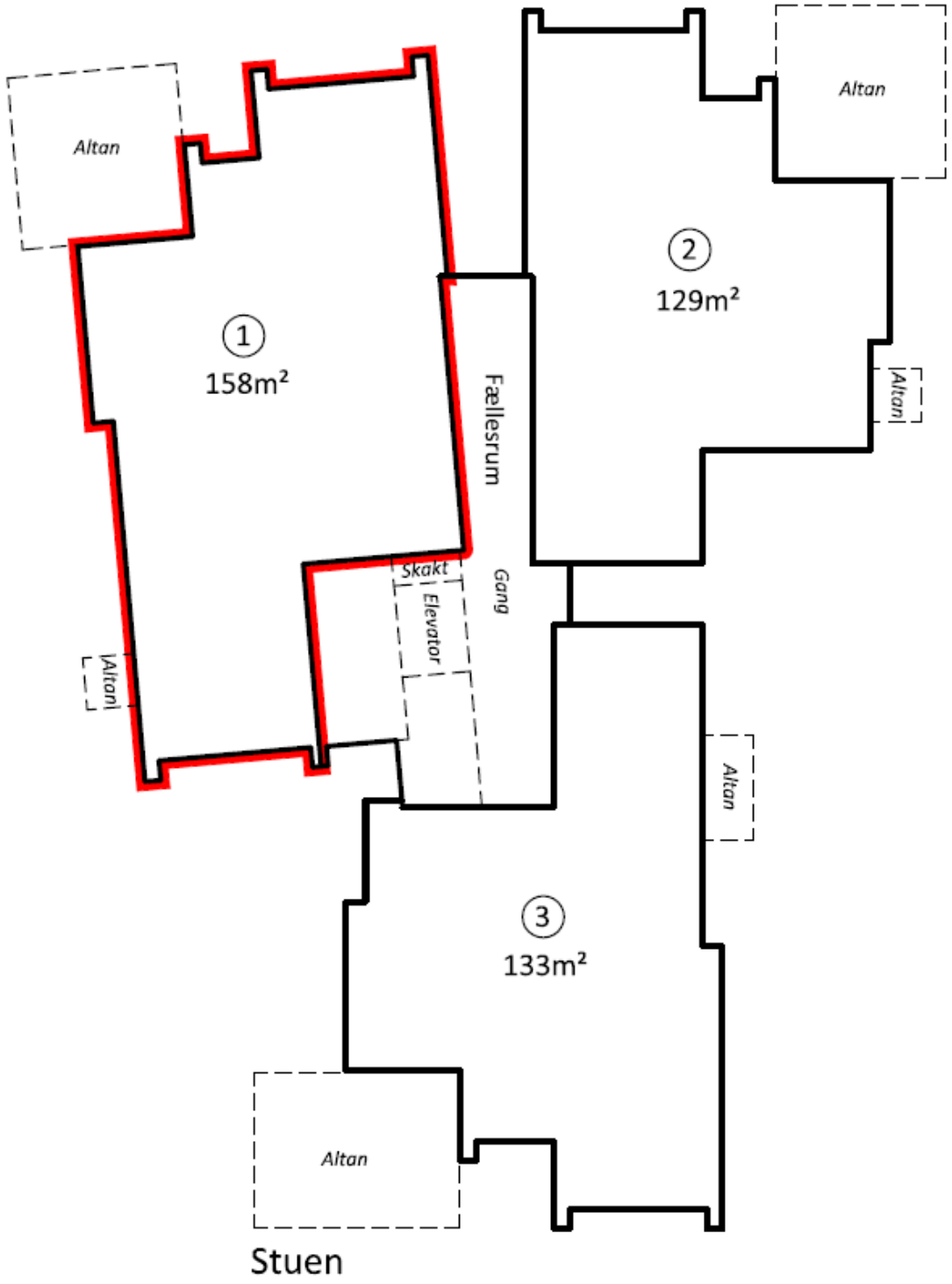
Figur 4.12. Illustration af opbygningen af foreninger ved casebygningen.

Lejlighederne

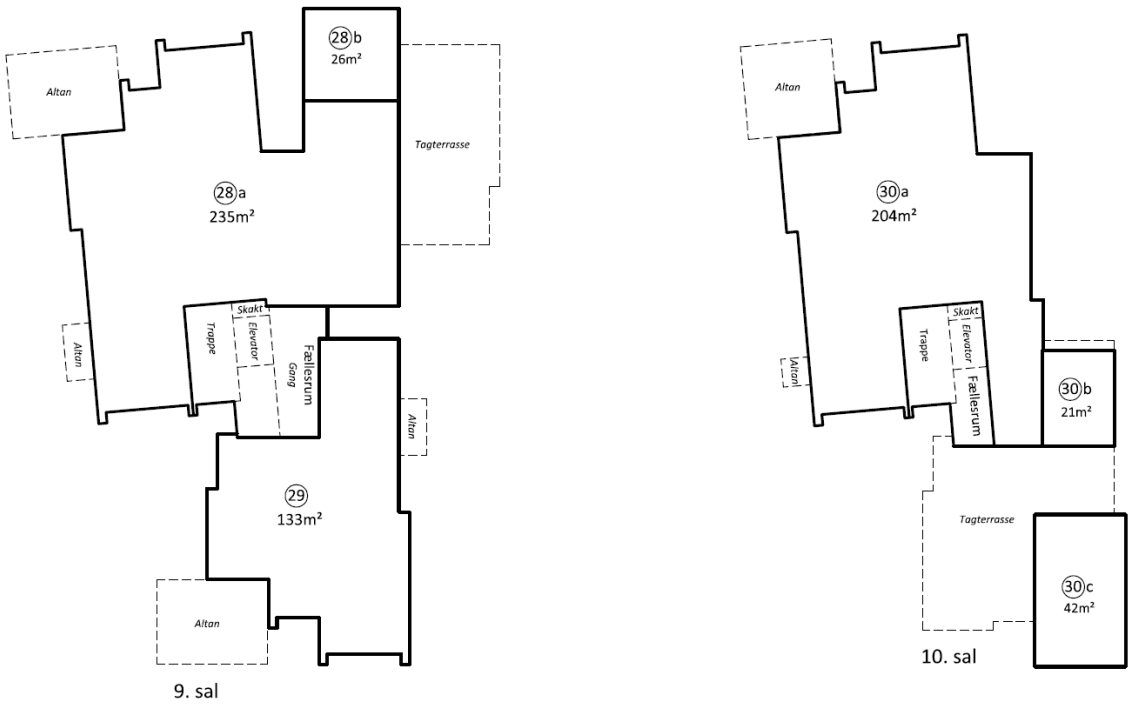
Ejerforeningen i denne case har 31 ejerlejlighedsenheder fordelt på 11 etager jf. Tingbogen.

For at se lejlighedernes udformning se da bilag E på side 151 for ejerlejlighedskortene. På kortene ses ejerlejlighedernes nummer. På figur 4.13 på modstående side ses et eksempel på et ejerlejlighedskort, hvor de tre lejligheder i stuen er illustreret. Ejerlejlighed nr. 1 er ST.TV, ejerlejlighed nr. 2 er ST.MF og ejerlejlighed nr. 3 er ST.TH.

Udformningen af lejlighederne ligner hinanden op til 8.sal. På 9., 10. sal og i kælderen er formen på lejlighederne anderledes end de resterende. Se figur 4.14 på side 52 med ejerlejlighedskort over inddelingen af 9. og 10. sal. Ejerlejligheden på 10. og 9. TV (nr. 28a og 28b) er penthouselejligheder, hvor de er øverst i bygningen og ikke har lejligheder over.



Figur 4.13. Ejerlejlighedskort over stuen på Østre Havnegade 52, 9000 Aalborg. [Tingbogen]



Figur 4.14. Ejerlejlighedskort for 9. og 10. sal. [Tingbogen]

Altaner

Bygningens forskellige ejerlejligheder har alle egne altaner, som er vendt mod forskellige verdenshjørner. Nogle vender direkte mod Limfjorden, imens andre har mindre udsigt mod fjorden og dermed vender mere hen mod byen. For at se foto af altanerne se da figur 4.8 på side 47, figur 4.9 på side 47, figur 4.15 på modstående side og figur 4.16 på side 54.

Det er ikke registreret i Tingbogen eller BBR (søgning i OIS), om der er altan, hvor store altanerne er eller hvem, der ejer dem. På ejerlejlighedskortene ses, at hver lejlighed har adgang til hver deres to altaner med to forskellige størrelser, se evt. ejerlejlighedskortene i bilag E på side 151. Altanerne fremgår af ejerlejlighedskortene uden mål eller arealangivelser. Det kan dog ses, at størrelsen af altanerne er varierende mellem lejlighederne og at altanerne må have adgang via de enkelte lejligheder.

De to penthouselejligheder, 9.TV og 10., har begge adgang til tagterrasser jf. figur 4.14. Adgangen til tagterrasser fremgår af ejerlejlighedskortet, men også af ejerforeningens vedtægt i punkt 24, se bilag C på side 118:

> *"24.1 Ejerlejlighed nr. 28 beliggende Østre Havnegade 52, 9. tv. har eksklusiv brugsret til tagterrasse med tilhørende installationer og anlæg, som vist på bilag 2.*
> *Ejerlejlighed nr. 30 beliggende Østre Havnegade 52, 10. har eksklusiv brugsret til tagterrasse med tilhørende installationer og anlæg, som vist på bilag 2."*

Rettighed til de øvrige altaner fremgår ikke særskilt. Det må derfor antages, at altanerne tilfører de lejligheder, som de er forbundet med, da der ikke er adgang på anden vis end gennem lejligheden. Altanerne er en del af det ydre på bygningen, hvorfor vedligehold mm. tilfalder ejerforeningen jf. ejerforeningens vedtægt, se bilag C på side 118. Tagterrasserne vedligeholdes dog særskilt af ejerne jf. punkt 19.2 i ejerforeningens vedtægt.

Lys/skygge og ud-/indsigt

Nogle af forskellene på lejlighederne i de forskellige etager er udsigt, indsigtsgener, lysindfald og skyggevirkninger. Når der observeres ved at gå rundt om bygningen, observeres det for stueetagen, at niveauet i lejligheden er lig niveauet udenfor, der er således indsigtsgener fra gade-/gårdniveau og andre lejligheder. Dette er der ligeledes også på første etage. Der er på disse to etager nærmest jordniveau mere eller mindre tildækkede vinduer modsat de øvrige etager, hvor vinduerne generelt ikke er dækket af gardiner eller lignende. Der er offentlig adgang til arealerne omkring bygningen. På figur 4.15 ses et foto af stuen ind mod gården. Omkring bygningen er der forskudte niveauer. Stuen ligger direkte i niveau med gårdmiljøet mellem de tre bygninger, mens niveauet mod Musikhuset og Limfjorden er lavere. Således synes etagerne væk fra gårdmiljøet højere og dermed ikke direkte i øjenhøjde med forbipasserende. Se figur 4.16 på næste side for foto af det sænkede niveau.

Figur 4.15. Østre Havnegade 52 i Aalborg østlige side ved stuen. [privat foto 23.02.2018]

Figur 4.16. Østre Havnegade 52 i Aalborg vestlige side ved stuen. [privat foto 23.02.2018]

De to bygninger, der er placeret ved siden af casebygningen (etape 2 og etape 3) vil ud over indsigtsgener kunne give skyggevirkning og læ for vind og vejr. Det formodes, at de øvre etager har gener med vind, hvorfor tagterrassen har mur omkring. Se billede af bygningernes placering på figur 4.10 på side 48.

Parkering i kælder

Under jordniveau er der en kælder i to niveauer, hvorfra der er adgang til og fra casebygningen og de to nærliggende bygninger. Kælderen er placeret på et andet matrikelnummer, matr.nr. 1380c, Aalborg Bygrunde. Kælderen er dermed en selvstændig opdeling i ejerlejligheder med egen ejerforening. I kælderen er der blandt andet parkering til biler og cykler, teknik og installationsrum samt depotrum. Parkeringspladserne til biler er placeret i ejerlejlighed nr. 43 og cykelparkeringen er placeret i ejerlejlighed nr. 44, begge på matr.nr. 1380c, Aalborg Bygrunde.

Parkeringskælderen til cykler ejes jf. tinglyste dokumenter af ejerforeningerne for de opførte bygninger over kælderen, dvs. denne casebygnings ejerforening er medejer. Til hver ejerlejlighed må anvendes to cykelparkeringspladser, som er sikret gennem ejerforeningens vedtægter for cykelkælderen. Alle ejere har således lige ret til at anvende cykelparkeringen og der er ikke særskilte rettigheder. Ud over cykelparkeringspladserne består denne ejerlejlighed også af adgangsarealerne til de private depotrum, se bilag G på side 159 rids over ejerlejligheden.

Det var muligt at tilkøbe parkeringspladser til lejligheden i casebygningen for 200.000 kr. ved projektsalg jf. udtalelse fra ejendomsmægleren Per Severinsen, som forestod førstegangs salget. I forbindelse med rettigheden til at benytte parkeringspladserne, kan det ikke ses ud fra opslag i registre, om parkeringspladsen indgår i købesummen eller ej. Hvis p-pladsen er handlet 'ved siden af' vil det ikke ses i første salgspris, men derimod muligvis ved næste salg. Det vil undersøges nærmere, hvordan parkeringspladserne er handlet.

Brugsretten til p-pladserne bliver noteret i samlede deklarationer i Tingbogen, se bilag D på side 132. Ordlyden er følgende:

> *"1. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 på matr.nr. 1380a Aalborg Bygrunde sikres eksklusiv uopsigelig brugsret til p-plads nr. 9, beliggende som vist på vedlagte rids dateret d. 29.06.2015."*

Påtaleretten lyder således:

> *"37. Påtaleretten til pkt. 1 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 på matr.nr. 1380a Aalborg Bygrunde."*

De tilkøbte parkeringspladser er således sikret gennem en deklaration, hvor casebygningens ejerlejlighed er den herskende og ejerlejligheden i kælderen er den tjenende ejendom. Der opstår på den måde en brugsret for ejer af lejligheden i casebygningen til brug af parkeringsplads i kælderen, uden at lejligheden i casebygningen direkte ejer arealet til parkeringspladsen. Brugsretten er dog uopsigelig, hvormed det kun er brugeren, der kan bestemme, om retten ophører. Ejer af lejerlejlighed nr. 43, hvor parkeringsarealerne er placeret, er i følge tinglysningen Østre Havnepromenade A/S, hvormed ejendommene ikke direkte har samme ejere. Ejeren af ejerlejligheden i casebygningen kan dog være medejer af Østre Havnepromenade A/S, og dermed på en måde være medejer af parkeringsarealet.

Antallet af parkeringspladser tilhørende hver enkelt lejlighed i casebygningen kan ses i tabel 4.1 på side 57.

Depotrum

Ud over parkeringspladser er der depotrum i kælderen. Kun penthouselejligheden 10.TV har depotrum direkte tilknyttet lejligheden jf. ejerlejlighedskort.

Kælderen er opdelt i flere ejerlejligheder, hvor ejerlejlighed nr. 46-145 er depotrum. Depotrummene er, jf. vedtægt for ejerforeningen på matr.nr. 1380c, forbeholdt ejerne i etape 1, 2 og 3, hvoraf casebygningen er etape 1, og dermed er nogle af depotrummene forbeholdt denne bygning.

Rettigheden til depotrummene er tinglyst som adkomst for ejerne af de enkelte lejligheder. Det vil sige, at ejerne personligt ejer arealet af depotrummet. For ejerlejlighederne i casen fremgår denne adkomst af tinglyste skøder, hvor enslydende skøde er tinglyst på både ejerlejlighed/bolig i casebygning og ejerlejlighed/depotrum i kælderen. Ved gennemgang af skøderne ses, at de fleste ejere af lejligheder i casen også ejer et depotrum i kælderen. Fire ejere af ejerlejligheder i casen har to eller ingen depotrum: ejerne af 8.TV har adkomst på to depotrum (ejerlejlighed nr. 136 og 143, matr.nr. 1380c) lige som ejerne af 7. TV også har to depotrum (ejerlejlighed nr. 68 og 120, matr.nr. 1380c). Ejerne af lejlighederne KL og 5.TV har ingen adkomst til depotrum i tingbogen.

Ejerlejlighed nr. 120 (22 kvm.) og 136 (42 kvm.)(matr.nr. 1380c) er større end de øvrige depotrum på 3-5 kvm. Dermed har ejerne af 8.TV og 7.TV begge et depotrum på 3-5 kvm samt et stort depotrum. På bilag F på side 155 ses et rids over parkeringskælderen i to niveauer.

Depotrummene på 3-5 kvm er vurderet af SKAT til 11.000-18.000 kr. og de to store rum er vurderet til 82.000-150.000 kr. Dette giver en kvadratmeterpris på cirka 3.700 kr. pr. kvm. Der kan ud fra dette konkluderes, at depotrummene må have en værdi ud fra SKATs ældre vurdering, disse vurderinger er dog kendt for at have en lav træfsikkerhed [Rigsrevisionen, 2013].

Salg og vurdering

Casen undersøges for at lære, hvordan forskellige lejligheder kan have forskellige værdier, og hvordan brugsrettigheder påvirker dette. Derfor undersøges salgspriserne gennem opslag i Tingbogen.

Tabel 4.1 på næste side er udarbejdet på baggrund af data fra BBR (Bygnings- og Boligregistret) via opslag i OIS (den Offentlige Informationsserver), SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister) via SKATs hjemmeside[3] og Tingbogen. Analysen af førstegangs salgspriserne, er undersøgt ved at lave et opslag på adressen i Tingbogen, hvor de oprettede ejerlejligheder kan ses. Der er 31 enheder i denne ejerforening, hvor det kan ses, hvilken lejlighed det er, f.eks. ST.TV. Det kan ses under den enkelte ejerlejligheds tingbogsblad, hvem der ejer den, hvornår skøde er tinglyst, hvor meget lejligheden har været solgt for, samt hvilke deklarationer, der er tinglyst. Der er dog ikke tinglysningskrav, men de fleste handler føres i Tingbogen.
BBR bliver opdateret og vedligeholdt af kommunerne, og indeholder oplysninger om boligerne i Danmark, bl.a. arealet i boligen, som er benyttet herunder til at udregne kvadratmeterprisen på lejlighederne. Det er ejerne selv, der er ansvarlige for, at oplysningerne i BBR er korrekte.
Det er muligt igennem SKATs hjemmeside at tilgå de gamle ejendomsvurderinger, hvor grundværdien og ejendomsværdien kan søges frem (SVUR).

Som det kan ses på tabellen er lejligheden ST.MF solgt til det mindste beløb på 3.900.000 kr., når der ses bort fra kælderrummet på 11 kvm. Den dyreste lejlighed er solgt til 9.250.000 kr. på 10. sal. Lejligheden med den laveste kvadratmeterpris er ligeledes ST.MF på 25.658 kr. pr. kvm og de to højeste er 8.TV og 9.TH på henholdsvis 37.088 kr. pr kvm og 36.928 kr. pr. kvm. Tabellen viser nogle interessante elementer, som er værd at undersøge nærmere. Blandt andet ses det, at lejligheden midtfor har den laveste kvadratmeterpris, imens at lejlighederne til venstre og til højre har højere kvadratmeterpris. Dette mønster gentager sig igennem alle etager, hvilket ses tydeligt på figur 4.17 på side 58. På figur 4.17 ses et søjlediagram med etager på førsteaksen og kvadratmeterpris på andenaksen, søjlerne repræsenterer hver enkel lejlighed. Et andet tydeligt mønster er, at kvadratmeterprisen stiger forholdsvist jævnt for hver etage fra stuen og op til med 9. sal. KL og 10. sal falder uden for dette mønster, de er dog også hver især specielle på hver deres måde. Kælderen (KL) er ikke bolig og er kun 11 kvadratmeter, hvilket gør den markant anderledes end de øvrige ejerlejligheder i casen. 10. sal er stor, 257 kvm, sammenlignet med de øvrige lejligheder - den kan sammenlignes med 9. TV, som har næsten lige så stort et areal, 255 kvm, og som også defineres som penthouselejlighed. Kvadratmeterprisen er dog forskellig, idet 10. sal er 2.658 kr. dyre per kvadratmeter sammenlignet med 9. TV. 10. sal er den lejlighed, der er handlet til den højeste samlede pris til 9.250.000 kr.

[3] `http://www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering`

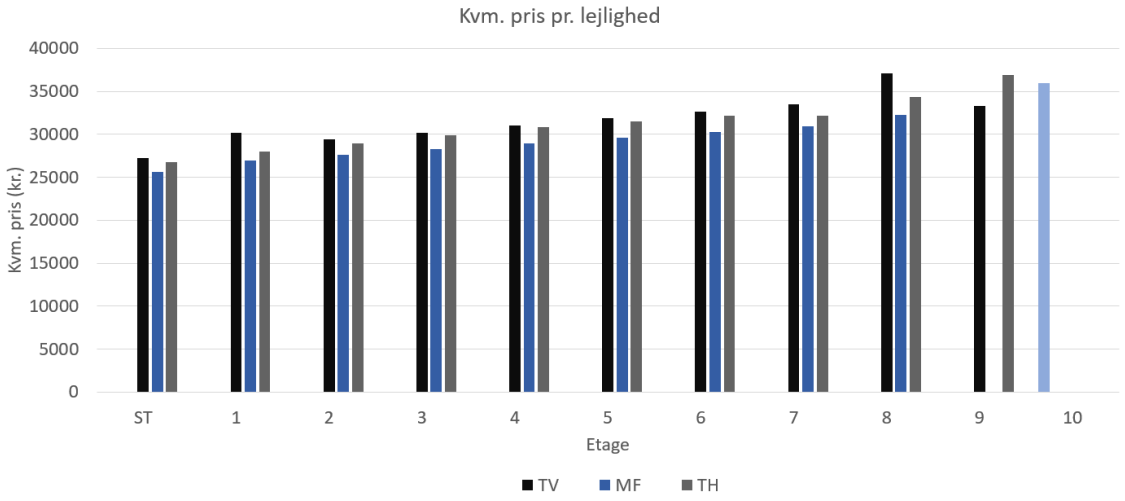
Tabel 4.1. Tabel med data fra Tingbogen, BBR (areal) og SVUR.

Nr.	**Dør**	**Areal** m^2	**SVUR** kr.	**1. salg** dato	**1. salg** kr.	**Kvm.pris** kr./m^2	**P** stk.
1	ST. TV	182	2.950.000	22.07.15	4.950.000	27.198	1
2	ST. MF	152	2.450.000	14.08.15	3.900.000	25.658	0
3	ST. TH	157	2.500.000	20.07.15	4.200.000	26.752	1
4	1. TV	182	2.950.000	13.08.15	5.500.000	30.220	2
5	1. MF	152	2.450.000	14.08.15	4.100.000	26.974	1
6	1. TH	157	2.550.000	01.09.15	4.400.000	28.026	1
7	2. TV	182	2.950.000	14.07.15	5.350.000	29.396	2
8	2. MF	152	2.450.000	15.07.15	4.200.000	27.632	1
9	2. TH	157	2.550.000	20.07.15	4.550.000	28.981	2
10	3. TV	182	2.950.000	15.07.15	5.500.000	30.220	1
11	3. MF	152	2.450.000	15.07.15	4.300.000	28.290	1
12	3. TH	157	2.550.000	24.07.15	4.700.000	29.935	2
13	4. TV	182	3.000.000	15.07.15	5.650.000	31.044	2
14	4. MF	152	2.500.000	20.07.15	4.400.000	28.946	1
15	4. TH	157	2.550.000	20.07.15	4.850.000	30.892	1
16	5. TV	182	3.000.000	15.07.15	5.800.000	31.867	1
17	5. MF	152	2.500.000	20.07.15	4.500.000	29.604	1
18	5. TH	157	2.550.000	22.07.15	4.950.000	31.529	2
19	6. TV	182	3.000.000	11.08.15	5.950.000	32.691	2
20	6. MF	152	2.500.000	17.08.15	4.600.000	30.263	2
21	6. TH	157	2.550.000	24.08.15	5.050.000	32.166	2
22	7. TV	182	3.000.000	15.07.15	6.100.000	33.517	1
23	7. MF	152	2.500.000	20.07.15	4.700.000	30.921	1
24	7. TH	157	2.550.000	15.07.15	5.050.000	32.166	1
25	8. TV	182	3.000.000	27.11.15	6.750.000	37.088	2
26	8. MF	152	2.500.000	24.07.15	4.900.000	32.237	2
27	8. TH	157	2.550.000	11.08.15	5.400.000	34.395	2
28	9. TV	255	4.200.000	19.01.16	8.500.000	33.333	2
29	9. TH	153	2.500.000	15.07.15	5.650.000	36.928	1
30	10.	257	4.200.000	22.07.15	9.250.000	35.991	3
31	KL	11	41.000	11.11.15	100.000	9.091	0

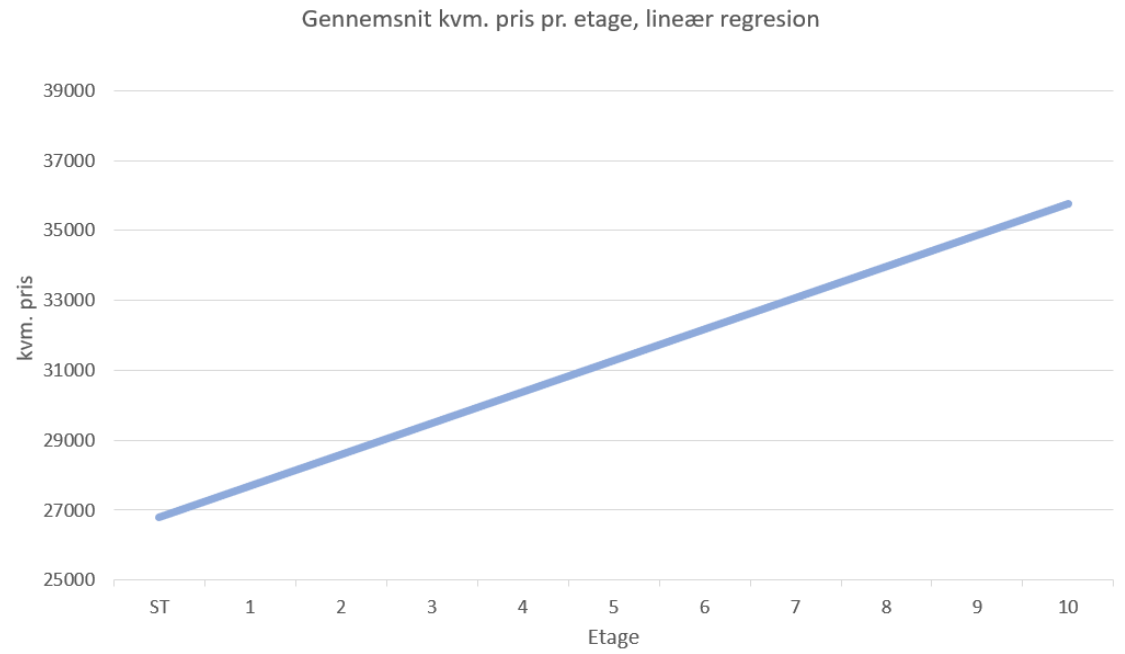
Den etage med størst forskel på den laveste og højeste kvadratmeterpris er på 8. sal, hvor 8.MF har en kvadratmeterpris på 32.237 kr. pr. kvm og 8.TV har en kvadratmeterpris på 37.088 kr. pr. kvm. Dette gør, at der er en forskel på 4.851 kr. pr. kvm mellem de to lejligheder på samme etage, svarende til 15 % forskel. Dette gør, at 8.TV, som er på 182 kvm, er 182 kvm × 4.851 kr/kvm = 882.882 kr. dyre end 8.MF bare på baggrund af forskellen på kvadratmeterprisen. Det ligger op til videre analyse at identificere årsagen til, hvordan to lejligheder på samme etage kan have denne forskel i pris. Det er vigtigt, når priserne for salgene af lejlighederne bliver undersøgt, at der tages forbehold for tidspunkterne for, hvornår lejlighederne er blevet solgt, da markedsudvikling og liggetid kan have indflydelse. Den dato, der er angivet i tabellen er dato

for tinglyst skøde, det vides dermed ikke præcist hvornår lejlighederne er solgt. Det tyder på, at lejlighederne med tinglyste skøder i juli og august er blevet solgt som projektsalg i foråret, og tinglyste skøder efter august er blevet solgt som 'normale' salg. Den som er blevet solgt senest første gang er 9.TV, der er solgt under kvadratmeterpris ift. lejligheden ved siden af. Dette kan tyde på, at prisen på lejligheden har været lidt for høj, og derfor resulteret i en længere liggetid, der kan dog også være andre årsager.

Projektsalg formodes at påvirke prisen på salget, da der er risici forbundet med købet, når lejligheden endnu ikke er færdigbygget. Ejerlejlighederne vil dermed formentlig handles til en lavere pris ved projektsalg.



Figur 4.17. Diagram med kvadratmeterpris per lejlighed ud fra data i tabel 4.1 på forrige side.



Figur 4.18. Diagram med etage kvadratmeterpris. Data fra tabel 4.1 på forrige side.

I hele boligkomplekset er mønstret nogenlunde ens for, hvilke lejligheder, der har højeste og laveste værdi på de enkelte etager og etagerne imellem. Kælderen adskiller sig væsentligt og er derfor undladt i søjlediagrammet. Der er nogle afvigelser, der er kommenteret i ovenstående tekst. Der kan være flere forklaringer på mønstret og afvigelserne. Se bilag for ejerlejlighedskortet, bilag E på side 151. Ud fra udvendig syn og lejerlejlighedskort er den store synlige forskel på den østlige og vestlige side af bygningen skyggegener og lysindfald på altanerne og lejligheden.

4.4.2 Analyse af casen

I forgående underafsnit er der redegjort for casen gennem opslag i diverse registre, hvorfra der er fortaget dokumentanalyse og kvantitativ bearbejdning af data samt observation af bygningen. For at undersøge casen yderligere er der foretaget interview, hvor baggrundsviden fra casen anvendes. I dette underafsnit vil nogle af de usikkerheder omkring casen, der kom frem i den tidligere redegørelse, analyseres. I teksten vil der være fokus på: Hvordan fastsættes prisen for lejlighederne?, hvorfor er der et mønster i priserne for lejlighedernes placering på hver etage?, altanernes størrelse mm., depotrum, parkeringspladser og projektsalg.

Interviewet er foretaget med Per Severinsen, som er projektsalgsleder ved Thorkild Kristensen Ejendomsmæglerfirmaet, og Bjarne Husted, som er projektchef på Østre Havn for A. Enggaard. Transskribering af interviewet kan læses i bilag H på side 161. Igennem interviewet blev der spurgt ind til processen ved bygningen, og hvilke overvejelser, der har været igennem prisfastsættelsen og udformningen af bygningen.

Det første emne, som vil blive analyseret ift. casen er, hvordan prisfastsættelsen af lejlighederne er foregået. Først bliver det defineret i processen, hvem der er målgruppen, og hvilke behov disse har.

> *"så går vi ind og ser på, hvem er det der gerne vil bo her. Når vi så har fået defineret det, så skal vi definere, hvad er det for nogle behov den her målgruppe har. Så begynder man at få bygningen tegnet ud fra det."*
> Supplerer efterfølgende:
> *"Vi definerer fra start af, hvem er det der skal bo her, og når vi har den definition, så ved vi, at vi skal have boliger på 150, 170 [kvadratmeter] og vi skal have store altaner, fordi det er det, de vil have."*
>
> Per Severinsen - Projektsalgsleder

Målgruppen definerer i følge Per Severinsen, hvordan lejlighederne skal udformes. Den efterfølgende prisfastsættelse af boligerne foregår ikke ved excel-dokumenter, men det er et kendskab til, hvad målgruppen har økonomi til, og hvad markedet kan holde til.

> *"Vi sidder jo ikke og vurderer, om det her hus, skal det have store altaner eller ej, og så sidder og laver to pristabeller, eller hvad man skal sige, det gør vi jo ikke."*
>
> Per Severinsen - Projektsalgsleder

En af de elementer, som undrede projektgruppen ved redegørelsen af salgspriserne på Østre Havnegade 52, var mønsteret i, at hver etage havde forskellige kvadratmeterpriser, og at prisen for den højeste, mellemste og laveste var tv, th, og mf. Dette virkede ulogisk ift. udsigten til Limfjorden, men Per Severinsen og Bjarne Husted forklarer grunden som følgende:

> *"Den her [TV], det kan godt være den ikke ligger ude i første parket. Det den har, den har en oplevelsesudsigt. Den har udsigten. For det første har den, den vestvendt altan, som vi vægter meget, at man får solen ind om eftermiddagen. Dels har den også, at man har kigget over mod Musikens Hus og den har kigget hen ad havnepromenaden, så den har stadig masser af vandudsigt. Så den vurderer vi helt klart til at være bedre end den her beliggenhed [MF]. De har godt nok kigget ud mod fjorden, du har førsteklasses udsigt, men du har så bare en altan [...] Som desværre kun er belyst om formiddagen, og så om sommeren får du den måske aller sidst på dagen, ellers så får den ikke rigtig sol."*
>
> Per Severinsen - Projektsalgsleder

Forklaringen på det tydelige mønster, hvor lejlighederne til venstre er dyrest, dernæst til højre og billigst er midtfor, er lejlighedernes orientering i forhold til sollyset samt udsyn til det Per Severinsen kalder oplevelsesudsigt og vand.

Et andet element som påvirker altanens værdi er størrelsen af denne. Størrelsen afgør, om den kan benyttes til en enkelt havestol eller til borde, stole og fx grilludstyr. Som Per Severinsen forklarede det i interviewet:

> *"Det er også lidt med størrelsen på en altan. Sådan en 1,20 meter, den er ikke mange penge værd. Når den kommer over 2 meter, så begynder det at blive penge værd. Der er jo også nogle parametre i sådan noget. [...] Brugsværdien ændrer sig markant, og det vil også afspejle sig i pris."*
>
> Per Severinsen - Projektsalgsleder

Størrelsen på altanerne fremgår ikke direkte gennem diverse opslag i Tingbogen og OIS. Under interviewet fik projektgruppen udleveret salgsmaterialet for bygningen. I dette salgsmateriale fremgår bl.a. arealer for altanerne fordelt på hver enkelt lejlighed (Faktaoversigt, side 24). Altanerne fra stueetage til 8. etage og 9.th er omkring 28-33 kvm store i alt, for begge altanerne i lejlighederne. Penthouselejlighederne i 9. tv og 10. har altaner på henholdsvis 103 og 104 kvm i alt. Det store areal for de to penthouselejligheder må være inklusiv tagterrassernes areal.

Generelt kan det opsummeres ud fra undersøgelsen af salgspriserne og interviewets resultater, at altanerne i denne case har stor påvirkning på prisen, da altanerne har nogle afledte herlighedsværdier såsom udsigt og mulighed for solpåvirkning på bestemte tidspunkter af dagen afhængigt af orienteringen. Målgruppen kræver desuden en vis størrelse på altanerne. De vestvendte altaner i dette boligkompleks giver øget værdi i lejlighederne. Den øgede værdi er dog ikke ens for alle lejligheder, som nævnt i redegørelsen af casen. Nogle lejligheder på samme etage har mellem 1000-2500 kr. pr. kvm, i forskel, og dette giver en forskel på 150.000-450.000 kr. afhængigt af størrelse og etage. Denne forskel kan dog ikke alene tilskrives altaner, men ud fra interviewet er det en af de argumenter, som der er på prisforskellen.

Per Severinsen oplyste om, at lejlighederne på femte etage og op er blevet solgt til en højere pris, grundet de lejligheder havde udsigt over byen, men dette er ikke muligt at se i salgspriserne jf. tabel 4.1 på side 57.

"[...] når den så kommer op over femte sal, tror jeg det er, så får den nemlig et hak mere, for så går den fri af etape to og bliver dermed ugeneret. På de nedre etager har den selvfølgelig lidt med indsigt."

Per Severinsen - Projektsalgsleder

Efter dette spurgte vi ind til nogle af de lejligheder, som havde en ekstra høj pris ift. nogle af de andre lejligheder på samme etage. Blandt andet 8.tv har en meget høj pris ift. de andre på etagen, hvor forskellen er 4.851 kr. pr kvm. Dette kan skyldes flere forskellige parametre ved tilvalgsmuligheder på lejligheder, hvor det er muligt at få dyre køkken osv.

"Det kan være en lejlighed, hvor vi har lavet en luksusindretning, hvor vi har taget det med på skødet. [...] for kommer der nogle der for eksempel skal have et Unoform-køkken ind, som er tre gange så dyrt."

Bjarne Husted - Projektchef

Der blev kort snakket i interviewet om, hvordan ejerlejlighederne enten har brugsret til depotrum eller tinglyst ejerskab til disse. Casens depotrum er tinglyst ejerskab. Disse depotrum har en stor værdi, mener Per Severinsen.

"Sådan et depotrum kan man også sælge for mange penge i dag, hvis der ikke er nogle."

Per Severinsen - Projektsalgsleder

Et andet relevant emne for projektet er p-pladserne i casen. P-pladserne på Østre Havnegade 52 blev solgt til 200.000 kr. stykket, og der har været tilbudt to pladser ved siden af hinanden til 300.000 kr., hvor man kan parkere bagved hinanden. Bjarne Husted forklarer det som:

"Og så er der nogle få dobbelte, som vi har tilbudt til 300, hvor man skal parkere bagved hinanden. Mand-og-kone-bil-plads. De skal jo flytte sig for hinanden."

Bjarne Husted - Projektchef

Relevant ift. salgspriserne blev beløbet for disse p-plads opkrævet selvstændigt, da disse ikke kan belånes igennem realkredit, når ikke der er tale om direkte ejerskab, men blot en brugsret. Dette var noget projektgruppen lagde vægt på i redegørelsen for casen, som værende noget, der kunne ændre væsentligt på salgspriserne ved første- og andengangs salg, da disse brugsrettigheder efterfølgende vil kunne blive en del af salgsprisen (dog ikke belåning). Dette blev der spurgt specifikt indtil ved interviewet:

Hasse: "Okay. Kan det tænkes. [...] Når de her lejligheder bliver solgt fremadrettet, at fx 10. TH bliver dyrere, fordi den har de her tre brugsrettigheder til tre p-pladser i forhold til en stuelejlighed, der slet ikke har noget, at det har en påvirkning på prisen."
Per: "Ja, det har meget stor værdi."
Bjarne: "Det er simpelthen væsentligt her inde i byen."
Per: "Vi anbefaler alle, at de skal købe en p-plads for at fremtidssikre værdien af deres bolig. Biler det vil folk jo have."

Bjarne Husted - Projektchef
Per Severinsen - Projektsalgsleder
Hasse Ruby - Landinspektørstuderende

I ejerforeningen er der flere lejligheder, som har brugsret til 1-3 parkeringspladser, se tabel 4.1 på side 57. Disse 1-3 pladser har kostet omkring 200.000-600.000 kr. Dette vil på en eller anden måde påvirke andengangs salgene af lejligheder positivt, hvis det generelle marked er positivt. Det kan dog ikke ses af dette casestudie, om prisen er en til en igennem første- og andengangs salg, da der kun er foretaget fem andengangs salg i ejerforeningen.

Igennem redegørelsen af casen, undrede projektgruppen sig ligeledes over, om projektsalg gav mulighed for at få højere eller lavere priser, end hvis det var færdigbygget. Der bliver i interviewet lagt vægt på to elementer, som påvirker projektsalgspriserne i den negative retning. Per Severinsen starter med at fremvise et eksempel fra Nørresundby, hvor de oplevede, at nogle af de lidt ældre, enkelte lejligheder ved siden af deres projektsalg, blev solgt til en højere pris end dem, der var til salg som projektsalg.

"[...] der solgte man sådan en hesteskoejendom derovre [Nørresundby]. Lige nu, der er vi ved at sælge nabohesteskoen. Da vi gik i salg her, blev nogle af lejlighederne her ovre [først opførte hesteskoejendom], på trods af at de var otte år ældre, der blev de faktisk solgt til en højere pris end dem her ovre [ny hesteskoejendom]. Bare fordi her er kun en til salg, den kan du flytte ind i nu. Du kan også købe herovre og så skal du vente halvandet år med at flytte ind. Men det er jo fuldstændigt fjollet, at en brugt vare skal koste mere end en nyopført. Det er jo simpelthen et klassisk eksempel på, når man har 90 lejligheder til salg, så er prisen en ting. Selvfølgelig er de høje, det er da slet ikke det, det har ikke noget med det at gøre, men det er jo tankevækkende, at en brugt lejlighed her ovre, at den kan overmatche prisen her ovre"

Per Severinsen - Projektsalgsleder

Et andet element som Bjarne Husted fremlagde, der kunne påvirke prisen negativt var risikoen, som køberen har ved at købe et "ikke færdigt"produkt. I værste fald kan entreprenøren gå konkurs i processen. Yderligere kan det også føles mere usikkert for køberen at købe noget, som ikke kan ses og opleves. Det eneste som er muligt i et tidligt stadie i et projektsalg er at se byggepladsen.

"Det er svært at gennemskue sådan et salgsmateriale og se, hvad du får og tro på hvad du får. Du er inde i nogle store risici [...] så kan der jo ske alverden, når du køber som projekthandel. Det trykker lidt prisen på projektejendomme."

Bjarne Husted - Projektchef

4.5 Afslutning på foranalysen

I foranalysen er det initierende problem behandlet, problemet blev formuleret således:

Hvordan påvirker brugsrettigheder værdien af ejerlejligheder,
og hvilke parametre medtager SKAT i det nye ejendomsvurderingssystem?

Med et tilhørende underspørgsmål:
Hvordan har ejendomsvurderingen været tidligere i Danmark?

Vurdering og beskatning af fast ejendom er et flere hundrede år gammelt fænomen, som har udviklet sig sammen med samfundet, teknologien og politisk tankegang. Det er dermed en nærliggende udvikling, at der skabes en statistisk vurderingsmodel, når nu der er sket en digitalisering af data for den enkelte ejendom, og der er politisk ønske om at skabe tillid til vurderingerne og beskatningen ved at lave objektive vurderinger med høj træfsikkerhed i forhold til værdien i fri handel.

Der er identificeret en række parametre SKAT medtager i det nye ejendomsvurderingssystem. Parametrene er ikke fastsat direkte entydigt af lovgivningen, i stedet giver lovgivningen plads til, at SKAT selv udvikler en model til den statistiske beregning af vurderingsværdien for ejendomme. Opbygningen af modellen er i tre trin: prisfremskrivning, nærområdepris og korrektion med tillæg og nedslag. Korrektionen fokuserer nu på 11 parametre. Ejerlejligheders brugsrettigheder er ikke direkte en del af korrektionen af vurderingsværdien for den enkelte ejerlejlighed. Rettighederne kan i nogle tilfælde være en del af områdeprisen, hvis de omkringliggende ejerlejligheder har lignende rettigheder. Hvad, der konkret ligger til grund for udvælgelsen af de 11 parametre, kræver yderligere undersøgelse at svare på. Det kræver ligeledes yderligere undersøgelse at kunne udtale sig om, hvordan de kommende vurderinger konkret bliver, da materialet, der er taget udgangspunkt i, er fra 2014-2017.

Modellen og datainput skal løbende forbedres, hvorfor det findes relevant og aktuelt at bidrage til dette. Der kan identificeres flere mulige elementer til forbedringer i forhold til vurderingen af ejerlejligheder fx inddragelsen af fysisk planlægning i grundværdien, udvælgelse af parametre til korrektion af områdeprisen, anvendelse af privatretlige servitutter eller anvendelsen af brugsrettigheder. Ydermere er der udfordringer ved vurderingen af ejerlejligheder, der sælges under 1 million eller over 5 millioner. Et eksempel, hvor både udfordringen i forhold til brugsrettigheder og handler over 5 millioner er projektets enkeltcase på Østre Havnegade 52 i Aalborg.

Ud fra dette eksempel kan det konkluderes, at udsigt, indblik og etage virker til at have stor betydning for handelsprisen, da de forskellige brugsrettigheder har forskellige forudsætninger for deres værdi. Det kunne bl.a. ses i undersøgelsen, at en af de store faktorer for lejligheden og den tilhørende altans værdi er orienteringen ift. solen og skyggegener fra andre bygninger. Ligeledes har etageniveauet en betydning for prisen, dette er bl.a. pga. mindre indkigsgener, mindre skygge og større udsigt, dette er dog udenfor projektemnet. Det kan være svært præcist at isolere, hvad der giver mest værdi for en lejlighed, og hvor meget det er. Men generelt kan det siges, at en lejlighed bliver påvirket af forskellige parametre og brugsrettigheder, og at lejlighedens pris ikke kun kan beregnes ud fra et gennemsnit i kvadratmeterprisen, da diversiteten er stor indenfor samme boligkompleks.

En væsentlig dyr brugsrettighed i casebygningen er p-pladserne, som der var mulighed for at tilkøbe brugsrettighed til ved projektsalg for 200.000 kr. per styk. Nogle lejligheder har ingen p-pladser mens andre har tre, dette udgør cirka en værdi på op til 600.000 kr. ud fra prisen ved projektsalg, som først bliver indregnet direkte i lejlighedens værdi ved efterfølgende salg, da denne brugsret følger lejligheden. Værdien af rettigheden til brug af parkering må ikke pantsættes, men alligevel har det en værdi for salget ved at være en servitut af privatretlig karakter.

Det er vigtigt at nævne, at de værdier, som er fremkommet i casen ikke nødvendigvis kan generaliseres - et eksempel er, at værdien for parkeringspladserne ikke nødvendigvis er ens for alle, da p-pladser i Aalborg kan have forskellig efterspørgsel og kvalitet samt markedet ændrer sig overordnet.

KAPITEL

5 Hovedanalyse

Dette kapitel indeholder hovedanalysen for projektrapporten. Hovedanalysens udgangspunkt er foranalysen, hvorfra der udledes en problemformulering. Det er problemformuleringen, der definerer det problem, der arbejdes med og som er styrende for resten af rapporten. Metodiske overvejelser indgår overordnet i kapitel 3 på side 11.

Denne kommende hovedanalyse har til formål at diskutere den nye model for den danske ejendomsvurdering med fokus på ejerlejligheder og deres brugsrettigheder. Derfor vil projektet analysere, hvilke fordele og ulemper, der er ved at medtage brugsrettigheder i vurderingsmodellen og diskutere, om det vil øge træfsikkerheden i modellen. Her under vil det blive analyseret, hvilke data, der skal udarbejdes og hvordan. Disse diskussioner og analyser vil munde ud i nogle anbefalinger til SKAT, angående medtagelsen af brugsrettigheder i modellen. Afslutningsvis i projektet vil det blive diskuteret, om det er realistisk at få modeller og statistik til at ramme værdier for reelle salgspriser, eller om Danmark reelt burde gentænke hele ejendomsvurderingssystemet.

5.1 Problemformulering

Problemformuleringen i hovedanalysen baserer sig på foranalysen, og åbner op for nærmere analyse og diskussion om de nye danske ejendomsvurderinger med fokus på ejerlejligheder og deres brugsrettigheder.

Hovedanalysens problemformulering er følgende:

Hvilke fordele og ulemper er der ved at medtage brugsrettigheder i SKATs vurderingsmodel og er det muligt, det kan øge træfsikkerheden i modellen?

Problemformuleringen har følgende underspørgsmål:

- ***Hvilke parametre (data) er det muligt at medtage på deres nuværende stadie?***
- ***Hvordan kan data for brugsrettigheder ændres for at kunne inddrages i modellen med henblik på at øge træfsikkerhed?***

Der er generel konsensus om, at brugsrettigheder kan påvirke værdien af en ejendom, hvorfor det findes interessant at undersøge om denne kan medtages i fastsættelsen af ejendomsvurdering af ejerlejligheder, og hvordan dette kan medtages.

Hele projektemnet med de nye danske ejendomsvurderinger er ikke undersøgt i dybden i den videnskabelige verden inden realiseringen af vurderingerne. Derfor bygger projektet på den viden, som har været mulig at få gennem information fra myndigheder og centrale personer inden for dette felt. Det er et aktuelt emne, der har bevågenhed både med politisk interesse, medier og fagfolk i private virksomheder, kommunerne og staten. Dette gør, at der er mange interesser på spil, hvilket sammen med pres for at få systemet klar til tiden vanskeliggør, at få information gennem interviews og dokumenter. Den store interesse har stået på, siden de tidligere vurderinger er sat i hold. Dette gør emnet sværere at undersøge, da bl.a. SKAT ikke ønsker at udtale sig frit om modellen, før systemet er endeligt færdigt, da emnet har stor offentlig bevågenhed.

Et af de primære formål med de nye ejendomsvurderinger, er, at de skal have en høj træfsikkerhed i vurderingerne for at ejendommene bliver vurderet så tæt på virkeligheden som muligt. Et andet formål er, at ejendomsvurderingerne skal være gennemskuelige, igennem at vurderingerne er baseret på objektivt data. Den første del af hovedanalysen vil diskutere, hvilke fordele og ulemper, der er ved at medtage brugsrettigheder i vurderingen ift. ejerlejligheder. Projektgruppen ønsker i den sammenhæng at interviewe både SKAT og andre relevante personer ift. brugsrettighedernes værdi og manglende datagrundlag. Dette er interessant at analysere, da foranalysen viste, at lejlighedens brugsrettigheder kan have markante påvirkninger på salgspriserne i projektsalg og frisalg, men at disse ikke alle er tiltænkt at indgå i ejendomsvurderingen. Det er dog ikke blevet til interviews, som ønsket, men derimod forskellige mailkorrespondancer, deltagelse ved seminar og korte samtaler. Der vil igennem disse blive indhentet data til hovedanalysens empiri. Ved at diskutere fordele og ulemper bliver det belyst, hvordan forskellige registre har sine styrker og svagheder. Derigennem vil emnet omkring objektive data samt nøjagtigheden og gennemskueligheden af disse også blive belyst.

Som afslutning på projektet vil der blive opstillet nogle anbefalinger til SKAT. Her vil der blive diskuteret, om det giver mening at medtage disse brugsrettigheder såsom altaner, opbevaringsrum og p-pladser og i så fald hvordan.

Som afslutning på hele emnet vil der blive lagt op til en diskussion omkring modeller og reelle markedspriser. Giver det mening at bruge modeller og statistik for at ramme virkeligheden inden for f.eks. +/- 20 %, eller er det nødvendigt at generalisere, måske helt skifte måden vi betaler ejendomsskatter på i Danmark? Der er måske andre metoder, som fungerer mere optimalt i andre lande.

5.2 Fordele og ulemper

I dette afsnit vil de fordele og ulemper, som der er ved at inddrage brugsrettigheder i SKATs vurderingssystem blive diskuteret og analyseret. Dette afsnit svarer på hovedspørgsmålet i problemformuleringen: Hvilke fordele og ulemper er der ved at medtage brugsrettigheder i SKATs vurderingsmodel og er det muligt det kan øge træfsikkerheden i modellen?

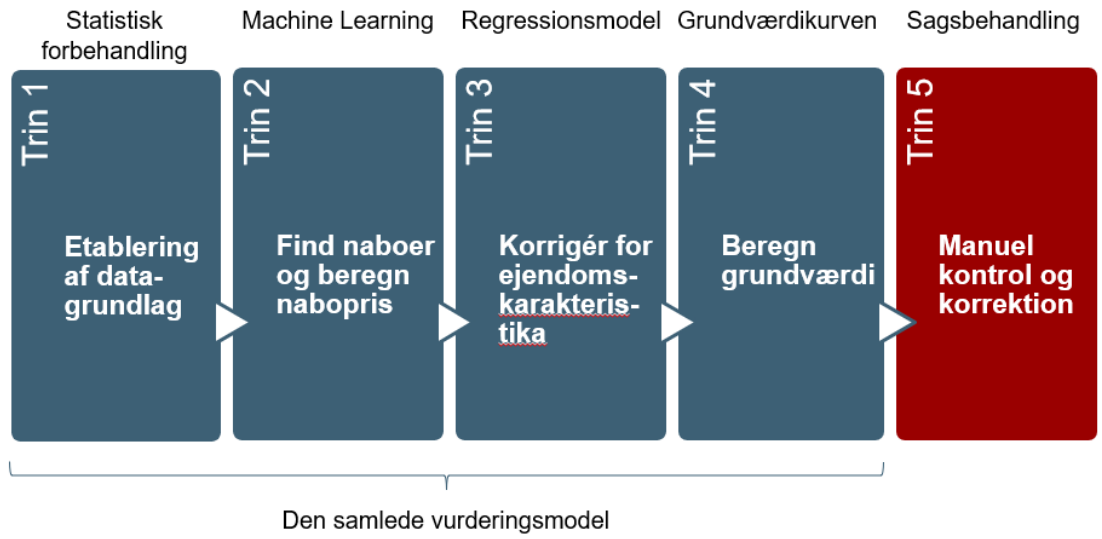
Besvarelsen laves ud fra egne analyser i foranalysen, fra interview og generelle faglige inputs. Nogle af fordelene eller ulemperne vil være kendte i forvejen af SKAT, men det ønskes at fremhæve disse i sammenhæng med de andre, for at projektet fremstår som en helhed og omfavner emnet for den uvidende læser. Det afgørende for, om en specifik brugsrettighed i modellen eller det manuelle arbejde er en fordel eller en ulempe, er om den øger eller svækker træfsikkerheden og gennemsigtigheden for vurderingen. Grundet den begrænsede mængde ressourcer og faglige kunden har projektet ikke undersøgt den konkrete forøgelse eller formindskelse af træfsikkerheden og kvaliteten i praksis. Generelt stræber afsnittet efter at fremhæve nogle teoretiske overvejelser ved SKATs valg af parametre.

De brugsrettigheder, som er omtalt i foranalysen, er altaner, depotrum og parkeringspladser. Det er vigtigt, at der lægges mærke til, at der i dette afsnit kun omtales depotrum, parkeringspladser og altaner, som ikke er selvstændigt opdelt. I casen, beskrevet i foranalysens kapitel 4.4.1 på side 55, er depotrummene blevet selvstændigt vurderet grundet de er opdelt. Det, som bliver diskuteret i dette afsnit, er brugsrettigheder, som sikrer retten til at benytte en parkeringsplads, altan eller et depotrum.

5.2.1 SKATs model marts 2018

I foranalysen blev det blandt andet undersøgt, hvilke parametre SKAT medtager i det nye ejendomsvurderingssystem. Dette blev gjort ud fra offentligt tilgængeligt, skrifteligt materiale, hvilket medførte, at der ikke var information om den nyeste udvikling. Materialet var fra 2014 og dermed fire år gammelt under udarbejdelsen af projektet. Inden fordele og ulemper undersøges nærmere findes det relevant, at undersøge, om SKAT har videreudviklet modellen og i så fald, hvad det indebærer for vurderingen af ejerlejligheder. Det er undersøgt ved at kontakte SKAT og deltage i et fagligt seminar om emnet.
Det kan ses i bilag I på side 176, hvad SKAT forventer at få med i ejendomsvurderingerne ift. ejerlejligheder, og hvilke problemstillinger, som er aktuelle på daværende tidspunkt i deres proces. Bilaget er en mailkorrespondance med Jan Eg Pedersen i marts 2018, han er en af de personer, som var repræsenteret på seminaret "Fra grunddata til ejendomsvurdering". Jan Pedersen bekræftede tidligere udsagn om ICE og SKATs travlhed, men tillod projektgruppen at spørge ind til emnet på seminaret og efterfølgende bekræfte og stille yderligere spørgsmål på mail.

Jan Pedersen introducerede blandt andet tankegangen med opbygningen af modellen. Til dette illustrerede han det ved hjælp af fem trin, som ses på figur 5.1 på den følgende side. Tidligere var der kun tale om tre trin, men dette er videreudviklet til fem trin.



Figur 5.1. De fem trin i vurderingsprocessen [Geoforum, 2018, Pedersen, s. 2]

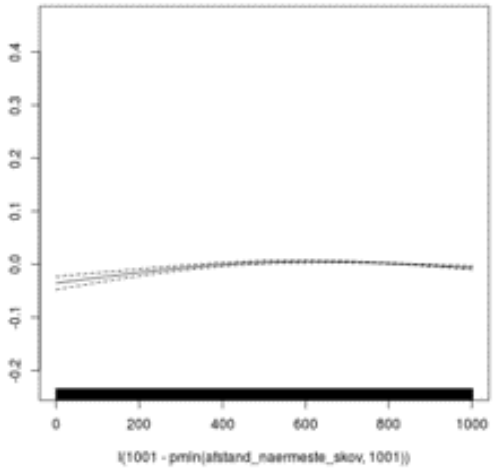
Det er de første fire trin med 1) etablering af datagrundlag, 2) nabopris, 3) korrektion for ejendomskarakteristika og 4) beregning af grundværdi, der er en direkte del af vurderingsmodellen. Derudover er der trin fem med manuel kontrol og korrektion af modellens beregnede værdi, hvis vurderingsmodellen ikke er sikker nok eller der indkommer klage ved vurderingen. Der er i alt ca 1,8 millioner ejerboliger, der skal vurderes, hvoraf det forventes, at ca 350.000 skal behandles manuelt [Geoforum, 2018, Catrine Gylling, s. 2]. Det er de tre første trin nærværende projektrapport har fokus på i forhold til ejerlejligheders brugsrettigheder.

Jan Pedersen uddyber i mail, at modellen for vurdering af ejerligheder endnu ikke er færdig pga. tekniske udfordringer, men at følgende parametre forventes at komme med i vurderingsmodellen:

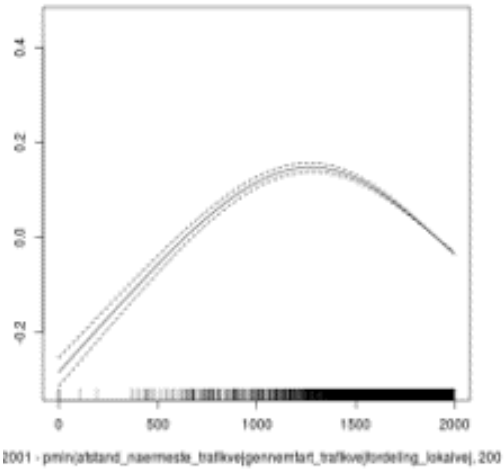
- *"Koordinater (beliggenhed)*
- *Etage*
- *Antal etager*
- *Opførelsesår*
- *Ombyg-/tilbygningsår*
- *Boligareal*
- *Varmeinstallation*
- *Afstand til kyst*
- *Afstand til motorvej/motortrafikvej*
- *Afstand til jernbane*
- *Antal badeværelser"* Jan Eg Pedersen, 20. marts 2018, se bilag I på side 176.

Desuden skriver han, at data for altaner har været overvejet, men udskydes formentlig til modellen i 2020. For at parametre kommer med i modellen skal de i følge Jan Pedersen give 'signifikant udslag'. På seminaret blev det illustreret ved kurver som eksemplerne illustreret på figur 5.2 og figur 5.3 på modstående side. De to figurer viser kurver, hvor førsteaksen er afstand og andenaksen er effekt. På figurerne er illustreret, hvordan afstanden til henholdsvis skov og vej generelt har indvirkning på handelsprisen for parcelhuse. Det ses, at kurven for afstand

til skov er forholdsvis flad, hvilket indebærer, at der ikke umiddelbart ses en værdiforøgelse eller en værdiforringelse ved et parcelhus placeret opad eller et stykke fra skov. Kurven for afstanden til vej har større udsving, hvor det har positiv indvirkning på handelsprisen desto længere fra vejen huset er placeret indtil et vist punkt, ca 1200 meter, hvorefter det har negativ indvirkning desto længere fra vejen huset er placeret. Inddelingen på akserne er ikke ens mellem de to figurer, men det er ikke selve værdierne, der er vigtige i denne sammenhæng. Det er det såkaldte udslag på kurven, der er vigtig, idet det er denne, der afgør, om der skal korrigeres for denne ejendomskarakteristika i modellen for ejendomsvurdering. Det er blandt andet på denne måde parametrene til modellen udvælges, hvilket også gælder tilsvarende for ejerlejligheder. Det er kun eksisterende data, som er blevet testet. Det vil sige, at altaner, parkeringspladser og depotrum ikke er blevet testet, grundet der ikke er data på dette.



Figur 5.2. Skov [Geoforum, 2018, Pedersen, s. 17]



Figur 5.3. Vej [Geoforum, 2018, Pedersen, s. 17]

Til spørgsmålet om servitutters indflydelse på modellen, svarer Jan Pedersen, at:

> *"Det er ikke oplysninger, som direkte påvirker modellen. Det indgår i den manuelle sagsbehandling. Men det påvirker modellen indirekte i det omfang disse ejendomme frasorteres i datagrundlaget."* Jan Eg Pedersen, se bilag I på side 176.

Ud fra foranalysens grundlæggende viden om det nye vurderingssystem og ovenstående opdatering indenfor modellens udarbejdelse for ejendomsvurderingerne vil fordele og ulemper ved at inddrage ejerlejligheders brugsrettigheder behandles i de to følgende afsnit.

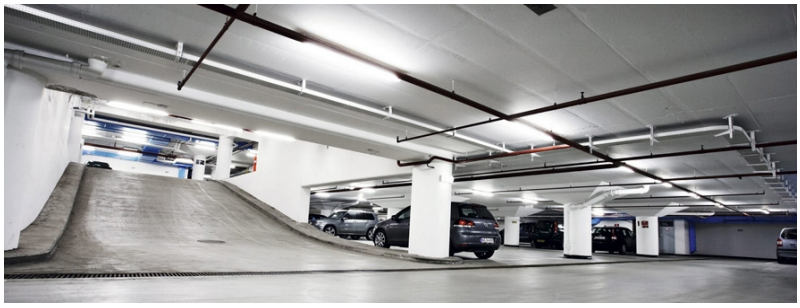
5.2.2 Fordele

Der vil i det følgende blive beskrevet, hvilke teoretiske fordele, der er ved at benytte brugsrettigheder i fastsættelsen af ejendomsværdi for ejerligheder med udgangspunkt i den nye vurderingsmodel.

Højere træfsikkerhed

Ved at inddrage specielt altaner og parkeringspladser i nogle områder, hvor disse brugsrettigheder har høj værdi, vil dette formentlig øge træfsikkerheden på vurderingen. Vurderingen kan muligvis stadig leve op til reglen om at ramme indenfor +/- 20 %, men ved at inddrage disse brugsrettigheder vil det øge træfsikkerheden på vurderingen, da det antages at kunne give 'signifikant udslag' i værdien for ejerlejlighederne, hvilket er et krav for at skulle indgå i den statistiske model.

I casestudiet har parkeringspladserne en værdi på 200.000 kr. stykket ved projektsalget, og denne brugsrettighed følger lejlighederne resten af deres tid (så længe ejeren ikke selv aflyser servitutten), men disse brugsrettigheder må ikke medtages i købsværdien ved første salg, da disse ikke må belånes igennem realkredit, og prisen fremgår således ikke af Tingbogen. Ved de efterfølgende salg, bliver disse brugsrettigheder medtaget i værdiansættelsen, da det er en brugsret, som følger lejligheden. Derfor kan der være stor forskel på, om en lejligheder har ingen eller tre parkeringspladser i forhold til handelsprisen. Denne forskel på lejlighederne vil ikke kunne afspejle sig i SKATs beregnede områdepris i trin to, da dette vil være meget differentieret ved hver enkel boligblok og hver ejerlejlighed.
Der kan laves et regneeksempel ud fra casen i foranalysen, hvis hver parkeringsplads fastsættes til 200.000 kr. Den billigste lejlighed har én parkeringsplads, hvilket giver en effekt på ca 5 % ((200.000 kr/3.900.000 kr)×100%), mens hvis den dyreste har en parkeringsplads er effekten på ca 2 % ((200.000 kr/9.250.000 kr)×100%).



Figur 5.4. Parkeringspladser lignende casebygningens kælder [Egmont, 2018].

Den dyreste lejlighed har dog tre parkeringspladser, hvormed effekten samlet set er ca 6 %. Der kan argumenteres for, at 2 % ikke virker som meget, men omvendt er der udfordringer ved modellen i dens yderpunkter, og det kunne være sådanne parametre, der samlet set gør en forskel ved dyrere og billigere ejerlejligheder. Man kan således forestille sig nogle ejerlejligheder, hvor en parkeringsplads vil udgøre en forholdsvis stor værdi til lejlighedens samlede værdi, hvis det er områder med få parkeringsmuligheder tæt på boligen.
Det er ikke i alle tilfælde, at parkeringspladserne er tildelt de enkelte ejerlejligheder; andre ejerforeninger kan eje p-pladserne og ejerlejlighederne har ret til at bruge disse i fællesskab, på den måde deles pladserne på andre vilkår og måske har det indflydelse på værdien i forhold til, hvis den enkelte ejer havde en eksklusiv brugsret. Dette er dog ikke nemt at lokalisere og finde ift. tinglyste brugsretter, da det eksempelvis kan fremgå af foreningsvedtægter.

Det var muligt i casestudiet at finde en pris for, hvad ejeren af en lejlighed havde købt parkeringsplads for, men det var ikke muligt at finde eller bestemme et beløb for altanerne.

Derfor undersøges dette på anden vis, blandt andet gennem google-søgning og udtalelser fra interviewet med Per Severinsen og Bjarne Husted. I overensstemmelse med foranalysens resultat, fremviser en række forskellige artikler, at altaner kan have økonomisk påvirkning på prisen, nogle steder kan det betale sig at etablere altan på eksisterende byggeri, andre steder i landet er dette ikke nødvendigvis en fordel. [Boligsiden, 2014] [Politiken, 2014] Dette kan gøre altanen til et væsentligt økonomisk element i fastsættelsen af ejerlejligheders værdi. I TV2 bliver ejendomsmægler Christian Brøndum fra Realmæglerne interviewet omkring, hvilke investeringer, som kan foretages til boligforbedring, og hvilken værdi det efterfølgende giver [TV2, 2016]. Ved altaner til lejligheder står der følgende i bemærkningen: *"Er altanen sydvendt og med udsigt, kan du i nogle tilfælde få det dobbelte hjem for altanen i forhold til, hvad du har givet for den. Er altanen derimod nordvendt og med udsigt til en baggård, kan du i nogle tilfælde blot få 80 procent tilbage ved et efterfølgende boligsalg."*[TV2, 2016][1]. Dette stemmer overens med informationerne fra interviewet med Per Severinsen og Bjarne Husted, hvor der blev talt om prisfastsættelsen af boligerne, og dette blev gjort med baggrund i orienteringen af boligen. Men denne faktor med, at altaners værdi kan variere både på baggrund af orienteringen, udbuddet og størrelsen gør, at metoden for vurderingen af altaner kan medtage disse faktorer, for at få den mest præcise vurdering.
Projektgruppen har fået foretaget en analyse ved ejendomsmæglerkæden Home, som viser gennemsnitsprisen for en lejlighed uden altan er på 27.626 kr. pr. kvm. og gennemsnitsprisen for lejligheder med altan er 29.480 kr. Det vil sige en forskel på 1.854 kr. per kvm., hvilket svarer til en forøgelse på ca 7 % ((29.480-27.626)/27.62644×100) fra en lejlighed uden altan til en lejlighed med altan. Dette gør, at en lejlighed på f.eks. 100 kvm med altan er 185.400 kr., dyrere end en lejlighed uden altan. Udregningen er på landsplan over de lejligheder Home har solgt, uden projektboliger. Generelt viser det også en tendens til, at lejligheder med altan har højere værdi. Home oplyser yderligere, at 2/3 af lejlighederne, solgt af Home i 2017, har altan. Se bilag J på side 180 for mailkorrespondance med Home. Prisen for altaner et gennemsnit på landsplan, og dette kan være differentieret over hele landet. Boligsiden har lavet en analyse tilbage i 2014, hvor de kan konstatere, at det i nogle områder ikke koster ekstra at have altan eller tværtimod er billigere med altan [Boligsiden, 2014]. Det er således ikke et entydigt mønster ved altaner, og prisen varierer med forskellige faktorer såsom udsigt, orientering og størrelse samt ejerlejlighedens geografiske placering.

Depotrum i casestudiet, se evt. 4.4.1 på side 55, er opdelt som enkelte ejerlejligheder og derigennem ejes disse af de enkelte ejere i boligerne, hvormed de købes og vurderes særskilt. Størstedelen af depotrummene er mellem 3 og 5 kvm. Der er to store rum på 22 og 42 kvm. De små rum på 3-5 kvm er vurderet af SKAT til 11.000-18.000 kr. og de to store rum er vurderet til 82.000-150.000 kr. Dette giver en kvadratmeterpris på cirka 3.700 kr. eller svarende til ca 0,5 % af salgsprisen for den billigste lejlighed ((18.000/3.900.000)×100). Træfsikkerheden på disse vurderinger fra SKAT er dog ofte lav, idet de følger den gamle vurderingsmetode [Rigsrevisionen, 2013].
Hvis SKAT i deres nye vurderinger ikke medtager brugsrettigheder, men kun opdelte depotrum, vil dette give skævvridning af vurderingerne ift. dem som har deres depotrum opdelt eller ej. Et andet element, som er relevant at medtage i diskussionen er, at lejligheder har krav på et depotrum ifølge bygningsreglementet [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2018, § 212]. Derfor er opbevaringsrum mere eller mindre en del af områdeprisen i trin 2 af modellen (find naboer

[1] se ligeledes interviewet i linket pkt. 6

og beregn nabopris), idet mange ejerlejligheder vil have adgang til en eller anden form for opbevaringsrum. Er depotrummene udover det normale, vil disse have en højere værdi. Der står ikke anført i bygningsreglementet, hvor stor opbevaringsrummene skal være.
Det er således usikkert, hvor meget depotrum, som parameter i vurderingsmodellen, vil øge træfsikkerheden af denne. Det vil til dels indgå i naboprisen, og rummene tilegnes måske ikke stor værdi i kroner.

Øget gennemsigtighed

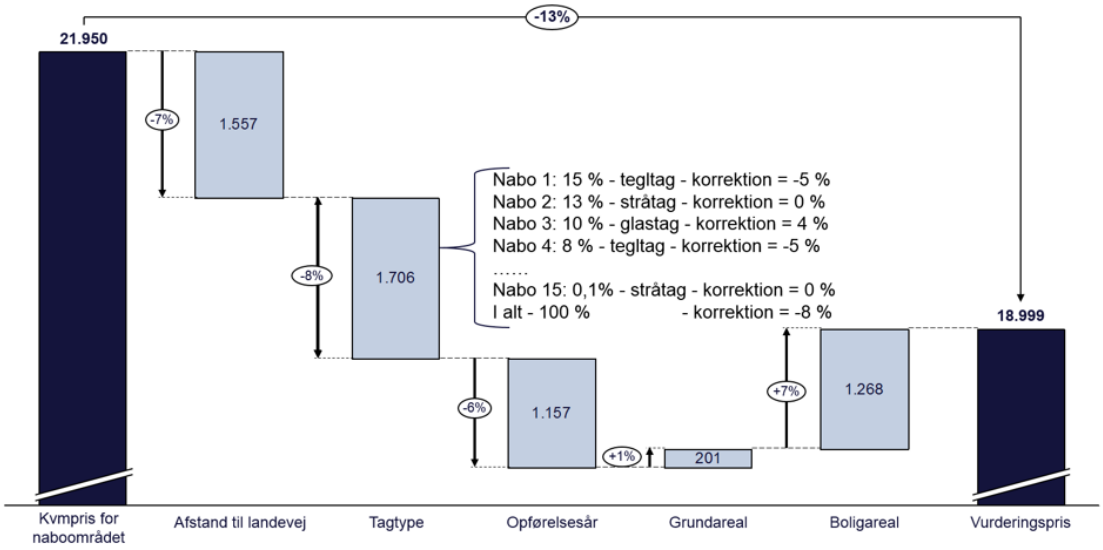
En af målene med de nye ejendomsvurderinger er at øge gennemsigtigheden af vurderingerne for derigennem at øge befolkningens tiltro til vurderingerne og skattemyndigheden. [Skatteministeriet, 2014b, s. 8]
Ved inddragelse af de forskellige brugsrettigheder er det muligt at øge gennemsigtigheden, afhængigt af hvordan systemet er opbygget, og hvordan tallene bliver synlige for den enkelte ejer. Øget gennemsigtighed vurderes mulig, da det kan gøres tydeligere, hvad der giver lejligheden værdi. Det er dog ikke muligt at vide på nuværende stadie af SKATs arbejde, hvilke og hvordan oplysningerne om de nye ejendomsvurderinger bliver synlige for landets ejere. Men et tænkt eksempel fra projektgruppen kan være at specificere på vurderingen, hvad den samlede vurdering kommer fra, som f.eks.

- Samlet vurdering 5.000.000 kr.
- Heraf Lejlighed 150 kvm 3.000.000 kr.
- Heraf Grundværdi 1.189.000 kr.
- Heraf 22 kvm altan 400.000 kr.
- Heraf 2 parkeringspladser i kælder 400.000 kr.
- Heraf 1 depotrum 3 kvm 11.000 kr. (fiktivt eksempel)

Et spørgsmål til dette fiktive eksempel er, om det kan stilles så simpelt op. Det er overskueligt og let at forstå, men er det muligt at gøre, uden at det bliver misvisende?
Beregningen af SKATs vurdering sker som omtalt tidligere i flere trin, hvor det kan være vanskeligt at dechifrere, hvad der er indeholdt af områdeprisen/naboprisen i trin 2 (find naboer og beregn nabopris). Trin 3 (korriger for ejendomskarakteristika) indebærer en korrektion for ejendomskarakteristika. Korrektionen foretages ud fra ejendommene valgt i trin 2 sammenlignet med vurderingsejendommen, som det handler om. [Geoforum, 2018, Pedersen, s. 12-19]

På seminaret d. 13-03-2018 om de nye danske ejendomsvurderinger blev figur 5.5 på modstående side vist som illustration. Figuren viser, hvordan kvadratmeterprisen for boligerne bliver beregnet. SKAT fik stillet spørgsmål om, hvordan vurderingerne vil fremstå for ejerne, men dette kunne der ikke gives et klart svar på. Udstilles det som på figuren, så vil altaner, parkeringspladser og depotrum kunne fremgå som en del af denne.

Tallet, der fremkommer af en korrektion for eksempelvis altaner, depotrum eller parkering vil således ikke repræsentere den reelle værdi direkte, men derimod være et beløb i forhold til de nærmeste handler. Det vil dermed give mening, at det øger gennemsigtighed for ejerene at vide, hvad deres ejendom bliver vurderet ud fra, og hvilke parametre, der giver værdi i både positiv og negativ retning. Omvendt er selve tallet for korrektionen ikke så gennemsigtigt i forhold til at forstå, hvad dette tal betyder uden en længere forklaring.



Figur 5.5. Eksempel på korrektion for et parcelhus. [Geoforum, 2018, Pedersen, s. 15]

Åbner muligheder for andre registreringer

Der er flere forskellige metoder til at registrere altaner, parkeringspladser og depotrum. For at se hvilken metode projektet anbefaler se kapitel 5.4 på side 83. Ved at begynde registreringen af altaner, afhængigt af metoden for indhentning af data, er det muligt at registrere andre data såsom orienteringen af altanen og lejligheden. Ud fra interview i foranalysen, gjorde Per Severinsen fra Thorkild Kristensen Ejendomsmæglerfirmaet det tydeligt, at det har stor betydning for altanen og lejligheden, hvilken orientering de har ift. solen. Hvis altaner bliver registret med en højde og placering, så vil det være muligt at beregne udsigt fra disse altaner, ud fra samme princip som udsigt fra parcelhuse beregnes.

Igennem registreringen af parkeringspladser og depotrum som brugsrettigheder vil nogle servitutter, som påvirker værdien kunne medtages eller gives en bemærkning til nærmere undersøgelse. Bemærkningen kan også bruges i den manuelle sagsbehandling, hvis der er noget, som har store konsekvenser for værdien af ejendommen. Igennem registreringen af parkeringspladsen, er det muligt, hvis det ønskes, at registrere hvor langt parkeringspladsen ligger fra hoveddøren. Per Severinsen udtalte i interviewet, at *"Det duer ikke, at de skal gå over på den anden side af gaden, ti meter på den anden side af gaden, nej."* Denne problemstilling var ud fra manglende parkeringspladser på Østre Havnegade 52, hvor nogle beboere havde fået tilbudt at købe parkeringspladser på den anden side af gaden. Et relevant tilhørende emne, som projektet ikke undersøger er, om der er forskel på værdien af parkeringspladser i det fri eller i aflukkede p-kældre. Men det må antages at have en værdi.

Ved at tage brugsrettigheder med i vurderingerne kræves en indsamling af data, hvormed fordelen er, at der er mulighed for at kunne indsamle yderligere oplysninger. Geografiske analyser kan desuden laves på mange måder, hvormed data kan anvendes til forskellige analyser og formål.

5.2.3 Ulemper

Der er, som antydet, ikke kun fordele forbundet med at benytte brugsrettigheder som en del af vurderingen af ejerlejligheder. Der vil i det følgende blive beskrevet, hvilke teoretiske ulemper, der er ved at udarbejde og benytte data for brugsrettigheder til ejerlejligheder i vurderingsmodellen.

Ikke eksisterende data

En ikke uvæsentlig ulempe ved at inddrage brugsrettigheder i ejendomsvurderingerne af ejerlejligheder er, at der ikke eksistere et direkte tilgængeligt datagrundlag til formålet. Det gør det blandt andet vanskeligt at afgøre, hvorvidt det i praksis øger træfsikkerheden eller ej. Det er dermed med en vis usikkerhed, hvis der først skal indsamles data for derefter at afgøre, om det vil have en egentlig positiv indvirkning på modellens træfsikkerhed. En løsning kunne være, at indsamle data i nogle afgrænsede forsøgsområder for at kunne teste effekten af inddragelsen.

Stor arbejdsmængde

En anden ulempe i sammenhæng med den manglende data er, at der ligger en stor arbejdsmængde i at undersøge brugsrettighederne for altaner, parkeringspladser og depotrum. Rettighederne kan i nogle tilfælde stå i ejerforeningens vedtægter, og disse vedtægter er undtaget af lovgivning. Tinglyste brugsrettigheder kan findes ved at lave et opslag i Tingbogen, som projektgruppen har gjort i denne rapport, for at læse servitutterne og deres betydning.

Det er muligt igennem tinglysningsprocessens trin 4/15 at afkrydse, hvis oprettelsen af den følgende servitut kan have betydning for ejendomsvurderingen. [Madsen et al., 2017] Dette valg, som skal træffes, er reguleret igennem ejendomsvurderingsloven:

> *[...] "Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen"* [Skatteministeriet, 2018a, § 54]

Ved servitutter, der har fået denne bemærkning, er det muligt at medtage det i vurderingen. Bliver servitutten fjernet i Tingbogen, så bliver den også fjernet automatisk i vurderingssystemet. Dette vil indirekte også gøre at ejere får fjernet ikke relevante servitutter, hvis disse får værdien til at stige på deres ejendom, men det er samtidigt tvivlsomt, om ejerne vil få rettigheder fjernet, hvis de mindsker værdien. I tinglysningsystemets bemærkningsfelt til afkrydsningen, er beskrevet, at servitutter, som ejeren selv kan aflyse igen, ikke anses som værdipåvirkende i denne henseende [Madsen et al., 2017].

Et andet element er vedligeholdelse af data, når det er blevet udarbejdet. Det vil af praktiske årsager være nemmest, hvis kommunen vedligeholder dette data, da de udarbejder byggegodkendelse osv, og vil derigennem kunne opdatere data. Ulempen er, at kommunerne får endnu mere de skal registrere og vedligeholde, samt at det kræver en del koordinering at få data ensartet mellem kommunerne.

Vurdering af brugsrettighederne med høj træfsikkerhed

En anden ulempe ved at medtage disse brugsrettigheder i vurderingerne, vil være, at de skal vurderes med høj træfsikkerhed. Det er en problematik for SKAT, når de skal vurdere grundsalg med deres model. Problemet består i, at SKATs model benytter salgene bl.a. til at vurdere andre ejendomme af samme type, men der bliver ikke solgt nok grunde til, at det er muligt at vurdere grundene med modellen. Derfor har de været nød til at indhente eksterne vurderinger fra ejendomsmæglere, ligesom i yderområderne med husene (forklaret mundtligt på seminaret: 'Fra grunddata til ejendomsvurdering'). Det kan blive en lignende problemstilling med brugsrettighederne, da priserne ofte ikke er offentlig tilgængeligt, når disse brugsrettigheder er blevet købt. I casestudiet fandt projektgruppen eksempelvis ikke skøder eller lignende, hvor salgsprisen fremgik, til parkeringspladserne og depotrum. For at disse brugsrettigheder ikke er en faktor til lav træfsikkerhed, som vil forringe vurderingerne, er det nødvendigt, at de vurderes med høj sikkerhed. For at få så høj træfsikkerhed som muligt, kunne en løsning for validering af data være at kontrollere, hvordan salgsværdien er sammenhængende med vurderingsværdien ved salg. Er denne forskel for høj, så bør det kontrolleres, om det er brugsrettighederne, som er vurderet for højt/lavt eller nogle af de andre parametre, der er skyld i udslaget. Igennem disse kontroller kan modellen rettes til løbende. For høj i denne kontekst tænkes ikke indenfor +/- 20 %-reglen, men indenfor en beløbsgrænse, hvor det er muligt at kunne træffe en afgørelse om, hvilken parametre, som har for høj vurdering.

5.2.4 Opsamling på fordele og ulemper

Der er flere fordele og ulemper ved at udarbejde data og inddrage brugsrettighederne i vurderingerne. De største ulemper for dette er i opstartsfasen, hvor data skal udarbejdes, dette vil koste en del penge, tid og arbejdskræft, men vil efterfølgende kunne give fordel af større gennemsigtighed og højere træfsikkerhed. Det har desværre ikke været muligt at kunne fremvise tal på, hvad det vil koste at udarbejde data, og hvad den præcise gevinst vil være for inddragelsen af disse. Men det er tydeligt fra casestudiet, at der er nogle forholdsvis store værdier gemt i nogle af de undersøgte brugsrettigheder. En videre anbefaling vil hermed være at udføre nogle forsøg med indsamling og bearbejdning af data for at kunne klarlægge omkostninger og effekten.

5.3 Internationale erfaringer

Dette afsnit indeholder resultatet af et internationalt litteraturstudie. Litteraturstudiet skal bidrage med eventuelle erfaringer og inspiration til overvejelser forud for anbefalinger til SKAT. Formålet er dermed at søge forskning, metoder mm. fra andre lande. Det internationale litteraturstudie udføres ved hjælp af en række søgeord, vejledning af en bibliotekar på Aalborg Universitetsbibliotek og brug af forskellige databaser.

I forbindelse med Engberg-udvalgets rapport, som er anvendt ved projektets foranalyse, er der også udført en undersøgelse af forskellige landes vurderingssystem og ejendomsskatter. I afrapporteringen af undersøgelsen redegøres der kort for Frankrig, Holland, Norge, Sverige og UK. Konklusionen fra udvalget er, at der i følge deres undersøgelse ikke er erfaringer på internationalt niveau, som er direkte relevante for det danske ejendomsvurderingsystem. Yderligere skriver de, at der ikke kan ske en direkte sammenligning, og at der er store forskelle mellem landene. [Skatteministeriet, 2014b, s. 55-59] Projektgruppen er dermed bevidst om nogle af udfordringerne ved at sammenligne og drage erfaringer fra andre lande i dette internationale litteraturstudie.

5.3.1 Litteratursøgningen

Det er ikke i alle lande, hvor fænomenet med vandrette ejendomsgrænser eksisterer. I de lande, hvor det anvendes, er der forskellige måder at håndtere det samt forskellig terminologi fra land til land. Som inspiration til ordene, der anvendes i søgningen, er anvendt Ph.d afhandlingen '3D Property Rights' af Jenny Paulsson fra Kungliga Tekniska Högskolan i Sverige. Denne behandler netop ejendomsrettigheder i tre dimensioner i forskellige lande, hvor Sverige, Tyskland og to stater i Australien er udvalgt. I den forbindelse er der arbejdet med terminologien på internationalt niveau i 'den vestlige del af verdenen'. Det er ord som condominium, apartment ownership, flat ownership, strata title og stratum, der findes relevante i den forbindelse. [Paulsson, 2007, s. iii] Ph.d afhandlingen er fundet gennem vejleder for projektet, som anbefalede denne samt nævnte, at specielt Sverige og Finland kunne være interessante at undersøge. Nøgleord på svensk er: ägerlägenhet, taxeringsvärde, fastighetstaxering og värdering av fastighet. Der er ingen af projektgruppens medlemmer, der kan forstå finsk, hvorfor finske udtryk undlades.

Ved opslag i Gyldendals røde Ordbøger findes yderligere en liste af engelske oversættelser, når der søges fra det danske ord 'ejerlejlighed' oversat til engelsk fås: condominium, condo, freehold flat, owner flat, resident-owned flat, owner-occupied flat og owner-occupied apartment.[Gyldendal]

Ud over oversættelser for ejerlejlighed anvender litteraturstudiet også oversættelse af ejendomsvurdering.
Ved oversættelse af 'ejendomsvurdering' til engelsk i Gyldendals røde ordbøger fås denne liste: tax assessment of real property/real estate, rateable value (beløbet), assessment (of property), valuation (of property), assessment of real property, assessment of real estate, property valuation, the rateable value (of a property), public land assessment, condominium tax og value according to (the) public land assessment. [Gyldendal]

Der er ligeledes blevet søgt på individuelle sprog såsom svensk og norsk. Her er ord som ägarlägenhet skatt, eierseksjon, fastighet, leilighet skatt, taxeringsvärde og värdering.

Som ekstra hjælp til litteraturstudiet er Aalborg Universitetsbiblioteks personale anvendt til vejledning heraf. Disse har øvelse i og kendskab til de muligheder og begrænsninger, der er ved bibliotekets søgemuligheder, og kan dermed bidrage med deres ekspertise. Ud fra denne vejledning er der kommet en række informationer om søgemuligheder i forskellige databaser, og hvordan søgningerne kan udføres med kommandosøgninger. Kommandosøgninger foretages som en søgning, hvor der er indskrevet koder, som kan udføre forskellige funktioner. Hvis det ønskes at finde en præcis frase i søgeresultatet, så skal anførselstegn benyttes såsom "ägarlägenhet skatt". 'AND' gør det muligt at søge på forskellige ord, men de skal alle kunne findes i en kombination i kilden som f.eks. fastighet AND ägarlägenhet. 'OR' gør det muligt at søge efter flere forskellige ord i samme søgning, disse søgeord behøver ikke at være repræsenteret i samme kilder, men bare en af disse. 'NOT' gør, at der ikke må fremgå nogle af de nævnte ord i søgeresultaterne. Ved at benytte trunkeringstegn * er det muligt at søge efter et ord, med forskellige endelser eller sammensætninger som f.eks. fastighet*. Hvis spørgsmålstegn ? bruges i et ord i stedet for et bogstav, kan denne plads erstattes med alle andre bogstaver i søgningen, som f.eks. m?nd, så vil der kunne komme mund, mand osv.

Der er forskellige databaser som er blevet benyttet i dette litteraturstudie. Det er databaserne: Primo, Bibliotek.dk, Libris, Proquest, Google Scholar, Springer Link og Science Direct. Ydermere er der søgt gennem myndighederne i det pågældende land. Kædesøgning er også anvendt, hvor nogle kilder har givet anledning til at søge specifikt efter en anden tekst.

Det er ikke muligt igennem et litteraturstudie at få en fuldstændig afdækning. Det skyldes, at det ikke er muligt at lave en fuldstændig søgning, ligeledes er det ikke muligt at skrive om alle kilder i dette projekt. Der afgrænses til 3-5 relevante videnskabelige kilder ud fra den mere omfattende søgning. I kommende tekst reflekteres der over de valgte tekster.

5.3.2 Vurdering af ejerlejlighederne

Formålet med litteraturstudiet er at finde inspiration og erfaringer fra andre lande til vurdering af ejerlejligheder. Derfor undersøges det først, hvordan ejerlejlighederne vurderes ud fra det valgte materiale med fokus på, om der anvendes specifikke parametre.

Der er fundet en del svensk materiale om vurdering og beskatning af fast ejendom og deres form for ejerlejligheder. Det materiale, der er valgt at bearbejde yderligere er Oskar Melins eksamensarbejde under titlen: 'Värdering av ägerlägenheter', fra 2013 [Melin, 2013] og eksamensarbejdet fra Jeff Wijesinghe og Anton Zetterquist med titlen: 'Fastighetstaxeringssystem', fra 2016 [Wijesinghe og Zetterquist, 2016]. Begge er fra Högskolan i Gävle og er online tilgængelige, det er dermed ikke nødvendigt at bestille som fjernlån. Kilden fra Melin indeholder også et eget litteraturstudie, hvorfra der er fundet inspiration til søgeord mm. Ydermere anvendes Skatteverkets publikation: 'Deklarera din ägerlegenhet' fra 2015 [Skatteverket, 2015], dengang ejerlejligheder sidst blev vurderet i Sverige. Der er læst andre udgivelser og forskellig information fra skattemyndigheden og ejendomsmyndigheden i Sverige, men ikke alle inddrages direkte i teksten her.

I Sverige kaldes ejerlejlighed for ägenlegenhet og denne vurderes gennem information, som deklareres hver gang på fortrykte deklarationssedler. Via deklarationen fås information i forhold til selve ägerlegenheten om areal, er lejligheden under opførelse, udlejningspris, om- eller tilbygningsomkostninger samt år herfor. [Skatteverket, 2015] [Skatteverket] Ved vurdering af det, der kaldes småhus anvendes desuden data om vand- og afløbsforhold, ejendomsretlige forhold, typen af bebyggelse, nærheden til strand og standard. [Wijesinghe og Zetterquist, 2016, s. 13] Det er uvist, hvorvidt nogle af disse kategorier fra småhuse også anvendes ved ejerlejlighederne i kommende vurderinger.
Der er således ikke fundet information, der indikerer, at de svenske myndigheder tager nogen form for brugsrettigheder med i vurderingen af ejerlejligheder. Den store forskel fra Danmark er, at de hver gang sender en deklaration til eventuel tilretning og underskrift til ejerne af ejendomme. På den måde sikres, at ejerne er bevidst om, hvilke data, der ligger til grund for vurderingen og de har direkte mulighed for at reagere, hvis ikke data er opdateret.
Princippet med information via formularaer kendes også fra eksempelvis Holland [Wijesinghe og Zetterquist, 2016, s. 18]. Noget lignende har der været tale om i forbindelse med den nye vurdering i Danmark. På seminaret: 'Fra grunddata til ejendomsvurdering' blev der oplyst om dette, hvor der forud for de kommende vurderinger vil blive sendt information til ejerne om de oplysninger, der er registeret og anvendes ved vurdering af deres ejendom. Det er uvist, om fremsendelse af informationer skal ske flere gange.

5.3.3 Vurderingssystem

Efter at have undersøgt, hvordan ejerlejlighederne vurdereres undersøges selve vurderingssystemet med henblik på en kort introduktion til, hvordan vurderingssystemet fungerer i det pågældende land. Dette gøres for at kunne sætte resultatet af forgående afsnit i en kontekst, når det ønskes at kunne drage inspiration, må der også være en forståelse for det overordnede system, som det indgår i.

I Sverige anvendes overordnet den samme metode for vurdering som i Danmark. Den baserer sig på handler i nærområdet og brug af nogle parametre og kategorier for at sammenligne lignende ejendomme til beregning af en vurdering. [Melin, 2013, s. 16]
Det forberedende arbejde med modeller og information sker ved Lantmäteriet, som er den svenske pendant til Geodatastyrelsen i Danmark. Det er derefter Skatteverket, der varetager ejendomsbeskatningen. Vurderingen fastsættes i Sverige til 75 % af en forventet handelsværdi. [Wijesinghe og Zetterquist, 2016, s. 9]

Holland er interessant fordi de benytter sig af en statistisk model for vurdering og inddrager forskellig data fra forskellige kilder. [Skatteministeriet, 2014b, s. 57] [Wijesinghe og Zetterquist, 2016, s. 18] For de fleste skatter i Holland er beskatningsgrundlaget den vurderede værdi, som kaldes WOZ value. Denne værdi vurderes af kommunen hvert år og kommunerne er jf. lov om fast ejendoms vurdering (Wet WOZ) forpligtet til at levere vurderingsdata til andre offentlige organisationer, som er forpligtet til at bruge det. Kommunerne står ligeledes for at opkræve ejendomskatten. Loven præciserer, at en uafhængig organisation skal rådgive og overvåge kvaliteten af vurderingen. Denne uafhængige organisation er det nederlandske råd for fast ejendoms vurdering (Waaderingskamer). For ejendomme, som ikke er boligejendomme, betaler både lejeren og beboeren skatten, hvilket indebærer, at der betales dobbelt. Hver ejer og lejer modtager en vurderingsmeddelelse. Hvis den fysiske person har lav indkomst, kan hun

eller han være berettiget til en refusion af skatten. Skattesatsen fastsættes af kommunerne, men for ejere af boliger er skattesatser 0,1 og 0,2 procent af WOZ-værdien. Som nævnt før betaler udlejningsejendomme dobbelt, da den falder på både ejer og lejer. Derfor kan skatteprocenten udgøre helt op til 0,6 procent af WOZ-værdien. Der er en række ejendomme, som er undtaget såsom offentlige veje, landbrugsjord, naturområder, kirker og ejendomme tilhørende internationale organisationer. [The Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2016, s. 53-59]
I fastsættelsen af WOZ-værdien benyttes matrikelsystemet (matrikel og ejerlejligheder) og personregistret, som ligeledes kontrolleres. Der benyttes også bygningsregister og adresser. Systemet kontrolleres med krydskontrol og skatteyderne kan selv kontrollere deres vurderinger. Der benyttes ligeledes servitutter og lokalplanlægning, da ejendommen vurderes efter, om den bliver maksimalt udnyttet. Ortofotos benyttes til at opdatere egenskaberne af registrerede ejendomme automatisk og benyttes i stigende grad til automatisk ændringsdetektion med kortopdatering og opdatering af basisregistret for bygninger. Der benyttes markedsdata såsom salgspriser, og der kan anmodes om at få forholdene, som salget blev indgået under fra den nye ejer. Der modtages ligeledes data om udlejning osv. direkte fra skatteyderne, disse menes at være pålidelige grundet, at der skal sendes bevis for dette som f.eks. lejekontrakt. Central Bureau of Statistics and Cadastre, udarbejder et indeks baseret på salg af boliger, som er registreret i The Cadastre og beregnes ved at sammenligne salgspris med WOZ-værdien. Ejendomsmæglerorganisationer offentliggør indekser, der er baseret på gennemsnit af deres medlemmers transaktioner. Der vurderes cirka 8,5 millioner ejendomme årligt i Holland. Der bruges bl.a. bygningstype, størrelsen af forskellige dele af bygningen (f.eks. indkøbsrum, lagerplads, gammel del af bygningen i forhold til en nybygget bygning) eller oplysninger, der giver indsigt i vedligeholdelsesforhold eller kvalitet af en ejendom. Nogle markedsdata indsamles af kommunerne selv (som f.eks. udlejningspriser for ikke-boligejendomme) ved at sende spørgeskemaer eller ved at bede interessenter om at give information via interaktive hjemmesider. Kommunerne kan selv vælge det system, de ønsker at bruge. Nogle bruger regressionsanalyser, andre bruger systemer baseret på clustering af lignende egenskaber i samme område. Begge systemer kan opfylde kravene. Hvis ejendommene ikke kan vurderes igennem systemerne, så skal der udarbejdes en værdiansættelsesrapport for alle boligerne i området, hvorfra boligen kan vurderes manuelt. [The Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2016, s. 53-59]

5.3.4 Usikkerheder

Som det tredje fokuseres der på, hvilke usikkerheder, der er ved vurderingen i det pågældende land. Det gøres, fordi de følgende anbefalinger søger at øge træfsikkerheden og dermed mindske usikkerheden for vurderingsmodellen i Danmark, det er dermed relevant også at undersøge, hvilke usikkerheder, der er ved de udenlandske måder at gøre det på.

I Sverige er ägenlegenheter en forholdsvis ny form for fast ejendom, idet der i 2009 blev mulighed for at lave denne form for ejerskab. Det gør, at der ikke er så mange ejerlejligheder endnu (ca. 1000), og dermed er der ikke ret mange handler at kunne vurdere ud fra, hvormed der opstår en usikkerhed. [Melin, 2013, s. 2] [Skatteverket]

Det var ikke muligt at finde konkret information på usikkerheder i Holland for deres vurderingssystem.

5.3.5 Samlet resultat af det internationale litteraturstudie

Litteraturstudiet viste, at det kan være svært at finde forskningsmateriale for andre landes vurderingssystemer, og hvilke parametre disse medtager i deres vurdering. Dette er kun beskrevet af enkelte forfattere i de forskellige lande. Noget materiale er dateret til før år 2000, hvilket må antages at være forældet grundet digitaliseringen i verdenssamfundet og den generelle teknologiske udvikling. Det vil aldrig være muligt at finde alt relevant litteratur, men ud fra nævnte fremgangsmetode, lært fra AUB, er det muligt at komme omkring en del.

Litteraturstudiet viste, at der er en stor udvikling i de fremtidige ejendomsvurderinger i bl.a. Sverige og Holland. Et element, der kan inddrages i de danske ejendomsvurderinger, som dog er uden for projektemnet, er muligheden for at spørge de enkelte ejere om lejeaftale, ejendomsoplysninger eller andre forhold, og ejernes udtalelser kan dokumenteres igennem fotos, dokumenter eller lignende.
Et andet element, der kan inddrages, er indsamling af data fra andre faggrupper end myndighederne selv, hvilket eksempelvis kunne være landinspektører, ejendomsmæglere eller andre personer med faglig relevant baggrund. Der kan således indhentes data både fra ejere og andre relevante personer.

Det var ikke muligt at finde elementer, som kunne give anledninger til anbefalinger til SKAT omkring vurdering specifikt af ejerlejligheder.

5.4 Datagrundlag og anbefalinger

I dette afsnit behandles datagrundlaget for brugsrettigheder, hvor der er afgrænset til altaner, depotrum og parkeringspladser, da det er disse, der er konstateret væsentlige for ejerlejligheder i de forgående analyser. Det udelukkes ikke, at der i nogle tilfælde kan være andre brugsrettigheder af betydning for ejerlejlighedens værdi, men det er denne afgrænsning, der er valgt her. Formålet med afsnittet er at besvare de to underspørgsmål til problemformuleringen, som ser således ud:

- Hvilke parametre (data) er det muligt at medtage på deres nuværende stadie?
- Hvordan kan data for brugsrettigheder ændres for at kunne indrages i modellen med henblik på at øge træfsikkerhed?

De to underspørgsmål er styrende for afsnittet og der søges svar på disse for at komme frem til nogle anbefalinger til forbedring af SKATs nye vurderingsmodel. Afsnittet deles i to, datagrundlag samt anbefalinger. Underafsnittet med anbefalinger er hovedsageligt en summering af ideer og resultater fra undersøgelsen i underafsnittet med datagrundlaget. Undersøgelsen vil laves ud fra relevant lovgivning og supplerende cirkulærer og vejledninger.

5.4.1 Datagrundlaget generelt

Datagrundlaget for altaner, depotrum og parkeringspladser behandles ved først at redegøre for, hvordan disse er registreret eller ikke er registreret, og derefter komme med forslag til hvordan data kan registreres eller forbedres. Det gøres gennem først at redegøre for nogle generelle betragtninger fra projektgruppen støttet af faglitteratur om ejendomshandel. Derefter er fokus på hver enkel brugsrettighed i form af altan, depotrum og parkeringsplads, hvor love, lovbekendtgørelser, bekendtgørelser, cirkulærer, vejledninger og domme er anvendt. De juridiske dokumenter er valgt ud fra hvilke, der regulerer registrene for ejendomsdata og det er kun de, der er relevante for emnerne, der fremgår af nedenstående tekst.

Formålet med registreringen har indflydelse på, hvad og hvordan data bør registreres. Derfor knyttes overvejelser omkring datagrundlaget til, hvad det kan anvendes til i vurderingsmodellen. Data kan dog også have interesse i andre sammenhænge, hvorfor dette bør holdes for øje, hvis anbefalingerne føres til virkelighed. Der kan ydermere være nogle tekniske elementer i vurderingsmodellen, som projektgruppen ikke har adgang til, som kan have indflydelse på overvejelserne ved datagrundlaget.

Noget andet, der har betydning for, hvordan registrering af data skal foregå er, på hvilken måde rettigheden er sikret. Der er tre måder at sikre rettigheden: som selvstændig ejerlejlighed, som en del af en ejerlejlighed (ejerlejlighedens rum behøver ikke at være placeret samlet) eller som fællesareal med tilknyttet brugsret [Palmkvist et al., 2017, s. 265]. Ønskes rettigheden sikret som selvstændig ejerlejlighed skal det være muligt at opdele i ejerlejligheder, hvilket indebærer, at der skal etableres vandrette skel ved opdelingen og der skal være tale om et lukket rum med gulv, loft og vægge [Palmkvist et al., 2017, s. 255]. Parkeringspladserne i casen ville dermed ikke kunne etableres som enkelte ejerlejligheder, men dette kan derimod være en mulighed ved lukkede garager. Det samme gælder, hvis rettigheden skal være en del af ejerlejligheden. Depotrummene i casen er selvstændige ejerlejligheder på en anden matrikel, derfor kunne de ikke

sikres som en del af den ejerlejlighed, som ejeren også ejer. Dette vil dog være muligt andre steder, hvor ejerlejligheden og rummene er i samme ejerforening og på samme matrikelnummer. Den sidste løsning med at lade et areal være fællesareal, men med tilknyttede brugsrettigheder, ses i casen ved parkeringspladserne og altanerne. Tages der ikke særskilt stilling til forskelle i brugen af rettigheder, fx hvis nogle ejerlejligheder har altaner, mens andre ejerlejligheder ikke har adgang til altan, så betaler alle gennem ejerforeningen til vedligehold af altanerne, også hvis nogen ikke selv har adgang til en, fordi altanerne er fællesareal[2]. Fællesareal er de fælles bestanddele, tilbehør mv., som ejer af en ejerlejlighed har ejendomsret til jf. § 2 i ejerlejlighedsloven via fordelingstallet [Erhvervsministeriet, 2010, § 2]. For parkeringspladserne i casen gør det sig også gældende, at de er på fællesareal med tinglyst brugsret, selvom de er placeret væk fra ejerforeningens eget areal[3], da parkeringspladserne er forbeholdt blandt andet denne ejerforenings medlemmer. [Palmkvist et al., 2017, s. 269 og 274-275]

I forbindelse med oprettelsen af brugsrettigheder ved aftale/servitut bør udstykningskravet overvejes. Udstykningskravet findes i udstykningsloven: *"Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 1) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom "* [Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, 2013, § 16]. Som udgangspunkt må der altså ikke laves brugsrettigheder for mere end 30 år ad gangen. I vejledningen til udstykningskravet gøres det klart, at det jf. lovenes forarbejder er muligt at indgå tidsubegrænsede aftaler om brugsret, når der er opsigelsesmuligheder [4].

I vejledning om matrikulære arbejder uddybes, hvad der menes med en brugsret:

> *"Ifølge motiverne til udstykningsloven omfatter udtrykket "brugsret"i udstykningslovens § 16, stk. 1, enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, uanset om der ydes betaling for retten. Udtrykket omfatter også tilfælde, hvor en bestemt del af en ejendom, der tilhører flere personer, gives i udelukkende brug til en eller flere af disse, f.eks. når en ejerlejlighedsforening indrømmer ejeren af en af ejerlejlighederne en eksklusiv benyttelsesret til en del af det fælles grundareal.*
> *Efter lovmotiverne er brugsaftaler, der omfatter hus eller husrum ikke omfattet af kravet i udstykningslovens § 16, stk. 1, når aftalen ikke omfatter nogen del af ejendommens grundareal."* [Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, 2001, 5.1]

Der er ikke nogen steder i casen, hvor der er indgået brugsretter over en samlet fast ejendom, men der er stiftet flere på de bestemte faste ejendomme, som f.eks. parkeringspladserne. I casen er der valgt fleksible løsninger, hvor de fleste af brugsrettighederne er tilvalg, som forholdsvist let kan frasiges eller sælges. Dog kan altanerne ikke fravælges, men alle ejerlejlighederne har adgang til egne altaner/terrasser. Penthouselejlighederne har ekstra store terrasser, som er udtalt som særlig brugsret for disse i foreningens vedtægter. Når nogle har rettigheder, som synes urimelige, at alle andre skal betale for, så kan der fx justeres på fordelingstallet, hvorigennem et større fordelingstal giver anledning til større økonomisk betalingsdel (dog også måske større stemmeindflydelse ved valg). Der er også mulighed for at opkræve et årligt beløb for at have en parkeringsplads, hvormed forskellen udlignes mere, end hvis al vedligehold skulle betales udelukkende fra de enkelte ejerforeninger. Løsningen

[2] se evt. dommene U.1992.784.V og U.1994.486.V
[3] se evt. dom U.2000.687.V
[4] se evt. dom U.1998.1011.Ø og højesterets dom afsagt 3/11-2016

med den årlige betaling ses blandt andet på salgsopstilling for en af casens nabobygninger, Siloen, hvor det årlige beløb er anslået til 3.672 kr. for en parkeringsplads i kælderen ud over et engangsbeløb på 250.000 kr., se evt. salgsopstillingen i bilag N på side 202.

I dette afsnit ses der bort fra de tilfælde, hvor rettigheden er sikret ved at eje en særskilt udstykning eller opdelt ejerlejlighed, som det er tilfældet med depotrum i casen i projektrapportens foranalyse. Det er således kun de rettigheder, der er sikret gennem begrænset adgang, som det ses ved altanerne i casen, eller servitutsikrede rettigheder, som ses ved parkeringspladser i casen gennem tinglyste servitutter. I den forbindelse må der dog gøres opmærksom på, at der i følge lovgivning ikke medtages foreningsvedtægter i SKATs ejendomsvurdering. Der kan på den baggrund opstå et 'smuthul' for at undgå, at rettigheder forøger vurderingen af ejendommen, hvis rettighederne sikres gennem foreningens vedtægter. Ejerforeningens vedtægter tinglyses og er dermed gældende for de enkelte ejendomme og nogle gange med mange (flere end 6-8) påtaleberettigede, hvilket i følge Paludan et al. medvirker, at det får karakter af offentligretlig rådighedsindskrænkning, da det gør det vanskeligt at fjerne bestemmelserne [Paludan et al., 1997, s. 67]. Der kunne overvejes en løsning i Tingbogen med mulighed for afkrydsning, hvis vedtægterne for en ejerforening indeholder bestemmelser med karakter af servitutstiftende rettighed, eller hvis foreningens vedtægter indeholder bestemmelser, som giver eksklusiv brugsret til enkelte ejerlejligheder, som f.eks. i casens foreningsvedtægt, hvor 9. og 10. etage har eksklusiv brugsret til tagterrasser, se bilag C på side 118.

Servitutter vil typisk have negativ indvirkning på den tjenende ejendom og omvendt positiv indvirkning på den herskende ejendom. Sikring af rettigheden tinglyses på den ejendom, hvor rettigheden bliver rådighedsindskrænkende, hvorfor det kun fremgår af denne ejendoms tingbogsblad. Det skal dog angives ved denne tinglysning, hvilken ejendom, der er herskende [Justitsministeriet, 2014, § 10, stk. 5]. Casen i foranalysen kan ses som eksempel på dette, hvor parkeringspladserne giver positiv værdi til ejerlejligheden med beboelse, den herskende ejendom, men brugsretten til denne parkeringsplads fremgår kun af kælderejerlejlighedens tingbogsblad, den tjenende ejendom. Dette er vigtigt for datagrundlaget, da der derfor er forskel på, hvordan registreringen kan foregå.
For et år siden (2017) blev der udarbejdet et kandidatspeciale på landinspektøruddannelsen ved Aalborg Universitet, der omhandlede servitutters generelle betydning for ejendomsværdien, hvori der findes undersøgelser og overvejelser for, hvordan det kan løses, at inddrage servitutter i vurderingen [Madsen et al., 2017]. I følge denne rapport findes det:

> *"hensigtsmæssigt at oprette en funktion, der giver mulighed for at se på en ejendoms tingbogsattest, hvilke servitutter ejendommen er herskende i forhold til. Dette vil dels kunne tillægge ejendommen en værdi i forhold til ejendomsvurderingen (oftest tilsvarende den tjenende ejendoms værdinedgang), og dels er det blot en forbedring af tingbogsattestens ejendomsoplysninger. Hvis man i det nuværende tinglysningssystem vil have en korrekt liste over, hvorvidt en ejendom er herskende i forhold til servitutter, må man i princippet gennemgå alle servitutter, der findes. I praksis vil man undersøge de omkringliggende ejendomme, men dette vil ikke nødvendigvis være tilstrækkeligt."* [Madsen et al., 2017, s. 101]

I systemet for anmeldelse af en servitut findes der i trin 7 af 8 en mulighed for at angive den herskende ejendom. Et billede af funktionen ses på figur 5.6. Funktionen eksisterer altså jf. tinglysningslovens § 10, men gælder kun for nye anmeldelser.

Figur 5.6. Mulighed for at angive herskende ejendom ved anmeldelse. [Tinglysningsretten, 2018]

Ved også at kunne tilgå oplysning for, hvad der gælder på den herskende ejendom kan det formentlig lette arbejdet ikke kun i forbindelse med ejendomsvurdering, men også ved øvrige arbejdsopgaver i forskellige brancher, der arbejder med tinglyste rettigheder, fx landinspektører, fysisk planlægning og ejendomsmæglere.

Specialet fra 2017 gør desuden opmærksom på, at der kan være manglende forbindelse mellem data fra Tingbogen til SKATs vurderingssystem [Madsen et al., 2017, s. 111]. Det er givet at være en forudsætning, at dataforbindelsen mellem Tingbog og SKAT er velfungerende for at kunne anvende oplysningerne, som registreres i forbindelse med tinglysning af brugsrettigheder, herunder om servitutten har betydning for vurderingen eller ej. Er der et problem med forbindelsen, kommer der måske en løsning i forbindelse med grunddataprogrammet[5]. Derfor undersøges dette ikke nærmere i denne projektrapport, men ønskes der at anvende data fra Tingbogen, er det et krav, at der er en fungerende dataudveksling mellem de to.

En af formålene med grunddataprogrammet er blandt andet at forbedre datakvaliteten for grunddata og sikre sammenhængen mellem myndigheder [Regeringen og KL, 2012]. Kvaliteten af data er vigtig i forbindelse med træfsikkerheden for vurderingsmodellen, da kvaliteten, der kommer ind i modellen, logisk har betydning for resultatet, og dermed for hvor godt modellen rammer vurderingen af den enkelte ejendom. Med kvalitet menes i forhold til grunddata i følge politikere og KL, at data er korrekt, fyldestgørende og opdateret [Regeringen og KL, 2012, s. 6].

Fra seminaret, 'Fra grunddata til ejendomsvurdering' med blandt andet oplæg fra Jan Eg Pedersen og Catrine Gylling, ved vi, at ICE arbejder med at kunne angive, hvor godt de mener, datagrundlaget er for at estimere vurderingen, hvorudfra der sættes et så kaldt 'flag' ved de sager, der antages ikke at kunne ramme så godt. Det kan eksempelvis skyldes manglende data. Når en sag forventes ikke at kunne ramme så godt og dermed har en eller flere flag bliver den udtaget til manuel sagsbehandling.

SKAT har tre kilder til at få oplysninger: 1) offentlige registre og myndigheder, 2) fagpersoner og 3) besigtigelse ved fotos (fra jorden eller luften) eller fysisk. [Skatteministeriet, 2018a] I det følgende vil det undersøges, hvordan kvalitetsdata kan skabes for altaner, depotrum og parkeringspladser.

[5] Grunddata er fundamentale oplysninger, nødvendige for myndighederne, se evt. `http://grunddata.dk/`

5.4.2 Altaner

De offentlige registre, hvor projektgruppen forventer, der muligvis kan være registreret noget om altaner er i BBR og Tingbogen.

Som nævnt tidligere er altaner i forbindelse med ejerlejligheder som udgangspunkt en del af fællesarealerne. Fællesarealerne indgår i nogen grad i arealberegningen af bruttoareal, som registreres i BBR, men altaner er en undtagelse. Beregningen af bruttoareal har lovhjemmel i Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet , 1983], og til BBR er en tilhørende vejledning (BBR Instruks) [Skatteministeriet, 1999].
I følge BBR Instruksen beregnes arealet af en bolig- eller erhvervsenhed til og med de begrænsende ydervægge, dog til midten af skillevægge mod andre enheder og med en andel af adgangsarealer [Skatteministeriet, 1999, 5.1.2] Adgangsarealer medregnes, men *"Arealet af åbne altaner, åbne overdækkede terrasser, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke."* [Skatteministeriet, 1999, 5.1.2, pkt. b]

Desuden har BBR-registret en anden definition af fællesarealer end ejerlejlighedsloven. I stedet kaldes det fællesboligareal og defineres blandt andet som areal, hvor alle beboere har adgang og arealet fordeles med lige store andele mellem enhederne [Skatteministeriet, 1999, 5.1.2, pkt. i]. BBR-registret ser dermed helt bort fra altaner, når det gælder arealberegning og definition af fællesboligareal på enheder.
Arealet på bygningsniveau er lidt anderledes. Arealet af altanerne medregnes heller ikke i det bebyggede areal, men i vejledningen er der tilføjet denne linie: *"Sådanne arealer kan med henblik på vurderingen registreres i notatlinie. Såfremt sådanne arealer lukkes, skal arealet medregnes i det bebyggede areal."* [Skatteministeriet, 1999, 5.1.1, pkt. a]
I BBR er der således mulighed for på nuværende tidspunkt at registrere altaner på bygningsniveau i en notatlinie med henblik på at skulle indgå i ejendomsvurdering. Fra casen fremgår der ikke noget på denne notatlinie ved udskrift af BBR-oplysninger fra ois.dk og det konstateres derfor, at muligheden for registrering er der, men ikke nødvendigvis anvendes i praksis.

Jævnfør ejendomsvurderingsloven, skal der ved anmeldelse af servitutter meddeles, om den har betydning for ejendomsvurderingen [Skatteministeriet, 2018a, § 54]. Det kunne være oplagt i denne situation at lave nogle afkrydsninger, som viser, om det er altan, parkeringsplads eller depotrum eller andet, som gør, at værdien enten forøges eller mindskes.

Det areal, der fremgår af BBR, bruttoareal, afviger fra det tinglyste areal, når der er tale om ejerlejligheder. Dette skyldes, at det tinglyste areal eksempelvis kan indeholde arealer adskilt fra boligen. I BBR er der plads til også at notere det tinglyste areal for enhederne. [Skatteministeriet, 1999, 5.1.3]
Det tinglyste areal adskiller sig dermed fra BBR og kaldes nettoareal. Opmålingen af dette areal følger et cirkulære til ejerlejlighedsloven, som hedder Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber [Erhvervsministeriet, 1977]. Opmålingen foretages forenklet til og med ydervæg eller midten af skillevægge, hvormed altaner heller ikke registreres i dette areal. Der står desuden også, at altaner ikke medregnes den enkelte lejlighed, hvilket er i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven. [Erhvervsministeriet, 1977, §§ 31 og 35]

Efter at have undersøgt ejerlejlighedsloven, BBR-loven og tinglysningsloven (med tilhørende cirkulærere og vejledninger) nærmere er der dermed ikke lovgrundlag for at kunne registrere altaner for den enkelte ejerlejlighed på nuværende tidspunkt. Der er i stedet mulighed for at registrere altanerne for bygningen, som er fælles for alle ejerlejlighederne. På nuværende tidspunkt kan det ske i en notatlinje i BBR med angivelse af altanernes areal. Dette gør, at alle ejerlejligheder påvirkes af bygningens altaner, også de der eventuelt ikke har adgang til altan. Det vil dog kunne give et bidrag til sammenligningsgrundlaget for de handler, der skal være med til at danne nærområdeprisen for vurderingen af den enkelte ejerlejlighed, da der således kan foretrækkes andre bygninger med et lignende areal for altaner.

Ud fra undersøgelserne i dette projekt er det vigtigt for prisen på ejerlejligheder, om der er en altan eller ej, hvilket må være det væsentligste at kunne få med i vurderingsmodellen. Ud over om der er en altan eller ej, peger resultaterne af undersøgelserne i projektet også på, at mulighederne der er forbundet med størrelse og lignende har indflydelse, idet altaner kan være forskellige.
Der er en praktisk udfordring ved at skulle registrere altaner, så data kan anvendes i vurderingsmodellen. Det kan blive mere eller mindre ressourcekrævende, at lave registreringen og administrere oplysningerne og afgørelserne efter det.

Løsningsforslag for altaner

Projektgruppen forestiller sig nogle mulige løsninger til at registrere altaner. Der er flere måder, hvorpå data om altaner kan indsamles. Registreringen kan foretages ud fra skråfotos, afhængigt af kvaliteten af fotoet, igennem kommunens arkiver for byggesager, ejerlejlighedskort, manuel gennemgang, selvindberetning fra ejere eller via fagpersoner, der arbejder med fast ejendom. I det følgende vil der redegøres for nogle af projektgruppens egne overvejelser til løsningen.

I en artikel fra Cobblestone (privat rådgivningsfirma) skriver firmaets direktør i december 2017, at Københavns Kommune har været i gang med at registrere altaner på baggrund af en ny lovbekendtgørelse [Kuklinski, 2017]. Ligeledes er der skrevet en artikel på politikkens "Byrum", hvor det omtales, at Københavns Kommune er påbegyndt registreringen [Byrum, 2018]. Både Cobblestone og Københavns Kommune er kontaktet af projektgruppen for at undersøge, hvad de i Københavns Kommune har gjort for at registrere altaner. Som svar til dette, skriver de fra teknik- og miljøforvaltningen i Københavns Kommune, at altaner registeres med areal internt i kommunen ved gennemgang af byggesager og indberetning fra ejere/administratorer. Det gøres uden direkte hjemmel, da der fortsat ikke er vedtaget en bekendtgørelse og SKAT arbejder på formuleringen heraf. Se bilag M på side 195 for mailkorrespondance. På figur 5.7 på modstående side ses information fra Københavns Kommune, hvordan altanerne skal opmåles.

En løsning kan være, at der ved indhentning af disse data omkring altaner, for indhentet data om parkeringspladser og depotrum i samme omgang, hvor der skal tilsendes dokumentation i form af ejerforeningens vedtægter eller servitutter.

Ud over at fremgå af byggesager er der set ejerlejlighedskort, fx ved casen i foranalysen, hvor altanerne har været markeret. Dermed kan ejerlejlighedskort også supplere til en sådan registrering.

SÅDAN MÅLER DU EJENDOMMENS ALTANER OG/ELLER TAGTERRASSER

Mål arealet af din altan og/eller tagterrasse i gulvniveau til ydersiden af konstruktionen. Angiv arealet i kvadratmeter og afrund til heltal efter de almindelige afrundingsregler.

Log ind med dit NemID og indtast oplysningerne i den digitale blanket på www.altanregistrering.kk.dk

Bemærk:

- Altangulvet skal hænge fast i bygningen og være hævet over samt afskærmet fra det omliggende terræn.
- Du skal registrere altanen og/eller tagterrassen, uanset om altanen er åben, lukket eller overdækket.
- Hvis din ejendom har mere end en altan, skal du udfylde arealet af begge altaner i hvert sit felt i samme blanket.

Eksempler på altaner og tagterrasser:

Figur 5.7. Udsnit af information om opmåling af altaner. [Københavns Kommune, 2018]

Ejendomsmæglerfirmaerne Home (bilag J på side 180) og EDC (bilag K på side 190) samt Boligsiden (bilag L på side 194) udtrykker, at ejendomsmæglere registrerer data om de salg, de foretager, herunder om der er altan til ejendommen eller ej, og hvad salgsprisen var. Nogle registrerer, om der er altan eller ej særskilt for hvert salg. Boligsiden søger i salgsteksten for at afgøre, om det er et salg med altan. Når nu ejendomsmæglerne har en del data omkring de salg, der er sket, kunne en mulighed være at anvende disse registrerede data fra ejendomsmæglerne som en basis. Ejendomsmæglerne registrerer kun de handler, der er gået igennem dem. Handler uden om ejendomsmæglere vil ikke indgå og ligeledes de ejendomme, som ikke er handlet. Dermed vil ejendomsmæglernes data ikke være fuldkommen. Der bør være noget, som på anden vis suppeler oplysningerne fra ejendomsmæglerne.

I forbindelse med altaner kan systemet opbygges så der er en forbindelse mellem ejerlejlighederne i samme ejerforening/moderejendom. Har en ejerlejlighed registreret altan, skal det give en markering for de øvrige, så det via manuel kontrol kan fastlægges, om de øvrige lejligheder også har altaner fx ved skråfoto. Udfordringen er, at det kan være svært hurtigt at gennemskue ved udvendigt syn, hvordan ejerlejlighederne er opbygget indvendigt, og om der er tilhørende altan eller ej. Tanken om en form for 3D matrikelkort har været fremført blandt andet på landinspektørstudiet, hvor det måske ved hjælp af en sådan eller lignende løsning vil blive muligt hurtigt at skabe et overblik ude fra, over hvor de enkelte ejerlejlighedsgrænser er, som det kendes fra anvendelsen af matrikelkortet (på trods af dets ringe kvalitet i nogle områder).
Der er usikkerhed forbundet med kvaliteten af den data, der kan indsamles fra ejendomsmæglere. I afsnit, 'Datakvalitet' på side 92, undersøges datakvaliteten for forskellige metoder.

5.4.3 Depotrum

Depotrum kan opdeles som selvstændige ejerlejligheder, hvis det er i en ejendom med vandrette skel, da de er lukkede rum. Ved at være en selvstændig ejerlejlighed vurderes disse særskilt ved ejendomsvurderingen i SKAT. Depotrum kan i stedet være en del af en anden ejerlejlighed eller rummene kan være en del af fællesareal med tilhørende brugsret via ejerforeningens vedtægter eller servitutsikret rettighed. De depotrum, der ikke er selvstædigt opdelt vurderes altså ikke på samme måde, så for at få ensformig beskatning kan det anbefales, at på en eller anden måde registrere depotrummene, som ikke er selvstændige ejerlejligheder.

I BBR regnes såkaldte udenomsrum, herunder depotrum, ikke med i enhedernes arealer. BBR-instruksen foreskriver, at der er et felt til *"Arealer der hverken benyttes til bolig eller erhverv"*[Skatteministeriet, 1999, 5.1.1 pkt. h], som er på bygningsniveau. Det er dermed kun, hvis arealet ikke i forvejen indgår på enhedsniveau. Udfyldning af feltet er nu frivilligt. Det er arealer så som fællesarealer, der ikke er med i enhedens areal, men kun i form af lukkede rum, der ikke opfylder krav til beboelsesrum. Derfor kan depotrum registreres her, hvorimod altaner og parkering ikke hører under denne mulighed. [Skatteministeriet, 1999, 5.1.1 og 5.1.2]

Det kunne gøres obligatorisk at anvende feltet i BBR til registrering af eksempelvis depotrum. Der ses lignende registrering af udestuer og garager ved parcelhuse, hvor disse arealer indgår i Engberg-udvalgets forslag til vurderingen med en korrektion [Skatteministeriet, 2014b, s. 235-236].

Ved depotrum som en del af fællesarealerne, gøres der opmærksom på det tidligere omtalte 'smuthul', der kan opstå ved at indskrive rettighederne i vedtægterne, som ikke metages i vurderingen ved SKAT.

Løsningsforslag for depotrum

Ved fremtidig registrering af depotrum, er der flere forskellige løsninger igennem BBR. Der kan oprettes til hver enkel lejlighed, om der er tilhørende depotrum i ejerforeningen, og i så fald hvilken størrelse dette har, uanset om rummet er opdelt som ejerlejlighed eller sikret igennem brugsret.

For at indhente data for depotrum, som er oprettet tilbage i tiden, er der flere forskellige løsninger som eventuelt burde kombineres. Den første kan være ved henvendelse til administratorer og ejere, ligesom Københavns Kommune gør med altaner. Dette kan kombineres med en efterfølgende kontrol af de indkommende svar, med tilhørende kontrol af de andre ejerlejligheder i ejerforeningen, som ligeledes burde have depotrum. En anden kontrol kan være at gennemgå alle små opdelte ejerlejligheder på 0-10 kvm, og se hvilke af disse der er depotrum. Afslutningsvis er der kun at gennemgå servitutterne og ejerforeningens vedtægt, og søge på ord som depot, opbevaringsrum osv.

Der skal laves en konkret og præcis cost-benefit-analyse af, om det giver mening af medtage depotrum. Det er den brugsrettighed, som analysen har vist at have mindst værdi af de tre brugsrettigheder. Men der er et væsentlig lighedsprincip i at disse ejere, som har opdelt depotrum, betaler skat af disse, mens andre med brugsrettigheder, kun måske betaler ejendomsskat, hvis ejendommen tages ud til manuel kontrol.

5.4.4 Parkeringspladser

Parkeringspladser kan være af forskellig art. Nogle er åbne, afmærkede båse, som det ses i projektets case. Disse båse kan både være placeret i parkeringshus eller fritliggende. Det er denne type parkering, der behandles her, da aflukkede garager kan behandles som ved depotrum forklaret ovenfor. Der er dog forskel på, hvordan parkeringsarealet registreres alt efter, om det er inde i en bygning, eller om det er udenfor på grunden.
Oplysninger om bygningen registeres i BBR, hvorfor dette undersøges nærmere i forhold til parkeringspladser placeret i eksempelvis parkeringskælder eller -hus. Det undersøges hovedsageligt ved hjælp af Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) [Skatteministeriet, 2012].

Et parkeringsareal, som er privatejet og til privat formål kan ikke defineres som værende hverken bolig eller erhverv, hvilket typisk er de to overordnede kategorier, der anvendes i BBR. I stedet indføres det, der kaldes en brugsenhed, som følger:

> *"§ 10. Ved en brugsenhed forstås en sammenhængende del af en eller flere bygninger, som benyttes samlet til en bestemt funktion og ikke kan defineres som en bolig- eller erhvervsenhed. Stk. 2. Kommunalbestyrelsen afgør, hvilke brugsenheder der skal optages i BBR."* [Skatteministeriet, 2012, § 10]

Ydermere er der, som omtalt tidligere, også muligheden for registrering som 'andet areal':

> *"Areal, der hverken er erhverv eller beboelse. F.eks. kælderareal eller loftrum, der er tinglyst på ejerlejlighed."* [Skatteministeriet, 2012, bilag 1]

Der er altså de to forskellige muligheder for registrering af parkeringspladser i BBR, når de er placeret inde i en bygning.

Er parkeringspladsen placeret udenfor en bygning gælder det ikke længere, at det kan registreres i BBR. Ejendomsdata for grunden findes officielt i matrikelregisteret, Tingbogen, miljøportalen, plandata og ved kortlægning gennem GeoDanmark. Der er således flere steder, hvor data for grunde registreres. Efter gennemgang af disse er det kun i Tingbogen ved tinglyste servitutter, der er fundet tilknytning til parkeringspladser. Via kort fra GeoDanmark er det muligt at se, hvor der er åbne parkeringspladser, men det kan ikke ud fra kortene ses hvem, der anvender parkeringspladserne.

Der er i følge ovenstående ikke mulighed for at registrere privat parkeringsareal for ejerlejligheder på anden vis end ved en rettighed i Tingbogen eller som en del af den samlede bygning, men uden at kunne specificere, at der er tale om parkeringsareal.
Servitutter for parkering vil typisk være af privatretlig karakter eller indgå i foreningsvedtægter. I følge lovgivningen vil parkeringsarealet således kun i nogle tilfælde kunne tages direkte i betragtning ved vurderingen hos SKAT. Det vil være en større undersøgelse i sig selv at finde en løsning på at kunne vurdere servitutter.

Parkeringsareal vurderes som del af grunden, en selvstædig lejlighed eller en del af den samlede bygning hvorved ejerne betaler skatten herfor. Skatten bliver dog ved ejerforeninger fordelt efter fordelingstallet og ikke nødvendigvis efter, hvor mange parkeringspladser hver lejlighed har rådighed over.

Løsningsforslag for parkeringspladser

I følge projektgruppen er der ikke en simpel løsning for at kunne registrere, hvem der bruger parkeringsarealerne. Der kan eksempelvis indhentes data fra flere forskellige private og offentlige aktører, som sammenstilles. Det kan være kommunale data for kommunens egne parkeringsarealer, parkeringsfirmaer og vagtfirmaer (parkeringsvagter), som alle har lokalt kendskab. Udover dette kan ejendomsadministrationsselskaberne spørges og ejerne af de enkelte ejerlejligheder, de steder hvor der er belæg for at tro, at der skulle være parkeringspladser. Kort kan derudover supplere for de åbne parkeringspladser. Det vurderes at være svært at lokalisere alle parkeringspladserne og brugerne til disse uden lokalt kendskab eller gennemgang af tinglyste deklarationer.

5.4.5 Datakvalitet

Det er vigtigt for modellens træfsikkerhed, at data er af god kvalitet. Derfor undersøges datakvaliteten ved forskellige indsamlingsmetoder og i forskellige registre. Som udgangspunkt er det offentlige registre eller oplysninger fra offentlige myndigheder, der skal anvendes til at foretage ejendomsvurderingen, men der åbnes også for muligheden for at tage hensyn til 'øvrige forhold', som er af væsentlig betydning [Skatteministeriet, 2018a, § 25].
I det følgende behandles datakvaliteten i forbindelse med de metoder, der er forslået til dataindsamling for altaner, depotrum og altaner, det vil sige Tingbogen, BBR, selvindberetning og anvendelse af personer med professionel tilknytning. Daugbjerg og Hansen udtrykker datakvalitet som et skøn, som bør vurderes i forhold til anvendelsen [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 79].

Tingbogen

I følge Daugbjerg og Hansen er der gennemgående en god kvalitet af data i Tingbogen, fordi der er kontrol inden tinglysningen gennemføres af myndigheden. Der er nogle undtagelser, idet der kan være flere overflødige byrder i form af servitutter mm, der kan være omstændige at rydde op i. Ydermere kan der være udfordringer i forhold til adkomsthavere, da der ikke er tinglysningspligt. [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 66]

BBR

Datakvaliteten af BBR er undersøgt af andre fx Engberg-udvalget [Skatteministeriet, 2014b, s. 13-17] og daværende Kort- og Matrikelstyrelsen [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 79-81].

Noget af det, der fremstår som usikre data, er oplysninger om indvendige specifikationer som f.eks. antal værelser. Det er ressourcekrævende at verificere data indvendigt i bygninger, hvorfor fejl og mangler ikke opdages, og der er desuden ikke så mange eller store konsekvenser forbundet med sådanne fejl. Dermed kan der sættes spørgsmålstegn ved, om depotrum bør registreres, som der blev foreslået tidligere. Det må være en afvejning af, hvad der opnås med registreringen ud fra ressourcerne det kræver at oprette, samt om de oplysninger, der registreres er gode nok til formålet.

Selvindberetning

BBR opstod som et register, hvor ejere selv skulle indberette data. [Clausen, 2006, s. 51] Det har givet anledning til data af svingende kvalitet, hvorfor det sandsynligvis ikke er den bedste løsning for at opnå korrekte oplysninger. Det er tilgengæld ejerne, der ofte kender deres ejendom bedst, og derfor har stor viden om denne. I eksempelvis Holland har selvindberetning været en supplerende kilde til data, og i Sverige har ejerne fået tilsendt data med opfordring til at reagere, hvis der var fejl i disse. I følge oplæg på seminaret 'Fra grunddata til ejendomsvurdering' skal der ske et lignede tiltag i Danmark, hvor der sendes en meddelelse om, hvilke data, der er registreret forud for vurderingen, hvorefter ejerne har ca. en måned til at reagere og få indberettet ændringer.

For at sikre, at ejere ajourfører ejendomsoplysningerne foreslår Engberg-udvalget, at der ikke skal kunne gennemføres lån med pant i fast ejendom, hvis der opdages fejl i ejendomsoplysningerne. [Skatteministeriet, 2014b, s. 14]

Bemyndigelse af personer

Kapitel 12 i ejendomsvurderingsloven siger noget om dataindsamling og besigtigelse i forbindelse med datagrundlaget til ejendomsvurderingerne. Blandt andet står der, at:
"Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører og andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger som nævnt i stk. 1." [Skatteministeriet, 2018a, §§ 59 og 61]

Ideen om, at anvende ejendomsmæglernes oplysninger vil dermed godt kunne lade sig gøre. Der vil dog som sagt være store mangler forbundet med disse oplysninger, da det kun er de handlede ejendomme gennem mæglerne, der vil kunne registreres data for på den måde

5.4.6 Anbefalinger

Ovenfor er der svaret på de to underspørgsmål til problemformuleringen. Til underspørgsmålet om hvilke parametre (data) det er muligt at medtage på deres nuværende stadie, kan svares kort med, at hverken altaner, depotrum eller parkering bliver registeret ensformigt. Derfor vurderes data ikke at kunne medtages direkte i ejendomsvurderingsmodellen.

Det andet underspørgsmål til problemformuleringen var: Hvordan kan data for brugsrettigheder ændres for at kunne inddrages i modellen med henblik på at øge træfsikkerhed? Dette spørgsmål er ligeledes behandlet ovenfor, og der vil i det følgende gives nogle anbefalinger til SKAT for netop at kunne forbedre modellens træfsikkerhed ved brug af data om eventuelle altaner, depotrum og parkeringspladser. Det er således en række anbefalinger til SKAT som bidrag til forbedring af den nye ejendomsvurdering.

- Lave forsøgsrunder med dataindsamling og test af effekten ved inddragelse af forskellige brugsrettigheder for at afgøre, hvor signifikant udslag disse giver, samt hvilke parametre, der skal indsamles og inddrages efterfølgende.
- I Tingbogen bør rådighedsindskrænkninger også registres på herskende ejendom. Det giver værdiforringelse på den tjenende ejendom og værdiforøgelse for den herskende ejendom. Det sker kun for nye anmeldelser nu.

- Opmærksom på 'smuthuller' via foreningsvedtægter, når nu disse ikke medtages i ejendomsvurderingen. En løsning kan være mulighed for afkrydsning i Tingbogen, efter hvad der øger eller mindsker værdien, som f.eks. om servitut/foreningsvedtægt sikrer en brugsret til en parkeringsplads eller elementer om altaner og depotrum, som tilskrives enkelte ejere. Det er dog vigtigt, at de eksisterende foreningsvedtægter undersøges nærmere for at få disse opdateret ift. om de indeholder ovenstående elementer.
- Opmærksom på dataforbindelse mellem Tingbog og SKAT med grunddataprogrammet, da forbindelsen er essentiel for datagrundlaget i ved rådighedsindskrænkninger.
- Registrering af brugsrettigheder kan være med til at udvælge ejendomme i nærheden, som ligner mere den pågældende vurderingsejendom, når nærområdeprisen fastsættes.
- Benytte oplysninger indsamlet af ejendomsmæglere ved salg. Fx til registrering af altaner.
- Benytte eksisterende mulighed for registrering af altan i BBR, hvis ikke der er politisk stemning for ændringer eller brug af fx ejendomsmægleres oplysninger.
- Tage depotrum med i vurderingen, så der ikke er forskel på beskatningen, om det er en selvstændig ejerlejlighed, en brugsret eller en del af ejerlejligheden. Der er dog ikke fundet en god løsning på dataindsamling og kontrol.
- Parkeringspladser har betydning for en ejerlejligheds værdi, men det kan være vanskeligt at opnå datagrundlaget for at kunne lade det indgå i modellen. En samlet løsning for altaner, depotrum og parkeringspladser, vil være hvis indhentningen af data om alle de nævnte brugsmuligheder, sker gennem ejerforeningerne og administratorerne, så de kun skal indberette en enkelt gang.

I alle tilfælde vil det kræve ressourcer at registrere ny data. Men det er ligeledes relevant og få registreret data på det eksisterende. I denne projektrapport er der ikke lavet en cost-benefit-analyse med beregning af omkostning mm. Projektgruppens arbejde har blot vist, at brugsrettigheder har betydning for markedsprisen og derefter kommet med løsningsforslag til håndtering af data herom. En bredere diskussion om modeller og virkelighed samt tankegangen om at ramme handelsprisen så tæt som muligt diskuteres i det følgende.

5.5 Forskel på modeller og markedspriser

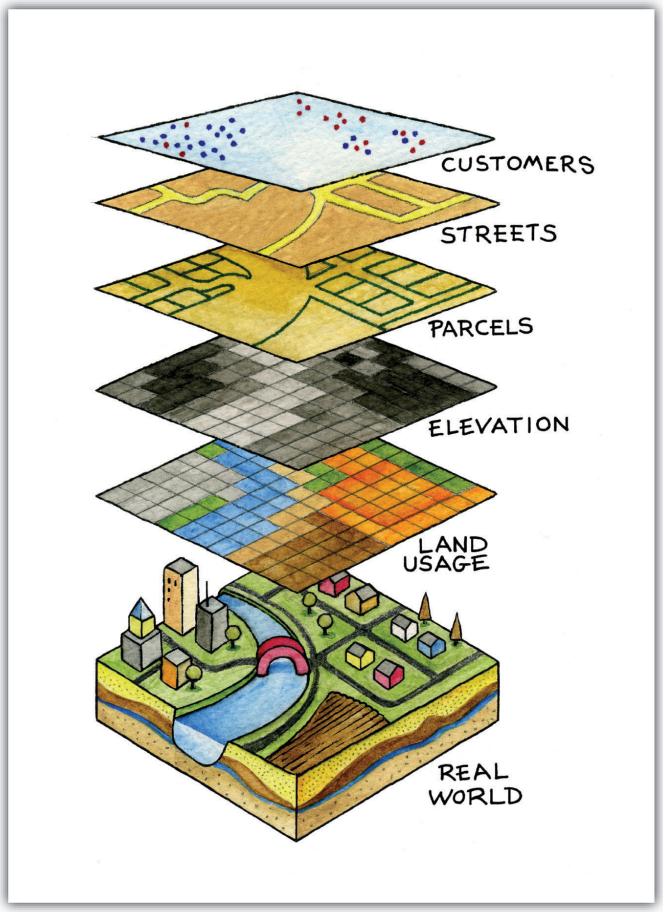
Dette afsnit bidrager ikke direkte til besvarelsen af problemformuleringen, hvilket ellers er målet med hovedanalysen. I arbejdet med besvarelsen af problemformuleringen er det blevet klart for projektgruppen, at en diskussion af tankegangen i forhold til at anvende en model til at fastslå en virkelig markedsværdi er vigtig for forståelsen af den kontekst anbefalingerne til SKAT skal indgå i. Konteksten er vigtig for helhedsforståelsen af anbefalingerne og dermed relevant at behandle på dette tidspunkt i projektrapporten, derfor indeholder afsnittet netop en sådan diskussion. Det er forståelse og perspektiver projektgruppen har tilegnet sig gennem processen med projektet, som vil formidles til læseren i denne tekst. Diskussionen tager dermed udgangspunkt i egne overvejelser støttet af forskningslitteratur og forarbejdet til den nye vurderingsmodel.

Det nye system bygger på en objektiv, statistisk model, hvor skøn kan anvendes som supplement. Ved begge dele ligger både fordele og ulemper. I dette afsnit vil brugen af statistisk model og skøn diskuteres i forhold til den virkelighed det skal afspejle. I tillæg hertil vil fokus rettes mod lande, som Danmark ofte sammenlignes med.
Brugsrettigheder, som nærværende projekt har fokus på, er en lille del af modellen, og i foranalysen kunne der ses en forbindelse mellem visse former for brugsrettigheder og en vis form for herlighedsværdi, hvormed en bredere diskussion af statistik, skøn og deres forhold til virkeligheden findes relevant for problemet med at medtage brugsrettigheder eller ej i vurderingsmodellen.

Generalisering

Ved at medtage brugsrettigheder i SKATs vurderingsmodel kan træfsikkerheden øges ud fra denne rapports teoretiske tilgang. Det vil sige desto flere detaljer, der tages med i modellen, jo højere træfsikkerhed opnås generelt med modellen. Som sagt er dette en teoretisk tilgang, som projektgruppen ikke har afprøvet i praksis. For at oplysninger skal kunne forbedre modellen kræver det en generalisering af virkeligheden og mulighed for at kunne opdele virkeligheden i nogle parametre, der er håndterbare matematiske størrelser. At skulle generalisere virkeligheden, er noget vi som landinspektører kender fra produktionen af kort og geografiske data, hvorfor vores faglighed kan bidrage i diskussionen [Balstrøm et al., 2013, kap. 2] [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 132-134]. På figur 5.8 på den følgende side ses en illustration af, hvordan virkeligheden afspejles i forskellige abstraktioner og med variation i metode, detaljering og generalisering.
Diskussionen om objektivitet og skøn kendes også fra forskning, hvor metoder kan opdeles i mere eller mindre kvalitative og kvantitative. Kvalitative metoder knytter sig ofte til skøn og ikke objektive data, mens kvantitative metoder i højere grad forbindes med objektivitet.

Der kan være nogle udfordringer i forbindelse med generalisering. Det kan blive mere eller mindre komplekse matematiske beregninger og modeller, der skal anvendes for at opnå det ønskede resultat. Kompleksiteten af matematikken kan være med til at gå imod en af de andre politiske målsætninger ved det nye system, idet systemet både skal være træfsikkert og gennemsigtigt. Det kan diskuteres, hvor gennemsigtigt det er for alle boligejere, når der skal en lang, kompliceret matematisk udregning til at vurdere deres ejendom. Ydermere kan det være vanskeligt at forstå de muligheder og begrænsninger, der ligger i de geografiske data.



Figur 5.8. Illustration af eksempler på abstraktioner af virkeligheden. [Saylor Academy, 2012]

Kommunikationen til ejerne bliver således væsentlig. Desuden er det ofte ejerne selv, der kender ejendommen bedst. Engberg-udvalget var også opmærksomme på, at kontakten til ejere er væsentlig, hvilket ses i nedenstående to anbefalinger:

- *"Der bør kommunikeres åbent om den usikkerhed, der er forbundet med vurderingerne, samtidigt med at der arbejdes målrettet for at optimere præcisionen i vurderingerne.*
- *Vurderingsmodeller og beregningsgrundlag bør præsenteres for ejendomsejere og rådgivere."* [Skatteministeriet, 2014b, s. 10]

Som sagt kræver matematik og GIS en form for system og inddeling for at kunne virke optimalt, så hvis en fast ejendom skiller sig ud fra mængden, kan det give problemer. Som Catrine Gylling fra SKAT udtrykker det på seminaret 'Fra grunddata til ejendomsvurdering', så kan man kun nå et vidst stykke, med den matematik vi har. Catrine Gylling er ansat i den afdeling af SKAT, hvor systemet til den manuelle sagsbehandling skal udarbejdes. Systemet skal bruges på de ejendomme, der af en eller anden årsag ikke forventes at have en god nok træfsikkerhed via den statistiske model. Hun siger også, at den sidste udvej i forbindelse med vurderingen er subjektivt skøn, hvorfor også den manuelle sagsbehandling i første omgang skal supplere den statistiske model. Det kan eksempelvis være, hvis der er manglende oplysning om opførelsesår, areal eller andet, hvor ejendommen efter den manuelle sagsbehandling kan indgå i modellen med et bedre resultat.

Detaljeringsgrad

Når der arbejdes med en model kan det være svært at få alle aspekter med. Eksempelvis bliver det generelt til, at det er attraktivt med beboelse tæt på vandet eller lejligheder med en altan. Kvaliteten og detaljeringen af dette er dog afgørende for, at generaliseringen holder. Der findes eksempelvis kyststrækninger, der lider under erosion, hvor beboelsen kan være i fare for at styrte i havet, og afstanden til vandet får dermed en negativ effekt. Altaner kan også have en mere eller mindre negativ virkning for nærliggende lejligheder, idet der kan være skygge fra altanen eller der ved ophold på altanen kan ses ind i en anden lejlighed. Altanen har dermed en positiv effekt for den lejlighed, den tilhører, men måske en negativ effekt for underboen eller naboen.

Ydermere er altanens størrelse, orientering, udformning og placering i forhold til andet også af betydning for dens værdi jf. interview med Per Severinsen fra Thorkild Kristensen Ejendomsmæglerfirmaet. I virkeligheden kan det konstateres, at der er en fysisk genstand eksempelvis i form af en altan, som tillægges egenskaber ud fra den funktion og såkaldte herlighedsværdi den bringer med sig. Detaljeringsgraden af en model er dermed et diskussionsemne, der kan føres med videre, hvis brugsrettigheder inddrages i praksis.
En del af denne diskussion bør indeholde overvejelser omkring brugsrettigheders definition, idet rettigheder ikke altid er veldefinerede fysiske elementer. Opfattelsen af det, der kan kaldes rum og ret samt værdien af dette er ikke altid entydig, når det handler om brugsrettigheder.

Usikkerhed

Virkeligheden er kompleks, hvorfor det kan være svært at afgøre, hvad en god model er, når den både skal være træfsikker og gennemsigtig. Når der arbejdes med ejendomsvurderingerne kan det sammenlignes med et kvalificeret gæt, som dermed også indeholder en vis usikkerhed.
Allerede ved opstarten til udarbejdelsen af den nye vurderingsmodel italesatte den daværende regering nogle af de udfordringer, der er ved en vurdering. Essensen ses i nedenstående citat:

> *"En vurdering vil altid indebære en usikkerhed. Usikkerheden skyldes bl.a. antallet af handler i området. Jo færre handler, jo mere vil enkelthandler, der tilfældigvis sker til en høj eller lav pris, påvirke gennemsnittet. Usikkerheden skyldes også, at SKAT ikke har oplysninger om den enkelte ejendoms almindelige stand, der typisk har stor betydning for den enkelte ejendoms handelsværdi. Endelig skyldes usikkerheden, at det kan variere, hvad den 'rigtige' pris er, fordi to købere selv i en 'normal' handel vil give forskellige priser. Usikkerheden varierer også efter lokale forhold."*
> [Regeringen, 2013, s. 3]

Engberg-udvalget uddyber det således:

> *"Det er udvalgets konklusion, at der ved enhver vurderingsmodel, som baserer sig på gennemsnitsbetragtninger, vil være en tendens til, at usikkerheden i vurderingerne er størst i yderpunkterne af modellen – det vil sige for de billigste og dyreste ejendomme."* [Skatteministeriet, 2014b, s. 15]

Usikkerheden vil således være størst ved ejendomme, der adskiller sig fra normen ved eksempelvis at være dyrere, billigere eller afvigende på anden måde, som det eksempelvis blev nævnt ovenfor med afstanden til en eroderende kyst, eller det kan være en ejendom af meget ringe stand. Ejendommenes stand er noget af det, der flere gange peges på som en udfordring, da det kan være svært at oprette og vedligeholde objektive data for dette. Ligesom kvalitet af de forskellige parametre er en udfordring.

Andre lande

Det er ikke kun i Danmark, der udføres ejendomsvurderinger og heller ikke kun her, der anvendes en statistisk model til vurderingen. Danmark er tilgengæld forholdsvist langt fremme i forhold ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning ved sammenligning med andre lande, jf. drøftelser på seminar og forskellige typer af artikler om emnet. En af forskellene er det høje niveau af data, der er indsamlet i Danmark for ejendommene samt den politiske holdning til beskatningen.

Den politiske holdning varierer fra stat til stat. I rapporten om ny ejerlejlighedslov står der blandt andet noget om både Norge og Sveriges tilgang til beskatningen. Norge har generelt et mere dereguleret boligmarked end Danmark, og der er en indstilling til, at de fleste skal have mulighed for at eje sin egen bolig. Erhvervsstyrelsen peger også på vurderingen, som en del af disse tiltag, når de skriver:
"Desuden er den skattemæssige vurdering af boligen sat lavere end den reelle markedspris, hvilket betyder, at formue i form af bolig beskattes mindre end andre værdier." [Erhvervsstyrelsen, 2018, s. 84]

Det er dermed politiske interesser, der afgør, hvor præcis vurderingen ønskes. I Norge er der valgt bevidst at vurdere ejendomme under markedsværdi for at begunstige ejerne.

I Sverige er der valgt en lidt anden beskatningsmodel, idet en eventuel gevinst ved ejendomshandel først beskattes, når formuen trækkes ud af ejendomsmarkedet. Der sker ikke en beskatning af fortjeneste ved salg af en bolig, hvis pengene anvendes til at købe en anden bolig, men derimod, hvis en bolig sælges med gevinst for at flytte i noget lejet, så vil der ske en beskatning af fortjenesten. På den måde forsøges det at opretholde mobilitet på ejendomsmarkedet. [De Økonomiske Råd, 2016, s. 307]

Det er ikke kun staten, der er interesserede i at kunne vurdere ejendomme - også flere forskellige private aktører har en væsentlig interesse med henblik på at kunne sælge lån eller andre ydelser og samtidig have en vis sikkerhed for ydelsen. Det er blandt andet ejendomsmæglere, banker, realkreditinstitutioner og forsikringsselskaber, det har interesse for. Udledt herfra findes der private vurderingssystemer, som estimerer værdien af ejendomme ud fra offentlige data.

Der er altså tale om et system med mange politiske elementer i, hvor en statistisk model ses som en god løsning til objektiv, træfsikker og gennemsigtig ejendomsvurdering. Der er dog fortsat nogle udfordringer og ulemper forbundet til modellen i form af en generalisering af en kompleks virkelighed, der foranlediger usikkerhed for træfsikkerheden af den enkelte ejendom, samt en måske svært gennemskuelig detaljeringsgrad i en mere eller mindre omfattende matematisk beregning.

KAPITEL

6 Konklusion

Projektet havde til formål at undersøge, hvilke fordele og ulemper, der var ved at medtage brugsrettigheder i vurderingsmodellen, og hvordan disse eventuelt kan medtages forud for beskatning af fast ejendom. Det er gjort gennem to dele; en foranalyse og en hovedanalyse. I foranalysen var formålet at undersøge, hvordan brugsrettigheder påvirker værdien af ejerlejligheder, og hvilke parametre SKAT medtager i de nye ejendomsvurderinger. Jævnfør den initierende problemformulering:

Hvordan påvirker brugsrettigheder værdien af ejerlejligheder,
og hvilke parametre medtager SKAT i det nye ejendomsvurderingssystem?

Underspørgsmålet til initierende problemformulering:

- ***Hvordan har ejendomsvurderingen været tidligere i Danmark?***

Det kan konkluderes ud fra de offentlige tilgængelig rapporter, at Engberg-udvalget medtager 11 parametre i ejerlejlighedsmodellen. Parametrene er [Skatteministeriet, 2014b, s. 239-242]:

- Tidspunkt for salg i testperiode (2010-2011)
- Afstand til højspændingsledninger
- Boligens alder
- Kode for energi
- Etage hvor lejligheden ligger
- Antal etager i ejendommen
- Havudsigt
- Konstant for kommunen
- Spredning i områdets kvadratmeterpriser
- Overordnet estimat af ejendommen ud fra områdets kvadrameterpriser og ejendommens areal
- Antal værelser i lejligheden

Brugsrettigheder til p-pladser, altaner og depotrum, er således ikke en del af den nuværende model for ejendomsvurderingerne. ICE eller SKAT har ikke siden Engberg-udvalgets rapport i 2014, meddelt yderligere, hvilke parametre, der medtages i vurderingerne mere konkret, end hvad Jan Eg Pedersen har udtalt jf. bilag I på side 176. Modellen som ICE udvikler er under fortsat udvikling og vil løbende redigeres og opdateres.

Der er i projektet foretaget et eksplorativt casestudie af ejerforeningen på Østre Havnegade 52, 9000 Aalborg, for at undersøge hvordan brugsrettigheder påvirker værdien af den enkelte ejerlejlighed. Casestudiets formål er ikke at kunne generaliseres i hele Danmark eller Aalborg, men at vise hvilken værdi brugsrettigheder kan have. Det konkluderes ud fra casestudiet, at altaner og parkeringspladser kan have en væsentlig betydning i værdiansættelsen af ejerlejligheden. Eksempelvis bliver parkeringspladserne solgt til ejerlejlighederne for 200.000 kr. per stk., da lejlighederne var på projektstadie. Nogle lejligheder har brugsret til tre parkeringspladser. Disse parkeringspladser må som en del af førstegangs købet ikke være en del af den samlede købesum, da disse ikke kan belånes igennem realkredit. Men disse uopsigelige brugsrettigheder følger lejlighederne ved næste salg, og i denne sammenhæng vil værdien medtages i værdifastsættelsen af ejendomsmægleren. Værdien af altanerne afhænger af orientering, størrelse og udsigt. Den præcise værdi af altanerne har ikke været mulig at præcisere, men jf. interview med Per Severinsen og Bjarne Husted er disse altaner væsentlige for målgruppen, som køber disse lejligheder. Depotrummene i casestudiet er opdelt i ejerlejligheder. SKAT har vurderet disse til 3.700 kr. pr. kvm. Vurderingerne har dog en lav træfsikkerhed, men viser, at depotrum i denne situation kan have en værdi i omegnen af 15.000 kr. for et rum på 4 kvm, jf. SKATs vurdering.

Yderligere kan det konkluderes ud fra casestudiet, at prisforskellen i casebygningen fra billigste til dyreste lejlighed er 11.430 kr. pr. kvm. Den etage med størst forskel på den laveste og højeste kvadratmeterpris er på 8. sal, hvor forskellen er på 4.851 kr. pr. kvm mellem to lejligheder på samme etage, svarende til en forskel på 15 %. Dette gør, at 8.TV (på 182 kvm) er 182 kvm × 4.851 kr/kvm = 882.882 kr dyre end 8.MF bare på baggrund af forskellen på kvadratmeterprisen.

Hovedanalysens formål var at undersøge, hvilke fordele og ulemper, der er ved at medtage brugsrettigheder i vurderingsmodellen, og om det er muligt at øge træfsikkerheden ved dette. Hovedanalysen skal ses som videreudvikling af vurderingsmodellens trin 2 "Find naboer og beregn nabopris"og trin 3 "Korrigér for ejendomskarakteristika". Hovedanalysens problemformulering var følgende:

Hvilke fordele og ulemper er der ved at medtage brugsrettigheder i SKATs vurderingsmodel og er det muligt det kan øge træfsikkerheden i modellen?

Problemformuleringen har følgende underspørgsmål:

- ***Hvilke parametre (data) er det muligt at medtage på deres nuværende stadie?***
- ***Hvordan kan data for brugsrettigheder ændres for at kunne inddrages i modellen med henblik på at øge træfsikkerhed?***

Det kan konkluderes, at der er en række forskellige teoretiske fordele og ulemper ved at inddrage brugsrettigheder i ejendomsvurderingerne. De væsentligste fordele er højere træfsikkerhed og større gennemsigtighed. Træfsikkerheden kan øges ved f.eks. at inddrage parkeringspladserne i ejendomsvurderingerne. Casestudiet viste, at disse kan have en væsentligst værdi, som i casen gav prisforskelle fra 0 kr. til 600.000 kr. Inddrages parkeringspladser i vurderingen, vil det ligeledes være muligt, afhængigt af hvordan vurderingerne præsenteres for ejerne, at kunne specificere hvad, der giver lejligheden værdi, og dermed give større gennemsigtighed.

Der er en række ulemper, som der skal tages højde for ved udarbejdelse af data og benyttelse af brugsrettighederne i vurderingen. Der er ikke foretaget nogle cost-benefit-analyser over brugsrettighederne. Hvis f.eks. altaner skal inddrages i ejendomsvurderingen, skal der udarbejdes data, som er repræsentativ nok til at kunne benyttes i vurderingerne. Der eksisterer data ved en række mæglerkæder, som benyttes til at udarbejde statistikker over salgene. Sammen med salg registrerer de, om lejligheden har altan eller ej. Dette data kan bl.a. benyttes som supplement til arbejdet med at udarbejde data til vurderingsmodellen. Arbejdet kræver ressourcer både økonomisk og tidsmæssigt. En af de største ulemper ved at inddrage brugsrettighederne i vurderingerne, er den forholdsvis store arbejdsmængde. En anden ulempe er efterfølgende at vurdere disse brugsrettigheder med høj nok træfsikkerhed ift. de reelle købspriser for disse.

Der er en række åbenlyse teknologiske muligheder på nuværende tidspunkt, som f.eks. den mulighed, der er for afkrydsning i Tingbogen, om den pågældende servitut påvirker ejendommens værdi. Det er muligt at indføre, om servitutten konkret påvirker værdien af ejendommen. Ligeledes er det muligt at angive herskende ejendom via anmeldelse på den tjenende.

Projektet er mundet ud i en række anbefalinger til SKAT, hvis det ønskes at inddrage brugsrettighederne i vurderingen. Anbefalingerne er følgende:

- Lave forsøgsrunder med dataindsamling og test af effekten ved inddragelse af forskellige brugsrettigheder for at afgøre, hvor signifikant udslag disse giver, samt hvilke parametre, der skal indsamles og inddrages efterfølgende.
- I Tingbogen bør rådighedsindskrænkninger også registres på herskende ejendom. Det giver værdiforringelse på den tjenende ejendom og værdiforøgelse for den herskende ejendom. Det sker kun for nye anmeldelser nu.
- Opmærksom på 'smuthuller' via foreningsvedtægter, når nu disse ikke medtages i ejendomsvurderingen. En løsning kan være mulighed for afkrydsning i Tingbogen, efter hvad der øger eller mindsker værdien, som f.eks. om servitut/foreningsvedtægt sikrer en brugsret til en parkeringsplads eller elementer om altaner og depotrum, som tilskrives enkelte ejere. Det er dog vigtigt, at de eksisterende foreningsvedtægter undersøges nærmere for at få disse opdateret ift. om de indeholder ovenstående elementer.
- Opmærksom på dataforbindelse mellem Tingbog og SKAT med grunddataprogrammet, da forbindelsen er essentiel for datagrundlaget i ved rådighedsindskrænkninger.
- Registrering af brugsrettigheder kan være med til at udvælge ejendomme i nærheden, som ligner mere den pågældende vurderingsejendom, når nærområdeprisen fastsættes.
- Benytte oplysninger indsamlet af ejendomsmæglere ved salg. Fx til registrering af altaner.
- Benytte eksisterende mulighed for registrering af altan i BBR, hvis ikke der er politisk stemning for ændringer eller brug af fx ejendomsmægleres oplysninger.
- Tage depotrum med i vurderingen, så der ikke er forskel på beskatningen, om det er en selvstændig ejerlejlighed, en brugsret eller en del af ejerlejligheden. Der er dog ikke fundet en god løsning på dataindsamling og kontrol.
- Parkeringspladser har betydning for en ejerlejligheds værdi, men det kan være vanskeligt at opnå datagrundlaget for at kunne lade det indgå i modellen. En samlet løsning for altaner, depotrum og parkeringspladser, vil være hvis indhentningen af data om alle de nævnte brugsmuligheder, sker gennem ejerforeningerne og administratorerne, så de kun skal indberette en enkelt gang.

I alle tilfælde vil det kræve ressourcer at registrere ny data. Men det er ligeledes relevant og få registret data på det eksisterende. I denne projektrapport er der ikke lavet en cost-benefit-analyse med beregning af omkostning mm. Projektgruppens arbejde har blot vist, at brugsrettigheder har betydning for markedsprisen og derefter kommet med løsningsforslag til håndtering af data herom.

Ejendomsvurderingsmodellen er en vurderingsmodel, som vil omfatte en række valg omkring niveauet af generaliseringen og detaljeringsgraden, som resulterer i en usikkerhed i modellen. Teoretisk vil inddragelsen af flere parametre kunne øge træfsikkerheden, dette kræver dog, at virkeligheden kan generaliseres på forskellige områder/niveauer. En model kan ligeledes have en for høj detaljeringsgrad, som ikke højner træfsikkerheden og ligeledes gør modellen mere uforståelig og kompleks. Det er vigtigt at have fokus på datakvaliteten i vurderingen, for at opretholde træfsikkerheden. Det er et politisk valg, hvor kompleks modellen skal være, men det er vigtigt ift. troværdigheden til modellen at kommunikere denne usikkerhed åbent. [Skatteministeriet, 2014b]

KAPITEL

7 Perspektivering

Resultaterne i dette projekt kan benyttes til en videre undersøgelse af brugsrettighedernes konsekvens på værdien af ejerlejlighederne. Dette kan være i et pilotprojekt, hvor der udvælges et område, og der forsøges på at vurdere parkeringspladsernes værdi i området. Generelt kan projektets resultat også bruges til at vise, hvilket der giver værdi i ejerlejligheder, og hvordan ejerlejligheder kan have forskellige salgspriser selv indenfor samme tidsperiode og etage. Konkret viste casen i projektet, hvordan der kan være forskellige forudsætninger for prisfastsættelsen. Projektet kan derved benyttes både af private virksomheder og offentlige myndigheder, som ønsker at se, hvilke parametre, som overvejes ved værdifastsættelsen af ejerlejligheder.

Projektet har en begrænsning ved, at det undersøger, om disse brugsrettigheder har nogle påvirkninger på værdien, og hvordan disse teoretisk kan påvirke vurderingsmodellen. Det har ikke været muligt indenfor projektets rammer at undersøge præcist og konkret, hvilke konsekvenser det vil have at inddrage disse.
Yderligere er der valgt at afgrænse til tre brugsrettigheder, som er altaner, parkeringspladser og depotrum. Der eksisterer f.eks. brugsrettigheder til fællesarealer og cykelparkering, som ikke er medtaget.

SKAT og ICE har fra starten af projektet meldt ud, at de er travlt beskæftiget med udvikling af systemet og ikke ønsker et tættere samarbejde om projektets analyser. Havde SKAT og ICE valgt at indgå et samarbejde, så havde det måske været muligt at teste inddragelsen af disse brugsrettigheder direkte i modellen, og derved ville det muligvis have givet nogle andre eller mere præcise resultater. Nogle af anbefalingerne kunne derved være prøvet i praksis og evalueret for derefter at kunne forbedre anbefalingerne.

Travlheden hos SKAT har også bevirket, at ejendomsvurderingerne er udsat yderligere i løbet af projektperioden. Vurderingerne forventes nu klar fra andet kvartal i 2019 og løbende resten af 2019. [Berlingske Media, 2018] [Skatteministeriet, 2018c]

Litteratur

Andersen et al., 1994. Heine Andersen, Vilmer Andersen, Egil Fivelsdal, Peter Gamdrup, Henrik S. Jensen, Ole Fogh Kirkeby, Christian Knudsen og Ruth Nielsen. *Videnskabsteori og metodelære*. ISBN: 87-593-0475-8, 4. udgave. Samfundslitteratur, 1994.

Andreasen, 1997. Peter Andreasen. *Ejerlejligheder i praksis*. ISBN: 87-982576-6-8. Nyt Juridisk Forlag, 1997.

Balstrøm et al., 2013. Thomas Balstrøm, Ole Jacobi og Lars Bodum. *Bogen om GIS og geodata*. ISBN: 978-87-991446-0-0, 1. udgave. Forlaget GIS og Geodata, 2013.

Berlingske Media, 2018. Berlingske Media. *Nye ejendomsvurderinger bliver forsinket*. https://www.bt.dk/politik/nye-ejendomsvurderinger-bliver-forsinket, 2018. Set: 09-05-2018.

Boligsiden, 2014. Boligsiden. *Lejlighed med altan koster ikke altid ekstra*. https://bolignyheder.boligsiden.dk/2014/08/lejlighed-med-altan-koster-ikke-altid-ekstra/, 2014. Set: 12-04-2018.

Brinkmann, 2014. Svend Brinkmann. *Det kvalitative interview*. ISBN: 978-87-412-5864-5, 1. udgave. Hans Reitzels Forlag, 2014.

Brinkmann og Tanggaard, 2015. Svend Brinkmann og Lene Tanggaard. *Kvalitative metoder*. ISBN: 978-87-412-5904-8, 2. udgave. Hans Reitzels Forlag, 2015.

Buus et al., 2008. Niels Buus, Ellen Boldrup Tingleff, Camilla Blach Rossen og Hanne Munch Kristiansen. *Litteratursøgning i praksis - begreber, strategier og modeller*. https://dsr.dk/sygeplejersken/arkiv/sy-nr-2008-10/litteratursogning-i-praksis-begreber-strategier-og-modeller, 2008. Set: 20-04-2018.

Byrum, 2018. Byrum. *Skat registrerer altaner i BBR til nye ejendomsvurderinger*. https://politikenbyrum.dk/Nyheder/art6431002/Skat-registrerer-altaner-i-BBR-til-nye-ejendomsvurderinger, 2018. Set: 09-05-2018.

Clausen, **2006**. Christian Clausen. *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. ISBN: 87-7966-412-8, 1. udgave. Kort og Matrikelstyrelsen, 2006.

Dansklæreforeningens Forlag, **2018**. Dansklæreforeningens Forlag. *Tekst arbejde i dansk og engelsk*. https://tekstarbejdepaatvaers.systime.dk/index.php?id=222, 2018. Set: 06-02-2018.

Daugbjerg og Hansen, **2000**. Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen. *Servitutter - og deres betydning for ejendomsværdien*. http://gst.dk/media/gst/64975/Ejendomsdata_inkl_bilag.pdf, 2000. ISBN: 87-7866-231-1.

De Økonomiske Råd, **2016**. De Økonomiske Råd. *Dansk Økonomi, forår 2016*. https://www.dors.dk/files/media/rapporter/2016/F16/f16.pdf, 2016. Set: 04-04-2018.

Det Danske Sprog- og Litteraturselskab, **2018**. Det Danske Sprog- og Litteraturselskab. *lejlighed*. https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=lejlighed, 2018. Set: 16-05-2018.

Digitaliseringsstyrelsen. Digitaliseringsstyrelsen. *Grunddata*. http://grunddata.dk/. Set: 23-05-2018.

Duedahl og Jacobsen, **2010**. Poul Duedahl og Michael Hviid Jacobsen. *Introduktion til dokumentanalyse*. ISBN: 978-87-7674-487-8, 1. udgave. Syddansk Universitetsforlag, 2010.

Egmont, **2018**. Egmont. *Gutenberghus parkering*. https://www.egmont.com/upload/fixed/fsi_resized/887/0/egmontcom/about%20egmont/gutenberghus/parkering-887.jpg, 2018. Set: 09-05-2018.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, **2013**. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet. *Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, LBK nr 1213 af 07/10/2013*. https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=143896, 2013. Set: 15-05-2018.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, **2001**. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet. *Vejledning om matrikulære arbejder, VEJ nr 46 af 18/04/2001*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=4190, 2001. Set: 11-04-2018.

Erhvervsministeriet, **1977**. Erhvervsministeriet. *Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber, CIR nr 177 af 25/08/1977*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=55012, 1977. Set: 10-04-2018.

Erhvervsministeriet, **2010**. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder, LBK nr 1713 af 16/12/2010*.

https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=134800, 2010. Set: 16-05-2018.

Erhvervsministeriet, **2014**. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=162772, 2014. Set: 19-04-2018.

Erhvervsstyrelsen, **2018**. Erhvervsstyrelsen. *Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven*. ISBN: 9788790774875. Erhvervsstyrelsen, 2018.

Fink, **2010**. Arlene Fink. *Conducting research literature reviews*. ISBN: 978-1-4129-7189-8. SAGE Publications, 2010.

Flyvbjerg, **2015**. Bent Flyvbjerg. *24. Fem misforståelser om casestudiet*. Kvalitative Metoder, 2. udgave, 497–520, 2015. Hans Reitzels Forlag.

Geodatastyrelsen, **2018**. Geodatastyrelsen. *Matriklens udvidelse*. http://gst.dk/matriklen/ejendomsdataprogrammet/matriklens-udvidelse/, 2018. Set: 15-02-2018.

Geoforum, **2018**. Geoforum. *Seminar - fra grunddata til ejendomsvurdering*. https://www.dropbox.com/sh/t8ms6jd46un2e2j/AACIxd57eIHwHaada-1rn8__a/2018/Seminar%20-%20fra%20grunddata%20til%20ejendomsvurdering?dl=0, 2018. Set: 26-04-2018.

Giles, **2011**. Richard Lawrence Giles. *Ethical Implications of Land Value Taxation*. Innovative Land and Property Taxation, 978-92-1-132407-5, 54–64, 2011.

GST, **2014**. GST. *Ejendomsdataprogrammet*. http://slideplayer.dk/slide/2336726/#, 2014. Set: 07-06-2018.

Gyldendal. Gyldendal. *Gyldendals røde ordbøger*. http://ordbog.gyldendal.dk.zorac.aub.aau.dk/#. Set: 20-04-2018.

Hansen, **1994**. Knud Villemoes Hansen. *Matrikelregisteret 1944 -1994*. Landinspektøren, 1:94, 37. bind, 4–15, 1994.

ICE, **2016**. ICE. *Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger*. http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf, 2016. Set: 04-04-2018.

Illum, **1943**. Knud Illum. *Servitutter*. Nyt Nordisk Forlag, 1943.

Jensen og Sørensen, **2000**. Bent Hulegaard Jensen og Esben Munk Sørensen. *Ejendomsregistrene - en rygrad i den private og offentlige økonomi*. Ejendomsændringer i det 20. århundrede, Den danske Landinspektørforening, 49–73, 2000.

Jensen, **1944**. Hans Jensen. *Matrikulen af 1844*. Tidskrift for opmaalings- og matrikulsvæsen, 17. binds 1. hæfte, 5–23, 1944.

Jesson et al., **2011**. Jill K. Jesson, Lydia Matheson og Fiona M. Lacey. *Doing Your Literature Review*. ISBN: 978-1-84860-153-6. SAGE Publications, 2011.

Justitsministeriet, **2014**. Justitsministeriet. *Bekendtgørelse af lov om tinglysning, LBK nr 1075 af 30/09/2014*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=142900, 2014. Set: 25-04-2018.

Klausen, **2016**. Søren Harnow Klausen. *Hvad er videnskabsteori?* ISBN: 978-87-500-4568-7, 2. udgave. Akandemisk Forlag, 2016.

Kombit. Kombit. *Ejendomsstamregistrets historie*. https://www.kombit.dk/indhold/ejendomsstamregistrets-historie. Set: 23-05-2018.

Kuklinski, **2017**. Patrick Kuklinski. *Nu skal alle altaner registreres i BBR*. https://cobblestone.dk/nyheder/2017/nu-skal-alle-altaner-registreres-i-bbr, 2017. Set: 12-04-2018.

Kvale og Brinkmann, **2009**. Steinar Kvale og Svend Brinkmann. *InterView*. ISBN: 978-87-412-5198-1, 2. udgave. Hans Reitzels Forlag, 2009.

Københavns Kommune, **2018**. Københavns Kommune. *Sådan måler du ejendommens altan og/eller tagterrasser*. https://www.kk.dk/sites/default/files/altanregistrering_2018.pdf, 2018. Set: 09-05-2018.

Larsen, **2010**. Ann Kristin Larsen. *En enklere metode*. ISBN: 978-87-500-4157-3, 1. udgave. Akandemisk Forlag, 2010.

Lund, **2011**. Christian Lund. *Videnskabsteori og faglige metoder*. ISBN: 978-87-7887-967-7, 1. udgave. Frydenlund, 2011.

Lynggaard, **2015**. Kennet Lynggaard. *7. Dokumentanalyse*. Kvalitative Metoder, 2. udgave, 153–167, 2015. Hans Reitzels Forlag.

Madsen et al., **2017**. Holger Madsen, Mads Olsen og Martin Lunn. *Servitutter - og deres betydning for ejendomsværdien*. http://projekter.aau.dk/projekter/files/259495177/Servitutter___og_deres_betydning_for_ejendomsvardien.pdf, 2017. Set: 04-04-2018.

Melin, **2013**. Oskar Melin. *Värdering av ägerlegeheter*, 2013.

Miljøministeriet, Danske Regioner og KL , **2007**. Miljøministeriet, Danske Regioner og KL . *Dataansvarsaftale*. http://www.miljoeportal.dk/Dokumenter%20alle/Dataansvarsaftalen.pdf, 2007. Set: 19-04-2018.

Mortensen, **2007**. Peter Mortensen. *Digital Tinglysing - rettigheder over fast ejendom*. ISBN: 978-87-619-1935-9, 4. udgave. Forlaget Thomson A/S, 2007.

Mortensen, **2013**. Peter Mortensen. *Digital tinglysning for studerende*. ISBN: 978-87-619-3431-4, 1. udgave. Karnov Group, 2013.

Olsen, **2012**. Anja Olsen. *Digital tinglysning i praksis - en guide til den digitale tingbog.* ISBN: 978-87-619-3238-9, 2. udgave. Karnov Group, 2012.

Palmkvist et al., **2017**. Anders Palmkvist, Hanne Delcomyn, Helle Porsfelt og Rasmus Mehl. *Ejendomshandel I.* ISBN: 978-87-91602-77-1, 1. udgave. Dansk Ejendomsmæglerforening, 2017.

Paludan et al., **1997**. Flemming Paludan, Johan Carlsen, Bo Dalsby, Olaf Eisenhardt, Gregers Mørch-Lassen, Mogens Nielsen, Peder Hougaard Nielsen og Susanne Torp Thorlin. *Vurdering og beskatning af fast ejendom.* ISBN: 87-574-1734-2, 4. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997.

Paulsson, **2007**. Jenny Paulsson. *3D Property Rights.* ISBN: 9778-91-7178-742-2. Kungliga Tekniska Högskolan, 2007.

Politiken, **2014**. Politiken. *Mægler: Her er faktorerne, der trækker din bolig mest op i pris.* https://politiken.dk/oekonomi/bolig/art5502020/M%C3%A6gler-Her-er-faktorerne-der-tr%C3%A6kker-din-bolig-mest-op-i-pris, 2014. Set: 12-04-2018.

Raudaskoski, **2015**. Pirkko Raudaskoski. *4. Observationsmetoder.* Kvalitative Metoder, 2. udgave, 97–112, 2015. Hans Reitzels Forlag.

Regeringen, **2013**. Regeringen. *Tillid til ejendomsvurderingerne.* http://www.skm.dk/media/139080/tillid-til-ejendomsvurderingerne.pdf, 2013. Set: 04-04-2018.

Regeringen og KL, **2012**. Regeringen og KL. *Gode grunddata til alle - en kilde til vækst og effektivisering.* https://www.fm.dk/publikationer/2012/gode-grunddata-til-alle, 2012. Set: 09-04-2018.

Rienecker og Jørgensen, **2012**. Lotte Rienecker og Stray Jørgensen. *Den gode opgave - håndbog i opgaveskrivning på videregående uddannelser.* ISBN: 978-87-593-1521-7, 4. udgave. Samfundslitteratur, 2012.

Rigsrevisionen, **2013**. Rigsrevisionen. *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering.* http://www.rigsrevisionen.dk/media/1943070/den-offentlige-ejendomsvurdering.pdf, 2013. Set: 03-04-2018.

Saylor Academy, **2012**. Saylor Academy. *7.2 Multiple Layer Analysis.* https://saylordotorg.github.io/text_essentials-of-geographic-information-systems/s11-02-multiple-layer-analysis.html, 2012. Set: 24-05-2018.

Skatteministeriet, **2012**. Skatteministeriet. *Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), BEK nr 1010 af 24/10/2012.* https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=143662, 2012. Set: 11-04-2018.

Skatteministeriet, **2017a**. Skatteministeriet. *Forslag til Ejendomsvurderingsloven.* https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=189962, 2017. Set: 27-02-2018.

Skatteministeriet, **2013**. Skatteministeriet. *Bekendtgørelse af lov om kommunal ejendomsskat, LBK nr 1104 af 22/08/2013.* https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158270, 2013. Set: 16-05-2018.

Skatteministeriet, **2014a**. Skatteministeriet. *Ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld).* http://www.skm.dk/aktuelt/temaer/boligskat-og-de-offentlige-ejendomsvurderinger/ejendomsvaerdiskat-og-ejendomsskat-grundskyld, 2014. Set: 19-02-2018.

Skatteministeriet, **2018a**. Skatteministeriet. *Ejendomsvurderingsloven.* https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=191816, 2018. Set: 16-02-2018.

Skatteministeriet, **2014b**. Skatteministeriet. *Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg.* http://www.skm.dk/media/1106957/Forbedring-af-ejendomsvurderingen_web.pdf, 2014. Set: 04-04-2018.

Skatteministeriet, **2017b**. Skatteministeriet. *Forstå de nye boligskatter på 10 minutter.* http://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2017/maj/forstaa-de-nye-boligskatter-paa-10-minutter, 2017. Set: 19-02-2018.

Skatteministeriet, **2018b**. Skatteministeriet. *Nye ejendomsvurderinger.* http://nye-ejendomsvurderinger.dk/, 2018. Set: 19-02-2018.

Skatteministeriet, **2014c**. Skatteministeriet. *Nyt ejendomsvurderingscenter skal arbejde videre med anbefalinger fra ekspertudvalg.* http://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2014/september/nyt-ejendomsvurderingscenter-skal-arbejde-videre-med-anbefalinger-fra-ekspertu 2014. Set: 08-02-2018.

Skatteministeriet, **2018c**. Skatteministeriet. *Nye ejendomsvurderinger udsendes i etaper i løbet af 2019.* http://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2018/maj/nye-ejendomsvurderinger-udsendes-i-etaper-i-loebet-af-2019, 2018. Set: 15-05-2018.

Skatteministeriet, **1999**. Skatteministeriet. *BBR INSTRUKS, VEJ nr 9628 af 31/12/1998.* https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=3987, 1999. Set: 10-04-2018.

Skatteverket, **2015**. Skatteverket. *Deklarera din ägerlegenhet.* https://www.skatteverket.se/download/18.5a85666214dbad743ff14c94/1442383783394/deklarera-din-agarlagenhet-skv383-utgava3.pdf, 2015. Set: 03-05-2018.

Skatteverket. Skatteverket. *Deklarera ägerlegenhet*. https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/agarlagenhet.4.6f9866931215a607a4f80001408.html. Set: 03-05-2018.

Statsministeriet, **2016**. Statsministeriet. *Forlig mellem Regeringen (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti om et nyt ejendomsvurderingssystem*. https://www.regeringen.dk/media/2634/aftaletekst-forlig-om-vurderinger.pdf, 2016. Set: 27-02-2018.

Statsministeriet, **1953**. Statsministeriet. *Danmarks Riges Grundlov (Grundloven), LOV nr 169 af 05/06/1953*. https://www.retsinformation.dk/formsr0710.aspx?id=45902, 1953. Set: 15-05-2018.

Szulevicz, **2015**. Thomas Szulevicz. *3. Deltagerobservation*. Kvalitative Metoder, 2. udgave, 81–96, 2015. Hans Reitzels Forlag.

The Food and Agriculture Organization of the United Nations, **2016**. The Food and Agriculture Organization of the United Nations. *Land Tenure Journal*, 2016.

Thisted, **2010**. Jens Thisted. *Forskningsmetode i praksis*. ISBN: 978-87-628-0933-8, 1. udgave. Munksgaard Danmark, 2010.

Tinglysningsretten, **2016a**. Tinglysningsretten. *Om Tinglysningsretten*. http://www.tinglysningsretten.dk/om/Pages/default.aspx, 2016. Set: 19-04-2018.

Tinglysningsretten, **2018**. Tinglysningsretten. *Tinglysning*. https://www.tinglysning.dk/tinglysning/common/vaelgekspeditionstype/vaelgekspeditionstype.xhtml, 2018. Set: 10-04-2018.

Tinglysningsretten, **2016b**. Tinglysningsretten. *Ejendomsret*. http://www.tinglysningsretten.dk/hvad/Pages/Ejendomsret.aspx, 2016. Set: 07-03-2018.

Tinglysningsretten, **2012**. Tinglysningsretten. *Hvad er tinglysning?* http://www.tinglysningsretten.dk/hvad/om/Pages/default.aspx, 2012. Set: 07-03-2018.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, **2018**. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. *Bygningens indretning (§ 196 - § 241)*. http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/09/Krav, 2018. Set: 30-04-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet , **1983**. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet . *Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler, BEK nr 311 af 27/06/1983*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=54655, 1983. Set: 10-04-2018.

TV2, **2016**. TV2. *Denne forbedring i din bolig kan ALDRIG betale sig*. `http://livsstil.tv2.dk/bolig/2016-02-10-denne-forbedring-i-din-bolig-kan-aldrig-betale-sig`, 2016. Set: 12-04-2018.

Wijesinghe og Zetterquist, **2016**. Jeff Wijesinghe og Anton Zetterquist. *Fastighetstaxeringssystem*, 2016.

Yin, **2009**. Robert K. Yin. *Case study research: design and methods*. ISBN 978-1-4129-6099-1, 4. udgave. SAGE Publications, Inc., `https://books.google.dk/books?id=FzawIAdilHkC&lpg=PP1&hl=da&pg=PP1#v=onepage&q&f=false`, 2009.