

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagerne angår, om Vurderingsstyrelsen (tidligere SKAT) kan gøres erstatningsansvarlig for det tab, som køberne af en række projektsalgsejendomme i Nordhavn måtte have lidt som følge af, at grundværdien for deres ejendomme blev fastsat højere end forudsat i salgsopstillingerne for ejendommene, i et tilfælde hvor SKAT i henholdsvis 2013 og 2015 over for ejendomsmæglerne havde afgivet vejledende udtalelser til brug for ejendomsmæglerens skøn over den forventede grundværdi.

Køberne har henvist til, at den skønnede grundværdi var så langt fra den endelige vurdering, at dette i sig selv er ansvarspådragende for SKAT, og at SKATs vejledende udtalelser i øvrigt ikke hvilede på et sagligt grundlag, samt at sagsbehandlingen har været lemfældig.

Vurderingsstyrelsen har heroverfor i første række anført, at køberne er afskåret fra at rette et krav mod Vurderingsstyrelsen, bl.a. fordi udtalelserne ikke er afgivet direkte til køberne, og fordi køberne overfor sælger og ejendomsmægler har givet afkald på et eventuelt krav i relation til ejendomsskatterne. Vurderingsstyrelsen har i anden række anført, at SKAT har handlet sagligt og ikke i øvrigt har begået ansvarspådragende fejl.

Spørgsmålet er derfor indledningsvist, om køberne er afskåret fra at rette et krav direkte mod Vurderingsstyrelsen.

Landsretten lægger til grund, at SKAT på tidspunktet for afgivelsen af de vejledende udtalelser var klar over, at de skulle anvendes til brug for salg af projektejendomme til private borgere, herunder at oplysninger om ejendomsskatter kunne have stor økonomisk betydning for de pågældende borgere.

Landsretten finder under disse omstændigheder, at køberne af ejendommene ikke er afskåret fra at gøre krav gældende direkte mod skattemyndighederne i det omfang, det godtgøres, at SKAT har begået klare fejl af en vis grovhed i forbindelse med afgivelsen af de vejledende udtalelser. Det forhold, at udtalel

36

serne er afgivet til ejendomsmæglerne, og at sælgerne og ejendomsmæglerne i købsaftalerne har fraskrevet sig ansvaret for den skønnede grundværdi, ændrer ikke herpå.

Spørgsmålet er herefter, om SKAT har begået klare fejl af en vis grovhed i forbindelse med afgivelsen af de vejledende udtalelser.

Det er køberne af ejendommene, der har bevisbyrden for, at SKATs vejledende udtalelser er behæftet med fejl, herunder at fejlene er af en karakter, der kan begrunde et erstatningsansvar for myndigheden. Det forhold, at de endelige grundværdier afveg med mellem 1.224.323 kr. og 1.568.054 kr. (svarende til en afvigelse på mellem ca. 258 og 464 procent) fra det skøn, som mæglerne havde foretaget på baggrund af SKATs vejledende udtalelser, medfører ikke i sig

selv, at der må gælde en formodning for, at udtalelserne var behæftet med fejl, eller at bevisbyrden i øvrigt herved kan anses for løftet. Oplysningen indgår dog i vurderingen af, om SKAT har handlet ansvarspådragende.

Det følger af de dagældende bestemmelser om formidling af fast ejendom, at ejendomsmæglerne skal udbyde ejendommen med oplysninger om de årlige ejerudgifter, herunder udgiften til ejendomsskatter.

Landsretten lægger til grund, at SKAT i juli 2006 havde indgået en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening om, at SKAT kunne bistå ejendomsmæglerne med hjælp til vurdering af projektsalgsejendomme. Det fremgår af den forudgående korrespondance med SKAT samt af aftalen, som SKAT fremsendte til Dansk Ejendomsmæglerforening den 7. juli 2006, at SKAT ikke kunne vurdere projektsalgsejendomme, som om projektet var gennemført, at vurderingen var vejledende og ikke bindende, og at vurderingen alene skulle hjælpe ejendomsmæglerne med at kunne danne sig et skøn over størrelsen af den fremtidige ejendomsværdiskat og ejendomsskat. At vurderingerne var vejledende og ikke bindende blev gentaget i udtalelserne til de enkelte ejendomsmæglere.

Landsretten finder, at Vurderingsstyrelsen ikke herved har givet udtryk for, at SKAT på tidspunktet for afgivelsen af de vejledende udtalelser var i besiddelse af samtlige oplysninger, der skulle anvendes for at foretage en egentlig ejendomsvurdering, herunder en vurdering af grundværdien. Ejendomsmæglerne kan derfor ikke have haft en berettiget forventning om, at SKATs vejledende udtalelser havde karakter af egentlige ejendomsvurderinger. Tværtimod må det have stået ejendomsmæglerne klart, at SKATs udtalelser var behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed, og at udtalelserne ikke kunne begrænse ejendomsmæglerenes eget ansvar for den skønnede ejendomsværdiskat, herunder grundværdien, som de oplyste i salgsopstillingerne.

37

Landsretten har herved lagt vægt på karakteren af de projektejendomme, som ejendomsmæglerne ønskede SKATs vurdering af, herunder at der var tale om udviklingen af en helt ny bydel, der ikke tidligere var blevet vurderet, hvilket de pågældende ejendomsmæglere har været bekendt med. Således er det i samtlige købsaftaler anført, at der på tidspunktet for aftalernes indgåelse ikke forelå nogen selvstændig vurdering af hverken byggefelt, bygningen eller rækkehuset, at byggefeltet tidligere havde været en del af et umatrikuleret havneareal, hvor der ikke havde været pålagt ejendomsskat, og at grundværdien og ejendomsskatten i salgsopstillingen derfor var skønsmæssigt ansat af ejendomsmæglerne, hvorfor køberne skulle acceptere, at der kunne ske ændret beskatning, når der blev foretaget en selvstændig vurdering af rækkehusene. Dertil kommer, at ejendomsmæglerne – i modsætning til SKAT – som repræsentant for sælger var i besiddelse af udbuds- og salgspriserne for ejendommene. SKATs vejledende udtalelser har på denne baggrund ikke kunnet danne grundlag for en

retsbeskyttet forventning hos ejendomsmæglerne om den endelige vurdering af de enkelte ejendomme, herunder at den endelige grundværdi ville ligge inden for et bestemt interval over eller under den skønnede værdi.

Det forhold, at køberne af ejendommene i forbindelse med købsaftalen af deres rådgiver og/eller ejendomsmægleren måtte have fået indtryk af, at den endelige grundværdi ville ligge inden for et spænd på maksimalt ca. 20 procent over eller under den oplyste værdi, er derfor heller ikke en oplysning, som køberne kan støtte ret på over for Vurderingsstyrelsen.

Efter bevisførelsen lægger landsretten endvidere til grund, at de beregningsmetoder, som SKAT anvendte til brug for de vejledende udtalelser, var saglige, idet de var sædvanlige og egnede til at fastsætte grundværdien for beboelsesejendomme. Landsretten lægger herunder til grund, at SKAT til brug for udtalelserne i 2013 anvendte etagearealprincippet, og at den oplyste områdepris på det da foreliggende grundlag var relevant for den skønsmæssige vurdering. Landsretten lægger herunder endvidere til grund, at SKAT til brug for udtalelserne i 2015 anvendte byggeretsværdiprincippet, og at de oplyste kvadratmeterpriser og byggeretsværdier på det da foreliggende grundlag var relevant for den skønsmæssige vurdering. Landsretten har herved lagt vægt på, at samme områdepriser henholdsvis kvadratmeterpriser og byggeretsværdier kunne genfindes i nærliggende områder, og at SKAT ikke havde mulighed for at inddrage områdepriser, kvadratmeterpriser og byggeretsværdier for Nordhavn, da området som nævnt ikke tidligere var blevet vurderet.

Landsretten finder på denne baggrund, at køberne ikke har godtgjort, at SKAT i forbindelse med afgivelsen af de vejledende udtalelser i 2013 eller 2015 har begået fejl, der kan medføre et erstatningsansvar for skattemyndighederne over for køberne af de pågældende ejendomme i nærværende sager.

38

Herefter, og da det, der i øvrigt er anført vedrørende SKATs sagsbehandling, ikke kan føre til et andet resultat, frifindes Vurderingsstyrelsen.

Efter sagernes udfald – og da sagsøgerne har fri proces – skal statskassen i sagsomkostninger betale 937.500 kr. til Vurderingsstyrelsen til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Beløbet er fastsat skønsmæssigt efter en vurdering af, hvad der kan anses for rimeligt, også under hensyn til sagernes omfang og karakter, herunder at der har været tale om behandlingen af flere sager, heriblandt et gruppesøgsmål. Der er også taget hensyn til arbejdets omfang og det ansvar, der har været forbundet med sagernes førelse, samt at hovedforhandlingen blev gennemført over to retsdage.

THI KENDES FOR RET:

Vurderingsstyrelsen frifindes.

I sagsomkostninger skal statskassen inden 14 dage betale 937.500 kr. til Vurderingsstyrelsen.
Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.