SKATTE- OG VÆKSTMINISTERIET

5. november 2026
J.nr. 2026 - 7384

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 6 af 7. oktober 2026 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Jakob Engel-Schmidt

/ Cecilie Meldgaard Goth

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvordan 50 helt identiske rækkehuse på Byagervænget i Beder af Vurderingsstyrelsen kan blive vurderet meget forskelligt med kvadratmeterpriser svingende fra 24.900 kr. til 32.000 kr., og har ministeren forståelse for, at ejerne af boligerne er uforstående overfor de meget forskellige vurderinger?

Svar

Vurderingsstyrelsen har oplyst følgende, som jeg henholder mig til:

"Vurderingsmodellen for helårshuse tager udgangspunkt i den såkaldte områdepris. Områdeprisen for den enkelte ejendom, der skal vurderes (vurderingsejendommen), findes ved at identificere de 15 nærmeste frie salg (referencesalg) og beregne et vægtet gennemsnit af de fremskrevne salgspriser pr. kvm på baggrund af afstand til vurderingsejendommen. Herefter korrigeres kvadratmeterprisen for forskelle mellem referencernes bygningskarakteristika og vurderingsejendommens bygningskarakteristika. Vurderingsmetoden er nærmere beskrevet på Vurderingsportalen.

Hvis to ejendomme har identiske bygningskarakteristika og identisk beliggenhed, vil det principielt være tilfældet, at vurderingerne pr. konstruktion vil blive identiske. I praksis er det vanskeligt for to vurderingsejendomme at have eksakt samme beliggenhed. Men hvis referencerne er de samme, og refernceejendommene vægtes ens, vil områdeprisen for to vurderingsejendomme være den samme. Når vurderingerne ikke er identiske, vil der dels kunne være tale om, at referencerne ikke er de samme (eller ikke har samme vægtning), dels at bygningskarakteristika for ejendommene ikke er identiske.

Vurderingsstyrelsen har på denne baggrund gennemgået rækkehusene på Byagervænget og kan i den forbindelse konstatere, at begge ovenstående forhold har betydning for variationen i vurderingerne.

Ejendommene på Byagervænget er således ikke helt identiske. De adskiller sig dels ved størrelsen af både bygninger og grunde og i mindre grad ved bygningskarakteristika og særlige beliggenhedskarakteristika. Af tabel 1 fremgår en oversigt over disse forhold.

Tabel 1 angiver et spænd fra den mindste til den maksimale observerede værdi for rækkehusene på Byagervænget. Det er således ikke én ejendom, der har alle minimumværdier og en anden, der har alle maksimumværdier.

Tabel 1. Forskellige ejendomskarakteristika for ejendomme Byagervænget

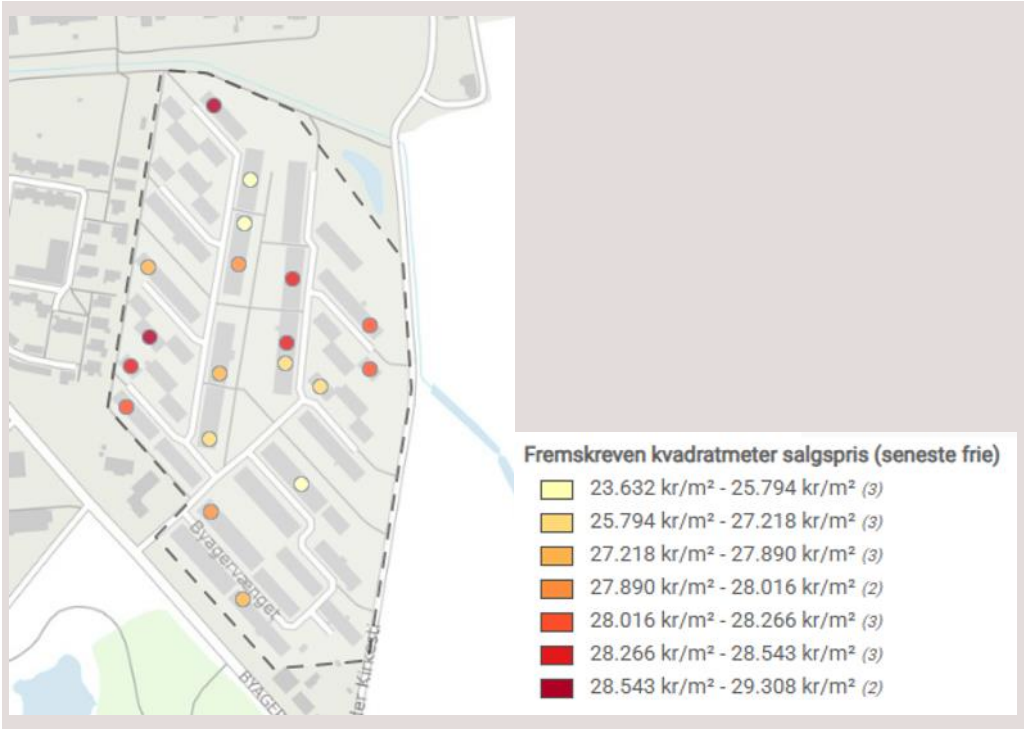
	Gennemsnit	Minimum	Maksimum
Kvadratmeterpris	27.213	25.192	32.204
Områdepris	27.739	26.050	30.924
Boligareal		99,6	116,3
Boligalder		17	20
År siden ombygning		9	Ingen ombygning
Grundareal		225	399
Bad/toilet		1	1,5*
Supplerende varmekilde	3 ejendomme har supplerende varmeinstallation		
Afstand til trafikvej (meter)		1.255	1.430
Afstand til station (meter)		1.012	1.195
Areal af skov (ha)		1,2	2,73
Udsigtsmeter over sø		0	205

Anm.: Bad/toilet afspejler en kombination af antal badeværelser og antal toiletter. Det er alene bygnings- og beliggenheds-karakteristika, hvor der er forskelle mellem ejendommene, der fremgår af tabellen.
Tabellen indeholder alene oplysninger for de 63 ejendomme på Byagervænget, for hvilke der foreligger en endelig 2022-vurdering.
*1,5 betyder, at der er to toiletter og et bad i ejendommen.

Mindre ejendomme bliver typisk solgt til en højere kvadratmeterpris end større ejendomme, så derfor vil og skal en forskel i størrelsen også resultere i forskellige kvadratmeterpriser for vurderingerne. Disse forskelle i ejendommenes karakteristika bidrager til at forklare variationen i kvadratmeterprisen for vurderingerne.

Desuden er der variation i handelspriserne i området, hvilket også bidrager til at forklare variationen. Af figur 1 fremgår de handlede ejendomme i området med angivelse af handelsprisen pr. kvadratmeter for hver enkelt fremskrevet til vurderingsterminen 1. januar 2022.

Figur 1. Fremskrevne salgspriser for referencer



Kilde: Vurderingsstyrelsen.

Forskelle i referenceejendommenes handelspriser bidrager dermed også til variation i vurderingerne.

Det skal bemærkes, at der altid vil være en usikkerhed forbundet med at udarbejde vurderinger. Derfor fratrækkes der 20 pct. fra vurderingerne forud for opgørelsen af det beskatningsgrundlag, vurderingen udgør grundlaget for."

Afslutningsvis vil jeg minde om, at flertallet bag ejendomsvurderingerne netop ønskede et databaseret system, der skulle sikre, at ejendomme med samme karateristika bliver vurderet ensartet og hvor vurderingerne afhængig af ejendommenes og grundenes karakteristika kan variere. I min tid som minister har jeg dog allerede set en række sager, hvor sund fornuft er sat ud af kraft. Det er præcis af den årsag jeg vil give folk ret til en second opinion, så man eksempelvis kan få en ejendomsmægler ud, hvis man ikke synes ens vurderingen stemmer overens med faktiske forhold.