9. november 2026

Til Skatteudvalget

Foreningen for Reelle Vurderinger består af en samling af rækkehusejere i Rudersdal Kommune. Vi har siden vurderingerne for 2020 undret os over Vurderingsstyrelsens modelresultater for grundværdier i vores lokale område. Vi har siden udvidet arbejdet til generelt at omfatte data og analyse af rækkehusgrunde/små grunde i andre dele af landet. Vi ønsker ikke at anfægte Vurderingsstyrelsens model dens algoritmer og beregninger ud fra givne faktorer giver den garanteret det samme resultat hver gang. Problemet er modellens validitet, idet vores analyser viser at modellens resultater ikke giver reelle grundværdier for rækkehuse (små grunde) i store lokale områder. Vi mener, at dette i nogle områder fører til at 2020/2022-vurderingerne afviger mere end 20% fra de reelle grundværdier i fri handel.

Der er ca. 150.000 rækkehusgrunde i Danmark og yderligere ca. 200.000 mindre grunde (typisk < 400kvm).

Vores analyser viser at Vurderingsstyrelsens 2020 og 2022 vurderinger i flere lokale områder viser en markant relativ forskydning i grundværdier mellem rækkehusgrunde og parcelhusgrunde. En forskydning der forværres fra 2020 til 2022, selvom Vurderingsstyrelsen fastholder at de ikke har skiftet model. Denne fejl vil desværre parallelforskydes med indekseringer i 2024 og 2026.

Den relative forskydning er ikke nødvendigvis landsdækkende, men synes at hænge sammen med lokale forhold. Der synes at være tale om en klar parallel til situationen for ejerlejligheder, hvor en lovændring kan føre til at 30.000 lejligheder får nedsat deres vurdering. Problemerne opstår når der mangler referenceejendomme/-grunde. Vurderingsstyrelsen vurderer så ud fra andre boligtyper eller geografiske områder. Grundsalget i Danmark er lavt og rækkehusgrundsalg uden hus er stort set ikke-eksisterende i flere kommuner. Dette medfører, at rækkehusgrunde bliver vurderet ud fra store parcelhusgrunde placeret relativt langt væk. Vurderingsstyrelsens egne vejledninger fra 2019, viser således at der i perioden 2010-2015 blev handlet 20 grunde < 400kvm

Vi vil derfor opfordre Skatteudvalget til at anmode skatte- og vækstministeren om at svare på følgende spørgsmål, som vi mener vil være yderst relevante for mange danske ejere af rækkehuse og små grunde. (bilagene 1,2,3).

1. Hvorfor stiger grundværdi for rækkehuse 29% relativt til parcelhuse i Holte fra 2010 til 2020, og igen over 15% fra 2020 til 2022? Man indrømmer selv at der ikke findes handler, når man bruger det som argument for at ejere af rækkehuse ikke kan bevise at der er noget galt. Men det gør det tilsvarende svært at forklare så voldsomme forskelle i udvikling, da det jo umuligt kan forklares med markedsudvikling, som loven kræver. Samme mønster ses flere andre steder - det er ikke kun et problem i Holte og Rudersdal.

   I forlængelse af ovenstående, hvordan vil man forklare at bygningsværdierne falder relativt for rækkehuse ift. parcelhuse fra 2010 til 2020? Fra 2020 til 2022 falder de endda i absolutte tal og ikke bare relativt. Hvor rækkehuse overordnet er dyrere at opføre, og på landsplan har en bygningsværdi der er 15% over parcelhusenes i samme område, ses i Rudersdal og Holte et helt modsatrettet forhold.

2. Hvordan forklares det at prisen for udnyttelse er 45-50% højere for de undersøgte rækkehusområder i Holte relativt til parcelhusene omkring? Med prisen for udnyttelse menes prisen for hver kvadratmeter bolig en grund giver adgang til at opføre, justeret for prisniveau og byggeomkostninger. Og hvordan forklares den voldsomme interne inkonsistens, der er i rækkehusbyggerierne, hvor nogle grunde er overvurderet over 100%, mens andre lignende ikke er overvurderet?

3. Hvordan forklarer man afvisningen af at lokalkendte valuarer mener at grundene langt fra kan sælges til de vurderede priser?

   I forlængelse heraf. Hvorfor nægter/definerer Vurderingsstyrelsen at den i Vurderingsloven §15, stk 2 (uddrag): ” *Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi betegnes som forskelsværdien”* nævnte ”forskelsværdi” er det samme som ”bygningsværd”i og dermed indgår naturligt i formlen: Ejendomsværdi = Bygningsværdi + Grundværdi?

   Her er det retssikkerheden som er på spil. Hvordan forestiller man sig at rækkehusejere skal kunne klage over deres grundværdi, hvis det kun kan ske ved fremvisning af konkrete grundhandler, som jo ikke findes for rækkehuse? Man afviser fuldstændig proportionalitetsbaseret argumentation, f.eks. på baggrund af relative bygningsværdier eller pris for udnyttelse. Derved afskærer man reelt en hel boligtype fra at klage.

   I 2024 blev den eneste rækkehusgrund i fri handel (Fyrrevang 59 i Virum), som vi kan finde i Rudersdals omegnskommuner, solgt for 1.500.000kr. Grunden blev i 2022 vurderet til 4.059.000kr. Det blev forsøgt solgt til 2.995.000kr i 2022, men først efter 2 prisnedsættelser blev den solgt i 2024.Hvordan forklares den reelle handelspris, der fuldt ud dokumenterer at vurderingen 2022 ligger 270% over den realiserede salgspris. Den opnåede pris passer næsten perfekt ind i vores beregninger for de reelle grundværdier for rækkehuskvarterer i Rudersdal Kommune. Den foreløbige 2024-vurdering er nedsat til 3.665.000kr, altså 144% over salgsprisen. Dette eneste eksempel på salg af rækkehusgrund i området afvises som argument, da salget finder sted efter den 1. januar 2026 – retlig korrekt men reelt problematisk afvisning. (se bilag 4, 1a-d).

Specielt for Gassehaven (omtalt i artikel i Jyllands-Posten, 11. okt 2026 (bilag 4):

”Skatteekspert advarer om, at 350.000 boliger kan stå med et skatteproblem”) – 22 eller 20% af ejerne i Gassehaven har individuelt klaget over grundværdivurderingen og betalt 1300kr i gebyr. Alle har fået enslydende svar fra både Vurderingsstyrelsen og Vurderingsankenævnet. De vil ikke godkende begrebet bygningsværdi og henviser til større parcelhusgrunde som referencer. Klagerne blev afvist med dissens (2-1). Nævnsmedlemmet der gav klagerne ret, mente at grundværdierne skulle nedsættes med over 30%. Grundværdiernes andel af ejendomsværdien er steget abrupt eksempel Gassehaven 39 fra 2010/2019: 48%; 2020: 56%; 2022: 67%. Parcelhusgrunde i Holte svinger i 2022 mellem 35-50%.

Gassehaven i Holte er et bevaringsværdigt rækkehuskvarter med egen lokalplan. Lokalplan 100 fastsætter stærke begrænsninger for alt ved husenes ydre og bortset fra nogle huse kan tilføje et ”gasfyrsskur” på 2 kvm, kan husene ikke udvides. Lokalplan 100, paragraf 7.8: *”Ved*

vedligeholdelsesarbejder skal anvendes materialer, der i beskaffenhed, mål, form, profilering og farve svarer nøje til de oprindeligt eksisterende".

Dette betyder, at da grundværdien skal fastsættes ud fra handelsværdien af en ubebygget grund, kan en valuar ret sikkert fastsætte en bygningsværdi (alene glastag og tegltag ca. 750.000kr). Enhver ejendomsmægler ved at en ubebygget grund kun kan handles til en pris som tillader ejeren at opføre en ejendom på grunden. For Gassehavens vedkommende må man tænke sig en grund sat til salg efter en brand. For de små huse i Gassehaven ligger en opførsel af hus i samme yder form og materialer på over 3. mill.kr. Det skal der altså være plads til, men Vurderingsstyrelsen vil ikke godkende beregningen Grundværdi = Ejendomsværdi – Bygningsværdi. For alle huse i Gassehaven ville det ellers betyde, at grundværdien skulle nedsættes med > 20%.

En rækkehusgrund kan ikke vurderes ud fra et standardhus, da rækkehusgrund og bygning er ét.

Forslag/synspunkter:

Et forslag kunne være at rækkehuse får deres egen kategori i Vurderingsloven og af hensyn til retssikkerheden placeres sammen med ejerlejligheder i *§19a, stk 1 "ansættes uanset § 15, stk. 1, på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien"* og dermed erstatter *§ 15, stk 2: Stk. 2. Ved vurderingen ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog § 10. Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi betegnes som forskelsværdien*.

Dette ville passe godt sammen med ideen om en second-opinion, hvor ejendomsmæglere/valuarer kunne fastsætte en bygningsværdi.

Hermed indgår bygningsværdien som en afgørende faktor til at vurdere grundværdien og alt andet lige vil ejendomsværdi = bygningsværdi + grundværdi.

Medsendte bilag med grafer, tabeller, mm – detaljeret gennemgang af data og analyser. Disse bilag er også sendt til Vurderingsstyrelsen i håb om et møde med dialog på baggrund af vores arbejde. Pt har Vurderingsstyrelsen kun ønsket at "forklare" os vurderingerne, det har vi ikke behov for, da det ikke er selve modellen vi kritiserer, men dens resultater.

Bilag (bilag 1 og 2 er lagt i samme dokument):

Bilag 1: "Skævvridning i Rudersdal" er en slags OnePage, hvor I hurtigt kan læse de vigtigste analyseresultater. Forfatter Hendrik Wiegand-Hansen

Bilag 2: "Rudersdal sammenfatning" er en mere udførlig beskrivelse af data og analyse, som med højere detaljegrad viser udviklingen 2010-2020-2022 med fokus på forskellen mellem parcelhuses og rækkehuses grundværdier, herunder grundværdiernes andel af ejendomsværdi. Forfatter Hendrik Wiegand-Hansen. I en udgave på 30s. har Hendrik set på hele landet. Den kan I få, hvis I ønsker det.

Bilag 3: "Beskatning af Rudersdal – fra dyre til billige" (PPS-fil), som kan være til hjælp, hvis man foretrækker grafer. Forfatter Hendrik Wiegand-Hansen

Bilag 4: "Skæv beskatning af rækkehuse i Gassehaven". Forfatter Christian Saxe. Christian Saxe har lavet en ca. 250s analyse af vurderinger for både Gassehaven og flere rækkehuskvarterer i Rudersdal.

Med venlig hilsen - Foreningen for Reelle Vurderinger

v/ Hendrik Wiegand-Hansen, Christian Saxe, Jens Ulrik Engelund.