Følgende er opsummering af en omfattende analyse foretaget af softwareingeniør Hendrik Wiegand-Hansen, hvor offentlige ejendomsvurderinger er sammenholdt med faktiske salgspriser.

Henvendelse vedrørende data og analyse kan rettes direkte til email: hendrik@wiegand-hansen; mobil: 51341976

Bilag 1: Rækkehuse betaler parcelhusenes grundskyld i Rudersdal, september 2026

Bilag 2: Beskatning i Rudersdal: Resumé – følger umiddelbart efter bilag 1

Vi står med et alvorligt retssikkerhedsmæssigt problem, der bunder i at grundvurderingerne for rækkehuse i Rudersdal Kommune er voldsomt høje ift. parcelhusene lige omkring dem. Det betyder helt konkret, at ejere af rækkehuse i kommunen betaler den grundskyld, deres naboer skulle have betalt. Og der er ikke tale om småbeløb - beregninger på konkrete ejendomme viser flere eksempler på over 100% overvurdering, og 1.500-2.000 kr. for meget i grundskyld pr. måned. Myndigheder og landspolitikere kan ikke forklare disse forskelle, men nægter at forholde sig til det, og gøre noget ved det. Svaret er ofte at det er en dårlig sag, fordi der ikke er stemmer og læsere i at hjælpe forkælede boligejere i de rige områder nord for København, og fordi trods alt ”kun” rammer 20-30.000 rækkehusejere.

At rækkehusenes grunde er overvurderede, hviler på efterhånden flere års analyse af ejendomsvurderinger og -salg for hele landet, der bl.a. viser:

- Rækkehusgrundene i Rudersdal som helhed vurderes til omkring 2,5 gange kvadratmeterprisen for parcelhusene i nærheden. Variationen er dog stor, og i flere områder er forskellen langt mere voldsom - op til 11 gange højere.

- Ser man i stedet på udnyttelse, som Vurderingsstyrelsen selv fremhæver som altafgørende for grundes værdi, viser studier af rækkehuskvarterer i Holte at rækkehusgrundene er vurderet 45-50% højere end de nærmest beliggende parcelhusgrunde. Og da der indenfor samme bebyggelse er stor variation i vurderingerne, betyder det at mange grunde er overvurderet med mere end 100%

- Sammenligning af samtlige ejendomsvurderinger i kommunen fra 2010 og 2020 viser at rækkehusenes grundvurderinger stiger 21,8% relativt til parcelhusenes i perioden. I Holte er den relative stigning hele 29%. Tendensen fortsætter i 2022-vurderingen. Da der ikke findes handler af rækkehusgrunde, er det svært at se at denne forskelsbehandling kan begrundes med markedsforhold, som loven kræver.

- Valuarvurderinger af flere rækkehusgrunde i Holte foretaget af en lokal ejendomsmægler med mange års erfaring fra området viser at købere efter hans mening langt fra vil betale den vurderede pris for grundene. Samtidig viser nedrivningssalg at parcelhusgrundene vurderes et godt stykke under hvad de faktisk sælges til.

- Et meget sjældent salg af en udstykket rækkehusgrund i Virum i 2024 viser at grundvurderingen er 144% over den pris, der faktisk kunne opnås. Samtidig viser nedrivningssalg samme år indenfor 5 km radius, at parcelhusgrundene var vurderet 22% under den opnåede salgspris.

- Bygningsværdien for rækkehuse i Rudersdal falder 6,7% relativt til parcelhusenes fra 2010 til 2020, og hele 14,5% fra 2020 til 2022. For Holte falder den 15,4% fra 2010 til 2020 og 14,8% fra 2020 til 2022. Det er dog ikke et udtryk for at nogen som sådan har vurderet bygningsværdien for hverken række- eller parcelhuse. Det er et udtryk for at Vurderingsstyrelsen vurderer ejendomsværdi og grundværdi helt uafhængigt, uden at validere at tallene, deres model spytter ud, giver mening når vi snakker hele boligmasser. Tallene indikerer klart at grundværdierne er sat for højt, hvorved bygningsværdien presses.

- Grundens andel af den samlede ejendomsværdi er ekstremt høj for rækkehuse relativt til parcelhuse i Rudersdal. Historisk har det altid været sådan at grundværdiandelen er noget højere for parcelhuse end for rækkehuse i samme område, både i Holte, Rudersdal, Region Hovedstaden og på landsplan. Det giver mening, for potentialet er større på parcelhusgrundene, og det dyrere at bygge rækkehuse. I Holte blev dette forhold byttet om med ét slag i 2020, og i Rudersdal skete det i 2022. Der er mange eksempler på rækkehuse med en grundværdiandel over 90%. Selvom bygningen ikke kan rives ned, og i øvrigt er i fuldt beboelig tilstand og helt på niveau med de omkringliggende parcelhuse, vurderes disse grunde reelt som byggegrunde, hvor bygningen ikke har værdi.

Er dette kun et problem i Rudersdal? Nej, der ses tilsvarende og måske endda endnu stærkere tendenser i nabokommunerne, f.eks. Lyngby-Taarbæk, Gentofte og Gladsaxe. Ligeledes omkring Aarhus og andre steder. Men der er også steder hvor der ikke er et problem, og endda områder med omvendt fortegn. Så hvor tendenserne også viser sig på landsplan, er de langt mindre udtalte når der zoomes ud.

Der er et andet retssikkerhedsmæssigt aspekt i dette. Vurderingsankenævnene accepterer ikke argumentation med baggrund i f.eks. relative bygningsværdier, der kunne sandsynliggøre at grundværdien er sat for højt. Man skal have konkrete salg af grunde som reference. For rækkehuse og lejligheder findes sådanne salg i praksis ikke. For lejligheder har man i erkendelse af dette valgt en anden metode, hvor man forsøger at vurdere bygningsværdien, og derudfra beregne grundværdien. For rækkehuse er der ingen undtagelse - man anvender metoden for parcelhuse, på trods af den åbenlyse risiko for at sammenligne æbler og pærer. Når man ikke kan fremvise konkrete salg af grunde, har man som ejer af et rækkehus reelt ikke mulighed for at klage over sin grundvurdering. Alle andre boligtyper har en mulighed for at klage over deres grundværdi.

Ejer man et rækkehus i Rudersdal eller en af de andre ramte områder, straffes man dobbelt af dette problem: Først fordi man skal betale 1.000 eller 2.000 kr. mere om måneden i grundskyld, end ejendommens grundværdi reelt indikerer. Og dernæst når ejendommen skal sælges, fordi de potentielle købere naturligt nok vil kompenseres for de højere udgifter, hvilket nemt koster en halv til en hel million på den pris, de er villige til at give.

Med en boligtype, hvor der stort ikke findes handler af sammenlignelige grunde til at bygge en statistisk model for grundværdier på, øges vigtigheden af at man sikrer sig at modellens resultater er rimelige.

Bilag 2: Beskatning i Rudersdal: Resumé

Kort introduktion til analysens hovedkonklusioner

Softwareingeniør Henrik Wiegand-Hansen, oktober 2026

Baggrund: Hvad er grundskyld, og hvordan fastsættes den?

Grundskyld er den kommunale skat, som alle ejere af parcelhuse og rækkehuse betaler hvert år. Skatten beregnes ikke af boligens samlede værdi, men alene af *grundens* vurderede værdi – den del af ejendomsværdien, der tilskrives selve grunden frem for bygningen på den. En bolig til 6 mio. kr. kan f.eks. have en grund vurderet til 3 mio. kr., og grundskylden beregnes da af disse 3 mio.

Det er Vurderingsstyrelsen – en statslig myndighed under Skatteministeriet – der fastsætter grundværdien for alle ejendomme i Danmark. I 2020 trådte et nyt vurderingssystem i kraft, som for første gang siden 2011 resulterede i fuldt opdaterede vurderinger for alle ejendomme.

Denne analyse undersøger, om det nye systems grundværdier i Rudersdal er fordelt rimeligt mellem kommunens billigste og dyreste boliger – eller om det nye system systematisk belaster ejere af billige boliger på bekostning af ejere af dyre.

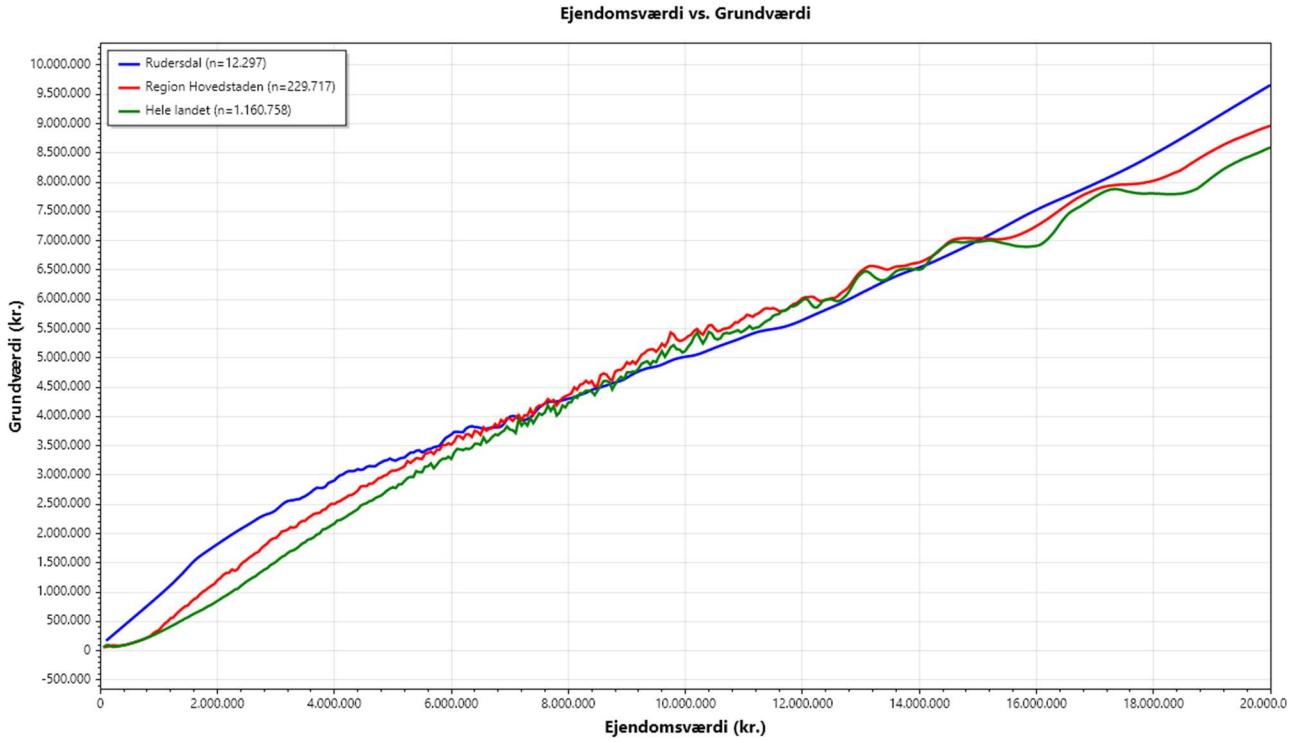
Fund 1: Kurven har en usædvanlig form i Rudersdal

Vurderingsstyrelsen bruger selv et redskab kaldet en *grundværdikurve*: grundværdi som en funktion af ejendomsværdi. Analysen efterligner dette redskab for at sammenligne Rudersdal med Region Hovedstaden og hele landet.

Kurven for Rudersdal har en markant anderledes form end de to sammenligningsgeografier. Den tegner et S:

- For **billige boliger** er grundens andel af den samlede boligværdi *exceptionelt høj* i Rudersdal. En typisk billig bolig i kommunen er vurderet til ca. 3,7 mio. kr. og har en grund, der udgør 75 % af værdien. Den tilsvarende andel er 63 % i Region Hovedstaden og 54 % på landsplan.
- For **dyre boliger** sker det modsatte: grundens andel flader ud og ender med at ligge *under* niveauet for sammenlignelige boliger i regionen og på landsplan.

Det betyder, at ejere af billige boliger i Rudersdal betaler grundskyld af en uforholdsmæssigt høj grundværdi relativt til boligens samlede pris, mens ejere af dyre boliger betaler af en relativt lav. Kurven i Region Hovedstaden og på landsplan viser det mønster, man ville forvente: en jævn og ensrettet sammenhæng uden denne S-form.



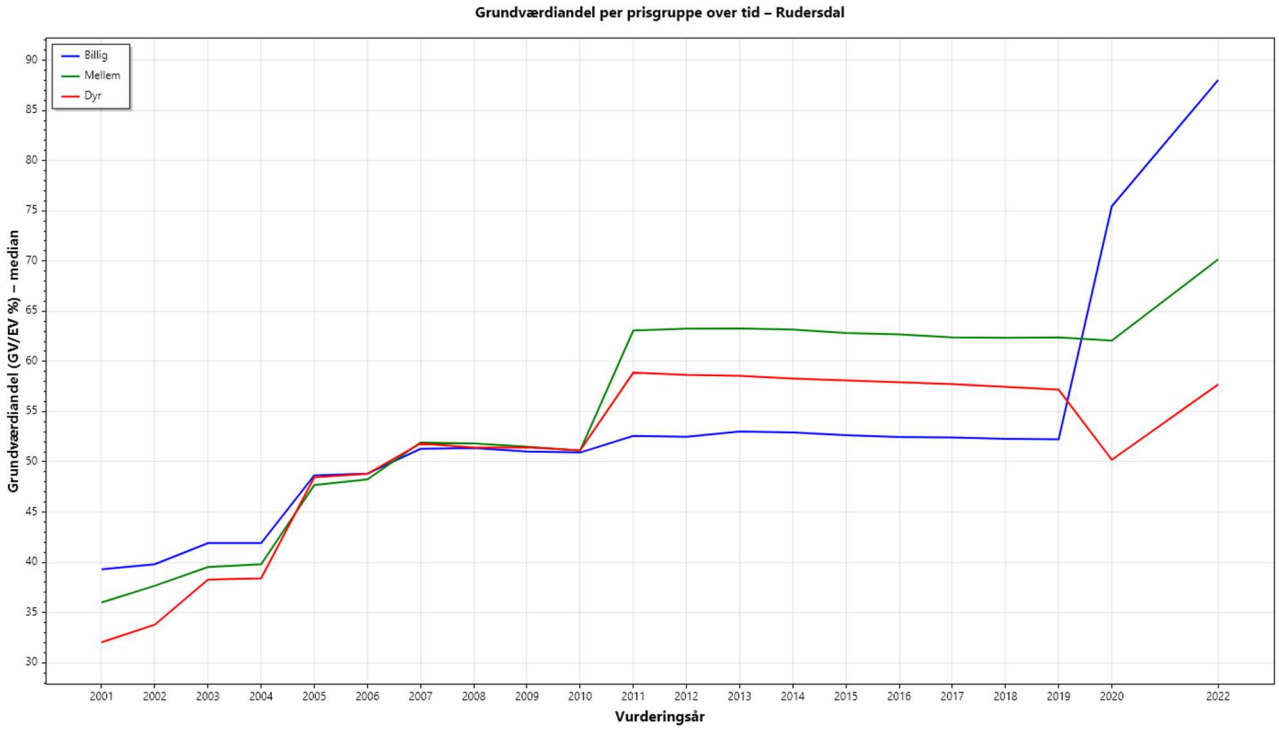
Fund 2: Overgangen til det nye system forstærker billedet

For at undersøge om dette er noget nyt eller noget, der altid har kendetegnet Rudersdal, ser analysen på, hvordan *grundens andel af boligværdien* har udviklet sig over tid – separat for de billigste, mellemste og dyreste 20 % af boligerne i kommunen.

Frem til 2011 lå de tre grupper relativt tæt på hinanden. Derefter indførtes et generelt vurderingsstop, der betød, at vurderingerne i praksis stod stille i næsten et årti. Da det nye system trådte i kraft i 2020, skete der et markant brud:

- Den **billigste** gruppe sprang fra 52 % til 76 % grundandel – og er siden steget videre til 88 % i 2022.
- Den **mellemste** gruppe forblev nogenlunde uændret.
- Den **dyreste** gruppe *faldt* fra 57 % til 50 %.

På ét enkelt vurderingsår vendte rækkefølgen fuldstændigt. Den gruppe, der før lå lavest, endte øverst med stor margin. Det er ikke, hvad man ser i Region Hovedstaden eller på landsplan, hvor alle grupper stiger, og ingen inversion finder sted. Det er et lokalt Rudersdal-fænomen.



Fund 3: Bygningsværdien afslører at grundværdierne er sat skævt

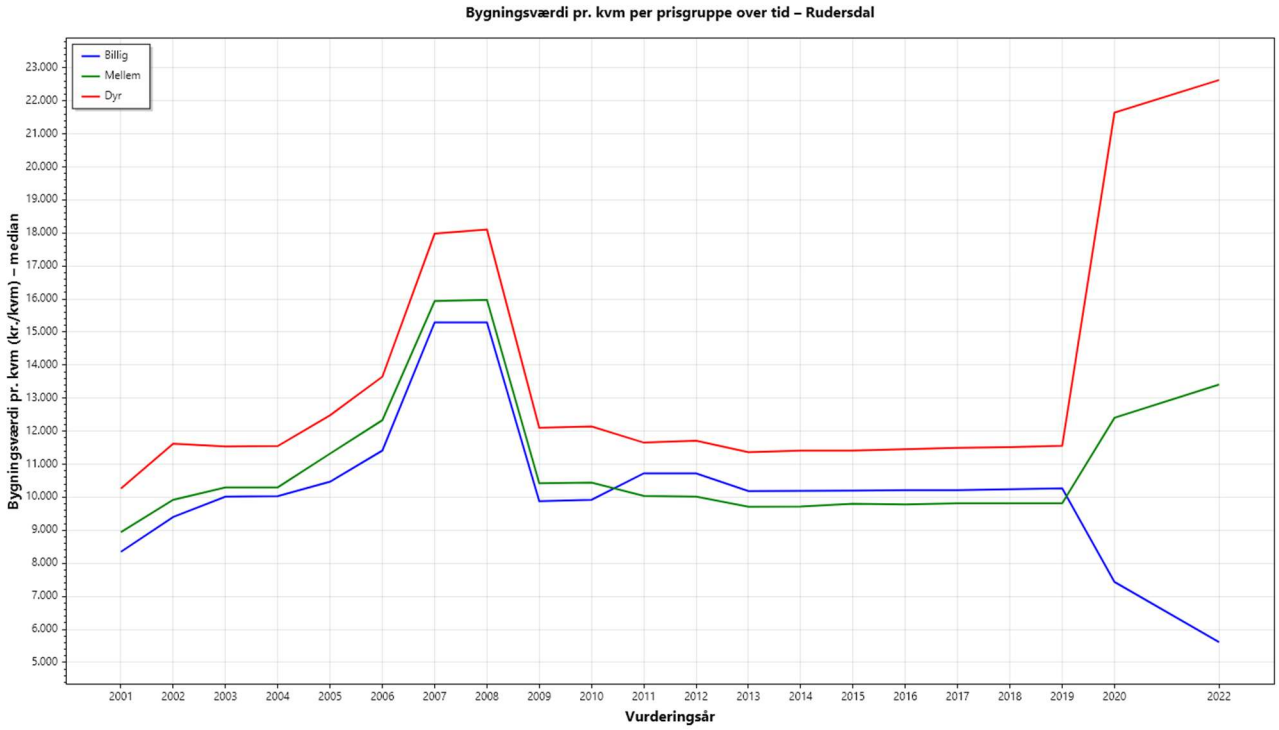
Det mest direkte bevis for, at grundværdierne er sat forkert, kommer fra et tredje perspektiv. Når man kender en boligs samlede vurdering og grundens vurderede værdi, kan man beregne, hvad *bygningen* er vurderet til ved simpel subtraktion. Denne bygningsværdi, opgjort pr. kvadratmeter boligareal, bør over tid følge byggeprisernes generelle udvikling – præcis som en gennemsnitlig bil stiger i pris i takt med bilindustriens prisudvikling.

Fra 2010 til 2020 steg de generelle byggeprisindeks med 18,7 %. Det er den forventede stigning i bygningsværdien pr. kvadratmeter for alle grupper. Hvad skete der faktisk i Rudersdal?

- Den **billigste** gruppes bygningsværdi pr. kvm *faldt* med 25 %.
- Den **dyreste** gruppes bygningsværdi pr. kvm *steg* med 78 %.

Bygninger ændrer ikke dramatisk karakter fra én vurderingsrunde til den næste. Boliger i den billigste gruppe er ikke pludselig halvt så meget værd som bygninger, og boliger i den dyreste gruppe er ikke pludselig næsten dobbelt så meget værd. Den eneste forklaring er, at grundværdierne er sat forkert: for høje for de billige boliger og for lave for de dyre – og det slår direkte igennem i den beregnede bygningsværdi, som er det, der er tilbage.

I Region Hovedstaden og på landsplan stiger bygningsværdien pr. kvm for den dyreste gruppe moderat og falder svagt for den billigste – forskelle der er til stede, men af en helt anden og langt mere begrænset størrelsesorden end i Rudersdal.



Konsekvens: Hvad koster det i kroner?

Analysen beregner, hvad en rimelig grundværdi ville betyde for grundskylden for en typisk billig og en typisk dyr bolig i Rudersdal. Som mål for en rimelig bygningsværdi bruges det niveau, bygningsværdien havde i 2010, fremskrevet med byggeprisindeksets stigning på 18,7 %.

Med en grundskyldspromille på 9,6 er konklusionen:

- En **typisk billig bolig** (median vurdering 3,66 mio. kr.) betaler ca. **7.200 kr. for meget** om året i grundskyld – svarende til 28 % for meget.
- En **typisk mellemste bolig** (median vurdering 5,38 mio. kr.) betaler ca. **1.800 kr. for meget** om året – svarende til 6 % for meget.
- En **typisk dyr bolig** (median vurdering 9,04 mio. kr.) betaler ca. **9.000 kr. for lidt** om året – svarende til 20 % for lidt.

Disse tal er beregnet under antagelse om, at en korrekt vurdering ville have medført en tilsvarende lavere grundskyldspromille, så kommunens samlede skatteindtægt var uændret. Selv den mellemste gruppe taber på den nuværende fordeling, fordi de dyreste ejendomme nyder godt af den lavere vurdering, uden at det er kommet alle borgere til gode i form af en lavere promille.

Sammenfatning

Tre uafhængige analyser peger i samme retning: det nye vurderingssystems grundværdier i Rudersdal er fordelt på en måde, der systematisk belaster ejere af billige boliger og begunstige ejere af dyre

boliger. Skævheden er ikke et lille statistisk udsving – den er markant, konsistent på tværs af tre forskellige analytiske vinkler, og uden sidestykke i Region Hovedstaden eller på landsplan.