SKATTE- OG VÆKSTMINISTERIET

18. november 2026
J.nr. 2026 - 8343

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 93 af 22. oktober 2026 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Marie Brixtofte (V).

Jakob Engel-Schmidt

/ Cecilie Meldgaard Goth

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvilke konkrete kriterier Vurderingsstyrelsen anvender for at afgøre, om rækkehusbebyggelse på en eksisterende parcelhusgrund er »realistisk«, herunder om der kræves en konkret mulighed for byggetilladelse og udstykning, eller om en teoretisk mulighed er tilstrækkelig til at forhøje grundværdien?

Svar

Vurderingsstyrelsen har oplyst følgende, som jeg henholder mig til:

"Grundværdier skal, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, ansættes på baggrund af de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er fastlagt i det gældende plangrundlag og anden offentligretlig regulering. Vurderingsstyrelsen kan til dette formål som udgangspunkt lægge de oplysninger til grund, der findes i plandataregistret Plandata.dk.

Når en grund i henhold til Plandata.dk kan anvendes til rækkehusbebyggelse, vil den derfor som udgangspunkt blive vurderet ud fra den forudsætning, at der kan opføres rækkehus på grunden.

Vurderingsstyrelsen foretager dog en række yderligere kontroller af parcelhusgrunde, der i henhold til Plandata.dk kan anvendes til rækkehus. Der skal her skelnes mellem kontrol af, om det *retligt og faktisk er muligt* at anvende grunden til rækkehusbebyggelse, og kontrol af, om det *fra et markedsmæssigt synspunkt er realistisk,* at der opføres rækkehus på grunden.

For så vidt angår den retlige og faktiske mulighed udsendte Vurderingsstyrelsen den 3. december 2024 styresignalet "SKM2024.611.VURDST", der ændrede Vurderingsstyrelsens praksis for, hvornår en anvendelse skal anses for mulig efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1. Efter den nye praksis er det alene anvendelser, som grundejeren kan forventes at få tilladelse til, der kan lægges til grund for vurderingen. Efter den nye praksis betragtes anvendelse til rækkehus som udgangspunkt alene som mulig for en grund, der ikke allerede er bebygget med rækkehus (f.eks. en parcelhusgrund), hvis grunden kan udstykkes til mindst tre selvstændige rækkehusgrunde. Antallet af udstykningsmuligheder beregnes på baggrund af de oplysninger i Plandata.dk, der angår udstykning (dvs. mindstegrundstørrelser og evt. udstykningsforbud).

For alle ejerboliggrunde, der i henhold til det modelberegnede vurderingsforslag kan udstykkes, foretages desuden en manuel kontrol. Her kontrolleres det dels, om der er faktiske forhold, der forhindrer udstykning (herunder etableringen af lovlig vejadgang til hver udstykket grund) – fx hældning på grunden, uhensigtsmæssig grundform eller tilstedeværelse af sø eller mose på en del af grunden. Der foretages også en nærmere kontrol af, om der i den relevante planforskrift (fx. en lokalplan) er andre bestemmelser, der forhindrer udstykning af den konkrete grund (herunder også forhindrer anvendelsen til rækkehus), og om oplysningerne i Plandata.dk er retvisende for den konkrete grund.

Den manuelle kontrol omfatter også en vurdering af, om det ud fra en markedsbetragtning er realistisk at udstykke grunden. I tilfælde af, at mulig anvendelse til rækkehus er en

forudsætning for udstykningsmuligheden, vurderes det også, om denne anvendelse er realistisk ud fra en markedsbetragtning. Der er her tale om et skøn, der er baseret på en samlet vurdering af grunden, områdets karakter og forholdene i området, herunder om der generelt kan konstateres vækst og nybyggeri i området, om foreliggende muligheder for udstykning er blevet udnyttet, om der findes rækkehuse i området mv."