

Juni 2024

# Høj træfsikkerhed i de nye ejendomsvurderinger

For de første nye ejendomsvurderinger, der er sendt ud, ligger træfsikkerheden på over 80 pct. Træfsikkerheden er højest for rækkehuse samt huse af almindelig størrelse og pris.

Vurderingsstyrelsen er i øjeblikket i gang med at udsende 2020-vurderinger, der er de første vurderinger udarbejdet med det nye ejendomsvurderingssystem, til boligejerne. Et af formålene med at etablere et nyt system er at sikre højere træfsikkerhed i vurderingerne.

For de første ca. ½ mio. udsendte 2020-vurderinger, der er handlet, er træfsikkerheden samlet set over 80 pct. Det vil sige, at vurderingen i mere end 80 pct. af tilfældene ligger inden for +/- 20 pct af handelsprisen.<sup>1</sup>

De nye ejendomsvurderinger bygger på flere og bedre data end tidligere. Således bidrager bl.a. BBR-data, plandata, geodata og ikke mindst oplysninger om ejendomssalg i nærområdet til kvaliteten af vurderingerne, ligesom boligejerne i det nye system har mulighed for at tjekke og kvalificere data om deres ejendom, inden der træffes afgørelse.

Den relativt høje træfsikkerhed har formentlig været medvirkende til, at få boligejere har klaget over deres 2020-vurdering. For de første ca. ½ mio. udsendte 2020-vurderinger er der ca. 0,4 pct. af vurderingerne, der har ført til en klage.

Træfsikkerheden varierer på tværs af forskellige ejendomstyper og -karakteristika, samt geografisk lokation. Den højeste træfsikkerhed kan måles på de mest typiske ejendomme, hvor datagrundlaget er af højest kvalitet, og hvor der er mange handler. Rækkehuse har en højere træfsikkerhed end parcelhuse, og træfsikkerheden er højest for ejendomme opført efter 1960 og for ejendomme på mellem 100 og 175 kvadratmeter beliggende i eller rundt om de største byer.

De første ca. ½ mio. vurderinger omfatter primært de mindst komplekse parcel- og rækkehuse. En samlet opgørelse af træfsikkerheden vil derfor se anderledes ud end træfsikkerheden for de første ca. ½ mio. udsendte vurderinger.

## Over 80%

### Træfsikkerheden for 2020-vurderinger

Træfsikkerheden for de første ½ mio. udsendte 2020-vurderinger ligger over 80 pct.

## 0,4%

### Klager over 2020-vurderinger

Klageprocent for de første ½ mio. udsendte 2020-vurderinger er ca. 0,4 pct.

<sup>1</sup> Til sammenligning er træfsikkerheden ca. 64 pct. for de seneste vurderinger (2011-vurderingerne) i det gamle vurderingssystem.

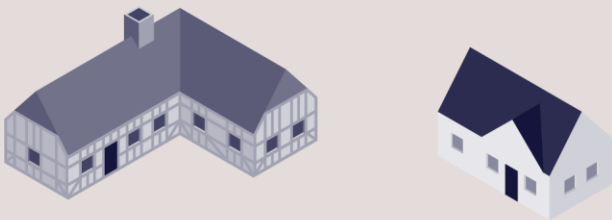
# Træfsikkerheden er højest på de mest typiske ejendomme

Når der ligger flere og bedre data til grund for en vurdering, bliver den mere træfsikker. Derfor er træfsikkerheden helt naturligt højest for de mest typiske ejendomme, fordi der her er det bedste datagrundlag i form af andre sammenlignelige ejendomme.

Et oplagt eksempel på dette er, at træfsikkerheden er højere for rækkehuse end for parcelhuse. Det giver sig selv, idet det er helt uproblematisk at finde andre sammenlignelige ejendomme – de ligger typisk i samme områder, har ca. samme størrelse, og nogle af dem ligger endda lige ved siden af.

---

## Tid



Jo nyere et hus er, jo højere er træfsikkerheden generelt. Træfsikkerheden er således højest for huse, der er opført efter 1980, og falder gradvist lidt, jo ældre et hus der er tale om.

---

## Størrelse



Træfsikkerheden er større for huse med en typisk størrelse. Det gælder både for rækkehuse og parcelhuse, hvor træfsikkerheden i et midterinterval er større end for de mindste og største huse.

---

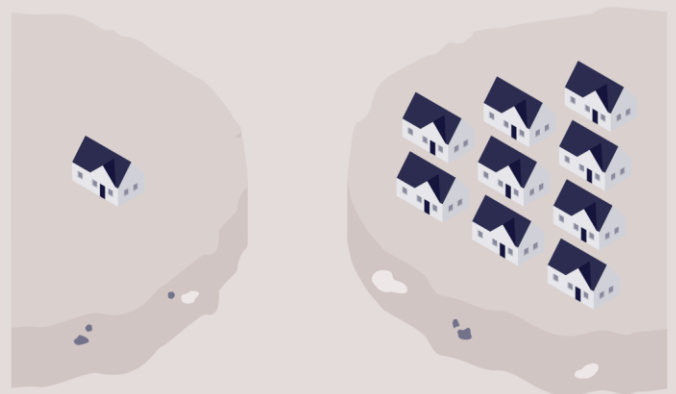
## Værdi



Træfsikkerheden er væsentligt lavere for ejendomme med en lav ejendomsværdi. Den højeste træfsikkerhed registreres i prisintervallet 2-5 mio. kr., mens den for dyrere huse er lidt lavere.

---

## Geografi



Der er stor forskel på træfsikkerheden mellem forskellige dele af landet. Den er højest i kommuner med stor befolkningstæthed, hvor der ligger mange huse, der ligner hinanden, og hvor der registreres mange handler.

## Sådan er træfsikkerheden gjort op

Træfsikkerheden måles ved at sammenligne en ejendoms vurdering med den seneste handelspris. Konkret ses der på, hvor ofte vurderingsværdien ligger inden for +/- 20 pct. af handelsværdien. Gør den det, anses den, som værende en "træffer". Træfsikkerheden for de udsendte vurderinger er udtryk for, hvor stor en andel, der opfylder dette træfsikkerhedskriterium.

Spændet på +/- 20 pct. er udtryk for, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Fordi mange faktorer kan spille ind på en endelig salgspris, kan en vurdering ligge inden for et vist spænd, uden af denne grund at være forkert.

I *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016* fastsættes det acceptable niveau for denne usikkerhed til netop +/- 20 pct., fordi det i forliget forventes, at det er dette spænd, hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for.

Denne usikkerhed er samtidig afspejlet i, at der i beskatningen anvendes et forsigtighedsprincip på 20 pct. for vurderingerne, så der kun beregnes ejendoms-skatte af et beløb svarende til 80 pct. af ejendomsværdien.

For de godt 1/2 mio. udsendte vurderinger er træfsikkerheden beregnet ved at sammenligne vurderingerne med handelspriser for de ejendomme, der er handlet. For at kunne gøre dette, er handelspriser tilbage i tid fremskrevet med et generelt prisindeks på kommuneniveau. Der er inkluderet handler, der er sket inden for 6 år fra vurderingen.

For de godt 1/2 mio. udsendte vurderinger er der ca. 12 pct., der er handlet indenfor de 6 år op til vurderingsterminen 1. januar 2020.

Det skal bemærkes, at den lovfastsatte vurderingsnorm, dvs. sigtepunktet for ejendomsvurderingen, for ejerboliger er den forventede handelspris. Ejendoms-vurderingen har dermed ikke til formål at ramme den faktiske handelspris for konkret handlede ejendomme.

## Der er en naturlig grænse for træfsikkerheden

Fordi den nye ejendomsvurderingsmodel er baseret på objektive kriterier, giver den gennemskuelige og ensartede vurderinger. I den nye ejendomsvurderings-model vil to ejendomme med ens objektive karakteristika blive vurderet ens.

### Boks 1: Forhold med betydning for handelsprisen

Objektive og målbare karakteristika	Andre forhold med betydning
Salgspriser i området	Indvendig stand generelt
Areal	Nyrenoveret (eller oprindeligt) køkken eller bad
Beliggenhed	Smagsmæssige præferencer
Varmekilde, tagmateriale o.l.	Købers/sælgers ivrighed
Øvrige geodata, plandata, m.v.	Andre subjektive faktorer

Sat på formel ser kriteriet for at være en "træffer" sådan ud:

$$\left| \frac{\text{vurdering} - \text{handelspris}}{\text{handelspris}} \right| \leq 20\%$$

# Træfsikkerhed vs. ensartethed

Ensartethed, dvs. at ensartede ejendomme vurderes ensartet, er ligeledes et vigtigt mål for vurderingerne. Høj træfsikkerhed kan imidlertid blive på bekostning af ensartetheden.

For at illustrere afvejningen mellem træfsikkerhed og ensartethed, kan man forestille sig følgende:

På en vej ligger 10 rækkehuse, som objektivt set er ens. De to huse midt på vejen er solgt for nylig. Huset i nr. 10 er solgt for en pris på 3 mio. kr. Huset i nr. 12 er i særlig god stand, har en anden ruminddeling og har netop fået et nyt køkken og badeværelse. Køber havde også et stort ønske om at bo i netop dette hus, da det er vedkommendes barn-domshjem. Huset er derfor blevet solgt for 4 mio. kr.

Alle de øvrige huse på vejen ligner nr. 10. De ville også have en forventet salgspris på ca. 3 mio. kr., hvis de blev solgt. På de omkringliggende veje findes flere rækkehuse, der også ligner nr. 10, og i de salg, der har været for nylig, har prisen også været 3 mio. kr. Huset i nr. 12 skiller sig altså ud i kvarteret.

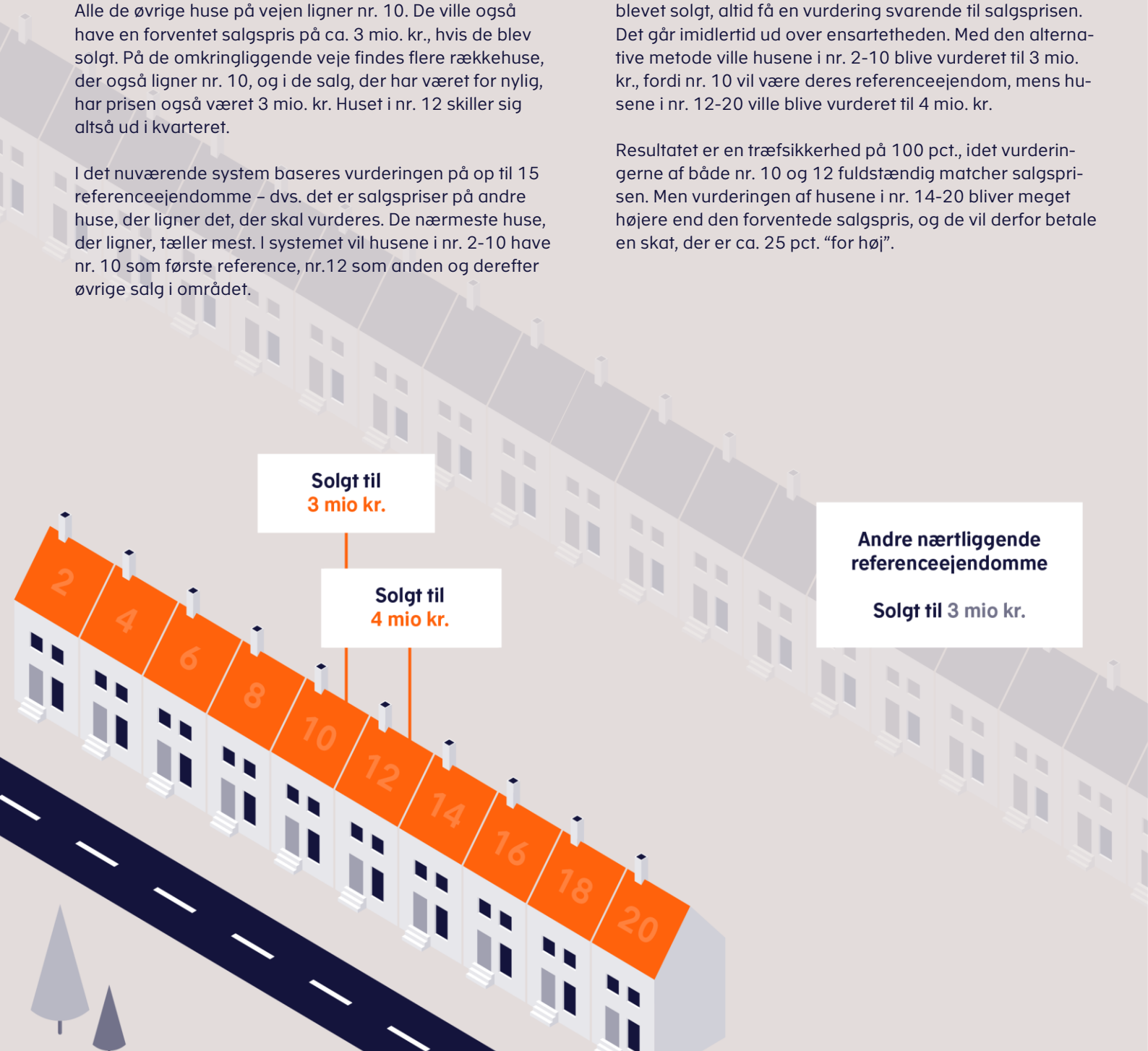
I det nuværende system baseres vurderingen på op til 15 referenceejendomme – dvs. det er salgspriser på andre huse, der ligner det, der skal vurderes. De nærmeste huse, der ligner, tæller mest. I systemet vil husene i nr. 2-10 have nr. 10 som første reference, nr. 12 som anden og derefter øvrige salg i området.

De vurderes til 3,12 mio. kr. For husene i nr. 12-20 tæller nr. 12 før nr. 10, da det er tættere, og de vurderes derfor en anelse højere – 3,13 mio. kr. Men alle husene på vejen vurderes tæt på det generelle prisniveau i området.

I eksemplet er træfsikkerheden af vurderingerne på vejen dog kun 50 pct. Når man sammenligner med salgspriserne, er det nemlig kun for nr. 10, at vurderingen ligger inden for 20 pct. af salgsprisen. For nr. 12 er forskellen 22 pct., og den er derfor ikke en "træffer".

En alternativ vurderingsmetode, der øgede træfsikkerheden, ville være at bruge færre eller endda kun at bruge én referenceejendom. På den måde ville en ejendom, der var blevet solgt, altid få en vurdering svarende til salgsprisen. Det går imidlertid ud over ensartetheden. Med den alternative metode ville husene i nr. 2-10 blive vurderet til 3 mio. kr., fordi nr. 10 vil være deres referenceejendom, mens husene i nr. 12-20 ville blive vurderet til 4 mio. kr.

Resultatet er en træfsikkerhed på 100 pct., idet vurderingerne af både nr. 10 og 12 fuldstændig matcher salgsprisen. Men vurderingen af husene i nr. 14-20 bliver meget højere end den forventede salgspris, og de vil derfor betale en skat, der er ca. 25 pct. "for høj".



To ejendomme kan imidlertid være identiske ud fra alle tilgængelige objektive faktorer, som varmeinstallation, boligareal, tagmateriale, beliggenhed, areal, antal toiletter og badeværelser osv., men alligevel være forskellige. Det kan være, fordi den ene er i bedre stand, har et dyrere køkken eller badeværelse eller lignende. Og derfor kan den ene ejendom også sælges til en højere pris end den anden, uden at det ud fra de objektive kriterier, ejendomme vurderes ud fra, vil være muligt at konstatere forskelle på ejendommene. Det vil kræve en indvendig besigtigelse af huset og være forbundet med en skønsmæssig usikkerhed.

Den pris, en ejendom sælges til, afspejler selvfølgelig ejendommens objektive og målbare karakteristika. Men den afspejler også mere subjektive forhold som fx hvor flot køber anser ejendommen. Derudover vil handelsprisen også være påvirket af omstændighederne ved den specifikke handel, fx hvor ivrig køber (eller sælger) er for, at handelen gennemføres.

Træfsikkerheden af de offentlige ejendomsvurderinger vil formentlig kunne øges ved fx at inkludere mere subjektive skøn og lægge øget vægt på en ejendoms seneste handelspris. Et sådant system vil imidlertid også give anledning til væsentligt større udsving i de enkelte vurderinger – og dermed den enkelte bolig-ejers beskatning – og det vil give vurderinger, som ikke er baseret på objektive faktorer. Dvs. det vil give vurderinger, som er mere uensartede og uigennemsig-tige.

Hvis vurderingerne skal fastsættes på en ensartet, gennemskuelig og objektiv måde, er der derfor også en øvre grænse for, hvor høj træfsikkerheden kan blive.

## Bagatelgrænse øger træfsikkerheden

Jo lavere handelsprisen for en ejendom er, jo større forholdsmæssig betydning kan faktorer, der ikke er en del af ejendomsvurderingsmodellen også have. For et hus til 500.000 kr. kan et nyt køkken, et nyt tag eller generelt bedre indvendig stand hæve prisen meget målt som andel af prisen. Og det samme gør sig gældende i nedadgående retning, hvis en ejendom fx er i meget ringe stand. Tilsvarende vil prisafslag eller overbud som følge af almindelig handel og vandel kunne være af relativt stor betydning. Det er derfor helt naturligt, at vurderingen af ejendomme, der handles til forholdsvis lave priser kan afvige mere end 20 pct. fra en handelspris. Dermed er et procentuelt mål i mindre grad dækkende for disse ejendomme.

Derfor er der også beregnet en træfsikkerhed med en bagatelgrænse, der tager højde for denne problemstilling. Med bagatelgrænsen beregnes afvigelser fra salgsprisen på mindre end 200.000 kr. som en træffer, selv om afvigelsen er på mere end 20 pct. Dette har alene betydning for ejendomme med en handelspris under 1 mio. kr.

Med denne definition stiger træfsikkerheden til ca. 82 pct.

# 82%

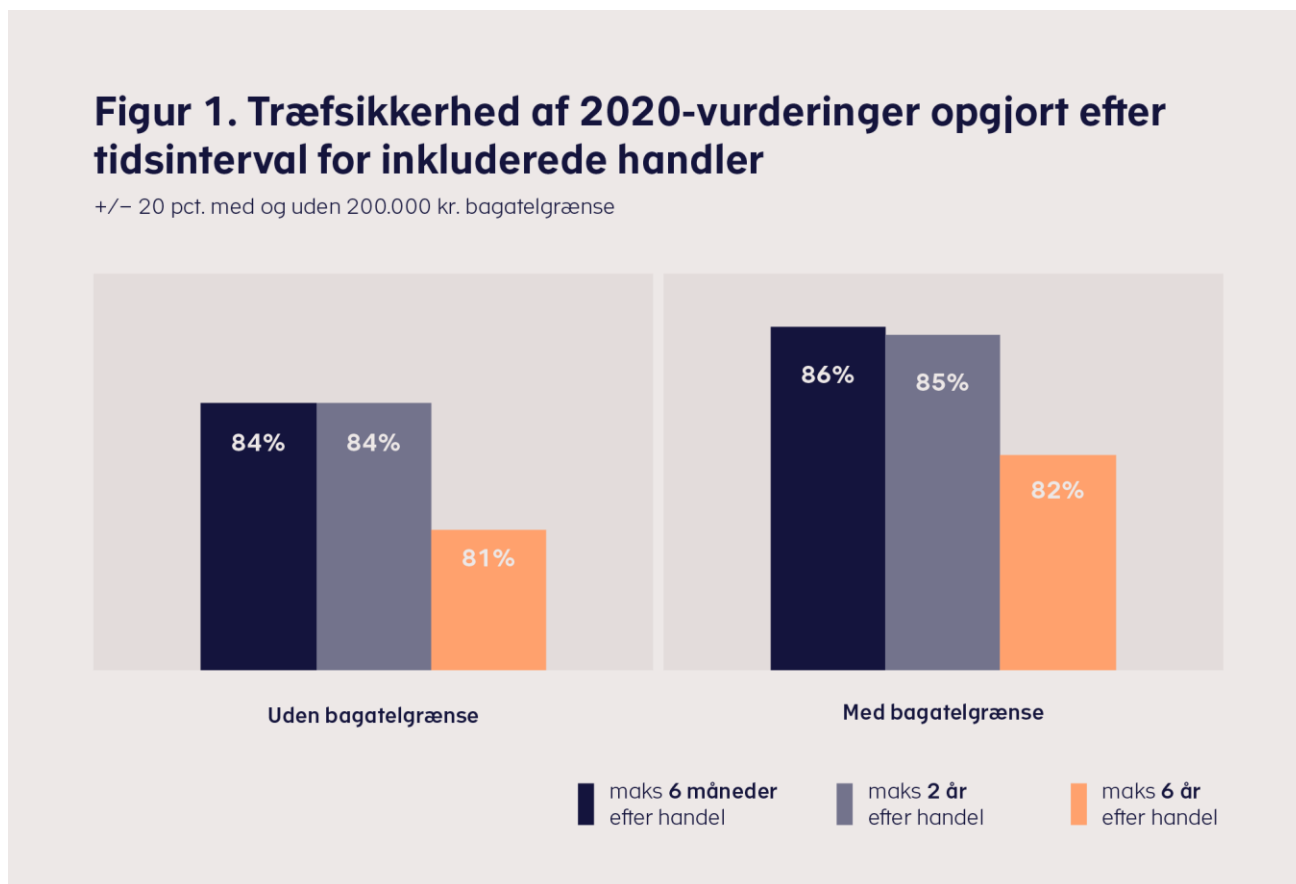
### Højere træfsikkerhed med bagatelgrænse

Med en bagatelgrænse på 200.000 kr. forøges træfsikkerheden til ca. 82 pct.

## Højere træfsikkerhed på nyligt handlede ejendomme

Træfsikkerheden varierer, alt efter hvornår ejendommen er handlet. Træfsikkerheden er højest for ejendomme handlet tæt på vurderingsterminen og falder jo længere tid der er gået siden ejendommen er handlet, *jf. figur 1*.

Træfsikkerheden falder således fra ca. 84 pct., når der medtages handler 2 år tilbage, til ca. 81 pct., når der medtages handler 6 år tilbage.



Kilde: Vurderingsstyrelsen

## Betydningen af ejendomstype, opførelsesår og geografi

Træfsikkerheden er væsentligt højere for rækkehuse end for parcelhuse. For rækkehuse ligger den omkring 90 pct., mens den for parcelhuse ligger på knap 80 pct. Det skyldes, at rækkehuse typisk er mere ens, og at vurderingsmodellen dermed vil have flere referenceejendomme, der ligner den ejendom, der vurderes.

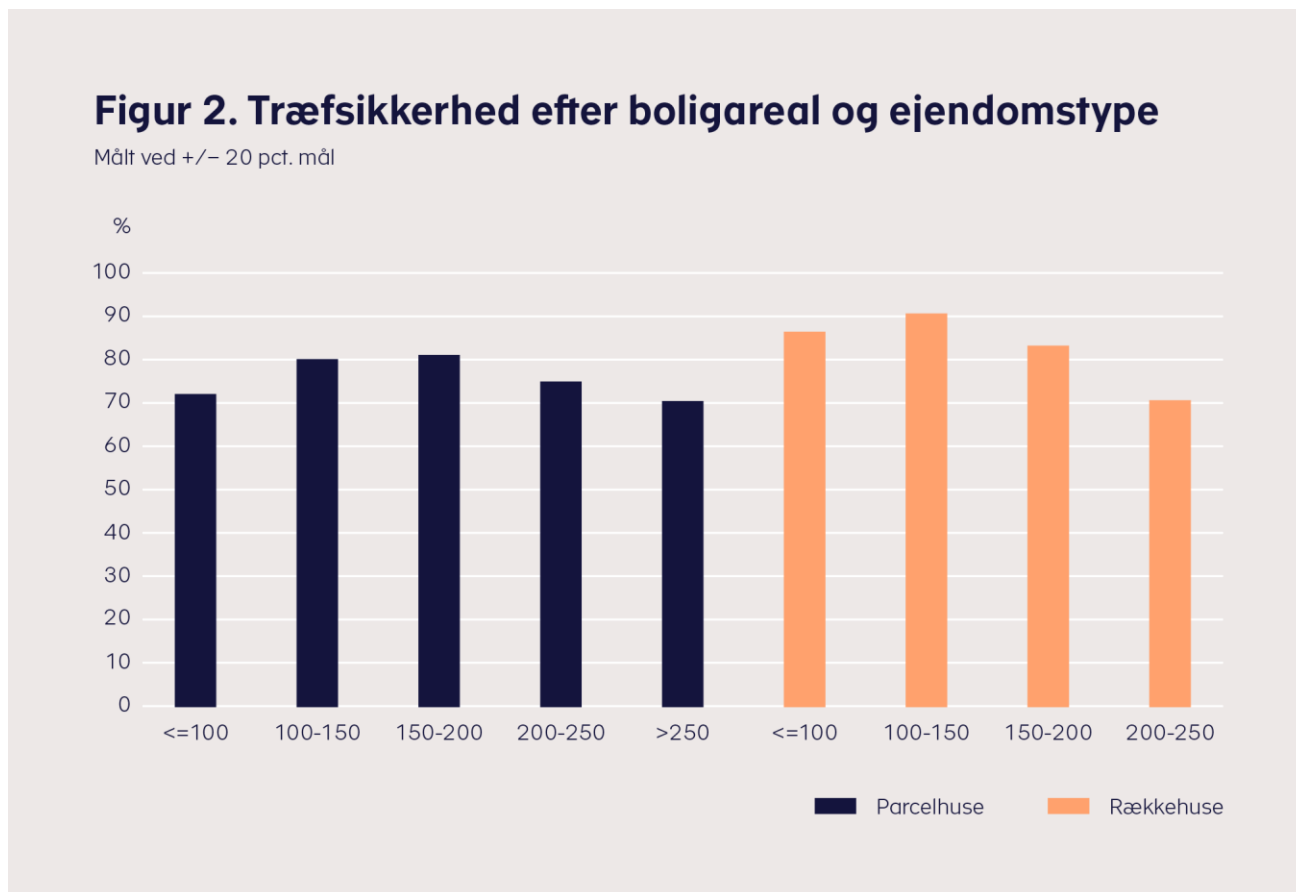
Til sammenligning er træfsikkerheden af de tidligere 2011-vurderinger i det gamle vurderingssystem – når den tilsvarende opgøres som andelen af vurderingerne, der ligger inden for +/- 20 pct. af handelsprisen – tidligere blevet opgjort til hhv. godt 60 pct. for parcelhuse og villalejligheder og godt 70 pct. for rækkehuse.<sup>2</sup>

Opgøres træfsikkerheden for forskellige intervaller for boligareal, ses det, at træfsikkerheden for parcelhuse er højest for ejendomme med et boligareal i intervallet 125 kvadratmeter til 175 kvadratmeter, *jf. figur 2*. Det afspejler, at de

<sup>2</sup> Jf. figur 2.1 i ICE-rapport om nye og mere retvisende ejendomsvurderinger fra 2016 (<https://www.regeringen.dk/media/2454/nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>).

flESTE parcelhuse har denne størrelse og dermed, at der er et væsentligt bedre datagrundlag til at vurdere disse 'typiske' ejendomme, mens det er mere vanskeligt at vurdere værdien af huse over 300 kvadratmeter eller under 75 kvadratmeter.

Tilsvarende gælder det for rækkehuse, at træfsikkerheden er højest for rækkehuse med et areal på 100-150 kvadratmeter. At træfsikkerheden er højest for rækkehuse med et lidt mindre areal afspejler, at det typiske rækkehus er mindre end det typiske parcelhus.

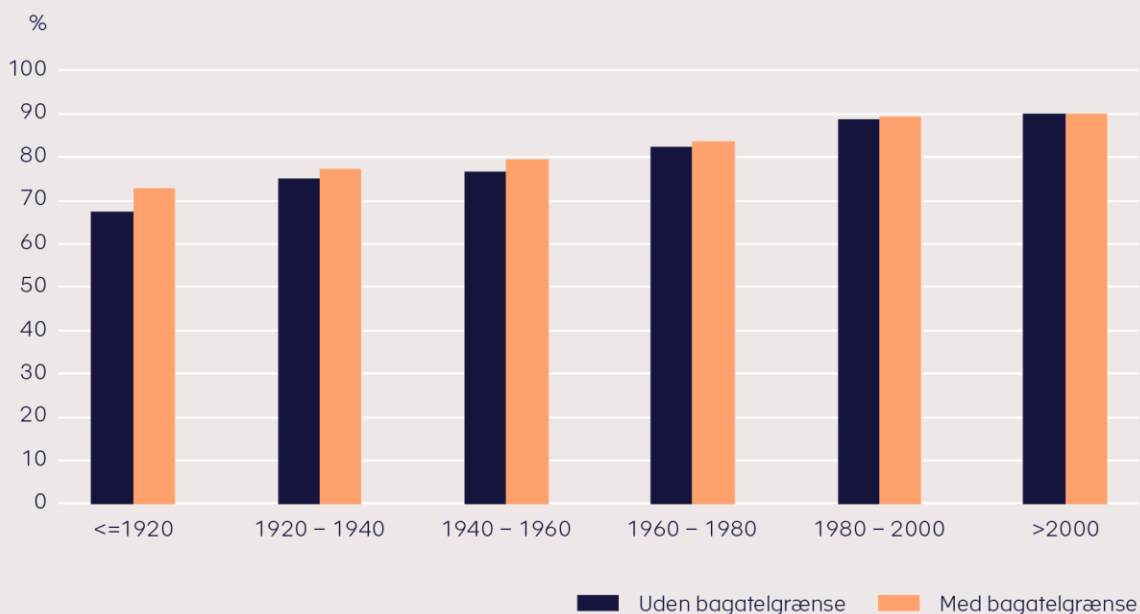


Kilde: Vurderingsstyrelsen

Træfsikkerheden opgjort efter opførelsesår viser, at træfsikkerheden er højere for nyere huse. Næsten halvdelen af de udsendte 2020-vurderinger er opført mellem 1960 og 1980 og har en træfsikkerhed på ca. 83 pct., *jf. figur 3*. Ejendomme opført efter 1980 har en træfsikkerhed på ca. 90 pct. og udgør ca. 16 pct. af de udsendte 2020-vurderinger. At træfsikkerheden er højere for nyere huse, skal ses i lyset af, at fx standen på ældre huse må forventes at variere mere end for nye huse.

### Figur 3. Træfsikkerhed efter opførelsesår

+/- 20 pct. med og uden 200.000 kr. bagatelgrænse



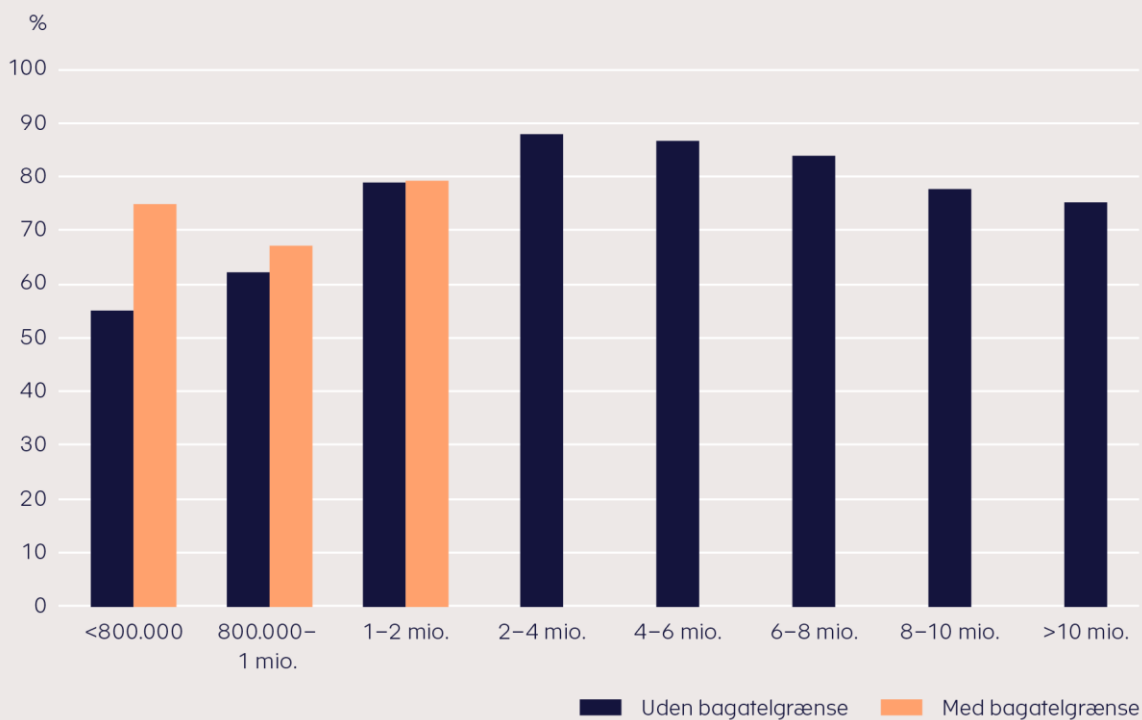
Kilde: Vurderingsstyrelsen

Hvis der opdeles på ejendomsværdi, ses det, at træfsikkerheden er væsentligt lavere for ejendomme med en lav ejendomsværdi, *jf. figur 4*. Hvis træfsikkerhedsmålet baseret både på +/- 20 pct.-kriteriet og grænsen på 200.000 kr., stiger træfsikkerheden dog med ca. 20 procentpoint for ejendomme med en ejendomsværdi under 800.000 kr.



### Figur 4. Træfsikkerhed efter ejendomsværdi

+/- 20 pct. med og uden 200.000 kr. bagatelgrænse



Kilde: Vurderingsstyrelsen