

Juni 2024

# Opgørelse af træfsikkerhed

I det følgende gennemgås metoden til opgørelsen af træfsikkerheden for den første ½ mio. udsendte 2020-vurderinger. Den seneste opgørelse af træfsikkerheden følger tidligere anvendte metoder, bl.a. det såkaldte Engbergudvalg, som er grundlaget for beregningen af træfsikkerheden i det tidligere ejendomsvurderingssystem. Opgørelsen af træfsikkerheden beregnes som den andel af vurderingerne, der ligger inden for +/- 20 pct. af handelsværdien. Beregningerne er foretaget for ejendomme, der er handlet inden for en given periode, og det er kun de handler, som identificeres som frie handler på markedsvilkår, der indgår i beregningen af træfsikkerheden. Kriterierne for, hvornår handler indgår i analysen af træfsikkerheden, er de samme som anvendes til at udsøge handler, der kan indgå som referenceejendomme i udarbejdelsen af ejendomsvurderingerne.

## Udregning af træfsikkerhed

Træfsikkerheden opgøres ved et +/- mål på 20 pct. Hvis vurderingen afviger mindre end 20 pct. fra handelsprisen regnes det som en 'træffer'. Træfsikkerheden opgøres som andelen af træffere ud af antal vurderinger med en tilknyttet handel.

Denne beregning svarer til opgørelsen af træfsikkerheden foretaget af Engbergudvalget. I visse andre opgørelser er afvigelsen fra handelsprisen sat ift. *vurderingen*. I dette tilfælde vil træfsikkerheden være et udtryk for, hvor meget en handel procentuelt rammer ved siden af vurderingen. Formålet bør dog være at vise, hvor godt vurderingen rammer handelsprisen.

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

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

Forskellen på de to udregninger kan medføre en systematisk under- eller overvurdering af træfsikkerheden, hvis handelsprisen er systematisk lavere eller højere end vurderingen. For de udsendte 2020-vurderinger er træfsikkerheden beregnet til 81 pct. Hvis træfsikkerheden i stedet beregnes som afvigelsen fra handelsprisen til vurderingen, så bliver træfsikkerheden ca. 2 pct.-point lavere. Sidstnævnte tilgang vil dog ikke være sammenlignelig med den tilgang, der fx er anvendt af Engbergudvalget til at beregne træfsikkerheden af vurderingerne i det tidligere vurderingssystem.

## Periode for handlede ejendomme

Træfsikkerheden beregnes på baggrund af ejendomssalg inden for 6 år fra vurderingstermin, dvs. den samme periode, som handler, der indgår som referenceejendomme i vurderingsmodellen.

Opgøres træfsikkerheden på baggrund af en kortere periode – fx 2 år før eller 6 måneder før vurderingsterminen – så bliver træfsikkerheden lidt højere. Dette skal dog tolkes med forsigtighed, dels fordi antallet af handler reduceres væsentligt, dels fordi følsomheden over for udsving i boligmarkedet øges.

## Identifikation af handler på markedsvilkår

Det er afgørende for udarbejdelsen af retvisende ejendomsvurderinger, at der kun indgår reelt frie handler, men også at færrest muligt af disse frasorteres.

I det nye vurderingssystem frasorteres fx familiehandler, dødsboer, og handler hvor der fx mangler BBR-oplysninger om tag eller antal badeværelser, *jf. boks 1*. Kriterierne for, hvornår handler indgår i analysen af træfsikkerheden, er de samme, som anvendes til at udsøge handler, der kan indgå som referenceejendomme i udarbejdelsen af ejendomsvurderingerne. I udarbejdelsen af ejendomsvurderingerne er det ønskeligt at medtage så mange reelt frie ejendoms-handler, som det er muligt, så der er flest mulig referenceejendomme tæt på vurderingsejendommene.

I analysen indgår 64.730 unikke handler ud af i alt 102.934 handler.<sup>1</sup> Ca. 1/3 af handlerne i perioden 2014-2019 er således frasorteret, som følge af at de ikke vurderes at være frie handler.

### Boks 1: Eksempler på frasorterede handler

Handler mellem familiemedlemmer, ægtefælte eller samboende

Handler med interessesammenfald mellem køber og sælger

Handler af dødsbo

Bunkesalg og delsalg

Handler hvor handelsprisen er mindre end 100.000 kroner eller over 20 mio. kroner (også kaldet ekstrem salg)

Handler fjernet pga. diverse datafejl fx manglende tag-, varmeinstallations- eller badkode

# 66%

### Handler brugt i ny opgørelse

66% handler i perioden 2014-2019 er reelt frie handler og indgår i analysen af træfsikkerhed for første ½ mio. 2020-vurderinger. 34% af handlerne er frasorteret.

Til sammenligning vurderede Engbergudvalget i sin rapport, at ca. 56 pct. af handlerne i 2. halvår 2011 reelt var frie handler. En væsentlig andel af de handler, der ifølge oplysninger fra E-tinglysningen var registreret som frie handler, blev ved en manuel gennemgang vurderet til ikke at være frie handler, *jf. tabel 1*. Herfra var de fleste identificeret som dødsboer og delsalg.

På baggrund heraf udviklede Engbergudvalget en metode til at frasortere handler, som ikke var frie handler. Frasorteringskriterier blev anvendt til at beregne træfsikkerheden af de forskellige modeller og til at beregne træfsikkerheden af vurderingerne i det tidligere vurderingssystem.<sup>2</sup> Træfsikkerheden af det tidligere vurderingssystem blev beregnet på baggrund af handler i 2010 og 2011, og i opgørelsen af træfsikkerheden blev godt halvdelen af vurderingerne frasorteret. Vurderingerne i det tidligere vurderingssystem blev opgjort til hhv. 62,9 pct. for

<sup>1</sup> Ud af de 67.718 ejendomssalg er der 64.730 unikke ejendomme. I træfsikkerhedsanalysen tages der udgangspunkt i unikke ejendomme, hvor den seneste handel anvendes til at beregne træfsikkerheden. Træfsikkerheden for de 67.718 er stadig over 80 pct.

<sup>2</sup> Udvalget opdelte datasættet i et træningsdatasæt, som blev anvendt til at udarbejde vurderingsmodellerne, og et testdatasæt, som blev anvendt til at beregne træfsikkerhed. Frasorteringskriterierne var de samme for de to datasæt.

parcelhuse og villalejligheder, 72,9 pct. for rækkehuse og 64,4 pct. for ejerlejligheder.<sup>3</sup>

**Tabel 1: Identifikation af frie handler af Engbergudvalget (2. halvår 2011)**

Samtlige handler	Antal	Andel (pct.)
Alle handler	16.500	100
Registeret som ikke frie handler hos E-tinglysningen	3.716	23
Frasorteret pga. datafejl	452	3
Frasorteret som ekstremsalg	336	2
Frasorteret ved manuel gennemgang	2.752	17
<b>Reelt frie handler</b>	<b>9.244</b>	<b>56</b>

Anm.: Kategorien "fjernet ved manuel gennemgang" er baseret på de handler, der er registeret som frie handler i E-tinglysningen, men som ved nærmere gennemgang viste sig ikke at være frie handler, som fx dødsbo og delsalg, jf. figur 8.2.2 i Forbedring af ejendomsvurdering (September 2014).

Kilde: Forbedring af ejendomsvurdering (September 2014).

Af *tabel 2* fremgår en sammenligning af, hvordan der blev beregnet træfsikkerhed i Engbergudvalgets rapport, og hvordan det opgøres af Vurderingsstyrelsen i dag.

**Tabel 2: Metode til beregning af træfsikkerhed**

	Formel til beregning	Periode for handler	Type og antal handler i analysen	Træfsikkerhed
Engbergudvalget, 2014	$\left  \frac{\text{Vurdering} - \text{Handelspris}}{\text{Handelspris}} \right  \leq 20$	2010-2011	Frie handler, frasortering af BBR-fejl, og andre indikationer på ikke-frie handler	64 pct.
Vurderingsstyrelsens opgørelse	Samme	2014-2019 (fremskrevet til 2020)	Samme generelle tilgang, men færre handler frasorteres	81 pct.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

Betydningen for opgørelsen af træfsikkerheden af hhv. frasorteringerne af ikke-frie handler og perioden for handler, der indgår, fremgår af *tabel 3*. Som forventet har det væsentlig betydning for opgørelsen af træfsikkerheden, hvis handler, der ikke er sket på markedsvilkår – som fx salg mellem familiemedlemmer, dødsboer, bunkeslag, delsalg, mv. – inkluderes i opgørelsen. Dette gælder for såvel handler, som kan identificeres direkte fra tinglysningsoplysninger som handler

<sup>3</sup> Engbergudvalget opjusterede vurderingeme med en faktor 1/0,95 for at tage højde for SKATs tidligere nedjustering af vurderingeme på 5 pct., som følge af SKATs mål om, at vurderingeme skulle ligge 5 pct. under handelsprisen.

frasorteret som følge af analytiske filtre. Sidstnævnte har dog relativt beskeden betydning for de endeligt udsendte vurderinger. Dette skyldes formentlig, at en række af de BBR-fejl, der måtte være, enten er blevet rettet som en del af deklara-tionsprocessen, eller som følge af manuel gennemgang af ejendommene, fordi de er blevet udtaget til manuel kontrol.

Det er således afgørende for opgørelsen af et retvisende tal for træfsikkerheden af ejendomsvurderingerne – herunder også sammenligneligheden af træfsikker-heden ift. historiske opgørelser – at handler, der ikke er sket på markedsvilkår, frasorteres. Som det også blev påpeget af Engbergudvalget i 2014, er det ikke tilstrækkeligt blot at frasortere handler, der umiddelbart ifølge E-tinglysningen kan identificeres som ikke-frie handler.

**Tabel 3: Træfsikkerhed for de første ½ mio. udsendte 2020-vurderinger for forskellige opgørel-ser og frasorteringer**

Træfsikkerhed (pct.), antal handler i parentes	6 måneder	2 år	6 år
Samtlige handler	69 (6.930)	71 (35.819)	66 (102.934)
Efter familieoverdragelse, del- og bunkesalg	80 (5.748)	81 (30.612)	77 (86.083)
Efter dødsbo	81 (5.674)	81 (30.432)	78 (84.106)
Kun frie almindelige handler ifølge E-tinglysning	83 (4.782)	83 (25.323)	79 (69.274)
Efter analytiske filtre (handler)	83 (4.772)	83 (25.261)	80 (69.095)
Efter analytiske filtre (BBR mv.)	84 (4.684)	84 (24.788)	80 (67.718)
Unikke rene handler	84 (4.681)	84 (24.652)	81 (64.730)

Anm.: Opgørelsen af unikke handler indebærer, at der kun er én handel pr. ejendomsvurdering.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.