

Brædstrup d. 02.11.23

Til skatteministeren
c.c. Skatteudvalget og Udvalget for Landdistrikter og Øer

Kære Jeppe Bruus

Jyllands-Posten har i dag, d. 2. november 2023, en artikel om de skæve ejendomsvurderinger. I artiklen dokumenterer tidligere ejendomsmægler Preben Boye Jørgensen to alvorlige problemer med de nye ejendomsvurderinger:

1. Træfsikkerheden på de nye 2020-ejendomsvurderinger er meget lav. Ifølge Preben Boye Jørgensens beregninger rammer kun 54 % af vurderingerne rigtigt. 46 % rammer forkert. Det står i skærende kontrast til Vurderingsstyrelsens egne tal, hvor styrelsen har oplyst til regeringen og Folketinget, at træfsikkerheden er på 71 %.
2. Det er særligt i de tyndtbefolkede områder, at ejendommene bliver vurderet for højt. Det betyder helt konkret, at det er husejere i de små samfund, som betaler prisen for de for høje vurderinger.

Preben Boye Jørgensens beregninger bliver i Jyllands-Posten bakket op af ejendomsdatabureauet Resights. I deres beregninger, som tager udgangspunkt i de foreløbige 2022-vurderinger, kigger de på over 77.000 ejendomme, og resultatet lander ca. samme sted som Preben Boye Jørgensens: I store dele af Danmark rammer vurderingerne forkert, og det er i land- og yderkommunerne, at træfsikkerheden er lavest. Resights konkluderer, at jo længere der er mellem boligerne – og bolighandlerne – jo større er afvigelserne. I hele 18 kommuner er mere end hver anden ejendomsvurdering uden for spændet. De 18 kommuner består udelukkende af yder- og landkommuner. Til sammenligning er træfsikkerheden i Frederiksberg Kommune på 92 %. Tal for hver enkelt kommune fremgår i bilaget.

Direktør i Boligøkonomisk Videnscenter, Curt Liliegren, bekræfter også over for Jyllands-Posten, at der er store geografiske forskelle i de nye vurderingers træfsikkerhed.

Det gamle vurderingssystem blev på baggrund af en kritisk rapport fra Rigsrevisionen skrottet tilbage i 2013 af to overvejende grunde: Vurderingerne ramte for skævt, og det skete særligt uden for byerne. Preben Boye Jørgensen og Resights beregninger viser nu, at det nye ejendomsvurderingssystem har præcis de to samme indbyggede problemer.

Vi står altså igen, igen med en sag, hvor det er husejere i land- og yderkommunerne, der står tilbage med den store regning. Vurderingsstyrelsen bekræfter over for Jyllands-Posten, at træfsikkerheden er høj i større byer med højt prisniveau og mange ensartede huse og ejerlejligheder og mange salg. Andre steder i landet er antallet af solgte ejendomme meget få, og det gør det mere vanskeligt for modellen at opnå en høj træfsikkerhed. Samtidig oplyser Vurderingsstyrelsen, at den »kompenserer for den øgede usikkerhed i områder med færre ejendomshandler i den manuelle sagsbehandling og kvalitetssikring.«

Balance Danmark

Analyse. Viden. Udvikling.

Degnemosen 1
8740 Brædstrup
CVR 36150610

+45 23 71 00 43
mail@balance-danmark.dk
www.balance-danmark.dk

Bestyrelsen

Formand Kim Ruberg
Degnemosen 1
8740 Brædstrup

Næstformand Jesper Frost Rasmussen
Borgmester
Torvegade 74
6700 Esbjerg

Erik Lauritzen
Borgmester
Blanskov 15
6400 Sønderborg

Michael Böss
Historiker og forfatter
P.O. Pedersens Vej 12
7500 Holstebro

Mette Kristensen
Operations director
Frøerstuevej 9
5700 Svendborg

Holger Schou Rasmussen
Borgmester
Grønningen 12
4930 Maribo

Ib Lauritsen
Borgmester
Rådhusstrædet 6
7430 Ikast

Birthe Linddal
Fremtidsforsker
Smøgen 2
8420 Knebel

H.C. Østerby
Borgmester
Tangsvej 24
7500 Holstebro

I Balance Danmark ser vi med meget stor alvor på de for høje ejendomsvurderinger i land- og yderkommunerne, hvor det igen er landbefolkningen der står tilbage med regningen. Vi vil derfor gerne have en garanti for og konkret beskrivelse af, hvordan regeringen og Folketinget vil sikre, at Vurderingsstyrelsens manuelle sagsbehandling og kvalitetssikring kan rette op på de skæve og for høje vurderinger af boliger i de tyndtbefolkede områder?

Med venlig hilsen

Kim Ruberg
Bestyrelsesformand
Balance Danmark

Martin Ø. Carstensen
Sekretariatschef
Balance Danmark

Bilag:

Tabel over træfsikkerhed i de nye ejendomsvurderinger.

Træfsikkerhed i de nye ejendomsvurderinger		
Kommune	Antal handler i perioden	Træfsikkerhed i pct.
Frederiksberg	1.034	92
Vallensbæk	252	91,7
Albertslund	237	90,7
Allerød	275	89,1
København	5.652	88,9
Ishøj	239	88,7
Høje Taastrup	741	88,3
Egedal	643	88,2
Ballerup	302	87,8
Rødovre	402	87,3
Glostrup	211	86,7
Gladsaxe	716	86,6
Greve	645	85,7
Herlev	210	85,2
Brøndby	185	84,3
Tårnby	425	84,2
Aarhus	3.689	84
Furesø	467	83,9
Hvidovre	499	83,6
Roskilde	1.068	83,2
Hillerød	652	83
Dragør	171	81,3
Lyngby-Taarbæk	585	81
Gentofte	978	80,8

Solrød	347	80,4
Ringsted	413	80,2
Rudersdal	705	80,1
Hørsholm	402	78,1
Odense	2.111	78
Køge	722	77,7
Fredensborg	584	77,4
Helsingør	893	75,1
Frederikssund	819	72,5
Næstved	1.230	70,9
Skanderborg	838	70,5
Faxe	537	70,2
Esbjerg	1.370	68,6
Aalborg	2.776	68,5
Billund	424	68,2
Vejle	1.417	67,5
Horsens	1.165	67,4
Kolding	1.155	66,7
Holbæk	968	66,5
Herning	1.033	66,1
Holstebro	836	66
Fredericia	627	65,7
Randers	1.314	65,7
Halsnæs	750	65,2
Odder	367	64,9
Gribskov	1.037	64
Viborg	1.066	63,7
Favrskov	583	63,3
Silkeborg	1.260	63,3
Hedensted	789	62,7
Svendborg	725	61,8
Ringkøbing-Skjern	1.252	61,5
Fanø	163	61,4
Stevns	362	61,1
Ikast-Brande	537	60,9
Rebild	339	60,8
Lejre	441	60,1
Slagelse	1.186	59,4
Sorø	381	58,3
Odsherred	1.251	57,2
Syddjurs	961	56,9
Nordfyn	484	54,6
Middelfart	570	54,4

Frederikshavn	956	53,7
Haderslev	678	53,4
Vordingborg	835	52,9
Vejen	472	52,8
Læsø	65	52,3
Kerteminde	300	52
Hjørring	1.041	51,5
Nyborg	415	51,3
Jammerbugt	848	51,3
Varde	987	51,2
Bornholms Regionskommune	819	51,2
Struer	292	51
Mariagerfjord	624	50,3
Kalundborg	971	49,7
Sønderborg	1.067	49,4
Assens	587	49,2
Guldborgsund	1.255	49,1
Faaborg-Midtfyn	750	48,7
Norrdjurs	707	48,7
Vesthimmerland	586	46,8
Brønderslev	486	45,3
Tønder	636	43,6
Langeland	362	43,4
Aabenraa	818	43,2
Thisted	789	42,7
Lemvig	391	42,5
Lolland	911	41,1
Samsø	93	40,9
Skive	575	40,5
Morsø	242	37,2
Ærø	157	35

Kilde: Ejendomsdatabureauet Resights. Data udgivet i Jyllands-Posten d. 02.11.23

Note: Ejendomsdatabureauet Resights har for Jyllands-Posten sammenlignet de foreløbige 2022-vurderinger for ejendomme, der blev handlet fra 1. juli 2021 - 30. juni 2022, med den aftalte handelspris. Træfsikkerhed er defineret som vurderinger, der ligger indenfor et spænd på +/- 20 pct. af handelsprisen. Analysen omfatter kun almindelig frie handler, hvor 100 pct. af en ejendom er handlet. En mindre gruppe ejendomme er frasorteret, bl.a. hvor der indgår løsøre som traktor, kvæg og svin, betingede handler og handler under 10.000 kr. Analysen bygger derefter på 77.183 handler.