

## **Amatøranalyse af den nye vurderingsnorm for jordværdier under lejlighedsbyggeri.**

I det følgende vil jeg beskæftige mig med den del af det nye ejendomsvurderingssystem, der omhandler de nye vurderingers forsøg på at vurdere grunde under lejligheder, specifikt ejerlejligheder.

Ejerlejligheder, fordi deres værdiansættelser af jorden danner beskatningsgrundlag for alle andre lejlighedsbyggerier samt erhvervsjendomme, herunder sociale boliger, udlejningsejendomme og andelsboliger. Så de har altså store konsekvenser for mange mennesker, og også folk der slet ikke er i nærheden af at have råd til en ejerlejlighed, er berørt.

Formålet er altså at forsøge, at undersøge, hvordan man når frem til principperne bag vurdering af grundværdierne, ikke at beskæftige mig med den efterfølgende beskatning af disse værdier.

Pressen har skrevet mange artikler om grundværdier, der i de foreløbige offentliggjorte vurderinger er uvirkeligt større end den samlede ejendomsvurdering af hele ejendommen.

Selv skatteministeren har kaldt det at ”vurderingerne er stukket helt af” eller sågar er ”helt på månen”. I det følgende vil jeg forsøge at sandsynliggøre, at det faktisk ikke er tilfældet. Det er helt politisk ønskeligt, bevidst og en naturlig følge af, at man har mistet jordforbindelsen, så snart vi bevæger os over i vurderingen af jord under etagebyggeri.

I 'gamle dage' blev grundværdier forsøgt vurderet efter hvad en grund kunne koste i ubebygget tilstand. Det gjaldt både for enfamiliehuse og for grunde til lejligheder. Men der bliver solgt så få ubebyggede grunde at det var svært at finde nogle data at vurdere ud fra.

Nogle af de første til at se på en anden måde at finde frem til jordpriserne på, var det såkaldte Engberg udvalg i 2014. De ville finde en 'beskatningsværdi for grunde' på nye måder. De anbefalede efter en række ræsonnementer, at man administrativt kunne fastsættes en faktor, for forholdet mellem handelspriser for hele ejendomme og beskatningsværdi af grunde. Eventuelt en faktor for hver kommune og planzone. Man skulle altså for enhver handelspris for en ejendom kunne finde en pris for jorden ved at gange med en kendt og offentlig faktor.

Ambitionen var at man kunne fastsætte retvisende vurderinger af jorden, der kunne afspejle en faktisk handelsværdi. Retfærdigt enkelt og maskinelt. Uberørt af menneskehånd og subjektive skøn. (Det kan jo være meget subjektivt involveret. Tænk på Tv-programmet ”Hammerslag” hvor selv erfarne fagfolk er på glatis.)

### **Grundværdikurven:**

Skat arbejdede videre med disse ideer. Det nye center i Skat. ICE – Implementerings Center for Ejendomsvurderinger udarbejder en rapporten i oktober 2016: ”Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger”. Her arbejdede de videre med en variation af denne ide. Empirisk har man ikke længere så mange salg af ubebyggede grunde, så man håbede på, at man kunne værdisætte de konkrete jordstykker ved at se på sammenhængen mellem ejendomssalg og områdets jordsalg.

Ideen blev udviklet så Skat kunne fastslå en modelmæssig sammenhæng mellem handelspriser og grundværdier. Hvordan ICE har regnet denne sammenhæng ud, er ikke helt klart og er ikke offentliggjort. Men ambitionen er der principielt ikke noget i vejen med.

Måske har de skelet til Boligøkonomisk Videncenter, der i 2022 fremlagde en rapport: ”Grundpriser for enfamiliehuse 1996-2019” Vel nok det største offentlige studie der er lavet, for at finde

grundlaget for en jordprisstatistik eller en sammenhæng mellem ejendoms- og grundpriser. De har beregnet denne sammenhæng til gennemsnitsfaktor 0,68 for hele landet. (Altså multiplicer en handelspris med faktoren 0,68 og du har et godt bud på en grundværdi) Men de konstaterer også, at der er forskelle i denne andel af grundværdien i forskellige regioner fx forskelle mellem syd- og nordsjælland.

I dag er det dog en statistisk skattepolitisk kendsgerning, at denne universelle grundværdikurve er et nøgleredskab i det nye vurderingssystem. Det er imidlertid vigtigt at huske, at denne sammenhæng gælder for enfamiliehuse. Ejendomme med en begrænset bebyggelsesprocent (omkring 30). Og at det blot er et redskab der muliggør, at man ikke behøver friske data om grundsalg for at kunne lave en vurdering af grundværdien for enfamiliehuse med egen have. Lad os kalde den "hus-med-have-prisrelationen". At man altså kan leve op til målsætningen om, at man kan danne en konsistent vurdering af jordværdien af en grund i ubebygget tilstand, ved at gå ud fra en aktuel handlet ejendomspris.

Foreløbigt så langt så godt. Der er beregnet og fundet en mere eller mindre sandsynlig sammenhæng med jordværdierne baseret på en statistisk model. Man skal se for sig, at denne prisrelation har en indbygget forudsætning, at den grundværdi man finder frem til kun har en bebyggelsesprocent på omkring de 30. For hver kvadratmeter jord pr boligareal er der omkring 70 procent fri jord til rådighed alene for boligkøberen. Som sagt en "hus-med-have-prisrelation" Der kun gælder for salg af enfamilieejendomme.

### **Skattepolitik:**

Lad os nu se på en anden præmis for det nye vurderingssystem. Her udtrykt i den skattepolitiske redegørelse fra 2021. Denne redegørelse udgør det ideologiske grundlag for skattepolitikken omkring ejendomsvurderinger. Den har haft meget stor politisk og senere også praktisk indflydelse på selve udformningen af lovgrundlaget for vurderingerne i Danmark. Heri er en væsentlig pointe det, man omtaler som det eksisterende vurderingssystemets store uretfærdighed:

*"2011-vurderingerne for ejerboliger er ikke kun karakteriseret ved at være for lave. Der er også skævheder mellem grundværdierne for ejerlejligheder og enfamiliehuse. Korrigeret for kvalitet og stand bør selve bygningens værdi pr. m<sup>2</sup> være omtrent den samme for ejerlejligheder og enfamiliehuse. Derfor bør grundværdien pr. m<sup>2</sup> boligareal også være den samme for ejerlejligheder og enfamiliehuse, der har samme ejendomsværdi og skønnede bygningsværdi pr. m<sup>2</sup>. Dette er dog ikke tilfældet med 2011-vurderingerne, hvilket indikerer tydelige skævheder i vurderingerne. De nye vurderinger retter op på disse skævheder og vil sikre mere ensartede vurderinger."*

*Og "Grundværdien udgør således en betydeligt større andel af ejendomsværdien for enfamiliehuse end for lejligheder end hvad der økonomisk kan begrundes "*

*Og "Når grundværdien med 2011-vurderingerne udgør en systematisk mindre andel af ejendomsværdien for ejerlejligheder end for enfamiliehuse, så svarer det principielt til, at boligejerne vurderer, at bygningsværdien pr. m<sup>2</sup> boligareal er væsentligt større for ejerlejligheder end for enfamiliehuse. Boligejernes vurdering af bygningsværdierne pr. m<sup>2</sup> boligareal bør dog i økonomisk forstand være nogenlunde ens for ejerlejligheder og enfamiliehuse, når der korrigeres for kvalitet og stand. Alligevel er grundværdierne for ejerlejligheder systematisk lavere"*

Men samtidigt skriver man i samme skattepolitiske redegørelse, at grundværdien pr. boligkvadratmeter grund allerede er forholdsvis ens, og at det er en forudsætning for at kunne opfatte ejerlejligheder og enfamiliehuse som substitutter for hinanden:

*"Og Da grundværdierne pr. m<sup>2</sup> boligareal er forholdsvis ens for enfamiliehuse og ejerlejligheder med samme ejendomsværdi pr. m<sup>2</sup> boligareal, er bygningsværdierne også ret ens. Dette illustrerer den centrale forudsætning for de nye grundvurderinger for ejerlejligheder – nemlig at*

*enfamiliehuse og ejerlejligheder er substitutter for hinanden. Dermed opnås en ensartet vurdering af bygningsværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder og tillige en ensartet vurdering af grundværdien for de to boligtyper” (Min fremhævelse)*

Man er vist ikke helt enig med sig selv, om at grundværdier pr. boligareal er helt skæve eller de er forholdsvis ens. Det ser ud som om det afhænger af argumentets kontekst.

Men man taler således om grundværdien pr. kvadratmeter boligareal **bør være** ens. Det lyder for en hurtig automatreaktion jo meget rimelig. Er der noget vi danskere hurtigt reagerer på, er det vel netop at vilkår bør være ens for alle.

Men lige i denne sammenhæng? Hvorfor egentlig det? Folk som bor i lejligheder deles jo om en grundpris, og skævheden i værdien af grunden pr. boligareal viser vel bare netop, at nogle har købt en hel grund alene til sig selv, og at andre deles om en grund. At beboere i lejligheder ikke har samme fornøjelse eller herlighedsværdi af sin grund, som folk i parcelhuse. Det er vel sådan mennesker, som vi er flest, ser på det. Værdien af egen have er et gode, vi gerne vil betale ekstra for, hvis vi har råd.

Det forhold må vel også afspejles i prisen på en grund til lejligheder. Prisen kan selvfølgelig nok været højere pr. kvadratmeter jord, og derfor har det kun kunne betale sig at opføre netop lejligheder på grunden. Ingen ville have råd til at betale for denne grund som enkelt villaejer. Man skulle nødvendigvis deles om udgiften.

Folk i lejligheder har ikke egen have og dermed samme herlighedsværdi i sin boligsituation, og derfor bør de måske netop have en 'rabat' i forhold til denne manglende herlighedsværdi. Man deles om en grund og det noget mere sparsomme friareal pr. lejlighed. Rabatten er netop et udtryk for at man ikke har samme grundværdi pr. boligareal.

Hvilket også var en forudsætning i den tidligere vurderingsnorm, hvor en grundværdi for den samlede 'moderejendom' for alle ejerlejlighederne skulle fordeles på de enkelte lejligheders forholdsmæssige andel af grunden.

Men i denne skattepolitiske redegørelse opgøres de uretfærdige grundværdierne ikke pr. kvadratmeter jord, men pr. kvadratmeter pr. boligareal. Alle skal betale det samme pr. boligareal, selvom udgangspunktet stadig er jordværdien i ubebygget tilstand. Hvad jordværdierne ville være opgjort pr. kvadratmeter jord er ikke oplyst. Og retfærdighedsbetragtningen er derved heller ikke belyst på en gennemskuelig måde.

### **Tilbage til grundværdikurven og vurderingen af grundens beskatningsgrundlag.**

For at komme dette nærmere kan vi se på Skatteministerens svar til Folketinget om, hvordan det skal hænge sammen i praksis.

*”Som vedtaget ved lov i december 2019 (S, V, DF, RV, K, LA, SF, EL og ALT) ansættes grundværdien for en ejerlejlighed ved fra den standardiserede ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens standardiserede bygningsværdi, jf. lov nr. 1580 af 27. december 2019, § 19a. Dermed fastsættes grundværdien for ejerlejligheder ikke ved direkte aflæsning på en grundværdikurve.*

*Der vil dog principielt kunne beregnes en grundværdikurve for ejerlejligheder, som for enfamiliehuse.” Skatteministeren (Svar på spørgsmål nr. 92 af 3. februar 2021 stillet i Folketinget.)*

Mig bekendt er der ikke lavet en officiel grundværdikurve for ejerlejligheder, der kunne afspejle en reel grundpris forstået ud fra den faktisk handelpris på grunde til etagebyggeri. Det har man droppet

ambitionerne om på grund af manglende data og almindelig politisk betinget dovenskab?

Man skal derfor gøre sig klart, at værdien af jorden under lejlighedsbyggeri nu er helt afkoblet fra den oprindelige jordværdi i ubebygget stand.

Vurderingsstyrelsen skriver alligevel på deres hjemmeside. ”Grundværdikurven er et statistisk hjælpeværktøj, som vi bruger, når vi skal fastsætte grundværdi. **Grundværdikurven afspejler forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi.**

*Med grundværdikurven for ejerlejligheder kan vi fastsætte grundværdier for ejerlejligheder, uanset hvor i landet de ligger, i hvilket område og på hvilken etage. Grundværdien for en ejerlejlighed afspejler værdien af dens beliggenhed. Selvom lejligheder på samme beliggenhed har forskellig størrelse og kvalitet, kan vi vurdere værdien af beliggenhed ensartet, når vi bruger grundværdikurven.”*

Hvad mon det er for en grundværdikurve for ejerlejligheder man omtaler her?

Vurderingsmyndigheden kan (jvnf. svaret til Folketinget ovenfor) ikke direkte aflæse grundværdien på den omtalte universelle grundværdikurve.

Hvorfor gør Vurderingsstyrelsen så netop dette alligevel? Godt nok ved hjælp af en lille fiks omvej. De kan ikke aflæse en jordværdi, men de kan åbenbart aflæse noget, som de nu kalder en ”beliggenhedsværdi”. Baseret på samme grundværdikurve. Skat bruger altså den samme hus-med-have-prisrelation til at udpege en slags beliggenhedsværdi for ejerlejligheder.

Denne værdi findes ud fra en ejendomsværdi for en fiktiv standardlejlighed på grunden, opgjort via den faktiske områdepris pr. kvadratmeter bolig for tilsvarende boliger i samme område.

Nu regner Skat bare det hele ud ved at rykke lidt rundt på grundelementerne i regnestykket: **handelspris = grundpris + bygningsværdi**. Det vil sige, at vi nu skal sætte:

**bygningsværdi = handelspris – beliggenhedsværdi\***

Og viola: **grundpris = handelspris – bygningsværdi**.

(\* som læses ud fra kurven, der nu-åbenbar-ikke-længere-er-grundprisens-andel-i-en-hus-med-have-relation)

Det Skat slår op på kurven, er nu ganske belejligt ikke længere en prisandel for en grund med en underforstået bebyggelsesprocent på omkring 25-40 (”hus-med-have-prisrelationen”), men derimod nu udelukkende en slags beliggenhedsværdi for en standardlejlighed,

Men kan man virkelig det? Det gamle udsagn: Man kan sætte 'ølse' for eller 'ølse' bag, pølsen bevarer dog sin smag, rinder mig i hu her. Vi har nu opnået at få omdefineret en grundpris til en beliggenhedsværdi, alt efter om den skal indgå i en vurdering af en villa eller en ejerlejlighed. Men det er nøjagtigt den samme værdi, vi har fat i.

”Hus-med-have-værdikurven” kan nu åbenbart også optræde, som belæg for hvad en grund under en ejerlejlighed kan vurderes til, selvom denne ligger på 3. sal og absolut ingen have har.

Det kunne være interessant at få offentliggjort denne universelle faktor (0,??), der ligger bag den grundværdikurve, der åbenbart kan anvendes til både det ene og det andet.

## Slutbrugerperspektiv

Hvordan kan denne nye vurderingslov mon hænge sammen, når der nu ikke længere skal tages udgangspunkt i reelle og konkrete handelspriser for grunde til lejlighedsbyggeri, men en modelnorm.

Vi skal åbenbart til at forstå begrebet en "slutbruger", som gør sig en række overvejelser over hvordan man som en sådan selv værdisætter en grundværdi. Det lyder som en definition i en liberal lærebog om den rationelle egoistiske **homo economicus**, det endimensionale økonomifikserede menneske, der er meget langt fra den virkelige og almindelige slutbruger eller boligsøgendes verden. En aktør i Ejendomsmægler-filosoffens grundbog.

Som det kan læses i et svar i til skatteudvalget i folketinget (spørgsmål nr. 393 af 20. september 2023) "*Grundværdierne fastsættes med denne norm ud fra en almindelig slutbrugers værdiansættelse af grunden, dvs. hvad en endelig køber af ejerlejligheden vil værdisætte grunden/beliggenheden til. Det svarer til, hvordan grundværdien fastsættes for enfamiliehuse, hvor grundværdien også repræsenterer slutbrugerens værdiansættelse og altså ikke fx en investors.*"

**I skattepolitisk redegørelse fra 2012 (kapitel 5) findes også en række guldkorn, der skal begrunde hvorfor grundprisen skal vurderes ud fra et såkaldt slutbrugerperspektiv, der igen skal afspejle en cool boligkøbers inderste rationale og fulde investeringsfornuft.**

Fra (kapitel 5. "Det nye ejendomsvurderingssystem")

*"Samtidig gælder det generelt, at for enfamiliehuse og ejerlejligheder med samme ejendomsværdi og bygningsværdi pr. m<sup>2</sup> boligareal bør grundværdien pr. m<sup>2</sup> boligareal også være den samme."*

Når der står: "det gælder generelt" betyder det, at det er en forudsætning. Det var jo også det skattepolitiske udgangspunkt. **Grunden skal værdisættes ens pr. boligareal.**

Det kan jo som nævnt tidligere betvivles, da man som lejlighedsbeboer jo normalt deles om en grund og den oprindelige grundpris. Mere herom senere.

*"Dvs. hvis en boligkøber vælger at købe en mindre ejerlejlighed, der har den samme ejendomsværdi som et større hus, er det et udtryk for, at ejerlejlighedens grund er værdiansat højere end enfamiliehusets grund. Med andre ord er tilvalget af fx en bedre beliggenhed (højere grundværdi) sket på bekostning af boligarealet (lavere bygningsværdi) ved en given ejendomsværdi."*

Boligkøberen værdisætter selv grundværdien højere!! Hertil kunne indvendes, at en større ejendomsværdi kunne skyldes en mere central beliggenhed, og ikke fordi man vil give mere for grunden. Noget der mere stemmer overens med den noget mere komplekse virkelighed.

Den centrale beliggenhed benyttes i øvrigt allerede ved ejendomsvurderingen ved hjælp af det såkaldte nabo-princip, hvor man sammenligner handelsværdier af ejerlejligheder i et område med hinanden til at udregne en ejendomsværdi. Hvilket udtrykker meget fint at beliggenheden sætter sig i ejendomsværdien og ikke udtrykkes via grundværdien.

Men man bemærker at hensigten i argumentationen er, at begrunde at grundværdien pr. boligareal skal være ens. Og at det bør enhver rationel boligkøber være helt enig i. Fordi det er nemlig allerede en etableret sandhed, fremgår det af også af Skattepolitisk redegørelse: (Samme redegørelse der berettede at grundpriserne pr. boligareal var helt skæve, uden at de reflekterede nærmere hvordan det kunne være tilfældet)

*"Og da grundværdierne pr. m<sup>2</sup> boligareal er forholdsvis ens for enfamiliehuse og ejerlejligheder*

med samme ejendomsværdi pr. m<sup>2</sup> boligareal, er bygningsværdierne også ret ens. **Dette illustrerer den centrale forudsætning for de nye grundvurderinger for ejerlejligheder – nemlig at enfamiliehuse og ejerlejligheder er substitutter for hinanden.** (Min fremhævelse) ”Dermed opnås en ensartet vurdering af bygningsværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder og tillige en ensartet vurdering af grundværdien for de to boligtyper”

”For at skabe konsistens er der udarbejdet en grundværdimodel for ejerlejligheder, der er baseret på empiri fra enfamiliehuse og dermed på slutbrugerperspektivet. Denne fremgangsmåde bygger på en forudsætning om, at ejerlejligheder og enfamiliehuse er substitutter for en potentiel boligkøber, og at boligmarkedet for helårsboliger (enfamiliehuse og ejerlejligheder) kan betragtes som ét samlet marked.

En boligkøber, der fx har 4 mio. kr. til rådighed i sit budget, og som ønsker at købe en bolig på 100 kvadratmeter, kan både finde ejerlejligheder og enfamiliehuse, der opfylder disse betingelser. Hvis bygningsværdien af en sådan lejlighed og et sådant hus også er den samme (og bygningsværdien pr. m<sup>2</sup> dermed er ens), bør grundværdierne vurderes ens. Det gælder generelt, at hvis en ejerlejlighed og et enfamiliehus har samme boligareal, samme ejendomsværdi og samme bygningsværdi pr. kvadratmeter boligareal, så vil de også have den samme grundværdi.”

### **Konklusion:**

Den nye grundvurdering for lejligheder er baseret på en grundværdikurve/beliggenhedsindeks for ejerlejligheder, der er den samme som en sammenhæng imellem handelspriser og grundværdier for villaer med have, altså en ”hus-med-have prisrelation”.

Forbindelsen til jorden i de forrige vurderinger, er nu erstattet af en subjektiv sammenhæng, inde i den rationelle boligkøbers eget hoved. Det postulerede ”substitutionsprincip” for et boligvalg. Det filosofiske 'frie valg' mellem den ene og den anden ejerboligtype, gør at vi alle skal betale for den samme grundværdi pr. kvadratmeter boligareal uanset hvilken bolig vi bor i.

Og det er, såvidt jeg kan se, årsagen til at Vurderingsstyrelsen har implementeret udregningen af den samlede grundværdi for ”moderejendommen” for ejerlejligheder, som summen af alle disse individuelle ejerlejligheders grundværdier prissat ud fra ”hus-med-have-grundværdikurven”.

Udregningen gælder også for ejendomme til sociale boliger, private udlejningsboliger og andelsboliger. Alle får en virtuel have tilknyttet sin lejlighed via ”hus-med-have-grundværdikurven”

Det summerer sig op, når det bliver lagt sammen for hele ejendommen og dermed sætter sig i den samlede grundværdi.

Ikke så underligt at den samlede grundværdi kan overstige den samlede ejendomsvurdering, når man benytter ”hus-med-have-priserne” for 'jorden' på hver etage. Det er ikke en fejl i den forstand. Det er faktisk med vilje implementeret ”på månen”, med egen virtuelle have og ens grundværdier pr. boligareal, som princip.

Den oprindelige grundværdi for ”moderejendommen” for ejerlejligheder er nu erstattet af summen af alle disse lejligheders 'grunde'. Teknisk set udregnet som standardlejlighedens grundværdi pr. boligareal, ganget med hele ejendommens samlede beboelsesareal.

### **Hvordan kan man behandle det politisk:**

(Mine køkkenbordsovervejelser.)

Hvis det nu ikke var helt det Folketingets socialt bevidste partier mente, kunne man jo kigge lidt på

modellerne igen. Tankegangen om, at man kan sidestille 'slutbrugeren', som lejer i en udlejningsejendom med en køber af en ejerlejlighed, danner overhovedet ikke mening.

Ser man på sociale boligforeninger, hvis formål er at lave et non-profit lejlighedsalternativ for mennesker (slutbrugere) med mindre end 4 millioner i boligbudgettet, er det også totalt skudt ved siden af. Det sociale formål at kunne deles om den ejendom, grund og de fælles driftsudgifter er fjernet, blot for at følge markedsprisen for parcelhuse og ejerlejligheder. Hvordan socialt tænkende mennesker kunne gå med til det, er mig en gåde.

Det samme gælder andelsboligerne. Her køber en samling beboere en tidligere udlejningsejendom i fællesskab, og tager selv ansvaret for driften for ejendommen uden afkast til en ejer. En smuk mellemform i boligmarkedet. Men det passer heller ikke sammen med 'slutbruger' tankegangen og ejendomsmæglerfilosofien, som den ligger nedfældet i de skattepolitiske overvejelser omkring vurderingslovene.

Måske kunne man arbejde for at få dannet en faktor/lejlighedsjordværdikurve, der igen etablerer forbindelsen til handelspriserne for jorden under lejligheder til beboelse.

At man får undersøgt om den tilsyneladende konflikt mellem to paragraffer har konsekvenser for vurderingen af andelsboligers og sociale boligers samlede grundværdi. Da ingen af disse boligformer får en selvstændig jordværdivurdering pr. lejlighed?

Lovens §19a stk 2 (hvor hver enkelt ejerlejligheds jordværdi fastsættes ud fra en standardlejlighed og jordværdikurven) og § 21 (hvor den samlede jordværdi under en ejerlejligheds 'moderejendom' skal deles ud på de enkelte ejerlejligheder.) LBK nr. 1510 af 08/12/2023

At man kræver, at få offentliggjort den universelle faktor eller kurven, der er essensen af grundværdikurven. Med det formål at man selv kan efterprøve konkrete vurderinger

At man ser på nedskaleringsfaktorerne som nedfældet i § 34 b for diverse erhvervsejendomme. Man kunne foreslå at sociale boliger, andelsboliger og udlejnings-etageboliger bør have en nedskaleringsfaktor, der kunne afspejle at beboerne deles om en grund. Delebilere betaler jo heller ikke alle sammen registreringsafgift for den samme bil, vel?

Med venlig hilsen en beboer i en andelsboligforening, hvor den foreløbige jordvurdering er steget med over 2600 % i forhold til 2011 vurderingen, og som har undret sig over grundlaget for dette lige siden.