

Rødhus den 26. november 2025

Skatteminister Ane Halsboe-Jørgensen
Sendt pr. mail min@skm.dk

Vurdering af fællesareal i sommerhusområde

Foranlediget af en artikel i Nordjyske fredag den 29. august om betaling af ejendomsskat af fællesarealer valgte jeg at skrive til den tidligere skatteminister, men jeg har aldrig modtaget svar på min henvendelse.

Jeg er formand for Ferbæk Ejerlaug, der er en sommerhusgrundejerforening med 152 medlemmer beliggende i Rødhus syd for Blokhush. Vores område er på ca. 150 ha og er samlet af tobaksfabrikant Frederik Obel i 1920'erne. I starten af 1970'erne vælger hans enke at lade området udstykke til sommerhuse, men ønsker samtidig at sikre, at de store klitheder med stor naturværdi i området fortsat kan indgå i sammenhæng med de tilstødende klitheder, som ejes af staten.

Derfor blev hele området fredet med sager i Fredningsnævn og Overfredningsnævn. Fredningen betyder, at der er udstykket langt færre grunde end planlægningen gav mulighed for, og der opstod derfor et stort friareal på ca. 86 ha, som ejerlauget fik skøde på. Udover de store klitheder er ca. 15 ha en del af den kendte sandstrand mellem Blokhush og Rødhus med store rekreative interesser og som noget helt unikt med mulighed for bilkørsel på stranden.

Alle grunde i vores område er udstykket med en størrelse på 3-4000 kvm., så friarealet er som i mange andre sommerhusområder ikke en forudsætning for udstykningen.

Ejerlauget og Jammerbugt Kommune bruger mange kræfter og midler på at pleje arealerne, så naturværdierne fortsat sikres. Det sker efter en meget detaljeret plejeplan. Et af midlerne er afgræsning med kreaturer, men også manuel fjernelse af uønsket vegetation indgår i ejerlaugets arbejde. Vi finder det derfor urimeligt, hvis vi udover at sikre opretholdelse af samfundets interesse i naturværdierne på vores fællesarealer også skal betale skat af arealerne. Et forsigtigt skøn viser en årlig skattebetaling med den nu kendte grundskyldspromille på min. 125.000 kr. om året. Vi må dog forvente et noget større beløb når kommunen om ikke så mange år igen må hæve grundskyldspromillen.

Vi har forsøgt at få Vurderingsstyrelsen til at svare på, hvordan fredede arealer vurderes. Det har vi ikke fået et konkret svar på. Senest spurgte vi:

Hvordan vurderer I fællesarealer, der er omfattet af en statslig fredning efter Naturbeskyttelsesloven?"

Og fik svaret:

Fællesarealer, der er fredet efter Naturbeskyttelsesloven, vurderes ud fra deres naturværdi og formål med fredningen. Vurderingen afhænger af, hvilken fredning der er tale om samt hvilke bestemmelser der gælder for det specifikke areal. Dette vil altid komme an på en konkret og individuel vurdering

Så det blev vi ikke klogere af. Vi venter spændt på udspil fra Vurderingsstyrelsen, når vi i 2025? skal betale skatten første gang. Jeg håber, at dette eksempel er med til at understrege, at det kan være urimeligt at ansætte fællesarealer til en værdi, når samfundet har sikret sig alle rettigheder til arealet.

Venlig hilsen

Knud Nørgaard
Formand for Ferbæk Ejerlaug
ferbaekejerlaug@gmail.com

