

Til Vurderingsstyrelsen

Rødhus den 23/08 2026

Vedrørende 2022-ejendomsvurderingerne i Ferbæk Ejerlaug – anmodning om redegørelse for grundværdiansættelsen

Ferbæk Ejerlaug repræsenterer 152 ejere af sommerhusejendomme i Rødhus syd for Blokhushus.

Vi henvender os til Vurderingsstyrelsen, fordi vi har en principiel bekymring vedrørende fastsættelsen af grundværdierne for ejendommene i Ferbæk i forbindelse med de nye 2022-vurderinger.

Vores bekymring er, at der ved vurderingen kan være anvendt den generelle bebyggelsesprocent på 15 % uden tilstrækkeligt hensyn til de særlige og bindende begrænsninger af byggeretten, som gælder for ejendommene i Ferbæk.

Vi har på nuværende tidspunkt ikke adgang til de endelige 2022-vurderinger for de enkelte ejendomme og ønsker derfor ikke at konkludere, at Vurderingsstyrelsen faktisk har anvendt 15 %.

Vi ønsker derimod en konkret redegørelse for, **hvilken byggeret og hvilken udnyttelsesmulighed Vurderingsstyrelsen har lagt til grund for 2022-vurderingerne af ejendommene i Ferbæk.**

1. Ferbæk-området er underlagt en særlig regulering

Ferbæk-området udgør ca. 150 ha og blev samlet i 1920'erne af tobaksfabrikant Frederik Obel.

Da området i begyndelsen af 1970'erne blev udstykket til sommerhusformål, var det samtidig et ønske at bevare de store klitheder med deres betydelige naturværdi og sikre deres sammenhæng med de tilstødende statsejede klitarealer.

Dette blev sikret gennem fredningssager ved Fredningsnævnet og Overfredningsnævnet samt gennem en tinglyst deklaration, som regulerer en række forhold vedrørende ejendommenes anvendelse og bebyggelse. Deklarationen indgik i Overfredningsnævnets kendelse.

Deklarationen blev tilvejebragt af udstykkeren og **tinglyst den 22. november 1973.**

Den gælder således som en tinglyst begrænsning for de berørte parceller og er fortsat gældende. Berørte parceller er beliggende ved følgende veje:

Blaahvalen, Bardehvalen, Narhvalen, Delfinen, Marsvinet, Tunen, Grinden, Kaskelotten og Ferborgvej

Alle 9490 Pandrup.

2. Deklarationens § 3 fastsætter en entydig og absolut begrænsning af byggeretten

Deklarationens § 3 fastslår:

"På de enkelte parceller må kun opføres bygninger, herunder garager, carporte og redskabshuse med et samlet bebygget areal på maks. 180 kvm. Bebyggelsen på en parcel kan bestå af en eller flere bygninger med et samlet areal på min. 30 kvm. og maks. 80 kvm."

Bestemmelsen indebærer efter sin klare ordlyd, at:

- det **samlede bebyggede areal på den enkelte parcel højst må udgøre 180 m²**,
og
- den enkelte bygning højst må have et areal på **80 m²**.

Der er således ikke tale om en vejledende eller upræcis begrænsning.

Deklarationen fastsætter et **konkret og absolut maksimum for den samlede bebyggelse på hver parcel**, uafhængigt af parcellens størrelse.

Dette er særligt væsentligt, fordi grundene i Ferbæk typisk er mellem ca. 3.000 og 4.000 m².

3. Deklarationens §§ 11 og 12 understreger begrænsningens karakter

Efter deklarationens § 11 er **Jammerbugt Kommune og Ferbæk Ejerlaug påtaleberettigede**.

Efter § 12 kræver afvigelser fra deklarationen **enighed mellem de påtaleberettigede**.

En ejer af en Ferbæk-parcel har således ikke ensidigt mulighed for at udvide byggeretten ud over deklarationens maksimum.

En eventuel ændring eller fravigelse af den gældende begrænsning forudsætter enighed mellem de påtaleberettigede i overensstemmelse med deklarationens § 12.

Det er derfor vigtigt at skelne mellem en **eksisterende og retligt gældende byggeret** og en hypotetisk mulighed for på et senere tidspunkt at få ændret den gældende regulering.

4. En anvendelse af 15 % ville give en væsentligt større byggeret end den faktisk gældende

Hvis en bebyggelsesprocent på 15 % anvendes på en grund på 4.000 m² vil 15 % således svare til en teoretisk bebyggelse på 600 m².

Den gældende deklaration tillader imidlertid højst **180 m² samlet bebygget areal**.

En anvendelse af 15 % ville derfor i dette eksempel forudsætte en byggeret, der er mere end tre gange større end den byggeret, der kan udnyttes efter den gældende deklaration.

Det er efter vores opfattelse en så væsentlig forskel, at den ikke kan betragtes som en mindre teknisk afvigelse i vurderingsmodellen.

5. Ejendomsvurderingslovens §§ 17 og 18

Ferbæk Ejerlaug er bekendt med, at grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 17 fastsættes under forudsætning af, at grunden anvendes og udnyttes bedst muligt i økonomisk henseende.

Denne bestemmelse kan imidlertid ikke læses isoleret.

Efter **ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3** skal der ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Bestemmelsen omfatter udtrykkeligt tinglyste servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, når betingelserne i bestemmelsen er opfyldt. Ejeren skal i den forbindelse godtgøre, at servitутten **entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder**.

Efter **§ 18** skal grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter den relevante regulering.

Vurderingsstyrelsens egen juridiske vejledning om *byggeretsservitutter* anfører tilsvarende, at tinglyste servitutter, der begrænser eller udvider anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom, kan have betydning for grundværdiansættelsen. Vejledningen anfører specifikt, at det er en entydig regulering, hvis servitутten eksempelvis direkte fastsætter en udnyttelsesprocent eller et bestemt antal etagemeter, som må opføres på grunden.

Efter Ferbæk Ejerlaugs opfattelse er deklarationens § 3 et særdeles klart eksempel på en sådan entydig regulering.

Bestemmelsen fastsætter direkte, at det samlede bebyggede areal på den enkelte parcel højst må udgøre **180 m²**.

Der er således ikke behov for at fortolke eller beregne en indirekte begrænsning. Den maksimale samlede bebyggelse er udtrykkeligt angivet i deklarationen.

6. Den aktuelle sag i Ebbeløkke

Vores henvendelse skal også ses i lyset af den aktuelle debat om sommerhusvurderinger.

B.T. har i artiklen *"Nyt område ramt af vurderingskaos: Fuldstændig værdiløst"* beskrevet en sag fra sommerhusområdet Ebbeløkke i Odsherred Kommune.

Ifølge B.T. havde Vurderingsstyrelsen her anvendt en bebyggelsesprocent på 15 %, selv om den gældende lokalplan fastsatte en maksimal bebyggelsesprocent på 10 %.

En sommerhusejer klagede over vurderingen og fik medhold ved Vurderingsankenævn Vestsjælland. Ifølge B.T. erkendte Vurderingsstyrelsen efterfølgende, at den korrekte bebyggelsesprocent for området var 10 %.

B.T. foretog efterfølgende en stikprøve blandt andre ejendomme i området og fandt ifølge artiklen, at flere ejendomme fortsat var vurderet med udgangspunkt i 15 %.

Artiklen rejser således et principielt spørgsmål om, hvorvidt en generel vurderingsforudsætning kan blive anvendt uden tilstrækkelig hensyntagen til en konkret og bindende regulering af byggeretten.

Ferbæk Ejerlaug er naturligvis opmærksom på, at Ebbeløkke-sagen ikke er identisk med forholdene i Ferbæk.

I Ebbeløkke var begrænsningen fastsat i en lokalplan.

I Ferbæk er byggeretten blandt andet reguleret gennem den tinglyste deklaration.

Men det principielle spørgsmål er efter vores opfattelse det samme:

Kan en grundværdi fastsættes ud fra en generel byggemulighed, når den konkrete og bindende regulering af ejendommen begrænser den faktiske udnyttelsesmulighed?

Det er dette spørgsmål, vi ønsker Vurderingsstyrelsens konkrete stillingtagen til.

7. Anmodning om konkret redegørelse

Ferbæk Ejerlaug ønsker ikke på det foreliggende grundlag at konkludere, at Vurderingsstyrelsen har anvendt en forkert bebyggelsesprocent ved 2022-vurderingen.

Vi anmoder derimod om, at Vurderingsstyrelsen oplyser, **hvordan byggeretten i Ferbæk er fastlagt i vurderingsgrundlaget.**

Vi anmoder navnlig om svar på følgende:

1. Hvilken bebyggelsesprocent har Vurderingsstyrelsen anvendt ved fastsættelsen af grundværdierne for ejendommene i Ferbæk?
2. Er den generelle bebyggelsesprocent på 15 % anvendt som vurderingsmæssig forudsætning for ejendommene i området?

3. Er den tinglyste deklaration af 22. november 1973 registreret og indgået i Vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag?
4. Er deklarationens § 3 indgået ved fastlæggelsen af den maksimale udnyttelse af de enkelte ejendomme?
5. Er de relevante fredningskendelser for Ferbæk/Rødhus indgået i vurderingsgrundlaget?
6. Hvis Vurderingsstyrelsen har anvendt 15 %, bedes styrelsen konkret redegøre for, hvordan dette er foreneligt med deklarationens § 3 og det heri fastsatte maksimum på 180 m² samlet bebygget areal.
7. Hvis 15 % ikke er anvendt, bedes Vurderingsstyrelsen oplyse, hvilken konkret udnyttelsesmulighed der er lagt til grund.

8. Anmodning om afklaring af en mulig systematisk problemstilling

Ferbæk Ejerlaug rejser ikke spørgsmålet på vegne af én enkelt grundejer.

Deklarationen gælder som en fælles og gennemgående regulering for ejendommene i området. Hvis deklarationens begrænsning af byggeretten ikke er indarbejdet korrekt i vurderingsgrundlaget, vil der derfor kunne være tale om et forhold, som berører en større gruppe af ejendomme.

Det er på den baggrund vores opfattelse, at det vil være uhensigtsmæssigt, hvis hver enkelt grundejer først skal rejse en individuel sag for at få afklaret, om den samme vurderingsmæssige forudsætning er anvendt.

Vi anmoder derfor Vurderingsstyrelsen om at undersøge spørgsmålet på områdeniveau.

9. Afslutning

Ferbæk Ejerlaug har forståelse for, at de nye ejendomsvurderinger i vidt omfang baseres på standardiserede oplysninger og modelberegninger.

Standardisering bør imidlertid efter vores opfattelse ikke føre til, at en ejendom vurderes ud fra en udnyttelsesmulighed, som ejeren ikke har efter de gældende og bindende bestemmelser for ejendommen.

I Ferbæk er byggeretten konkret reguleret.

Deklarationens § 3 fastsætter et klart maksimum på **180 m² samlet bebygget areal pr. parcel**, mens den enkelte bygning højst må være 80 m².

Deklarationens §§ 11 og 12 understøtter samtidig, at denne begrænsning ikke ensidigt kan tilsidesættes af den enkelte grundejer.

Det er derfor afgørende for grundværdiansættelsen, at den faktiske og retligt mulige udnyttelse af ejendommene afspejles korrekt i vurderingsgrundlaget.

Vi anmoder på den baggrund Vurderingsstyrelsen om en **konkret og skriftlig redegørelse** for, hvordan deklarationen og de øvrige gældende begrænsninger af byggeretten er indgået i 2022-vurderingerne.

Vi stiller naturligvis den tinglyste deklaration, de relevante fredningskendelser og øvrigt materiale til rådighed for Vurderingsstyrelsen.

Vi ser frem til Vurderingsstyrelsens redegørelse.

Med venlig hilsen

Knud Nørgaard
Formand for Ferbæk Ejerlaug
E: ferbaekejerlaug@gmail.com
W: www.ferbæk.dk
M: 91550501

Bilag

1. Tinglyst deklaration af 22. november 1973