

Til skatteministeren

Sendt pr. mail: min@svmn.dk

Rødhus den 29/8 2026

Vedrørende grundskyld på fredede naturarealer tilhørende Ferbæk Ejerlaug, Rødhus

Kære skatte- og vækstminister Jacob Engel-Schmidt

Jeg skriver som formand for Ferbæk Ejerlaug, der er en sommerhusgrundejerforening med 152 medlemmer beliggende i Rødhus syd for Blokhus i Jammerbugt Kommune.

Vi henvender os, fordi de nye regler om beskatning af friarealer rejser et helt særligt spørgsmål for vores forening.

Ferbæk Ejerlaugs område er på ca. 150 ha og har en særlig historik og betydelige natur- og landskabsmæssige værdier.

Området blev i 1920'erne samlet af tobaksfabrikant Frederik Obel. I begyndelsen af 1970'erne ønskede hans enke, Astrid Obel, området udstykket til sommerhusformål. Samtidig ønskede hun at sikre, at de store klitheder fortsat skulle bevares og indgå i sammenhæng med de tilstødende klitarealer, som ejes af staten.

Der blev derfor gennemført en egentlig fredningssag ved Fredningsnævnet og efterfølgende Overfredningsnævnet. Overfredningsnævnet stadfæstede fredningen ved kendelse af 20. maj 1974. Fredningen omfatter hele ejerlaugets område på ca. 150 ha.

Fredningssagen omfattede oprindeligt et areal på ca. 221 ha, og den havde som et centralt formål at sikre de udlagte friarealer. Fredningsnævnet lagde samtidig vægt på områdets landskabelige værdi og dets væsentlige betydning for almenheden, herunder befolkningens friluftsliv.

Fredningen medførte meget betydelige begrænsninger i mulighederne for at udnytte området til sommerhusformål. Der blev udstykket væsentligt færre grunde, end den daværende planlægning gav mulighed for, og der blev dermed bevaret et stort sammenhængende naturareal.

Ferbæk Ejerlaug ejer i dag ca. 86 ha af dette natur-/friareal.

Arealet består hovedsageligt af værdifulde klitheder. Herudover omfatter friarealet ca. 10 ha af den kendte sandstrand mellem Blokhus og Rødhus, som har betydelige rekreative interesser og er kendt for sin bilkørsel på stranden.

Et fredet areal – ikke et almindeligt friareal

Det er vigtigt for os at understrege, at de ca. 86 ha ikke er et almindeligt fælles friareal, som grundejerne har valgt at eje for at skabe rekreative arealer omkring sommerhusene.

Sommerhusgrundene i området er udstykket med meget store grundarealer på ca. 3.000-4.000 m², og friarealet har derfor ikke været en forudsætning for udstykningen.

Det store friareal er derimod i væsentlig grad resultatet af den gennemførte fredning og de begrænsninger, som fredningen pålagde ejeren.

Fredningen er en tilstandsfredning, hvis formål er at bevare arealerne som hede- og klitarealer. Den indebærer blandt andet begrænsninger på bebyggelse, terrænændringer og andre former for anvendelse.

Ejerlauget har således ikke en almindelig økonomisk rådighed over arealet.

Tværtimod har ejerlauget gennem mange år påtaget sig udgifter og praktiske opgaver for at sikre, at de naturværdier, som fredningen har til formål at bevare, fortsat opretholdes. Det sker blandt andet gennem naturpleje og afgræsning af større dele af arealet.

Det forekommer derfor umiddelbart meget uhensigtsmæssigt, hvis ejerlauget skal betale grundskyld af arealer, som ejerlauget ikke har mulighed for at udnytte økonomisk, og som netop er bevaret på grund af en offentlig fredningsbeslutning af hensyn til natur, landskab og almenhedens rekreative interesser.

Fredningen varetager en offentlig interesse

Vi mener, at dette forhold bør tillægges afgørende betydning.

Det er ikke ejerlaugets private ønske, der har medført, at et areal på ca. 86 ha ligger ubebygget og skal henligge som naturareal.

Det skyldes en fredning, der blev gennemført af hensyn til en bred offentlig interesse.

Fredningsmyndighederne vurderede allerede i 1970'erne, at området havde væsentlig landskabelig betydning og betydning for almenhedens friluftsliv.

Det er således ejerlauget, der i dag bærer ejerskabet og en del af de økonomiske omkostninger ved at bevare et naturareal, som samtidig har en væsentlig offentlig værdi.

Efter vores opfattelse bør skattereglerne derfor ikke udformes eller administreres på en måde, hvor den private ejer af et fredet naturareal beskattes, som om ejeren havde en fri økonomisk rådighed over arealet.

Andre beskyttelsesinteresser indenfor Ferbæk Ejerlaug

Klitfredning - naturbeskyttelseslovens § 8.

Stranden og det yderste bånd af klitter langs stranden samt mindre områder indenlands er omfattet af klitfredning. Det er som udgangspunkt forbudt at foretage ændring i tilstanden af klitfredede arealer. Der gives kun dispensation fra klitfredning i ganske særlige tilfælde. Bestemmelsen er gennem alle årene blevet administreret meget restriktivt. Opførelse af ny bebyggelse, ændringer og udvidelse af eksisterende bygninger er som udgangspunkt forbudt. Ligesom terrænændringer, ændring af beplantning, hegn, terrasser ikke må etableres.

Beskyttet natur – naturbeskyttelseslovens § 3.

Størstedelen af Ferbæk Ejerlaugs arealer er registreret som naturtypen hede og er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er tale om en forbudsbestemmelse, som administreres restriktivt. Det er praksis at der generelt kun gives dispensation til naturforbedrende tiltag. Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til ny bebyggelse.

Der medsendes bilag, der viser Ferbæk Ejerlaugs område, fredningens omfang og naturbeskyttede områder.

Behov for afklaring af de gældende regler

Vi er bekendt med, at ejendomsskattelovgivningen indeholder bestemmelser om fritagelse eller lempelse af grundskyld i forskellige situationer, herunder mulighederne for kommunal fritagelse, når samfundsmæssige hensyn tilsiger, at private arealer ikke bebygges.

Vi er også bekendt med de nyere regler om vurdering af arealer, der på grund af offentlig regulering ikke kan anvendes til andre formål.

På den baggrund vil vi gerne bede ministeren om en konkret afklaring af Ferbæk Ejerlaugs situation.

Vi vil navnlig bede om svar på følgende spørgsmål:

1. **Er de ca. 86 ha fredede naturarealer, som Ferbæk Ejerlaug ejer, helt eller delvist fritaget for grundskyld som følge af den gældende fredning?**
2. **Hvis fredningen ikke i sig selv medfører fritagelse, hvilken betydning har det da for fastsættelsen af grundværdien og grundskylden, at arealet som følge af fredningen ikke kan anvendes til bebyggelse eller anden almindelig økonomisk udnyttelse?**
3. **Kan reglerne om kommunal fritagelse for grundskyld, hvor samfundsmæssige hensyn tilsiger, at private grunde ikke bebygges, anvendes på et naturareal som Ferbæks, hvor den manglende bebyggelse netop skyldes en offentlig fredning?**
4. **Har Vurderingsstyrelsen mulighed for at behandle arealerne som naturarealer med en særlig vurderingsmæssig status, når arealanvendelsen er permanent begrænset af en offentlig fredningsafgørelse?**

5. Hvis der efter de gældende regler ikke er mulighed for fritagelse eller en særlig vurdering, **vil ministeren da overveje, om lovgivningen bør ændres, så private ejere af permanent fredede naturarealer ikke beskattes på en måde, der modvirker formålet med fredningen?**

En utilsigtet konsekvens

Vi er naturligvis indforstået med, at ejerlauget som ejer af arealerne må påtage sig et ansvar for dem.

Men der er efter vores opfattelse en væsentlig forskel på at eje et almindeligt ubebygget areal og at eje et areal, som gennem en offentlig fredningsafgørelse er permanent underlagt meget omfattende anvendelsesbegrænsninger, og som samtidig skal plejes for at opretholde de naturværdier, fredningen skal sikre.

Hvis grundskylden bliver betydelig, vil den økonomiske belastning i sidste ende blive fordelt på de 152 sommerhusejere.

Det kan samtidig svække ejerlaugets mulighed for fortsat at finansiere den nødvendige naturpleje.

Det vil efter vores opfattelse være en meget uheldig og utilsigtet konsekvens, hvis en skatteregel dermed kommer til at gøre det økonomisk mindre attraktivt for private ejere at bevare og pleje fredede naturarealer, som har stor offentlig interesse.

Vi håber derfor, at ministeren vil foranledige en konkret vurdering af Ferbæk Ejerlaugs situation og herunder få afklaret, om den gældende skattelovgivning allerede giver mulighed for fritagelse eller en anden skattemæssig behandling af arealerne.

Hvis ikke, håber vi, at ministeren vil overveje, om der er behov for en lovændring, så private ejere, der gennem fredning påtager sig et ansvar for at bevare værdifuld natur til gavn for almenheden, ikke samtidig pålægges en urimelig skattemæssig byrde.

Vi har tidligere beskrevet problemstillingen overfor tidligere skatteministre, men har ikke modtaget tilfredsstillende svar. Derfor er denne henvendelse blevet mere konkret med nogle for os relevante spørgsmål.

Vi ser frem til ministerens svar.

Med venlig hilsen

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

**Bilag:**

Kort med Ferbæk Ejerlaugs område, fredningens omfang og naturbeskyttede områder.