

Til Jammerbugt Kommune
Att.: Kommunalbestyrelsen

Anmodning om fritagelse for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 8 – Ferbæk Ejerlaugs fredede naturarealer matr.nr. 90 g, Hune By

Kære Jammerbugt Kommune

Jeg skriver som formand for Ferbæk Ejerlaug, der har 152 medlemmer og ejer ca. 86 ha sammenhængende fællesareal i Rødhus.

Aftaleparterne bag Vurderingsloven har for nylig indgået en aftale om beskatning af fællesarealer. Skatte- og Vækstministeriet skrev den 4. oktober i en pressemeddelelse:

Skatte- og Vækstministeren foreslår helt konkret ved lov at give kommunerne muligheden for at fritage fællesarealer, der ikke eller kun i meget begrænset omfang kan bebygges, fra grundskyld. Fællesarealerne skal være ejet af en grundejerforening, andelsboligforening eller et alment boligselskab for at kunne blive fritaget.

Jyllands Posten skriver samtidig i en artikel:

Med den nye ejendomsskattelov er det staten, der har overtaget opkrævningen af grundskyld fra kommunerne, og fra næste år vil der ikke blive sendt nogen regning.

»Som udgangspunkt er det os (Skattestyrelsen red.) der opkræver den her skat nu om dage. Min indstilling bliver fra nu af, at det gør vi ikke. Hvis der så er nogle kommuner, som mener, at nogen skal beskattes, så må de jo sende en flaskepost. Jeg regner bestemt ikke med, at vi får nogen flaskepost,« siger Jakob Engel-Schmidt.

Vi anmoder hermed Jammerbugt Kommune om at tage konkret stilling til, om der kan meddeles **hel fritagelse for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 8, stk. 1**, for de pågældende arealer.

Baggrunden

Ferbæk-området 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, men samtidig ønskede hun at sikre, at de store klitheder fortsat kunne bevares og indgå i sammenhæng med de tilstødende statslige klitarealer.

Der blev derfor gennemført en egentlig fredningssag ved Fredningsnævnet og efterfølgende Overfredningsnævnet. Overfredningsnævnet stadfæstede fredningen ved kendelse af 20. maj 1974.

Fredningen medførte, at der blev udstykket væsentligt færre sommerhusgrunde, end den daværende planlægning gav mulighed for, og dermed blev et stort sammenhængende naturareal bevaret.

Ferbæk Ejerlaug ejer i dag ca. 86 ha af dette areal.

Arealet består hovedsageligt af værdifulde klitheder. Herudover omfatter arealet ca. 10 ha af sandstranden mellem Blokhuse og Rødhus, som har betydelige rekreative interesser.

Arealet er permanent friholdt for bebyggelse

Det er væsentligt at understrege, at de ca. 86 ha ikke er et almindeligt fælles friareal, som er etableret for at give sommerhusgrundene rekreative muligheder.

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

Arealets nuværende karakter er derimod i væsentlig grad et resultat af fredningen.

Fredningen er en tilstandsfredning, hvis formål er at bevare arealerne som hede- og klitarealer. Den medfører omfattende og permanente begrænsninger i ejerlaugets mulighed for at disponere over arealerne, herunder begrænsninger med hensyn til bebyggelse og andre ændringer af arealernes anvendelse.

Ejerlauget har derfor ikke en almindelig økonomisk udnyttelsesmulighed for arealerne.

Tværtimod afholder ejerlauget udgifter til naturpleje og afgræsning for at medvirke til at opretholde de naturværdier, som fredningen har til formål at sikre.

Vurderingsstyrelsens svar

Ferbæk Ejerlaug har henvendt sig til skatteministeren om den skattemæssige behandling af arealerne. Henvendelsen er videresendt til Vurderingsstyrelsen, som har besvaret spørgsmålene i brev af 2. oktober 2026, sagsnr. 26-3645017.

Vurderingsstyrelsen oplyser, at fredningen ikke i sig selv medfører fritagelse for grundskyld.

Vurderingsstyrelsen henviser imidlertid udtrykkeligt til ejendomsskattelovens § 8, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis den af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde forbliver ubebyggede.

Vurderingsstyrelsen skriver samtidig, at det er Jammerbugt Kommune, der skal tage stilling til, om bestemmelsen kan anvendes på ejerlaugets arealer, og anbefaler, at kommunen foretager en konkret vurdering på baggrund af blandt andet

fredningsafgørelsen, arealernes afgrænsning og anvendelse samt deres betydning for offentlighedens friluftsliv.

Ejerlaugets anmodning

På denne baggrund anmoder Ferbæk Ejerlaug Jammerbugt Kommune om at træffe en konkret beslutning om, hvorvidt der efter ejendomsskattelovens § 8, stk. 1, kan meddeles **hel fritagelse for grundskyld** for de ca. 86 ha fredede natur- og friarealer.

Efter vores opfattelse foreligger der netop de samfundsmæssige hensyn, som bestemmelsen tager sigte på.

Arealerne:

- er permanent friholdt for bebyggelse,
- er underlagt en offentlig fredningsafgørelse,
- skal bevares som hede- og klitarealer,
- har væsentlig landskabelig og naturmæssig betydning,
- har betydning for almenhedens friluftsliv,
- kan ikke udnyttes økonomisk på almindelige markedsvilkår, og
- kræver løbende naturpleje, som ejerlauget selv medvirker til at finansiere.

Det forekommer derfor særdeles nærliggende at anvende bestemmelsen, når det netop er samfundsmæssige hensyn, der har medført, at de privatejede arealer skal forblive ubebyggede.

En grundskyldsbelastning vil samtidig kunne medføre, at en del af ejerlaugets økonomiske ressourcer flyttes fra naturpleje til skattebetaling. Det vil være en uhensigtsmæssig konsekvens for arealer, hvis bevarelse har en dokumenteret offentlig interesse.

Anmodning om konkret afgørelse

Vi anmoder derfor om, at Jammerbugt Kommune:

1. foretager en konkret vurdering af, om ejendomsskattelovens § 8, stk. 1, kan anvendes på Ferbæk Ejerlaugs ca. 86 ha fredede naturarealer,
2. hvis betingelserne er opfyldt, meddeler **hel fritagelse for grundskyld** for arealerne, og
3. hvis kommunen ikke finder grundlag for fritagelse, meddeler en skriftlig og begrundet afgørelse med angivelse af, hvilke betingelser i § 8 kommunen finder ikke er opfyldt.

Vi vedlægger ejerlaugets brev til skatteministeren og Vurderingsstyrelsens svar af 2. oktober 2026. Relevante fredningskendelser findes på ejerlaugets hjemmeside ferbæk.dk i OM->FREDNINGSAFGØRELSE.

Vi står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger om arealernes afgrænsning, fredningsbestemmelser, ejerforhold og den naturpleje, som ejerlauget gennemfører.

Med venlig hilsen

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