

Emne:Fwd: Sagsnr. 23-0071624

Dato:Tue, 5 Dec 2023 16:34:11 +0100

Fra:jens chr. Schmidt <schmidt.jenschr@gmail.com>

Til:Preben Bang Henriksen <Bang.Henriksen@ft.dk>

Kære Preben

Hermed fremsender jeg min korrespondance med Skatteankestyrelsen og Aalborg kommune. Jeg mener, at mailkorrespondancen giver en udmærket opsummering og rimelig klart beskriver problemstillingen.

Kernen i problemet er som korrespondancen viser, at to lovsæt, nemlig Skatteloven omkring boligskat og planlægningsloven, ikke er harmoniseret og tolkes forskelligt af de berørte myndigheder, og at en stor gruppe borgere fanges i hullet mellem de to lovsæt.

Jeg har også talt med såvel Aalborg kommune som med Skatteankestyrelsen - sidstnævnte her i formiddag, hvor min kontaktperson ikke kunne påvise fejl i nedenstående fremstilling af problemet. Jeg har også hørt, at jeg ikke er den eneste der har kontaktet myndighederne om problemet, men jeg har også forstået, at jeg er den der er længst fremme med at forstå og med at definere kernen i problemstillingen. Sagt på en anden måde må man forvente, at problematikken bliver større i takt med, at flere får mulighed for at klage og problemet går op for flere. Det vil derfor være en fordel for både borgere og embedsmænd, at få mere entydige fortolkninger og retningslinier. Hvorvidt det er et fortolkningsspørgsmål, som kan klares med en Bekendtgørelse eller det er nødvendigt med nogle lovtilpasninger kan jeg ikke gennemskue, men det er der jo kloge folk på "Borgen" som ved.

Jeg skylder at sige, at de personer jeg har haft kontakt med ved Aalborg kommune og Skatteankestyrelser har ageret professionelt og venligt, så der er på den led absolut intet at klage over, men jeg fornemmer også, at de mangler klare og forklarlige retningslinier.

For god ordens skyld skal jeg også præcisere, at jeg synes ejendomsværdiurderingen er i orden og metoden den fastsættes på er acceptabel, så det er kun grundværdien og måden den fastsættes på som er årsag til anken. Jeg medgiver, at det selvfølgelig kan være vanskeligt at fastsætte en grundværdi i områder, hvor ubebyggede grunde ikke har været til salg i årtier og næppe heller vil komme til salg i årtier fremover fordi områderne er fuldt udbygget, men der er jo mange og store områder af den slags, som blev bebygget i 60'erne og 70'erne. Metoden, som Vurderingsstyrelsen har anvendt med rigid anvendelse af Bygningsreglementet frem for de kommuneplanmæssige rammer som er fastsat for områderne, er klart uegnet.

Jeg skal også nævne, at vi bestemt ikke har interesse i, at bebyggelsesprocenten øges ift. den nuværende kommuneplan idet det dels vil medføre en ændring af hele bebyggelsens karakter og dels vil være umulig at udnytte uden at en meget stor del af den eksisterende bebyggelse skal rives ned og erstattes af nybyggeri. Det er samfundsøkonomisk uansvarligt da der jo klart ikke er tale om udtjente bygninger. Det rigtige må derfor være at fastholde bestemmelserne i den nuværende kommuneplan og det har kommunen jo også bevidst valgt.

Jeg har som nævnt i formiddags talt med Skatteankestyrelsen. De har jo deres procedurer og frister de skal overholde og derfor er de nødt til at køre sagen videre og den ender i Skatteankenævnet. Undervejs vil jeg dog få mulighed for partshøring om sagsfakta ligesom der også er en klagemulighed efter afgørelsen i klageankenævnet.

Det bliver i øvrigt også interessant at høre om Skatteministeren og klageankenævnet når samme konklusion.

Hvis jeg på nogen måde kan være behjælpelig med yderligere oplysninger eller du mener der er behov for fremsendelse af dokumenter fra Vurderingsstyrelsen eller min klage bidrager jeg naturligvis gerne.

Med venlig hilsen

Jens-Chr. Schmidt

----- Videresendt meddelelse -----

Emne:Sagsnr. 23-0071624

Dato:Mon, 4 Dec 2023 22:11:03 +0100

Fra:jens chr. Schmidt <schmidt.jenschr@gmail.com>

Til:

Hej

I forbindelse med vor telefonsamtale d. 21. november aftalte vi, at jeg skulle prøve at få afklaret opfattelsen af problemstillingen dels ved Aalborg kommune og dels ved Folketingets formand for Retsudvalget. Ved velvillig indsats fra disse, kan jeg hermed fremsende den fulde mailkommunikation med de to instanser. **Mailvekslingen bliver mest forståelig, hvis den læses kronologisk "nedefra og op", dvs. startende med mail fra 21. november 2023 .**

Min egen konklusion af korrespondancen er følgende:

Kommunen har bevidst skærpet kommuneplanen ift. Bygningsreglementet samtidig med, at man er opmærksomme på, at Vurderingsstyrelsen tager afsæt i Bygningsreglementets byggeretter når kommuneplanrammerne er skærpet. Det betyder jo med andre ord, at kommunen har overvejet områdets status og vil fastholde kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 30 % og ikke Bygningsreglementets byggeretsprocent som anvendt af Vurderingsstyrelsen. Kommunen har givet udtryk for, at såfremt man fremsender et ønske om bebyggelse vil det blive behandlet iht den gældende kommuneplans rammer.

Kommunen bekræfter endvidere , at eventuelle fremtidige lokalplaner, der bliver udarbejdet indenfor kommuneplanrammen, skal overholde kommuneplanrammens bebyggelsesprocent, samt at eventuelle fremtidige lokalplaner indenfor kommuneplanrammen med en højere bebyggelsesprocent kun kan udarbejdes, hvis der forinden er udarbejdet et kommuneplantillæg, der forhøjer bebyggelsesprocenten i rammen.

Jeg forstår også, at kommunen mener, at såfremt der udarbejdes en lokalplan vil den "overtrumfe" Bygningsreglementet i planlægningshierakiet.

Sagt på en anden måde står vi altså med en konflikt mellem en planlægningslov, der indenfor denne lovs rammer, giver kommunen mulighed for at planlægge ud fra, hvad der er fornuftigt og rimeligt i de enkelte områders anvendelsesmuligheder, herunder også at kunne skærpe ift. Bygningsreglementet og heroverfor

står en lov om beskatning der baserer sig på nogle "one-size fits all" regler i Bygningsreglementet. Dermed vil der uundgåeligt hyppigt blive forskel på mulighederne efter Planlægningsloven og konsekvenserne efter Skatteloven , og de enkelte borgere , der falder i hullet mellem de to lovsæt bliver ofrene og de må økonomisk punge ud. Desværre tror jeg det rammer mange.

Det er ikke holdbart !

De to lovsæt skal følges ad og in casu vil det være mest forståeligt for borgerne, hvis skatteloven bringes i overensstemmelse med planlægningsloven, da planlægningen af bebyggelser er fastsat ud fra de lokale forhold og betingelser, som er grundigt bearbejdet, og hvor borgerne har haft mulighed for at have indsigt i processen og til at ytre sig, og ikke ud fra noget meget overordnet, som skal passe under alle forhold og derfor ofte lokalt vil ramme forkert og uforståeligt.

Derfor er jeg også glad for, at Preben Bang Henriksen jf. korrespondancen gerne vil bede skatteministeren forholde sig til spørgsmålet. Jeg har naturligvis sagt god for, at sagen bliver offentlig tilgængelig.

Jeg uddyber gerne ovenstående, hvis der er spørgsmål.

Med venlig hilsen

Jens-Chr. Schmidt

Ps.: For god ordens skyld skal jeg oplyse, at jeg har slettet et par enkelte afsnit i min oprindelige mail til Preben Bang Henriksen. Det er sket udelukkende for ikke at have for mange gentagelser. Af samme årsag er bilagene: Baggrund for spørgsmålet og udsnittet af kommuneplanen ikke vedhæftet, da de tidligere er fremsendt. Aalborg kommune nævner, at jeg har været inde på en gammel kommuneplan. Det er en kommuneplan jeg havde fundet på kommunens hjemmeside. Jeg kan oplyse, at den kommuneplan, der er givet link til i kommunens mail, er fuldstændig identisk med den gamle, men er vedtaget senere, nemlig d. 13.dec. 2021..

Kommunikation med Preben Bang Henriksen

Tak for din mail.

Ejendomsskattesystemet er en kende indviklet - også mere end hvad kan klares indenfor min viden - og jeg vil derfor gerne have lov at bede skatteministeren forholde sig til dine bemærkninger.

Det betyder, at henvendelsen bliver offentlig tilgængelig. Er det ok ?

Med venlig hilsen

Preben Bang Henriksen
MF, Retsordfører (V)

Medlem af Folketinget (V)

Christiansborg

DK-1240 København K

Tlf. [+45 33 37 55 00](tel:+4533375500)

Dir. [+45 33 37 45 14](tel:+4533374514)

www.ft.dk

Den 20. nov. 2023 kl. 21.47 skrev jens chr. Schmidt [<schmidt.jenschr@gmail.com>](mailto:schmidt.jenschr@gmail.com)

Kære Preben

Jeg tillader mig at skrive til dig med et spørgsmål om Vurderingsstyrelsen tolker loven korrekt i forbindelse med de nye grundvurderinger eller der evt. kan være tale om, at selve loven ikke præcist nok beskriver det Folketinget har ønsket. I så tilfælde laver man vel en Bekendtgørelse og da der har jo været en del røre om netop denne sag, så jeg ved ikke om en sådan er på vej.

Jeg skal med det samme slå fast, at det for mig personligt ikke betyder noget særligt økonomisk. Det drejer sig om ca 1000 kr pr/år - det må jeg leve med. Da jeg startede klageprocessen troede jeg det var et noget større beløb, så nu kører jeg egentlig mest processen pga retfærdighedsfølelse og fordi jeg mener der skal være sammenhæng i tingene (du kender den gamle ingeniør). Desuden har jeg lovet på vegne af naboerne at køre klagen som en prøvesag. Samtidig tror jeg, at en meget stor gruppe mennesker - primært folk som bor i villakvarterer ældre end ca 1975, hvor der ikke senere er lavet lokalplaner - er ofre for den samme fejltagelse fra Vurderingsstyrelsen. Desværre er reglerne så komplekse og kommunikationen omkring, hvordan grundvurderingen fremkommer så omfattende og utilgængelig, at jeg tror de færreste har opdaget, hvad der sker.

Problemet er meget kort beskrevet, at loven siger, at Vurderingsstyrelsen skal fastsætte grundværdien ikke ud fra, hvad grunden aktuelt bruges til, men hvad den med bedst muligt økonomisk udbytte kan bruges til. Det kan man godt beslutte, men man skal så også have nogle retningslinier for, hvad en grund reelt kan og må bruges til, og det er her det går galt. Jeg kan også forestille mig, at det netop er her det er gået galt på de mere spektakulære sager, der har kørt i pressen. Vurderingsstyrelsen bruger meget firkantet Bygningsreglementet (så vidt jeg forstår ud fra, at det er lovfæstet) og BR overruler så at sige al øvrig planlægning som kommunerne har gennemført, herunder kommuneplaner.

I vores tilfælde bor vi i et større kvarter udelukkende med parcelhuse, såkaldt åben - lav byggeri. Der gælder en kommuneplan for kvarteret som udlægger området til åben - lav boligbyggeri med en tilladt bebyggelsesprocent på max 30 %. Vurderingsstyrelsen går imidlertid ind og siger, at kommuneplanen indskrænker ift Bygningsreglementet § 170 stk 2 og anvender underpunkt 2 i BR, som gælder for tæt - lav byggeri med en bebyggelsesprocent på 40 %, mens jeg mener de burde anvende underpunkt 3, som gælder for åben-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på 30 %. Der er således ikke tale om, at kommuneplanen indskrænker ift Bygningsreglementet, men om, at Vurderingsstyrelsen anvender et forkert underpunkt. Jeg har klaget over dette, idet mit synspunkt er, at hvis jeg skal betale skat af en bebyggelsesprocent på 40 vil jeg også have mulighed for at udnytte den, men jeg tror aldrig, at Aalborg kommune vil give lov til at jeg pludselig fandt på at bygge tæt - lav på min grund her midt i Vestbjerg.

Det skal lidt til Vurderingsstyrelsens undskyldning siges, at i kommuneplanens anvendelses- og byggemuligheds synopser står der fra gammel tid åben-lav/ tæt-lav med en bebyggelsesprocent på 30, mens det i hovedafsnittet om anvendelse klart fremgår, at områdets hovedanvendelse er åben-lav boliger. Overordnet karakteriserer kommuneplanen åben-lav som fritliggende boliger (parcelhuse) på grunde med størrelse 700- 1400 m2 (hvilket svarer til grundstørrelsen i området) og tæt-lav er rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse o.l. samt fritliggende boliger på små grunde under 700 m2 (som regel mindre) som der ikke er nogen af i området.

Grunden til, at jeg nu skriver til dig er, at jeg i dag havde en god samtale med en person fra Skatteankestyrelsen som pt behandler min sag. Selvfølgelig hverken ville eller måtte han give udtryk for, i hvilken retning Skatteankestyrelsens afgørelse ville gå, men jeg følte dels, at han forstod problemstillingen og dels, at han egentlig gerne så, at embedsmændene fik nogle mere klare og letforklarlige retningslinier. Vi aftalte, at jeg fik to uger til at undersøge, om der er noget i gang eller på vej til at komme i gang på Christiansborg og dels til at undersøge Aalborg kommunes reaktion på evt. at øge bebyggelsesprocenten i området eller alternativt slette tæt-lav i det pågældende afsnit af kommuneplanen.

Dette er en lille sag, som jeg ganske vist tror berører mange så der ikke er tale om en enkeltsag, men der er travlt på Christiansborg, så jeg har lavet denne korte beskrivelse. Jeg vedhæfter for god ordens skyld en kopi af Kommuneplanen for området og mit brev til Skatteankestyrelsen med mine bemærkninger til Vurderingsstyrelsens udtalelse. Hvis du for fuldstændigheden måtte ønske resterende korrespondance eller anden information (f.eks om sagsforløbet) er der yderligere 5-10 sider, men de siger ikke mere end det, der er vedhæftet.

Som sagt indledningsvist mener jeg det drejer sig om forkert tolkning af lovgrundlaget, men hvis du efter at have set dette mener, at det er en sag, som ikke er relevant i dine sammenhænge eller jeg tager fejl, skal du blot sige til, så holder jeg mig alene til Aalborg kommune.

Jeg håber at høre fra dig.

Venlig hilsen

Jens-Chr. Schmidt

Kommunikation med Aalborg kommune

----- Videresendt meddelelse -----

Emne:SV: Forespørgsel vedrørende kommuneplan og grundværdi

Dato:Mon, 4 Dec 2023 13:51:37 +0000

Fra:Kommuneplan, BL (fællespostkasse) <Kommuneplan@aalborg.dk>

Til:jens chr. Schmidt <schmidt.jenschr@gmail.com>

Hej Jens-Chr.

Jeg kan bekræfte, at vi bevidst har skærpet bebyggelsesprocenten for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i kommuneplanramme 5.6.B3 Blomsterbakken m.fl. til 30% i forhold til byggeretterne i Bygningsreglementet.

Jeg kan endvidere bekræfte, at eventuelle fremtidige lokalplaner, der bliver udarbejdet indenfor kommuneplanrammen, skal overholde kommuneplanrammens bebyggelsesprocent, samt at eventuelle fremtidige lokalplaner indenfor kommuneplanrammen med en højere bebyggelsesprocent kun kan udarbejdes, hvis der forinden er udarbejdet et kommuneplantillæg, der forhøjer bebyggelsesprocenten i rammen.

Venlig hilsen

Fra: jens chr. Schmidt <schmidt.jenschr@gmail.com>

Sendt: 1. december 2023 11:22

Til: Kommuneplan, BL (fællespostkasse) <Kommuneplan@aalborg.dk>

Emne: Re: Forespørgsel vedrørende kommuneplan og grundværdi

Hej

Tak for dit svar, som jeg synes fint klarlægger situationen. For fuldstændighedens skyld vil jeg gerne sikre mig, at jeg har forstået det skrevne korrekt. Du skriver: *Med andre ord, er det en bevidst skærpelse i forhold til Bygningsreglementets byggeretter, der skal danne grundlag for udarbejdelse af eventuelle lokalplaner indenfor kommuneplanen, samt at kommunen er opmærksomme på, at Vurderingsstyrelsen tager afsæt i Bygningsreglementets byggeretter, når kommuneplanen skærper.*

Jeg bemærker for det første, at det er helt bevidst, at kommunen har skærpet bebyggelsesprocenten ift. Bygningsreglementet fra 40 % til 30 % for området, og at man er opmærksom på konsekvenserne.

For det andet forstår jeg, at eventuelle lokalplaner skal udarbejdes indenfor rammerne af kommuneplanen - altså lokalplanen kan ikke overskride kommuneplanens bebyggelsesprocent. Jeg forstår endvidere, at i tilfælde af, at der måtte blive lavet en lokalplan for området vil den juridisk ligge over Bygningsreglementet i "planlægningshierakiet".

Skulle man ønske, at en lokalplan måtte overskride den nuværende kommuneplans rammer skal der vel udarbejdes en ny kommuneplan eller laves et tillæg til den nuværende. Det forekommer dog for nærværende usandsynligt, at det skulle ske, da den nuværende kommuneplan er bevidst skærpet ift Bygningsreglementet, og området er fuldt udbygget i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Jeg forstår derfor situationen således, at skulle jeg indgive en ansøgning om bebyggelse på min grund, vil den i henseende til byggeret blive behandlet efter den nugældende kommuneplans rammer, dvs. med en bebyggelsesprocent der er skærpet bevidst ift. Bygningreglementet.

Jeg håber du kan bekræfte, at jeg har forstået det korrekt

Med venlig hilsen

Jens-Chr. Schmidt

Den 30-11-2023 kl. 15:54 skrev Kommuneplan, BL (fællespostkasse):
Hej Jens-Chr.

Vi kan desværre ikke hjælpe dig. Du er nødt til at gå direkte til Vurderingsstyrelsen.

Vi har indarbejdet en bebyggelsesprocent på 30 for både åben-lav og tæt-lav i kommuneplanrammen for Blomsterbakken. Der er taget konkret stilling til bebyggelsesprocenten i forbindelse med revisionen af rammen i 2018. Med andre ord, er det en bevidst skærpelse i forhold til Bygningsreglementets byggeretter, der skal danne grundlag for udarbejdelse af eventuelle lokalplaner indenfor kommuneplanrammen.

Vi er opmærksomme på, at Vurderingsstyrelsen tager afsæt i Bygningsreglementets byggeretter, når kommuneplanrammer skærper.

Jeg kan se, at du har været inde i en forældet kommuneplanramme. Du får lige for en ordens skyld et link til den gældende kommuneplanramme 5.6.B3 Blomsterbakken m.fl.

[Aalborgkommune - Kommuneplan - Aalborg Kommune \(niras.dk\)](#)

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har yderligere spørgsmål.

Venlig hilsen

Fra: jens chr. Schmidt <schmidt.jenschr@gmail.com>

Sendt: 21. november 2023 13:00

Til: Byggeri, BLF (fællespostkasse) <byggeri@aalborg.dk>

Emne: Forespørgsel vedrørende kommuneplan og grundværdi

I forbindelse med de nye grundvurderinger har jeg opdaget, at der ikke er overensstemmelse mellem nogle af Aalborg kommunes gamle kommuneplaner og Bygningsreglementet, hvilket bl.a. kan medføre utilsigtede grundværdiansættelser.

Baggrunden for min forespørgsel er vedhæftet og samtidig er vedhæftet udsnit af kommuneplan 5.6.B3 Blomsterbakken m.fl.

Min forespørgsel går på følgende. Er Aalborg kommune indstillet på nu eller ved næste revision at rette kommuneplaner (herunder specielt plan 5.6.B3), så de bliver i overensstemmelse med Bygningsreglementet?

For planområde 5.6.B3 kan det så vidt jeg kan se ske på to måder:

1. I planen slettes tæt-lav i synopsis for Anvendelse og Byggemuligheder. Konsekvensen vil være, at den oprindelige planlægningshensigt og områdets karakter og etablerede bebyggelse fastholdes, eller

2. Tæt-lav fastholdes selv om området er fuldt udbygget med åben - lav. Til gengæld skal bebyggelsesprocenten hæves til 40 % for at komme i overensstemmelse med Bygningsreglementet.

Begge muligheder vil have en række konsekvenser. De mest iøjnefaldende jeg ser, er at alternativ 1 vil medføre, at Vurderingsstyrelsen skal lave nye vurderinger da forudsætningen for den nuværende foreløbige vurdering ændres og alternativ 2 kan vel næppe gennemføres uden en høring i området, da det vil ændre områdets karakter.

Jeg har haft en god dialog med Skatteankestyrelsen som behandler min klage over grundværdifastsættelsen og de har netop givet mig en frist til 5.december til at få afklaret Aalborg kommunes indstilling, hvorfor jeg anmoder om en tilkendegivelse fra Aalborg kommune inden da - evt. en tilkendegivelse af behov for længere tid til at behandle spørgsmålet.

Jeg er naturligvis til rådighed for yderligere information og kommer også gerne til et møde om sagen.

Venlig hilsen

Jens-Chr. Schmidt

Kontakt: mail eller tlf.