

Sagsopsummering: Urimelig vurderingspraksis for fællesarealer i Ejerlauget Stammen & Splinten, Gistrup

Baggrund

Ejerlauget Stammen & Splinten i Gistrup (CVR: 35361294) ejer tre matrikler, som er tinglyst som fællesarealer. Siden overdragelsen fra Aalborg Kommune i 1975 har områderne udelukkende været anvendt som rekreative fællesarealer for områdets beboere. Arealerne er ikke bebyggelige og har ingen kommerciel anvendelse eller markedsværdi.

Nye regler ændrer vurderingspraksis

Fra 2025 skal grundejerforeninger og ejerlaug betale grundskyld af deres fællesarealer. Det er en markant ændring i forhold til tidligere praksis, hvor sådanne arealer som hovedregel blev vurderet til 0 kr.

Ændringen sker som følge af en ny fortolkning af ejendomsvurderingsloven, vedtaget i 2021. Ifølge et svar fra skatteminister Jeppe Bruus til Folketingets Skatteudvalg skal grundejerforeningers ubebyggede fællesarealer – der ikke er registreret som vej i matriklen – vurderes som **ubebyggede erhvervsgrunde til rekreative formål** (jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4).

Konsekvenser i Gistrup – Ejerlauget Stammen & Splinten

Fejlklassificering som standardpraksis

Ejerlaugets grunde med ejendomsnumre **3322990** og **3322971** er begge blevet **klassificeret som ubebyggede parcelhusgrunde** – på trods af at der er tinglyst servitutter, som entydigt dokumenterer deres status som fællesarealer med rekreativ anvendelse.

Det fremstår som en uhensigtsmæssig og uensartet praksis, at Vurderingsstyrelsen som udgangspunkt klassificerer sådanne arealer som parcelhusgrunde, i direkte modstrid med Skatteministeriets officielle fortolkning.

Rammer skævt og skaber urimelige byrder

Hvis denne klassificering anvendes som standard, risikerer det at ramme bredt og skævt. Det er ikke rimeligt at forvente, at alle ejerlaug har de nødvendige forudsætninger, ressourcer eller indsigt til at opdage og handle på disse vurderingsfejl. Særligt mindre eller

ressourcemæssigt udfordrede ejerlaug kan ende med at pålægges en væsentlig økonomisk byrde, uden at de nødvendigvis har mulighed for at reagere rettidigt eller korrekt.

Klageforløb og myndighedskoordinerings

To klager indsendt af ejerlauget

Ejerlauget har indsendt to formelle klager:

1. **Indsigelse til Vurderingsstyrelsen vedr. ejendomsnummer 3322971**

Her blev der gjort indsigelse mod klassificeringen som parcelhusgrund.

Vurderingsstyrelsen **gav medhold** og ændrede kategoriseringen til **rekreativt areal**, med henvisning til tinglyst servitut og grundens faktiske anvendelse.

2. **Klage til Skatteankestyrelsen vedr. ejendomsnummer 3322990**

Forholdene for denne grund er identiske, men her er sagen endnu ikke afgjort.

Klagen er under behandling og afventer ny vurdering fra Vurderingsstyrelsen.

Komplekst og usammenhængende myndighedsforløb

Sagen har krævet kontakt med tre offentlige myndigheder:

- **Aalborg Kommune**, som opkræver ejendomsskatten
- **Vurderingsstyrelsen**, som fastlægger kategoriseringen
- **Skatteankestyrelsen**, som behandler klager over vurderingsgrundlaget

Der har ikke været nogen koordination eller informationsdeling mellem disse myndigheder. Det har været nødvendigt, at ejerlauget selv har videreformidlet afgørelser og dokumentation mellem instanser.

Status for de tre ejendomme

- **Ejendomsnummer 3322971**

Der er opnået medhold fra Vurderingsstyrelsen, som har anerkendt, at den pågældende grund **ikke bør kategoriseres som parcelhusgrund**, men i stedet som **rekreativt fællesareal**.

Vurderingsstyrelsen lagde især vægt på, at der på ejendommen er tinglyst en servitut, hvoraf det fremgår, at grunden er et fællesareal. De anførte desuden, at de som udgangspunkt vurderer grundejerforeningers fællesarealer som arealer til

rekreative formål, der **ikke må bebygges med andet end småbygninger** (ingen boliger eller egentligt erhverv).

- **Ejendomsnummer 3322990**

Der er indsendt klage til Skatteankestyrelsen, og sagen er aktuelt under behandling hos Vurderingsstyrelsen.

Aalborg Kommune har dog afvist henstand på betaling af den fremsendte opkrævning på **46.000 kr.** – selvom de var blevet gjort opmærksom på, at vurderingen af ejendomsnummer 3322971 blev ændret efter indsigelse, og velvidende at **alle ejerlaugets fællesarealer er underlagt samme tinglyste servitut.**

Kommunen har oplyst, at henstand først kan gives, når en ny vurdering med ændret grundlag foreligger fra Vurderingsstyrelsen.

- **Ejendomsnummer 8974460**

Vurdering er endnu ikke modtaget.

Manglende henstand skaber økonomisk pres

Det virker urimeligt, at der for disse specifikke sager omkring vurdering af fællesarealer **ikke gives henstand automatisk**, når der er indsendt en rettidig klage.

Sagerne kan tage måneder at få behandlet i systemet, og det kan ikke forventes, at ejerlaug på kort varsel er i stand til at fremskaffe så store likvide midler, som det kræver at betale en opkrævning – i vores tilfælde **46.000 kr.** – før sagen er afklaret.

Ønskede politiske tiltag

For at sikre en mere retfærdig, ensartet og borgervenlig praksis foreslås følgende tiltag:

1. **Automatisk henstand** i sager, hvor der er indsendt en rettidig klage over vurdering af fællesarealer.
2. **Myndighedskoordinering**, så borgeren ikke selv skal agere mellemlid mellem kommune, vurderingsstyrelse og klageinstans.
3. **Tydelig og ensartet vurderingspraksis**, der respekterer tinglyste servitutter og faktiske anvendelser af fællesarealer.

Hvis ønsket, kan dokumentation og bilag til sagen udleveres.

Henvendelse kan ske til:

René Sørensen

Formand, Ejerlauget Stammen & Splinten