

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Finn Wæver, Tuborg Havnepark 6, 2. th., 2900 Hellerup

Pr. e-mail
Dan-ejendomme A/S
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

26. april 2009

Cc. Lars Holten, Carlsberg Ejendomme

Vedrørende opkrævning af grundskyld for 2008.

I egenskab af bestyrelsesmedlem skriver jeg til Dem på vegne grundejerforeningen.

Ultimo oktober 2008 modtog vi fra Dan-ejendomme faktura pr. 1.11.2008, som foruden fællesudgifter og á conto varme indeholdt "GRUNDSKYLD" (for 2008).

I januar 2009 modtog vi for de enkelte lejligheder skattebillet vedr. "Skatter og afgifter m.m. af fast ejendom – 2009". Det fremgår heraf, at vi for 2009 skal betale en grundskyld, som tilnærmelsesvis kun er det halve af, hvad vi blev opkrævet for 2008 af Dan-ejendomme.

Som svar på min forespørgsel herom oplyste Peter Wossler, Dan-ejendomme ved e-mail af 27. januar 2009, at opkrævningen for grundskyld 2008 er beregnet ud fra en fordelingsnøgle, "som er aftalt i jeres grundejerforening. Jeres grundejerforening ved Carlsberg ejendomme har modtaget opkrævning for hele området."

På mine forespørgsler, om hvilke fysiske og/eller juridiske personer der har aftalt den aktuelle fordelingsnøgle, og om med hvilken begrundelse man har aftalt, at medlemmerne i vores ejerforening skulle betale grundskyld af 7.938 m², når vores ejerforenings areal blot er 3.911 m², har jeg fået en række vidt forskellige forklaringer.

De følgende oplysninger og talmæssig grundlag stammer fra Gentofte Kommune og SKAT, herunder skattebilletter og vurderingsmeddelelser.

Årets grundskyld pålignes med grundlag i ejendomsvurderingen 2 år tidligere.

Grundskyld for 2008 er således pålignet med grundlag i ejendomsvurderingen for 2006.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Finn Wæver, Tuborg Havnepark 6, 2. th., 2900 Hellerup

2006 vurderingen for den aktuelle ejendom, Strandvejen 42-58mm, ejendomsnummer 186329 er beregnet som følger (grundareal 147.001 m² á kr. 5.640 samt 17.176 m² vej á kr. 0, i alt 164.177 m²):

1. 147.001 m ² á kr. 5.640 =	kr. 829.085.640,-
2. Værditillæg (f.eks. overbebyggelse)	kr. 19.852.800,-
3. Nedslag for ekstrafundering	kr. - 47.040.320,-
I alt	kr. 801.898.120,- (afrundet 801.898.100)
Grundskatteloftværdi	kr. 447.828.600,- (x16 promille)
Grundskyld, x 16 promille =	kr. 7.165.257,60 ÷ 147.001 m² =
Grundskyld pr. m²	kr. 48,74291739 x 3911 m² =
Grundskyld i alt etape B	kr. 190.633,55 ÷ 7280 (fordelingstal i alt) =
Grundskyld etape B 2008 pr. fordelingstal	kr. 26,186

Skattecenter København v. Lone Nielsen, tlf. 72 38 67 44 har den 3. april 2009 oplyst følgende:

- Værditillægget på kr. 19.852.800 er en værdireguleret fremskrivning af et værditillæg fra 2002 på kr. 10.560.000, som forholdsmæssigt svarer til, at vurderingen pr. m² i 2006 steg til kr. 5.640 fra kr. 3.000 i 2005.
- Fradraget på kr. 47.040.320 for ekstrafundering er ligeledes en værdireguleret fremskrivning fra kr. 45.000.000 i 2002 (fremskrevet med aktuelle prisstigninger)

Værditillæg og fradrag er ansat i forbindelse med ejendomsvurderingen i 2002, der blev foretaget af Gentofte Kommune.

Som det fremgår af oplysningerne fra SKAT, kan værditillægget (fra 2002 vurderingen, hvor etape B ikke var fastlagt) ikke specifikt være relateret til etape Bs grundareal, og kan således ikke begrunde den højere grundskyld.

Af de for de enkelte lejligheder særskilte opkrævninger af "Skatter og afgifter m. m. af fast ejendom – 2009" fremgår, at grundskyld for 2009 er beregnet med grundlag i ejendomsvurderingen for 2007.

Af ejendomsvurderingen for 2007 fremgår under "Specifikation af den samlede ejendoms grundværdi" (Etape B) fordelt på 50 ejerlejligheder, at kvadratmeterprisen er "**3911 m² á 5.640 kr**". Videre fremgår, at "værditillæg i øvrigt" er 527.200 kr., hvilket svarer til **134,80 kr. pr. m²**.

Det er tankevækkende, og næppe en tilfældighed, at værditillægget på kr. 19.852.800 for den samlede Carlsberg grund (jf. 2006 vurderingen som er grundlag for grundskyld i 2008) stor set er samme beløb pr. m², nemlig **135,05 kr. pr. m²** for det samlede areal på 147.001 m².

Sammenholdt med de forhold, at den resterende samlede Carlsberg grund også i 2007 er vurderet til en kvadratmeterpris på **5.640 kr.**, og at værditillægget, som i 2007 vurderingen er nedskrevet til kr. 17.046.000, svarer til **134,80 kr. pr. m²** for det samlede reducerede areal på 126.458 m², er det ganske evident, at Carlsberg og Dan-ejendomme uberettiget har opkrævet os en alt for høj grundskyld for 2008, og det skal i tilknytning hertil særligt bemærkes, at Carlsberg reelt har faktureret os en merudgift, som man ikke selv har været pålignet.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Finn Wæver, Tuborg Havnepark 6, 2. th., 2900 Hellerup

Hvis Carlsberg for 2008 havde betalt en højere grundskyld, som følge af at vores del af ejendommen var vurderet højere pr. m², end den øvrige del af ejendommen, ville konsekvensen heraf nødvendigvis være, at grundlaget for beregning af 2009 grundskylden for den resterende del af grunden ville være forholdsmæssigt reduceret pr. m². Dette er ikke tilfældet, idet såvel vurdering pr. m² som værditillæg pr. m², henholdsvis kr. 5.640 og kr. 134,80, som ovenfor anført er uændret fra 2006 til 2007 vurderingen.

Hvis man på det foreliggende grundlag vil argumentere for legitimiteten i, at Carlsberg for 2008 har faktureret os grundskyld af 7.938 m², må man samtidigt kunne argumentere for, at Dan-ejendomme på foranledning af Carlsberg i givet fald ville have været berettiget til for 2009 at opkræve os for differencen mellem det af kommunen pålignede beløb og beløb udregnet på baggrund af Carlsbergs "fordelingsnøgle".

Den reelle forskel på de 2 år er alene adressen, hvortil opkrævningen er sendt. Vurderingen pr. m² er ens.

Os bekendt er hverken Carlsberg eller Dan-ejendomme tildelt beføjelser til udskrivning af skatter, ej heller af grundskyld.

Langt mindre synes grundejerforeningen berettiget til at indgå aftaler om, at de enkelte medlemmer i de enkelte ejerforeninger kan "pålignes" en grundskyld, som er større end der faktisk er betalt for det aktuelle areal, og som skattemyndighederne ikke ville have opkrævet, hvis man havde fordelt grundskylden ud på de enkelte medlemmer af ejerforeningen, jf. skattebilletterne for 2009.

Dan-ejendomme har som administrator af vores ejerforening uberettiget opkrævet et alt for stort beløb i grundskyld for 2008, og ejerforeningen skal herfor anmode Dan-ejendomme om at foranledige de for meget opkrævede beløb tilbagebetalt til de enkelte medlemmer af ejerforeningen.

Det er vores opfattelse, at Dan-ejendomme ikke på tilstrækkelig vis har varetaget ejerforeningsmedlemmernes interesser i den aktuelle sag, og ejerforeningen forbeholder sig at gøre ansvar gældende over for Dan-ejendomme.

Vi ser selvfølgelig gerne sagen løst i mindelighed, og ser frem til at modtage svar i samme ånd.

Besvarelse af nærværende skrivelse og al korrespondance i relation til denne sag bedes tilsendt undertegnede – gerne med kopi til formanden og den øvrige bestyrelse om ønsket.

Med venlig hilsen

Benny Andersen
Tuborg Havnepark 8, st. th.,
2900 Hellerup
tlf. 4914 7237
mobil 2374 8863