

Notat

MILJØMINISTERIET

SKOV- OG NATURSTYRELSEN  
Natur og Skov  
J.nr. SNS-500-00005  
Ref. suwor  
november 2009

## Høringsnotat vedrørende

### **forslag til lov om udstykning og salg af statens arealer, som er udlejet som sommerhusgrunde i Rødhus Klit, Blokhush Klitplantage, Bjergbuse ved Fjand og Tranum Ejstrup Strand.**

Lovforslaget blev sendt i ekstern høring den 9. september 2009 med frist for at afgive høringssvar den 30. september 2009.

Udkastet blev sendt i høring til en bred kreds af myndigheder og organisationer. Skov- og Naturstyrelsen har modtaget i alt 17 høringssvar, hvoraf 11 myndigheder og organisationer har oplyst, at man ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Følgende høringssvar har fremsendt bemærkninger til udkastet til lovforslag:  
Rødhus Klit Lejerforening, Dansk Land- og Strandjagt, Fritidshusejernes Landsforening, Foreningen Samarbejdende Lejerforeninger i Vestkystens Klitplantager, Friluftsrådet og Københavns Universitet.

Følgende høringssvar har oplyst, at de ingen bemærkninger har til udkastet til lovforslag:  
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, SKAT, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Fødevareministeriet, Klima- og Energiministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Kulturarvsstyrelsen, Kirkeministeriet, Jammerbugt Kommune og Advokatsamfundet.

[Foruden de ændringer, der fremgår af dette notat, kan der være foretaget yderligere supplerende forklaringer og uddybninger samt korrektioner af teknisk karakter i lovforslaget på baggrund af bemærkninger i høringssvarene, samt efter lovtekniske drøftelser med Justitsministeriet.]

Bemærkningerne har især berørt følgende punkter:

- a) Afgrænsning af det omfattede område i Rødhus Klit
- b) Prisen på grundene
- c) Offentlighedens adgang til områderne
- d) Udstykning af ubebyggede grunde og mindstestørrelser for grunde
- e) De økonomiske konsekvenser for de berørte lejere/ejere
- f) De praktiske konsekvenser for den enkelte ejer
- g) Regulering af lejen
- h) Fredskov og klitfredning
- i) Fortsat lejemål

Herudover har Københavns Universitet, Skov og Landskab, gjort opmærksom på, at opretholdelse af fredskovspligt på områderne ikke har betydning for opgørelse af skovarealet i Danmark, da skovstatistikken ikke inkluderer arealer, som er domineret af f.eks. sommerhusområder.

#### **a) Afgrænsning af det omfattede område i Rødhus Klit**

Rødhus Klit Lejerforening har anført, at alle 139 huse i Rødhus Klit er beliggende på fredskovspligtige, fredede og klitfredede arealer. Det fremgår af kortbilag til lokalplan 201. Lovforslaget bør derfor tilpasses, så hele området er omfattet af lovforslaget. Lejerforeningen mener, at 72 huse er holdt uden for lovforslaget. Lejerforeningen kan ikke acceptere forskelsbehandling af områdets lejere.

#### *Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Høringssvaret beror på en misforståelse om fredskovspligtens udstrækning i området. Misforståelsen er opstået, fordi der endnu ikke er overensstemmelse mellem lokalplanens beskrivelse af fredskovspligt og Skov- og Naturstyrelsens beslutning fra 2007 om fredskovspligtens udstrækning. Herefter er der områder i Rødhus Klit som ikke er underlagt fredskovspligt og derfor umiddelbart kan udstykkes og sælges, mens områder med fredskovspligt kun kan udstykkes og sælges, såfremt lovforslaget vedtages. Lejerne på begge typer områder er informeret om deres stilling ved breve af 14. juli 2009. Ligestilling af lejerne i området med hensyn til at få mulighed for køb er netop et formål med lovforslaget.

På baggrund af lejerforeningens høringssvar har Skov- og Naturstyrelsen taget kontakt til lejerforeningen for at præcisere, at lovforslaget har til formål at ligestille alle lejere i området, uanset om deres hus er beliggende på fredskovspligtigt areal eller ej.

Bemærkningerne har ført til at de alm. bemærkninger til lovforslaget uddybes, så det er klart, at der i Rødhus Klit er områder både med og uden fredskovspligt. Desuden er der i kortbilaget medtaget et større område end de fredskovspligtige som undtaget fra lokalplanens udstykningsforbud.

#### **b) Prisen på grundene**

Samarbejdende Lejerforeninger i Vestkystens Klitplantager (SLVK) gør gældende, at de af skatteministeren og SKAT anvendte regler og dermed præmisserne for prisfastsættelsen ikke er anvendelige i dette særlige tilfælde, hvor udbuddet kun kan ske til en bestemt person, nemlig lejerens af grunden, som jo samtidig er ejer af sommerhuset på grunden. SLVK finder ikke, at det er retvisende for prisfastsættelsen, at grundene skal vurderes som ubebyggede til en markedspris. Det faktum, at der er et hus på grunden, som ejes af lejerens, der er den eneste mulige køber, gør en forskel. Det anføres, at ejendomsmæglere er meget enige i synspunktet. Det faktum at køberen ejer huset på grunden reducerer prisen for grunden. Desuden må fredninger og andre rådighedsbegrænsninger tages i betragtning ved prisfastsættelsen. SLVK henstiller, at skatteministeren opfordres til at foretage en revurdering af retningslinjerne for prisfastsættelse af de af staten udlejede sommerhusgrunde.

Dansk Land- og Strandjagt finder det vigtigt, at prisen fastsættes på et niveau, så lejerne har en reel mulighed for at købe. Det anbefales at overveje at give køber mulighed for hjælp til finansiering af køb.

Fritidshusejernes Landsforening mener, at lovforslaget skal indeholde retningslinjer for den uvildige vurdering som bør foretages af mindst to uafhængige ejendomsformidlere, hvoraf den ene skal udpeges af de nuværende lejere i det berørte område.

Rødhus Klit Lejerforening anser en gennemsnitspris på 800.000 kr. for urealistisk høj henset til de begrænsede anvendelsesmuligheder, restriktioner af hensyn til naturen samt det forhold at grundene allerede er bebygget. Disse forhold skal indgå i retningslinjer for den uvildige vurdering.

#### *Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Lovforslagets skøn over gennemsnitsprisen for grundene er som det fremgår af bemærkningerne foretaget med betydelig usikkerhed. Det er valgt at sælge grundene til lejerne af grundene uden offentligt udbud og ikke byde grunden ud på anden måde. Det er derfor tilkendegivet, at grundene skal vurderes som tilsvarende ubebyggede grunde for at lejerne kan få tilbudt grunden til den pris, som styrelsen måtte forventes at få, hvis grundene havde været tilbudt til salg som ubebyggede grunde, så lejerne ikke bliver favoriseret af at have haft mulighed for at leje grundene i en årrække. Dette princip har også ligget til grund for de vurderinger, der er foretaget af de øvrige grunde, der har været udbudt til salg.

Til grund for vurderingerne vil derudover ligge lokalplaner, fredninger og alt hvad der måtte være af restriktioner for arealerne. Det bemærkes i den forbindelse, at de restriktioner der kan være for arealerne og området i nogle tilfælde vil gøre arealerne mere attraktive for købere.

Bemærkningerne giver ikke grund til ændringer af lovforslaget.

#### **c) Offentlighedens adgang til områderne**

SLVK forudsætter, at det alene drejer sig om offentlighedens adgang til de eksisterende veje og stier og dermed ikke de udstykkede grunde.

Friluftsrådet støtter, at offentlighedens adgang til de områder der udstykkes vil blive sikret i forbindelse med salget ved at der tinglyses deklARATIONER på ejendommene. Herved sikres, at uorganiserede aktiviteter kan fortsætte i områderne som hidtil. Friluftsrådet opfordrer til, at det afklares om organiserede aktiviteter vil blive sikret, hvis sådanne foregår i områderne, og at deklARATIONERNE udvides i det omfang, det er nødvendigt for at sikre, at de organiserede aktiviteter også kan foregå fremover.

#### *Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Det forudsættes at offentligheden vil få samme adgang, som de har nu, hvor hele arealet er ejet af staten. DeklARATIONERNE vil sikre, at de eksisterende rettigheder bibeholdes, og så vidt det er muligt også for organiserede brugere. DeklARATIONERNE om offentlighedens adgang på arealerne vil dog blive udformet i overensstemmelse med de faktiske forhold i de pågældende områder. Der vil således blive taget konkret stilling til adgangsspørgsmålet for de enkelte områder. Lejerorganisationerne vil blive inddraget ved udformningen af deklARATIONERNE.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

#### **d) Udstykning af ubebyggede grunde og mindstestørrelser for grunde**

SLVK finder, at det bør præciseres, at der ikke kan ske yderligere udstykning af både bebyggede grunde og ubebyggede grunde. Det anføres endvidere, at der ikke i lovforslaget eller bemærkningerne står noget om grundstørrelse eksempelvis minimumsstørrelse ved udstykning. SLVK finder, at der bør ske en præcisering heraf, henset til eventuelle bestemmelser herom i lokalplaner og anden lovgivning.

Fritidshusejernes Landsforening finder, at lovforslaget skal indeholde en bestemmelse om, at ubebyggede eller bebyggede parceller ikke kan udstykkes yderligere og at dispensationer fra dette ikke vil blive givet. Landsforening finder desuden, at der bør fastsættes mindstestørrelse af grunde ved yderligere udstykning.

Rødhus Klit Lejerforening mener, at lovforslaget ikke tager tilstrækkeligt hensyn til ubebyggede grunde. Det skal desuden klart fremgå, at der ikke efterfølgende kan udstykkes, hverken fra ubebyggede frie områder eller fra de enkelte grunde. Det skal gælde hele Rødhus Klit området. Lejerforeningen mener også, at lovforslaget skal fastsætte grænsen for mindstestørrelsen for en grund med bebyggelse, idet mange grundejere har udtrykt interesse i køb af mindre grunde end dem de i dag lejer.

#### *Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Lovforslaget indeholder alene bestemmelser om, hvor mange grunde, de omfattede arealer kan udstykkes i. Det fremgår således af § 1, at de nye grunde skal være bebygget med mindst ét lovligt eksisterende sommerhus, dvs. der åbnes ikke mulighed for at udstykke ubebyggede grunde eller at udstykke en bebygget grund i flere grunde end højst én grund pr. eksisterende hus. Som ved de hidtil gennemførte udstykninger af statens ejendomme, udstykkes grundene i forskellig størrelse alt efter naturforholdene og placeringen af husene.

Bemærkningerne giver anledning til, at det præciseres i lovforslagets bemærkninger, at grundene vil blive udstykket i forskellig størrelse alt efter naturforholdene og placeringen af husene.

#### **e) De økonomiske konsekvenser for de berørte lejere/ejere**

SLVK mener, at der i lovforslaget bør være en opregning af økonomiske konsekvenser for køberne i forhold til grundskyld, ejendomsværdiskat og vejvedligeholdelse.

Fritidshusejernes Landsforening mener, at en eventuel højere ejendomsskat og økonomiske-administrative omkostninger for staten ikke skal have konsekvenser for de lejere, der ikke ønsker at købe deres grunde, og at dette bør være indeholdt i lovforslaget.

Rødhus Klit Lejerforening finder, at det skal fremgå klart af lovtæksten, at lejere der fortsat ønsker at leje ikke belastes af en højere ejendomsskat end den, der er gældende inden lovens vedtagelse. Desuden tager lovforslaget ikke stilling til de økonomiske og administrative konsekvenser for de berørte lejere/ ejere. Det gælder, hvordan de kommende driftsudgifter fra SNS, kommune og andre offentlige instanser fordeles mellem udlejer/lejer/ejer, og hvordan de belaster de respektive parter, herunder hvordan skatter og afgifter udmøntes.

#### *Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Det vil være vigtigt for den enkelte lejer, som overvejer køb, at overveje alle økonomiske konsekvenser for den pågældende. Disse kan kun gøres op af den enkelte lejer.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

#### **f) De praktiske konsekvenser for den enkelte ejer**

SLVK savner en uddybning af hvilke praktiske konsekvenser eksempelvis fredskovspligten, jf. skovloven vil få for den enkelte ejer i forhold til det gældende forhold, hvor Skov- og Naturstyrelsen administrerer statens ejerskab.

SLVK savner oplysning om, hvorledes arealerne herunder veje og stier skal administreres i tilfælde af, at der både findes solgte og udlejede grunde. Det gælder også i relation til kravet om grundejerforening.

*Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Fredskovspligten administreres på samme måde uanset ejerforholdene. Administration af veje og stier i et fælles ejerskab må løses efter forholdene i de enkelte områder.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

**g) Regulering af lejen**

Fritidshusejernes Landsforening ønsker, at det skal fremgå af lovforslaget, at der ikke må ske en lejeforhøjelse ud over den stigning, der allerede er fastsat ved lovgivning.

*Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Lovforslaget giver mulighed for at udstykke arealerne, så der kan sælges grunde til lejerne. Selve lejeforholdene er lovforslaget uvedkommende. Leje af jord, som der er tale om her, er ikke reguleres i lovgivningen. Leje aftales mellem parterne ved indgåelse af en kontrakt. Skov- og Naturstyrelsen har drøftet lejefastsættelse med lejerorganisationerne i 2005/2006 og indgået nye kontrakter med lejerne. Det er aftalt, at lejefastsættelsen tidligst kan tages op igen i 2011.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

**h) Fredskov og klitfredning**

Rødhus Klit Lejerforening finder, at det skal lovfæstes at den restriktive praksis for ændringer i den eksisterende bebyggelse på fredskovspligtige arealer fortsat skal gælde for områderne. Det er ikke nok, at det står i bemærkningerne til lovforslaget. Det skal også fremgå af loven, at den ikke må skabe præcedens i strid med naturbeskyttelseslovens § 8.

Fritidshusejernes Landsforening mener, at det skal fremgå af lovforslaget, at den nuværende restriktive praksis for ændringer i eksisterende bebyggelse fortsat skal gælde for områderne, og at ejere eller lejere ikke kan forvente dispensation til udvidelse af sommerhuse mv. ud over de helt begrænsede situationer, som det er praksis i dag ifølge Naturklagenævnet. Desuden skal lovforslaget indeholde lovens forbud mod ændring af tilstanden af klitfredede arealer og ikke give yderligere mulighed for at opsætte hegn, ny bebyggelse mv., end der er i dag efter gældende regler og love. I de arealer der er beliggende i Natura 2000-områder eller tæt på, bør lovforslaget indeholde, at der ikke ændres på beskyttelsesniveauet for områderne. Lovforslaget må ikke ændre ved naturbeskyttelseslovens § 3.

SLVK forudsætter, at de respektive fredninger administreres i overensstemmelse med den hidtil gældende restriktive dispensationspraksis, men dog med respekt af de til enhver tid gældende lokalplaner.

*Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Lovforslaget er bygget sådan op, at det alene fastsætter særlige regler for udstykning på de præcist beskrevne arealer, som lovforslaget omfatter. Skovlovens og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om dispensation ændres ikke. Heraf følger at skovlovens og naturbeskyttelseslovens øvrige regler gælder fuldt ud som på andre arealer, der er omfattet af fredskovspligt og klitfredning.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

**i) Fortsat lejemål**

SLVK mener, at det bør præciseres at staten agter at fortsætte den hidtil gældende praksis, at lejemålet kan overtages af en ny ejer ved salg af sommerhuset.

*Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger*

Lejemål kan fortsættes som efter hidtidig praksis også i tilfælde af salg.

Bemærkningerne fører til, at lovforslagets bemærkninger om fortsat lejemål er uddybet for forståelsens skyld.