

# Rødhus Klit Lejerforening

[www.hvetbo-forening.dk/index.php?id=roedhusklit](http://www.hvetbo-forening.dk/index.php?id=roedhusklit)

Nørresundby d. 26. november 2009

Til Skov- og Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Att.: Susanne Worm

**Ang.: SNS-500-00005**

Med henvisning til ovennævnte J.nr. og Deres brev af 9. september 2009 omhandlende høring af udkast til lovforslag om udstykning og salg af statens arealer, som udlejes til sommerhusgrunde i bl.a. Rødhus Klit, fremsendes hermed bestyrelsens høringssvar.

Udover dette brev, består høringssvaret af følgende bilag, der tilsammen udgør det samlede høringssvar:

1. Høringssvar – Udkast lovforslag (Kommenteret udgave af: Udkast lovforslag)
2. Høringssvar – Udkast lovforslag - Bilag 1
3. Kort bilag 1 (Kortbilag 1 fra Lokalplan 201 med arealinddelinger)
4. Kort bilag 2 (Kortbilag 2 fra Lokalplan 201 med arealinddelinger)
5. Høringssvar – Udkast lovforslag – Salgsbrev

Formand for  
Rødhus Klit Lejerforening

Anker Storgaard  
Anders Nielsens Vej 27, st 2  
9400 Nørresundby

Tlf.: 66116611 – 20159038  
Email: [anker\\_storgaard@privat.dk](mailto:anker_storgaard@privat.dk)

Dette brev med tilhørende bilag, er fremsendt pr. mail til [sns@sns.dk](mailto:sns@sns.dk)

## Udkast

## Forslag

til

### Lov om udstykning og salg af statens arealer, som er udlejet som sommerhusgrunde i Rødhus Klit, Blokhus Klitplantage, Bjerghuse ved Fjand og Tranum Ejstrup Strand

**Kommentar [AS1]:** Dette høringssvar er fremsat af Rødhus Klit Lejerforening, og har direkte reference til de forhold der er gældende for de lejede grunde der er omfattet af Lokalplan 201

§ 1. Loven gælder for udstykning af de dele af matr. nr. 148 m og 90 a Sdr. Nisum Mark, Sdr. Nisum, matr. nr. 61 b, 90 u og 92 c Hune By, Hune, og matr. nr. 1 a og 7 a Nr. Bratbjerg, Tranum, der er vist på bilag 1 til loven, hvorved der på hver ny samlet fast ejendom ligger mindst ét sommerhus, der var opført ved lovens ikrafttræden.

§ 2. Udstykning, som nævnt i § 1, hvorved der fastlægges skel på arealer, der er omfattet af klitfredning, er ikke omfattet af udstykningsforbuddet i § 8 i lov om naturbeskyttelse.

§ 3. Udstykning, som nævnt i § 1, hvorved der fastlægges skel på arealer, der er omfattet af fredskovspligt, er ikke omfattet af udstykningsforbuddet i § 12 i lov om skove.

§ 4. Udstykning som nævnt i § 1 kan gennemføres uden, at der skal tilvejebringes en lokalplan efter reglerne i lov om planlægning.

Stk. 2. Bestemmelser i eksisterende lokalplaner, der forbyder udstykning af statsligt ejede arealer, ophæves for så vidt angår udstykning som nævnt i § 1.

§ 5 Staten kan tilbyde og sælge de udstykkede arealer til ejerne af de sommerhuse, der er opført herpå eller en juridisk person ejet af disse uden offentligt udbud, men efter de regler, der i øvrigt gælder for salg af statens faste ejendomme.

§ 6. Loven træder i kraft dagen efter offentliggørelsen i Lovtidende.

**Kommentar [AS2]:** Af bilag 1, Rødhus Nord og Rødhus Syd fremgår det at, kun dele af Lokalplan område 201 er omfattet – se vedhæftede kortbilag 1 og 2. Lovforslaget skal tilpasses så hele området er dækket af lovforslaget. I henhold til kortmaterialet i Lokalplan 201, er alle 139 grunde beliggende på fredskov eller fredede og klitfredede områder. RKL kan ikke acceptere lovforslagets forskelsbehandling af områdets lejere. En opdeling af det resterende delområde 6 i mindre delområder, i lighed med lovforslagets reference til Rødhus Syd og lokalplan 201 delområde 3, 4 og 5 er ønskeligt. Lovforslaget tager ikke tilstrækkeligt hensyn til status på ubebyggede grunde.

#### Lokalplan 201 dækker 139 huse/grunde i Rødhus Klit på lejet grund:

Se kortbilag 1 og 2 (uddrag af lokalplan) med arealangivelser.

|                             |             |   |   |
|-----------------------------|-------------|---|---|
| Delområde 3: 32 huse/grunde | ca. 18,4 ha | Omfattet af lovforslag                          | Mariesvej ikke indtegnet på bilag 1 Rødhus Nord |
| Delområde 4: 16 huse/grunde | ca. 8 ha    | Ikke omfattet Lokalplan kort angiver fredsskov! |   |
| Delområde 5: 9 huse/grunde  | ca. 5,6 ha  | Ikke omfattet Lokalplan kort angiver fredsskov! |   |
| Delområde 6: 82 huse/grunde | ca. 64,8 ha | Heraf 35 omfattet                               | Lokalplan kort angiver fredsskov/fredning!      |

I alt 139 huse/grunde Heraf 67 omfattet Hvad med resten = 72 huse/grunde?

Lovforslaget og fredsskovpligten skal omfatte alle 139 huse/grunde der ikke er omfattet af fredninger i øvrigt – områderne kan med fordel, inddeles i mindre enheder i lighed med bilag 1 Rødhus Nordlig del.

# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

### Bemærkninger til lovforslaget

#### Almindelige bemærkninger

##### 1. Indledning

###### 1.1 Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget vil give sommerhusejere mulighed for at købe de sommerhusgrunde langs den jyske vestkyst, som deres hus ligger på, og som de nu lejer af staten. Med henblik herpå giver forslaget hjemmel til udstykning af statens sommerhusgrunde på klitfredede og fredskovspligtige arealer, som efter naturbeskyttelsesloven og skovloven er underlagt udstykningsforbud

###### 1.2 Baggrund for lovforslaget

Det er regeringens opfattelse, at udlejning af sommerhusgrunde ikke er en statslig opgave. Af de i alt 568 sommerhusgrunde, som staten ejer eller har ejet, og som for næsten alles vedkommende er beliggende i lokalplanlagte sommerhusområder, er ca. 282 solgt eller sat til salg eller salg er under forberedelse. De resterende ca. 286 huse er beliggende på beskyttede arealer, som ikke umiddelbart kan udstykkes og sælges. Det drejer sig for størstedelens vedkommende om arealer med fredskovspligt og for ca. 50 huses vedkommende med klitfredning. Grundene er beliggende langs den jyske vestkyst ved Blokhush Klitplantage, Rødhus Klit, Tranum/Ejstrup Strand og Bjerghuse ved Fjand.

Forslaget gør det muligt at udstykke de resterende grunde med henblik på salg.

##### 2. Hovedpunkter i lovforslaget

###### 2.1 Gældende ret

Ved udstykning forstås i henhold til udstykningsloven, at det registreres i matriklen, at et areal fra skilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom.

Skovloven indeholder i § 12 et forbud mod udstykning eller formindskelse ved arealoverførsel af sammenhængende fredskovspligtige arealer. Ifølge § 38 kan miljøministeren dispensere fra bestemmelsen, når særlige grunde taler for det. Efter praksis gives der dispensation til udstykning af fredskovspligtige arealer, hvis der er tale om dele på mindst 50 ha på gode jorder og 200-300 ha på ringere jorder. Desuden gives under nærmere betingelser dispensation til udstykning af mindre parceller som f.eks. nedlagte skovtjenestesteder mv.

Naturbeskyttelsesloven indeholder i § 8 et forbud mod at foretage ændring i tilstanden af klitfredede arealer. Der må bl.a. ikke opføres bebyggelse, tilplantes, hegnes, mv., og det fremgår direkte, at der ikke må foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Efter § 65 kan forbuddet fraviges i særlige tilfælde.

Efter fast og langvarig praksis dispenseres kun, når der foreligger en ganske særlig begrundelse herfor, herunder at der ikke ved en dispensation skabes præcedensvirkning i strid med bestemmelsens generelle formål.

For begge bestemmelsers vedkommende gælder, at der ikke er etableret en praksis, der dækker udstykninger, som dette forslag muliggør.

**Kommentar [AS3]:** Opmærksomheden henledes på at, der fra flere sider er rejst spørgsmål til både Folketingets ombudsmand og Miljøministeriet ang. de arealmæssige forhold omkring fredskovspligtige arealer i Rødhus området. Der er et klart misforhold mellem Lokalplan 201 og dette lovforslags udlægning af fredskovspligtige arealer. Sagerne er fortsat ikke bragt til afklaring.

**Kommentar [AS4]:** samt Lokalplaner

**Kommentar [AS5]:** Det bør tydeligt fremgå af bilag, hvor disse 282 grunde er beliggende samt hvilke der rent faktisk er solgt. RKL er bekendt med at, 90 grunde i Vejers, ikke er solgt ved fristens udløb d. 1. september 2009.

**Kommentar [AS6]:** Det er ikke RKL bekendt at de 72 grunde i Rødhus der ikke er omfattet af lovforslaget er sat til salg, udover vedlagte kopi af brev (sns-513-00272).

**Kommentar [PP7]:** Lokalplan 201 omfatter et samlet areal på ca. 122,4 ha. Heraf er ca. 11,5 ha udlagt til private sommerhus grunde og fælles arealer.

**Kommentar [PP8]:** Der må ikke ved dispensation skabes præcedens. Lovgivningen skal eksplicitere, at heller ikke den må skabe præcedens i strid med Naturbeskyttelseslovens § 8?

# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

Hovedparten af områderne er lokalplanlagt, og lokalplanerne indeholder udstykningsforbud i overensstemmelse med bestemmelserne i skovloven og naturbeskyttelsesloven. Grundene kan derfor kun udstykkes, hvis lokalplanerne ændres på dette punkt. Endvidere vil udstykning omfattet af § 1 i visse tilfælde kunne være omfattet af lokalplanpligten efter planlovens § 13, stk. 2.

Statens ejendomme udbydes som hovedregel til salg ved offentligt udbud. De bevilgende myndigheder kan dog give tilslutning til, at denne regel i særlige tilfælde fraviges.

### 2.2 Den foreslåede ordning

Den foreslåede ordning skal muliggøre privatisering og frasalg af statens sommerhusgrunde til ejerne af de sommerhuse, der findes på grundene, uden at slække på de hensyn til natur og landskab, der ligger bag de generelle udstykningsforbud i skovloven og naturbeskyttelsesloven.

Forslaget omfatter derfor alene udstykningsmulighederne for de konkrete statslige arealer, der for hovedpartens vedkommende ved lokalplan er udlagt som sommerhusområder, og som gennem mange år har været bebygget med sommerhuse i privat eje. Den nuværende anvendelse ændres ikke.

**Kommentar [AS9]:** og Zone-status

I lovforslaget afgrænses de arealer, der kan udstykkes i individuelle parceller eller i større områder bebygget med flere af de eksisterende sommerhuse, hvis sommerhusejerne ønsker det. Forslaget fastsætter alene bestemmelser om udstykningsmulighederne, mens klitfredning og fredskovspligt i øvrigt opretholdes.

**Kommentar [AS10]:** Lovforslaget skal fastsætte grænsen for mindstestørrelsen for en grund med bebyggelse. Mange Grundejere har udtrykt interesse i køb af mindre grunde end dem de i dag lejer.

Nogle af arealerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Efter naturbeskyttelseslovens § 3 er det ikke tilladt at ændre tilstanden af de beskyttede arealer, men bestemmelsen er ikke til hinder for fastlæggelse af nye skel. Med lovforslaget vil der ikke ske ændring i den nuværende anvendelse, og bestemmelsen i § 3 opretholdes uændret.

Enkelte af arealerne er beliggende i Natura 2000-områder eller op ad sådanne områder. Lovforslaget vil ikke ændre beskyttelsesniveauet for områderne, jf. pkt. 6.

Det vil blive sikret i forbindelse med salget, at offentligheden skal kunne færdes i området som hidtil, ved at Miljøministeriet tinglyser deklarationer på de enkelte grunde om offentlighedens adgang og oprettelse af grundejerforening mv. Adgangen kan også sikres ved lokalplanlægning.

Det foreslås, at udstykning omfattet af lovforslagets § 1, skal kunne gennemføres uden tilvejebringelse af en lokalplan, og at udstykningsforbuddene i de eksisterende lokalplaner for udstykninger omfattet af § 1 ophæves.

**Kommentar [PP11]:** Her sættes lokalplanen ud af kraft. Denne paragraf vil få opsættende virkning for andre end dem loven rettes imod. Ved alle handler af huse på lejet grund, hvor en lokalplan er gældende, henvises til lokalplanens bestemmelser. Ved denne ændring påvirkes alle ejere af huse på lejet grund, og væsentlige forudsætninger for en tidligere handel bortfalder. Det opleves som retsløshed.

Den nødvendige udstykning indebærer, at salg først kan gennemføres nogen tid efter lovens vedtagelse.

Skov- og Naturstyrelsen vil forstå og bekoste de konkrete udstykninger af det provenu, der kommer fra salget. Det matrikulære arbejde vil blive udført af en landinspektør i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

Det foreslås, at grundene kan tilbydes sommerhusejerne uden offentligt udbud i lighed med, hvad der er sket i forbindelse med de tidligere salg af statens sommerhusgrunde. Salgene vil blive gennemført på almindelige salgsvilkår i øvrigt, jf. budgetvejledningen og cirkulære om salg af statens faste ejendomme.

# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

Det vil være frivilligt for lejerne, om de vil købe eller fortsætte som lejere. Lejemålet kan fortsættes som efter hidtidig praksis f.eks. i tilfælde af arv.

### 3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Det er skønnet under meget betydelig usikkerhed, at grundene p.t. kan indbringe 800.000 kr. i gennemsnit. Ved salg af alle 286 grunde vil staten således kunne opnå en indtægt på 228,8 mio. kr. Det er usikkert, hvor mange lejere der vil benytte sig af et tilbud om at købe. Set i lyset af de tilkendegivelser, der p.t. er om køb af andre af statens sommerhusgrunde, og den usikre situation, den økonomiske krise har skabt på ejendomsmarkedet, vil et skøn ud fra den nuværende situation være at maksimalt 25-50 % af lejerne vil købe.

Under ovennævnte forudsætninger forventes et salgsprovenu på ca. 110 mio. kr. over en 6 års periode. Staten vil samtidig miste lejeindtægter på ca. 4,0 mio. kr. årligt. Det forudsættes, at Skov- og Naturstyrelsen kompenseres på de årlige finanslove for de tabte lejeindtægter.

For de grunde, der ikke bliver solgt, vil staten skulle betale en højere ejendomsskat. Det kan ikke på nuværende tidspunkt siges, hvor meget skatten vil stige, da det afhænger af vurderingen, af beskatningsforhold i den pågældende kommune og andre forhold. Det forudsættes, at Skov- og Naturstyrelsen kompenseres for denne stigning på de årlige finanslove.

I forbindelse med forberedelse af og gennemførelse af de konkrete salg vil der være administrative udgifter for staten, herunder udgifter til ejendomsmæglervurderinger, landinspektører m.v. Udgifterne er skønnet til 1,5 mio. kr. årligt i perioden 2010-14. Disse udgifter forudsættes ligeledes afholdt af provenuet ved salget. Ligeledes i 2010-14 skønnes det, at salgsarbejdet vil medføre et statsligt merpersonaleforbrug på ca. 1 årsværk pr. år.

### 4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

### 5. De administrative konsekvenser for borgere

Forslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

### 6. De miljømæssige konsekvenser

Miljøministeriet har foretaget en screening hos berørte myndigheder for indvirkning på miljøet af lovforslaget efter bestemmelserne i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det var ministeriets umiddelbare vurdering, at forslaget ikke har væsentlige miljømæssige konsekvenser, idet ejendommene har været bebygget med sommerhuse i mange år, og den arealmæssige beskyttelse i form af klitfredning og fredskovspligt opretholdes. Der vil ikke blive tale om fysiske ændringer i terrænet. Det enkelte lejemål vil blot blive erstattet af ejerskab til grunden, hvis og når en sommerhusejer vælger at købe.

Der er ved screeningen gjort opmærksom på, at der op til eller inden for nogle af arealerne findes nationale naturinteresser i form af arter på habitatdirektivets bilag II og IV samt habitatnaturtyper ligesom der er sjældne fugle.

Miljøministeriet er helt opmærksom på naturinteresserne i områderne, men det er ministeriets vurdering, at miljøeffekten af lovforslaget vil være marginal, da lovforslaget alene skal muliggøre ændring af ejerforholdene og ikke vil ændre beskyttelsesniveauet for de områder, hvor habitatreglerne har relevans. Ministeriet har derfor besluttet, at der ikke skal ske miljøvurdering af lovforslaget.

**Kommentar [AS12]:** Salg, lån, omlægning og overdragelse mm

**Kommentar [AS13]:** 3a.

**Kommentar [AS14]:** Under hensyn til de stærkt begrænsede anvendelsesmuligheder og meget restriktive krav af hensyn til naturen, samt det forhold at grundene allerede er bebygget, er en gennemsnitspris på 800.000,- urealistisk høj. Et salg af sådanne grunde, kan ikke tage udgangspunkt i samme forhold som salg af sommerhusgrunde generelt.

**Kommentar [AS15]:** Det antages at være endog meget optimistisk. Se tidligere kommentar ang. Grundsalg i Vejers. I RKL's område antages i skrivende stund at, maksimalt 10-15% har muligheden eller interessen for køb. Den økonomiske beregning bygger på et urealistisk grundlag. Lovforslaget mangler en redegørelse for den langsigtede økonomi, for stat, samfund og nuværende og fremtidige lejere/ejere.

**Kommentar [AS16]:** Af lovteksten skal det klart fremgå at, lejere der fortsat ønsker uændret at leje, ikke belastes af en højere ejendomsskat end den der er gældende inden lovens vedtagelse. Den beskrevne kompensation til SNS må ikke ske gennem lejeforhøjelse, dette vil være en påtvungen bombe under de nuværende lejeres økonomi.

**Kommentar [AS17]:** 3b De økonomiske og administrative konsekvenser for de berørte lejere/ejere. Lovforslaget tager overhovedet ikke stilling til dette punkt. Hvorledes skal kommende driftsudgifter fra SNS, Kommune og andre offentlige instanser fordeles mellem udlejer/lejer/ejer og hvorledes vil de belaste de respektive parter. Hvorledes udmøntes skatter og afgifter mm?

**Kommentar [AS18]:** Hvad er det nu?

**Kommentar [PP19]:** Jf. kommentar 19: det står her

# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

Offentlighedens fortsatte adgang til områderne vil blive sikret ved tinglysning af deklarationer, som det har været tilfældet ved salg af sommerhusgrunde, der ikke er omfattet af fredskovspligt og klitfredning..

### 7. Forholdet til EU-retten

Forslaget har ikke EU-retlige konsekvenser.

### 8. Hørte myndigheder og organisationer mv.

### 9. Sammenfattende skema

|  | Positive konsekvenser/mindreudgifter         | Negative konsekvenser/merudgifter   |
|--|--|---|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner     | Staten vil få en indtægt på ca. 110 mio. kr. | Staten vil få administrative omkostninger på ca. 6 mio. kr. ved salg af grundene. Staten vil derudover tabe ca. 4 mio. kr. årligt i lejeindtægter |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen  | Administration ved salg, jf. ovenfor.   |
| Økonomiske konsekvenser for Erhvervslivet                  | Ingen  | Ingen   |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet              | Ingen  | Ingen   |
| Miljømæssige konsekvenser                                  | Ingen  | Ingen   |
| Administrative konsekvenser for borgerne                   | Ingen  | Ingen   |
| Forholdet til EU-retten                                    | Ingen  |   |

**Kommentar [AS20]:** De økonomiske og administrative konsekvenser for de berørte lejere/lejere.  
Dette forhold skal belyses og fremgå af oversigten.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Den foreslåede § 1 afgrænser lovens geografiske anvendelsesområde. Forslaget gør det muligt at udstykke de arealer i sommerhusområder langs den jyske vestkyst, som staten ejer, og som er udlejet til ejerne af de private sommerhuse, der er opført på arealerne. Forslaget afgrænser de arealer, der kan udstykkes efter bestemmelserne i denne lov. De er vist på bilag 1 til loven.

Forslaget fastslår endvidere, at loven kun gælder for udstykning, der opdeler ejendommene i individuelle parceller eller større områder med maksimalt én parcel for hvert sommerhus.

Det betyder, at der vil kunne udstykkes i større enheder, hvor ejerne af et antal huse opretter en forening eller lignende og køber arealet i fællesskab. Det vil være muligt senere at udstykke området i individuelle parceller. Der må blot ikke udstykkes i flere parceller, end der er sommerhuse ved lovens vedtagelse, og der kan ikke udstykkes bygningsløse parceller.

**Kommentar [AS21]:** Af bilag 1, Rødhus Nord og Rødhus Syd fremgår det at, kun dele af Lokalplan område 201 er omfattet – se vedhæftede kortbilag 1 og 2. Lovforslaget skal tilpasses så hele området er dækket af lovforslaget. I henhold til kortmaterialet i Lokalplan 201, er alle 139 grunde beliggende på fredskov eller fredede og kliffredede områder. RKL kan ikke acceptere lovforslagets forskelsbehandling af områdes lejere. Lovforslaget tager ikke tilstrækkeligt hensyn til ubebyggede grunde.

# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

Lovforslagets §§ 2 og 3 indebærer en fravigelse af skovlovens og naturbeskyttelseslovens udstykningsforbud for udstykninger omfattet af § 1 under forudsætning af, at der på hver ny samlet fast ejendom ligger mindst ét sommerhus, der var opført ved lovens ikrafttræden. I overensstemmelse med terminologien i udstykningslovens § 6 udgør de ved udstykningen fraskilte arealer nye samlede faste ejendomme. Restejendommen, som arealerne ved udstykningen skilles fra, udgør derimod ikke en ny samlet fast ejendom, og kravet om, at der på hver ny samlet fast ejendom skal ligge mindst et sommerhus, der var opført ved lovens ikrafttræden, gælder således ikke for restejendommen.

Udstykning fra statens restejendomme, f.eks. ved udstykning af et ubebygget areal, eller udstykning fra de nye samlede faste ejendomme, f.eks. udstykning af en bebygget grund i flere parceller med henblik på opførelse af et yderligere sommerhus vil ikke være omfattet af § 1 og vil således skulle ske efter de gældende regler i naturbeskyttelsesloven og skovloven, og ansøgninger om dispensation hertil kan efter praksis ikke forventes imødekommet.

**Kommentar [AS22]:** Det skal klart fremgå af, at der ikke efterfølgende kan udstykkes. Hverken fra ubebyggede frie områder, eller fra de enkelte grunde. Dette skal gælde for hele det berørte område under lokalplan 201.

### Til § 2

Forslaget ophæver udstykningsforbuddet på de klitfredede arealer. Den foreslåede undtagelse fra udstykningsforbuddet gælder kun for udstykning af ejendommene således, at der kan udstykkes maksimalt én parcel for hvert sommerhus, der er bygget på ejendommene.

Forslaget betyder, at der rent teknisk kan fastsættes skel, så at ejerne af de sommerhuse, der findes på ejendommene, får mulighed for at købe grundene, således som de måtte blive udstykket.

Lovens forbud mod ændring af tilstanden af klitfredede arealer opretholdes uændret, dvs. der bliver ikke yderligere mulighed for at opsætte hegn eller opføre ny bebyggelse, end der er i dag efter de gældende regler.

Dispensationspraksis er restriktiv, således som det har været forudsat i naturbeskyttelsesloven, og de kommende ejere af ejendommene kan ikke forvente dispensation til udvidelse af sommerhuse mv. ud over i de helt begrænsede situationer, som det er Naturklagenævnets praksis i dag.

### Til § 3

Forslaget ophæver udstykningsforbuddet på de fredskovspligtige arealer. Den foreslåede undtagelse fra udstykningsforbuddet gælder kun for udstykning af ejendommene således, at der kan udstykkes maksimalt én parcel for hvert sommerhus, der på tidspunktet for lovens vedtagelse er bygget på ejendommene.

Andre udstykninger, f.eks. opdeling af en bebygget grund i 2 parceller med henblik på opførelse af et yderligere sommerhus, følger de gældende regler i skovloven, og ansøgninger om dispensation hertil kan efter praksis ikke forventes imødekommet. Også den restriktive praksis for ændringer i eksisterende bebyggelse på fredskovspligtige arealer vil fortsat gælde for områderne.

**Kommentar [PP23]:** Denne praksis skal lovfæstes. Det er ikke tilstrækkeligt at den blot figurere i bemærkningerne.

# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

### Til § 4

#### Til stk. 1

Formålet med den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er, at en udstykning omfattet af lovforslagets § 1, skal kunne gennemføres uden tilvejebringelse af en lokalplan, uanset at udstykningerne i nogle af lokalplanerne måtte være større og dermed omfattet af lokalplanpligten efter planlovens § 13, stk. 2.

Bestemmelsen om lokalplanpligt i planlovens § 13, stk. 2, har til formål at sikre, at der bliver foretaget en planlægningsmæssig vurdering af konsekvenserne af større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder. Bestemmelsen har tillige til formål at sikre inddragelsen af offentligheden og berørte myndigheder i planlægningen gennem planlovens høringsregler.

De planlægningsmæssige konsekvenser af udstykningerne er vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af dette lovforslag. De udstykninger, som lovforslaget muliggør, fører ikke til nye byggemuligheder, men er først og fremmest af matrikulær betydning. Hensynet til offentlighedens inddragelse varetages gennem lovgivningsprocessen, herunder den offentlige høring af udkastet til lovforslag. Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse ikke fratager de berørte kommunalbestyrelser retten til at tilvejebringe lokalplaner for de arealer, der er nævnt i lovforslagets § 1.

#### Til stk. 2

Indenfor de i § 1 nævnte arealer eksisterer der følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 45 for det eksisterende sommerhusområde Bjerghuse.

Lokalplan nr. 200 for et sommerhusområde i Blokhush Klitplantage syd for Blokhush By.

Lokalplan nr. 201 for et sommerhusområde i Rødhus Klitplantage.

Lokalplan nr. 3 for et sommerhusområde ved Tranum Strand/Lerup Strand.

Der er i flere af de eksisterende lokalplaner bestemmelser om forbud mod eller begrænsninger for udstykning i individuelle sommerhusparceller af statens arealer, der er bebygget med privatejede sommerhuse.

Flere af lokalplanerne vedrører også andre arealer end de statslige arealer, nemlig privatejede bebyggede sommerhusgrunde. Lokalplanernes forbud mod udstykning i individuelle sommerhusparceller gælder kun de statsejede arealer, der er udlejet til ejerne af sommerhusene.

Lokalplanernes udstykningsforbud for statens arealer er formentlig en følge af lovgivningens udstykningsforbud på fredskovarealer og klitfredede arealer. Med lovforslaget er det tanken at gøre det muligt at udstykke arealerne i individuelle sommerhusparceller, sådan at der kan dannes højst én ejendom for hvert af de eksisterende sommerhuse.

I forlængelse af, at de foreslåede bestemmelser i §§ 2 og 3 fraviger udstykningsforbuddene i skovloven og naturbeskyttelsesloven, ophæver den foreslåede bestemmelse i stk. 2 udstykningsforbuddene i de eksisterende lokalplaner for udstykninger omfattet af § 1. De berørte kommuner vil blive inddraget i forbindelse med de konkrete udstykninger.

### Til § 5



# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

Statens ejendomme udbydes som hovedregel til salg ved offentligt udbud, jf. cirkulære nr. 158 af 13. december 2002 om salg af statens faste ejendomme. De bevilgende myndigheder kan dog give tilslutning til, at denne regel i særlige tilfælde fraviges.

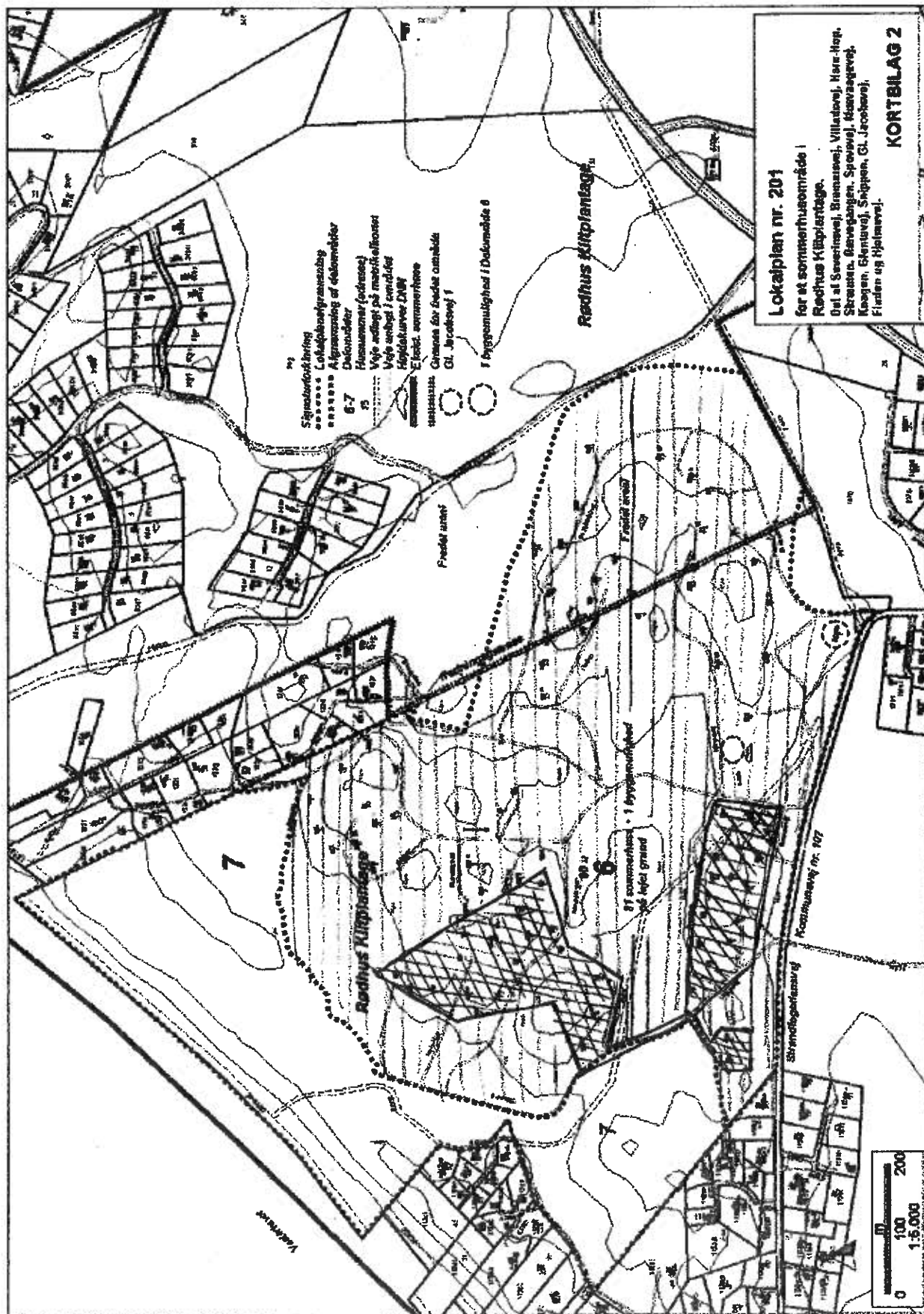
Et salg ved offentligt udbud i de enkelte tilfælde, hvor lejerne ejer husene på de statsejede arealer, ville stille lejerne i en uhensigtsmæssig situation. Under hensyntagen hertil foreslås det, at grundene sælges til lejerne uden offentligt udbud, men efter de regler, der i øvrigt gælder for salg af statens faste ejendomme.

Det forudsættes, at ejendommenes konkrete handelspris vurderes af et antal ejendomsformidlere, og at SKAT godkender handelsvilkårene, herunder handelspriserne, jf. budgetvejledningen og cirkulære om salg af statens faste ejendomme. Salgene vil blive gennemført på almindelige salgsvilkår i øvrigt.

### Til § 6

Ikrafttrædelsestidspunktet er fastsat således, at udstykninger og salg kan sættes i gang med det samme efter lovens vedtagelse.

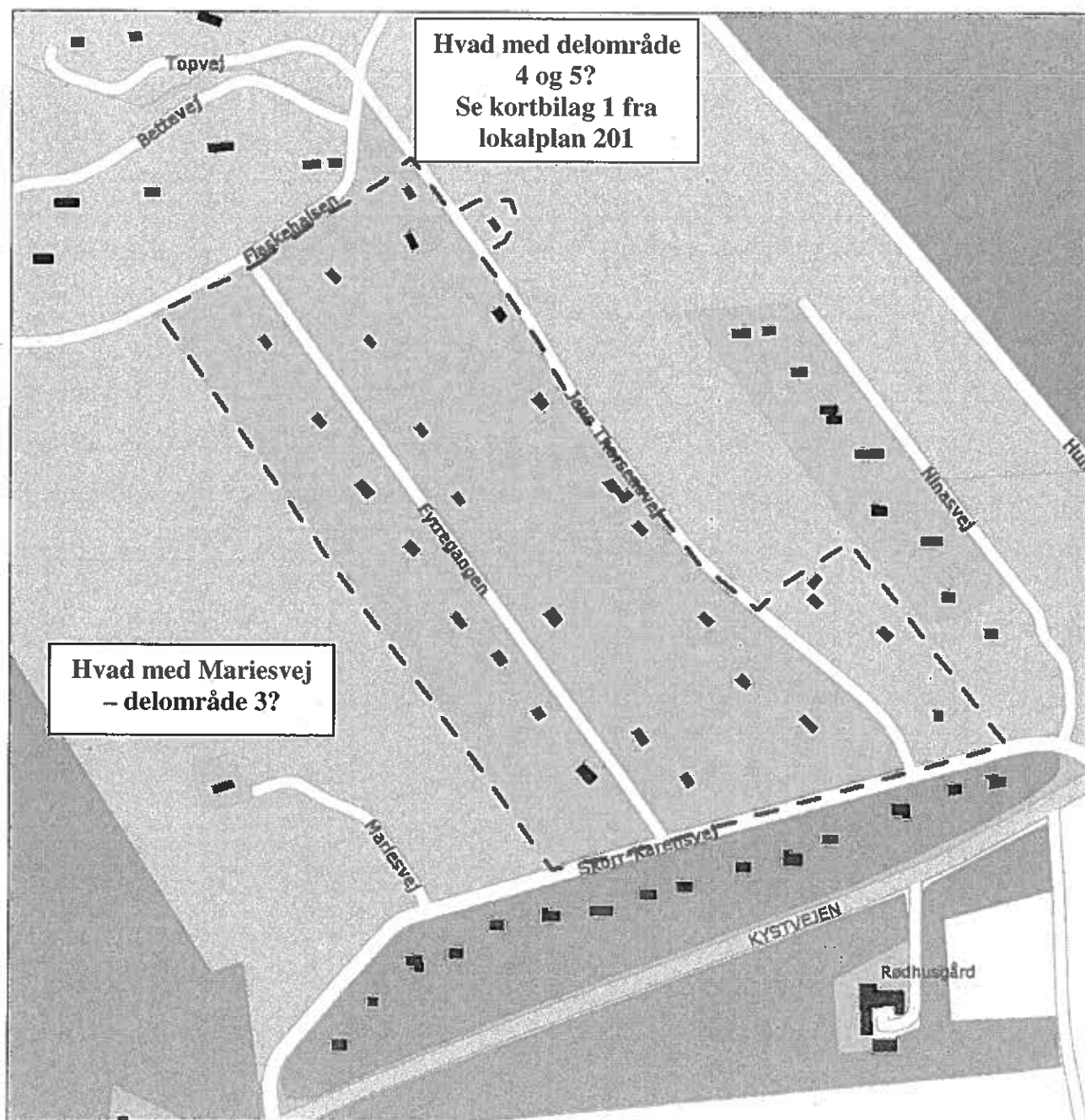
**Kommentar [AS24]:** Der skal opstilles retningslinier for denne uvildige vurdering. Af disse retningslinier skal det bl.a. fremgå at der er stærkt begrænsede anvendelsesmuligheder og meget restriktive krav af hensyn til naturen. Det skal også påpeges at grundene skal vurderes som bebyggede, altså ikke på linie med anden ubebygget jord til samme formål.



Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201  
Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

Bilag 1

Rødhus nord



**Rødhus – Nordlig del**

Jammerbugt Kommune

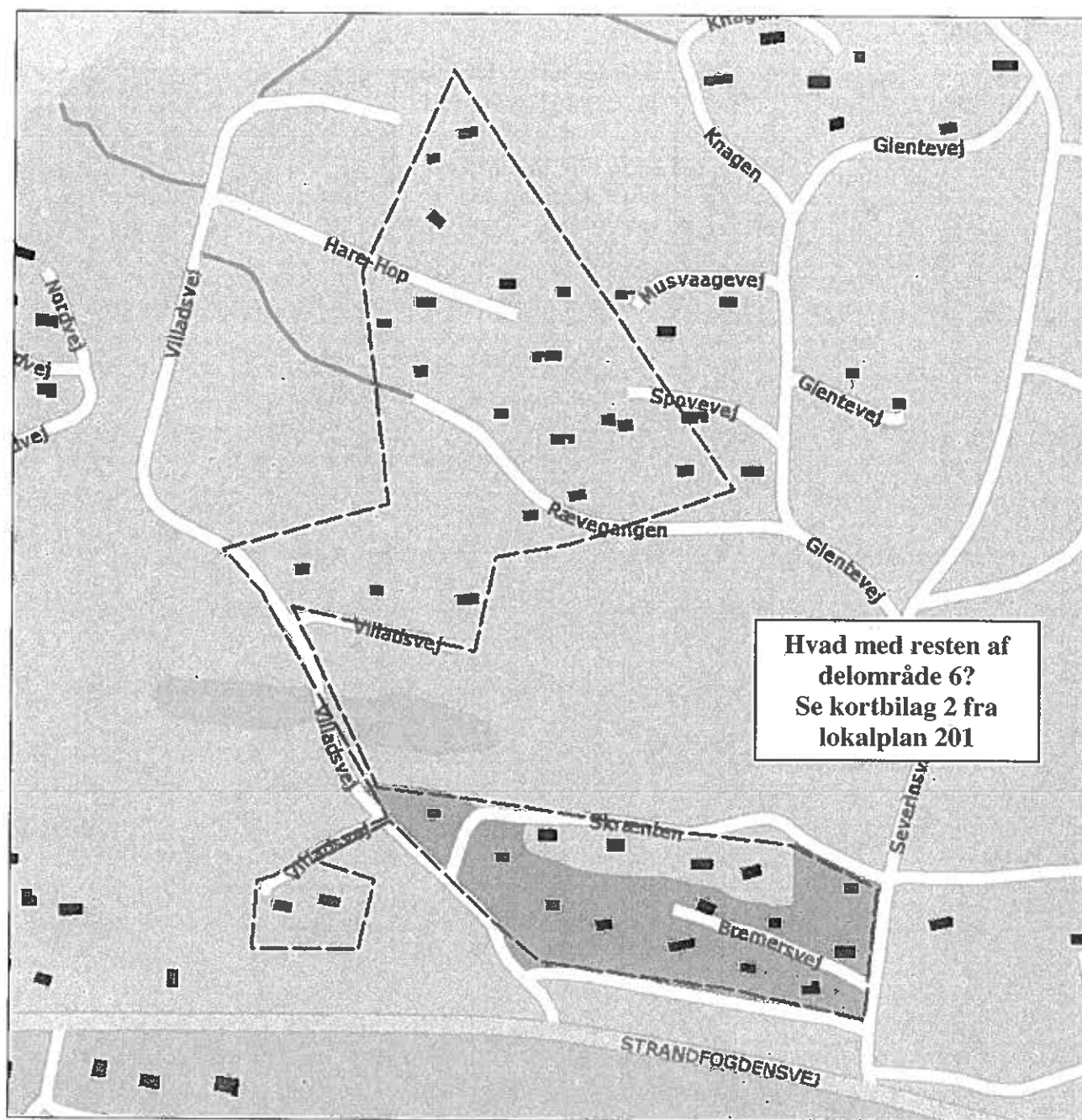
Hune By, Hune

Del af matr. nr. 92 c

[ - - - ] Område, der kan ske udstykning inden for.

Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201  
Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

+  
Rødhus syd



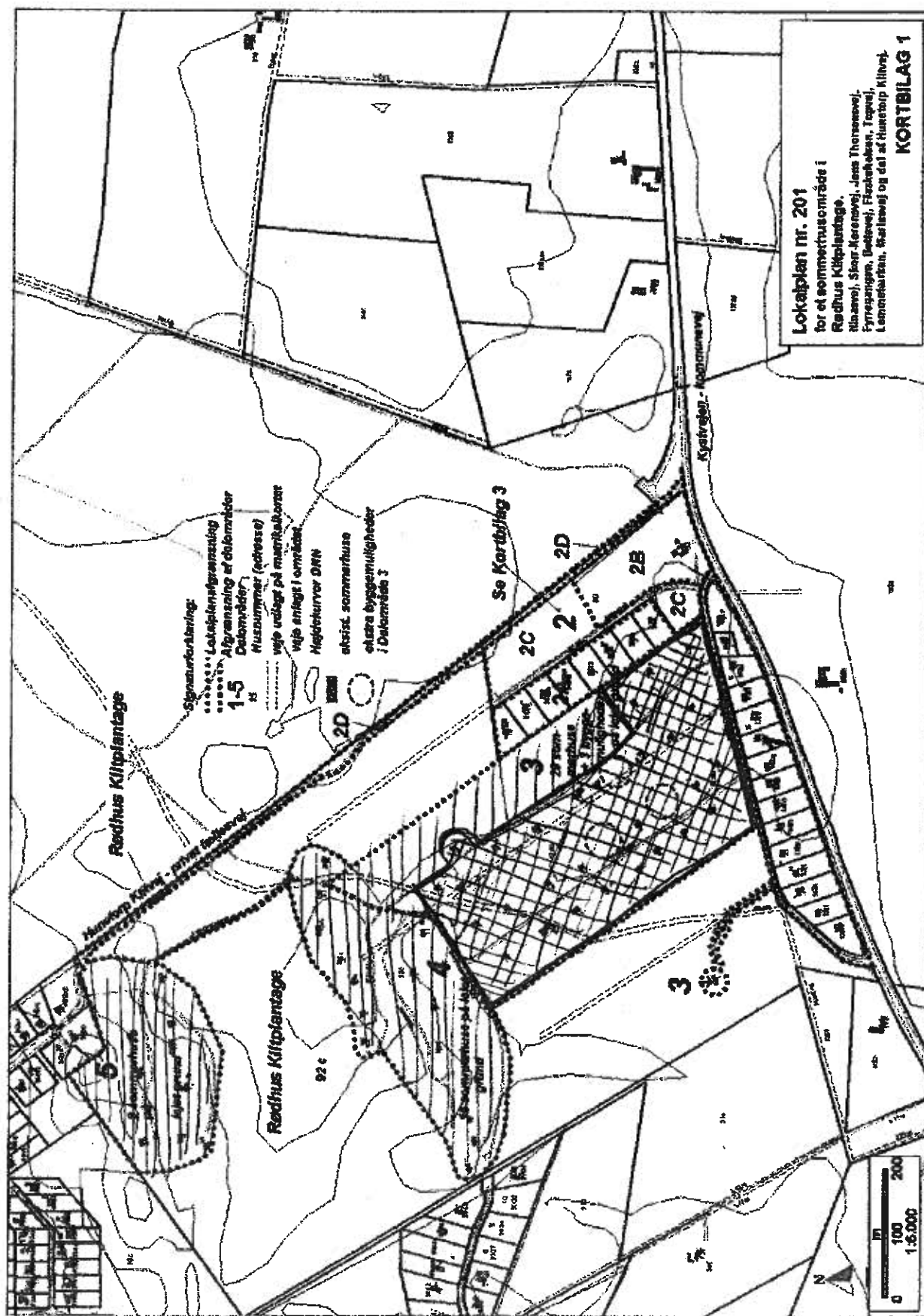
**Rødhus - Sydlig del**

Jammerbugt Kommune

Hune By, Hune

Del af matr. nr. 90 u

[ - - - ] Område, der kan ske udstykning inden for.



# Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201

## Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del

MILJØMINISTERIET

Anker Storgaard & Inga Eriksen  
Sct. Jørgensvej 18, 4. th.  
8800 Viborg

SKOV- OG NATURSTYRELSEN  
Vendsyssel  
J.nr. sns-513-00272  
Ref. pkn  
Dato: 14. juli 2009

**Vedr.: Evt. køb af sommerhusgrunde i Rødhus, som i lejer hos Skov- og Naturstyrelsen, Vendsyssel.**

I forbindelse med vedtagelsen af finansloven for 2008 er det besluttet at sælge en del af de sommerhusgrunde, som Skov- og Naturstyrelsen ejer og lejer ud til dem, som ejer husene på grundene. De grunde, der sælges, er dem, der ikke er omfattet af fredskovspligt og derfor kan stykkes ud. Grundene sælges uden offentligt udbud til lejerne af grundene.

Blandt de grunde, som sælges, er der ca. 70 grunde i Rødhus og den grund, du lejer, vil blive tilbudt lejerens.

SNS vil hermed orientere om at et køb bliver muligt, men det skal understreges, at det er et tilbud til lejerne og at det nuværende lejemål kan fortsættes, såfremt lejerne ikke ønsker at gøre brug af tilbudet.

Det vil dog gå endnu nogen tid før en endeligt købstilbud vil blive sendt til jer.

Et salg forudsætter en udstykning og planmæssige forhold skal undersøges og drøftes med kommunen. Derudover kan der være andre tilladelser der skal indhentes og det skal vurderes om der er andre forhold vedrørende den fremtidige brug, der skal reguleres ved deklarationer o.l.

SNS har taget kontakt til Jammerbugt Kommune med henblik på drøftelse af lokalplanen og såfremt de planmæssige forhold kan bringes til at tillade udstykning af grunden vil en landinspektør blive bedt om at udarbejde en udstykningsplan for området. Endelig skal grundene vurderes og handelsbetingelser herunder priser skal godkendes af SKAT.

Vi vil holde lejerforeningen orienteret om det videre arbejde, men det må påregnes, at der kan gå nogen tid, før udstykning m.v. er på plads.

Men hermed en orientering om det arbejde, der vil blive igangsat med henblik på, at SNS kan tilbyde lejerne at købe de grunde de nu lejer.



**Høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening – omfattet af lokalplan 201  
Bilag 1: Rødhus - Nordlig og Sydlig del**

Til orientering oplyses, at der på foranledning af Rødhus Klit Lejerforening har været drøftelser om forskellige forhold herunder om grundene med fredskovspligt også ville kunne frasælges, således at lejerforeningen overtog arealerne og stod for udlejningen. Det er endnu ikke afklaret,

Det kan oplyses, at miljøministeren arbejder på et lovforslag der åbner mulighed for også at kunne sælge grundene med fredskovspligt. Hvis forslaget opnår flertal i Folketingen betyder det, at alle får mulighed for at købe den lejede sommerhusgrund.

Med venlig hilsen



Peter Kærn  
forstfuldmægtig  
Direkte tlf. 96795013  
pkn@sns.dk