

# SLVK

## Foreningen Samarbejdende Lejerforeninger i Vestkystens Klitplantager

Formand Jens Olufsen, Marktoften 2, 6950 Ringkøbing. 97323793 - 61790008. [j.olufsen@mail.dk](mailto:j.olufsen@mail.dk)

Ringkøbing, den 30. september 2009.

Skov- og Naturstyrelsen  
Natur og Skov

### **Høringssvar vedr. udkast til lovforslag om udstykning og salg af statens arealer udlejet som sommerhusgrunde bl.a. i Rødhus Klit. (J. nr. SNS - 500 - 00005).**

Det bemærkes, at SLVK repræsenterer lejerforeningerne i Blokhush, Rødhus, Tranum, Fjand og Vejers Strand

Det skal endvidere bemærkes, at der er afgivet særskilt høringssvar fra Rødhus Klit Lejerforening, hvortil der henvises.

SLVK kan tilslutte sig formålet med lovforslaget, at lejerne af statens sommerhusgrunde stilles lige med hensyn til muligheden for at købe den lejede grund.

SLVK kan således tiltræde, at der med lovforslaget skabes hjemmel til at udstykke og sælge de af staten udlejede sommerhusgrunde. Det betyder, at lovforslaget ophæver de gældende udstykningsforbud, hvorimod de gældende fredninger og lokalplaners øvrige bestemmelser opretholdes.

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

SLVK skal gøre opmærksom på, som det er anført i høringssvaret fra Rødhus Klit Lejerforening, at lovforslaget tilsyneladende fejlagtigt ikke har medtaget hele det areal i Rødhus, hvorpå staten udlejer sommerhusgrunde, og som er underlagt fredning og udstykningsforbud. Dette bør rettes. Rødhus Klit Lejerforening anfører, at der er 72 udlejede grunde, der burde være omfattet, men som ikke er med. Der er intet anført herom i bemærkningerne til lovforslaget.

Der er ikke i lovforslaget eller i bemærkninger anført noget som helst om grundstørrelse eksempelvis minimumsstørrelse ved udstykningen. Der bør ske en præcisering af dette forhold, henset til eventuelle bestemmelser herom i lokalplaner og anden lovgivning.

Det bør endvidere præciseres, at der ikke kan ske yderligere udstykning af både bebyggede grunde og ubebyggede grunde.

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

Det anføres, at der skal tinglyses deklarationer på grundene i forbindelse med salg om bl.a. offentlighedens adgang. Der savnes en præcisering heraf. SLVK forudsætter, at det alene drejer sig om offentlighedens adgang til de eksisterende veje og stier og dermed ikke til de udstykkede grunde.

Der savnes 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. Der vil sandsynligvis i mange år være arealer med en blanding af ejede og lejede grunde.

SLVK anmoder om at blive hørt om indholdet af de deklarationer, der agtes tinglyst på grundene.

SLVK kan tiltræde, at lejerne, når udstykningen er foretaget, modtager et tilbud om køb af grunden til en pris, der er gældende i et antal måneder.

Det kan oplyses, at SLVK blev hørt i forbindelse med udfærdigelsen af udbudsskrivelsen, der blev anvendt ved udbudet af sommerhusgrunde ved Vejers Strand og i Fjand i foråret.

Det forudsættes, at lejerne kan vælge at fortsætte lejemålet på uforandrede vilkår, og at lejemålet kan fornys ved udløb, samt at lejemålet kan overtages i forbindelse med arv eller skilsmisse.

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

Det kan endvidere anbefales, at tilbudet om køb gælder i en 5 årig periode, som det er tilfældet ved udbudet af grundene ved Vejers Strand. Det betyder, at den pågældende lejer og en eventuel ny lejer i 5 års perioden kan anmode om at få et tilbud til en aktuel fastsat pris.

SLVK vil gerne gøre opmærksom på, at de af staten 89 udlejede grunde ved Vejers Strand tidligere på året blev tilbudt lejerne til priser, som ingen ville købe dem til. Der blev således ikke solgt en eneste grund.

SLVK har forud for udbudet af grundene ved Vejers Strand gjort indsigelse mod, at der ikke forinden det endelige udbud blev foretaget en fornyet vurdering af prisen af uafhængige ejendomsmæglere. Prisen blev ensidigt fastsat af SKAT.

SLVK har tidligere i et brev af 4/4 2008 over for By - og Planstyrelsen, Juridisk Kontor, og senest den 26/1 2009 personligt over for Miljøministeren bl.a. gjort gældende, at de af Skatteministeren og SKAT anvendte regler og dermed præmisserne for prisfastsættelsen ikke er anvendelige i dette særlige tilfælde, hvor udbudet kun kan ske til en bestemt person nemlig lejer af grunden, som jo samtidig er ejer af sommerhuset på grunden. Sommerhusene er særskilt vurderede, og har hidtil kunnet sælges tilligemed retten til at leje 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 lejeren, der er den eneste mulige køber, gør en forskel. Et synspunkt ejendomsmæglere er meget enige i. Det faktum, at køberen ejer huset på grunden, reducerer prisen for grunden.

SLVK må endvidere understrege, at de gældende fredninger og andre rådighedsbegrænsninger naturligvis må tages i betragtning ved prisfastsættelsen.

Miljøministeren har i breve af 16/1 og 23/4 2009 til SLVK meddelt, at han som miljøminister ikke har mulighed for at fravige reglen om, at SKAT skal godkende handelsvilkårene ved salg af statens ejendomme.

SLVK skal derfor henstille, at Skatteministeren opfordres til at foretage en revurdering af retningslinierne for prisfastsættelse af de af staten udlejede sommerhusgrunde.

Der er en opregning af lovforslagets konsekvenser i forskellige relationer. Der savnes en opregning af konsekvenserne for køber. Man kunne bl.a. have opregnet de økonomiske konsekvenser ved køb eksempelvis i forhold til grundskyld, ejendomsværdiskat og vejvedligeholdelse m.v.

Skal den politiske beslutning om, at sælge grundene lykkes, forudsætter det, at de udbydes til priser, som lejerne kan acceptere. Der er derfor god grund til at skele til aktstykkerne, der blev forelagt Folketingets Finansudvalg i forbindelse med salget af statens udlejede sommerhusgrunde i Vorupør og Klitmøller, hvor der blev anført, at der også bør lægges vægt på, hvad grundlejen kan bære.

Med venlig hilsen

Jens Olufsen