

# 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. Det gælder f.eks. ca. 70 sommerhusgrunde i Rødhus Klit, som efter seneste gennemgang af fredskovens udstrækning ikke er omfattet af fredskovspligt, men som er omfattet af lokalplanens udstykningsforbud. De resterende ca. 286 sommerhusgrunde er beliggende på arealer, som ikke umiddelbart kan udstykkes og sælges. Det drejer sig for størstedelens vedkommende om arealer med fredskovspligt og for ca. 50 sommerhusgrundens vedkommende med klitfredning. Sommerhusgrundene er beliggende langs den jyske vestkyst ved Blokhush Klitplantage, Rødhus Klit, Tranum/Ejstrup Strand og Bjerghuse ved Fjand.

Forslaget gør det muligt at udstykke disse 286 sommerhusgrunde, der er omfattet af fredskovspligt eller klitfredning, og som er omfattet af lovens bilag 1. Endvidere gøres det muligt at udstykke ovennævnte 70 sommerhusgrunde i Rødhus Klit, som er omfattet af udstykningsforbud i lokalplanen.

### 2. Hovedpunkter i lovforslaget

#### 2.1 Gældende ret

Ved udstykning forstås i henhold til udstykningsloven, at det registreres i matriklen, at et areal fraskilles 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 skovlovens § 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 naturbeskyttelseslovens § 65 kan forbuddet fraviges i særlige tilfælde.

Efter fast og langvarig praksis dispenseres kun fra naturbeskyttelseslovens § 8, 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.

Hovedparten af de arealer, der er bebygget med sommerhuse er lokalplanlagt og udlagt til sommerhusområde. Lokalplanerne indeholder udstykningsforbud i overensstemmelse med bestemmelserne i skovloven og naturbeskyttelsesloven. De på lovens kortbilag viste arealer 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.

Sommerhusgrundene er lejet ud til lejerne på kontrakter, der fastsætter lejestørrelse m.v. Lejerne har mulighed for at indgå 30-årige kontrakter.

Sommerhusgrundene, der lejes ud er ikke opmålt, men størrelsen er fastsat som grundlag for kontrakterne i størrelsesordener på 3.000 m<sup>2</sup>, 2.500 m<sup>2</sup>, 2000 m<sup>2</sup> eller mindre. Ud over lejefastsættelse indeholder kontrakterne almindelige bestemmelser om opsigelse fra lejers side, mulighed for overdragelse af lejemålet med samtykke fra udlejer, bestemmelser om vejadgang, anvendelse og fremleje herunder at bygningen må benyttes til privat fritidsbeboelse og ikke må fremlejes erhvervsmæssigt, jf. lov om sommerhuse og camping.

Kontrakterne indeholder bestemmelser om bygningerne, herunder at bygningernes ydre kun må ændres med udlejers tilladelse, bebyggelsen størrelse, arealernes anvendelse mv. Kontrakternes bestemmelse om bygningernes indretning og udseende er i overensstemmelse med gældende lokalplaner. Kontrakterne indeholder tillige ordensbestemmelser, bestemmelser om at bygninger skal fjernes ved lejemålets ophør og almindelige misligholdelsesbestemmelser og bestemmelser i forbindelse med pantsætning af bygningen.

## **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 og zonestatus ændres ikke.

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.

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 naturbeskyttelseslovens § 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 sommerhusgrunde 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.

I Rødhus Klit er en del af statens areal ikke omfattet af fredskovspligt men alene af lokalplanens udstykningsforbud. Det skyldes, at lokalplanen ikke er blevet ajourført efter den seneste gennemgang af fredskovspligten i området. Disse sommerhusgrunde foreslås derfor undtaget fra lokalplanens udstykningsforbud ligesom de fredskovspligtige sommerhusgrunde i området. Hvorvidt de enkelte sommerhusgrunde, som ikke er omfattet af fredskovspligt, skal kunne udstykkes yderligere efter at de er overgået til privat eje, vil der efterfølgende blive taget stilling til i ny lokalplan eller ved deklARATIONER for de omfattede sommerhusgrunde.

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

Skov- og Naturstyrelsen vil forestå de konkrete udstykninger. Det matrikulære arbejde vil blive udført af en landinspektør i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om udstykning og anden registrering i matriklen. Grundene vil blive udstykket i forskellig størrelse alt efter naturforholdene og placering af husene. Det vil blive tilstræbt at opnå sammenhængende privatejede områder.

Det foreslås, at sommerhusgrundene 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.

Det vil være frivilligt for lejerne, om de vil købe eller fortsætte som lejere. Lejemålet kan fortsættes på de hidtidige vilkår. Lejemålet kan også fortsættes som efter hidtidig praksis f.eks. i tilfælde af arv og ved salg af sommerhuset. Skov- og Naturstyrelsen vil tilbyde nye lejere at købe sommerhusgrunden. Hvis lejerne ikke har mulighed for at købe på det tidspunkt, hvor de tilbydes køb, vil de få mulighed for at købe sommerhusgrunden inden for en 5-årsperiode efter fornyet vurdering.

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

Det er skønnet under meget betydelig usikkerhed, at sommerhusgrundene 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.

For de sommerhusgrunde, 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.

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. 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. Lejere af sommerhusgrunde får dog mulighed for at købe den grund, som deres hus ligger på.

## 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 er ministeriets vurdering, at forslaget ikke har væsentlige miljømæssige konsekvenser, idet sommerhusgrundene 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 lejermål vil blot blive erstattet af ejerskab til sommerhusgrunden, hvis og når en sommerhusejer vælger at købe.

Ved screeningen har en høringspart 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.

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.

Lovforslaget har været sendt i høring til: Advokatsamfundet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Campingrådet, Danmarks Cykle Union, Danmarks Jægerforbund, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Sportsfiskerforbund, Dansk Botanisk Forening, Dansk Cyklistforbund, Dansk Land- og Strandjagtforening, Danske Landskabsarkitekter, Dansk Ornitologisk Forening, Dansk Skovforening, Danske Regioner, Dansk Rideforbund, Dansk Entomologisk Forening, Den Danske Landinspektørforening, Det Økologiske Råd & Selskab, Dyrenes Beskyttelse, Forbrugerrådet, Foreningen regnskovsgruppen Nepenthes, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Friluftsrådet, Fritidshusejernes Landsforening, Greenpeace Danmark, Hedeselskabet, Holstebro Kommune, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen i Danmark, Jammerbugt Kommune, KL, Kommunalteknisk Chefforening, Landbrug & Fødevarer, Miljøpartiet De Grønne, Natur og Ungdom, NOAH, Skov og Landskab, Skovdyrkerforeningerne, Skovrådet, Småskovforeningen i Danmark, Vildtforvaltningsrådet, Visit Denmark, WWF-Verdensnaturfonden, Blokhush Lejerforening, Ejstrup Strand Lejerforening, Fjand Sommerhusforening, Rødhus Klit Lejerforening, Trandum Strand Lejerforening, Samarbejdende lejerforeninger i Vestkystens Klitplantager, Beskæftigelsesministeriet, Finansministeriet, Forsvarsministeriet, Indenrigs- og Socialministeriet, Kirkeministeriet, Klima- og Energiministeriet, Kulturministeriet, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Skatteministeriet, Transportministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

# 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 lovens bilag 1.

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.

Lovforslagets § 2 indebærer en fravigelse af skovlovens og naturbeskyttelseslovens udstykningsforbud for udstykninger af arealer 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. Ved udstykning af de arealer, som er vist på lovens kortbilag, fremkommer en restejendom, som staten beholder. Restejendommen udgør 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.

Den restejendom, som fremkommer, når de udlejede sommerhusgrunde er frastykket, er ikke omfattet af lovforslaget, herunder fravigelse af gældende regler i naturbeskyttelsesloven og skovloven om forbud mod udstykning. Eventuel udstykning vil forudsætte, at der opnås dispensation fra disse regler. Det samme gælder udstykning fra de nye sommerhusgrunde, f.eks. opdeling ved udstykning af en bebygget grund i flere parceller med henblik på opførelse af et yderligere sommerhus. Sådanne ansøgninger om dispensation kan efter praksis ikke forventes imødekommet.

## Til § 2

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 fraviger udstykningsforbuddet på de klitfredede arealer i naturbeskyttelseslovens § 8. 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, jf. § 1.

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

Naturbeskyttelseslovens 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.

Forslaget fraviger endvidere 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, jf. § 1.

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 fredskovpligtige arealer vil fortsat gælde for områderne.

Formålet med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 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.

Inden for de i § 1 nævnte arealer eksisterer der følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 45 for det eksisterende sommerhusområde Bjerghuse.

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

Lokalplan nr. 201 for et sommerhusområde i Rødhus Klitplantage.

Lokalplan nr. 3 for et sommerhusområde ved Trantum 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 sommerhusgrunde 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 fredskovsarealer og klitfredede arealer. Det er formentlig også tilfældet i Rødhus Klit, men her er der siden truffet beslutning om grænserne for det fredskovspligtige areal, uden at lokalplanen er blevet ændret tilsvarende. Derfor foreslås det, at dette løses ved at ophæve udstykningsforbuddet på hele det statsejede areal med private sommerhuse. Med lovforslaget er det tanken at gøre det muligt at udstykke arealerne i individuelle sommerhusgrunde, sådan at der kan dannes højst én ejendom for hvert af de eksisterende sommerhuse.

I forlængelse af, at den foreslåede bestemmelse i stk. 1 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 § 3**

Statens ejendomme udbydes som hovedregel til salg ved offentligt udbud, jf. cirkulære nr. 158 af 13. december 2002 om salg af statens faste ejendomme, hvorefter de bevilgende myndigheder dog kan 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, da lejernes sommerhusgrunde ville kunne sælges til tredjemand, hvilket ikke har været hensigten. 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 sommerhusgrundenes 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 § 4**

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