



Departementet

[Finansudvalget](#)
[Folketinget](#)
[Christiansborg](#)
[1240 København K.](#)

J.nr. D 044/B04-0025
Ref. Ref. KJ
Den 4. oktober 2005

Koncernområdet

- a. Miljøministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Skov- og Naturstyrelsen tilbyder lejerne af 10 sommerhusgrunde i Klitmøller at købe den lejede grund til handelsværdien. Hvis alle lejerne tager imod tilbudet vil salget indbringe et provenu på ca. 3,4 mio. kr.
- b. Skov- og Naturstyrelsen administrerer nu ca. 560 udlejede sommerhusgrunde ved Jyllands Vestkyst. Styrelsen har efter tilslutning fra Finansudvalget afhændet 40 grunde i Vorupør, jf. Akt 78 10/12 2003, og det er besluttet at arbejde for at afhænde yderligere 10 grunde ved Klitmøller, 21 på Rømø, 95 ved Vejers og ca. 50 ved Bjerghuse, Fjand.

Udlejningen blev påbegyndt af klitvæsenet i 1920'erne. Formålet med udlejningen var dels at få flere mennesker ud i de smukke klitområder, dels at skabe bedre balance mellem indtægter og udgifter i de ellers meget omkostningstunge klitdistrikter.

Størstedelen af de udlejede arealer ligger som enklaver i klitplantagerne i områder, der i dag må betegnes som værdifulde i rekreativ og naturfredningsmæssig henseende.

Skov- og Naturstyrelsen har gennemgået de udlejede arealer med henblik på en vurdering af, hvilke arealer, der vil kunne afhændes til de nuværende lejere. På baggrund af denne gennemgang er det besluttet at afhænde de grunde, der ikke er omfattet af fredskovspligt og eller klitfredningsbestemmelser.

Salget forudsætter udstykning af grundene og i den forbindelse evt. tilvejebringelse af lokalplan m.v.

Sommerhusgrundene er udlejet på 20-årige kontrakter, som hidtil er blevet forlænget ved lejeperiodernes udløb eller i forbindelse med lejernes optagelse af lån i husene.

Af lejekontrakterne i Klitmøller udløber én i 2008, fire i 2016, to i 2019, en i 2020 og resten lidt senere.

Lejen for en sommerhusgrund ved Klitmøller udgør i gennemsnit ca. 22.000 kr. For det samlede område udgør Skov- og Naturstyrelsens nettoindtægt ekskl. beregnede ejendomsskatter i alt 175.000 kr. årligt.

Miljøministeriet
Departementet
Højbro Plads 4
1200 København K

Tlf. 33 92 76 00
Fax 33 32 22 27
E-post (Internet): mim@mim.dk
www.mim.dk
CVR-nr.: 12-85-43-58
EAN-nr.: 5798000862005

Da lejeindtægten er pristalsreguleret (efter indekset for kontantpriser på sommerhuse) skal den kapitaliserede værdi af lejen findes som mindst 20 - 25 gange den årlige leje, svarende til 3,5 - 4,4 mio. kr.

Grundene vil kunne sælges ved offentligt udbud efterhånden som lejekontrakterne udløber. Ved et salg på denne måde vil man imidlertid kunne komme til at stille lejerne i den urimelige situation, at de enten må fjerne sommerhuset eller sælge det til køberen for nedrivningsværdien.

Miljøministeriet anmoder derfor om tilslutning til, at grundene i Klitmøller tilbydes de nuværende lejere til en pris, som Skov- og Naturstyrelsen på grundlag af ejendomsmæglervurderinger skønner svarer til handelsværdien af tilsvarende men ubebyggede grunde. Det forudsættes at prisen kan godkendes af Told og Skattestyrelsen.

Omkostningerne ved berigtigelse af handlerne skal afholdes af køberne.

Der er udstykket en ikke bebygget grund fra en stor grund i området. Denne grund, der er på 1.637 m², er solgt ved offentligt udbud og indbragte 452.000 kr. De øvrige 34 bud lå mellem 50.000 kr. og 365.000 kr. med hovedvægten på bud mellem 275.000 kr. og 350.000 kr. Det bemærkes, at markedet er svært at vurdere.

De øvrige grunde ligger i størrelsesordenen fra 2.163 m² til 4.006 m². I forbindelse med salget vil der blive tinglyst deklARATIONER om at yderligere udstykning ikke kan foretages, ligesom stiadgange m.v. i området skal bevares.

Ved vurderinger fra 3 ejendomsmæglere, som var bekendt med det gennemførte offentlige udbud, er det skønnet at salget af sommerhusgrundene ved Klitmøller vil kunne indbringe mellem 2,7 mio. kr. og ca. 3,4 mio. kr. svarende til et gennemsnit på mellem 270.000 og 340.000 kr. pr. grund.

Styrelsen agter at udbyde grundene til den højeste vurdering svarende til en gennemsnitspris på 340.000 kr. pr. grund.

For lejerne vil det formentlig være en fornuftig forretning at købe grundene. Hvis en lejer skal finansiere købet ved optagelse af sædvanlige kreditforeningslån vil en væsentlig del af ydelsen kunne finansieres af den nuværende leje.

Salget af grundene vil ske på den måde, at de enkelte lejere får tilbud om køb af grunden til den pris, som ejendomsmæglerne vurderer grunden til under forbehold for Told- og Skattestyrelsens godkendelse af prisen. Det er således frivilligt om lejerne vil købe grunden. Såfremt lejeren ikke ønsker at købe grunden, fortsætter lejemålet uændret.

Det skønnes, at Skov- og Naturstyrelsen vil have salgsomkostninger i forbindelse med vurdering og udstykning af grundene m.v. på ca. 180.000 kr. ekskl. moms.

Indtægten ved salg og salgsomkostningerne optages under bevillingerne til naturforvaltning henholdsvis § 23.52.02. Naturforvaltning m.v. (Anlægsbev.) og § 23.52.01. Naturforvaltning m.v. (Driftsbev.) Indtægterne med fradrag af salgsomkostninger forudsættes således anvendt til naturforvaltningsprojekter.

Grundene er i 2004 vurderet til i alt 1.575.000 kr.

Dispositionerne kan specificeres således på under- og standardkonti i 2005, idet tallene forudsætter, at alle lejerne køber den lejede grund til den forudsatte pris:

§ 23.52.01. Naturforvaltning m.v. (Driftsbev.)	
10. Naturforvaltningsprojekter	
Udgift	180.000 kr.
14. Køb af varer og tjenesteydelser	180.000 kr.

§ 23.52.02. Naturforvaltning m.v. (*Anlægsbev.*)

10. Naturforvaltningsprojekter

Indtægt

3.400.000 kr.

42. Afhændelse af anlæg

3.400.000 kr.

- c. Sagen forelægges for Finansudvalget med anmodning om tilslutning til, at salget sker uden offentligt udbud, jf. Finansministeriets cirkulære af 13. december 2002 om salg af statens faste ejendom
- d. Det forudsættes, at Told- og Skattestyrelsen godkender prisen for de enkelte sommerhusgrunde. Ejendommene har ikke været anmeldt til Statens ejendomsinformationssystem, jf. § 5, stk. 2 i cirkulære nr. 54 af 7. maj 1999 om informationssystem for statens ejendomsforvaltning.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at Skov- og Naturstyrelsen tilbyder lejerne af 10 sommerhusgrunde ved Klitmøller at købe den lejede grund til handelsværdien samt at indtægterne med fradrag for salgsomkostningerne anvendes til naturforvaltningsprojekter.

Dispositionen vil ske inden for rammerne af de på finansloven for 2005 givne bevillinger under § 23.52.01 Naturforvaltning m.v. (*Driftsbev.*) og § 23.52.02. Naturforvaltning m.v. (*Anlægsbev.*)

Finansministeriets tilslutning foreligger.

Connie Hedegaard

/Kjeld Jensen