



Ringkøbing-Skjern Kommune

Naturgruppen
Miljø og Natur
miljo.natur@rksk.dk
Sagsbehandler
Troels Nørgaard Held
9974 1570
troels.held@rksk.dk

Dato
2. marts 2011
Sagsnummer
200712 1291A

Til

Lodsejere med hyttebyer på Værnet

Foreningen af Hytteejere på Værnet

Sydvestjysk Landboforening, Jacob Carl

Kirk Larsen Ascanius, Arne Paabøl Andersen

Nyt forslag til standardlejekontrakt for værnhytterne til godkendelse

Da det mislykkedes at nå til fuld enighed om standardlejekontrakt forslaget af 20. august 2010, fremsendte Kommunen ved brev af 14. oktober forslag til en minimal standardlejekontrakt, som alene regulerede pris og åremål. Kommunen opfordrede til, at man fremkom med eventuelle bemærkninger til dette kontraktforslag senest den 2. november 2010.

Der indkom bemærkninger fra lodsejer Svend Erik Fladstrand Sørensen. På baggrund af hans bemærkninger og efterfølgende drøftelser er forslaget § 3 om lejeløb mv. blevet præciseret.

Svend Erik Fladstrand Sørensen har holdt meget stejlt på, at standardlejekontrakten ikke skulle regulere andet end det, der er nævnt i fredningskendelsen, dvs. pris og åremål, og han har også tilkendegivet, at han kunne godkende de justerede bestemmelser om pris og åremål. Imidlertid har han på det seneste fremsat krav om, at der også skal være en bestemmelse i kontrakten, som giver lodsejer mulighed for at overtage hytter, som hytteejer måske helt opgiver og derfor ønsker at fjerne uden at have til hensigt at opføre en ny.

Til det har Hytteejerforeningen bemærket, at hvis de skal godkende en bestemmelse om overtagelse, skal den præciseres med detaljerede betingelser vedrørende overtagelsen. Hytteejerforeningen har i øvrigt fremsat ønske om, at bestemmelsen om at anvende retspræsidenten i Esbjerg som mægler i tilfælde af uenighed om pris og åremål bør medtages. Denne bestemmelse har Svend Erik Fladstrand Sørensen imidlertid ved flere lejligheder tilkendegivet, at han på ingen måde vil acceptere. Hytteejerforeningen har sluttelig konkluderet, at de kan acceptere en standardlejekontrakt, der alene regulerer pris og åremål, idet alle andre bestemmelser kan fastlægges i tillægskontrakt.

På ovennævnte baggrund konkluderer Kommunen, at det ikke vil være muligt for parterne at blive enige om en standardlejekontrakt, der regulerer mere end pris og åremål.

Kommunen fremsender derfor vedlagte forslag af 2. marts 2011 til standardlejekontrakt.

Åbningstider

mandag - onsdag 9.30 - 15.00
torsdag 9.30 - 16.45
fredag 9.30 - 13.00

Rev. Okt. 09

Telefontider

mandag - onsdag 8.00 - 15.30
torsdag 8.00 - 17.00
fredag 8.00 - 13.30

CVR nr. 29 18 96 09

Hjemmeside www.rksk.dk
Telefon 99 74 24 24
Telefax 97 17 87 34

Kommunen ser frem til at få en godkendelse af standardlejekontrakten fra jer alle ved, at I returnerer vedlagte blanket i underskreven stand, så den er Kommunen i hænde senest mandag den 21. marts 2011.

I bedes venligst undlade at skrive bemærkninger på blanketten, da blanketterne skal videresendes til Fredningsnævnet som dokumentation for aftalen om standardlejekontrakt mellem hytteejerforeningen og lodsejerne.

Den underskrevne blanket returneres til Ringkøbing-Skjern Kommune, Miljø og Natur, Kjærgaardsvej 8, 6950 Ringkøbing, gerne pr. email til miljo.natur@rksk.dk

Som nævnt i Kommunens brev af 14. oktober 2010 er der ikke noget i vejen for, at når Fredningsnævnet har godkendt standardlejekontrakten, kan den suppleres med yderligere bestemmelser til regulering af lejeforholdet, enten ved en tillægskontrakt eller ved at der udarbejdes en kontrakt, der indeholder det hele.

Fredningskendelsen regulerer ikke tillægsbestemmelser, så teoretisk set kan hver enkelt lodsejer lave sin egen tillægskontrakt eller helt undlade at lave tillægskontrakt. For at få så få forskellige tillægskontrakter som muligt opfordrer Kommunen dog hermed alle dem, der var enige om kontakttudkastet af 20. august 2010 og har bekræftet dette skriftligt, til I samarbejde med deres advokater at arbejde videre på en fælles løsning, der kombinerer den nye standardlejekontrakt med kontrakten af 20. august 2010.

Den fremsendte minimale standardlejekontrakt regulerer alene pris og åremål. Lejen blev aftalt på mødet mellem parterne den 14. juni 2010, og der var på samme møde enighed om en kontrakt uden tidsbegrænsning af lejemålet. Det, at det nu foreliggende forslag tidsbegrænser åremålet, kan ikke være noget problem, da parterne altid kan aftale, hvordan og hvor meget de vil gøre brug af bestemmelsen. Kommunen forventer derfor, at alle godkender det fremsendte kontraktfor-slag, idet det ikke blokerer for yderligere regulering af lejeforholdet på aftalebasis.

Skulle der alligevel ske det, at ikke alle vil godkende den minimale standardlejekontakt, har Kommunen ingen anden udvej end at give påbud. Denne mulighed er blevet skitseret på de afholdte møder og er nærmere beskrevet under punkt 26 i notatet af 20. august 2010 om fortolkningsproblemstillinger.

Venlig hilsen



Troels Nørgaard Held

I forbindelse med behandlingen af en sag kan det være nødvendigt, at Kommunen indsamler, behandler og videregiver personoplysninger, der er nødvendige for sagens behandling. Ifølge persondataloven har du og andre, der er nævnt i sagen, blandt andet ret til at bede om indsigt i disse oplysninger, ret til at gøre indsigelser mod, at oplysningerne behandles, ret til at berigtige oplysningerne samt ret til at klage over behandlingen til Datatilsynet.

Forvaltningsloven og offentlighedsloven giver normalt også mulighed for at få indsigt i sagen, og du har altid ret til at udtale dig.

Bilag:

Forslag til Standardlejekontrakt for hytter på Værnengene af 02-03-2011.

Brev og bilag sendt til:

Sydvestjysk Landboforening, Jacob Carl, Nordre Boulevard 100, 6800 Varde, jca@jlbr.dk

Hytteejerforeningen v/ Peder Mathisen, Birkevej 14, 8740 Brædstrup, pma@pc.dk

Advokat Arne Paabøl Andersen, Kongensgade 44, 6700 Esbjerg, mail@apalaw.dk

I/S Dagslettens Værn v/ Niels Jørgen Sommer Madsen, Anerbjergervej 48, Sønder Bork, 6893 Hemmet (matr. nr. 3a).

I/S Dagslettens Værn v/ Kirsten Skovgaard Jensen, Snittrupvej 31, Lunde, 6830 Nørre Nebel.

Niels Jørgen Sommer Madsen, Anerbjergervej 48, Sønder Bork, 6893 Hemmet (medejer af matr. nr. 39a).

Søren Kristian Sommer Madsen, Anerbjergervej 16, Sønder Bork, 6893 Hemmet (medejer af matr. nr. 39a).

Helge Agersnap Thomsen, Oblingvej 12, Obling, Sønder Bork, 6893 Hemmet (matr. nr. 41a og 42).

Karen Sommer Larsen, Anerbjergervej 35, Sønder Bork, 6893 Hemmet (matr. nr. 19).

Claus Sommer, Vrågård, Henningsgårdsvej 2, Sønder Bork, 6893 Hemmet (matr. nr. 15a).

Svend Erik Fladstrand Sørensen, Lærkelunden 105, Tiufkær, 6052 Viuf (matr. nr. 20).

Nicolaas Petrus Maria Terra, Oblingvej 26, Obling, Sønder Bork, 6893 Hemmet (matr. nr. 45a).

Jens Bloch, Tranevænget 79, 6830 Nørre Nebel (matr. nr. 18a og 18c).

Mogens Kristoffersen, Dejrupvej 121, 6855 Outrup (matr. nr. 40b).

Jens Højhus Jensen, Tarmvej 244, Sønder Bork, 6893 Hemmet (matr. nr. 14d).

Henning Højhus Jensen, Stensagervej 4, Sønder Bork, 6893 Hemmet (hytterne på matr. nr. 14d).

Forslag til

Standardlejekontrakt for hytter på Værnengene

for leje af grundareal for hytterne på Store Mjøl, Lille Mjøl og Grønbjerg, jævnfør Naturklagenævnets fredningskendelse af 24. juni 2004 om fredning af Værnengene og betingelser for bevaring af 327 hytter.

Ud over bestemmelserne i denne lejekontrakt gælder bestemmelserne i fredningskendelsen, herunder bestemmelserne i § 9 i kendelsen, som er gengivet sidst i denne lejekontrakt. Der kan aftales supplerende bestemmelser mellem parterne vedrørende lejeforholdet, når blot de supplerende bestemmelser ikke er i modstrid med bestemmelserne i denne lejekontrakt og fredningskendelsen.

Parterne

Underskrevne lodsejer _____
(navn, adresse, tlf.) _____

udlejer herved en jordlod af matr. nr.
på
hvorpå hytte nr.
er beliggende, til

medunderskrevne hytteejer(e) _____
(navn, adresse, tlf.) _____

Lejemålet gælder fra

Nærværende standardlejekontrakt er i overensstemmelse med fredningskendelsens § 9.2. Lejekontrakten er godkendt af Fredningsnævnet for Midtjylland Vest den xx-xx-xxxx. Dens bestemmelser gælder fra 1. januar 2008.

Lejekontraktens vilkår er:

§ 1

Lejemålet omfatter det grundareal, hvorpå lejers hytte er placeret, med tilhørende ikke nærmere afgrænsede nære udenomsarealer, samt færdselsret til det lejede.

§ 2

Lejemålet løber i 10 år.

§ 3

- 1) Den årlige leje er 3.500 kr for kalenderåret 2008 inklusiv almindelig vedligeholdelse af "hovedveje" samt vand fra fælleshaner i området på betingelser som i 2010.
- 2) Eventuelle skatter, afgifter og andre udgifter, som er forårsaget af hytterne og påføres lodsejeren efter 31. december 2010, tillægges lejen.
- 3) Lejen pristalsreguleres hvert år på grundlag af det senest forud for 1. juni i året foreliggende nettopristal. Beløbet oprundes til hele kroner.

§ 4

Hvert 10. år, første gang i 2018, genforhandles lejen mellem lodsejerne og Hytteejerforeningen.

§ 5

Standardlejekontraktens bestemmelser kan ikke fraviges, jævnfør § 9.2 i fredningskendelsen.

Underskrifter:

Sted _____ den _____

Udlejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Sted _____ den _____

Lejer: _____

Fredningskendelsens § 9

Naturklagenævnets fredningskendelse af 24. juni 2004 om fredning af Værnengene indeholder i § 9 bestemmelser om, at ovennævnte 327 hytter kan bevares under visse forudsætninger, herunder blandt andet "at der mellem hytteejerforeningen og lodsejerne udarbejdes en standardlejekontrakt, hvori åremål og pris er fastsat. Standardlejekontrakten godkendes af fredningsnævnet og kan ikke fraviges", jf. kendelsens § 9.2. I det følgende citeres hele fredningskendelsens § 9:

§ 9 Hytterne på Store Mjøl, Lille Mjøl og Grønbjerg

§ 9.1 Der må ikke opføres nye hytter.

§ 9.2 De 327 eksisterende hytter kan bevares i området under forudsætning af, at arealer med hytter ikke udstykses yderligere, at den nuværende hytteejerforening opretholdes, at der mellem hytteejerforeningen og lodsejerne udarbejdes en standardlejekontrakt, hvori åremål og pris er fastsat. Standardlejekontrakten godkendes af fredningsnævnet og kan ikke fraviges.

§ 9.3 For hytteområderne gælder, at der ikke må ske kloakering, at der ikke må opsættes hegn og master, herunder flagstænger, antenner, parabler, solcelleanlæg og lignende, vindmøller, plantes hække, træer eller buske eller etableres græsplæner, og at det skal være muligt at opstille affaldscontainere i kommunalt regi.

§ 9.4 For den enkelte hytte gælder herudover,

1. at hytteejerne skal være medlemmer af den nuværende hytteejerforening,
2. at hytteejerne skal opfylde betingelserne for at erhverve sommerhuse,
3. at hver hytteejer højst må eje én hytte. Hytteejerforeningen kan dog eje flere hytter som gæstehytter,
4. at den enkelte hytte ikke udlejes og i øvrigt ikke anvendes udover, hvad lov om sommerhuse og camping tillader,
5. at hytterne ikke på nogen måde må udvides i forhold til "Registrering af Hytterne på Værnengene" af 6. november 1995. Hytternes areal må således ikke udvides – heller ikke ved etablering af terrasser, udhuse eller lignende, ligesom de ikke må udvides i højden,
6. at der i hytterne ikke må indlægges vand og el,
7. at hytterne skal vedligeholdes, således at den ydre fremtræden og karakter ikke ændres. Ved udskiftning af tag- og facadebeklædning skal det i første række ske med materialer helt identisk med de tidligere eller, hvis dette ikke er muligt med materialer med samme ydre fremtræden,
8. at hytter, der forfalder, fjernes af hytteejeren,
9. at såfremt en hytte skal gennem en større renovering, som for eksempel udskiftning af sokkel, tag eller ydervægge eller ved delvis genopførelse efter en mindre beskadigelse, skal amtet (nu kommunen) godkende udskiftningen, herunder materialerne, der anvendes, samt
10. at ejeren har en ret til at genopføre hytter, der ødelægges ved brand eller naturkatastrofer. Amtet (nu kommunen) skal godkende projektet, herunder materialerne, der anvendes.

§ 9.5 Ved overtrædelse af ovennævnte bestemmelser kan hytten for ejers regning fjernes af amtet (nu kommunen).

§ 9.6 Senest 1 år fra dags dato (24-06-2004) skal de enkelte hytter og områderne mellem hytterne bringes i overensstemmelse med ovennævnte bestemmelser, og de pågældende hytteejere skal fjerne eksisterende indretninger, der er i strid med bestemmelserne. Såfremt hytteejerne ikke selv bringer forholdene i orden, kan amtet (nu kommunen) gøre dette for ejers regning.

Godkendelse af standardlejekontrakt for værnhytterne

Undertegnede godkender hermed, at det af Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejdede forslag til standardlejekontakt af 2. marts 2011 bliver den standardlejekontrakt om pris og åremål, som ifølge fredningskendelsen af 24. juni 2004 skal aftales mellem lodsejerne og Foreningen af Hytteejere på Værnet.

Sted	Dato	Underskrift
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----

Den underskrevne blanket returneres til Ringkøbing-Skjern Kommune, Miljø og Natur, Kjærgaardsvej 8, 6950 Ringkøbing, email miljo.natur@rsk.dk