



## Grundejerforeningen Lungshave

*Formand:* Flemming Jørgensen  
Georg Brandes Vej 45, 4700 Næstved/  
Lungsbæk 12  
Tlf. 2088 8898, e-mail: [fljo@stofanet.dk](mailto:fljo@stofanet.dk)  
[www.lungshave.dk](http://www.lungshave.dk)

---

### **Orientering 25.02.2020**

#### **Medlemsmøde 23.02.**

Mødet var indkaldt i anledning af Havnens ønske om at sætte gang i salg af grunde til de nuværende lejere til stærkt nedsatte priser i forhold til de oprindeligt tilbudte.

Mødet blev et stort tilløbsstykke, idet ca. 160 mødte frem.

Foreningens næstformand fungerede som ordstyrer i en livlig og sober debat. Og mødet strakte sig over 2½ time.

#### **Formandens orientering**

Flemming Jørgensen gennemgik følgende:

*Historikken fra perioden fra Havnens beslutning om salg i 2010 til nu.*

*Uddrag af konsekvenser ved køb eller fortsat leje*

*Fortsat leje.*

På mødet blev der udleveret papirer, der belyste disse tre områder. Disse tre notater er vedhæftet dette orienteringsbrev (i lettere redigeret form).

#### **Orientering ved havneformand Kristian Skov-Andersen**

Havneformanden redegjorde for Havnens beslutning om salg til mere rimelige priser. Baggrundene er bl.a., at Havnen ikke ser grundudlejning som sit formål og ikke ønsker at være i strid med lejerne og at kapitalbehov i forbindelse med den påtænkte udflytning af Næstved Havn til Ydernæs er en naturlig anledning til et salg.

Der var en debat om de tilbudspriser, både i relation til det generelle niveau og ikke mindst de indbyrdes forskelle i priser – den absolutte og den relative tilfredshed.

Flere mente, at det er vanskeligt undersøge finansiering og at træffe en beslutning inden 30.04. Hertil svarede Kristian, at Havnen ville se velvilligt på anmodninger om en forlænget frist. Han præciserede, at Havnens primære ønske er at sælge til de nuværende lejere, og at den derfor vil være fleksibel.

Især lejerne i området mod Enøstrand pegede på den ringe standsrensning af tang. Kristian oplyste, at Havnen er i gang med at sælge strandarealet til Næstved Kommune, men gerne vil følge op på problemerne.

Skulle der være fejl i Havnens materiale, vil Havnen se på det og få de eventuelle fejl rettet. Det gælder ikke mindst de forurenede grunde.

Hvis der er en større mængde grunde, der ikke bliver solgt, vil Havnen søge at finde en investor, der vil købe disse restgrunde. Hvis der kun er nogle få lejede grunde tilbage, vil Havnen overveje at fortsætte som udlejer.

Ved fastsættelsen af grundpriserne har der medvirket to mæglere fra Næstved. Forud var gået en henvendelse til en udenbys mægler, der imidlertid ikke ville påtage sig opgaven pga. manglende kendskab til lokalområdet.

#### **Orientering ved ejendomsmægler Per Liljegren, EDC, Karrebæksminde**

Per Liljegren redegjorde for elementer i prisfastsættelsen og for processerne i forbindelse med grundkøb. Som det fremgår af Havnens brev, vil Havnen betale for berigtigelsen af han-

delen (købsaftale og tinglysning af skøde) – dog skal køberen betale tinglysningsafgiften på 0,6% af købesummen plus 1.730 kr.

Per L. hjælper gerne til i hele processen, herunder den digitale underskrift af skødet.

Alle vil vederlagsfrit være velkomne til at kontakte Per Liljegren for råd og vejledning – også vedr. eventuelle fejl og mangler i Havnens materiale.

Ring i givet fald og aftal tid på tlf. 2424 4828, eller på mail [pli@edc.dk](mailto:pli@edc.dk).

### **Orientering ved private banking-chef Marianne Eilgaard, Sydbank**

Marianne gennemgik mulighederne for finansiering af grundkøb – i realkredit eller i bank.

Gennemgangen viste bl.a. forskellige finansieringsformer sammenholdt med de nuværende lejepriser. Typisk er realkredit dyrere i etableringsomkostninger, men billigere i rente, hvor det ved banklån er omvendt.

Igen var der særlig opmærksomhed omkring de forurenede grunde, hvor det er vanskeligt at opnå realkreditlån, men måske muligt at få finansiering i banken.

Alle er velkomne til at kontakte Marianne på tlf. 7437 9711 eller på mail [marianne.eilgaard@sydbank.dk](mailto:marianne.eilgaard@sydbank.dk).

Mariannes plancher fra mødet er vedhæftet mailen.

### **Opfølgning**

Vi vil bl.a. følge op på mulighederne for udsættelse af fristen for accept og usikkerhederne omkring de forurenede grunde for så vidt angår registreringer og indvirkning på priserne.

Endvidere vil bestyrelsen bede en advokat om at se på den købsaftale, som er udformet af Advodan i Næstved. Herved håber vi, at ikke hvert enkelt medlem får behov for at betale for egen advokatrådgivning.

### **Generalforsamling**

Vi minder om den ordinære generalforsamling **søndag den 19. april 2020 kl. 10.00** på Smålandshavet.

Indkaldelse med dagsorden blev udsendt 30.01.

Flemming Jørgensen, Kent Filt, Johnnie Jørgensen, Annette Askholm, Peter Hovmand-Jensen, Per Ourø og Thomas Hansen

## HISTORIK LUNGSHAVE, medlemsmøde 23.02.2020

2000	Grundlejerforeningen Lungshave etableres
2010	<ul style="list-style-type: none"><li>• Havnen beslutter, at grundene nu kan sælges og fremsender købstilbud, som foreningen fraråder medlemmerne at acceptere, da priserne findes alt, alt for høje.</li><li>• Usikkerhed om nye momsregler på grundsalg fører til moms på salg af grunde, Foreningen spørger skatteministeren, der oplyser, at der ikke kommer moms på bebyggede grunde.</li></ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"><li>• Havnen lægger pres på lejerne ved at varsle forhøjede lejepriser og ikke forny lejeaftalen ved udløb senest i 2035.</li><li>• Af de 162 lejere udtrykker kun 2-3 lejere interesse i at købe til Havnens priser.</li><li>• Foreningen beder medlemmerne oplyse den pris, de finder rimelig. Den ligger typisk 40-50% under Havnens tilbud.</li><li>• Havnen nedsætter priserne med 10%, men langt de fleste lejere finder dog stadig alt for høje. Nedsættelsen på 10% gælder frem til udgangen af 2011.</li></ul>
2011	<ul style="list-style-type: none"><li>• Udmatrikuleringen er på plads, så hver parcel får eget matrikelnummer.</li><li>• Havnen etablerer grundejerforening for de lejere, der har købt. Først oplyste Havnen, at det drejede sig om 22 grunde, men det var kun 9.</li><li>• Region Sjælland oplyser, at 4 grunde på Lungsbæk og samtlige grunde på Lungskilde er klassificeret som forenede, enten på vidensniveau 1 (måske forurennet) eller niveau 2 (konstateret forurennet).</li><li>• Havnen opfordrer lejerne til at give modbud til Havnens tilbud. Det gør 70 lejere, men alle afvises.</li></ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hidtil har alle lejere betalt 1.500 kr. til Havnen til betaling af ejendomsskat. Efter udmatrikuleringen skal hver enkelt parcel vurderes og pålignes ejendomsskat. Det medfører endog meget kraftige stigninger – fra 1.500 kr. pr. år til op til 18.000 kr.</li><li>• Foreningen udarbejder paradigme til individuelle klager over grundvurderingerne. 31 klager til SKAT.</li><li>• På et medlemsmøde i oktober tilkendegiver 70%, at de gerne vil købe, hvis prisen er rimelig, dvs. stadig 40-50% lavere end Havnens oprindelige pris.</li><li>• Havnen nedsætter midlertidigt prisen med yderligere 10%, eller i alt 19% af det oprindelige tilbud. Herefter bortfalder alle rabatter. Nedsættelsen sætter dog stadig ikke gang i salget.</li></ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>• Havnen varsler forhøjelse af lejen på 25%.</li><li>• Foreningen kan ikke i dialogen med Havnen nå frem til rimelige betingelser for fremtidig leje og opsigelse. Derfor kontaktes advokat Hans Vestergaard, Odense, der er ekspert på området.</li><li>• Forurenede grunde: Grundvurdering og leje nedsættes, men problemer med realkreditlån.</li></ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Efter mange drøftelser og forberedelse til retssag mod Havnen lykkes det at nå frem til en lejeaftale, som bestyrelsen kan anbefale. Med aftalen bortfalder den varslede lejeforhøjelse på 25%, og opsigelsesperioden bliver for alle 30 år fra 01.01.2015. Hvis der ikke er varslet opsigelse efter 5 år, forlænges lejeperioden, så den igen er 30 år. Også aftale om prisfastsættelse ved udløb efter 30 år, hvis Havnen stadig er grundejer.</li><li>• Lejerne bliver også medlemmer af ejerforeningen som Havnens repræsentanter i ejerforeningen.</li><li>• Alle 31 klager over de høje grundvurderinger fører til en nedsættelse af grundværdien og dermed ejendomsskatten på 33%. Senere afgør SKAT, at nedsættelse på 33% skal gælde alle grunde. For meget betalt ejendomsskat tilbagebetales.</li></ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ejer- og lejerforeningen sammenlægges.</li><li>• Havnen har nu solgt 13 grunde ud af 162.</li></ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Havnebestyrelsen beslutter at sætte gang i salget ved at nedsætte priserne markant. Da Næstved Kommune er eneste aktionær i Næstved Havn, skal byrådet godkende salgsplanerne.</li></ul>
2020	28.01. godkender byrådet planerne.

2020-02-23/Fl.J

## Uddrag af konsekvenser ved køb eller fortsat leje

Emne	Ved køb af grund	Ved fortsat leje
Ejendomsskat/ grundskyld	Ingen ændring, da lejeren allerede nu betaler, men opkrævningen sendes fremover direkte til ejeren	Ingen ændring, Lejeren opkræves fortsat den skat, som Havnen eller en eventuel ny grundejer pålignes.
Ejendoms- værdiskat	Ejendomsværdien vil stige, da både hus og grund nu indgår i ejendommens vurdering. Nye regler fra 2024 kendes ikke, men et <b>uforpligtende skøn</b> kunne være en ekstra skat på ca. 0,45% af grundens købspris, dvs. fra ca. 900 kr. til ca. 3500 kr. årligt.	Der skal fortsat alene betales ejendomsværdiskat af husets vurdering, altså ingen ekstra ejendomsværdiskat.
Dige	Ejeren betaler det fulde digebidrag. Beløbet kendes endnu ikke, men et <b>uforpligtende skøn</b> kunne være ca. 2.400 kr. pr. år i 20 år.	Lejer betaler halvdelen, dvs. ca. 1.200 kr. i 20 år. Grundejer betaler den anden halvdel, men vil måske forsøge at "læsse" den andel over på lejer.
Digelaug	Det årlige bidrag til vedligeholdelse mv. kendes endnu ikke, men et <b>uforpligtende skøn</b> kunne være ca. 400 kr. pr. år.	Det årlige bidrag til vedligeholdelse mv., betales med 50% af ejer og 50% af lejer, dvs. med en årlige udgift for lejer på ca. 200 kr. Grundejer vil måske forsøge at få denne udgift "læsset" over på lejer.

2020-02-23/Fl.J.

## Fortsat leje

Betaling af grundleje til Næstved Havn eller tredjemand	Grundlejerer betaler uændret leje til Næstved Havn. Hvis Havnen på et tidspunkt sælger grunden til en tredjemand (typisk en investor), betales grundlejen med samme beløb, som hvis Havnen stadig havde været udlejer.
Regulering af leje efter pristal	Jf. lejekontrakten reguleres lejen hvert år den 01.01. efter udviklingen i nettoprisindekset pr. 1. september året før. I de senere år inflationen været meget lav, så reguleringen har kun været 0,6 til 1 pct.
Anden regulering af leje	Hvis lejen vurderes at afvige væsentligt fra markedslejen, kan begge parter kræve den reguleret. Hvis det sker, kan sagen indbringes for retten i Næstved eller voldgift. I praksis vil det være vanskeligt at dokumentere en markedsleje på grunde så små som dem i Lungshave. Reglen er uændret i forhold til den nuværende lejekontrakt.
Opsigelse af grundlejer	Næstved Havn eller en fremtidig ejer kan hvert femte år opsiges lejeaftalen med en frist på 25 år. De nuværende lejekontrakter blev indgået i 2014 med første frist for opsigelse pr. 31.12.2019. Opsigelse skete ikke, så derfor løber aftalen indtil 31.12.2049. Hvis aftalen ikke opsiges pr. 31.12.2024, forlænges den automatisk til 31.12.2054 – og så fremdeles.
Havnens salg til tredjemand	Havnen kan til enhver tid sælge grundene til tredjemand. Det vil i givet fald ske på uændrede vilkår for lejerer. Hvis Havnen ønsker at sælge, skal lejerer tilbydes køb af grunden med en frist på 45 dage (blev ca. 70 dage). Hvis Havnens tilbud ikke accepteres, kan Havnen inden for et år fra udløbet fristen den 30.04.2020 sælge til tredjemand til en pris, der ikke er lavere end den, der blev tilbudt lejerer. Havnen kan således i perioden 01.05.2020 til 30.04.2021 sælge grunden til tredjemand til mindst til den pris, lejerer tilbydes nu.
Konsekvenser ved opsigelse	<b>Hvis Havnen stadig er ejer ved udløb:</b> Ved udløb skal lejerer tilbydes at købe grunden til en fair pris. <b>Hvis en investor er ejer ved udløb:</b> Lejer har ingen ret til at købe til en fair pris. <b>Generelt:</b> Hvis lejemålet er opsagt, kan der næppe opnås realkreditlån med længere restløbetid en lejeaftalens restløbetid. Dette vil formentlig forringe sommerhusets værdi. Hvis lejemålet er opsagt, vil der næppe være incitament til renovering eller nybyggeri.

NB: ovenstående er summariske uddrag fra lejeaftalen.  
De detaljerede bestemmelser fremgår af lejekontrakten.  
2020-02-23/Fl.J.