

### Velkommen!

Fritidshusejernes Landsforening (FL) besluttede på sit seneste hovedbestyrelsesmøde, at foreningen skal udgive et nyhedsbrev, som via e-mail udsendes til medlemsforeningernes bestyrelsesmedlemmer, samt andre aktive, som medlemsforeningerne ønsker, skal modtage nyhedsbrevet.



'Nær salten Østerstrand'  
Stranden ud for Frejas Hal i Gjorslev Bøgeskov på Stevns

Nyhedsbrevet Mit Fritidshus er planlagt til at udkomme otte gange årligt

Dette er første udgave af nyhedsbrevet. Fritidshusejernes Landsforening (FL) håber, du og din forening tager vel i mod initiativet og læser gerne jeres kommentarer på: [redaktion@mitfritidshus.dk](mailto:redaktion@mitfritidshus.dk)

#### Navigation i nyhedsbrevet

Sommerliv



**vælg artikel**

[Retur til indhold](#)



**vælg indholdsoversigt**

[her](#)



**vælg eksternt link**

[redaktion@mitfritidshus.dk](mailto:redaktion@mitfritidshus.dk)



**skriv til redaktionen**

#### Indhold

- Ændring i planloven kan koste fritidshusejere dyrt
- Sommerliv
- Nyt fra hovedbestyrelsen
- Natur- og Miljøklagenævnet giver fritidshusejere ret
- Stormrådets afgørelse efter januar stormen
- Landliggerliv
- Spørgsmål fra medlemsforeninger – vejledning fra FL
- Lad mig bemærke:  
Flemming Jensen kommenterer sommerhusreglen

## **Ændring i planloven kan koste fritidshusejere dyrt**

*FL har sendt analyse af planlovsforslag til Folketinget*

Den 25. januar fremsatte erhvervsministeren en række forslag til ændring af planloven. Et af forslagene kan have store økonomiske konsekvenser for fritidshusejerne. Forslaget åbner mulighed for, at kommunerne kan overføre sommerhusområder til byzone. Ifølge forslaget skal kommunerne forinden, oplyse de berørte sommerhusejere om konsekvenserne, samt spørge de berørte, om de ønsker overflytning til byzone. Tre fjerdedele skal give deres tilslutning til en overflytning for at den kan finde sted. Lovforslaget har været under forberedelse i et års tid, og nogle kommuner har tilsyneladende allerede før forslagets vedtagelse sat gang i processen.

Fritidshusejernes Landsforening fik i efteråret 2016 kendskab til en kommune, der allerede i maj 2016 indsendte ansøgning om overførsel af et sommerhusområde til byzone. Kommunen skrev til sommerhusejerne, at den planlagde en overflytning, men kommunen oplyste intet om de mulige konsekvenser af overflytningen.

Den pågældende kommune sendte i maj 2016 et brev til 205 berørte sommerhusejere. I brevet oplyses om ændring af et sommerhusområde til boligområde. Sommerhusejerne blev bedt om at tilkendegive, om de er positive eller negative overfor forslaget. De fik 13 dages svarfrist, og det blev oplyst, at manglende svar vil blive betragtet som en positiv tilkendegivelse.

Brevet indeholdt intet om konsekvenserne af overførsel til byzone.



Et af de sommerhuse, som ønskes overført til byzone

Kommunen valgte således at benytte en praksis, hvor manglende tilkendegivelse betragtes som tilsagn. I forbrugeraftaleloven og markedsføringsloven kaldes denne metode negativ aftalebinding, og det giver normalt anledning til kritik fra forbrugerombudsmanden, når metoden benyttes af erhvervsdrivende.

Der var lidt over 100 sommerhusejere, der svarede. I brevet fra kommunen til Erhvervsministeriet stod der: "200 ejere har meddelt, at de er positive overfor ændringen".

Fritidshusejernes Landsforening har analyseret konsekvenserne af lovforslaget. Analysen viser, at sommerhusejere, hvis ejendomme overføres til byzone, kan forvente infrastruktur omkostninger til kloakering, afledning af vand fra veje, etablering af fortove, samt opsætning af gadebelysning. Det kan indebære omkostninger på op til 200.000 kroner pr. husstand. Analysen påpeger, at der kan være store forskelle fra kommune til kommune.

Sommerhusejere, hvis ejendomme overflyttes til byzone, skal søge om at anvende sommerhuset til helårsbolig. Det kræver en kommunal godkendelse, hvor kommunen skal vurdere om sommerhuset lever op til kravene til en helårsbolig. Fritidshusejernes Landsforening har i analysen indhentet vurderinger fra forskellige eksperter. Af svarene fremgår: - Opgradering af et 70 m<sup>2</sup> sommerhus fra 70'erne til helårsbolig koster et sted mellem et helt nyt hus og 250.000 kr. -

Oveni disse omkostninger kan sommerhusejerne forvente stigende skatter, som følge af forhøjede vurderinger, hvis deres sommerhuse overflyttes til byzone.

Mange sommerhusejere har en forventning om en højere salgspris, hvis sommerhuset overflyttes til byzone. Fritidshusejernes Landsforenings analyse viser, at det er meget forskelligt, hvorledes dette kan falde ud. Ejere af sommerhuse med den rette beliggenhed – udsigt til havet, naturen og det åbne land – kan meget vel forvente en gevinst. Ejere af ældre sommerhuse på små grunde uden særlige naturgevinster, kan omvendt blive tvunget til at sælge til en pris under anskaffelsesværdien som følge af de forøgede omkostninger til infrastruktur.

Fritidshusejernes Landsforening har sendt analysen til Folketingets erhvervsudvalg med anmodning om, at analysens resultater indgår i behandlingen af lovforslaget.

Analysen og behandlingen af lovforslaget kan ses [her](#).<sup>1</sup>

jcj

---

<sup>1</sup> [www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/1121/bilag/3/index.htm#nav](http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/1121/bilag/3/index.htm#nav)

### Sommerliv

Fritidshusejernes Landsforenings medlemmer tager masser af billeder – nogle laver også tegninger – vi vil gerne i hver udgivelse af nyhedsbrevet bringe et billede fra livet i sommerlandet.

Send dit forslag til [redaktion@mitfritidshus.dk](mailto:redaktion@mitfritidshus.dk) – hvis dit billede bliver bragt, kvitterer Fritidshusejernes Landsforening med et gavekort på 200 kr. til Stark.

Redaktionen siger tak til Ulla Thornberg for nedenstående.



Udsætning af badebro ved Strøby Ladeplads i 2016

### Nyt fra hovedbestyrelsen

*Noter fra FL's hovedbestyrelsesmøde den 20. januar 2017*

Formanden Flemming Jensen oplyste, at Aage Bach Madsen havde meldt forfald grundet sygdom, som indebærer, at Aage Bach Madsen helt udtræder af HB.

Ole Simmelholt trådte ind som fungerende sekretær.

Kasserer Kaj Holdensen gennemgik årsregnskabet 2016 og oplyste, at bogføringen er ændret, så det fremover synliggøres, hvilke omkostninger de enkelte udvalg har.

Sekretariatet udarbejder en ugentlig oversigt over henvendelser til sekretariatet som tilgår HB medlemmerne.

#### Aktionslisten

De enkelte punkter på aktionslisten blev gennemgået.

Det er de enkelte udvalg, der skal tage hånd om de sager, som ligger inden for det enkelte udvalgs sagsområde på aktionslisten.

Fordelingen af sager til udvalgene foretages af formanden.

Udvalget for vej, kloak og renovation  
Efter Aage Bach Madsens udtræden af HB overtager John Hedelund formandsposten.

Udvalget for diger, vandløb og kystsikring  
Formanden Klavs Grabe foreslog ændringer i udvalgets kommissorium,  
Ændringerne blev godkendt af HB. Kommissoriet lægges på hjemmesiden.

Udvalget for promovering  
Formanden Torben Kristensen gennemgik medlemsbrutto-listen, og det blev besluttet hvilke HB medlemmer, der skulle kontakte udmeldte medlemmer.  
Næste trin er kontakt til ikke-medlemmer for alle HB medlemmerne i hver deres geografiske område efter næste HB møde i marts.

Udvalget for kommunikation  
Formanden Johs Chr Johansen forelagde forslag til kommunikationspolitik. HB godkendte forslag til formål, målgrupper og indhold, og det blev besluttet:

- at arbejde hen i mod, at det trykte blad Mit Sommerhus lukkes og erstattes af et elektronisk nyhedsbrev med otte årlige udgivelser, samt at FL's hjemmeside oprustes. I 2017 udgives to udgaver af det trykte blad Mit Sommerhus.
- at skære ned på forbrug af tryksager.
- at etablere en it infrastruktur baseret på One Drive og Exchange Online.
- at arbejde med udvikling af såvel egne møder som møder med samarbejdspartnere (kommuner og KL) for såvel medlemsforeninger som ikke medlemsforeninger.
- at benytte pressemeddelelser og andre henvendelser til offentligheden (herunder politikere og organisationer) i større omfang end hidtil.
- at mail korrespondance sker med Fritidshusejernes Landsforenings domænenavn som modtager og afsender



### **Natur- og Miljøklagenævnet giver fritidshusejere ret**

*Klavs Grabe, formand for Grundejerforeningen Skansegården og Egense Nord Digelag skriver:*

En fire år gammel sag mellem Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Skansegården og Egense Nord Digelag er afsluttet med kendelse fra Natur- og Miljøklagenævnet.





Udsigt fra Egense Nord over Limfjorden

Sagen begyndte i november 2012, hvor Aalborg Kommune ønskede at sammenlægge et nyt dige hos den seneste ankomne grundejerforening i området og diget hos Egense Nord Digelag, som blev etableret i begyndelsen af 1990'erne. Medlemmerne i en af grundejerforeningerne under digelaget protesterede, da den økonomiske fordeling, som Ålborg kommune foreslog, ville bevirke, at foreningens medlemmer kom til at betale for omkostningerne til at opgradere den nye grundejerforenings diger. Egense Nord Digelag havde netop afsluttet en forhøjelse af sit dige med en millionregning til følge og derfor var det let at se at Aalborg Kommunes regnestykke ikke kunne hænge sammen. Den nye grundejerforening skulle kun betale 122.000 og det var ikke nok til at få den nye grundejerforenings diger i samme stand som de ny-renoverede diger hos Egense Nord Digelag.

Ønsker og forslag fra de øvrige grundejerforeninger i området blev afvist af Aalborg Kommune og med hjælp fra Fritidshusejernes Landsforening fik vi sat sagen på pause, så der blev tid til at komme med forslag til nye vedtægter. Det endte med, at vi gav den siddende bestyrelse et mistillidsvotum, og som følge heraf nyvalg af en bestyrelse som repræsenterer alle områdets grundejerforeninger.

Nu fire år senere har Natur- og Miljøklagenævnet enstemmigt afgjort  
"at kommunen ikke med hjemmel i kystbeskyttelsesloven har kunnet træffe afgørelse om at pålægge visse grundejere et kapitalindskud på 122.000 kr."

Afgørelsen fortsætter:

"Natur- og Miljøklagenævnet finder herefter, at kommunens afgørelse om at sammenlægge Grundejerforeningen Ørnene med Egense Nord Digelag er ugyldig, da afgørelsen hviler på en ulovlig forudsætning, hvis opfyldelse ville være i strid med kystbeskyttelsesloven. "

"På denne baggrund har Natur- og Miljøklagenævnet enstemmigt besluttet at ophæve Aalborg Kommunes afgørelse af 9. november 2012."

Afslutningsvis informerer nævnet om, at hvis Aalborg Kommune igen ønsker at starte en ny sag med en sammenlægning af digerne under et digelag har de hjemmel til dette, og der skal i så fald iværksættes en ny kapitel 1A sag efter kystbeskyttelsesloven, hvor fremgangsmåden som beskrevet i loven og i kystbeskyttelsesvejledningen, skal følges.

Hele afgørelsen kan læses [her](#).<sup>2</sup>

### **Stormrådets afgørelse efter januar stormen**

Stormrådet har afgjort, at der var stormflod i visse dele af landet, da vandstanden i de danske farvande steg til et meget højt niveau i forbindelse med den forhøjede vandstand den 4.-5. januar 2017.

Stormrådets afgørelse betyder, at skaderamte i de udpegede områder har mulighed for at søge om erstatning for skader på bygninger eller løsøre, der er opstået som følge af de oversvømmelser, som stormfloden har medført.



Stormfloden november 1872 – fra Illustreret Tidende

Rådet har afgjort, at der var stormflod i følgende geografiske områder.

---

<sup>2</sup> [www.nmknafgoerelser.dk/afgoerelse/nmk20161109-000d?highlight=egense%20nord](http://www.nmknafgoerelser.dk/afgoerelse/nmk20161109-000d?highlight=egense%20nord)

- Jyllands østkyst syd for den gamle Lillebæltsbro samt øerne udfør
- Fyn syd for den gamle Lillebæltsbro og syd for Slips-  
havn ved Storebæltsbroen samt øerne udfør
- Sjælland øst og syd for Karrebæksminde og rundt til  
syd for Københavns Nordhavn samt øerne udfør,  
herunder Amager, Lolland, Falster og Møn
- Bornholm og Ertholmene

Læs mere [her](#).<sup>3</sup>

jcj

### Landliggerliv

I hver udgave af nyhedsbrevet bringer vi en fortælling om landliggerlivet – gerne med et historisk strejf. Har du et forslag, så skriv til [redaktion@mitfritidshus.dk](mailto:redaktion@mitfritidshus.dk)



Ovenstående bygning (foto fra 2006) var sommerresidens for Køges store købmand C.F. Petersen, der i 1918 lod bygge en stor elegant sommervilla i engelsk stil med kuskeløbet, privat tennisbane, prydhave og nyttehaver i et ubebygget kystområde 10 km syd/øst for Køge. Villaen, der er tegnet af arkitekt Otto Langballe, blev nedrevet i 2016.

Landliggerlivet i C.F. Petersens villa er som et uddrag af tv-serien Matador:

Sæsonen begyndte traditionelt i maj måned og varede til september. Man opretholdt i enhver henseende den vanlige livsførelse og flyttede hele menageriet indbefattet tjenestefolk, møblerne fra herreværelset, som blev iklædt sommerfrakker af cretonne, linned, sølvtøj og så videre. Rent praktisk foregik omrangeringen ved hjælp af firmaets køretøjer og personel. Landliggerlivet medførte intet af-

---

<sup>3</sup> [www.stormraadet.dk](http://www.stormraadet.dk)



bræk i købmandens arbejdsrytme eller børnenes skolegang. Han red de allerførste år langs med stranden til kontoret, men købte omkring 1920 en åben Buick og blev derefter kørt frem og tilbage af en chauffør. I de perioder, der lå uden for skoleferien fulgtes børnene med deres far til Køge om morgenen.

Som landligger dyrkede man friluftslivet med tennis, badning og spadsereture afvekslende med havearbejde eller broderi og læsning på terrassen. I løbet af sommeren kom der en jævn strøm af gæster – børnene havde gerne kammerater boende i længere perioder, ligesom familiebesøg skiftede med almindelig selskabelighed. Som voksne fortsatte flere af børnene med at tage ophold i Strøby i kortere eller længere tid sammen med ægtefæller og børn – for kvindernes part ikke mindst for at give en hånd med i husholdningen, efterhånden som den betalte arbejdskraft blev en mangelvare  
(Fra Køge Bys historie 1988)

### Spørgsmål fra medlemsforeninger – vejledning fra FL

Fritidshusejernes Landsforening modtager og besvarer løbende spørgsmål fra medlemsforeningerne.

I Mit Fritidshus bringer vi i hver udgivelse et eller flere svar på udvalgte spørgsmål fra medlemsforeningerne om sager af juridisk og foreningspraktisk karakter. Det kan være alt fra lokalplaner over vejlovgivning og miljøspørgsmål til dirigentens rolle på en generalforsamling.

Spørgsmål:

Hvilke regler gælder for løsgående hunde i naturen?

Svar:

Reglerne kan læses i denne pjece fra Naturstyrelsen



Find pjecen [her](#).<sup>4</sup>

<sup>4</sup> [www.naturstyrelsen.dk/publikationer/2009/mar/naturen-maa-gerne-betraedes/](http://www.naturstyrelsen.dk/publikationer/2009/mar/naturen-maa-gerne-betraedes/)

## Lad mig bemærke

Her bringer Fritidshusejernes Landsforenings nyhedsbrev aktuelle kommentarer vedrørende sommerhusforhold. Kommentaren udtrykker skribentens holdning.



## Almindelig sund risikovurdering taler for at fastholde sommerhusreglen

*Flemming Jensen,*

*formand for Fritidshusejernes Landsforening skriver:*

(kommentaren er tidligere bragt i Altinget den 7. februar 2017)

I debatten om udlændinges køb af danske sommerhuse er der to skoler. Den første skole har det synspunkt, at udenlandsk opkøb af danske sommerhuse fører til øget økonomisk aktivitet i sommerhuskommunerne. Den anden skole advarer mod nedgang i den økonomiske aktivitet, såfremt der åbnes for udlændinges køb.

Synspunkter fra begge skoler har været fremført i Altingets debat herom.

Første skole anfører, at anden skole ikke kan dokumentere sine synspunkter, at der er for meget "jeg synes at". Ansporet heraf sætter første skole (borgmester John Brædder fra Guldborgsund) trumf på i Altinget: "Jeg synes, at det er en god idé at få det afprøvet, for vi har brug for at gøre op med "synes'ningerne" og få fakta på bordet i den her sag". Dermed giver John Brædder sin støtte til regeringsgrundlagets tanker om forsøg med salg af sommerhuse til udlændinge.

Lad os et øjeblik tage tankerne om et forsøg alvorligt, og forestille os et sådant forsøg.

### **Mulighed for udlændinges køb af sommerhuse i udvalgte kommuner**

**Danmark har i dag en regel, der forhindrer udlændinge i at købe sommerhuse i Danmark. Regeringen ønsker at bevare denne regel, men vil undersøge mulighederne for forsøgsvist at undtage særligt udvalgte områder.**

Fra regeringsgrundlaget, november 2016

Et forsøg er en undersøgelse af hvorvidt et givet tiltag har en given effekt. For at et forsøg skal give mening skal forsøget gennemføres på et isoleret område, som kan sammenlignes med et område, hvor forsøget ikke gennemføres. Forud for forsøget skal der foretages en vurdering af i hvor lang tid forsøget skal løbe – denne vurdering skal baseres på nogle forventninger til med hvilken hastighed, de ændringer, som skal udløse effekten, indtræffer. Endvidere skal forsøget være rensset for andre påvirkninger i forsøgsperioden. Og sidst men ikke mindst, hvis forsøget viser sig at have den modsatte effekt af det forventede eller andre uønskede effekter, skal forsøgsområdet føres tilbage til sin oprindelige tilstand.

Forestiller John Brædder sig i ramme alvor, at f.eks. Guldborgsund kommune kan udlægges som forsøgsområde for udenlandsk opkøb af sommerhuse i 30-årig periode, medens Lollands kommune fungerer som kontrolgruppe? Forestiller John Brædder sig, at der i denne periode (hvor der kommer fire - fem nye borgmestre efter John Brædder) meningsfuldt kan måles på de økonomiske og vækstmæssige effekter udelukkende af udlændinges køb af sommerhuse? Og forestiller John Brædder sig, at såfremt det viser sig, at forsøget ikke har den forventede effekt, så skal handlerne gå tilbage, så forsøgsområdet vender tilbage til oprindelsestilstanden?

Nej, selvfølgelig gør John Brædder ikke det. John Brædder "synes" nemlig bare, det er en god ide, at udlændinge får adgang til at købe danske sommerhuse, fordi John Brædder "tror" det skaber vækst og økonomisk aktivitet. En tro John Brædder lige så vel som fortalerne for det modsatte synspunkt ikke kan dokumentere.

Fritidshusejernes Landsforening anbefaler, at sommerhusreglen ikke ændres. Når vi har dette standpunkt, skyldes det, at vi godt kan gennemskue, at det ikke er et forsøg – men en blivende ændring, der foreslås. Når en sådan ændring diskuteres, må det indebære, at usikkerheden om de risici, som mulige uønskede effekter kan bevirke, bør have en betydelig plads i beslutningsprocessen. Det gælder f.eks. den risiko for lavere økonomisk aktivitet i sommerhusområderne, som flere borgmestre har peget på i Altingets debat. Det gælder risikoen for lavere udlejningsaktivitet, som Feriehusudlejernes Brancheforening peger på. Og ikke mindst gælder det risikoen for en prisexplosion og overophedning af sommerhusmarkedet, som flere ejendomsmæglere peger på.

Det er ud fra en sådan almindelig sund risikovurdering, at Fritidshusejernes Landsforening anbefaler, at de gældende regler fastholdes.

### Mit Fritidshus

Nyhedsbrevet Mit Fritidshus udsendes otte gange årligt via e-mail til bestyrelsesmedlemmer og andre aktive i Fritidshusejernes Landsforenings medlemsforeninger.

Er du formand eller kasserer i en medlemsforening og mener, der er nogen i din forening, der ikke får nyhedsbrevet Mit Fritidshus, men som burde få det, så gå ind [her](#)<sup>5</sup> og skriv navn og adresseoplysninger på det medlem i din forening, som også skal modtage nyhedsbrevet.

### I næste udgave af Mit Fritidshus

- Følger vi op på forslagene til ændring af planloven
- Ser vi på realkreditfinansiering af sommerhuse
- Og vi kigger på ændringer i bygningsreglementet



Kysten ved Vejs Ende, Strøby Ladeplads

**Mit Fritidshus udgives af:**

Fritidshusejernes Landsforening

**Mit Fritidshus redigeres af:**

Johs Chr Johansen

**Kontakt:**

redaktion@mitfritidshus.dk

**Ophavsret:**

Mit Fritidshus modtager stof under den forudsætning, at udgiver har fuld – men ikke eksklusiv - ophavsret

---

<sup>5</sup> [www.mitsommerhus.com/indmeldelse](http://www.mitsommerhus.com/indmeldelse)