

Virus udsætter general- forsamling

Frygten for coronavirus har fået FLs bestyrelse til at udskyde årets generalforsamling til et senere tidspunkt.

– Det har vi gjort med baggrund i regeringens anbefaling til alle arrangører af møder om at overveje nødvendigheden af disse møder, siger FLs formand Johs Chr Johansen.

– Det har også spillet ind, at en del af medlemskredsen er 60+ og dermed i en større risiko for at blive syge. Da der ikke er presserende spørgsmål, der skal behandles, mener vi, det er fuldt forsvarligt at udskyde generalforsamlingen til senere, siger FLs formand.

En ny dato for generalforsamlingen vil blive meddelt på mitfritidshus.dk og her i nyhedsbrevet, når den foreligger.

Læs i denne udgave:

Skrud ned for udlejningen	side 2
Planklagenævn skal se på megasommerhuse	side 2
Bødestraf for ulovlig kystsikring	side 3
Rekordår for salg af sommerhuse	side 4
Slut med tv-signal via antenne	side 5
Nekrolog Christian Tidemand	side 6
Månedens Boliustip	side 6



Minister vil præcisere regler for sommerhusudlejning

Megasommerhuse og massiv udlejning af dem er kommet på den politiske dagsorden. Den seneste tids medieomtale af store sommerhuse, som i strid med reglerne er opført alene med udlejning for øje, har givet mange henvendelser til erhvervsminister Simon Kollerup (S), som nu vil have udstukket klarere regler for udlejning af sommerhuse.

Derfor har han via Erhvervsstyrelsen bedt om input fra en række interessenter på området, og en af dem er Fritidshusejernes Landsforening. FL er som udgangspunkt positivt indstillet over for udlejning i begrænset omfang:

- Vi hilser det velkomment, at sommerhuse udlejes som supplement til ejernes udgifter til sommerhuset, siger FLs formand Johs Chr Johansen.
- Men hvis omfanget af udlejning bliver for stort, kan det komme til at gå ud over netop den kvalitet, sommerhusområdet udgør. Megasommerhusene presser sommerhusområderne særlig hårdt, fordi de som hovedregel bygges med erhvervsmæssig udlejning som formål.

Voldsom udlejning gavner ingen

FL har forståelse for, at det giver et bidrag til økonomien i lokalsamfundet, når sommerhusejerne stiller deres huse til rådighed for udlejning. Netop dette argument vejer ofte tungt, når kommunerne giver tilladelse til større sommerhusbyggerier.

- Men en udvikling med voldsom udlejning er hverken til gavn for ejere, lejere eller det omgivende samfund, der skal have økonomisk udbytte af sommerhusejere og turister. Derfor er det vigtigt, at sommerhusudlejning holdes på et niveau, hvor indtægter fra udlejning er et bidrag til ejerens udgifter, men hvor det samtidig undgås, at der bygges og indrettes sommerhuse alene med det formål at tjene penge på udlejning, siger Johs Chr Johansen.

Mere kontrol ønskes

FL vil derfor bl.a. anbefale, at udlejning kontrolleres løbende, og at der sættes stop for al udlejning, der har erhvervsmæssig karakter. Desuden skal der lægges et loft over antallet af uger, et sommerhus kan udlejes, og udlejningen skal begrænses til den sommerperiode, hvor sommerhuset kan benyttes af ejeren. Endelig bør det kontrolleres, at reglerne overholdes.

Skrud ned for udlejningen

Ejerne af 14 store sommerhuse har fra Erhvervsstyrelsen fået påbud om at lægge en dæmper på deres omfattende udlejning af husene, skriver Politiken.

Udlejningen må alene udgøre et supplement til ejerens eget brug af huset – ellers er der tale om erhvervmæssig udnyttelse på linje med hotelvirksomhed. Det fremgår dog ikke af påbuddet, hvor mange uger man kan leje ud og stadig være på den sikre side,

Fleere påbud på vej

Påbuddene til de 14 er de første af i foreløbig 40 sager, som styrelsen i øjeblikket ser nærmere på. Alle husene er bygget af Viborg-virksomheden Skanlux, og selv om husene formelt ejes af privatpersoner, står Skanlux for alt – fra valg af byggegrund til møblering og udlejning.

Vandrutsjebane og hjemmebiograf

Et af påbuddene gælder et 274 m² stort hus i Asserbo i Nordsjælland. Huset har plads til 20 personer, som bl.a. kan nyde en pool forsynet med vandrutsjebane og modstrømsanlæg plus en hjemmebiograf.

FL går til Planklagenævnet for at bremse sommerhusbyggeri

En dispensation fra Sønderborg kommune til virksomheden Skanlux, der er kendt for at bygge store sommerhuse til udlejning, er nu blevet en sag for Planklagenævnet. FL har på vegne af et medlem, GF Fiskervej/Dalmose ved Mommark på Sydals, klaget til nævnet over Sønderborg kommunes håndtering af sagen.

Klagen omhandler to punkter - at kommunen har undladt at høre de berørte naboer, før den gav dispensationen. Og at det ansøgte projekt fra Skanlux afviger så meget fra de rammer, der er angivet i lokalplanen, at det i henhold til Planloven bør udløse en ny lokalplan med tilhørende høring af naboerne.

Påbud fra Erhvervsstyrelsen

Grundejerforeningen har modtaget henvendelser fra Skanlux, der planlægger at bygge tyve store sommerhuse på et naboareal til foreningen. Skanlux' forretningsmodel ganskes p.t. i Erhvervsstyrelsen. Styrelsen har givet påbud til 14 ejere af Skanlux-huse om at ophøre med erhvervmæssig udlejning (se artikel andetsteds på siden) og er desuden i færd med at undersøge yderligere 40 arrangementer af samme karakter fra Skanlux.

“FL vurderer overordnet, at byggeriet reelt set er bestemt til at være erhvervmæssig udlejning af sommerhuse,” skriver FLs formand Johs Chr Johansen i et notat til Planklagenævnet.

“Det vil derfor ikke være korrekt, hvis Sønderborg kommune åbner mulighed for byggeriet og en praksis omkring udlejning, som Erhvervsstyrelsen - der er overordnet myndighed på planlovens område - vurderer som værende i strid med lovgivningen,” skriver FLs formand.

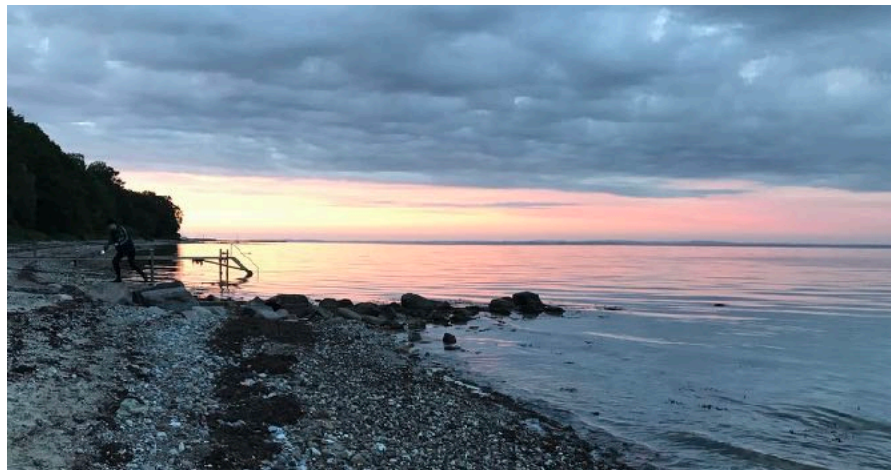


Foto: GF Fiskervej/Dalmose

Aftenstemning ved Mommark Strand.

Nyhedsbrevet har forelagt FLs kritik for afdelingsleder Hanna Spilling i Sønderborg kommunes afdeling for By & Landskab. På spørgsmålet om den manglende nabohøring svarer hun, at “forvaltningen har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for eventuelle høringsparter.”

Maks. ni ugers årlig udlejning

Om projektets karakter af udlejningsbyggeri skriver afdelingslederen, at “lokalplanen foreskriver, at sommerhusene må udlejes efter planlovens bestemmelser i op til ni uger om året. Derefter er der tale om en overskridelse af både Planloven og lokalplanen for området.”

Sønderborg kommune påtænker ifølge Hanna Spilling ikke at udarbejde en ny lokalplan for området. Begrundelsen er den, at sommerhusene ifølge kommunens opfattelse “kan opføres inden for lokalplanens rammer.”

Se [FLs notater om megasommerhuse](#)

Bødestraf for ulovlig kystsikring

Fire fritidshusejere og en grundejerforening er ved retten i Hjørring blevet idømt bøder på i alt 425.000 kr. for ulovlig kystsikring. De tiltalte personer – tre mænd og en kvinde – har under hele retssagen nægtet sig skyldige, oplyser DR. Men retten fandt det bevist, at de i 2016 stod bag udlægningen af 650 tons granitblokke på stranden ved Lønstrup. Senere, i december 2017, betalte de et entreprenørfirma for at skubbe sand, sten og beton ned ad skrænten.

Ked af dommen

Gitte Retbøll, der er formand for Foreningen for Kystsikring Lønstrup Sydvest, siger til DR, at hun er ked af dommen.

– Vi har ikke haft noget med sagen at gøre. Men vi forstår til fulde de frustrationer, der har ført til den hårde kystsikring, siger hun.

Glad på naturens vegne

I Danmarks Naturfredningsforening er man derimod yderst tilfreds. Jørgen Jørgensen, som er formand for lokalafdelingen i Hjørring, glæder sig på naturens vegne over dommen.

– Var de blevet frifundet, havde det åbnet en ladeport for selvtægt og overtrædelser af naturbeskyttelsesloven. Bødestørrelsen afskrækker forhåbentlig også andre fra at gøre noget lignende, siger Jørgen Jørgensen til DR.

Den rigtige dom

Det var Kystdirektoratet, der i sin tid anmeldte sagen til politiet, og områdeleder Hans Erik Cutoi Toff mener, at retten har truffet den rigtige afgørelse.

– Det er en af de største overtrædelser af Kystbeskyttelsesloven, jeg har set, siger han til DR.

Slut med at bremse kystsikring ved hjælp af klager

Står det til et flertal i Folketinget, skal enkeltpersoner i fremtiden afskæres fra at udsætte kystbeskyttelsesprojekter ved at klage over dem.

Lovforslaget kommer bl.a. på baggrund af et kystsikringsprojekt ved Jyllinge Nordmark ud til Roskilde Fjord. Her har ganske få klager sat et stort kommunalt kystsikringsprojekt i stå i flere år, fordi bare én klage har opsættende virkning for projektet.

Ændringen vil ifølge Miljøministeriet kun komme til at gælde for kommunale fællesprojekter. Det er typisk større projekter, der gennemføres på en længere kyststrækning i et samarbejde mellem berørte grundejere og kommunerne.

Nødvendige hensyn tages fortsat

Miljøministeriet understreger, at lovændringen rækker ikke ved det udgangspunkt, at der fortsat skal tages de nødvendige hensyn til den natur, som ofte er forbundet til kysterne.

– Vi ændrer ikke ved, at man som udgangspunkt kan klage over tilladelser til kystbeskyttelse, siger miljøminister Lea Wermelin(S) i en pressemeddelelse.

– Men vi vil ændre loven, så kystbeskyttelsesprojekter, der skal beskytte mange grundejere på én gang, ikke bliver væsentlig forsinket som følge af klager. Borgere skal ikke leve i frygt for oversvømmelser. Vi står over for klimaforandringer, der kun gør det endnu vigtigere, at kommunerne effektivt kan forebygge de negative konsekvenser af klimaforandringerne, siger miljøministeren.



Kystsikring ved Harerenden i Lønstrup.

FL foretrækker hurtigere sagsbehandling og færre regler

FL har forståelse for, at beskyttelsesprojekter til at forebygge oversvømmelse, erosion og lignende, som har betydning for vigtige samfundsskabte værdier og for mange private husstande, skal kunne iværksættes hurtigt efter projektering. Det skriver FL-formand Johs Chr Johansen i et høringssvar til lovforslaget.

“På den anden side er det stødende for retsfølelsen og udfordrende for retssikkerheden, at en projekterende kommune kan anmode en minister om på forhånd at afskære borgernes klagemulighed. Det er betænkeligt, bl.a. henset til at kommunerne ikke er ufejlbarlige, samt at der desværre findes eksempler på kommunale beslutninger, der visse tilfælde er direkte i strid med gældende lovgivning eller truf-



Foto: Boligsiden

2019 rekordår for salg af sommerhuse

2019 blev i den grad sommerhusenes år. Nye tal fra boligportalen boligsiden.dk viser, at fem procent af husene blev solgt over udbudsprisen.

Det er en stigning i forhold til tidligere år. I både 2017 og 2018 blev fire procent af sommerhusene handlet til en højere pris, end de var i udbudt til. Og i tidligere år tilbage til 2010 har andelen ligget på to-tre procent.

Fart på markedet

"Det er første gang, vi ser så stor en andel af sommerhuse solgt til over prisen," siger Birgit Daetz, der er boligøkonom og kommunikationsdirektør hos Boligsiden. "Det understreger, hvor meget fart, der har været på markedet for sommerhuse i 2019. Samtidig er det værd at bemærke, at salget er sket i et marked, hvor der samlet set er solgt væsentlig flere sommerhuse end i 2018," siger Birgit Daetz.

Salgsprisen for sommerhuse nåede i december 2019 op på 16.523 kroner pr. m². Det er årtiets højeste niveau.

Syv nye på listen

Stigningen i salget af sommerhuse betyder også, at syv nye kommuner er kommet med på listen over kommuner med mere end 100 solgte huse – Helsingør, Hedensted, Odder, Skive, Langeland, Nordfyn, Fanø og Tønder.

Kilde: Boligsiden

fet ud fra andre hensyn end de sagligt planmæssige," skriver FLs formand.

Alternativer til lovændring

Han foreslår som et alternativ til en lovændring, at sagerne behandles hurtigere, at klagesystemerne samordnes, og at reglerne saneres, så klager ikke kan bruges til at sætte projekter i stå af personlige årsager.

"Om et dige er 220 cm eller 240 cm højt og derfor tager udsigten fra en enkelt ejendom, skal ikke behandles af klagemyndighederne, men i en drøftelse mellem myndighed og borger," skriver FLs formand.

Endelig forslår FL, at landsdækkende interesseorganisationer ikke afskæres fra klageadgang, og at behandling af klager fra landsdækkende interesseorganisationer prioriteres og behandles hurtigst muligt i klagemyndighederne.

Hele høringsvaret kan hentes på mitfritidshus.dk



Foto: Nirras

Truede sommerhuse på skrænten ved Lønstrup.

Sommerhusejere får lov til at sikre kysten med sten og sand

Ejere af udsatte sommerhuse i Hjørring kommune kan nu få tilladelse til at sikre kysten ved at lægge sten på stranden. Det er dog en betingelse, at de sandfodrer i et omfang, der svarer til den mængde sand, som fjernes af den naturlige erosion på strækningen.

Muligheden for at få lov til at gennemføre en kombination af hård kystsikring og sandfodring indgår i en ny handlingsplan for kystbeskyttelse, som kommunalbestyrelsen i Hjørring vedtog for nylig. I den hedder det bl.a., at kommunen som udgangspunkt ønsker at "fremme sanddækkede skråningsbeskyttelser og kompenserende sandfodring som den foretrukne løsning, når der er behov for etablering af ny kystbeskyttelse."

Dog kan der i særlige tilfælde og på visse betingelser gives tilladelse til hård eller passiv kystsikring. Bl.a. forpligter grundejeren sig til som minimum at holde de beskyttede skrånninger dækket med sand i sommerhalvåret og tilplantet med hjelme for at mindske sandfygning. Lever sommerhusejeren ikke op til dette, kan kommunen kræve kystbeskyttelsen fjernet.

Muligheden for at etablere hård kystsikring vil givetvis blive hilst velkommen af mange grundejere i området. Nogle har tidligere grebet til selvtagt for at sikre deres ejendomme - se artiklen side 3.

Hent [kysthandlingsplanen](#)

Standardvedtægter og tekster om GDPR-regler er klar

Flere af FLs medlemsforeninger har efterspurgt bl.a. standardvedtægter og tekster om persondataregler. FL har nu formuleret sådanne, som kan hentes via linket herunder.

Formuleringerne lægger sig op ad grundejerforeningen Lemgaardens tekster om vedtægter, forretningsorden, persondatubeskyttelse m.m. Disse tekster er tidligere gennemgået af FLs advokat.

[Standardvedtægter m.m.](#)



Håndværkerfradrag i 2020

Håndværkerfradraget – eller boligjobordningen – gælder også arbejde udført i fritidshuset. Hvis du ejer huset sammen med familiemedlemmer, f.eks. din bror og din søster, kan I alle tre trække udgifter til arbejds løn i forbindelse med håndværkerarbejde på op til 12.500 kr. fra på selvangivelsen for 2020. For serviceydelser er fradraget 6.200 kr. Servicefradraget kan ikke benyttes, hvis huset været lejet ud en del af året. Det er også en betingelse, at du betaler ejendomsværdiskat af fritidshuset.

Læs mere om reglerne for [håndværkerfradraget](#).



Slut med at hente tv-signal via antenne

Får du dit tv-signal via en antenne i stuen eller på taget, må du regne med at se en sort skærm efter den 31. marts i år. Vil du undgå at havne i den situation, kommer du til at investere i udstyr, der kan modtage det nye tv-signal.

Ændringen risikerer at ramme 150.000 danskere med ældre tv-apparater, typisk fra før 2012, som ikke kan vise det nye tv-signal DVB-T2. Det frekvensbånd, som i dag benyttes til at udsende antenne-tv, skal fra 1. april 2020 bruges til at forbedre det mobile bredbånd og bredbåndsdækningen overalt i landet. Det er konsekvensen af en politisk aftale fra februar 2015. Dengang vedtog et bredt flertal i Folketinget en vækstplan for digitaliseringen af Danmark.

Hvis du allerede i dag får dit tv-signal via kabel, satellit, bredbånd eller fra en tv-boks, behøver du ikke foretage dig noget.

Kulturministeriet står bag en kampagne, som via annoncer i dagblade, på Facebook og i bus og tog orienterer om, hvordan man undgår sort skærm fra 1. april.

Sådan ser du, om du bliver ramt

- Find kanal 88 på dit fjernsyn. Hvis du kan se teksten "Det virker!" på kanal 88, er der ikke grund til at gøre yderligere.
- Hvis du slet ikke kan finde kanalplads 88, så foretag en kanalsøgning, og prøv igen.
- Hvis du finder kanalplads 88, og ikke kan se teksten, kan du ikke modtage det nye tv-signal.

Sådan kan du løse problemet

- Anskaf et fjernsyn eller en "tv-boks", der kan modtage de nye signaler (kaldet DVB-T2).
- Kontakt en udbyder, der tilbyder tv via antenne, kabel, satellit eller bredbånd.

Du kan læse mere på [sortsignal.dk](#)

Månedens Bolius-tip:

Har du elvarme eller varmepumpe? Så kan du spare penge ved at registrere den i BBR



Afgiften på elvarme er sat ned. Bruger du mere end 4.000 kWh årligt på at opvarme dit sommerhus, kan du måske spare op til 3.000 kr. om året.

Læs mere på:

[Månedens Bolius-tip](#)



Foto: Iver Tidemand

Farvel til en af FLs grundlæggere

FL-grundlægger Christian Tidemand er død i en alder af 92 år. Han var med til at stifte Fritidshusejernes Landsforening og var æresmedlem af foreningen til sin død.

Tidemands eget fritidshus lå i Vejby i Nordsjælland, hvor han i 1957 blev medlem af bestyrelsen i Strandlygaards Grundejerforening. Christian Tidemand var også med i landliggerudvalget og tog siden initiativ til at få etableret Landligger-sammenslutningen i den daværende Helsingørskommune.

Sammenslutningen fik af kommunen råderet over en del af indtægterne fra den særskat, som dengang blev lagt på overnatninger i fritidshuse, og pengene blev brugt til at finansiere bl.a. bænke, offentlige toiletter og en strandtrappe, som var åben for offentligheden.

I november 1973 var Christian Tidemand med til at stifte FL, og han var aktiv i foreningen i en længere årrække.

Tidemand var i det civile liv cand.jur., og han arbejdede hele sit liv i forsikringsbranchen, det meste af tiden i selskabet AU/MLU, som i dag er en del af Topdanmark.

Næste udgave af nyhedsbrevet udkommer primo maj 2020

Mit Fritidshus sendes til alle bestyrelsesmedlemmer i FLs medlemsforeninger, samt til andre aktive i medlemsforeningerne, der ønsker at modtage nyhedsbrevet.

Udgiver: Fritidshusejernes Landsforening (FL), www.mifritidshus.dk

Ansvarshavende: FLs Formand Johs Chr Johansen

Redaktion: Journalist Xenia Wieth

Kontakt: redaktion@mifritidshus.dk

Ophavsret:

Mit Fritidshus modtager stof under den forudsætning, at udgiver har den fulde – men ikke eksklusiv – ophavsret. FLs medlemsforeninger er velkomne til at benytte artikler fra nyhedsbrevet med angivelse af Fritidshusejernes Landsforening som kilde.