

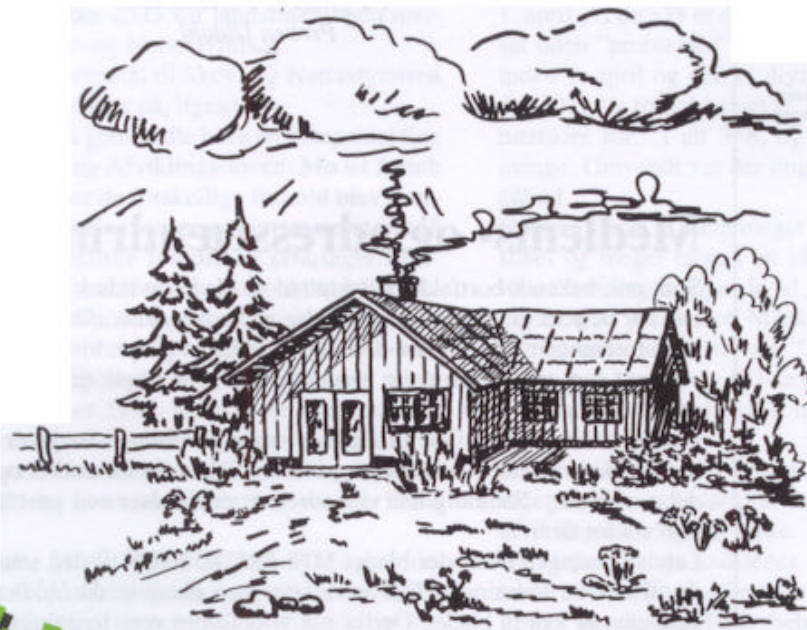
Mit Sommerhus



Nr. 3 - 2004

September

8. ÅRGANG



Frisk luft, natur og fred

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Side 2: Landsmøde 2004

Medlems- og adresseændringer

Rettelse

Side 3: Beretning om landsforeningens virksomhed

Landsmødet 2004

Side 4: EU holder priser på sommerhuse nede

Side 5: Sommertid - legetid

Side 6: Grundejerforeningens erstatningsansvar

Naturen på udsalg! ... eller er det måske
en undtagelse?

Side 7: Bjørneklo

Side 8: Landsforeningens hjemmeside

Afprøvning af muldvarmpefælde

Udgivet af Fritidshusejernes Landsforening

Annonceekspedition:

Annonce & Bladekspedition for
Fritidshusejernes Landsforening
Mit Sommerhus.

Vester Fælledvej 63
1750 København V
tlf. 33 24 95 01 (ml. 9 - 14)
Girokonto 025-3235.

Hvortil alle spørgsmål vedrørende
annoncer bedes rettet.

**FRITIDSHUSEJERNES
LANDSFORENING**

Blåkildevvej 97, 1.th.
9220 Aalborg ØST

Tlf.: 98 15 65 10.

E-mail:
mogens.danielsen@mail1.stofanet.dk

Hjemmeside: www.mitfritidshus.dk

Formand: Preben Uldahl
Toftevej 54,
9400 Nørresundby
tlf.: 98 17 65 20

**Næst-
formand:** Jan Howardy
Harsdorffsvej 8 A
1874 Frederiksberg C
tlf.: 33 24 45 84

Kasserer: Klavs Klercke Rasmussen
Nøddevej 2, Rosenvænget
8260 Viby J.
tlf.: 86 14 43 11

Sekretær: Mogens Danielsen
Blåkildevvej 97, 1.th.
9220 Aalborg ØST
tlf.: 98 15 65 10

Gert Leif Gyldvig
Tværvænget 6
2750 Ballerup
tlf.: 44 66 26 31

Kirsten Rohde
Nørregade 71
6700 Esbjerg
tlf.: 75 12 34 22
Fax: 75 16 39 22

Jens Chr. Smedegaard
Thulevej 37
6100 Haderslev
tlf.: 74 52 57 88

Birthe Risbjerg
Filippavej 6
8270 Højbjerg
tlf.: 86 27 39 38

Poul Nielsen
Zartmannsvej 24
5230 Odense M
tlf.: 66 12 55 23

Palle Jørgensen
Barkæret 3
2730 Herlev
tlf.: 44 91 14 31

BLADREDAKTION

Ansvarsh. Preben Uldahl
Redaktør Mogens Danielsen
Kirsten Rohde

ADVOKATBISTAND

Jylland: Poul Winther Andersen
Vestergade 1, 6800 Varde
tlf.: 75 22 00 11

Fyn: Hans Vestergaard
Slotsgade 21
5100 Odense C
tlf.: 66 19 00 66

Sjælland: Søren Nielsen
Østergade 24
3200 Helsingør
tlf.: 48 79 56 12

Landsmøde 2004

Så nærmer tiden sig hvor vi skal afholde vort landsmøde 2004 i Kerteminde, og vi fra bestyrelsens håber at man kan få lyst og tid til at deltage. Med udsendelse af dette blad vil vi redegøre for hvad der skal ske samt, at der her i bladet vil være den skriftlige del af beretningen, der vil blive suppleret på landsmødet med de sidste nyheder m. m.

Vi har modtaget en invitation til et møde hos Erhvervs- og Boligstyrelsen ved udgangen af august om problemstillingen om sommerhuse på lejet grund, som der er talt og skrevet meget om.

For tiden er der meget focus på husbåde. Spørgsmålet er, hvor hører de hjemme i lovgivningen? Er det en båd eller er det et sommerhus?

Miljøministeren vil nu have strammet op om de ulovlige ophold i sommerhuse. Der er flere kommuner der mener, at de ikke har ressourcer til at håndhæve loven, så der tales om at politiet skal til at overtage opgaven. Men de har vel også nok at se til.

*På gensyn i Kerteminde.
Preben Uldahl*

Medlems- og adresseændringer

Som nok bekendt bortfaldt portostøtten til blade og tidsskrifter pr. 1. marts 2003. Det har betydet en væsentlig fordyrelse ved udsendelse af blade og tidsskrifter. For landsforeningen over en fire-dobling af udgiften pr. pr. blad. Endvidere har postvæsenet forhøjet satserne for serviceydelser, for nogle tidligere gratisydelser nu også betaling for disse.

Landsforeningen har tilmeldt sig en overgangsordning, der giver en mindre rabat, indtil videre. Imedens undersøger vi en mulighed for en ændret og billigere udsendelse af bladet. Samtidig har vi ændret serviceydelser ved postvæsenet så vi selv skal stå for dem.

Landsforeningen udsender bladet MIT FRITIDSHUS til den samlede bestyrelse i de tilsluttede foreninger. Desværre slår vore økonomiske midler ikke til så alle medlemmer kan få bladet. Derfor må vi opfordre vore foreninger til at videregive artikler og andet til medlemmerne, evt. ved at sætte de ønskede artikler i det lokale foreningsblad eller sætte artiklen op i udhængsskabe og lign.

Artiklerne kan frit benyttes af vore medlemsforeninger samt af andre når kildeangivelse anføres.

Medlems-, adresseændringer og andre oplysninger til landsforeningen.

Fremover skal foreningen selv melde alle ændringer til landsforeningen. Eks. sparer landsforeningen ca. 6,50 kr. pr. ændring såfremt postvæsenet skal meddele landsforeningen, at adressen er ændret. Blade, der ikke kan afleveres på grund af flytning eller andet bliver returneret til landsforeningen uden ny adresseangivelse. Det er derfor vigtigt, at den enkelte forening meddeler ændringer m. m. til landsforeningen.

Alle ændringer sendes til sekretariatet, enten pr. post eller pr. mail.

Rettelse

På tilmeldingsskema til landsmødet er fejlagtigt anført datoen 13. september. Det er fortsat den 18. september. Benyt fortsat skemaet til tilmelding.

Ret datoen til den 18.

Beretning om landsforeningens virksomhed

Landsmødet 2004

Uddrag, der fremlægges skriftligt. Suppleres med en mundtlig beretning på landsmødet.

Møder

Siden sidste landsmøde har der været afholdt 4 hovedbestyrelsesmøder og 4 møder, hvor formanden, kassereren og sekretæren har behandlet administrative forhold såsom medlemskartotek, kontingentindbetalinger, formands- og kassereroversigter, besvarelse på henvendelse til landsforeningen, økonomi o.s.v samt forberedt hovedbestyrelsesmøder. Antallet af hovedbestyrelsesmøder er skåret ned i antal ligesom et fredag-lørdagsmøde måtte udskydes.

Fredag den 28. november 2003 var landsforeningen inviteret til møde hos Skov- og Naturstyrelsen.

Vi havde rejst flere spørgsmål til Skov- og Naturstyrelsen som vi gerne ville have svar på, ligesom

Skov- og Naturstyrelsen gerne ville have en tilbagemelding på erfaringer fra Stop- og Afviklings-loven. Mødet forløb som et dialogmøde, hvor de forskellige forhold blev drøftet. Skov- og Naturstyrelsen var meget interesseret i at få oplysninger om de praktiske forhold og erfaringer i forvaltning af Planloven, herunder især forhold om helårsbeboelse i sommerhuse, håndtering af

tilladelser og dispensationer til beboelse i vinterhalvåret, håndhævelse af flyttepåbud, nye indflytninger trods stoploven af 20. oktober 1998, samt kommunernes kontrol hermed. Endvidere landsforeningens opfattelse af fortsat helårsbeboelse i sommerhuse jf. afviklingsloven af 21. oktober 1998, der giver en 10 års dispensation indtil 31. marts 2009.

Oplysningerne ville Skov- og Naturstyrelsen bruge i forbindelse med udarbejdelse af fjerde redegørelse om status i Stop- og Afviklingsloven til forelæggelse for Folketinget.

Fjerde redegørelse om "lovovervågning" vedrørende helårsbeboelse i sommerhusområder.

Den 25. februar 2004 kom Miljøministeriet fjerde redegørelse vedrørende "lovovervågning" af helårsbeboelse i sommerhusområder, udsendt til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg samt til kommunalbestyrelser i kommuner med sommerhusområder. Af redegørelsen fremgår, at nye opgørelser over helårsbeboelse i sommerhusområder synes at afspejle, at kommunerne generelt lever op til stoplovens krav om flyttepåbud, politianmeldelser og tvangsbøder for så vidt angår de formelle opgaver hermed ved vinterhalvårets begyndelse pr. 1. oktober. Erfaringer og indberetningers talmateriale siger noget andet når det drejer sig om at følge sager op. Problemet er, at man ikke tager nok fat på problemerne med de ulovlige beboelser. Redegørelsen viste, at der er 16.794 sommerhuse, der benyttes som helårsbeboelse. De 16.394 bebos lovligt. D.v.s. 5.692 bebos i kraft af afviklingsloven, altså indtil marts 2009. 6.100 sommerhuse bebos lovligt af pensionister jf. pensionistreglen. Så er der 4.602 sommerhuse der bebos på andet grundlag, eks. har de bevaret helårsstatus (planlovens § 40, stk. 1.) særlige dispensatio-

ner (planlovens § 40, stk. 2.) eller dispensationer i henhold til Lov nr. 207 af 25. maj 1983 (Amnesti-loven). Tilbage er der 400 sommerhuse, der bebos ulovligt. Det lyder ikke af mange.

Men 1518 sommerhusejere havde glemt at flytte den 1. oktober. De har af kommunerne fået flyttepåbud. 1037 efterkom påbuddet og flyttede. Spørgsmålet er så hvordan og hvor langt?

Måske drejer det sig om dækadresser, medens man fortsat bliver boende. Der nu 394 tilbage som efter redegørelsen skulle have fået en politianmeldelse. 29 har vedtaget eller er idømt en bøde. 335 er blevet pålagt en tvangsbøder indtil de flytter, men kun 7 (syv) har betalt tvangsbøder inden 1. april. Af de 335 er der 328, der bebor sommerhuset fortsat uden "problemer", da de ikke har betalt tvangsbøden inden 1. april og den er dermed bortfaldet. Endvidere er der 30, hvis forhold svæver, og som der ikke er redegjort nærmere for. I alt 358, og det kan ikke siges at være mange. Omvendt var der dog 1518 der skulle have flyttepåbud.

Det kan synes at være meget at bruge tid, ressourcer, personel og meget mere i en så lille sag/antal. Men for det første kan ingen sige, hvad der sker i EU, hvis vi ikke tager fat på problemet. Måske bliver vi overrasket en dag når en udlænding stævner Danmark ved EU-domstolen for at omgå loven og EU-særreglen, fordi denne er blevet nægtet at købe et dansk sommerhus, når vi selv tillader helårsbeboelser.

Miljøministeren vil i Folketingsåret 2004/2005 afgive en redegørelse om forløbet af de første 5 år af afviklingsordningens virke. Redegørelsen vil indeholde en vurdering af, hvorledes kommunalbestyrelserne har sikret, at "afviklingsdispensationer" fører til en reel afvikling af de ulovlige helårsbeboelser i sommerhusområder. Ligeledes vil ministeren gå ind i en nærmere vurdering af, om der kan være behov for at ændre stop- og afviklingsloven.

Landsforeningen vil nøje følge kommende redegørelser og vurderinger. Landsforeningen må værne om sine medlemmers fremtidige forhold som sommerhusejere ligesom vi fortsat ønsker, at det bliver muligt for danskere økonomisk at erhverve sig et sommerhus.

Sommerhuse på lejet grund.

Sagen om sommerhusejeres forhold når deres sommerhus er beliggende på en lejet grund har endnu ingen afgørelse. Landsforeningen har foreslået, at der udarbejdes nogle regler for lejestigninger og fastlæggelse af lejens niveau ud fra : 1) Det lejedes værdi – markedslejen, 2) Regler ved større uenighed, 3) Omsætning af huse – kontinuitet ved salg/overdragelse/generationsskifte, 4) Bevarelse af værdien for både ejer og lejer. Landsforeningen har ønsket en drøftelse af forholdene med Erhvervs- og Boligstyrelsen under Økonomi- og Erhvervsministeriet og er nu indkaldt til et møde den 27. august 2004. Måske kan der gives en nærmere redegørelse fra mødet på landsmødet.

Høringsret og kontakt til miljøministeriet m. fl.

Landsforeningen har opnået høringsret ved Miljøministeriet og Skatteministeriet. Det vil sige, at mange lovforslag bliver forelagt en række institutioner, organisationer m. fl. i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget. Nogle lovforslag er mere vigtige eller relevante for landsforeningen end andre. Men det giver dels *en god indsigt i lovarbejdet, dels mulighed for at komme med forslag, ændringsforslag eller bemærkninger til lovforslagene*. I det forløbne år har landsforeningen givet bemærkninger til : Ny naturbeskyttelseslov, ny skovlov, gebyr for indbringelse af klager for Naturklagenævnet, Lov om ændring af planloven/udvidelse af sommerhusområder i kystnærheds-zonen, Lov om kolonihaver samt bekendtgørelse om regulering af støj og luftemission fra fritidsfartøjer (både, vandscootere, påhængsmotorer, undervandsfartøjer, luftpudfartøjer og hydrofoolfartøjer) (Miljøstyrelsen).

Endvidere har vi fremsendt spørgsmål og bemærkninger til Miljøministeriet vedr. kommunernes overtrædelse af sommerhusloven. Til Justitsministeriet vedr. pligtig medlemskab af en grundejerforening. Indenrigsministeriet om kommunernes overtrædelse af sommerhusloven.

Standardvedtægter for en grundejerforening.

Mange foreninger har anmodet om et sæt af standardvedtægter for en grundejerforening og ønsker at sammenligne dem med deres egne vedtægter. I forbindelse med udsendelsen gør landsforeningen opmærksom på, at lokale forhold, lokalplaner, tinglyste servitutter og deklarationer i forbindelse med udstykning, grundejerforeningspligt m. m. gør, at der ikke kan opstilles nogle ensartede vedtægter. Derfor er der anført forskellige paragraffer og underliggende punkter der kan vælges imellem. Det er foreningens generalforsamling, der godkender vedtægterne og som er pligtig at påse, at disse indeholder de nødvendige bestemmelser. Standardvedtægterne kan fortsat rekvireres ved sekretariatet.

Landsforeningens sekretariat

Landsforeningens sekretariat har i de senere måneder ikke kørt optimalt grundet sekretæren Mogens Danielsen fik en hjerneblødning med efterfølgende lammelse i højre halvdel af kroppen. Efter indlæggelse og genoptræning er Mogens Danielsen igen i gang med arbejdet på sekretariatet. Endnu er der en mindre lammelse i højre arm og i højre ben. Under sygdommen varetog formanden og kassereren opgaverne på bedste måde. Landsforeningen

beklager selvfølgelig, hvis der i perioden har været forhold, der ikke er blevet varetaget tilfredsstillende.

Sekretariatet modtager mange henvendelser, både gennem breve, telefonopringninger og e-mails.

Man er altid velkommen til at henvende sig til sekretariatet. Da der ikke altid er bemanding på sekretariatet er der tilsluttet en telefonsvarer (efter 4 ringetoner) således man kan aflevere en besked eller opgive et telefonnummer der kan ringes til.. Husk at opgive navn og telefonnummer tydeligt, evt. gentage disse.

Når der rettes spørgsmål om forhold forsøger vi ved gennemgang af love og bestemmelser eller ved at indhente oplysninger fra myndigheder m. fl. at finde det rigtige svar eller rådgivning på spørgsmålet.

Bladet "Mit Sommerhus"

Bladet har været udsendt 5 gange i løbet af året. Da portostøtten til blade og tidsskrifter m.m. er bortfaldet pr. 1. marts 2004, besluttede bestyrelsen at nedsætte antallet til 4 blade årligt for at spare på udgifterne. Samtidig er landsforeningen i færd med at finde en billigere løsning på udsendelse af bladet.

Samtidig med bortfald af portostøtten (tilskud til udsendelsen) bortfaldt en række serviceydelser. Dem har postvæsenet nu sat priser på, hvis de skal stå for disse. Bl. a. 6,50 kr. pr. adresseændring. Derfor skal foreningerne nu meddele alle former for ændringer direkte til sekretariatet, da dette nu ikke længere sker automatisk gennem postvæsenet.

Vi vil fortsat gerne gøre bladet bedre og skal derfor endnu engang opfordre foreninger og medlemmer til at indsende artikler, notater, udklip m. m. samt erfaringer og samarbejde med myndigheder, arrangementer, tiltag i lokalområdet m. m., som kan have interesse for andre foreninger.

Organisatoriske forhold ved landsforeningen.

Vort medlemstal er blevet stabiliseret i året løb. Der er kun en enkelt forening udmeldt i årets løb.

Og begrundelsen er særlige forhold som landsforeningen håber kan komme i orden, så foreningen kan fortsætte sit medlemskab. Tre nye foreninger er indmeldt siden sidste landsmøde.

Landsforeningen skal anmode alle vore foreninger om at orientere om landsforeningen gennem sammenslutninger, landliggerudvalg og møder. Vi skulle gerne være flere og derved være med til, at der gives sommerhusejere bedre forhold. Kun ved at stå sammen kan der opnås resultater.

EU holder priser på sommerhuse nede

I en notits i Berlingske Tidende den 19. juni blev anført, at sommerhuse vil stige med op til 50 %, hvis EU-forbeholdet for udlændinges køb af danske sommerhuse blev ophævet.

Tallene stammer fra en undersøgelse som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget blandt sommerhusmæglere. Selv om det ikke er let at spå om fremtiden og dermed tallene for den anførte stigning, så er der ingen tvivl om, at hvis der gives udlændinge mulighed for køb

af danske sommerhuse vil det medføre en væsentlig stigning af huspriserne.

Nogle vil nok mene, det må være de nuværende ejere, der skal have denne fortjenesten i forbindelse med salg. Set på kort sigt lyder det også rimeligt. Omvendt vil en større stigning på sommerhuspriser medføre, at mange danske familier ikke får mulighed for at erhverve sig et sommerhus. Det bliver umuligt for mange familier at klare en så stor udgift til et sommerhus.

En lempelse af de nuværende regler for ejerskab eller benyttelse af danske sommerhuse eller en omgåelse af lovene vedrørende helårsbeboelse og benyttelse af sommerhuse i vinterhalvåret vil medføre bortfald af de aftaler der, dels skete i forbindelse med Danmarks indtræden i EF(EU) i 1972 (protokollatet) (også benævnt "EU særreglen") og dels ved "sommerhusprotokollen" til Maastrichtstraktaten i 1992.

Det blev klart tilkendegivet ved indtræden i EF/EU, at danske sommerhuse var noget særligt. Endvidere, at hovedformålet var at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med forventet øget efterspørgsel på jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse. Det skulle fortsat være mulighed for at den almindelige danske borger at erhverve sommerhus i Danmark. Ifølge "sommerhusprotokollen" til Maastrichtstraktaten kan Danmark uanset de øvrige bestemmelser i traktaten opretholde den gældende lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger. Altså, at udlændinge ikke kan erhverve fast ejendom i Danmark, der ikke må benyttes til helårsbolig. Ligeledes er fastsat i planloven, at landet opdeles i henholdsvis byzone, landzone og sommerhusområder. For hvert af zonerne/sommerhusområder er fastsat lovgivning.

Mange peger på at danskere må erhverve sommerhus i andre lande, og derfor må det være naturligt om udlændinge må erhverve sommerhuse i Danmark, eller gives mulighed for erhverve sommerhuse i Danmark. Til det at sige skal peges på, at enten det drejer sig om en ødegård i Sverige eller et mindre hus i en sydspansk landsby, så er det erhvervelse af en bolig i det der svarer til landszone eller byzone.

Negativ effekt på miljøet.

Endvidere peges der på i notatet, at et flertal af ejendomsmæglerne frygter desuden, at regeringens lempelse af reglerne for helårsbeboelse vil have en negativ effekt på miljøet. At en overdreven benyttelse i vinterhalvåret vil medføre et slid på naturen og miljøet siger sig selv. Landsforeningen har da også i holdninger til centrale spørgsmål givet udtryk for, at et sommerhus bruges i fritiden, og at naturen har godt af en hvileperiode, hvor det

ikke bruges i samme omfang som om sommeren. Dog mener landsforeningen, at 6100 tilladelser til helårsbeboelser i sommerhusområdet for pensionister kan bæres af naturen.

De 6100 tilladelser er spredt ud over landet og omfatter kun 3 % af landets sommerhuse.

Omvendt vil det have en meget uheldig indflydelse på miljøet, hvis der indføres lempelige regler for helårsbeboelse, der ikke kan styres eller kontrolleres. Planlovens § 40, hvori er anført en begrænsning i benyttelse i vinterhalvåret finder landsforeningen nyttig. Som anført må en bolig i sommerhusområdet bortset fra kortvarige ferieophold m. v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Den oprindelige opfattelse af kortvarige ferieophold var sammenlagt højst 3-4 uger samt week-ender og helligdage.

En afpasning af efterårsferie, vinterferie og helligdage i forbindelse med højtider.

Desværre er den opfattelse blevet udvasket. Dog har forskellige domme i forbindelse med ulovlig udlejning i vinterhalvåret fastsat, at en udlejning (og dermed benyttelse) af sommerhuset mere end halvdelen af ugerne i vinterhalvåret strider imod intentionerne i loven, hvorfor der er givet bøder for ulovlig udlejning og benyttelse. Retten har ikke taget stilling til ændring af lovens bogstav, det er et politisk spørgsmål, der afgøres i Folketinget. Derfor gælder det anførte med 3-4 ugers varighed + weekender og helligdage fortsat om end Skov- og Naturstyrelsen i skrivelse af 7. februar 2003 har meddelt, at man herefter konkluderende kan sige, at benyttelsen i vinterhalvåret højst kan udgøre et sted mellem 7-8 uger og 13 uger, uden dog nærmere at komme ind på fastsat periode. En nærmere fastsat periode med en fastlagt begrænsning for benyttelse af sommerhuse i vinterhalv-året vil have været til gavn for miljøet, herunder slidtage m. m. af naturen

Landsforeningen

finder det meget positivt, at også ejendomsmæglerne tænker på miljøet og ikke udelukkende på profit ved salg og umådeholdende benyttelse.

Mogens Danielsen

Sommertid – Legetid

I grundejerforeningen Fruekilden, 4793 Bogø fik bestyrelsen et problem et tumle med, da vi afholdte den ordinære generalforsamling. I spørgsmål til beretningen spurgte et medlem om, hvorfor der var sat et skilt op på legepladsen, hvor der stod, at ophold var på eget ansvar. Svaret var enkelt, vores ansvarsforsikring dækker kun veje og fællesarealer.

Næste spørgsmål, vil bestyrelsen tegne en ansvarsforsikring for legepladsen. Det kunne vi ikke love her og nu, men vi ville da undersøge sagen.

En nyvalgt 1. suppleant ville gerne undersøge spørgsmålet om legepladsen var ansvarspådragende for bestyrelsen.

Svaret på en grundig undersøgelse af hvad der var af krav til en offentlig, kommunal eller dagplejers legeplads var, at en sådan etablering og forsikring ville løbe op i en så

stor udgift, at det kunne vi ikke umiddelbart stå inde for. Alternativet til ovenstående er, at vi må rydde legepladsen.

Nu har vi så fået en ide, da vores legeplads ligger midt i et sommerhusområde på en 8.000 m² grund uden direkte adgang til offentlig vej, at spørge bladets læsere, har i løst et lignende problem. Kan vi evt. få løsningen så vi kan komme ud af dette dilemma uden alt for mange økonomiske skrammer.

Med tak for optagelsen

*Bent Jensen, Grundejerforeningen Fruekilden,
Sejlet 8, 4793 Bogø By*

Grundejerforeningens erstatningsansvar

Vi iler straks med at videregive spørgsmålet til vore medlemsforeninger. Har i haft et lignende problem, og hvordan i har i løst det. Kan I give et godt råd eller nogle erfaringer til Fruekilden som også kan være til gavn for andre medlemsforeninger.

Skriv til landsforeningen. Så vil vi bringe de indkomne råd eller erfaringer i bladet så andre også kan have glæde af det.

Landsforeningen har tidligere omtalt en grundejerforenings erstatningsansvar. Herunder, hvorvidt der kan være mulighed for, at man kan pådrage sig erstatningsansvar over for nogen – medlemmer eller ikke-medlemmer -, som kommer til skade ved at benytte foreningens legeredskaber.

Muligheden for, at en grundejerforening kan pådrage sig et erstatningsansvar, er absolut tilstede. En sådan afgørelsen hører naturligvis under domstolene, og det må siges, at den foreliggende retspraksis er ret sparsom.

Der er i erstatningsretten to former for ansvarsgrundlag: det objektive ansvar og det subjektive ansvar. De særlige regler for det objektive ansvar gælder ikke for grundejerforeninger, der ikke er arbejdsgiver m. m. eller udfører særlige arbejdsopgaver.

For grundejerforeninger gælder det subjektive ansvar, som betyder, at man skal kunne bebrejde skadevolderen et eller andet.

Det skal foreligge en eller anden form for fejl eller forsømmelse, før den tilskadekomne har mulighed for at kunne gennemføre et erstatningskrav. Hvis der er nogen tvivl om hændelsesforløbet, er det kravfremsetteren, der har bevisbyrden for, at der er udvist en eller anden form for forsømmelse.

I praksis betyder det, at en bestyrelse skal være vidende om, at der forelå fejl eller mangler, og man skal have undladt at foretage foranstaltninger til afværgelse af disse mangler.

I et tilfælde som her med en legeplads i en grundejerforenings område må man imødesee, at forskellige bruger leg-

pladsen. Det kan være børn af medlemmer af grundejerforeningen, gæster, kammerater eller andre der kommer forbi. Man kan ikke afspærre området og erklære adgang forbudt. Nok er vejene private fællesveje, men alle har ret til at benytte dem. Ihvertfald som gående. At de benytter legepladsen er heller ikke forkert. Der kan jo ikke holdes kontrol med hvem der benytter legepladsen og hvornår. De pågældende benytter legepladsen på eget ansvar. Erstatningsansvaret kommer kun ind i billedet såfremt man kan bebrejde grundejerforeningen, at uheldet er opstået som følge af fejl, mangler, forsømmelse og manglende tilsyn.

Altså, hvis legeredskaberne er forkert udformet så børnene kan komme i klemme, hænge fast, falde ned grundet grundet for svage materialer m. v. At grundejerforeningen var vidende om, at visse redskaber var i stykker, rådne, at der ikke var foretaget reparationer eller, at man ikke, enten af bestyrelsen eller anden udpeget person, har foretaget tilsyn. At børnene under leg slår sig eller falder ned m. m. i ivrighed under legen er ikke grundejerforeningens ansvar. Det er eget ansvar eller forældrenes/voksnes ansvar.

Det hele drejer sig om, at har en forening nogle faciliteter eller genstande, så skal man sørge for at der hele tiden ført tilsyn, og de pågældende faciliteter og genstande er i forsvarlig stand. Er de det, kan man ikke tilkendes erstatningsansvar.

Derfor før tilsyn med foreningens faciliteter og genstande. Evt. føre en bog over, hvornår tilsynet er gennemført og af hvem. Noter, hvad der er udført af arbejder, hvis dette er sket.

Men vi glæder os til at høre, hvad foreningerne har af erfaringer og hvordan man har løst problemet.

I øvrigt kan landsforeningen henvise til to artikler på hjemmesiden. Erstatningsansvar og forsikringer og Grundejerforeningers erstatningsansvar.

Mogens Danielsen.

Naturen på udsalg! ...eller er det måske en undtagelse?

På der nordlige Djursland foregår for tiden en besynderlig strid mellem de lokale sommerhus ejere, nogle lodsejere og Rougsø kommune.

Det lignede en tanke, at samtidig med at miljøminister Hans Chr. Smidt luftede sin ide om nye sommerhusudstyknings rund omkring på attraktive steder i landet, - fremkom en håndfuld lodsejere (landmænd), med planer og ideer om at forsøge at udvikle området omkring St. Sjørup.

Dette skulle efter planerne forgå ved en markant udvidelse af det eksisterende sommerhusområde med ikke mindre end mellem 400 og 600 nye sommerhusgrunde, hvilket på lidt længere sigt skulle give basis for en erhvervsudvidelse, og måske igen give grundlag for en dagligvareforretning i St. Sjørup by, nu et par år efter købmanden gik på pension og lukkede.

Det er naturligvis udmærket og sympatisk at lokale politi-

kere og lodsejere våger op, og fremkommer med visioner for lokalområdet og Rougsø kommune, - et yderområde der har levet en stille tilværelse. I sommerhusenes grundejerforening så vi da også med sympati på de fremlagde planer, indtil det blev klart, at for at "kickstarte" udviklingen ville idemændene udstykke mellem 40 og 60 nye sommerhusgrunde på strandene mellem eksisterende sommerhusbebyggelse og kysten!

Lige netop der, hvor landet miljøminister udtrykkelig havde sagt at man ikke ville bygge.

Der blev naturligvis et ramaskrig rundt omkring i sommerhusene. Disse standene som er med til at gøre naturen i St. Sjørup til noget attraktivt og særligt, - ville man i udviklingen navn gøre op i klingende mønt. Nogle vejrede givet en hurtig økonomisk gevinst.

Grundejerforeningen, Naturfredningsforeningen i Rougsø og mange private sommerhusejere protesterede mod dette

planlagde overgreb på områdets naturværdier. Strandengene har siden sommerhusområdet blev etableret for 50 år siden ligget hen, kun i perioder anvendt til lidt ungkreaturer.

Strandengene er meget våde og ofte oversvømmet, så mange stiller spørgsmålet, kan der overhovedet bygges på en sådan blød bund?

I de første skøder, har nogle af de oprindelige udstykkere ønsket, at strandengen for eftertiden skulle forblive fælles rekreative områder. Det står sort på hvidt, - men er desværre ikke registreret.

Efter en høring om planerne for udviklingen af St. Sjørup, arrangeret af Grundejerforeningen i november 2003, hvor idemændene fremlagde planerne om de påtænke udvidelser for sommerhusområdet og for erhvervsudviklingen, har debatten udelukkende gået på strandengene, hvor mange ejere af sommerhuse i St. Sjørup mener, at man med lidt kreativ fortolkning af skøder og dokumenter, tager nogle naturværdier fra os. Naturværdier som ingen før har anfægtet var en del af sommerhusområdets.

Rougsø kommune ejer faktisk en del af strandengene, så de er på flere måder part i sagen. Det er byrådet i Rougsø der bestemmer om der skal bygges, - måske en noget uheldig konstellation. Men de har ifølge borgmester Torben Jensen pligt til at undersøge sagerne og lave en lokalplan, nu da nogle lodsejerne har ansøgt om udstykning. Forløbet er nu så langt, at kommunen er i gang med at udarbejde en lokalplan for området, som formodentlig vil blive udsendt midt på sommeren 2004.

Forinden har der været mange møder og protester. Grundejerforeningen har indsamlet 286 protestunderskrifter, som er overdraget til borgmesteren.

Bjørneklo

Planten Bjørneklo har akklimatiseret sig her i landet. Gennem de senere år er der sket en væsentlig udbredelse ligesom den har vist sig at være særdeles hårdfør. Således kan ingen andre planter trives side om side med bjørneklo. Bjørneklo stammer fra Kaukasus og har herfra bredt sig til Danmark. Den breder sig med stor hast ved at den sætter frø; idet en enkelt frøskærm kan indeholde 50.000 frø og herved potentiale til mange nye planter. Frøene kan ligge op til 7 år uden at spire, og hvis de pløjes ned endda endnu længere.

Bekæmpelse er dermed en langsigtet projekt. Planterne skal enten graves op/rodstikkes minimum 20 cm. under jorden eller sprøjtes med Round Up. Hvis man vil grave dem op, skal man være opmærksom på, at plantesaften er giftig, hvorfor den ikke må komme i berøring med kroppen. Opgravede eller afskårne plantedele må aldrig komposteres. De skal fjernes ved afbrænding som småt brandbart ved anbringelse i sækken med dagrenovationen eller i en særskilt sæk. Hvis man sprøjter må det kun ske direkte på planten. Endnu bedre er det at pensle overskårne planter med Round Up. Der er kun Round Up, der virker. Salt på planterne har således ingen virkning. Selv om mange kommuner ønsker at undgå kemisk bekæmpelse erkender de, at med tilfældet bjørneklo er ikke er muligt. Så selv om man har en generel politik om ikke at sprøjte, så dispenseres der, når der er tale om bjørneklo.

En aktiv bekæmpelse af bjørneklo er nødvendigt, hvis ikke den skal brede sig. Da den ædes af heste og får bør man,

Siden har Grundejerforeningen, før udarbejdelsen af lokalplanen, opsat strenge krav til lokalplanen "hvis" Rougsø kommunes byråd skulle godkende planen, som jo indeholder bebyggelse på "vores" smukke strandene.

Selvom Rougsøs borgmester mener at kommunen har retten til at udstykke strandengene, så er det sidste ord nok ikke sagt i denne perible sag.

Medens grundejerforeningen overvejer muligheden for advokatbistand, så er den blevet overhalet inden om, af en gruppe på 12 private, der har kontaktet en advokat, som med juridiske øjne skal se på sagen, som jo har store konsekvenser for både St. Sjørup og for sommerhusområdet. Det vil naturligvis koste adskillige tusinde kroner for de 12 private sommerhusejere, men det er også en kamp for naturværdierne, som vi alle sætter pris på, - men sandelig også imod værdiforringelse af det eksisterende.

Disse påtænkte sommerhusgrunde på strandengene, vil ifølge sagen natur blive med havudsigt, også selvom de ligger lavt. Huse i første række er nok pengene værd, hvis de overhovedet kan etableres i de våde standenge.

Lodsejerne kalder dem familiesommerhuse, men reelt bliver det sikkert byggefirmaer der opkøber, - og så bliver det til udlejning.

Det bliver så nok biler med tyske nummerplader, der kommer til at holde ved disse familiesommerhuse, hvis de da nogensinde bliver bygget.

De øvrige planer for erhvervsudviklingen i St. Sjørup hører man meget lidt om. Det var måske de attraktive første-række grunde, der skulle give lidt kroner i kassen, som var det egentlige formål?

Kaj Christensen.

hvor det er muligt, etablere indhegninger til får, hvor der tale om større arealer. En afgræsning af nye skud vil medføre at planten enten dør eller begrænses stærk i væksten. Ellers er der tale om primært manuel bekæmpelse ved sprøjtning, pensling eller opgravning. Grundejerforeninger m. fl. bør koncentrere sig om områder eller veje, hvor børn, turister og sommerhusbeboere færdes. Ligeledes bør man manuelt bekæmpe planten i skel, ved levende hegn, rabatter, fællesarealer og lign. steder. Hvor planten konstateres på arealer og veje, hvor man ikke er bekendt med ejerforholdet, bør man straks kontakte kommunen.

Grundejerforeninger bør gå forrest i kampen om at udrydde bjørnekloen. En fælles indsats til gavn for området. Blomstrende bjørneklo skal være bandlyste.

Blomsterstanden og/eller planten som helhed bør ikke i tørret stand bruges som dekoration. Husk at bjørneklo ikke kan holdes nede ved slåning af græsplæne, idet den kryber langs jorden og derfra formerer sig med frø.

Afhuggede/opgravede dele af bjørneklo skal afleveres til forbrænding (lægges i sække) og må aldrig komme i kompost. Undgå at få blomstersaft på kroppen/huden ved beskyttelse. Hvis man får saften fra bjørneklo på sig skal huden straks afvaskes godt, ligesom man skal holde sig borte fra solen. Pas specielt på børn og husdyr.

Der kan henvises til følgende:

✓ www.fa.dk/natur/bjorneklo/indeks.htm

✓ www.landskabsukrudt.dk

✓ Skov- og Naturstyrelsens pjese "Bekæmpelse af bjørneklo".

Mogens Danielsen

Landsforeningens hjemmeside

Der er nu lagt en artikel mere ind på hjemmesiden. I alt 18 artikler er der nu under afsnittet ARTIKLER i indekssøjlen. Artiklerne er generelt nogle der har været bragt i bladet og som kan være til gavn at kunne slå op på, hvis der er oplysninger man søger, eller de kan være af interesse for andre at læse.

Landsforeningen ønsker, at hjemmesiden skal være enkel og nem at gå ind på. Derfor har vi bedt vores webmaster om at tilrette afsnittet ARTIKLER således, at man umiddelbart kan gå ind på alle artikler når afsnittet ARTIKLER

åbnes. Alle artikler er anført med en kort beskrivelse af indholdet. Ved at klikke på den enkelte artikels overskrift – anført med grøn skrift – kan artiklen åbnes i sin helhed. Indtil siden bliver rettet bedes man åbne afsnittet ARTIKLER ved at klikke på denne, og derefter ved hjælp af søgeordet "%” åbne alle de anførte 18 artikler

Har man bemærkninger til hjemmesiden er man velkommen til at kontakte sekretariatet.

Afprøvning af muldvarpefælde

I Mit Sommerhus, blad nr. 1/2004, fortalt vi om en ny muldvarpefælde som landsforeningen havde fået til afprøvning. I dette nummer vil vi give en orientering om de erfaringer vi har fået i forbindelse med afprøvningen. Som nævnt har jeg haft mange kampe med muldvarper gennem årene på min sommerhusgrund. Jeg har prøvet alt muligt, både fælder, karbid, vandslanger, gift, gamle husråd m. m. Men lige meget hjalp det. Sommerhus-grunden lignede jævnlige et månelandskab.

Fangsten af muldvarper var lille. Min kamp mod muldvarpe var også et tilbagevendende samtaleemne når familien var samlet. At det har sat sig sit spor ses, at i forbindelse med en rund fødselsdag, hvor hendes Majestæt Dronningen havde benådede mig med et ridderkors kort forinden, overrakte min broder mig et skjold med to muldvarpe. Som han sagde, så havde jeg ført så stor en kamp mod muldvarpe, at det berettigede til mindst to muldvarpe på skjoldet.

I Efteråret 2003 fandt jeg en artikel om en ny muldvarpefælde og besluttede af prøve den. Hos firmaet Modan, Værkstedvej 16, 4720 Præstø, tlf. 5599 3333 bestilte jeg en muldvarpefælde, MOTRAP. Samtidig fandt jeg firmaets hjemmeside på www.motrap.com.

Da hjemmesiden indeholdt flere gode oplysninger om muldvarpe, forespurte jeg firmaet om tilladelse til at benytte oplysninger i vort blad. Tilladelsen blev straks givet sammen med en muldvarpefælde, som jeg skulle afprøve.

Skæbnen ville, at pludselig var der ingen muldvarpe på grunden. I hvert fald gemte de sig godt. Ingen nye muldvarpeskud. Senere mod jul kom der en række skud og nu skulle fælden i brug. Men instruktionen i hånd og det medfølgende spyd blev området afsøgt for muldvarpegan-

ge. Og så blev fælden sat. Ingen fangst, da muldvarpen syntes at fortrække til nabogrunden, der nu bugnede af nye store skud. Fælden blev flyttet til nabogrunden og efter nogle dage var det fangst. Men det var i naboens gamle traditionelle muldvarpefælde.

En ordentlig krabat, der har terroriseret området. Fælderne var stillet op nogle m. fra hinanden. Fælden blev således ikke afprøvet denne gang. Fred på begge grunde en tid. Senere blev der lejlighed til at afprøve fælden her i foråret. Og nu virkede den efter hensigten.

Erfaringerne viser klart at man nøje skal følge vejledningen. Man skal tage sig tid til at lokalisere gangen mellem to friske skud. Finde gangens nøje retning, der kan dreje af i

flere retninger mellem de to skud. Start 7-8 cm fra det første skud Placere fælden så den nøje følger gangens retning. Fælden skal placeres på gangen bund og i en dybde, der svarer til det røde mærke på spyddet. Ligger gangen dybere må man fjerne noget af det nødvendige lag af overjorden så spydlængden (rød ring) passer med fældens længde.

Fælden rykke/lirkes ned i muldvarpegangen/hullet og når fælden når bunden skal den lirkes let fra side til side. Når fælden er på plads lades den ved at man med tommelfingerne presser på midten samtidig med at man løfter enderne op, så saksebenene presses ud mod gangens sider. For første gang i mange år er græsplænen uden muldvarpeskud og krocketspillet kan gennemføres uhindret af muldskud.

Mogens Danielsen