

Mit

Sommerhus

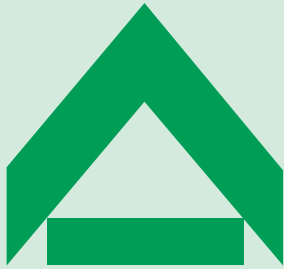


Nr. 2 – 2014

Juli

18. Årgang

- Sommeren er over os! 3
- Landsmøde 2014
– er I tilmeldt? 4
- Strandnumrene ved vore kyster ... 5
- "Efterlysning" 8
- Stormflod og oversvømmelser... 9
- Hvor mange medlemmer har I?. 10
- Sommerhuse og huslejenævn 11
- Nogle betragtninger..... 13
- Nye forsikringstilbud..... 16



Fritidshusejernes Landsforening

Sekretariat:
Niels Bohrs Allé 11
2860 Søborg
Tlf.: 26 73 05 92
E-mail: sekretariat.fl@
youseepost.dk

Bladredaktion:
Jan Howardy
(ansvarshavende)
Morten Dam
Kaj Holdensen

Produktion:
Fladså Grafisk
www.fladsaagrafisk.dk

Forside:
Sommerstemning over
Fyrtårnet på Sejerø,
Morten Dam, HBM.

Annoncer:
Jan Howardy
jhowardy@mail.dk

Indsendte indlæg
udtrykker ikke nødvendig-
vis FL's synspunkter og
holdninger.
Brug af artikler er tilladt
med angivelse af kilde.
FL påtager sig ikke ansvar
for priser i annoncer m.v.
FL tager forbehold for
eventuelle trykfejl.

Hovedbestyrelse

Formand

Jan Howardy
Peter Graus Vej 8, 4-7
2000 Frederiksberg
Tlf.: 59 26 11 01

Næstformand

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

Kasserer

Henning Buch
Rørsangervej 2
Østengård
7100 Vejle
Tlf.: 22 92 64 61

Fungerende sekretær

Heidi Stein
Gravvænget 5
8920 Randers N
Tlf.: 61 71 46 16

Bestyrelsesmedlemmer

Flemming L. Toft
Mågevænget 21
8330 Beder
Tlf.: 96 10 06 80

Torben Mørel
Sandvadvej 20
8765 Klovborg
Tlf.: 71 75 26 03

Frank Ramshøj
Birkevænget 15
4720 Præstø
Tlf.: 53 69 01 21

Morten Dam
Svogerslev Kirkevej 1
4000 Roskilde
Tlf.: 40 14 06 06

Erik Jørgensen
Sandagervej 14
5240 Odense NØ
Tlf.: 66 10 98 26

Tilknyttet advokater: Jylland:

Poul Winther Andersen
Vestergade 1
6800 Varde
Tlf.: 75 22 00 11

Fyn

Kielberg Advokater
Advokat Hans Vestergaard
Hunderupvej 71
Boks 1311
5100 Odense C
Tlf.: 63 13 44 44

Sjælland

Machenhauernielsen
Advokater
Advokat Stig Nielsen
Kordilgade 42
4400 Kalundborg
Tlf.: 59 55 00 00

Sommeren er over os!

Af Jan Howardy
Formand, FL

Kære medlemmer,

Sommeren har allerede holdt sit indtog i Danmark og i skrivende stund har vi temperaturer over de 20 °C med lune aftener og udendørs livet er begyndt i vores sommerhusområder.

I FL er vi altid optimistisk og i år håber vi på en lang og varm sommer.

Sidste år fejrede vi 40 års jubilæum med stor tilslutning fra vores medlemmer og deres ægtefæller. Det blev desværre noget dyrere end vi havde budgetteret med, grundet omstændigheder med for dårlig eller for lidt styring af planlægning og fast aftale med hotellet! Det resulterede også i ukorrekte fakturaer m.m. fra hotellet, men efter juridisk gennemgang, afgjorde FL sagen ved at fremsende et forlig til endelig afslutning af sagen. Vi har herefter ikke hørt yderligere fra hotellet. Der er meget bedre styring i år og vi håber på en stor tilslutning også i år (41 års jubilæum kan vi vel godt kalde det!). Det bliver afholdt i Middelfart og tilmelding m.v. er beskrevet inde i bladet – også i år er ægtefæller inviteret. Det bliver et lidt andet program end sidste år, men det bliver godt.

Der er allerede kommet flere bindende tilmeldinger, men vi må opfordre de medlemsforeninger der ønsker at deltage om at indsende tilmeldingen så hurtigt som muligt grundet bestilling af hotelværelser – ingen i hovedbestyrelsen ønsker at stå i samme situation som sidste år, hvor vi manglede et par værelser til vores gæster, jer!

Tilmelding kan hentes på vores hjemmeside

under nyheder eller kan rekvireres i sekretariatet, og beløbet bedes overført som anført på tilmeldingen.

Under vores forhandlinger sidste år med hensyn til at "håndværkerfradraget" også galdt for sommerhuse/fritidshuse, er det ærgerligt at rygterne allerede nu svirer med at fradraget ikke vil blive forlænget til næste år. Landsforeningen arbejder allerede med de respektive ministerier, at det burde fortsætte, især som det har øget beskæftigelse m.v. i yderområderne.

Vi har stadig utrolige mange sager fra medlemsforeninger og de sidste par måneder har de desværre taget ekstra lang tid at behandle grundet at de er meget juridisk komplekse, og desværre har vi haft længere tids sygdom med hospitalsindlæggelse til følge af nogle hovedbestyrelsesmedlemmer, men hele hovedbestyrelsen er nu tilbage på fuld kraft, og vi vil afvikle disse sager hurtigst muligt. Det har dog betydet at vores planlagte netværkskonference i foråret 2013 måtte aflyses.

Inde i bladet efterlyser vi en eller to familier hvor sommerhuset er gået i arv gennem generationer – det er til en TV udsendelse som FL er blevet bedt om at medvirke til.

Vi efterlyser igen lidt oplysningsarbejde fra jer medlemsforeninger – har I spurgt om jeres nabo forening er medlem af FL? Sekretariatet ligger inde med en flot informationsmappe om landsforeningens virke, og den kan rekvireres fra samme.

Husk at tilmelde jer til landsmødet 2014 som bliver afholdt den 25. og 26. oktober

i Middelfart – ægtefæller er også inviteret. Tilmeldingen findes på hjemmesiden under nyheder og kan desuden rekvireres i sekretariatet. **Det er vigtigt at I tilmelder jer så hurtigt som muligt.**

Hovedbestyrelsen og jeg ønsker alle medlemmer og deres familier en god og varm sommer.

Landsmøde 2014 – er I tilmeldt?

Af Jan Howardy
Formand, FL

I marts 2014 bladet skrev vi om landsmøde og ordinær generalforsamling, som bliver afholdt i Middelfart den 25. og 26. oktober 2014 på Hotel Park.

Bliv ikke sat af!

Vi har allerede modtaget nogle bindende tilmeldelser, men det er vigtigt at medlemsforeningerne tilmelder sig nu – **vi skal bestille hotelværelser snarest, og helst inden udgangen af juli.** Vi skulle jo nødig stå i den situation, at der ikke er værelser nok! Og husk at også i år er ægtefæller hjertelig velkomne – vi prøver dog at begrænse med max. 2 repræsentanter samt eventuelle ægtefæller fra hver forening. Ønsker en forening flere repræsentanter, kontakt venligst sekretariatet og vi vil finde en løsning.

Det koster kun 500,00 kr. pr deltager for hele weekend arrangementet med overnatning, morgenmad, frokost og middag om

lørdagen – om søndagen morgenmad og frokost med et særligt arrangement.

Den arbejdsgruppe der er nedsat i hovedbestyrelsen har snart det færdige program færdigt, men der er både tid til det faglige med gæstetalere og til social samvær. Jeg kan kun anbefale at indsende den bindende tilmelding så hurtigt som muligt til sekretariatet og indbetaling til vores kasserer.

Tilmelding med detaljer findes på vores hjemmeside "www.mitsommerhus.com" under nyheder i PDF fil og er meget udskriftsvenlig - den kan også rekvireres ved henvendelse til Bente i sekretariatet.

Husk det er den 25. og 26. oktober 2014 i Middelfart og at landsforeningen skal have bindende tilmeldinger snarest hvis man vil være sikker på hotelværelse – det er ved at være sidste chance for at deltage i arrangementet.

Glæd jer og vel mødt – hovedbestyrelsen glæder sig til at se jer!

TILMELDELSBLANKETTEN

er lagt ind på vores hjemmeside, "www.mitsommerhus.com" under nyheder og kan udskrives derfra - eller kan rekvireres hos Bente i sekretariatet.

HUSK AT TILMELDE JER!

Strandnumrene ved vore kyster

Af Klavs Klercke Rasmussen

Formand for Sneppedalens Grundejerforening 1995-2007 (Bestyrelsen 1987-2007)

Formand for Sammenslutningen af sommerhusejere i Holmsland Kommune 1993-2007

Medlem af hovedbestyrelsen (kasserer) i Fritidshusejernes Landsforening 1996-2006

Som det er alle vore kystnære sommerhusejere og deres medlemmer bekendt, står der nu med jævne mellemrum grønne strandnumre hele vejen kysten rundt i Danmark. Numrene stedfæster entydigt stedet til glæde for vildfarne sommerhusejere/gæster, turister og strandgæster. De er ikke kun til nytte for at finde rundt i landskabet, men også i forbindelse med en ulykke, hvor der er behov for hjælp fra redningskorps og kystredningen.

I denne artikel vil jeg fortælle om forhistorien, som startede i Holmsland Kommune på Vestkysten i 1996. De første skilte på kommunens strand (ca.42 km) kom op i vinteren 1999/2000, og nu er hele landet er dækket i 2013. Det viser, at det tager mange år at få fuldført gode ideer i Danmark.

Det hele kommer fra 2 små skilte: "Ingen adgang" og "Ingen færdsel over grunden". Disse 2 små skilte blev den reelle optakt til arbejdet med regulering af færdslen i sommerhusområder, der førte frem til opsættelsen af de første 120 strandnumre i 1999 på Holmslands kyst.

Baggrund

Sagen blev rejst på Sammenslutningen af Sommerhusejere i Holmsland Kommunes årsmøde i efteråret 1996 af en grundejerforening på Sydklitten, da ejerne

af skiltene og grundene, som de stod på, at Statsskovdistriktet i Oksbøl havde fået besked om straks at fjerne skiltene, da der var fri adgang over grundene. Skete dette ikke, kunne det betyde politianmeldelse. Bestyrelsen var stor blandt sommerhusfolket, der som så mange andre mente, at den grundlovsikrede ret: boligen og grunden er ukrænkelig, også gjaldt for sommerhusfolket. Når man så læser Naturbeskyttelseslovens § 24 bliver man desværre klogene, for her står: Der er fri færdsel på udyrkede og uindhegnede områder. Det er, hvad der er de fleste steder på Vestkysten. Lokalplaner siger naturgrunde, der ikke må være indhegnede. Det var vi også enige i, og det ønskede vi. Derimod ønskede vi også, at naturen blev beskyttet mest muligt, ved at turister og sommerhusfolket brugte de udlagte veje og stier. Alle mulige parter blev spurgt, og alle var stort set enige, men loven stod ikke til at ændre, sagde daværende Miljøminister Svend Auken.

Hvis ikke loven blev ændret, var det jo sådan, at folk kunne færdes på de private sommerhusgrunde, således at de med næsen kunne trække en streg på sommerhusenes ruder, men ikke stå stille og lave en rund



"åndeplet" (tage ophold). Når man var 150 m fra huset kunne man slå sig ned og spise medbragt frokost. Det undrede os også, at en ko, der tygger drog på marken, var mere beskyttet end fru Jensen, der tog solbad på sommerhuset terrasse.

Sammenslutningen indkaldte derfor til en konference påskelørdag 1997 i Hvide Sande med deltagelse af alle involverede parter, her i blandt medlemmer af Folketingets Miljøudvalget, amtet, kommunen, Skov- og Naturstyrelsen og Naturfredningsforeningen. Resultatet var det samme, og det blev besluttet at sende en redegørelse til Miljøministeren med forslag om en tilføjelse til § 24: "I bebyggede områder, skal udlagte veje og stier benyttes."

Nej, sagde miljøministeren, hvis I vil begrænse trafikken, så må I selv finde løsningerne.

Arbejdet

Med Amtets landskabsafdeling blev der nedsat en arbejdsgruppe, der skulle løse dette noget svære problem. I dette arbejde deltog foruden amtet, Holmsland Kommune, Oxbøl Statsskovdistrikt, Turistforeningen og Sommerhusgrundejerne på Holmsland. Det gav gennem et år stort set månedlige møder i Ringkøbing. Vi var hurtigt klar over, at vores væsentligste indsatsområde var at vejlede turister og andre i: 1. at vide hvor de gik ned til stranden, 2. at vide hvor de skal forlade stranden igen for at finde "hjem". Stranden ligner sig selv: en klit er en klit, en bunker er en bunker, så det kan være svært lige at finde den rigtige vej hjem, så man ikke behøver vade over hele klitarealet for til sidst at krydse ind over et par grunde for: der ligger vort lejede hus jo.

I oktober 1997 havde Fritidshusejernes Landsforening, i hvis landsledelse jeg sad, delegeretmøde i Pandrup. Vi var rundt at se på de store sommerhusområder, der er på

stedet, og her viste det sig, at vejene havde numre ud over et navn. På vort næste arbejdsrunde foreslog jeg derfor, at vi så på sådan et system, ikke sådan at hver eneste sti til havet skulle have et nummer, men sti og numre, skulle normalt være på en sådan afstand fra hinanden, at man stort set hele tiden kunne se mindst et nummerskilt, når man står på stranden enten mod syd eller mod nord. Disse skilte skulle så modsvares af et tilsvarende skilt, der står, hvor man forlader det bebyggede område for at komme på stranden. Så ved man, hvor man kom ned, og hvor man skal tilbage igen. Dette forslag vandt hurtigt genklang bordet rundt.

Så var der kun 2 hurdler tilbage: 1. at finde de relevante stier, og 2. at finde pengene til etableringen.

Vi lod de etablerede grundejerforeninger komme med forslag til stierne i deres område, og kommunen og Statsskovdistriktet hjalp på de steder, hvor der ikke var lokale grundejerforeninger. Udgifterne beløb sig til kr. 157.967, heraf betalte EU et tilskud på kr. 63.187. Af de resterende udgifter betalte sommerhusgrundejerne kr. 15.000. Kommunen påtog sig arbejdet med opsætning og fremtidig vedligeholdelse. Allerede i 1999 var arbejdet således slut og skiltene opsat.

Redningsvæsenet

På et af de sidste møder spurgte jeg til, om ikke vi skulle invitere Politi, Falck og Redningstjenesten med for at høre, om det var noget, de kunne bruge i deres arbejde. Det var der nu ikke den store stemning for, ej heller tiltro til, at det kunne være til værdi for dem med sådanne strandnumre. Aftalen blev imidlertid, at de skulle spørges, og Falck var med til det næste møde, og så kom der gang i også denne del, men der havde også været en drukneulykke, hvor stedet havde været vanskeligt identificerbart for myndig-

Luk op for et behageligt sommerhus med Bosch varmepumper



"Få håndværkerfradrag på din luft/luft varmepumpe"

Fordele ved Compress 5000 AA varmepumpen fra Bosch

- ▶ Høj ydelse og SCOP – testet på Teknologisk Institut
- ▶ Ny og mere effektiv kompressor med lavt lyd niveau
- ▶ Varmgasafrimning på bundpladen til afisning med HOT-GAS
- ▶ 10 graders vedligeholdelsesvarme til sommerhuse



Fordele ved Compress 9 AWO Luft/Vand varmepumpe

- ▶ En af de mest lydsvage på markedet
- ▶ Høj SCOP – testet på Teknologisk Institut
- ▶ Miljøvenlig og energieffektiv



BOSCH

Invented for life

KONTAKT: climatepartner@dk.bosch.com, Tlf.: 44 89 84 70



Få et gratis tilbud fra Bosch Climate Partner:

- Jeg vil gerne kontaktes af en Bosch Climate Partner
- Afkryds her hvis du vil have et tilbud for en hel sommerhusforening

Mit sommerhus er: kvm²

Min nuværende varmekilde er:

Kontaktoplysninger:

Navn

Adresse

Postnr., By

Telefonnr.

E-mail:

Frimærke

Robert Bosch A/S
Termoteknik
Telegrafvej 1
2750 Ballerup



hederne og en del tid gået tabt. Nu blev vejene, der gik helt til stranden kortlagt og nummeret, som "Redningsvej X". Så vidste politi og Falck, hvor man kunne komme på stranden nærmest det sted, hvor en ulykke var sket. Redningsbåd og helikopter ved nu nøjagtigt, hvor strandnumrene står, så der hurtigt og effektivt kan sættes ind.

Opfølgning

Herefter var det kun at få skiltene op, udarbejdet kort over stierne og udarbejdet en folder, som kunne uddeles til alle med tilknytning til kysten og strandene. Nogle år efter blev også de øvrige amter på Vestkysten interesseret, så Ringkøbing amt fik tilføjet et C, da vi var 3. amt fra sydgrænsen (Sønderjyllands amt og Ribe Amt), og sådan fortsatte det hele vejen rundt, men det tog 13 år.

Landsforeningens rolle

Selvom det startede som en lokal sag, så var

det i hele opstarts perioden på dagsordenen i Landsforeningen, når der var Hovedbestyrelsesmøder, således at alle var orienteret og kunne komme med deres kommentarer til sagen. I slutningen af perioden opstod der tilsvarende problemer på den Sjællandske nordkyst. I den her sag er det et lykketræf, at Landsforeningen holdt Landsmøde i Pandrup i 1997. Hvad ville der være sket, hvis det havde været i København, som året før?

Udvalgets aktører

Udvalgets aktører var foruden 2 dygtige og gode folk fra Amtets Landskabsafdeling, som jeg desværre har glemt navnene på, teknisk chef i Holmsland kommune Steen Davidsen (nuværende havnechef i Hvide Sande), Holmslands borgmester Iver Enevoldsen (nuværende borgmester i Ringkøbing-Skjern), Oksbøl Statskovdistrikt ved Skovrider Ulrik Lorentzen og skovfoged Svend, samt undertegnede.

"Efterlysning"

Af Jan Howardy
Formand, FL

I forbindelse med et eventuel TV program i efteråret 2014 om sommerhuse, der aldrig kommer eller har været til salg, fordi det har gået i arv i familien gennem generationer, efterlyser landsforeningen en sådan familie eller to blandt vores medlemmer.

Ejer du eller din familie et sådan sommerhus, bedes du kontakte formanden eller sekretariatet hurtigst muligt. Landsforeningen vil herefter starte en dialog med jer, og ingen oplysninger vil gå videre før I har givet tilladelse til det.

Bestyrelserne i medlemsforeningerne bedes venligst undersøge muligheden for en sådan kontakt blandt jeres medlemmer, og kontakte sekretariatet eller formanden for FL.

Vi glæder os til jeres henvendelser.

Stormflod og oversvømmelser

Af Jette Kammer Jensen
Medlem af Stormrådet

Den 5-6. december 2013 blev mange danske hjem ramt af store oversvømmelser – det fleste husker billederne fra bl.a. Jyllinge. I Danmark har vi en rigtig godt ordning om erstatningsmuligheder, hvis man bliver udsat for ekstremstormflod eller ekstreme oversvømmelser. Det er en solidarisk ordning, hvor vi alle bidrager via en afgift på vores brandforsikringer.

Det viste sig, at reglerne om erstatning ikke hjalp alle de, der i december 13, blev udsat for oversvømmelser m.m.

Derfor haste vedtog Folketinget nogle ændringer af ordningen – samtidigt med, at afgiften blev forhøjet – der skal jo være penge i Stormrådets kasse, for at man kan udbetale mere i erstatning.

Lovændringen betyder også, at der i højere grad skelnes mellem helårsbeboelser og fritidshuse.

Ændring af selvrisiko

Lovens selvrisiko ændres, således at selvrisikoen efter lovens vedtagelse vil se sådan ud:

1. Helårsbeboelse: Procenterne for henholdsvis 1., 2. og 3. skade nedsættes til 5%, 10% og 15 % med et minimum på 5.000 kr.
2. Fritids- og erhvervsjendomme: Procenterne for henholdsvis 1., 2. og 3. skade nedsættes til 10%, 15% og 20 % med et minimum på 10.000 kr.
3. Løsøre (privat og erhverv): Procenten nedsættes fra 10 % til 5 % med et minimum på 5.000 kr.

Punkt 1. og 2. skyldes, at der er en såkaldt "trappemodel", hvor erstatningen nedsættes, så man flere gange udsætter for stormflod eller oversvømmelser, det skal være et incitament til at forebygge skader.

Omkostninger til genhusning mv. fra helårsbeboelse

Der indføres mulighed for dækning af omkostninger til genhusning, herunder opmagasinering og flytning. Dækningen kan maksimalt udgøre 12.000 kr. pr. måned og gælder kun for private i helårsbeboelse, herunder private, der bor i fritidshus med tilladelse hertil efter planlovens §§ 40 og 41 (pensionister eller folk med særlig tilladelse) senest pr. 6. december 2013.

Man kan ikke få alt erstattet, følgende er undtaget:

Erstatning ydes ikke for indirekte tab samt for skader på følgende typer fast ejendom og løsøre:

- 1) Fast ejendom og løsøre, for hvilket det i almindelighed er muligt at tegne forsikring mod henholdsvis skader forårsaget af stormflod og af oversvømmelse fra vandløb og søer i et forsikringsselskab, der har ret til at udøve forsikringsvirksomhed her i landet, jf. lov om finansiel virksomhed.
- 2) Fast ejendom og løsøre, hvor anden forsikring dækker den pågældende skade.
- 3) Løsøre i kældre og rum under terræn.
- 4) Jord.
- 5) Saltskadede afgrøder.
- 6) Fast ejendom, der ligger uden for et dige.
- 7) Diger, kystbeskyttelse og anden form for værn mod vandet.

- 8) Havne- og kaj anlæg, bådebroer, badebroer og lign.
- 9) Haveanlæg og løsøre placeret i haven.
- 10) Både, joller og lign. beliggende i vand eller placeret på strand eller kystbeskyttelse eller anden form for værn mod vandet.
- 11) Trailere, campingvogne, campletter, containere, skurvogne og lign. samt løsøre placeret heri.
- 12) Badehuse og lign. placeret på strand, kystbeskyttelse eller anden form for værn mod vandet.
- 13) Kiosker, butikker, udsalg og lignende erhverv placeret på strand, kystbeskyttelse eller anden form for værn mod vandet.
- 14) Løsøre placeret på havne- og kaj anlæg, strand, kystbeskyttelse eller anden form for værn mod vandet.
- 15) Dyr, bortset fra dyr, der opdrættes i dambrug.
- 16) Løsøre, der tilhører erhvervsvirksomheder, og som befinder sig i virksomhedens lagerbygninger eller lignende bygninger, medmindre det er placeret mindst 10 cm over gulvniveau eller terræn.

Læs mere på Stormrådets hjemmeside:
www.stormraadet.dk

Hvor mange medlemmer har I?

Fra sekretariatet, FL

En lille opgave til alle kasserere i medlemsforeningerne!

Vi prøver at forny os hele tiden og gøre det administrative så overskueligt som muligt – både for os selv men også for at kunne yde en første klasses service til vores medlemsforeninger, f.eks. med hensyn til stemmeflerhed ved generalforsamlinger o.s.v., samt opkrævning af korrekt kontingent. De fleste af vores medlemsforeninger har medlemspligt, men der er også foreninger uden medlemspligt og her kan medlems-tallet variere en smule hvert år.

I alle tilfælde er det vigtigt at landsforeningen er bekendt med det korrekte antal medlemmer i foreningerne. Under justering og opdatering af vore kartoteker i begyndelsen af året, samt det forhold at det tilsyneladende har vist sig, at det indbeta-

lingskort som blev udsendt i januar 2014, ikke havde påført den linje som skal udfyldes med antal medlemmer i foreningen, har vi desværre et problem som vi snarest beder alle vores medlemsforeninger om at være behjælpelige med?

Vi beder derfor om at meddele sekretariatet om antallet af medlemmer pr. 1. januar 2014 i jeres forening. Det kan gøres via E-mail, brev eller eventuelt et telefonopkald – husk venligst at opgive foreningens navn og medlemsnummer. Det sidste var opgivet til kassereren i det medfølgende brev i januar 2014, men i alle tilfælde venligst opgive medlemsantallet i foreningerne snarest til sekretariatet.

Tak på forhånd.

Sommerhuse og huslejenævn

Af Jan Howardy
Formand, FL

For nylig blev der i forbindelse med et forskningsprojekt på det juridiske fakultet på Århus Universitet offentliggjort en artikel om, at udlejning af sommerhuse også var omfattet af lejelovens regler. Konsekvensen af dette er, at en lejer kunne indbringe alle spørgsmål herunder lejens størrelse for et huslejenævn.

I samme artikel udtaler Formanden for Danske Sommerhusudlejere, der efter formandens oplysninger kun repræsenterer private udlejeres interesser, at der kan komme en masse sager omkring nedsættelse af lejen ved huslejenævne. Videre er foreningen af Danske Sommerhusudlejere af den opfattelse, at det er ejeren af det enkelte sommerhus og ikke udlejningsbureauet, der kommer i klemme i huslejenævnet.

Med andre ord forsøger Foreningen for Danske Sommerhusudlejere, der efter eget udsagn kun repræsenterer udlejere af sommerhuse, at fortælle, at der nu kan være en risiko for, at der kommer mange sager omkring klager over lejen af et sommerhus fra lejere. Foreningen for Danske Sommerhusudlejere mener at vide, at specielt tyske lejere, har god adgang til juridisk bistand og dermed uden økonomisk risiko kan indbringe en sag for et huslejenævn.

Det er muligt, at tyskerne har nemmere adgang til at få retshjælpsdækning og dermed advokat hjælp, men Landsforeningen har ikke set dokumentation, der kan sandsynliggøre, at tyskerne skulle klage mere end le-

jere af andre nationaliteter. Landsforeningen er af den opfattelse, at alle lejere uanset nationalitet skal behandles ens, og at man som udlejer af et sommerhus selvfølgelig ikke skal tage mere for at leje sit sommerhus ud end hvad der er ret og rimeligt.

Landsforeningen skal indledningsvis bemærke, at dersom der skulle komme en række afgørelse fra huslejenævne, der nedsætter lejen for at leje et sommerhus ud, er det et udtryk for, at den pris, der er betalt for at leje et sommerhus har været for høj. Derfor er det også Landsforeningen overordnede opfattelse, eventuelle afgørelse fra huslejenævne omkring fastsættelsen af lejen for et sommerhus er i alles interesse, da man dermed som sommerhusejer får nogle retningslinjer for hvordan lejen skal fastsættes.

Det skal bemærkes, at det Landsforeningen bekendt endnu ikke har været sager omkring tvister vedrørende størrelsen af lejen for et sommerhus eller andre tvister omkring lejen af et sommerhus. Landsforeningen følger naturligvis sagen og har en løbende dialog med de relevante ministerier for at sikre at der kommer en afklaring på området. Det skal endvidere oplyses, at der ifølge Danmarks statistik i 2013 blev foretaget over 111.000 udlejninger af sommerhuse. Landsforeningen er ikke bekendt med, at der skulle være indbragt sager omkring størrelsen af lejen for et sommerhus for et huslejenævn endnu.

Landsforeningen vil derfor opfordre udlejere af et sommerhus til, at før end man begynder at frygte en mulig huslejesag og dermed skynder sig hen til en advokat eller af egen

lomme betaler en forening for rådgivning, tænker sig om og forinden forholder sig til en række faktuelle oplysninger på området.

Det fremgår af lovbekendtgørelse nr 963 af 11. august 2010 (lejeloven) § 53 følgende:

§ 53. *Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.*

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Stk. 3. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Det er således kun sommerhuse der er taget i brug før den 31. december 1991, der i princippet er omfattet af reglerne om regulering af huslejen. Sommerhuse der er taget i brug efter 31. december 2013 kan således ud-tages fra bestemmelsen om omkostningsbestemt husleje, såfremt dette fremgår af lejeaftalen.

Det er Landsforeningens anbefaling, at medlemmer, der har sommerhuse, der er taget i brug efter 31. december 1991 om at tage få indføjjet dette i lejekontrakten. Såfremt udlejningen sker i gennem et udlejningsbureauet, vil Landsforeningen anbefale, at man tager kontakt til bureauet og får indføjjet i lejekontrakten, at sommerhuset ikke er omfattet af den omkostningsbestemte husleje. Dette gælder som sagt kun for sommerhuse, der er taget i brug efter 31. december 1991.

Videre skal man som ejer af et sommerhus huske på lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, planloven § 40, der er som følger:

§ 40. *En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 2.*

Et sommerhus må således ikke anvendes til hverken udlejning eller ophold i perioden 1. oktober til 31. marts bortset fra korte ophold. Det er således kun indenfor perioden den 1. april til 30. september, at det er lovligt at bebo og leje sit sommerhus ud. Landsforeningen skal igen understrege, at det er Landsforeningen meget magtpåliggende at medlemmerne overholder denne bestemmelse.

Såfremt man vælger at udleje sit sommerhus igennem et udlejningsbureauet, er det bureauet, der er, indgår kontrakten med lejeren. Såfremt lejer vælger at klage over huslejens størrelse, vil det være bureauet, der som udlejer skal betale en eventuel for meget opkrævet husleje tilbage til lejer.

Om udlejningsbureauet dernæst kan kræve, at ejeren af det pågældende sommerhus skal holde bureauet skadesløs for den udgift, er i givet fald noget der enten skal fremgå af kontrakten mellem bureauet og ejeren og hvis dette ikke er tilfældet ved en eventuel retssag mellem parterne. Det er først ved en eventuel retssag i mellem lejer og udlejningsbureauet, at bureauet kan vælge enten at procestilvarsele eller adcitere ejeren af sommerhuset.

Man skal i den forbindelse huske, at et Huslejenævn ikke en domstol. Det er derfor Landsforeningens vurdering, at et udlej-

ningsbureauet ikke kan inddrage ejeren af sommerhuset ved en sag i huslejenævnet, da kontrakten er indgået direkte mellem bureauet og lejeren.

Sammenfattende er det Landsforeningen vurdering, at man som ejer af et sommerhus skal være opmærksom på, at man ikke tager mere i leje end hvad der er ret og rimeligt. Videre skal man som sommerhusejer tjekke om ens retshjælpsforsikring også dækker eventuelle tvister vedrørende spørgsmålet om størrelsen på huslejen.

Til slut skal Landsforeningen også påpege, at ministeren overfor pressen har oplyst, at

De vil ændre loven således, at lejeloven og dermed huslejenævnene ikke kan tage stilling til størrelsen på lejen for et sommerhus. Landsforeningen vender tilbage når der er nyt i sagen.

Indtil da er det Landsforeningens vurdering, at såfremt man som ejer af et sommerhus lejer dette ud og kun tager en leje, der er ret og rimelig, er risikoen for en eventuel sag ved et huslejenævn lille. Såfremt et medlem får en sag ved et huslejenævn vil Landsforeningen gerne informeres om dette og Landsforeningen vil i sådan situation konkret vurdere, om der kan ydes eventuel juridisk vejledning til medlemmet.

Nogle betragtninger ...

Af Flemming L. Toft
Nyt medlem af hovedbestyrelsen i FL

I sommeren 2013 blev jeg valgt som formand for Grundejerforeningen Mariendal Havbakker. Vi er en grundejerforening med ca. 150 medlemmer, og foreningen har eksisteret siden 1947. Vi synes selv at det er en velfungerende forening, som ligger i et smukt område i den sydlige del af Aarhus Bugten, med udsigt til både Tunø og Samsø. Et medlem her i Mariendal fandt i foråret 2013 ud af, at det lokale energiselskab, NRGi, havde planer om at opføre 20 kystnære havvindmøller ved indsejlingen til Aarhus Bugten. Møllerne er planlagt til at blive opført i det smukke og fredede farvand mellem Mols, Helgenæs, Tunø og den jyske østkyst, også kaldet Mejflak. – Dette projekt er i særklasse et virkeligt naturødelæggende vindindustrianlæg midt i et fredet Natura

2000 område. Efter at vi havde afholdt en ekstraordinær generalforsamling, med det formål at få vedtaget en udtalelse imod dette projekt, så henvendte vi os til Danmarks Naturfredningsforening, sammen med de øvrige grundejerforeninger i området, for om muligt at få hjælp til at stoppe dette projekt, men her var ingen hjælp at hente, snarere tværtimod, når det handler om vindmøller.

Fritidshusejernes Landsforening FL

En vigtig hjælp og fornyelse i foreningens arbejde opstod i september, da vi besluttede at melde os ind i Fritidshusejernes Landsforening FL. – Jeg kendte ikke noget til FL, men ved flere opslag på forskellige spørgsmål på nettet, bl. a. om kystnære havvindmøller, så



kom jeg ind på FL's hjemmeside, og der kunne jeg omgående se, at et medlemskab ville være en fordel af mange grunde. Vi blev meldt ind og fik dermed lejlighed til at deltage med 2 stemmeberettigede deltagere i FL's 40 års jubilæumsarrangement på Pejsegården den 26. og 27. oktober, hvor der både var foredrag, produktinformationer, generalforsamling og festmiddag, samt revy og dans.

Ved generalforsamlingen blev jeg foreslået og valgt til medlem af hovedbestyrelsen, og jeg har siden deltaget i arbejdet med stor interesse. – Arbejdet er meget interessant, men til min overraskelse også ret tidskrævende. Der afholdes bestyrelsesmøder ca. 1 gang om måneden, som regel en lørdag fra kl. 10-17, og der bliver virkelig drøftet mange sager, som hovedbestyrelsen løbende skal tage stilling til.

Havvindmøller på Mejflak

Hvad angår sagen om de meget omdiskuterede havvindmøller ved indsejlingen til Aarhus-Bugten, så har landsformanden for FL, Jan Howardy, været alle medlemsforeninger i området, til stor hjælp i vore bestræbelser på at få dette projekt stoppet. Jan deltog i et møde den 26. marts 2014, hvor de øvrige repræsentanter for medlemsforeningerne også deltog. Vi repræsenterer nu mellem 5000 og 8000 borgere fra især grundejerforeninger bugten rundt, og modstanden udvikler sig hele tiden. Et medlem af Grundejerforeningen her i Mariendal, elektroingenør Peder Pedersen, har gjort et kæmpearbejde med at få gennemanalyseret denne sag, og ikke mindst været medvirkende til afsløringer af projektmagernes manipulationer, myndighedernes lemfældige og "kreative" sagsbehandling, skønmalerier af projektets økonomi, samt den manglende lokale

forankring, som var én af forudsætningerne i den VVM-redegørelse, som blev udarbejdet for ca. 2 år siden. Hele modstanden af projektet har som nævnt fået stor opbakning af FL's landsformand, Jan Howardy, hvis erfaring og insiderviden forhåbentlig ender med, at hele dette vanvittige projekt ikke får lov til at vansire det af alle priste farvand ved indsejlingen til Aarhus bugten. – Hele sagen kan følges på www.bevarmeiflak.dk

Hvorfor Fritidshusejernes Landsforening FL

Efter er år som formand for en Grundejerforeningen Mariendal Havbakker, og som medlem af hovedbestyrelsen siden oktober 2013, så er det mig meget magtpåliggende at fremhæve, at uden professionel hjælp og indsigt fra både landsformanden, og de øvrige medlemmer i hovedbestyrelsen, så var vores lille grundejerforening her i Mariendal, samt de nye foreninger her i området, som nu også er blevet medlem i FL, aldrig nået så langt, som det er tilfældet. – Jeg kan derfor kun anbefale de grundejerforeninger, som endnu ikke er tilknyttet FL, om at gøre det hurtigst muligt.

Selv om modstanden mod Havvindmøllerne har fyldt meget i vores arbejde, så har vi også på væsentlige øvrige områder indhentet kvalificeret viden og støtte. Altid godt hjulpet af FL's dygtige sekretær, Bente Boye Nielsen, samt FL's tilknyttede advokater, - og ikke mindst med en meget dynamisk landsformand i spidsen for det hele.

Jeg glæder mig til det fremtidige arbejde, og er sammen med min lokale bestyrelse glad for, at jeg fik kontakt til FL, og at vores grundejerforening dermed blev medlem af FL.

En grundejerforening får som medlem af FL virkelig noget for det beskedne bidrag der betales i kontingent.



for et renere miljø!

Rens dit spildevand med et beplantet filter
- en god investering til gavn for miljøet!



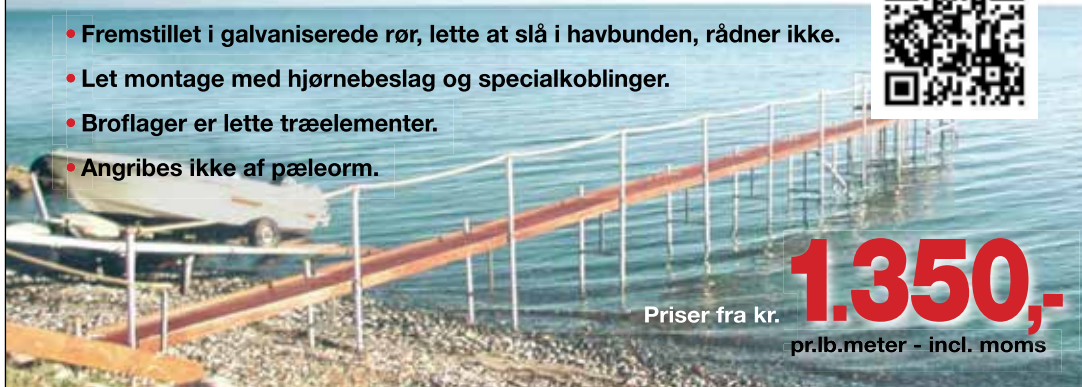
Du sparer både kloaktilslutning og spildevandsafgift
og du kan tjene din investering tilbage på 3 år!

www.kilianwater.com | tlf. 7575 7901

FLEXBROEN

fremtidens
badebro som byggesæt

- Fremstillet i galvaniserede rør, lette at slå i havbunden, rådner ikke.
- Let montage med hjørnebeslag og specialkoblinger.
- Broflager er lette træelementer.
- Angribes ikke af pæleorm.



Priser fra kr.

1.350,-

pr.lb.meter - incl. moms

HELGE FRANDSEN A/S

- fordi kvalitet altid betaler sig

VEST 75 68 80 33

www.hfas.dk

ØST 45 85 36 11

Sekretariats info

Nye forsikringstilbud

Af Jan Howardy
Formand, FL

I marts bladet oplyste vi, foruden en advarsel mod en ny forening, om et udvidet samarbejde med Codan Forsikring A/S med nogle gode tilbud på nye forsikringer. Netbank, hjertestarter og underslæbsforsikring på to beløb – **her var der en trykfejl, det er en underslæbsforsikring op til 300.000 kr. og præmie på 600 kr. årligt.** Vi havde beklageligt skrevet op til 200.000 kr.

Tilmeldingsblanket kan rekvireres i sekretariatet.

Nye foreninger sommer 2014

849 03 Gf. Thorup Strand Øst – Jammerbugt Kommune

Dødsfald

Det er med stor sorg at hovedbestyrelsen og jeg har erfaret at vores suppleant til hovedbestyrelsen for Fyn Bente Mortensen er afdøet ved døden i april 2014 efter sygdom. Bente gjorde meget stort aktivt arbejde for landsforeningen, var altid meget engageret og var altid på forkant i forberedelserne til møderne. Landsforeningen var repræsenteret ved bisættelsen af vores sekretær Heidi Stein. Det vil fremover være et stort savn, at Bente ikke er her mere. Æret være hendes minde.



ID-nr. 47391

Afsender:
Fritidshusejernes Landsforening
Niels Bohrs Allé 11
2860 Søborg