



## **Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 23. marts 2019**

### **Indledning**

Jeg vil indlede med at sige tak til de mange medlemsforeninger, der støtter op om FL og benytter sig af FLs tilbud. Det er både hyggeligt og udfordrende, når en formand ringer en tidlig morgen og beder om en fortolkning af reglerne i lov om private fællesveje. Det sætter hjernevindingerne i sving og skærper det analytiske gen fra dagens begyndelse.

Det er også dejligt at møde medlemsforeningerne. Forskellige medlemmer af bestyrelsen har fungeret som dirigenter ved lokale generalforsamlinger, og i dette foreningsår har vi afholdt to kurser for medlemsforeninger, ligesom hele bestyrelsen har besøgt et lokalområde for at blive klogere på udfordringerne omkring kystsikring.

FL er i en god gænge. Økonomien er stabiliseret og god. Der er råderum til nye initiativer. En del er allerede sat i gang og flere nye initiativer præsenteres på denne generalforsamling.

FLs største udfordring er medlemstallet. Det er en udfordring, at antallet af medlemsforeninger er faldet i de seneste par år, men den største udfordring er, at antallet af medlemsforeninger i det hele taget ikke er stort nok.

Derfor sætter FL i de kommende år fokus på hævning af nye medlemsforeninger – og til det har vi behov for hjælp – foreslå selv fra hvem.

Netop - FLs medlemsforeninger.

Mere herom senere.

### **Organisatorisk**

Hvor foreningsåret 2017 var uroligt og omskifteligt, så har foreningsåret 2018 være præget af ro og stabilitet. På sidste generalforsamling gennemførte vi en vedtægtsreform, der moderniserede og tydeliggjorde FLs vedtægter, vi justerede FLs holdninger og politikker, og bestyrelsen har givet forretningsordenen en overhaling.

FL har dermed fået en klarere struktur med en række faste udvalg, der arbejder og sagsbehandler mellem bestyrelsesmøderne, så mange sager blot kræver en godkendelse i bestyrelsen.

Else Digmann Refstrup, som på sidste generalforsamling blev valgt som suppleant har i årets løb måttet trække sig grundet sygdom. Det er vi kede af, og vi takker for det bidrag, som Else nåede at yde.

I forretningsordenen har vi indført et forretningsudvalg bestående af formand, næstformand og kasserer. Udvalget kan træffe beslutninger mellem bestyrelsesmøderne. Det har der ikke været noget behov for i årets løb. Men det skal noteres – at forretningsudvalget er en vigtig sparringspartner for formanden, når bestyrelsesmøder og andet skal forberedes.

Der har været afholdt syv bestyrelsesmøder med godt fremmøde i foreningsåret, heraf et weekend-møde med besøg i Nordjylland, hvor bestyrelsen fik en meget grundig og lærerig orientering om udfordringerne i forbindelse med kystsikring fra de lokale medlemsforeninger. Turen og dens resultater blev grundigt dækket i FLs nyhedsbrev.

Der er taget initiativer til sikring af FLs fortsatte virke i tilfælde af forfald på nøgleposter.

Bestyrelsen besluttede ved foreningsårets begyndelse, at FLs revisor, Flemming Jensen, uddannes i brugen af FLs regnskabssystem, så Flemming Jensen kan overtage i tilfælde af kassererens forfald. Såfremt revisor overtager kassererens opgaver, indtræder revisorsuppleanten i revisors sted.

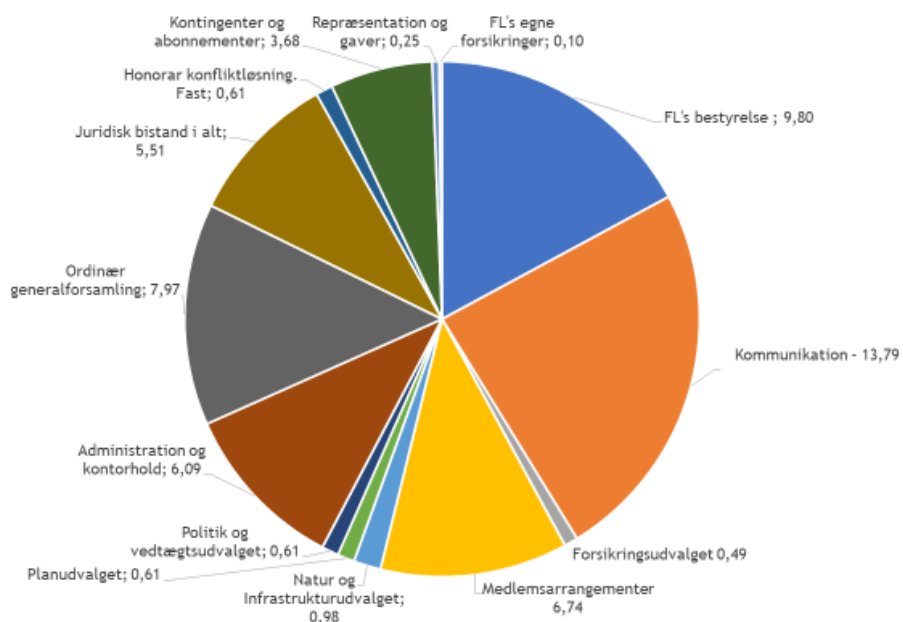
Alle FLs dokumenter og data er blevet samlet sikkert i et eksternt datalager - i skyen - og kan tilgås af bestyrelsens medlemmer i.h.t. forretningsordenens bestemmelser herom. Al mail-korrespondance til og fra formand, kasserer og sekretariat sker via funktionsrelateret e-mail, således mailhistorikken er intakt, når der sker udskiftninger på disse poster

Der udestår en ordning med eksternt opbevaring af adgangskoder til FLs systemer. Der arbejdes sammen med FLs advokat på en løsning herom. Løsningen vil også blive tilbudt FLs medlemsforeninger.

### **Medlemsrettede aktiviteter**

Der blev i 2018 afholdt to seminarer om foreningsarbejde. Til det første var til-

meldingsfristen nok for kort, hvilket gav et lidt ringere deltagerantal end forventet. Det næste seminar var fyldt pænt op. Evalueringen viser stor tilfredshed med begge seminarer, og bestyrelsen har allerede besluttet, at de skal gentages i 2019.



Figur 1: Sådan benyttes en husstands 50 kroner i kontingent (2019-budgettet). 70 pct. benyttes til direkte medlemsrettede aktiviteter – kommunikation, medlemsarrangementer, generalforsamling, juridisk bistand og bistand til konfliktløsning.

Der var planlagt en temadag om Hus på lejet grund i foråret 2019. Den er indtil videre aflyst, da den advokat, der skulle stå for dele af programmet, har meldt fra. Hus på lejet grund er en særlig udfordring for FL. Der er ikke så mange af FLs medlemsforeninger, der består af lejere, derfor er det vanskeligt at samle en personkreds med den viden og de erfaringer, der skal til for lave en meningsfuld indsats. Samtidig er det et juridisk komplekst område, og fordi der så få, der er berørt, er det tydeligvis ikke et område, jurister i stort tal kaster sig over. Anker Storgaard har gjort en kæmpeindsats i løbet af 2018 med samtaler med forskellige lejere – også mange der ikke er medlemmer af FL. Hus på lejet grund har fortsat fokus hos FL. og vi skal finde en måde, så vi kan støtte og rådgive de berørte foreninger. Temadagen forventes afholdt i efteråret.

FL vil gerne udvide omfanget af seminarer, temadage og lignende medlemsarrangementer. Men det kræver ressourcer og viden. Derfor opfordrer FL alle medlemsforeninger til at undersøge om der i medlemsforeningens medlemskreds findes personer med kompetencer, der kan være nyttige at bringe i spil på FLs ar-

rangementer. Det er f.eks. personer med viden om lokalplanlægning, kloakering, vandforsyning, renovation, veje, naturpleje, kystbeskyttelse, kommunikation, hjemmesidevedligehold, organisation og mange andre forhold.

Til jer, der sidder som formænd, kasserere og andet. Kig på medlemslisten, spørg på jeres generalforsamlinger. Der er over 300.000 personer, der benytter fritidshuse i Danmark. Selvfølgelig findes der en masse gode kræfter i den kreds. Og der er givetvis mange, der gerne vil, hvis de hører om muligheden.

Som nævnt i indledningen modtager FL løbende henvendelser fra medlemsforeninger, der søger bistand eller et godt råd i forskellige spørgsmål. Det er alt fra interne konflikter og fortolkninger af vedtægter i en medlemsforening til vejledning af forståelse af lokalplaner, regler for badebroer og vedligehold af veje.

Der har ikke været eksempler på egentlige konflikter mellem medlemsforeninger og myndigheder i foreningsåret. Det er FLs indtryk, at medlemsforeninger og kommuner som hovedregel kommer godt ud af det med hinanden og samarbejder i lokale spørgsmål.

### **Forsikringer**

Det er en kerneydelse for FL at sikre billige forsikringer til medlemsforeningerne.



*Figur 2: Denne medlemsforening med 48 medlemmer har forsikret sig mod alle risici for 100 kr. årligt pr. medlem*

I 2018 overgik FL fuldstændigt til forsikringer via Alm Brand. FL har et fortrinligt og effektivt samarbejde med Alm Brand og vores forsikringsmægler, Söderberg og Partners. De forsikringspræmier og vilkår, FL har opnået for medlemsforeningerne, er de bedste og billigste forsikringspræmier i Danmark.

Men – og der er et men. FL skal være en attraktiv kunde, og det er FL kun, hvis tegnes mange forsikringer. Det er det, der sikrer lave forsikringspræmier. Desværre er der fortsat nogle medlemsforeninger, der vælger usikkerheden fremfor trygheden. Der er fortsat et mindre antal, der tror, at de i foreningsmæssig sam-

menhæng er dækket af husstandsforsikringen. Det er en falsk tryghed. En forening uden forsikringer udsætter medlemmerne for en betydelig økonomisk risiko. FL redegør herfor på [www.mitfritidshus.dk](http://www.mitfritidshus.dk) og linker til information fra andre kilder, hvor foreninger kan indhente viden om forsikringsbehov.

FL opfordrer løbende medlemsforeningerne til at tegne de nødvendige forsikringer.

I den kampagne for hvervning af nye medlemmer, som FL iværksætter i 2019 og 2020 indgår forsikringstegning som et væsentligt element.

### **Kommunikation og information**

FL bestræber sig på at opretholde en løbende kommunikation til medlemsforeningerne og sikre, at medlemsforeningerne altid er opdaterede med information om FLs aktiviteter.

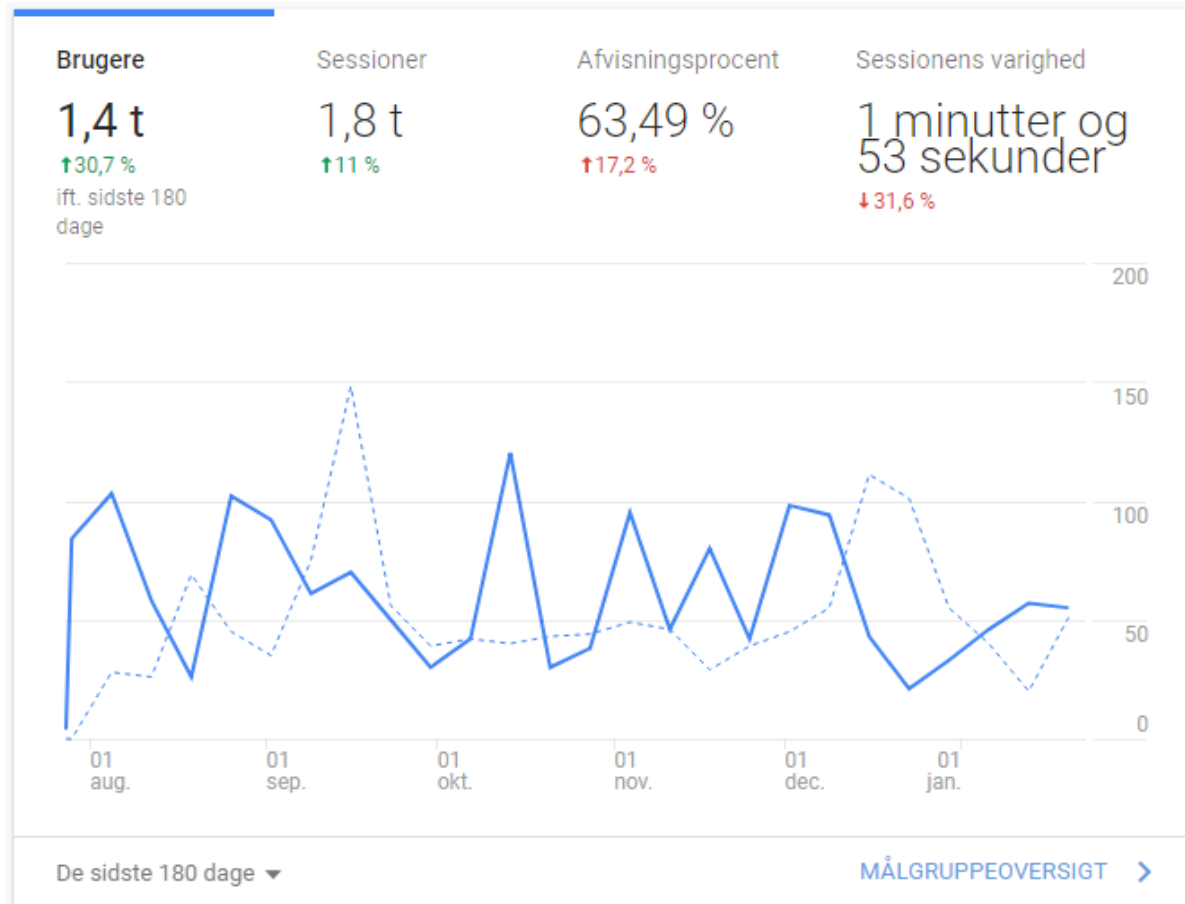
I foråret 2017 besluttede bestyrelsen at stoppe udgivelsen af det trykte medlemsblad "Mit Sommerhus" med fire årlige udgivelser og erstatte det med et elektronisk nyhedsbrev "Mit Fritidshus". Der er udkommet fem udgaver af nyhedsbrevet i 2018. Det koster betydelige ressourcer at skrive og redigere et nyhedsbrev og sikre en regelmæssig udgivelse. Derfor har bestyrelsen besluttet at indgå en aftale med en freelance journalist, der fremover skal varetage udgivelsen af nyhedsbrevet.

Den første udgave er planlagt til begyndelsen af 2019 og den næste udgave udkommer efter generalforsamlingen i marts med en reportage fra generalforsamlingen og om FLs opgaver i de kommende år.

Det er bestyrelsens mål, at nyhedsbrevet Mit Fritidshus udkommer regelmæssigt og indeholder stof, der dels informerer om FL og dels kan støtte medlemsforeningerne i deres daglige arbejde.

Mit Fritidshus sendes til alle bestyrelsesmedlemmer i medlemsforeningerne, samt til andre aktive i medlemsforeningerne, der ønsker at modtage nyhedsbrevet. Medlemsforeningerne er velkomne til at videresende nyhedsbrevet til andre i foreningen og bringe hele nyhedsbrevet eller dele heraf på foreningens hjemmeside. Endvidere sendes Mit Fritidshus til foreninger, fritidshusejere, myndigheder og andre i kampagneøjemed.

FLs hjemmeside er blevet oprustet med mere aktuel information, bl.a. en aktivitetskalender, så medlemsforeningerne kan følge med i FLs aktiviteter. Det fremgår af omstående statistik for besøgende på hjemmesiden, at de besøgende har et tilfredsstillende tidsforbrug på hjemmesiden og at afvisningsprocenten (d.v.s. de besøgende, der kommer ind på hjemmesiden via en søgning på et ord i en søgemaskine og umiddelbart efter forlader hjemmesiden, fordi søgningen ikke opfylder det forventede) ligger på et acceptabelt niveau. Dette bliver særlig tydeligt, når de næsten 50 pct. hits fra udlandet sorteres fra.



Figur 3: Besøgsstatistik på [www.mitfridshus.dk](http://www.mitfridshus.dk) de seneste 180 dage pr. 24. januar 2019 (Google Analytics) – t i ovenstående oversigt står for tusinder.

FL har tillige etableret sig på Facebook, der primært fungerer som et link til hjemmesiden. I bestyrelsen vurderer vi, at der ikke er kræfter til aktiv dialog på en Facebook side. FL modtager et begrænset antal besøg via Facebook, og bestyrelsen konkluderer, at det vigtigste er, at FL kan findes via denne kanal.

Det har været en mangeårig diskussion i FL om hvorvidt alle oplysninger om FLs arbejde skal være tilgængelige på hjemmesiden. Der har været argumenteret for, at det ikke er rimeligt, at ikke-medlemmer kan drage nytte af oplysninger, og modsat at det tiltrækker nye medlemmer, hvis der oplyses så meget som muligt. Den diskussion er ikke afsluttet. På et bestyrelsesmøde i årets løb blev der udtalt følgende: "De, som følger i andres fodspor, kommer aldrig foran".

Hovedindstillingen i bestyrelsen er, at hjemmesidens informationsindhold skal øges. Der er indgået et samarbejde med Bolius herom. Bestyrelsen lytter meget gerne til medlemsforeningernes synspunkter herom.

### Juridisk og konfliktløsnings bistand

FL har som bekendt aftale med tre advokater, der kan yde almindelig retshjælp uden beregning til medlemsforeningerne – og såfremt foreningerne ønsker det påtage sig juridisk bistand i konkrete sager, samt en tilsvarende aftale med Cen-

ter for Konfliktløsning.

Advokaterne og centret rapporterer til FL om omfanget af henvendelser i årets løb.

Der er ikke rapporteret om sager fra Center for Konfliktløsning. De tre advokater rapporterer om ganske få sager, hvor der er ydet almindelig retshjælp. Samt om to sager vedrørende strid om servitutter om vejadgang og betaling for vejvedligehold.

### **Sagerne – og nogle principielle overvejelser**

I den ene sag, blev advokaten bedt om hjælpe med at løse en strid mellem to nabogrundejerforeninger om betaling for vedligehold af en vej, der benyttes af begge foreninger. Forud for striden havde den ene grundejerforening søgt en servitut om fælles betaling til vejen ophævet ved taksationskommissionen (et retligt instrument, der minder om en domstol), hvor taksationskommissionen afviste kravet om ophævelse af servituten.

Grundejerforeningen vægrede fortsat at betale. Foreningen blev tilskrevet af FLs advokat og endte med at betale for vedligeholdet.

Lidt forenklet kan det siges: Det virker at låne en advokats brevpapir til at løse striden, men det koster også.

Den anden sag indeholdt en særlig spidsfindighed. Det var en strid mellem to grundejerforeninger om adgang til vej. Begge grundejerforeninger var medlem af FL. FL henviste til at søge rådgivning hos FLs advokat og foreslog tillige at tage kontakt til Center for Konfliktløsning.

Det endte med at den ene grundejerforening rejste krav mod den anden og fik medhold i, at den pågældende grundejerforening, der rejste sagen, havde vejret.

Når sagerne nævnes her, skyldes det at begge sager har udgangspunkt i servitutter (deklarationer), der er udfærdigede mange år tilbage i tiden. Et andet element er, at i begge tilfælde er den lokale kommune blevet bedt om rådgivning – bl.a. fordi deklARATIONERNE nævner kommunen (eller sognerådet) som påtaleberettiget.

FL har fået henvendelser om andre sager, hvor en lokal kommune af en grundejerforening er blevet bedt om vejledning og bistand i tilsvarende stridsspørgsmål, hvor kommunen er anført som påtaleberettiget i en deklaration.

Der synes at være det fælles træk i den kommunale sagsbehandling, at kommunerne ikke ønsker at indtræde i en aktiv rolle som problemløser i lokale konflikter – men i stedet henviser grundejere og grundejerforeninger til at løse problemerne via dyre retssager – og i nogle tilfælde direkte afviser at udøve den påtaleret, som en kommune kan være tillagt i en lokal servitut.

Mange steder i landet flyttes indholdet af lokale deklarationer over i lokalplaner, også her registrerer FL, at den kommunale indsats for at sikre overholdelse af lokalplanerne i mange tilfælde er beskednen.

Fritidshusejernes Landsforening ser denne udvikling som bekymrende. De kommunale forvaltninger med mange års praksiserfaring og juridiske ressourcer bør kunne bidrage til at vejlede, tage samtaler, afhjælpe konflikter og anvise løsninger om lavpraktiske forhold i lokalsamfundet i stedet for blot at svare, som det skete i en af ovennævnte sager:

”Spørgsmål om vejrettigheder kan kun afgøres privatretsligt, og i sidste ende ved domstolene. Den omstændighed, at kommunen er påtaleberettiget i forhold til servitut af 2. januar 1964, ændrer ikke på dette forhold.”

I en af de ovennævnte sager kostede det en forening med 14 medlemmer 28.000 kr. at få løst et sådant spørgsmål ”privatretsligt”.

FL vil tage initiativ til drøftelser med Kommunernes Landsforening om håndteringen af sådanne spørgsmål.

### **Høringer, politiske tiltag, pressemeddelelser og kontakter**

FL har i årets løb modtaget et antal indbydelser til at afgive høringssvar. Indbydelser til høringssvar udsendes altid til medlemsforeningerne i det område, sagen vedrører, så medlemsforeningerne kan give deres bidrag til høringssvaret.

Der er afgivet et antal høringssvar i foreningsåret 2018.

Heraf tre af principiel karakter.

- a. FL har støttet to kystsikringsprojekter med begrundelsen, at projekterne var gennemarbejdede og på forbilledlig vis inddrog stat, kommune og de berørte grundejere.
- b. FL har modsat sig overførsel af et sommerhusområde til byzone i Stevns kommune og ha kritiseret en for tidlig overførsel af et sommerhusområde til byzone i Århus kommune.
- c. FL har (sammen med Danmarks Naturfredningsforening) argumenteret mod flytning af myndighedskompetence fra Kystdirektoratet til kommunerne.

FL har rettet henvendelse til Folketingets Erhvervsudvalg vedrørende et lovforslag (L 121) om ændring af planloven, der åbnede for lempelser i kommunernes muligheder for at overføre sommerhusområder til byzoner. Det var ikke lempelserne i sig selv, FL anfægtede, men de manglende krav til kommunernes information til de berørte sommerhusejere.

Der blev udsendt pressemeddelelse herom.

FL har i en pressemeddelelse gjort opmærksom på, at regeringens tanker om øgede muligheder for udenlandsk køb af danske sommerhuse kan føre til utilsigtede økonomiske konsekvenser, som bør afdækkes før eventuelle regelændringer.

FL har bidraget til pjece om private fællesveje fra Teknologisk Institut.

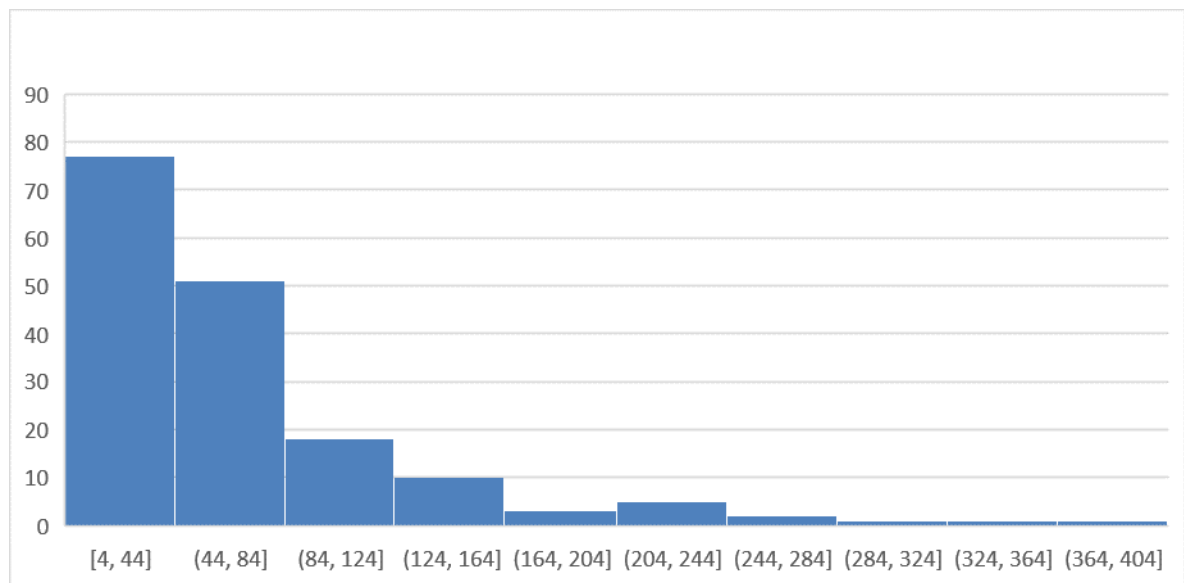


FL har i foreningsårets løb afholdt et møde med Parcelhusejernes Landsforening, hvor der var enighed om at opretholde kontakten mellem de to foreninger.

FL deltager aktivt i Forbrugerrådet Tænk, hvor FL er repræsenteret i rådsforsamlingen og indgår som Forbrugerrådet Tænks repræsentant i fire klagenævn. Arbejdet i klagenævnene er tidskrævende og må forventes at blive nedtrappet.

FL har udsendt pressemeddelelse i anledning af den særlige begunstiging af Airbnb i forbindelse med sommerhusudlejning.

FL har i årets løb deltaget i Kommunernes Landsforenings turismetræf og i KLs konference om kystsikring



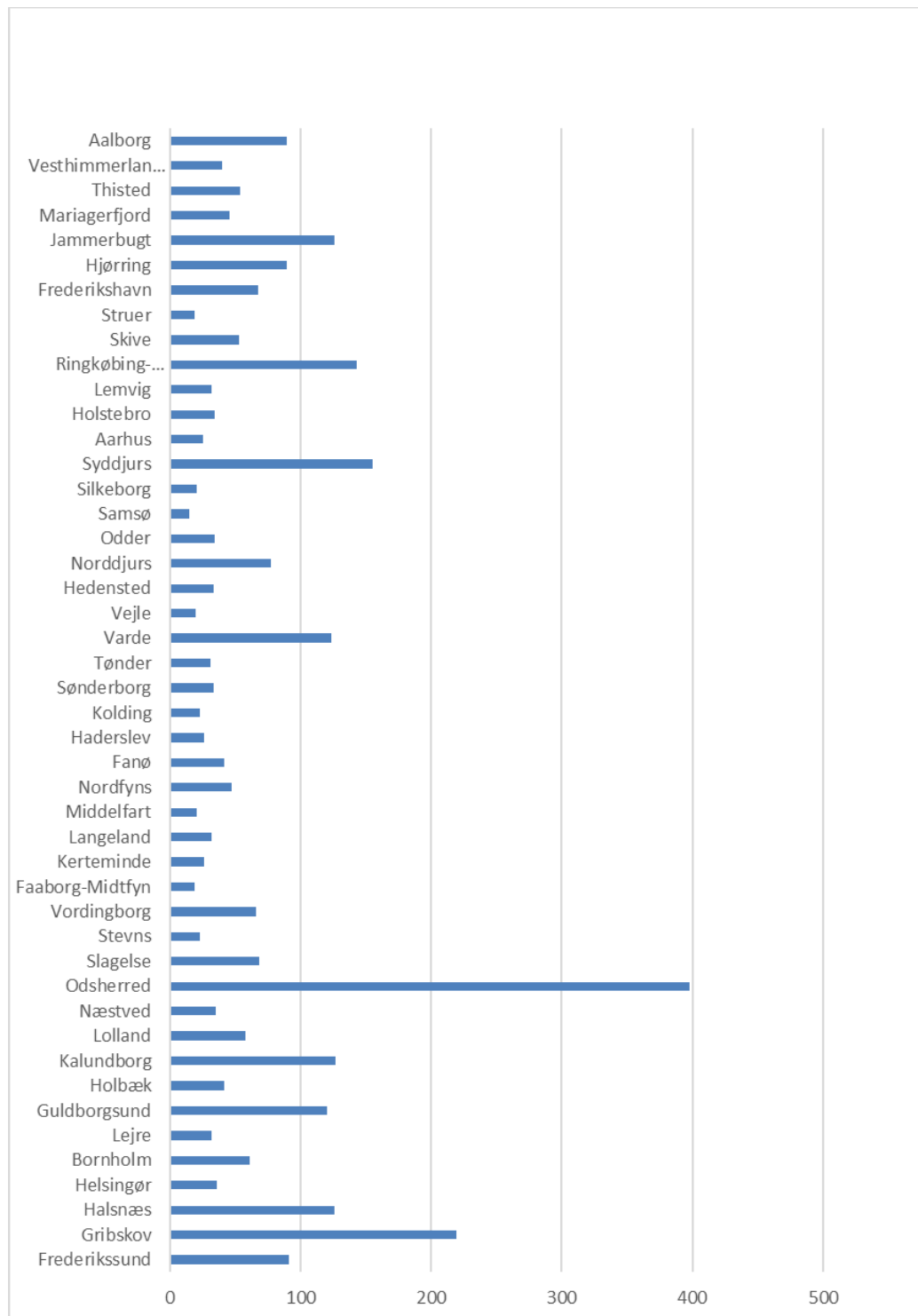
Figur 4. FLs medlemsforeningers størrelse fordelt efter antal grundejere – tal fra 2017

### Samarbejdspartnere

På sidste års generalforsamling nævnte bestyrelsen nogle samarbejdspartnere, som der i årets løb havde været kontakt til. I år vil vi gerne nævne nogle nye. Rundt omkring i landet findes der et antal sammenslutninger af lokale grundejerforeninger for fritidshusejere. Nogle af FLs medlemsforeninger er medlemmer af disse sammenslutninger og FL har kontakt til enkelte sammenslutninger. Til årets generalforsamling har FL indbudt repræsentanter for de sammenslutninger, FL har kendskab til. Formålet er at styrke båndene og skabe grobund for samarbejder. FL ser ikke lokale sammenslutninger som konkurrenter, men som samarbejdspartnere, der sammen med FL kan støtte lokale grundejerforeninger.

Det er relationer, FL satser på at udvikle. Første skridt er invitationen til overvære generalforsamlingen. Næste skridt er yderligere møder, hvor samarbejdet kan udbygges – ikke nødvendigvis efter en bestemt skabelon – men forhåbentlig i den form, der passer bedst i den konkrete situation.

Som det fremgår af oversigten nedenfor, så har FL identificeret de kommuner, der har den største koncentration af fritidshusejere. Det er kommuner, der vil få særlig fokus fra FLs side i de kommende års medlemskampagne.



Figur 5. Skøn over antallet af fritidshusforeninger i kommuner med over 1000 fritidshuse, baseret på et gennemsnit på 68 grundejere pr. forening – tal fra Danmarks Statistik 2016.

### **Nye serviceydelser til medlemsforeningerne – og flere medlemsforeninger**

Som tidligere nævnt vil FL sætte fokus på medlemsforeninger i de kommende år. Vi skal være flere og vi skal udvikle flere serviceydelser til såvel foreningerne som de enkelte grundejere.

Stort set alle FLs medlemsforeninger ligger i områder med andre fritidshusforeninger. Derfor er FLs egne medlemsforeninger de bedste til at hverve nye medlemsforeninger. Det gennemsnitlige antal grundejere i FLs medlemsforeninger er 64. Det indebærer, at en ny medlemsforening gennemsnitligt bidrager med 3.200 kr. i kontingentbidrag. Derfor har bestyrelsen besluttet at iværksætte et program, hvor en medlemsforening, der hverver en ny får en hvervegave i form af gratis præmie i et år på forsikringstrin 1.

Bestyrelsen forventer at dette program vil resultere i omkring 40 nye medlemsforeninger ved indgangen til 2021 og øge antallet af medlemsforeninger med forsikringer med ca. 25 pct. til 100 foreninger med forsikring.

Endvidere iværksætter FL et program, hvor enkelt-grundejere, der skaffer en henvendelse om muligt medlemskab fra en fritidshusforening, belønnes med et gavekort til et byggemarked. Det giver mulighed for, at venner og familie til andre sommerhusejere kan være med til at styrke FL.

Det er et af elementerne i opbygningen af en database med potentielle medlemsforeninger, som jævnligt skal modtage information om FL og invitation til lokalt afholdte hvervemøder, hvor FL fortæller om FLs tilbud til medlemsforeningerne.

FL udvider også sine tilbud til medlemsforeningerne. FL er ved at opbygge en standard hjemmeside for grundejerforeninger. Hjemmesiden indeholder alle de elementer en grundejerforening vil kunne få behov for. Medlemsforeningerne kan selv bestemme hvor meget, der skal tages i brug, hvordan farver, skrifttyper og billeder skal se ud, og hvad foreningen vil præsentere på hjemmesiden. Det tidligere nævnte samarbejde med Bolius indgår i dette koncept, idet medlemsforeningernes hjemmesider løbende kan opdateres med ny aktuel fritidshus information fra Bolius.

FLs hjemmesidekoncept vil blive løbende vedligeholdt, så sikkerhed og teknologi altid er på toppen. Pt. har ca. 20 pt. af FLs medlemsforeninger en hjemmeside

Ovenpå hjemmesideløsningen er der mulighed for at vælge nogle administrationsløsninger designet til grundejerforeninger, så foreningernes data enkelt og smidigt kan overføres til nye bestyrelsesmedlemmer og således at foreningens arkiv er sikre mod tab, f.eks. i tilfælde af tyveri af formandens computer.

Endelig arbejder FL med at etablere et samarbejde med et landsdækkende byggefirma, der kan tilbyde rabat til grundejere i FLs medlemsforeninger og sponsere medlemsforeningers hjemmesider og gavekort til medlemshvervning.

Samtidig lægger FL vægt på at udbygge sin seminar- og kursusvirksomhed. Og som tidligere nævnt, inddrage bistand fra de mange kompetencer, der findes i

medlemsforeningerne indenfor områder som lokalplanlægning, kloakering, vandforsyning, renovation, veje, naturpleje, jura, økonomi og kystbeskyttelse helt klart elementer, der kan styrke FL.

FLs udvalg er åbne for alle medlemsforeningernes grundejere. Er der nogen, der har lyst til at bidrage til udviklingen af FL, til at holde et oplæg på et kursus, til at hjælpe fortolkningen af nogle regler, så er de meget velkomne.

Der er ca. 220.000 fritidshuse i Danmark. Det indebærer, at der nok er over 3.000 foreninger for fritidshusejere. Så det bør være muligt for FL at øge medlemstallet

I de kommende to år retter FL "fokus på medlemsforeninger", dels i form af flere medlemsforeninger, dels i form af øgede servicetilbud til medlemsforeningerne. Men ikke mindst i form af at gøre de eksisterende medlemsforeninger til aktive ambassadører for FL.

Personligt jeg godt kvittere for den interesse og de mange positive reaktioner Fritidshusejernes Landsforeningen hele tiden modtager fra såvel medlemmer som ikke medlemmer og fra FLs mange samarbejdspartnere – og samtidig sige tak for samarbejdet i bestyrelsen i det forgangne foreningsår.

Med disse bemærkninger skal jeg stille bestyrelsens beretning til generalforsamlingens disposition.

På vegne af Fritidshusejernes Landsforenings bestyrelse

Johs Chr Johansen  
Formand

19/II-2019