



## Sæt kryds i kalenderen

### Seminar om foreningsarbejde

FL udbyder i efteråret 2019 et seminar, hvor man kan blive klogere på foreningsarbejde. Seminaret holdes to steder i landet – den 21. september i Næstved og den 26. oktober i Middelfart.

Deltagerne skal om formiddagen bl.a. gennemføre et rollespil, og efter frokost fortæller en af FLs advokater om vedtægter, om dirigentens rolle ved en generalforsamling, og om hvordan man inddriver tilgodehavender.

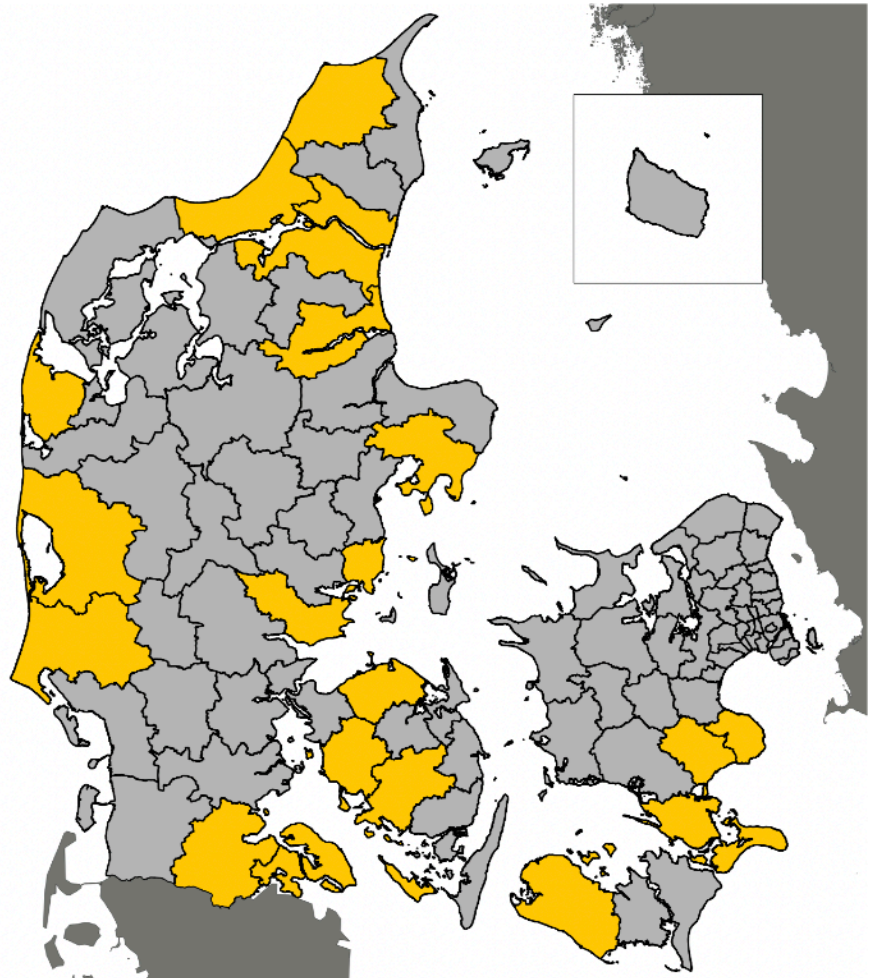
Der er plads til 20 deltagere ved hvert af de to seminarer, og medlemmer af FL har fortrinsret.

### Generalforsamling 2020

FLs generalforsamling 2020 finder sted  
**lørdag den 28. marts 2020, kl. 10.00 – 16.00.**

### I denne udgave:

Forslag åbner for flere sommerhuse	side 2
Fakta om planforslag	side 2
Vores sydfynske idyl er truet	side 4
FL og DN samarbejder	side 4
Har I styr på arve-reglerne?	side 5
Da fritidshuset blev folkeeje	side 6



Kommuner markeret med gult er omfattet af direktiv-forslaget.

## Flere og større sommerhuse kan true naturværdier

*FL har sendt hørings svar om forslag, der skal skabe vækst i de kystnære områder*

Kommunernes ønske om nye og mere attraktive sommerhusområder til at tiltrække flere turister kan i værste fald føre til, at turisterne holder sig langt væk. Det kan blive konsekvensen, hvis tilstrømningen bliver så stor, at de naturværdier, turisterne kommer for at opleve, simpelt hen forsvinder.

Det skriver FLs formand i et hørings svar til et nyt forslag til et såkaldt landsplandirektiv for sommerhusområder i kystnærhedszonen. Formålet med direktivet er at give kommunerne mulighed for at tilbyde nye og mere attraktive byggegrunde til sommerhuse. Det skal ske ved dels at øremærke helt nye arealer til sommerhusområder, dels skifte udlagte, men ubebyggede områder ud med andre.

## Fakta om direktivforslaget

Forslaget fra Erhvervsministeriet skal bidrage til at skabe vækst og nye arbejdspladser i de kystnære områder i hele Danmark.

Det skal ske ved dels at udlægge nye områder til sommerhusbebyggelse, dels ved at udskifte ubebyggede sommerhusområder med andre og mere attraktive arealer.

Forslaget lægger op til, at 20 kommuner får mulighed for at udlægge op til 2.157 sommerhusgrunde fordelt på 37 områder. Betingelsen er, at kommunerne tilbagefører 1.407 ubebyggede sommerhusgrunde fordelt på 37 områder i kystnærhedszonen.

PDF af forslaget kan hentes på <https://mitfritidshus.dk>

Fristen for at indsende høringsvar udløb den 20. maj 2019.

Det endelige direktiv ventes udstedt i løbet af indeværende år.

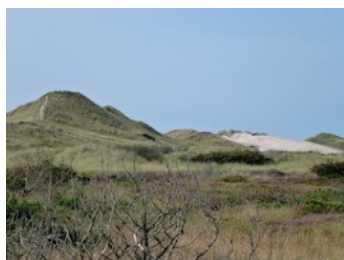


Foto: Xenia Wiehn

“Vi er ikke modstandere af turisme, men flere af vores lokale foreninger har påpeget, at det større antal sommerhuse visse steder presser de rekreative værdier så meget, at de værdier, der netop skulle tiltrække turister, trues og direkte forsvinder,” skriver FL-formand Johs Chr Johansen bl.a. i sit høringsvar til Erhvervsstyrelsen.

### Større grupper betyder øget pres

Også et andet forhold giver grund til bekymring.

“Der er en stigende tendens til, at der bygges endog meget store sommerhuse og enklaver af sommerhuse med udlejning for øje. Ofte udlejes disse huse til meget store grupper, hvilket bevirker øget trafik i sommerhusområderne, støj fra fester og pres på strande og natur,” hedder det i svaret.

FL opfordrer Erhvervsstyrelsen til at tage initiativer til at sikre, at kommunerne udarbejder lokalplaner, der regulerer byggeri i sommerhusområder, ikke mindst ved udlæg af nye sommerhusområder. Nye ubebyggede områder giver mulighed for opkøb af flere grunde og dermed basis for at anlægge større udlejningsbyggerier.



Foto: Julie Wiehn

*Flere og større sommerhuse vil betyde øget pres på den sårbare kystnatur.*

## Danmarks Naturfredningsforening: Forslag åbner for byggeri af mange flere sommerhuse

Den politiske aftale bag landsplandirektivet åbner for, at kommunerne kan bytte ca. 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde til mere attraktive grunde samt udlægge yderligere 1.000 nye grunde til sommerhusbyggeri. Men reelt kan der bygges endnu flere nye sommerhuse, påpeger Danmarks Naturfredningsforening, DN, i sit høringsvar til Erhvervsstyrelsen.

“En del af de arealer, kommunerne vil have byttet til nye grunde, er områder, man reelt ikke kan bygge på,” siger leder for lokale sager i DN, Nina Larsen Saarnak.

## Flere vælger ny hjemmeside

FLs tilbud til medlemsforeningerne om en hjemmeside med tilhørende arkivfunktion og andre faciliteter er blevet godt modtaget. Foreløbig har to foreninger tegnet abonnement, og flere er på vej.

Én af dem, der er gået i drift, er

[www.lemgaarden.dk](http://www.lemgaarden.dk)

## Månedens Bolius-tip

### Når vandet kommer udefra

Fremtidens klima bliver mere ekstremt med kraftigere skybrud og stigende havvand, der øger risikoen for stormflod mange steder i Danmark. Læs mere om, hvad du selv kan gøre for at begrænse skadernes omfang på

<http://tiny.cc/bolius>



Foto: Lars Skaaning

## Store rekreative interesser på spil

“I nogle tilfælde er fælles- og friarealer regnet med. Andre steder har man medtaget områder, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen eller på anden måde er beskyttet natur. Det gælder 20 i af de i alt 37 områder. Hvis de konverteres til nye byggemuligheder, svarer det til 600 grunde, og dermed kan der bygges i alt 1.350 nye sommerhuse - altså langt flere end de 1.000, der er forudsætningen for den politiske aftale bag direktivet. Vi har i princippet intet imod, at man omplacerer sommerhusgrunde, men dette vil være med til at øge antallet af huse ved kysterne, som rummer noget af den vildeste og mest sårbare natur, vi har i Danmark. Her er store rekreative interesser på spil,” siger Nina Larsen Saarnak.

## Mere byggeri i beskyttet natur

En anden kilde til undren hos DN handler om Grønt Danmarkskort. Formålet med Grønt Danmarkskort er at standse tilbagegangen i biodiversitet og medvirke til at opfylde FNs og EUs biodiversitetsmål for 2020.

“12 - ca. en tredjedel - af de 37 områder i forslaget til landsplandirektiv ligger inden for Grønt Danmarkskort, som jo administreres af staten. Staten er altså parat til at acceptere yderligere sommerhusbyggeri i områder, som i stedet er udpeget til kommende natur. Det lyder da mystisk.”

## Hvor er behovet?

DN tvivler på, at der er overhovedet er et marked for flere sommerhuse.

“Ifølge vores oplysninger er der p.t. 20.000 ubebyggede sommerhusgrunde i Danmark, og dertil kommer ca. 15.000 sommerhuse, som er til salg. Det er rigtig mange, og vi kan derfor ikke se, hvorfor man skal udlægge yderligere arealer til sommerhusbebyggelse,” siger Nina Larsen Saarnak.

## Afventer politisk drøftelse

Nyhedsbrevet har forelagt kritikken for Erhvervsstyrelsen, som svarer: “Erhvervsstyrelsen ønsker ikke på nuværende tidspunkt at kommentere på udkastet til landsplandirektiv, der afventer en politisk drøftelse på baggrund af de indkomne høringssvar.”

Høringssvar fra FL og DN kan hentes på <https://mitfritidshus.dk>



Foto: John Chr Johansen



## FL og DN arbejder sammen om høringsvar

FL og DN har ved flere lejligheder samarbejdet om høringsvar til myndighederne i forbindelse med konkrete projekter. Set med FLs øjne er det FL og DN nemlig i vid udstrækning fælles interesser "FLs medlemmer vægter gode naturomgivelser for deres fritidshusliv. Det matcher DN's arbejde med at bevare og sikre naturen," siger FLs formand Johs Chr Johansen.

### Lærer af samarbejdet

For FL er det af stor værdi at have gode relationer til en organisation som DN.

"DN råder over dygtige og kompetente fagmedarbejdere, der i langt højere grad end FLs frivillige bestyrelses- og udvalgsmedlemmer kan gå i dybden med lovforslag, bekendtgørelser og direktiver. Det har FL haft stor glæde af, og vi lærer løbende af samarbejdet," siger FLs formand.

### Fælles interesser

"Selv om der givetvis er områder, hvor DN og FL ikke er 100 pct. enige, har vi i langt de fleste forhold, der vedrører fritidshusejere, fælles interesser. I disse situationer er det af stor værdi for os, at vi på et tidligt tidspunkt i processen kan trække på DN's ekspertise og vende problemerne med kompetente fagfolk," siger Johs Chr Johansen.

## Vores sydfynske idyl er truet

Ulla Jensen og de andre fritidshusejere i grundejerforeningen "Klinten" har intet imod, at folk kommer langvejs fra for at nyde det skønne sydfynske landskab ved Falsled nær Faaborg. De kan sagtens forstå, at Faaborg-Midtfyn kommune gerne vil markedsføre sit potentiale som turistmål med øhav, bakkede landskaber og vide udsigter. Så længe der samtidig bliver værnnet om de store naturværdier.

De blev derfor noget bekymrede, da det gik op for dem, at kommunen har planer om at udlægge en mark midt i idyllen til et nyt sommerhusområde med 32 huse.

### Vil forandre alt

"Der er masser af grunde og huse til salg i området i forvejen, så vi kan ikke se, hvad vi skal med 32 nye," siger Ulla Jensen, som er formand for "Klinten".

"Det vil forandre vores område totalt. Især hvis det bliver et projekt med store udlejningshuse. Pladsen på stranden er i forvejen begrænset - stranden er lille, og der er en zone med badeforbud, hvor en å løber ud. I dag ligger husene i små enklaver fordelt omkring det lille landsbysamfund. Hvis der kommer 32 nye, bliver det en sommerby. Helt forfærdeligt. Det vil ødelægge alt det, folk kommer her for at opleve," siger formanden.



Foto: Ingvard Jensen

"32 nye huse her vil være forfærdeligt," siger Ulla Jensen.

### Fik råd fra FL

Hun mener i øvrigt heller ikke, det udpegede område er specielt attraktivt. Det meste af det skræner væk fra havet, så kun en lille del af de nye huse vil kunne lokke med havudsigt.

I første omgang sendte foreningens bestyrelse en indsigelse mod kommunens udstykningsplaner, og siden har Ulla Jensen efter råd fra FLs formand også skrevet til Erhvervsstyrelsen.

"Jeg troede ikke, vi havde mulighed for gøre indsigelse direkte til Erhvervsstyrelsen. Men det fik Johs Chr Johansen mig overbevist om, at vi sagtens kunne. Så det gjorde vi."

Nu kan foreningen bare vente og se.

"Hvis de havde foreslået seks-otte små huse, kunne vi godt have levet med det. Og vi ved, at andre foreninger i lokalområdet gerne vil have flere huse. Men 32 huse her - det tør jeg slet ikke tænke på," siger Ulla Jensen.



## Råd og ansvar

Vær opmærksom på, at medlemsforeningers rådgivning i juridiske spørgsmål er baseret på lægmands vurderinger.

Hvis et medlem, en køber, en sælger eller andre vælger at handle ud fra denne rådgivning, er vedkommende alene ansvarlig for beslutningen.

Medlemsforeningen kan ikke drages til ansvar.

Ønskes en bindende juridisk vurdering, bør medlemmer, købere, sælgere og andre indhente juridisk bistand fra en advokat.

## Har jeres medlemmer styr på arvereglerne?

Det kan blive en kostbar fornøjelse at arve et fritidshus, hvis man vælger at skifte privat uden at være helt skarp på lovgivningen. I værste fald kan det ende med en tvangsauktion. Hvis der er fast ejendom i boet, og man vælger selv at stå for papirarbejdet uden at kende reglerne om tinglysning og lån, kan det rigtig galt.

### Kræver kreditgodkendelse

”Hvis man som arving ønsker at overtage fast ejendom efter f.eks. sine afdøde forældre, skal man være opmærksom på især én ting,” siger advokat Ann-Louise Fjeldborg fra advokatkæden Advodan kontor i Helsingør.

”Er der fortsat lån i ejendommen, skal man kontakte bank eller anden långiver og søge om gældsovertagelse. Den kommende ejer skal nemlig kreditgodkendes, lige som det sker ved lån til en ny bolig. Ellers betragtes lånevilkårene som misligholdt, og i værste fald kan långiveren begære ejendommen på tvangsauktion.



Foto: Advodan

*”Husk at kontakte bank eller långiver, hvis der er lån i den ejendom, du arver,” siger advokat Anne-Louise Fjeldborg fra Advodan.*

Det er altså ikke nok at bare at overtage huset og fortsætte med at betale af på afdragene,” forklarer advokaten.

### Husk tinglysning

Bliver man godkendt til at overtage de eksisterende lån i ejendommen, er næste skridt at få tinglyst skødet og ejerretten til ejendommen - den såkaldte adkomst.

”Hvis man ikke sørger for dette, kan det blive meget dyrere at få omlagt lån eller tinglyst skøde, f.eks. den dag man vil sælge. Den offentlige ejendomsværdi kan være steget betydeligt i den tid, der er gået, siden man overtog ejendommen, og da tinglysningsafgiften udgør et procentbeløb af ejendommens værdi, kan det ende med at blive meget dyrere end nødvendigt,” siger Ann-Louise Fjeldborg.

<http://tiny.cc/advodan>

## Da fritidshuset blev folkeeje



Foto: Henrik Nielsen

Sommerstemning på Stevns anno 1965. Billedet har vi lånt hos [lemgaarden.dk](http://lemgaarden.dk)

Fra begyndelsen af 1960erne begyndte danskerne for alvor at få smag for landlivets glæder. Op gennem årtiet voksede antallet af sommerhuse nærmest eksplosivt, godt hjulpet på vej af stigende velstand og flere biler.

Gallup forudså i en undersøgelse fra 1968, at hvis væksten fortsatte i samme takt, ville Danmark ved årtusindskiftet skulle lægge jord til omkring en million sommerhuse - til stor bekymring for både planlæggere og fredningsmyndigheder. Helt så galt gik det dog ikke. Ved udgangen af 2018 var der omkring 200.000 fritidshuse herhjemme.

## Redaktionen ønsker alle en god sommer

Næste udgave af nyhedsbrevet udsendes ultimo august.

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

**Udgiver: Fritidshusejernes Landsforening (FL), [www.mifritidshus.dk](http://www.mifritidshus.dk)**

**Ansvarshavende: FLs Formand Johs Chr Johansen**

**Redaktion: Journalist Xenia Wieth**

**Kontakt: [redaktion@mifritidshus.dk](mailto:redaktion@mifritidshus.dk)**

### Ophavsret:

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