



Løvfaldstid 2018, Boserup, Sjælland. (Foto: Morten Dam)

Om demokratisk foreningsliv i sommerhuslandet 2018



Af Anker Storgaard
Næstformand,
medlem af
udvalget for huse
på fremmed grund og
FL's medlemsudvalg

I Danmark har foreningsarbejde været en grundsten i enhver demokratisk proces gennem snart mange generationer - det er en del af det DNA, der gør os danske.

Foreninger kendes i mange afskygninger, og med vidt forskellige formål.

Alle synes lige berettigede og selvfølgeligt værdifulde for dem der tager aktivt del i deres virke.

Vi kan nok blive enige om, at en forening kræver mere end én person for at være en forening, men dybest set er der ingen nedre grænse for, hvor få medlemmer der skal til for at have en forening.

På det personlige plan har jeg således været medlem af "Det Royale Haveselskab", hvor vi var seks medlemmer, der havde et aktivt virke med en årlig generalforsamling, bestyrelsesmiddag og vedtægter, der løbende blev justeret. Det var ganske nyttigt og meget muntert.

Der findes et hav af idrætsforeninger i det ganske land. Foreninger der har et aktivt virke med engagerede medlemmer og bestyrelser, der knokler en vis legemsdel ud af bukserne for at få indhold, aktiviteter og økonomi til at hænge sammen.

Sidst men ikke mindst, med det formål at skabe de bedste rammer for alle, der omslutes af foreningens virke, så de får gode, sjove, spændende, og velorganiserede oplevelser. Både lokalt, nationalt, og til tider internationalt.

Disse idrætsforeninger er organiseret i Dansk Gymnastik og Idrætsforbund - den

samlende kraft på området.

På samme måde har FL eksisteret som den samlende landsforening for sommerhusforeninger i mere end 40 år; dog ikke med samme udbredelse.

I perioder, tror jeg, har nogle medlemmer oplevet det som "gammel vin i nye flasker", "sur vin i store flasker" eller "ny vin i små flasker" - mulighederne er mange, og årsagen til oplevelsen endnu flere.

VEDTÆGTSREFORM

FL er - Fritidshusejernes Landsforening - en demokratisk drevet landsforening, jeres landsforening med direkte medlemsindflydelse, og med en kort og veldefineret beslutningsproces.

På forårets generalforsamling blev der vedtaget en gennemgribende vedtægtsreform, der sikrer FL's demokratiske lovgrundlag langt ud i fremtiden.

Med denne vedtægt får I åben og uhindret adgang til og indflydelse på FL's økonomi, og hvorledes foreningens midte sammensættes i en bestyrelse, der skal følge en kendt og tilgængelig forretningsorden.

Forsikringer kan tegnes mange steder og er aldrig gratis. Hos FL er det et tilvalg til yderst gunstige priser, og frem for alt med de dækninger, som de fleste foreninger har behov for.

Hos andre er forsikringer en tvang i forhold til medlemskab. Eller slet ikke en mulighed.

På samme måde har FL eksisteret som den samlende landsforening

Bistand kan søges mange steder - det koster altid.

Det er naivt at tro, at mange jurister kan tjene deres udkomne gennem små kontingenter.

Derfor har FL gennemskuelige aftaler med tre advokater, fordelt over hele landet.

Mange udfordringer i foreningslivet klares bedre med god rådgivning end med stive paragraffer, og derfor tilbyder FL ligeledes adgang til bistand via Center for Konfliktløsning.

DIREKTE INDFLYDELSE

FL er en forening, hvor I som medlemmer har direkte indflydelse på varens reelle beskaffenhed og indhold, og årligt er med til at beslutte den økonomi, der skal være gældende for en kommende periode, og hvem I ønsker, skal have ansvaret for foreningens virke. FL vil levere "god vin i brugervenlige flasker" med en klar og let forståelig varedeklaration.

SVARENDE TIL FIRE ISPINDE

Et medlemskab af FL må ikke belaste et sommerhusbudget i nævneværdig grad, men skal give tryghed i forhold til de mange udfordringer, der til stadighed vil være forbundet med at være en forening af sommerhusejere. Den samlede kontingentudgift kan synes stor for en foreningskasse, men pr. medlem svarer det vel ikke til mere end fire ispinde ved den lokale isbod. Medlemsforeningernes bestyrelser kan være med til at gøre en forskel ved at være i stadig dialog med såvel egne foreningsmedlemmer som bestyrelsen i FL, så vi sammen sikrer et bedre sommerhusland for alle sommerhusejere og deres foreninger.

FL tager dialogen i øjenhøjde! ■



Solnedgang over Sejerø Bugt. (Foto: Morten Dam)

Husk at sætte X i kalenderen til temadag om hus på fremmed grund den 6. April 2019



*Af Anker Storgaard
Næstformand,
medlem af udvalget
for huse på fremmed
grund og FL's
medlemsudvalg*

Sommerhus Danmark har gennem mange år været drevet af lysten til at have et sted hvor familien kan slappe af og nyde en god stund i rolige omgivelser. Til det formål er der stillet jord til rådighed, enten gennem et salg, eller gennem en aftale om leje.

Der er således en stor andel af sommerhuse, hvor ejeren af huset og grunden ikke er den samme - det kaldes "Sommerhus på fremmed grund".

I 2014 blev "Lov nr. 262 - Sommerhus på fremmed grund" vedtaget med det formål at beskytte lejerne.

På en temadag i Middelfart d. 6. april 2019 sætter FL fokus på netop disse sommerhuse, for hvilke forholdene ofte er anderledes reguleret end for sommerhuse på egen grund.

GENNEMGÅR DE LOVMÆSSIGE KONSEKVENSER

Vi gennemgår loven og forholder os til hvordan den skal forstås, og hvordan vi efterfølgende kan bringe den i spil når vi skal forhandle med udlejer ved bl.a. kontraktfornyelse.

Temadagen afvikles i samarbejde med FL's advokat Gert Storkborg Jensen og FL's tidligere sekretær Aage Madsen, der i mange år har været tæt på processen i "Lejerforeningen Hofmansgave Sommerby".

Selv har jeg gennem de seneste 10 år været formand for "Sommerhusforeningen Rødhus Klit", hvor staten i flere tilfælde fortsat lægger jord til "sommerhus på fremmed grund".

Hertil skal lægges den erfaring, hver deltager i temadagen kan bidrage med.

INDFLYDELSEN PÅ "MARKEDSLEJEN"

Ud fra deltagernes egne situationer, vil vi drøfte de vurderingskriterier, der kan have indflydelse på fastsættelse af "markedslejen". Vi vil sætte fokus på indholdet i en leje-

kontrakt, samt give bud på hvordan en forhandling med en udlejer kan gribes an.

Prisen vil være 450 kr for hver deltager fra en forening der er medlem af FL. Prisen vil være 900 kr for andre, der ikke er medlem af FL. Der kan maksimalt tilmeldes to personer fra en forening, og FL's medlemmer har fortrinsret.

Nærmere information og tilmelding, tid og sted vil blive fremsendt primo 2019, men sæt kryds i kalenderen allerede nu, og "prik en nabo", som I finder kan have glæde af at blive klogere på dette tema. ■



Udsigt ved Bogense, Fyn. (Foto: Kaj Holdensen)

Ansvar for kystbeskyttelse hviler nu på kommunerne



Ole Simmelholt
Sekretær og medlem
af naturudvalget

Fordi ansvaret for kystbeskyttelse nu er overdraget til landets kommuner gennemførte Kommunernes Landsforening, KL, i september en konference med henblik på at få svar på de mange spørgsmål. der i den forbindelse stilles.

Horten Advokatpartnerselskab var blandt de indlægsholdere, som nok har størst relevans for fritidshusejere.

DEN NYE LOV

I den nye lovgivning står der som en ramme, at kommunalbestyrelsen i en afgørelse efter §5 kan pålægge ejere

af fast ejendom, som opnår beskyttelse eller anden fordel ved foranstaltningen, en bidragspligt. Det enkelte bidrags størrelse fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Endvidere står der, at bidrager en kommune med et beløb ud over, hvad der måtte være pålagt kommunen i henhold til lovens Stk. 1, kan fødevare- og miljøministeren efter indstilling fra kommunen pålægge en anden kommune, der er berørt af beskyttelsesforanstaltningen, at bidrage med indtil samme beløb.

Bestemmelsen i Stk. 1 finder anvendelse på både anlægsudgifter, driftsudgifter og andre udgifter.

AFGØRENDE FOR GRUNDEJERNE

Det vigtigste for grundejerforeninger er dog de følgende forhold:

Projektets effekt

Hvem får nytte af projektet ?

Interessenter der straks får nytte af projektet.

Interessenter der på sigt får nytte af projektet.

Interessenter der er mest udsatte for skadevirkninger.

Interessenter der er udsatte, men i mindre grad.

Dertil kommer fordeling af udgifterne til anlæg og drift blandt interessenter af fast ejendom.

VÆSENTLIG DETALJE

Men hverken loven eller forarbejder fastsætter en fordelingsnøgle.

Der er således frit valg, om der skal fordeles efter saglig-



*Fritidshus ved
Blåvand, Jylland.
(Foto: Kaj Holdensen)*

hed, ligebehandling eller proportionalitet. Der sættes således fokus på tekniske og økonomiske vurderinger, f. eks. behovet for kystbeskyttelse og effekt af eksisterende anlæg samt påvirkning af ejendomsværdier.

SIMPELT ELLER KOMPLICERET?

Man kan så spørge, hvornår bliver det for simpelt?

... bidraget skal afspejle den beskyttelse eller anden fordel, som grundejeren får.

Er der ens bidragspligt for alle, der opnår beskyttelse og skal sædvanlige kriterier benyttes, f. eks. i forhold til kystlængde, ejendomsværdi og beskyttelsesbehov.

Variationer i beskyttelsesbehovet kan rummes inden for bidragspåligningen, men bidraget skal afspejle den beskyttelse eller anden fordel, som grundejeren får.

FLERE MULIGE VARIATIONER OVER TEMAET

Man kan tænke sig, at man bliver nødt til at dele op i delstrækninger, og man kan spørge, om det er nok med beskyttelse fra det samlede anlæg, og hvad med forskelle i beskyttelsesbehovet, f.eks. i forhold til koter og zoner. Og hvornår er forskellene for store?

Kommunerne er også pålagt forpligtelser, da de har bevisbyrden for saglighed og skal påvise:

- behov for omfanget af beskyttelse
- at bidraget afspejler beskyttelsen
- en konkret og aktuel nytteværdi

"BREDE SKULDRE" DUER IKKE!

Ifølge loven står det helt klart, at bidrag forudsætter et dokumenteret behov for kystbeskyttelse.

Ved anden fordeling skal en kommune sandsynliggøre, at det skyldes særlige fordele for visse ejendomme.

Advokatfirmaet anfører endvidere, at argumentet om "de brede skuldre" ikke er lovligt. ■

*De nedfaldne æbler får lov til at ligge i løvfaldet, så der er mad til fuglene, når vinteren stunder til.
(Foto: Morten Dam)*



Nyt seminar om foreningsarbejde



*Benedicte Helvad
Medlem af udvalget
for promovering og
markedsføring*

En lørdag i begyndelsen af oktober gennemførte FL et seminar om foreningsarbejde for en lille gruppe bestyrelsesmedlemmer fra forskellige grundejerforeninger.

Deltagerne var fra hele landet og deres erfaringsgrundlag var fra nybegyndere til bedyrelsesmedlemmer med flere års erfaring.

Seminaret var en god afveksling af oplæg, dialog og rollespil. Deltagerne fik samtidig belyst alle de spørgsmål, de havde med hjemmefra.

FL's fornemmelse af at der er et behov på dette område blev bekræftet af en meget positiv evaluering og understøttet af udtalelser som:

- Vi fik forståelse for bestyrelsens arbejde med forsikringer.
- Jeg vil anbefale fremtidige seminarer til alle, jeg kender.
- Jeg har fået et godt indspark som nybegynder i bestyrelsesarbejde.

Næste seminar holdes i Næstved den 24. november, og der er stadig plads til flere deltagere.

Se nærmere omtale om seminaret på foreningens hjemmeside www.mitfritidshus.dk ■

*Løvfaldstiden sætter ekstra kulør på det ganske land.
(Foto: Morten Dam)*



KORT OM LIDT AF HVERT



Morten Dam
Redaktør af FL's
nyhedsbrev og
medlem af udvalgene
for natur og
kommunikation

"KORT OM LIDT AF HVERT" beskriver i korte afsnit forhold, der skønnes relevante for medlemsforeningerne. Noterne er tænkt som inspiration til at søge mere information om emnet ligesom de kan benyttes i lokale medlemsblade og nyhedsbreve.

Der er som udgangspunkt tale om korte resuméer af ofte komplicerede forhold, så noterne bør læses med forbehold, da detaljer og nuancer i sagens natur kan være udeladt. Det lægges vægt på det faglige frem for det holdningsmæssige. Selvom din bestyrelse allerede har disse informationer, kan der være medlemmer som ikke kender dem, så genbrug derfor gerne noterne med kildeangivelse i den lokale orientering af medlemmerne.

● Er sommerhuse omfattet af lejeloven? Et spørgsmål som FL's sekretær Ole Simmelholt nu og da er blevet forelagt. Svaret er nej!

Med lovændringen i 2015 er sommerhuse ikke mere omfattet af lejeloven. ■

● Priseniveauet for fritidshuse kan svinge fra tid til anden og sted til sted, men der findes en oversigt over de seneste 20 års prisudvikling. Bolius - Boligejernes Videncenter - på www.bolius.dk har en sådan oversigt fordelt på kommuner og postnumre. Eksempelvis kan man læse, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for et sommerhus i 1997 var 5.720 kr. på landsplan. I 2017 var kvadratmeterprisen 14.271 kr. svarende til en stigning på henved 150 pct. På samme i øvrigt meget oplysende side kan man tillige læse, at det er dyrere at investere i fritidshuse end i helårshuse, men også hvordan der kan spares på realkreditlån ved finansiering af ferieboliger. ■

● Der er regler for udlejning af sommerhuse. Hvad enten man overlader det til et bureau eller selv står for udlejningen, skal lejeindtægten opgives til skattevæsenet. Ifølge en undersøgelse foranstaltet af Bolius udlejer hver femte fritidshusejer regelmæssigt sit hus, 75 pct. via et bureau, 21 pct. står selv for udlejningen, og de sidste 8 pct. udlejes via Airbnb og lignende. Der er også regler for privat anvendelse og udlejning af fritidshuse. I sommerperioden fra 1. marts til 31. oktober. I vinterperioden fra 1. november til udgangen af februar må huset benyttes til kortvarige ophold. Med andre ord: 34 uger i sommerperioden og ni uger i vinterperioden. Der er særlige regler for og krav til anvendelse af fritidshuse til beboelse året rundt. Noget man i grundejerforeninger bør være opmærksom på. ■

● Bare så du ved det! Af §18 a i loven om kystbeskyttelse fremgår det, at en kommunalbestyrelses afgørelse efter loven kan påklages af den, afgørelsen rettes til, og af enhver, der har en væsentlig individuel interesse i sagen. Det gælder også Fritidshusejernes Landsforening, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Grundejernes Landsorganisation, der står direkte nævnt i teksten. ■

● Bare så du ved det! Med finansloven for 2018 blev multimedieskatten; beskatningen af fri telefon og internet, afskaffet med virkning fra 2020. Dermed bortfalder den årlige beskatning af værdien af fri telefon og internet ansat til 2.800 kr. Dét fremgår af et nyhedsbrev fra advokat-kæden Advodan, som det kan anbefales at abonnere på for på den måde at blive holdt opdateret om juridiske forhold af interesse også for grundejerforeninger, f.eks. omkring implementeringen af det EU-forordnede GDPR regelsæt. ■



Gf. Langesøhouses heks blev grounded i år, men hænger klar til take-off næste år. (Foto: Ole Simmelholt)

● Med forklædninger, udskårne græskar og blafrende lys i bakspejlet falder tanken på sommerens fejlslagne "heksejagt". Det blev en fantastisk dansk sommer, sådan som vi foretrækker den, men på grund af den lange tørkeperiode og det deraf følgende forbud mod brug af åben ild måtte de traditionelle Skt. Hans bål opgives. Også hos Gf. Langesøhuse på Fyn, som for første gang i foreningens historie måtte opgive at sende heksen til Bloksbjerg og derfor har gemt årets heks til næste år - så hun slipper ikke.

Trods manglende luer og heksehyl blev Skt. Hans aften en succes med mange tilhørere til båltalen om fællessang, der i øvrigt blev suppleret af fællessang på TV.

Tidligere havde fællessang en særlig betydning, især under besættelsen, hvor alsang af den art blev et stort hit, indtil den tyske besættelsesmagt forbød det. Fællessang siges at gavne åndedrættet og sænke blodtrykket, så Gf. Langesøhuse nøjedes ikke med de traditionelle to bål-sange, men afsang hele tre, hvilket faldt i smag hos både store og små.

Og heksen? Hun kan vente sig, kan hun! ■

● Blokhuis Avis har skrevet om regeringens finanslovforslag om afsætning af over en milliard kroner til beskyttelse af de mest udsatte kyster. "Det er næsten en fordobling af kystbeskyttelsen".

Langs den jyske vestkyst og øst om Skagens gren består der fire fællesaftaler, som staten og syv kommuner finansierer. Fra 2014 til 2018 har der været afsat 96,9 mio. kr. årligt, men i forbindelse med en forlængelse af fællesaftalerne skal den årlige finansiering stige til 184,6 mio. kr. fra 2020 til 2024. En samlet finansiering på 11 mia. kr. Fællesaftalerne omfatter imidlertid ikke områderne Løkken, Blokhuis og Rødhus. ■

*Sandfodring anføres som en aktiv og bedre løsning til kystbeskyttelse end passiv beskyttelse med høfder, bølgebrydere og skråninger.
(Foto: Kaj Holdensen)*



● "Danmark spilder milliarder på at beskytte kysten med overflødige høfder". Sådan skrev ugebladet "Ingeniøren" fornylig med henvisning til en analyse af brugen af høfder som kystbeskyttelse. Som udgangspunkt er grundejere langs landets kyster selv ansvarlige for beskyttelse af disse, og angiveligt har 7.300 grundejere spildt milliardsummer på sikring af strande gennem etablering af høfder, fordi disse både er kostbare og blot skubber problemer med erosion til et andet sted på kysten. Ifølge analysen er de 12.410 høfder, som strækker sig ud i havet langs kysterne langt fra nogen succes.

Ganske vist mindsker sandfanget nedbrydning af kysten, men resultatet er erosion af kysten på høfdernes læside. Det samme gælder bølgebrydere etableret parallelt med kysten, og de 681 skråninger, som findes etableret langs kysterne.

Har havet så vundet? Er der noget alternativ til de nævnte og angiveligt nytteløse foranstaltninger? Det vurderes, at der er investeret 53 mia. kr. i den nuværende kystsikring; heraf 45 mia. kr. ved privat finansiering. Uanset om disse synes spildt eller ej, er den optimale løsning efter sigende sandfodring! Enten ved tilførsel af sand på strandområder eller til havbunden tæt på kysten. Sandfodring er imidlertid mest effektivt, når det sker over længere strækninger fremfor på afgrænsede lokaliteter. I modsætning til passiv kystbeskyttelse med høfder m.m. er sandfodring aktiv beskyttelse, og jo flere der bidrager til beskyttelsen, desto billigere bliver den. Dét kræver forenklede regler og processer. Det lovede miljø- og fødevarerminister Esben Lunde Larsen at få rettet op på. Om hans afløser, Jakob Ellemann-Jensen, får samlet stafetten op, må tiden vise. ■

Kilde:
<https://ing.dk/artikel/danmark-spilder-milliarder-paa-at-beskytte-kysten-med-overfloedige-hoefder-186998>



Der er lang vej til sommer, vi skal først skal vi gennem sne og kolde vinternætter, men den kommer - sommeren. Lindholm, Sjælland. (Foto: Morten Dam)

Næste
nyhedsbrev
forventes
udsendt
omkring
1. December

Mit Fritidshus udgives af:

Fritidshusejernes Landsforening

Mit Fritidshus redigeres af:

Morten Dam

Kontakt:

redaktion@mitfritidshus.dk

Ophavsret:

Mit Fritidshus modtager stof under den forudsætning, at udgiver har fuld – men ikke eksklusiv - ophavsret

Mit Fritidshus

Nyhedsbrevet Mit Fritidshus udsendes otte gange årligt via e-mail til bestyrelsesmedlemmer og andre aktive i Fritidshusejernes Landsforenings medlemsforeninger.

Er du formand eller kasserer i en medlemsforening og mener, der er nogen i din forening, der ikke får nyhedsbrevet Mit Fritidshus, men som burde få det, så send en mail til redaktionen og opgiv navn og adresseoplysninger på det medlem i din forening, som også skal modtage nyhedsbrevet.