

## Høringsvar til Erhvervsstyrelsens vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

### Fra: Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK)

FSVK repræsenterer 23 sommerhusgrundejerforeninger med 8.500 sommerhuse i Varde Kommune – størstedelen ligger ved Vestkysten.

Ved etablering af FSVK i februar 2018 vedtog de 23 sommerhusgrundejerforeninger at FSVK, på et samlet og overordnet plan, på vegne de 23 sommerhusgrundejerforeninger skulle arbejde med et **mandat** oplistet ved nedenstående 6 delmål:

1. Medvirke til at gøre Varde Kommune til ”Danmarks bedste sommerhuskommune”
2. Medvirke til øget fokus på kvalitet i sommerhusområderne kontra fokus på kvantitet
3. Medvirke til bredere udvikling af sommerhusområderne kontra ”koncentrat i Blaavand”
4. Medvirke til differentieret udvikling af sommerhusområderne i Varde Kommune – således at disse opleves som bredt og varieret tilbud
5. Medvirke til bedre infrastruktur, p-arealer og færre industri-sommerhuse
6. Medvirke til at der udarbejdes lokalplaner for alle sommerhusområderne i Varde Kommune.

At 23 sommerhusgrundejerforeninger med 8.500 sommerhusmedlemmer i 2018 vælger at stå tættere sammen i et FSVK har baggrund i, at de enkelte sommerhusgrundejerforeninger oplevede at stå magtesløse overfor kommunens politikere og byråd.

Oplevelsen var, og er, meget klar; politikernes hovedinteresse i sommerhusområderne ligger indenfor de økonomiske interesser. Således sætter turisme kvantiteten, og heraf afledte argumenter, oftest dagsordenen for langt hovedparten af både debat og politiske beslutninger.

Det ER jo muligt, og endda med et stort ønske fra de lokale sommerhusgrundejerforeninger, for politikerne at regulere for størrelsen af sommerhuse i lokalplanerne. Oplevelsen er dog klart at politikerne ikke ønsker effektivt at gennemføre de nødvendige m<sup>2</sup>-begrænsninger i lokalplanerne. Endvidere løses de efterfølgende infrastrukturbelastninger i 2, 3 el. 4 række – eller som det også opleves - løses de slet ikke !

Et klart modsætningsforhold til erhvervslivets og politikernes økonomiske interesser findes, jvf. de 23 sommerhusgrundejerforeningers mandat og 6 delmål til FSVK, i sommerhusejernes ønske om en god sommerhuskommune med fokus på;

- kvalitet,
- differentieret udvikling indenfor og sommerhusområderne ift. hinanden,
- god infrastruktur og færre industri-sommerhuse,
- og ikke mindst at undgå nedslidning af naturen

**kort sagt - at bevare og udvikle det rekreative sommerhusmiljø - som siden starten af forrige århundrede ikke bare har været det bærende element i danskernes ønsker til en god sommerhus oplevelse, men som også var det klart bærende element, da Danmark i 1972 fik sit EU-forbehold mod udenlandsk opkøb af danske sommerhuse.**

Når vi som FSVK læser Erhvervsstyrelsens udkast til de 2 vejledninger vil vi, med ovenstående mandat fra 23 sommerhusgrundejerforeninger, indgive nedenstående høringsvar til de 2 vejledninger.

## A. Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

Vi er **enige** med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. - og hilser præciseringerne på nedenstående områder velkomne:

### A.1. Indledning:

- Et sommerhus er til egen brug og udlejning er et supplement
- Udlejning må ikke få et professionelt karakter
- De 3 hoved-kriterier der lægges vægt på ved vurderingen af erhvervsmæssig udlejning
- De supplerende kriterier – formål med opførelse/erhvervelse og lejeindtægts størrelse m.v.

### A.2 Begreber og definitioner:

- Ved meget store sommerhuse forstås sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>  
Her kunne det tilføjes i den endelige vejledning at selvstændige bygninger så som skure, anneks, garage m.v. på maksimalt ialt 50 m<sup>2</sup> ikke tæller med i de 150 m<sup>2</sup>.

### A.3, 4 og 5 Udlejning af sommerhuse (1-2, 3-4 og flere):

- A.3+4:
  - Ejer/brugers anvendelse skal have et rekreativt formål
  - Husstandens egen brug i min. 2 uger og udlejning på maks. 35 ugers udlejning. Det kunne dog være ønskeligt med en nærmere fortolkning/præcisering ift. planlovens tilladte 43 uger (34+9)
  - Udlejning af 2 el. 3-4 meget store sommerhuse med betydelig samlet lejeindtægt må anses for erhvervsmæssigt
- A.5: Enig.

Vi er **ikke enige** med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. på nedenstående områder og foreslår at disse revurderes:

### A.1 Indledningen – ..... kræver større sommerhuse.....

- **Sommerhusenes størrelse bør tillægges betydning ift. gældende lokalplaner for sommerhusområderne – herunder årsager til eventuelle dispensationer.**

Vi er, som også Erhvervsstyrelsen, bekendt med, at moderne familiemønstre i stigende grad kræver større sommerhuse, men vi mener ikke at ”store sommerhuse” OGSÅ skal søges begrundet i udlejningen. Vores oplevelse er, at turisternes behov (og dermed udlejning) således får ”forrang” fra ejer/brugers eget rekreative behov, og at det rekreative behov, ofte af økonomiske årsager (mistet stor udlejning), derved tilsidesættes. Dette medfører at disse større (store) sommerhuse udlejes maksimalt til kanten (eller over) det tilladte alene med økonomisk spekulation for øje. Samtidig indrettes de store sommerhuse med sengepladser op til 20-30 personer, hvilket vi har meget svært ved at se primært skulle være til ejer/brugers egen husstand og dennes rekreative formål. Vi kan vel lige så godt sige det som det er - og som vi i omfattende grad oplever det – nemlig at disse store sommerhuse med ovenstående spekulative indretning ofte er erhvervsmæssig udlejning, og endda kan være baseret på ”koncepter” opbygget af udlejningsbureauer i tæt samarbejde med byggefirmaer, rengøringsfirmaer og firmaer med aktiviteter indenfor vedligehold. Dvs. ejer/bruger anvender det store sommerhus

minimalt – hvis overhovedet - og det rekreative formål bliver stærkt tilsidesat. Problemet er at det er svært at bevise/dokumentere - **medmindre man fører et aktivt tilsyn !**

#### A.6 Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning:

- Vi mener Erhvervsstyrelsen, for at sikre opretholdelse af EU-forbeholdet fra 1972, skal anvende et **aktivt** tilsyn i modsætning til nuværende reaktive tilsyn og i modsætning til Erhvervsstyrelsens forslag i vejledningen til at fortsætte med et reaktivt tilsyn. Havde et **aktivt** tilsyn været indført tidligere, ville det formentlig have medført, at ”sandheden” kunne dokumenteres, hvorved eventuel nuværende modstand mod de nye udkast til vejledninger havde være betydeligt mindre. FSVK er således overbeviste om at alle – inklusiv erhverv og kommuner – overordnet set OGSÅ ønsker at fastholde det danske EU-forbehold fra 1972 ! Ultimativt vil Erhvervsstyrelsen få et klart mandat fra alle når ”kampen engang skal stå” - også selvom det vil have midlertidige negative konsekvenser lokalt. Som et minimum vil et aktivt tilsyn fremadrettet derfor være en markant fordel når EU-forbeholdet på et tidspunkt kommer under øget pres og skal forsvares. Erhvervsstyrelsen vil, ved et aktivt tilsyn, kunne erhverve og opbygge sig en omfattende dokumentation og indsigt, som kan vise sig at være afgørende, når en eventuel sag ift. EU-forbeholdet skal forsvares. Endvidere vil Erhvervsstyrelsen med dokumentation og indsigt proaktivt kunne slå ned på de få og/eller de områder der bringer EU-forbeholdet i fare for ALLE danskeres oplevelse af det rekreative danske sommerhusmiljø. At Erhvervsstyrelsen vil kunne demonstrere ”vilje” vil være det mest effektfulde argument overfor modstanderne i en EU-forbeholdssag.

#### A.7 Forholdet til planloven:

- Vi mener forholdet til planloven og sommerhusloven samt ikke mindst fortolkningen ift. 2 uger/35 uger og 43 uger (34+9) bør præciseres yderligere.

## B. Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse

Vi er enige med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse - og hilser især præciseringerne på nedenstående områder velkomne:

- Planlægningen - for store sommerhuse er et relativt begreb, der bør ses i sammenhæng med de sommerhuse, der allerede er opført i det omkringliggende sommerhusområde.
- Placering af store sommerhuse - bør ske i kanten af eksisterende sommerhusområder
- Størrelse – det bør overvejes om større sommerhuse er i overensstemmelse med de eksisterende karakteristika
- Støj – sommerhuse benyttes til rekreative formål og aktiviteten er meget sæsonbetonet. Antal beboere og gæster i et område har stor betydning både i forhold til støj fra vejanlæg og for det liv, der leves i huse, haver og på terrasser.
- Beplantning og afskærmning - planlægning for store sommerhuse kan bevirke tab af natur pga. behovet for sammenlægning af matrikler og fordi der i forbindelse med mange nyopførte store sommerhuse fældes træer og asfalteres, for blandt andet at lette vedligeholdelsen af udenomsarealerne og få plads til indkørsler og parkering, der modsvarer sommerhusets kapacitet. ”
- Adgang, infrastruktur og parkering - ved planlægning af store sommerhuse må det forventes, at anvendelsen af det enkelte store sommerhus er mere

*intensiv. Store sommerhuse kan rumme op mod 30 mennesker, og det må forventes, at antallet af besøgende biler per hus er tilsvarende højt.*

**Vi er ikke enige med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse på nedenstående områder og foreslår at disse revurderes:**

- *Inddragelse og dialog med omkringliggende grundejerforeninger tidligt i planlægningen for nye sommerhuse kan dertil forebygge konflikter*

Vi oplever ikke denne praksis for nuværende i Varde Kommune.

- Sommerhusområdet Henne Strand blev, ved politisk og erhvervs-mæssig aftale, ændret ved ny lokalplan med mulighed for at hele det gamle og eksisterende sommerhusområde på 1.400 sommerhuse kunne ”rive ned og bygge nyt” - i en størrelse op til 335 m<sup>2</sup>. Grundejerforeningen Henne Strand ønskede en begrænsning på 200 m<sup>2</sup> for at bevare det eksisterende sommerhusområde, men stod daværende magtesløse. Udover det væsentligste – at området langsomt men sikkert ændrer karakter – så har tiden efterfølgende medført utallige ændringer og byggerier med yderligere dispensationsansøgninger og stort tidsforbrug for både Varde Kommune og de frivillige i Grundejerforeningen Henne Strand til følge. Varde Kommune beklagede efterfølgende overfor sommerhusgrundejerforeningerne - men det er her man allerede glemte !
- Sommerhusområdet Blaavand er pt. i høringsfase om ny lokalplan, og igen er det politisk og erhvervsmæssig styring der i første omgang medførte lokalplansforslag med mulighed for at bygge 450-500 m<sup>2</sup> store sommerhuse i eksisterende sommerhusområder ! Som en lille ”godbid”, til de mange modstandere, har politikerne valgt at reducere forslaget til 385 m<sup>2</sup> i høringsperioden, som afsluttes 27 oktober – og dette fortsat med høje tilladte m<sup>2</sup> trods fortsat massive protester fra sommerhusgrundejerforeningerne i Blaavand, der ønsker maks. 200 m<sup>2</sup>.

Sommerhusgrundejerforeningerne er enige i, at inddragelse og dialog er rigtigt. Når Erhvervsstyrelsen, i sin vejledning, henviser til, at sommerhusgrundejerforeningerne skal agere som forum for godt naboskab og inddrages via dialog tidligt i planlægningen, så bør Erhvervsstyrelsen OGSÅ udstyre grundejerforeningerne med en mulighed for at inddrage Erhvervsstyrelsen aktivt når en lokalplan/sag åbentlyst kører helt af sporet i den politiske og erhvervsmæssige iver for økonomiske – og ikke - rekreative interesser. Alternativt kan det blive vanskeligt at forsvare EU-forbeholdet med sommerhusgrundejerforeningernes opbakning til ”at man reelt har gjort hvad man kunne og burde”.

Sammenfattende er det FSVK's klare anbefaling, at nye større sommerhuse skal etableres u-afhængigt af eksisterende planlagte sommerhusområder for at undgå de konflikter, som udkastet til vejledningen beskriver.

Med venlig hilsen

Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK)

Allan Junge

Formand