Fritidshusejernes Landsforening

Nyhedsbrev februar 2021

Nye FL-medlemmer

Vi byder velkommen til:

- GF Havnsø Strand, Nordvestsjælland
- Kystsikringslauget Nørlev Strand, Hjørring
- GF Bukkemose Nord, Langeland
- GF Dyssegården, Slagelse
- GF Hunetorp Klit, Jammerbugt

Læs i denne udgave:

FL spiller en rolle ved kystsikring side 2
Nyt værktøj til kystsikring side 2
Sandsugning i modvind side 3
2021 i covid-19's tegn side 3
Foreninger i database side 4
Timeout for store sommerhuse side 4-5
FL spørger om megahuse side 5
Sommerhusbookinger eksploderer side 6
Alt udsolgt til og med uge 14 side 6
Forlæng strandturen og spar penge side 7
Færdselsregler forvirrer side 7
Månedens Bolius-tip side 8

Samarbejde er nøgleordet, når havets ødelæggende kræfter skal holdes på afstand. Medlemmer af FL har nu adgang til to vejledninger om hhv. juraen og de tekniske løsninger, der skal tænkes med i projekter om kystsikring.

Sammen sikrer vi kysten

FLs medlemsforeninger får adgang til nye ressourcer i kampen mod vandet.

Vand kender hverken til kommune- eller matrikelgrænser, og samarbejde er nøgleordet i arbejdet med kystsikring og sikring mod oversvømmelse. Nu får FLs medlemsforeninger adgang til to nye vejledninger – om juraen bag kystsikringsprojekter og om mulige tekniske løsninger.

FLs advokat Michael Nathan fra CPH Lex har udarbejdet et notat om de juridiske forhold vedrørende kystsikring og oversvømmelse, mens Flood Risk Manager Marianne Skov fra Rambøll står bag en præsentation med generelle tekniske anbefalinger om kystbeskyttelse, samt et eksempel på en betalingsløsning. I begge vejledninger er anbefalingerne generelle. Når det kommer til konkrete projekter, anbefaler FL, at man indhenter såvel juridisk som teknisk rådgivning i forhold til det konkrete projekt.

Til gavn for andre end naboerne

- Samarbejde er nøgleordet i kystsikringsprojekter, siger FLs formand Johs Chr Johansen.

- Vand respekterer hverken naboskel eller kommunegrænser. Og selv om hovedreglen er, at lodsejeren bærer udgifterne til sikringen, behøver det ikke at alene være ejerne af strandarealer eller de direkte naboer til åen, der skal bære udgiften.

– Hvis en vej fyldt med infrastruktur i form af spildevands- og forsyningsledninger er truet af erosion, eller værdien af ejendommene i området generelt stiger, fordi de sikres, drager mange andre end de nærmeste naboer fordel af beskyttelsen. Og når man fordeler omkostningerne på flere, bliver betalingen for den enkelte overkommelig, siger FLs formand.

Samarbejdet organiseres ofte i kystsikrings- eller digelaug. Sådanne laug kan optages i FL og dermed få nytte af FLs forsikringstilbud.

Vejledningerne kan rekvireres via FLs sekretariat.

Nyt værktøj til kystsikring

Kystplanlægger 2120 er navnet på et nyt, digitalt værktøj, som skal hjælpe Danmarks 76 kystkommuner med at prioritere og sikre større sammenhæng i kystbeskyttelsen.

Kystplanlægger bygger på en kortlægning af Danmarks 7.300 km lange kystlinje og viser risikoen for oversvømmelse og nedbrydning af kysten gennem erosion samt mulige skader og økonomiske tab. Det nye værktøj viser ved hjælp af digitale kort risikoen på en given strækning i dag, om 50 år og om 100 år.

Viser risiko 100 år frem

Samtidig giver Kystplanlægger forslag til kystbeskyttelse på den valgte strækning, f.eks. ved hjælp af et dige eller sandfodring.

– Med Kystplanlægger får vi detaljeret viden om, hvor risikoen er størst 100 år ud i fremtiden. Værktøjet er en skatkiste af viden og forslag, som kystkommunerne kan bruge til at planlægge fremtidens kystbeskyttelse, siger miljøminister Lea Wermelin.

Kystplanlægger 2120 er udviklet af Kystdirektoratet og designet i tæt dialog med KL og kommunerne. Værktøjet er tilgængeligt for alle, også borgere og andre interesserede.

Se mere på

kystplanlægger.dk

En grundejerforening kan ofte påvirke kystbeskyttelsesprojekter ved at være tidligt med i processen.

FL og medlemsforeningerne har en rolle i spørgsmål om kystsikring

FLs medlemsforeninger spiller en rolle i lokale spørgsmål om kystbeskyttelse og sikring mod oversvømmelse. FL høres i mangfoldige spørgsmål, f.eks. om havnebyggerier, oprensning af havområder, tilladelse til etablering af bade- og bådebroer m.m. FL søger at indhente og videregive medlemsforeningernes synspunkter om de lokale konsekvenser.

- En grundejerforening kan ofte påvirke kystbeskyttelsesprojekter ved at være tidligt med i processen, siger FLs formand Johs Chr Johansen.

Mulighed for at påvirke

- Det handler om at være opmærksom på planer om kystsikringsprojekter og bede kommunen om at blive holdt orienteret. Normalt vil kommunen have en interesse i at få synspunkter fra berørte i lokalområdet. Nogle kommuner nedsætter ligefrem arbejdsgrupper med lokale repræsentanter i forbindelse med drøftelser af kystsikringsprojekter. Her kan de lokale grundejere påvirke projektet langt mere end ved den endelige høringsproces.

Voldsomme konsekvenser

Grundejerforeninger bør også reagere, hvis lokale grundejere iværksætter kystsikringsprojekter uden tilladelse.

- Det kan have voldsomme konsekvenser for naboerne, hvis der etableres kystsikring, der ikke er i overensstemmelse med gældende regler. I visse tilfælde kan det også have fatale konsekvenser for ophavsmanden til den ulovlige kystsikring. En fejlagtigt udført kystsikring kan føre til øget nedbrydning, ikke bare af den kystsikrede ejendom, men også af naboernes, siger FLs formand.

Klage over ulovlig kystsikring rettes til kommunen.

2021 i covid-19's tegn

Frygten for corona-smitten satte sit præg på aktiviteterne i 2020. Både FL og medlemsforeningerne har skruet kraftigt ned – generalforsamlinger og møder er blevet aflyst, og drøftelser ansigt-til-ansigt er blevet erstattet af telefonsamtaler, mails og online-møder.

Og tendensen vil fortsætte i 2021, i hvert fald foreløbig.

Udskydes til sikre tider

– Vi har i FLs bestyrelse besluttet at udskyde den ordinære generalforsamling til et tidspunkt, hvor sundhedsmyndighederne og vi vurderer, at det vil være sikkert at afholde generalforsamlingen, siger FLs næstformand Ivan Munk.

– Vi mener ikke, at generalforsamlingen er en absolut nødvendig aktivitet, så længe FL ikke træffer eller iværksætter dispositioner og udgiftskrævende tiltag i perioden, indtil den ordinære generalforsamling kan afvikles under forsvarlige forhold. Det er næppe heller sandsynligt, at vi kan holde fysiske bestyrelsesmøder på denne side af sommerferien, siger Ivan Munk.

For god ordens skyld skal det oplyses, at der i 2020 blev gennemført revision uden anmærkninger af regnskabet for 2019. Både dét og 2020-regnskabet vil blive forelagt den førstkommende generalforsamling.

Entreprenørvirksomheden NCC henter sand, grus og ral fra bunden af Køge Bugt til brug i de store anlægsarbejder i Københavnsområdet.

Sandsugning i modvind

FL anbefaler et nej til virksomheden NCCs ønske om at hente ekstra 4,5 mill. m³ sand og grus i Køge Bugt.

En ansøgning fra entreprenørvirksomheden NCC om tilladelse til at hente 4,5 mill. m³ sand, grus og ral op fra bunden af Køge Bugt over de næste ti år møder modstand fra bl.a. FL og Stevns Kommune, som begge har afgivet høringssvar i sagen.

Materialerne hentes fra den såkaldte Juelsgrund, et område af havbunden, som ligger meget tæt på en strækning, hvor Stevns Kommune vil etablere en kystsikring ved hjælp af kystfodring og etablering af strand. Et ja til NCC vil komme på tværs af dette projekt.

Nej til forbud

- FL anbefaler et nej til NCC, siger FLs formand Johs Chr Johansen.

- I ansøgningen betinger NCC sig, at der nedlægges forbud mod indvinding af materialer til kystfodring og etablering af strande i området. Men det er ikke hensigtsmæssigt at afskære nærområdet fra at udnytte materiale, der allerede findes i nærområdet, og som kan bidrage til at sikre områdets kyster og værdier. Juelsgrund er et nærliggende område at hente materiale til denne kystsikring, som er hårdt tiltrængt. Kyststrækningen lider af erosion, og vigtige værdier, særligt infrastruktur, er truet.

Negative konsekvenser for miljøet

Også Stevns Kommune anbefaler et nej til NCC.

- Vi frygter, at indvindingen vil få væsentlige negative konsekvenser på havbundsforhold, bundflora og -fauna og på fiskeriet i området, siger formand for kommunens udvalg for Plan, Miljø og Teknik, Flemming Petersen (V).

- Vi mener heller ikke, at der er fremlagt tilstrækkeligt dokumentation for, at råstofindvindingen ikke vil forværre erosionen af den truede kyststrækning i Strøby Egede og Strøby Ladeplads. En stærkt forøget råstofindvinding, som der er tale om her, står efter vores opfattelse i direkte modstrid med FNs Verdensmål, som både vi og Miljøstyrelsen arbejder efter, siger udvalgsformanden.

Stevns Kommune finder samlet set, at en tilladelse til NCC vil gå ud over hensynet til miljø- og naturbeskyttelse, kystsikkerhed og fiskerimæssige interesser.

Se FLs høringssvar på mitfritidshus.dk

Grundejer-foreninger skrives i mandtal

Der findes over 220.000 fritids- og sommerhuse i Danmark. Men ingen ved, hvordan de er organiseret i grundejerforeninger.

Det vil FL nu gøre noget ved. Opgaven med at indsamle data om emnet har været slået op som et projekt på en række uddannelsesinstitutioner, og nu er der indgået en aftale med Anders Bøjesen, som er 3. års studerende. Han vil det næste halve år lægge 5-10 ugentlige timer i projektet. Arbejdet udføres som gratis studiearbejde.

Vil styrke FL

– Med initiativet vil vi opnå to ting, siger FLs næstformand Ivan Munk.

– Den studerende får erfaring og FLs navn på sit CV, og vi får skabt et overblik over organiseringen i foreninger. Med dette materiale vil FL få et bedre grundlag for hvervearbejde, så landsforeningen kan blive endnu større og stærkere.

Send links og ideer

Har du kendskab til, at der i jeres kommune findes en liste over grundejerforeninger, må du gerne sende et link til den til næstformand Ivan Munk på ivanmunk@gmail.com

Andre bidrag eller ideer til kortlægningen modtages også gerne.

Foto: Nicolas Voigt Grunwald

Megasommerhuse på Falster er blevet en sag for Planklagenævnet. Disse ligger dog i Vejby i Nordsjælland.

Timeout for megahuse

Afgørelse fra Planklagenævnet bremser byggeplaner ved Marielyst på Falster.

Klager fra tre sommerhusejere i Marielyst Ferieby betyder, at tilladelser fra Guldborgsund Kommune til Viborg-firmaet Skanlux' byggeri af ti store sommerhuse ikke længere gælder.

I sin afgørelse har Planklagenævnet underkendt kommunens vurdering af, at byggeriet ligger inden for rammerne af lokalplanen. Dermed er en række byggetilladelser fra april og juni 2020 ugyldige.

Ti huse til 124 gæster

Sagen gælder ti såkaldte poolhuse på mellem 182 og 242 m² med plads til i alt 124 gæster. Fire af husene er for længst bygget, solgt og udlejet, mens et femte afventer møblering og øvrig klargøring. Opførelsen af de resterende fem huse er med Planklagenævnets afgørelse sat på pause.

Klagerne gør gældende, at byggeriet af de store huse på flere punkter er i strid med lokalplanen, som giver mulighed for at opføre et nyt feriecenter. De to grunde, hvor byggeriet ligger, er en del af området, hvor Dansk Folke Ferie indtil 2008 drev feriecentret Marielyst Ferieby.

Alt for store

Planloven kender ikke begrebet "feriecenter", men nævnet tolker det som en sammenhængende bebyggelse med små, individuelle ferieboliger, der ligger tæt, knyttet sammen af forskellige fælles faciliteter. De ti poolhuse har efter nævnets opfattelse en størrelse, som går langt ud over rammerne for, hvad man må forvente i et feriecenter. Og så har Skanlux endda skruet ned for dimensionerne flere gange undervejs i projektforløbet. I det oprindelige forslag skulle husene være på mellem 242 og 375 m² med bebyggelsesprocenter på hhv. 25 og 18 for de to grunde. Lokalplanen trækker grænsen ved 15 pct. Planklagenævnet hæfter sig desuden ved, at husene er placeret på et sted og i et mønster, som afviger afgørende fra lokalplanens bebyggelsesplan.

Skudt til hjørne ved udvalgsmøde

Og der kan gå lang tid, før Guldborgsund Kommune kan komme videre med sagen. På et møde i kommunens udvalg for teknik, miljø og ejendomme sidst i februar nægtede tre udvalgsmedlemmer at godkende dagsordenen med sagen om poolhusene. Udvalgsmedlemmerne er utilfredse med, at forvaltningen efter deres mening kun havde skitseret én mulig løsning på problemet – nemlig 'juridisk lovliggørel-

FL spørger om store sommerhuse

Megasommerhuse er et hot emne, også i Erhvervsministeriet.

Ministeren vil nedsætte en arbejdsgruppe, og FL er inviteret til at deltage i gruppens arbejde. Til brug for dette vil FL gerne indhente erfaringer fra en bred kreds af grundejerforeninger, også foreninger, der ikke er medlemmer af FL.

For at få et systematisk overblik over megasommerhuse og de problemer, de giver anledning til, har FL udarbejdet et spørgeskema.

Spørgeskema udsendt

Skemaet er sendt til medlemsforeningerne, og tanken er, at de dels selv udfylder spørgeskemaet, dels sender henvendelsen videre til andre grundejerforeninger og sommerhusejere, som formodes at kunne bidrage.

Spørgsmålene gælder bl.a. oplysninger om de enkelte megasommerhuse, hvem der har opført dem, gældende lokalplan, evt. dialog mellem grundejerne og kommunen eller bygherren, og om der er klaget over byggeriet.

Det udfyldte spørgeskema sendes til FLs sekretariat på sekretariat@mitfritidshus.dk

se'. Oversat til almindeligt dansk betyder det, at der skal udarbejdes en ny lokalplan.

En anden mulig løsning er 'fysisk lovliggørelse', dvs. at rive husene ned. Det sidste var stort set ikke omtalt i dagsordenen, og derfor er sagen om poolhusene nu udsat til et udvalgsmøde sidst i marts.

Tvivl kommer grundejere til gode

Det er formanden for grundejerne i Marielyst Ferieby, Mikael Joen Jakobsen, yderst tilfreds med.

- Vi er glade for enhver tvivl, der kommer os til gode. Der vil formentlig være flertal for en ny lokalplan, men sådan én tager typisk 9-12 måneder at få gennem systemet. Det vil sige, at behandlingen af den kommer til at peake samtidig med kommunalvalget i november. Det kan godt få betydning for udfaldet, siger han.

Skanlux' arbejde på de igangværende huse er nu standset, og håndværkerne har forladt området.

Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad (S):

"Man skal kunne stole på en lokalplan"

Kaare Dybvad.

Også i regeringen er man opmærksom på megahusene og de problemer, de skaber mange steder i sommerlandet. Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad (S) gav for nylig udtryk for, at han mener, poolhusene i Marielyst skal rives ned:

- Jeg forstår godt, at det er en svær beslutning. Men man skal kunne stole på en lokalplan. Det er en glidebane, hvis man vænner sig til, at man kan bygge ulovligt og så bare lave lokalplanen om efterfølgende. Det underminerer tilliden til systemet, sagde ministeren til DR P4's Meningsministeriet.

Alt udsolgt til og med uge 14

Markedet er stort set støvsuget for ledige sommerhuse til og med ugen efter påske, uge 14.

Sådan lyder meldingen fra en håndfuld af landets store udlejningsbureauer, som DR Nyheder har talt med.

Steget med 300 pct.

Novasol/Dansommer har oplevet en stigning på hele 300 pct. sammenlignet med sidste år. Også Dan-Center, Feriepartner og Sol & Strand melder om eksplosiv vækst i antallet af udlejninger.

Internet, pool og sauna

Kunderne ved, hvad de vil have. En stabil internetforbindelse er et must, og der skal helst også være pool og sauna, lige som huset skal ligge tæt på skov og strand. Faciliteter, hvor ungerne kan komme af med krudtet efter mange ugers hjemmeskoling, står også højt på ønskelisten.

Læs mere på

Alt udsolgt

Tre ud af fem danskere regner med at holde sommerferien 2021 inden for landets grænser.

Sommerhusbookinger eksploderer

Kun hver femte planlægger at rejse sydpå til sommer, viser ny undersøgelse.

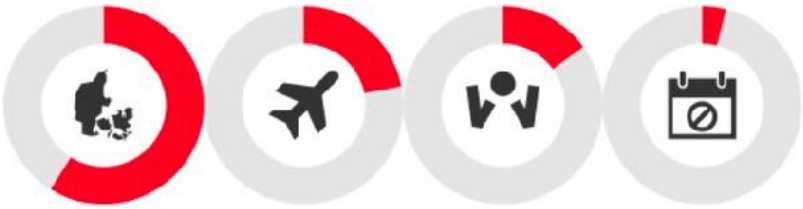
Årets sommerferie ser ud til at blive noget anderledes end normalt for de fleste. På trods af, at de danske myndigheder satser på at have befolkningen færdigvaccineret ved udgangen af juni, regner mange med at droppe ferien under sydens sol.

Ifølge en rundspørge foretaget af analyseinstituttet YouGov for Danske Bank og offentliggjort på dr.dk forventer ca. tre ud af fem at holde deres sommerferie her i landet. Kun omkring hver femte af de adspurgte regner med at skulle bruge størstedelen af deres sommerferie i udlandet.

Myndighedernes opfordring om at droppe alle rejser og blive hjemme er tilsyneladende blevet respekteret. I den første uge af januar blev der ifølge Danske Banks 'spending monitor' - som analyserer, hvad vi bruger penge på - brugt mindre end 10 procent af, hvad vi normalt bruger på rejser.

Til gengæld peger andre tal på, at mange danskere vil blive hjemme i sommerferien. Ifølge Sol & Strand, en af landets største sommerhusudlejere, ligger antallet af danske bookinger for uge 27-33 på langt over det dobbelte af, hvad det var på samme tidspunkt sidste år.

Danskernes planer for sommerferien 2021



59 pct. i Danmark 22 pct. i udlandet 15 pct. ved ikke 4 pct. ikke relevant

Kilde: YouGov for Danske Bank. YouGov har spurgt 1.000 repræsentativt udvalgte danskere om deres planer for den kommende sommerferie. Svarene er indhentet mellem 11. og 13. januar 2021.

Sommerhusbookinger eksploderer

Reglerne for at færdes i naturen er alt for indviklede. De bør forenkles, mener Friluftsrådet.

Hvad må jeg i naturen?

Et år med coronanedlukning har for alvor lokket danskerne ud under åben himmel.
37 pct. har været mere udendørs, end de plejer, og tendensen fortsætter ind i den kolde og mørke årstid. Det viser en undersøgelse fra Friluftsrådet.

Kun hver 10. føler sig sikker

Desværre er hver femte i tvivl om, hvad man må og ikke må ved skov og strand. Og kun 10 pct. tør skrive under på, at de har helt styr på reglerne.
"Forestil dig, at det samme gjaldt færdselsreglerne. Det ville jo være helt uholdbart," siger Friluftsrådets formand Niels-Christian Levin Hansen.

I tvivl om strandregler

Især reglerne for færdsel og badning på private strande volder problemer. Friluftsrådet mener, det er på tide at rydde op i de mange og ofte modstridende færdselsregler , der gælder i naturen.

Uoverskueligt område

"Reglerne er et virvar af undtagelser og særtilladelser, der gør det alt for svært for almindelige mennesker at komme ud og opleve alt det, som den danske natur byder på. Vi er simpelthen nødt til at få forsimplet lovområdet," siger Friluftsrådets formand.

Læs mere på
Færdselsregler i naturen

Forlæng strandturen med 50 meter og spar 500.000 kr.

Der er penge at hente ved at tage cyklen eller spadsere lidt længere til morgenbadet, også i de dyre sommerhuskommuner.

Foto: Boligsiden

At vandkanten er et dyrt sted at købe sommerhus kommer næppe bag på nogen. Men at bare 50 meter kan ændre prisen med 500.000 kr. var en overraskelse, også for Boligsiden.

En cykel- eller spadseretur på 50-100 meter fra sommerhus til strandkant kan være 500.000 kr. værd. Boligportalen Boligsiden har set på, hvordan salgspriserne for sommerhuse udvikler sig i forhold til afstanden fra havet. Og det er ikke småpenge, som adskiller husene.
På landsplan er den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sommerhuse, der ligger maksimalt 50 meter fra vandkanten, 24.201 kr. Det svarer til, at et sommerhus på 85 kvadratmeter her koster 2.057.052 kr.

Mere hus for pengene

Men er man som køber villig til at rykke 50-100 meter fra kysten, ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris på 18.220 kr. Det svarer til en udbudspris på 1.548.699 kr. for et tilsvarende sommerhus. Køberen sparer altså mere end 500.000 kr. ved at flytte de ekstra meter væk fra vandet.
-Det er ikke nogen hemmelighed, at nærheden til vandet koster. Men det er alligevel værd at bemærke, at prisforskellen er så stor for blot 50-100 meter. Er man villig til at gå eller cykle det relativt korte stykke ned til stranden, får man en hel del mere hus for pengene, siger boligøkonom og kommunikationsdirektør hos Boligsiden, Birgit Daetz.

100 meter - 100.000 kr.

Er man indstillet på at flytte endnu længere væk fra vandet, er der yderligere penge spare. Yderligere 100 meter betyder et prisfald på yderligere 100.000 kr. for et hus som det i eksemplet fra før.
I de eftertragtede - og dyre - nordsjællandske sommerhusområder som Tisvildeleje og Gilleleje kan cykel- eller gåturen på de 50-100 meter være endnu mere værd. Helt op til 1,2 mill. kr. viser Boligsidens beregning.

Boligsiden

Månedens Bolius-tip:

Fyrer du med det forkerte brændsel?

Det kan være fristende at smide affaldstræ og brugte mælkekartoner i brændeovnen. Men det er en dårlig idé. Det forurener, og det kan i visse tilfælde være direkte farligt at fyre op med affald. Se, hvad du absolut ikke bør hælde i ovnen, på Boliustip

Klager over røgen fra naboen faldt med ca. 20 pct. fra 2015 til 2019, viser en opgørelse fra Bolius. Mange har skiftet til en ny og mindre forurenende brændeovn i perioden, og det er formentlig en del af forklaringen. Læs mere på naboklager

Husk, at jeres forening kan få rabat på medlemskontingentet, hvis I skaffer en ny medlemsforening til FL.
Kontingentnedsættelsen svarer til prisen for forsikringspakke 1 i et år.

Næste udgave af nyhedsbrevet udsendes april 2021.

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.mitfritidshus.dk
Ansvarshavende: FLs Formand Johs Chr Johansen
Redaktion: Journalist Xenia Wieth
Kontakt: redaktion@mitfritidshus.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.