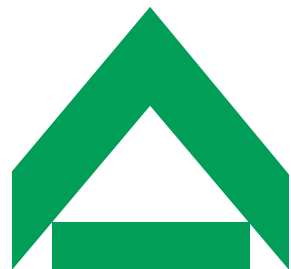


Mit Sommerhus



Nr. 2 – 2010

Juni

14. Årgang



Frisk luft, natur og fred

Indholdsfortegnelse:

Side 3: Nu bliver det sommer, ikke?
Side 4: Postomdeling af "Mit Sommerhus"
Side 5: Kystbeskyttelse af småøer
Side 7: BBR-ejermeddelelse
Side 7: Helårsbeboelse i sommerhuse
Side 8: Hold øje med dit vandforbrug!

Side 9: Digital tinglysning
Side 9: Kloakering i sommerhusområderne
Side 10: Udlejning af sommerhuse
Side 10: Nye skatteregler for udlejning af sommerhuse og fritidsboliger

Fritidshusejernes Landsforening
Sekretariat:
Niels Bohrs Allé 11
2860 Søborg
Tlf.: 26 73 05 92
E-mail: sekretariat.fl@youseepost.dk

Hjemmeside: www.mitsommerhus.com
Vedrørende annoncer: jhowardy@mail.dk
Indsendte artikler udtrykker ikke nødvendigvis FL's
synspunkter, ej heller påtager FL sig ansvar for priser
i annoncer m.v. FL tager forbehold for trykfejl.

Hovedbestyrelse:

Formand: Jan Howardy
Peter Graus Vej 8, 4-7
2000 Frederiksberg
Tlf.: 59 26 11 01

Preben Hviid-Hansen
Fuglebakkevej 21
8400 Ebeltoft
Tlf.: 70 20 42 40

Næstformand: Gert Leif Gyldvig
Tværvænget 6
2750 Ballerup
Tlf.: 44 66 26 31

Lennart Berendt
Brøndby Nord Vej 92, 10-01,
2605 Brøndby
Tlf.: 36 47 11 10

**Sekretær
og økonomi:** Leif Smærup
Vibevej 5
8362 Hørning
Tlf.: 86 92 15 27

Bladredaktion: Jan Howardy (ansvarshavende)
Leif Smærup

**Bestyrelses-
Medlemmer:** Erik Jørgensen
Sandagervej 14
5240 Odense NØ
Tlf.: 66 10 98 26

Tilknyttet advokater:
Jylland: Poul Winther Andersen
Vestergade 1
6800 Varde
Tlf.: 75 22 00 11

Ole Dehn
Bülowsvej 7 B, 2.
1870 Frederiksberg C
Tlf.: 33 24 06 77

Fyn: Kielberg Advokater
Advokat Hans Vestergaard
Hunderupvej 71
Boks 1311
5100 Odense C
Tlf.: 63 13 44 44

Per Sørensen
Kosigvænget 59
6893 Hemmet
Tlf.: 75 28 07 50

Sjælland: Odsherred Advokater
Advokat Peter Splidsboel
Algade 12
4500 Nykøbing Sj.
Tlf.: 59 91 07 00

Birgit Parkdal
Pælen 22
Råbylille
4780 Stege
Tlf.: 55 81 36 82

Velkommen til nye foreninger foråret 2010

306 02 Gf. Skollehøj, Odsherred Kommune

326 02 Gf. Ravnholt, Kalundborg Kommune

760 01 Gf. Hytteejere på Værnet, Ringkøbing-Skjern Kommune

Nu bliver det sommer, ikke?

Af Jan Howardy
Formand, FL

Det var en rigtig dansk vinter vi oplevede i år, men nu skal vi bare se fremad og håbe på en tør og solrig lang sommer. En lang vinter med, forhåbentlig, ikke for mange skader på vores sommerhuse.

Landsforeningen har fået nogle nye medlemsforeninger og vi er blevet lidt flere medlemmer, men det går stadig for langsomt. Heldigvis modtog vi kun nogle få udmeldelser i 2009 fra foreninger der mente at de godt kunne klare sig selv uden den sikkerhed et medlemskab af Landsforeningen har. Hovedbestyrelsen gør et stort stykke arbejde for at hverve nye medlemsforeninger, og vi håber at I også gør et arbejde med at informere eventuelle naboforeninger der ikke er medlem om fordelene.

Med det store stykke arbejde hovedbestyrelsen

har gjort for at være behjælpelig til medlemsforeninger som har haft problemer, er det klart og tydeligt, at der er fordele med et medlemskab af Landsforeningen. Vi har haft flere henvendelser end normalt og mange gange er det kommunernes undskyldning at de ikke har ressourcer til at gå ind i sager som en grundejerforening beder kommunen om, at være behjælpelig med! Det kan Landsforeningen ikke acceptere og derfor har vi måtte være nød til at indanke et par sager til Statsforvaltningen – og det hjælper.

I den forbindelse, med mange sager, er det positivt at vor udvidelse af noget sekretariatshjælp er en positiv udvikling i Landsforeningen. Det frigør mere intensiv arbejdstid til formanden, sekretæren og andre hovedbestyrelsesmedlemmer som nu har mere tid til at gå i dybden med de tunge sager.

Den økonomiske nedgang i landets økonomi har desværre også ramt os med problemer i at finde nye annoncører til vort blad "Mit Sommerhus". Mange interesserede firmaer og organisationer



synes vores koncept er rigtig godt, men de vil gerne vente lidt med at skrive en aftale med os. Forhåbentlig bliver det bedre senere på året idet det er vigtigt for bladets økonomi. En af vores udgifter er adressekartoteket hos Post Danmark A/S idet det koster hver gang vi ændrer et navn eller adresse, og det vil vi i løbet af sommeren ændre på. Vi kan selv oprette og køre et elektronisk kartotek som vi selv ændrer i og fremsender til postvæsenet lige før udsendelse af bladet som elektronisk fil – det vil spare os for en stor udgift og vi vil arbejde på det således at september bladet bliver udsendt på denne måde.

Landsmøde og generalforsamling i 2010 bliver allerede sidst i september måned og vi håber at denne ændring vil få flere medlemsforeninger til at møde op på denne vigtige dag. Datoen er allerede bestemt og det bliver lørdag den 25. september centralt i Odense og indkaldelse bliver udsendt i løbet af august 2010. Vi har desuden besluttet at deltagelsen bliver gratis samt udvidet fremmødet med, at de repræsentanter der gerne vil overnatte fredag nat, kan gøre det for et rimeligt beløb. Landsforeningen giver middagen fredag aften i samvær med hovedbestyrelsen. På denne måde håber vi på at få lidt mere tid til at tale med de fremmødte medlemmer der vælger denne mulighed. Det har flere medlemsforeninger efterlyst og nu håber vi at det vil give en større tilslutning.

Gæstetaleren er ikke fastlagt endnu men som sædvanlig skal vi nok sørge for en interessant person for os sommerhusejere. Med et andet tidspunkt, centralt i Odense og gratis deltagelse håber vi, at der vil komme rigtig mange tilmeldinger i år således, at rigtig mange medlemsforeninger er med til at beslutte de opgaver hovedbestyrelsen skal arbejde på i det kommende år. Det er en demokratisk proces med fremlæggelse af regnskab, budgetter for det kommende år, holdninger og valg af hovedbestyrelsesmedlemmer for blot at nævne nogle få dagsordenpunkter.

Som afslutning vil hovedbestyrelsen og jeg ønske alle medlemmer og jeres familier en god og varm sommer, og forhåbentlig ses vi på landsmødet i september.

Postomdeling af "Mit Sommerhus"

Fra redaktionen, FL

Som I alle ved bliver vort blad postomdelt fire gange årligt. Det foregår på den måde at vi fremsender til Post Danmark opdateret navne og adresser et par uger før udsendelsen, og det koster idet selvom det engang var gratis, så betaler vi nu 12,00 kr. plus moms hver gang vi ændrer så meget som et komma. Det er selvfølgelig meget vigtigt at bladet kommer frem, og derfor beder vi alle medlemsforeninger om at opdatere deres respektive bestyrelser når der er ændringer.

Der er derfor dobbelt ærgerligt at vi de sidste par gange har fået flere blade retur grundet defekte eller manglende postkasser! Landsforeningen er kun i besiddelse af de navne og adresser I selv har opgivet, og derfor bedes I sørge for at få jeres postkasser i orden ellers modtager I ikke bladet. Denne opfordring og den på bagsiden af bladet henvender sig til de medlemmer som eventuelt savner deres sidste blade grundet ovenstående. Vi har ikke alternative muligheder og derfor beder vi jer bringe forholdene i orden, så I igen kan modtage bladet. Selvom det ikke er så mange så koster det desuden Landsforeningen unødige portoudgifter.

I samme forbindelse samarbejder vi med Post Danmark om selv at holde og ændre det kartotek som de har, hvilket betyder at vi indsender en fil med postkartoteket inden udsendelsen af bladet. Det vil spare os for udgifterne til ændringer af navne og adresser hos Post Danmark, og ændringerne skal fremsendes alligevel.

I løbet af sommeren 2010 vil redaktionen og sekretariatet derfor udarbejde et sådan postkartotek, og det betyder at vi på samme tid vil ændre medlemsnumrene på foreningerne og enkeltmedlemmerne. Siden kommunesammenlægningerne har de fleste kommuner fået nye kommunenumre som betyder at ældre medlemsforeninger er noteret under de gamle kommune-

numre og nye medlemsforeninger er noteret under de nye kommunenumre. På den måde slår vi to fluer med et smæk, som man siger, og sparer Landsforeningen for en stor udgift hvis vi havde bedt Post Danmark om at gøre det.

Det er et meget stort stykke arbejde så det vil tage nogle måneder før det er færdigt, og den eneste indvirkning det har, er at medlemsforeningerne og deres respektive bestyrelser vil få nye medlemsnumre som svarer til de nye kommunenumre. Formanden og kassereren i foreningerne vil desuden få tildelt endetallet henholdsvis 01 og 02 og resten af bestyrelserne vil få tildelt 03, 04 o.s.v. Vi håber at arbejdet kan være tilendebragt til udsendelsen af september bladet, og det eneste I skal gøre er at holde øje med jeres nye medlemsnummer i Landsforeningen, især når I henvender jer til sekretariatet. Det vil altid være opført bag på bladet og ellers er I velkomne til at kontakte sekretariatet når den tid kommer.

Kystbeskyttelse af småøer

Af Leif Smærup,
Sekretær, FL

Landsforeningen er blevet orienteret om at der frigives to puljer i 2010 og 2011.



Småøer kan derfor søge om penge til kystbeskyttelse og to puljer på hver fire mio. kroner i årene 2010 og 2011 er nu frigivet til ansøgere fra danske småøer, som ønsker tilskud til kystbeskyttelse. Ved kystbeskyttelse forstås alle former for erosions- og højvandsbeskyttelse, der etableres med det formål at beskytte mennesker og ejendom mod påvirkninger fra havet.

Projekter der kan søges tilskud til omfatter nyanlæg, genopretning af ødelagte eller forfaldne kystbeskyttelses anlæg og udvidelse af eksisterende anlæg.

Størrelsen af tilskuddet gives som udgangspunkt med 50 procent af udgiften, dog maksimalt 500.000 kr. pr. tilskudsberettiget projekt. I særlige tilfælde kan anvendes en tilskudssats på 75 procent af udgiften, dog maksimalt 750.000 kr. pr. tilskudsberettiget projekt.

Tilskud af puljemidlerne kan søges af både private og offentlige ejere af de arealer, hvorpå kystbeskyttelsen er beliggende.

Alle ansøgninger om tilskud skal være Kystdirektoratet i hænde **senest den 15. august 2010 eller 1. maj 2011.**

Kystdirektoratet vil i første omgang behandle ansøgningerne for en faglig vurdering og en prioritering af projekterne. Her vil Kystdirektoratet blandt andet lægge vægt på den beskyttelse, der opnås, herunder om et projekt er en del af en helhedsløsning for et område samt antallet af mennesker og ejendomme, der vil få gavn af projektet.

Medio september 2010 og primo juni 2011 afgiver Kystdirektoratet en faglig indstilling til parterne bag forlisaftalen, der på baggrund heraf vil beslutte, hvilke projekter, der kan opnå tilsagn om tilskud fra puljen.

Yderligere oplysninger om puljerne kan læses på Kystdirektoratets hjemmeside, og du kan også kontakte Lone Dupont lmd@kyst.dk eller Ole Navntoft ona@kyst.dk



Foreningsblade?

Har din forening allerede et medlemsblad? – eller går I med tanken om at få et? Så kontakt Fladså Grafisk – det betaler sig. Vi har altid gode priser til dig – og vi holder hvad vi lover...

Fladså Grafisk har været sprintsparingspartner med Fritidshusejernes Landsforening siden 2007 – på foreningens blad samt øvrige tryksager.



fladså
G R A F I S K

design | print | tryk



Læs om vores service og øvrige produkter

KLIK IND
www.fladsaagrafisk.dk

Fladså Grafisk
Vordingborgvej 43
4700 Næstved
Telefon 55 96 04 00
Telefax 55 96 04 04
mail@fladsaagrafisk.dk
www.fladsaagrafisk.dk

De medlemsforeninger der har sommerhuse på småøerne, og som kan søge tilskuddene kan eventuelt få hjælp fra Landsforeningen.

BBR-ejermeddelelse

Af Gert L. Gyldvig
Næstformand, FL

Det er kommet Landsforeningen for øre at en kommune på Sjælland sammen med Skat vil begynde at se på BBR-meddelelser i deres respektive kommune.

I rigtig mange år har kommunerne ikke haft mulighed eller kvalificeret folk til at kontrollere disse udskrifter ved ejerskifte eller ved ændringer af ejendommen. Kommunerne har haft den overbevisning, og antaget, at lodsejere selv indberetter eventuelle ændringer. På meddelelsen er det også klart og tydeligt markeret, at fejl eller mangler bedes meddelt kommunen.

Vurderingsnævnet er imidlertid blevet flyttet over til Skat og de bruger de BBR-meddelelser, som kommunerne fremsender til dem.

Skat henholder sig til at det er den enkelte grundejers pligt og ansvar, ifølge lovgivningen, at indgive og oplyse kommunerne om eventuelle ændringer til BBR-meddelelsen så de altid er korrekte. F.eks. at ejendommens m² er korrekt, nye tilbygninger eller andre store ændringer m.m. er oplyst, og hvis man ikke har meddelt disse ændringerne til kommunerne, kan man blive dømt ifølge loven!

Ved salg eller ejerskifte skal man ligeledes huske at opgive oplysningen skriftligt til ejendomsmægleren, og til køberen skal der skriftligt afleveres en fuldstændig mangelliste, samt den sidste nye BBR-meddelelse.

Samtidig skal man huske at få en skriftlig kvitte-

ring for aflevering af mangelliste og BBR-meddelelse af alle involverede parter. På den måde kan man ikke senere blive draget til ansvar for senere skader på ejendommen eller ukorrekt BBR-meddelelse.

Det er der tilsyneladende rigtig mange lodsejere der ikke har gjort kommunerne opmærksomme på diverse ændringer eller tilbygninger på deres ejendom. Derfor bedes medlemmerne i Landsforeningen se på deres respektive BBR-meddelelse og kontrollere at den er korrekt. Hvis ikke skal kommunen oplyses om eventuelle ændringer.

Det er klart at det kan være negativt eller positivt idet grundlaget for ejendomsskat til en hvis del er baseret på disse oplysninger. Det kan også få betydning den dag man eventuelt skal sælge sit sommerhus og nye købere gør indsigelser mod en ukorrekt BBR – meddelelse – det kan koste en nedsættelse af prisen m.m.

Landsforeningen råder derfor alle vores medlemmer til at få orden i deres respektive BBR-meddelelser.

Helårsbeboelse i sommerhuse

Af Jan Howardy
Formand, FL

I forbindelse med artikel "Bliver det snart forår?" i marts 2010 blev det nævnt i fjerde afsnit, at Landsforeningen ville følge op på kommunernes indsats for at stoppe ulovlig helårsbeboelse efter Afviklingslovens stop i 2009. Vi skrev også at vi afventer Miljøministeriets redegørelse.

Først og fremmest er det positivt at Miljøministeriets styrelser nærlæser vort blad og tager til efterretning hvad vi skriver, idet By- og Landskabsstyrelsen har fremsendt en mail til os hvori de gør opmærksom på at Miljøministeriet har ophævet bekendtgørelse nr. 1435 af den 11.

december 2007 der omhandler disse redegørelser.

Bekendtgørelsen blev ophævet, jf. bekendtgørelse nr. 424 af den 23. april 2010, og ophævelsen trådte i kraft den 29. april 2010. Den fulde tekst er "Bekendtgørelse om ophævelse af bekendtgørelse om kommunalstyrelsens afgivelse af oplysninger om helårsbeboelse i sommerhusområder". Citat slut. Den er underskrevet af miljøminister Karen Ellemann den 23. april 2010.06.08

Det betyder, at kommunerne ikke mere, ej heller i 2010, skal afgive oplysninger om helårsbeboelse i sommerhusområder. Baggrunden herfor er, at det af forarbejderne til Afviklingsloven skulle ske indberetning første gang pr. 1. april 2000 og sidste gang pr. 1. april 2009. Denne sidste redegørelse blev udsendt i 2009, og den kan ses på: <http://www.blst.dk/NR/rdonlyres/9D7E393C-1D97-43CF-82B9-75901DD211EE/90145/727540.pdf> - jo, det er adressen!

Landsforeningen har nu talt med By- og Landskabsstyrelsen (Landsplan) og det er korrekt, at kommunerne ikke mere skal indberette og give oplysninger om helårsbeboelse i sommerhusområder. Det betyder dog ikke at Planlovens bestemmelser er afskaffet, og Landsforeningen fik det cadeau at vi er en vigtig brik til at kommunerne overholder bestemmelserne, og det vil vi. Medlemsforeninger bedes derfor stadig indberette om eventuel ulovlig helårsbeboelse til Landsforeningen, som vil kontakte den respektive kommune – dette gælder også hvis kommuner giver uretmæssige dispensationer.

Reagerer kommunen ikke på vor henvendelse, vil sagen eller sagerne blive indanket til Statsforvaltningen og eller Naturklagenævnet.

Landsforeningens holdning er den, at skal vi bevare den danske sommerhuskultur, frisk luft og natur og undgå eventuelle miljømæssige problemer, skal helårsbeboelse i sommerhusområderne idet mindste begrænses til de tilladelser Planloven foreskriver.

Hold øje med dit vandforbrug!

Af Jan Howardy
Formand, FL

Efter den noget hårde vinter, er det meget vigtigt at du holder øje med dit vandforbrug efter at have genåbnet dit sommerhus efter vinteren. Der er rigtig mange penge at spare og den mindste utæthed kan påføre dig en nytteløs udgift!

Kun et lille hul i din vandledning på bare 0,5 mm i diameter giver et årligt vandtab på ca. 133 m³ og koster ca. kr. 1.330.00!

Andre eksempler er f. eks. en vandhane der drypper langsomt, ca. 1 dråbe/sek. spilder ca. 7 m³ om året, hurtige dryp ca. 30 m³ om året og lidt mere ca. 100 m³ om året!

WC-cisterne, der løber så det kun kan ses ved nøjere syn spilder ca. 100 m³ om året, kan du se eller hører det løber spilder du ca. 200 m³ om året, og er der uro på vandoverfladen spilder du ca. 400 m³ om året!

Så husk at holde øje med vandforbruget – der er penge at tjene!

Brug nogle minutter på at lukke alle aftapningssteder i dit sommerhus og se efter om den sorte stjerne i måleren stadig løber rundt eller bare bevæger sig – hvis den gør, har du en lækage et eller andet sted og det koster!



Digital tinglysning

Af Jan Howardy
Formand, FL

Når man læser Domstolsstyrelsens hjemmeside og ser at "målet er nået" kan man undre sig lidt. Det kan da godt være, at det mål, som de opstillede er nået, men tilsyneladende er det ikke det samme som at problemerne er blevet løst. Der er stadig månedsvist ventetid nogle steder i landet og det er ikke godt nok – tinglysningen der blev digital i september 2009 var netop for at gøre det hurtigere og smidigere når man skulle købe eller sælge fast ejendom, også sommerhuse.

Indkøringsproblemerne fik antallet af ubehandlet sager til at vokse i 2009 og 2010 og i dagspressen har vi alle kunne læse om tinglysningsskandalen. Og det har kostet mange, mange penge – så mange at sagen tilsyneladende er fundet egnet til et gruppesøgsmål fra Danske Boligadvokater. Ifølge Landsforeningens oplysninger er både Rigsrevisionen og Kammeradvokaten allerede i gang med at kulegrave sagen.

Landsforeningen håber ikke, at der er medlemmer som er kommet i klemme ved et eventuelt frasalg af deres sommerhus i denne tinglysningsskandale.

Kloakering i sommerhusområderne

Af Jan Howardy
Formand, FL

I forbindelse med kloakeringsplanerne i Odsherred Kommune i Vestsjælland har FSNR, der er medlem i Landsforeningen, og som bad os om at skrive til Miljøministeriet for at fastslå at den tidligere miljøminister på vort landsmøde i oktober 2009 udtalte, at der ikke var en lovgivning på området. Landsforeningen har allerede skrevet til vor ny

miljøminister og svaret tilkendegav klart og tydeligt, efter Landsforeningens mening, at Odsherred Kommune tilsyneladende fortolkede gældende love og lovbekendtgørelser i egen økonomisk interesse.

FSNR og Landsforeningen har siden fulgt op på sagen – FSNR har også samarbejde med to andre sammenslutninger i området. FSNR har siden foranstaltet en uafhængig VVM undersøgelse i deres område Nykøbing-Rørvig, og den viser at kommunen tilsyneladende ikke har overholdt kravet om VVM pligt- og dokumentation om den miljømæssige begrundelse for at tvangskloakere sommerhusområdet i Nykøbing-Rørvig. Netop det punkt har Landsforeningen fastholdt siden vi blev gjort opmærksom på kommunens intentioner. Denne undersøgelse er nu blevet tilsendt Landsforeningen fra Lennart Berendt fra FSNR og den viser klart og tydeligt, at Odsherred Kommune måske har et forklaringsproblem.

FSNR har sammen med de to andre sammenslutninger fremsendt en skrivelse til miljøministeren sammen med VVM redegørelsen, og bedt om ministerens udtalelser.

Landsforeningen har fået tilsendt en kopi og meddelt FSNR at vi agter at følge op på sagen sammen med FSNR.

Efter henvendelse fra FSNR og svaret fra miljøministeren gjorde Landsforeningen i 2009 kommunen opmærksom på, at de tilsyneladende ikke tolkede love og bestemmelser korrekt. Landsforeningen har derfor bedt om ministerens udtalelse i forbindelse med de nye oplysninger, og dem vil vi forelægge Odsherred Kommune i samarbejde med FSNR.

Landsforeningen mener ikke at dette forsøg på at tvangskloakere sommerhusområdet i Odsherred Kommune er et enestående tilfælde. Andre økonomiske trængte kommuner med sommerhusområder der ifølge loven skal have styr på deres rensningsanlæg og spildevandsproblematikken, kunne måske få den tanke at følge Odsherred Kommunes planer. Derfor er det af stor interesse for Landsforeningen og om nødvendig vil vi kontakte medierne og få dem til at interessere sig for sagen.

Udlejning af sommerhuse

Fra redaktionen, FL

Til de medlemmer der udlejer sit sommerhus er det vigtigt at notere sig at lejeindtægten skal opgives til Skat, og det er vi sikre på at vores medlemmer gør!

Skat har netop afsluttet en kontrolaktion på 5.000 sommerhuse der bliver udlejet, og den viste at mere end hver fjerde sommerhusejer ikke have skrevet de korrekte lejeindtægter på selvangivelsen. Ifølge Skat er der afsløret fusk for 30 mio. kroner!

Det har tilsyneladende fået vor ny skatteminister Troels Lund Poulsen (Landsforeningens gæstetaler som miljøminister på landsmødet i oktober 2009) til at komme på banen. Ministeren agter her til efteråret 2010 at fremsætte lovforslag, hvor udlejningsbureauerne bliver indberetningspligtige og tvinges til at indberette sommerhusejernes lejeindtægter. Samtidig vil lovforslaget indeholde at bundfradraget for sommerhusejere, der udlejer via bureau, hæves fra de nuværende 10.000 kr. til 20.000 kr. Det høje fradrag gives kun til de sommerhusejere, der vil udleje gennem bureau, og hvor bureauet indberetter udlejerens lejeindtægter til Skat.

Landsforeningens holdning er den, at det højere fradrag kan betyde, at der kommer flere sommerhuse til udlejning men omvendt kan det også "tvinge" de sommerhusejere der udlejer deres sommerhuse til at gå ud på det "sorte" marked og udleje privat!

I alle tilfælde skal lejeindtægter opgives til Skat på selvangivelsen hvilket vi også går ud fra at vores medlemmer gør, og Landsforeningens mening er at snydet er overdrevet!

Efter deadline har redaktionen modtaget en meget omfattende artikel der beskriver de nye regler fra advokat Martin Justesen, Gf. Fredendal (Samsø), og med stor velvilje fra vort trykkeri har vi fået plads til den.

Nye skatteregler for udlejning af sommerhuse og fritidsboliger

Af Martin Justesen,
Gf. Fredendal (Samsø)

Sommeren står for døren, og mange sommerhusejere har formentlig allerede indgået aftaler om udlejning af sommerhuset til gæster fra ind- og udland i de kommende måneder. Både for nye og gamle sommerhusejere kan udlejning give en ekstra indtægt, som kan være med til at dække udgifterne ved at eje sommerhuset og forsøde tilværelsen.

Denne indtægt bliver nu lidt mere lukrativ, takket være en netop vedtaget lempelse af beskattningen af sommerhusudlejning. Det er nemlig ikke hele lejeindtægten der beskattes, og den del der ikke beskattes, bliver nu større.

Skattelettelsen kommer som appelsin i turbanen for mange sommerhusejere, og luner i en tid hvor dagspressen er præget beretninger om historisk store prisfald på sommerhuse og fritidsboliger.

Højere bundfradrag til sommerhusejere

Folketinget har netop den 11. maj 2010 vedtaget Regeringens lovforslag om at forhøje bundfradraget for indkomst ved sommerhusudlejning. Som reglerne har været hidtil, har sommerhusejere kunne vælge imellem to metoder ved den skattemæssige opgørelse af deres sommerhusindtægter enten "Den Regnskabsmæssige Metode" eller "Bundfradragsmetoden" Det er denne sidste metode med et fast årligt fradrag, der nu ændres således, at bundfradraget på tidligere kr. 7.000,- forhøjes til kr. 10.000,-. Der skal derfor fra 2010 ikke betales skat de første kr. 10.000,- der indtjenes ved udlejningen. Under lovforslagets udarbejdelse, var der forslag fremme om, at bundfradraget skulle hæves til kr. 20.000,- eller kr. 25.000,- efter høringsvar bl.a. kommuner og interesseorganisationer i det såkaldte "Udkants-Danmark". Bundfradraget vil også fremover blive reguleret i takt med at skattelovgivningens beløbsgrænser i øvrigt årligt reguleres. I historisk perspektiv vil det betyde, at bundfradraget de kommende år vil blive større og større, og ikke fastfryses på kr. 10.000,- som det

hidtil har været tilfældet med beløbsgrænsen på kr. 7.000,- Det tidligere bundfradrag på kr. 7.000,- har været ureguleret igennem en længere årrække, uden hensyntagen udviklingen i den samfundsøkonomien. Ifølge anerkendte revisionsfirmaer, vil ændringen umiddelbart i 2010 give sommerhusejere med udlejningsindtægter en årlig skattebesparelse på ca. kr. 1.000,- pr. år for hvert sommerhus der udlejes. Reglerne træder i kraft med virkning for skatteåret 2010, hvorfor sommerhusejere allerede i år får glæde af reguleringen.

Fortsat to metoder til opgørelse af indkomst ved sommerhusudlejning

Uanset lovændringen, består der fortsat to metoder for opgørelse af den skattemæssige indkomst ved privates udlejning af sommerhuset, og der er ved opgørelsen af det første års regnskab valgfrihed imellem de to metoder.

1. Bundfradragsmetoden

Ejeren kan vælge at trække (nu) kr. 10.000,- fra bruttolejeindtægten og herefter fratække yderligere 40 pct. af den resterende lejeindtægt. Resten beskattes. Bruttolejeindtægten udgøres af lejebetalingen efter fradrag for den del, der eventuelt skal betales til et udlejningsbureau, men med tillæg af særskilt betaling for el, gas, varme, telefon og lignende. Ejeren har ikke fradrag for ejendomsskatter, forbrugsafgifter m.v. Under denne ordning, skal ejeren betale ejendomsværdiskat for hele året. Hvis et sommerhus skifter ejer i løbet af året, vil begge ejere være berettiget til bundfradraget hver for sig fuldt ud. Det samlede fradrag kan dog ikke overstige bruttolejeindtægten.

2. Den Regnskabsmæssige Metode

Efter denne metode kan ejeren vælge at fratække de faktiske udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar, foretage afskrivninger samt trække ejendomsskatter og direkte udgifter ved udlejningen fra. De direkte udgifter kan f.eks. være bureau, annoncering, lys, varme og vand.

Vedligeholdelse, afskrivninger, forsikring og ejendomsskatter fradrages forholdsmæssigt i indkomsten efter udlejningsperiodens længde i forhold til kalen-deråret. Resultatet af udlejningen kan dog ikke blive negativt. Anvendes denne

metode, skal ejeren ikke betale ejendomsværdiskat for de perioder, hvor huset har været udlejet.

Muligheden for at skifte beregningsmetode

Første gang sommerhusindtjeningen skal opgøres i skattemæssig forstand, kan ejeren frit vælge, hvilken af de to metoder, der ønskes anvendt.

Vælger man imidlertid at begynde med den regnskabsmæssige metode, kan man efterfølgende ikke skifte til bundfradragsmetoden. Omvendt er det muligt, til enhver tid, at skifte fra bundfradragsmetoden til den regnskabsmæssige metode.

Hvis flere ejere i fællesskab ejer og udlejer et sommerhus, kan hver enkelt medejer, uafhængigt af de øvrige ejere, frit vælge metode. Ejer en man flere sommerhuse, kan det for hvert sommerhus besluttes hvilken metode der skal anvendes for det enkelte hus.

Husk at selvangive lejeindtægten

Sommerhusudlejning sker typisk via forskellige bureauer, der på vegne den private sommerhusejer formidler udlejningen. Disse bureauer indbetaler ikke lejeindtægten til SKAT, men det er op til den enkelte sommerhusejer.

SKAT har i flere medier tilkendegivet, at uoplyste indtægter fra sommerhusudlejningen for tiden er et skattemyndighedernes søgelys og nyder særlig stor opmærksomhed i medierne.

Set i lyset af den seneste skattelettelse, vil konsekvenserne af manglende selvangivelse af indtægterne formentlig ikke blive mildere, hvis en overtrædelse konstateres. Er udeladelsen af at oplyse om indtægterne forsætlig eller groft uagtsom, kan ejeren blive straffet med bøde eller fængsel, samt efterbetaling af skat.

Søg kompetent rådgivning om sommerhuskøb og udlejning

Faldgruberne er mange for den uerfarne sommerhuskøber og -udlejer. Derfor anbefales det altid, at alliere sig med en kyndig advokat i god tid inden der skrives under på en købsaftale for et sommerhus, eller man vælger at leje sit sommerhus ud gennem udlejningsbureau.

Derved sikres, at der ikke opstår konflikter med køber og sælger af sommerhuset, eller senere imellem ejeren og udlejningsbureauet omkring de indgående aftaler.

Landsmøde og generalforsamling 2010

Af Leif Smærup
Sekretær, FL

I forbindelse med landsmødet og generalforsamlingen den 25. september 2010 i Odense, skal der gøre opmærksom på, at forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være sekretæren i hænde senest den 22. august ifølge Landsforeningens vedtægter. Da indkaldelsen bliver udsendt i løbet af sidste uge i august, bedes eventuelle forslag fremsendt så hurtigt som muligt.

Dødsfald

I maj måned blev hovedbestyrelsen bekendt med, at vort mangeårige tidligere hovedbestyrelsesmedlem Jens Chr. Smedegaard, efter længere tids sygdom, er afgået ved døden i januar 2010.

Æret være hans minde.

FLEXBROEN

fremtidens
badebro som byggesæt

Fremstillet i galvaniserede rør, lette at slå i havbunden, rådner ikke.
Angribes ikke af pæleorm.
Broflager er lette træelementer.
Let montage med hjørnebeslag og specialkoblinger.

Priser fra **1.140,-**
pr.lb. meter - incl. moms

HELGE FRANDSEN A/S

VEST 75 68 80 33 • www.hfas.dk • ØST 45 85 36 11

Ingen postkasse!

Landsforeningens kartotek er altid opdateret, og det er de oplysninger vi sender videre til Post Danmark når bladet "Mit Sommerhus" skal postomdeles. Derfor er der ærgerligt, at sekretariatet hver gang får flere blade tilbage hvorpå der er påtrykt, ingen postkasse! Så hvis dette forhold ikke bliver bragt i orden, får disse medlemmer ikke bladet, ærgerligt!



ID-nr. 47391

Afsender:
Fritidshusejernes Landsforening
Niels Bohrs Allé 11
2860 Søborg