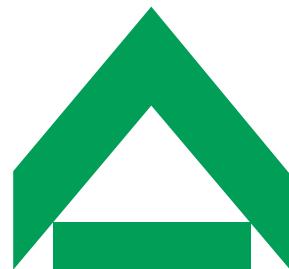


Mit Sommerhus



Nr. 3 – 2007

September

11. Årgang



Frisk luft, natur og fred

Indholdsfortegnelse:

Side 3: Landsmøde 2007

Side 4: Beretning om Landsforeningens virke
Landsmøde 2007

Side 7: Dødsfald

Side 8: Stemmeoptælling på en generalforsamling
Stormskader på fyn

Side 9: Problemområder for huse på lejet grund

Side 10: Sommergejret kan også
"vise tænder"

Side 11: Sommerhussnyd kan true forbehold
Har patientjournaler noget at gøre med
Landsforeningen
Gratis reklame?

Udgivet af Fritidshusejernes Landsforening

Fritidshusejernes Landsforening

Sekretariat:

Resedavej 20
2820 Gentofte
Tlf.: 39 68 24 94
E-mail: gittes@adr.dk
Hjemmeside: www.mitfritidshus.dk
Vedrørende annoncer: jhowardy@webspeed.dk

Hovedbestyrelse:

Formand:	Jan Howardy Harsdorffsvej 8 A, 1.th. 1874 Frederiksberg c Tlf.: 36 96 51 20	Hans Peter Jepsen Saltgade 2, 1. 6760 Ribe Tlf.: 75 42 52 57
Næstformand:	Jens Chr. Smedegaard Thulevej 37 6100 Haderslev Tlf.: 74 52 57 88	Rasmus Dideriksen Brovej 2 A, st. 8800 Viborg Tlf.: 86 61 19 12
Kasserer:	Henning Naubert Rebslagervej 5 9300 Sæby Tlf.: 98 46 33 00	Bladredaktion: Jan Howardy (ansvarshavende) Gitte Steffensen Leif Smærup
Sekretær:	Hanne Holdt Hansen Søgårdsvej 24, st. 2820 Gentofte Tlf.: 39 65 64 65	Tilknyttet advokater: Jylland: Poul Winther Andersen Vestergade 1 6800 Varde Tlf.: 75 22 00 11
Bestyrelses- Medlemmer:	Gert Leif Gyldvig Tværvænget 6 2750 Ballerup Tlf.: 44 66 26 31	Fyn: Hans Vestergaard Slotsgade 21 5100 Odense C Tlf.: 66 19 00 66
	Erik Jørgensen Sandagervej 14 5240 Odense NØ. Tlf.: 66 10 98 26	Sjælland: Peter Splidsboel Ret & Råd Algade 78 4500 Nykøbing Sj. Tlf.: 59 91 07 00
	Leif Smærup Vibevej 5 8362 Hørning Tlf.: 86 92 15 27	

Velkommen til nye foreninger – sommeren 2007

32771 Gf. Lyngvangen, Odsherred Kommune, Sjælland
44001 Gf. Fuglesang, Kerteminde Kommune, Fyn
72701 Gf. Præstevænget, Odder Kommune, Jylland

Landsmøde 2007

Fra sekretariatet, FL

Så er det tid til landsmøde og herunder generalforsamling i Fritidshusejernes Landsforening. Som nævnt i Nyhedsbrevet 2007-2, afholdes det **den 22. sept. 2007 kl. 10.00 på Scandic Hotel, Kokholm 2, Kolding (Tlf. 75 51 77 00).**

Beliggenhed og kørselsvejledning er nævnt i Nyhedsbrevet, men ellers står sekretariatet til rådighed hvis der er tvivl.

Hovedbestyrelsen forventer at rigtig mange medlemmer kommer til landsmødet og generalforsamlingen. Tilmeldelsesblanketten og indkaldelsen var vedlagt i Nyhedsbrevet, der blev sendt til din grundejerforenings formand den 16. august 2007. Det er her Landsforeningens næste års målsætninger og holdninger skal debatteres og vedtages og omvendt kan hovedbestyrelsen få tilbagemeldinger fra medlemmerne om opgaver, som jeres Landsforening skal tage sig af det følgende år. Der bliver også mulighed for at møde andre medlemmer for andre dele af landet og måske få en dialog eller kontakt om forhold, som andre medlemmer har haft erfaring med.

Landsforeningens ny formand Jan Howardy, der har siddet i hovedbestyrelsen i nogle år er mildt sagt forundret over, at så få medlemmer møder op til det årlige landsmøde og herunder den vigtige generalforsamling. Det kan være det skal tolkes som, at det går jo meget godt, og Landsforeningen håndterer problemerne efter bedste evne, men det kan uden tvivl gøres bedre og her er det vigtigt, at så mange medlemmer som muligt møder op til landsmødet. Det er her medlemmer og hovedbestyrelse kan planlægge fremtiden sammen, hvad kan gøres bedre og hvordan bliver vi stærkere. Efter de mange sager vi har modtaget her i år fra medlemmerne tegner der sig et klart billede, der viser at mange medlemmer har et behov for Landsforeningens hjælp især efter kommunesammenlægningerne.

Formanden håber derfor, at se rigtig mange fremmødte medlemmer til landsmødet den 22. september 2007 kl. 10.00 i Kolding.

Landsforeningens gæstetaler i år er ikke en politikker som de forgående år, idet det var meget svært at få en aftale i hus – måske de løbende rygter om valg i løbet af efteråret!

Måske skal der også en forandring til og derfor har hovedbestyrelsen set på andre muligheder. Valget er faldet på Katrine Hahn Kristensen, cand. Silv., ph. d. fra Danmarks Naturfredningsforening – en forening som Landsforeningen i nogle tilfælde har fælles interesser med. Vi har i mange tilfælde de samme interesser indenfor miljø og naturforvaltning, og mange fritidshusområder er i og ved naturområder hvilket også vil afspejle gæstetalers foredrag, der sikkert vil give stor spørgelyst hos de fremmødte deltagere. Landsforeningen har måske også en interesse i at udvide samarbejdet med denne forening indenfor naturforvaltning. Vi håber at medlemmerne tager godt imod Katrine Hahn Kristensen og også føler, at det vil være godt med en forandring fra politikere som gæstetalere. Indlægget starter kl. 10.00 efter formandens velkomst og der vil blive afsat tid til spørgsmål fra de fremmødte deltagere.

Indkaldelsen til landsmødet og generalforsamlingen samt tilmeldelsesblanketten er som nævnt sendt sammen med Nyhedsbrevet den 16. august 2007 til jeres formand og vi håber at han eller hun vil informere sine medlemmer om landsmødet. Medlemmerne har også mulighed for at læse Nyhedsbrevet på www.mitfritidshus.dk - alle medlemmer af Landsforeningen er velkomne, men vi beder om en samlet tilmelding fra jeres grundejerforening.

Prisen for deltagelse er kun Kr. 300.00 for hele landsmødet og generalforsamlingen med morgen/formiddagskaffe og brød, frokost samt eftermiddagskaffe med brød. Landsforeningen betaler det resterende beløb.

Er der medlemmer, der ønsker overnatning fredag aften på Scandic Hotel, Kolding, kan det bestilles ved at kontakte hotellet. Afregning sker direkte med Scandic Hotel.

Den skriftlige beretning om Landsforeningens virke er trykt her i bladet og vil blive suppleret af formanden på landsmødets generalforsamling.

Der er allerede registrering kl. 09.30 sammen med morgenkaffen og i år håber og tror formanden på en stor deltagelse fra medlemmerne – en ret så vigtig dag.

Formanden Jan Howardy ønsker vel mødt og på gensyn den 22. september 2007 samt god læsning af bladet.

Beretning om Landsforeningens virke Landsmøde 2007

Denne skriftlige beretning suppleres med en mundtlig gennemgang af formanden Jan Howardy på landsmødets generalforsamling.

Det er altid spændende at fremlægge Landsforeningens årlige beretning, der viser aktiviteter og mål, som hovedbestyrelsen havde sat sig siden september 2006. I år er det ekstra spændende idet det er min første beretning som formand.

På sidste generalforsamling var der en større udskiftning af hovedbestyrelsesmedlemmer og jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige tak til min hovedbestyrelse for et godt og konstruktivt samarbejde.

Møder

Siden sidste landsmøde i september 2006 har hovedbestyrelsen afholdt 5 møder. På disse møder gennemgås de sager som hovedbestyrelsen arbejder med og hvert medlem gør status på en pågældende sag, han eller hun arbejder med. Det kan være overordnede sager som vi fritidshusejere har interesse i, eller sager som vores medlemmer har bedt Landsforeningen om være dem behjælpelig med. Kassereren redegør for Landsforeningens økonomi på det pågældende tidspunkt og sekretariatet informerer om status på henvendelser fra medlemmer eller offentlige instanser. Mellem møderne er hovedbestyrelsesmedlemmerne jævnligt i kontakt via e-mail og telefon. Formanden og sekretariatet udfærdiger mødernes dagsorden, der behandles af alle hovedbestyrelsesmedlemmer. Referatet fra disse hovedbestyrelsesmøder bliver godkendt og underskrevet af alle HB-medlemmer.

Desuden har der været afholdt 5 møder i Forbrugerrådet og 14 møder i de tre godkendte ankenævn, Byggeriets Ankenævn, Håndværkets Ankenævn og Ankenævn for Teknik, som Landsforeningen har plads i.

Tilknyttede advokater

Vores tre tilknyttede advokater, i Jylland Poul Winther Andersen, på Fyn Hans Vestergaard og på Sjælland Peter Splidsboel har haft flere henvendelser fra vores medlemmer. Alle henvendelser er blevet klareret gratis, dog blev der en egentlig sag ud af henvendelsen til

den fynske advokat, og antallet af henvendelser er 5 i Jylland (1 sag henvist til lokal advokat), 3 på Fyn og 5 på Sjælland. Advokaten på Sjælland Peter Splidsboel har også været meget behjælpelig med gratis råd og vejledning til Landsforeningen, når der skulle svares på juridiske spørgsmål, som formanden ikke selv var helt sikker på.

Medlemstallet i Landsforeningen

Vi har haft den store glæde at 9 nye grundejerforeninger har meldt sig ind i FL.

Medlemstallet reflekterer Landsforeningens styrke og gennemslagskraft overfor de relevante myndigheder og selvom antallet af nye foreninger langt fra er tilfredsstillende, har hovedbestyrelsens rekrutteringsarbejde båret lidt frugt og vi vil fortsætte dette arbejde. Ingen glæde uden sorg og desværre har vi 3 grundejerforeninger som har meddelt os deres udtrædelse af FL pr. 31. december 2007. Det er svært at få en relevant begrundelse men vi må håbe på, at disse foreninger ikke behøver Landsforeningens hjælp efter udmeldelsen.

Høringsret i Miljøministeriet og andre ministerier

Landsforeningen har i det forløbne år modtaget 7 høringskrivelser fra Miljøministeriet vedrørende nye udlægninger af sommerhusområder, der er tilladt ifølge loven. Vi har indsendt 7 hørings svar og i et af svarene påtalte vi størrelsen af de planlagte sommerhuse, som uden tvivl kun ville have været brugt som udlejningshuse. Ministeriet lyttede til hørings svaret og vil pålægge den relevante kommune, at være påpasselig med størrelsen af de planlagte sommerhuse. Den sag vil Landsforeningen følge op på.

Efter at Landsforeningen er blevet indskrevet i Kystbeskyttelseslov nr. 311 som interessegruppe, og kan klage direkte over en kommunal afgørelse, modtager vi også høringsbreve fra kommuner om ansøgninger af bade- og bådebroer. Vi har modtaget 5 og tilkendegivet 5 hørings svar hvoraf den ene ansøgning blev afvist grundet at det stort set var en åben og uberørt kyst. En bade- bådebro kunne virke skræmmende på kysten og der kunne skabes præcedens for tilsvarende ønsker. Landsforeningen var i dette tilfælde helt enig.

Sommerhuse på lejet grund

Landsforeningen har indledt fase 2 med hensyn til en egentlig lovgivning om de urimelige forhold for sommerhuse på lejet grund hvor lejen mange steder er

helt uden proportioner. I løbet af sidste efterår blev der ordnet forhold for statens grunde og den samme indgangsvinkel prøver Landsforeningen at få politikkerne til at lovgive om for private grunde. Det er et meget langt sejt træk og det hjalp heller ikke, at vores samarbejdspartner, Forbrugerrådets jurist på sagen, skiftede job for nogle måneder siden og forlod FR. Vi har nu fået udnævnt en ny jurist, som vi samarbejder med og forhåbentligt kan vi komme videre med denne sag i løbet af vinteren og foråret 2008. Det er selvfølgelig meget frustrerende for de involverede grundejerforeninger at der ikke sker noget, men det er meget kompleks idet der er 2 ministerier vi skal prøve at påvirke. Den nye jurist i FR håber på at vi kan få noget lobbyarbejde i gang i indeværende år og det vil vi holde hende fast i. Vi arbejder også på at få beskrevet problemerne i en artikel i Forbrugerrådets blad "Tænk" og det vil have stor gennemslagskraft. Et af vores medlemmer, Gf. Bøgebjerg Strand på Fyn, der har stævnet deres udlejer, har endnu ikke fået startet deres retssag selvom stævningen er et par år gammel. Landsforeningen og denne grundejerforening har et tæt samarbejde i sagen.

Planloven § 40 og § 41

Landsforeningen finder stadig beviser på, at ikke alle kommuner efterlever kravet om ulovlig helårsbeboelse. Det ser værst ud i Nordsjælland og Landsforeningen har været involveret og bedt om aktindsigt i en af kommunerne efter henvendelse fra et af vores medlemmer i området. De "særlige forhold", som kommunerne lægger i forskellige vurderinger af deres dispensationer, og som er helt efter intentionerne i Planloven, er efter Landsforeningens mening ikke på baggrund af saglige vurderinger. Det viste svarene tydeligt fra vores aktindsigt i Nordsjælland og på den baggrund skrev vi til miljøministeren Connie Hedegaard og gjorde ministeren opmærksom på forholdet. Ved ministerens årlige redegørelse sidst i februar måned til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg, måtte ministeren erkende, at hun havde noteret sig, at antallet af dispensationer i henhold til Planlovens § 40, stk. 2, er stigende. Skov- og Naturstyrelsen skal i forbindelse med "lovovervågningen" interessere sig mere for kommunernes dispensationspraktik. Landsforeningen følger sagerne meget nøje idet vi har noteret os, at mange dispensationer blev givet i de sidste par måneder inden kommunesammenlægningen og derfor står den nye storkommune med "aben".

Medlemsforeningernes brug af Landsforeningen

Sekretariatet og formanden har modtaget rigtig mange henvendelser fra vores medlemmer efter kommunesammenlægningerne, og der vi glade for. Nogle af sagerne "lugter lidt af", at de gamle kommuner forsinkede afgørelser på sager i slutningen af 2006 for derefter at videreføre sagerne til de nye storkommuner.

Det er derfor ikke altid at disse nye storkommuner er inde problematikken i en relevant sag og det forsinker afgørelser. I et tilfælde har den nye kommune sågar udskrevet høringsbrev til et sommerhusområde og vil ændre lokalplanen for at få den pågældende sag afsluttet. Grundejerforeningen henvendte sig til os og vi har nu bedt om aktindsigt. Vi har behandlet og behandler stadig sager fra medlemsforeningerne der dækker alt fra forslag til nye vedtægter i den respektive grundejerforening, udvidelse af en campingplads i et fredet område, overtrædelse af lokalplanen af kommunen, byggeforbud af sommerhuse fra den gamle kommune, som den nye kommune ikke overholder, konflikter om hegnstilsyn og mange andre mindre sager. Selvom det giver meget arbejde er vi glade for at se at Landsforeningen har sin berettigelse og at medlemmerne får noget for deres kontingent.

Forbrugerråd og Ankenævn

Landsforeningens medlemskab af Forbrugerrådet er utrolig vigtig for os. Den har stor gennemslagskraft og er en vigtig brik i kontakter til offentlige myndigheder samt politikkerne. Det ville have været svært for Landsforeningen, om ikke umulig på nuværende tidspunkt, at have faste pladser i 3 godkendte ankenævn og derved få indflydelse, som senere kan bruges til at Landsforeningen bliver udpeget direkte til disse nævn. Som allerede nævnt er Forbrugerrådets samarbejde en god indgangsvinkel for en mulig dialog med politikkerne om en lovgivning vedrørende sommerhuse på lejet grund. I Forbrugerrådet arbejdes der intens på en lovgivning om muligheden for ja eller nej til elektroniske registre af patientinformationer, der kan blive brugt i udrykningskøretøjer. Her har vi gjort vores mening til kende idet det vedrører os med lukningen af de mange små lokale sygehuse. Med de derfor lange afstande fra sommerhusområder til store hospitaler, er det rart at vide, at udrykningskøretøjet med det samme, kan modtage elektroniske oplysninger på patienten allerede ved ankomsten til sommerhuset, og ikke skal vente til det kommer frem til hospi-

Lad friværdien **ordne haven**



spar nord
din bank

www.sparnord.dk

talet. Ingen håber at det sker noget i sommerhuset, men man ved aldrig.

Bladet "Mit Sommerhus"

Vores store projekt med at selv at udgive vort blad med 3 annoncører løb endelig af stablen med udgivelsen af juni udgaven. Det var lidt af en opgave og alt hvad der kunne drille, gjorde det. Men nu er det "på gaden" og efter de responser vi har modtaget fra nogle medlemmer og vores annoncører, er alle tilfredse. Økonomisk løber det rundt takket være vores 3 annoncører, Spar Nord Bank, Flexbroen og OBH (rådgivning til fritidshusejere og grundejerforeninger) og endnu engang, skal vi minde alle medlemmerne på at kontakte dem, og bruge deres produkter, når det er relevant. Vi har selv modtaget nogle henvendelser og dem har vi videresendt til de respektive firmaer. Vores begynderproblemer med bladet og postvæsenet skulle være løst og forhåbentlig var det første og sidste gang.

Hjemmesiden "www.mitfritidshus.dk"

Vores problemer med medlemmernes side er ikke helt løst endnu, men web-master arbejder på det. Derfor har vi heller ikke startet den ny side, www.mitsommerhus.com men forventer at vi har ændret det inden udgangen af dette år. Når vi gør det bliver det med en glidende overgang fra den gamle side til den ny side, og medlemmerne vil ikke få problemer med det. Til de medlemmer, der har deres egen hjemmeside vil det være muligt at få tilbudt bladet elektronisk så endnu flere medlemmer kan læse bladet.

Nyhedsbrevet

Ønsket om at få tilsendt Nyhedsbrevet elektronisk har nogle uløste problemer idet januar udgaven har kontingentindbetalingskortet vedlagt og august udgaven har indkaldelse til landsmødet og generalforsamlingen samt tilmeldelsesblanket. Til det første har vi endnu ikke fået etableret elektronisk overførsel af kontingent fra medlemmerne, men vi arbejder på det. Til det andet vil vi næste august kunne tilbyde elektronisk overførsel af Nyhedsbrevet samt de vedlagte blanketter.

Medierne

I det forløbne år har Landsforeningen igen været i medierne nogle gange. Vi bliver flere og flere gange ringet op af journalister, som vil høre vores mening og udlægning af synspunkter når drejer sig om fritidshuse.

Sekretariatet

Vores sekretariat kører ikke optimalt må jeg nok indrømme, og det skal blive bedre. Problemet er det, at vi ikke har økonomi til at etablere et professionelt sekretariat med hel- eller halvtidsansatte, og det tager sin tid til at komme ind i, og forstå vores interesseområder. Vores nuværende sekretær fik dog lidt økonomisk støtte til hjælp til det daglige arbejde på sidste generalforsamling og forhåbentlig kan vi snart se et mere positivt resultat.

Fremtiden

Med 9 nye medlemsforeninger og "kun" 3 forventede udmeldelser samt flere interesseret grundejerforeninger, der har kontaktet os i år, er jeg overbevist om, at medlemstallet vil stige yderligere til næste år. Jeg forventer at vi inden for et års tid får lovgivet vedrørende sommerhuse på lejet grund samt at Landsforeningen vil stå stærkere og at der bliver lyttet til os og vores ønsker. Jeg er derfor overbevist om, at vi går en spændende tid i møde og at det gode samarbejde mellem medlemmerne og hovedbestyrelsen vil fortsætte

Dødsfald

Af formanden Jan Howardy
Formand, FL

Som allerede nævnt i august Nyhedsbrevet fik Landsforeningen den sørgelige meddelelse, at Anni Osmark afgik ved døden i sit sommerhus den 22.07.07. Anni Osmark var suppleant til hovedbestyrelsen i Landsforeningen og var desuden formand for sammenslutningen FSNR i Odsherred Kommune. Desuden sad hun i koordinationsudvalget for de tre sammenslutninger i Odsherred, der efter den nye storkommunes ønske prøvede at samle sammenslutningerne i Dragsholm, Trundholm og Nykøbing-Rørvig. Anni var en stor fortaler og ildsjæl for Landsforeningen og benyttede en hver lejlighed til at få grundejerforeninger og sammenslutninger til at melde sig ind i Landsforeningen. Jeg selv sidder i bestyrelsen for sammenslutningen FSNR og havde den største respekt for Annis arbejde. Hun vil blive savnet både i sammenslutningen, koordinationsudvalget og Landsforeningen. Mine og Landsforeningens tanker går til hendes mand Ib Osmark, der er revisor i Landsforeningen. Ære være hendes minde.

Stemmeoptælling på en generalforsamling

Fra redaktionen

Landsforeningen blev kontaktet sidst i juni måned af et af vores medlemmer, en grundejerforening, der har givet tilladelse til at trykke denne artikel. Den handler om en problemstilling, der kan opstå i andre foreninger og som udgangspunkt er det en vigtig information om stemmeoptælling på en generalforsamling. Navnet på denne grundejerforening er kendt af redaktionen.

På grundejerforeningens årlige generalforsamling var et af punkterne på dagsordenen en vedtægtsændring, der krævede 2/3 ja af de afgivne stemmer for at blive vedtaget og bestyrelsen brugte skriftlig afstemning. Efter stemmeafgivningen oplyste dirigenten at der ikke havde været 2/3 ja stemmer og vedtægtsændringen blev forkastet. Forsamlingen accepterede dette.

Efter generalforsamlingen blev et af bestyrelsesmedlemmerne opmærksom på, at dirigenten havde begået en regnefejl i udregningen af 2/3 af de afgivne stemmer. Dirigenten blev kontaktet og accepterede regnefejlen hvilket havde bevirket, at vedtægtsændringen var blevet forkastet på et forkert grundlag idet den faktisk skulle have været vedtaget. Hvis dirigenten havde regnet rigtigt ville der have været et flertal (2/3) og det kan man kalde en fadæse!

Hvad nu spørger grundejerforeningen? Landsforeningen har svaret at juridisk kan man ikke lave det om med en hensigtserklæring idet mødet var slut før fejlen blev opdaget og et faktum er, at forslaget blev nedstemt grundet dirigentens "regnefejl". I det efterfølgende referat fra generalforsamlingen kan det heller ikke nævnes da fejlen, som allerede nævnt, blev opdaget efter at mødet var slut.

Landsforeningen kunne kun foreslå 2 muligheder til medlemsforeningen. Enten indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling efter foreningens vedtægtsbestemmelser om en sådan med kun det punkt på dagsordenen, vedtægtsændringen. Eller hvis det ikke var en meget vigtig vedtægtsændring, der skulle bruges her og nu, at vente til næste års ordinære generalforsamling og fremlægge forslaget til den tid.

Det første forslag er jo en belastning af en grundejerforenings økonomi med omkostninger til en ekstraordinær generalforsamling samt det forhold, at bestyrelsen kunne risikere at forslaget blev nedstemt. Efter de

tal vi har set i Landsforeningen var forholdet mellem ja og nej stemmer utrolig lille og derfor også regnefejlen fra dirigenten.

Grundejerforeningens bestyrelse har besluttet sig for Landsforeningens forslag om at vente til næste ordinære generalforsamling med vedtægtsændringen.

Det man kan lære ved denne fadæse er, at ved skriftlig stemmeoptælling skal der altid være mindst to stemmetællere og helst uafhængig af dirigenten.

Advokat Peter Splidsboel har stadfæstet Landsforeningens vurdering af problemet.

Stormskader på Fyn

Af Aage Juel Jensen

Gf. Dalbybugten a.m.b.a., Fyn

Som allerede nævnt i august Nyhedsbrevet har man stadig store problemer med de stormskader eller stormflod, der ramte Kerteminde Kommune for næsten 9 måneder siden.

Jeg har været noget overrasket over, at der ikke har været et eneste ord om de stormskade i vort blad "Mit Sommerhus", der forvoldte så stor skade mange steder i Danmark og også hos os i Kerteminde Kommune. Efter at have snakket med formanden Jan Howardy der gav mig delvis ret, blev jeg også påmindet om, at det er tit at bladets redaktion efterlyser artikler fra det ganske land og det har jeg taget til efterretning.

Vores grundejerforening består af 167 medlemmer og kun 3 lodsejere gik fri af vandmasserne, sand, tang og vraggods da stormfloden ramte for 9 måneder siden. Desværre er sommerhuse blevet nedprioriteret i Stormrådet og det betyder, at flere lodsejere i vores område ikke har fået afklaret deres sag. I nogle tilfælde kommer der en taksator for at bese indboets skader og flere uger efter ankommer der en ny taksator for at bese skaderne på bygningerne. De er trods alt de heldige, idet nogle lodsejere faktisk ikke har set skyggen af en taksator endnu!

For mange er det en økonomisk ruin idet de håndværkere der er påbegyndt det omfattende reparationsarbejde, skal have afregning når arbejdet er tilendebragt og det kræver meget ofte lån og kassekredit-

ter på op til flere hundrede tusinde kroner. Vi føler at vi er magtesløse og Stormrådet er ikke let at danse med. Der ser ikke ud til at være den fornødne styring på tingene og nogle lodsejere får den besked, at de skal fotografere så meget som muligt af omfanget af skaden for derefter at kunne fjerne de ødelagte genstande. Andre lodsejere får den besked, at alle de ødelagte genstande ikke må fjernes før end taksatoren har været der og det er nu 9 måneder siden, vi havde stormfloden!

Så dette forår og denne sommer har ikke bare været en våd affære ovenfra men også nedenfra idet nogle huse stod i vand i op til 80 cm dybde – der har været godt salg i gummistøvlerne. Desværre er der ikke plads i denne udgave af bladet til at vise nogle billeder, men de er sendt til redaktionen.

Landsforeningens formand Jan Howardy har udtalt, at hvis de får en henvendelse fra os om hjælp til at komme videre i forløbet, er Landsforeningen til rådighed.

Problemområder for huse på lejet grund

Af Eigil Aagaard, Gf. Bøgebjerg Strand

Gennemgangen af en række lejekontrakter mellem udlejere og sommerhusejere med deres hus på lejet grund viser tre dominerende problemområder, udlejers art, lejens fastlæggelse, størrelse og regulering og aftalens varighed/fornyelse samt afståelsesretten. Herudover er der en længere række af problemfelter og de spiller ind på aftalevilkårene med det resultat, at der er en mangfoldighed af varianter. Her tænkes på forhold som vand, kloak, vej, fællesarealer, bindinger i form af lokale bestemmelser (klit, dige), og om det er "gamle" eller "nye" lejemål mv.

Om udlejerne

Staten ved Skov og Naturstyrelsen er den største enkelt udlejer i Danmark, men kommuner, fonde, stiftelser, godser og landmænd – store som små bedrifter, er også udlejere. Der synes, men det er ikke helt tydeligt, at tegne sig et mønster, der ser sådan ud:

Hvis udlejeren er offentlig (stat og kommune) eller "halvoffentlig" (fonde og stiftelser) så stiger formaliseringsgraden i form af at bruge kendte og objektive regule-

ringsparametre som f.eks. nettoprisindekset og den offentlige ejendomsvurdering fra Told og Skat.

Private udlejere anlægger et uforudsigeligt og personafhængigt aftalesystem. Visse private udlejere anlægger et "markeds-reguleret" og profitmaksimerende perspektiv (hvilket nogle kommuner også synes at gøre). Det er her man har konflikterne. Men der er flere grundejere, som anlægger et humant "godt naboskabs" perspektiv uden at anvende klare objektive kriterier til reguleringen. Man taler sig til rette og bruger "sund fornuft". Noget tyder på, at koblingen mellem udlejer og en juridisk/økonomisk rådgiver virker i retning af reguleringer baseret på et investeringsperspektiv.

Der har – og er - flere steder åbne konflikter. Så vidt vides har kun to ført en retslig afgørelse (Grenå og Nyborg), - men det ulmer flere steder og noget tyder på, at konflikten om de voldsomme lejerforhøjelser på Bøgebjerg Strand hvor lejerforeningen har stævnet udlejer – Herringe Gods - synes at "smitte" så andre udlejere er begyndt at rasle med bøssen

Om lejens størrelse

Der er to håndtag som udlejer kan dreje på:

Fastlæggelsen af grundlejen

Grundlejen er udgangsbasis for de efterfølgende justeringer af lejen. Den tages i de fleste tilfælde op til regulering med 5 eller 10 års intervaller.

Reguleringsproceduren er stort set ens overalt. Udlejer varsler sin opfattelse af hvilket niveau grundlejen skal lægges. Bestemmelse af grundlejen er et oplagt konfliktområde. Der hvor det går "ordentligt til" er reguleringsprincippet relateret til objektive parametre og derfor kendte "risiko-faktorer" når man anskaffer sit hus på lejet grund. Det vil typisk være i relation til den offentlige vurdering.

Til bestemmelse af grundlejen anvendes forskellige faktorer hvoraf kan nævnes - grundens størrelse, facadelængde til vej, beliggenhed – typisk vil en placering direkte i 1. række til havet få en tillægsafgift, jordbundsforhold, og kontraktens løbetid.

De typiske konflikter opstår hvor udlejer anlægger et erhvervs/ investerings/ afkastnings perspektiv ud fra en markedsbestemt/ erhvervsrelateret værdiansættelse. Her skeles til prisstigningerne på det "frie marked" hvor det er de sidste handler der bliver bestemte. Det er her de "gamle" lejere kommer i klemme. De kan ikke regulere deres pension eller løn med samme takt som ejendomsmarkedet angiver, og de er afskåret fra at kunne disponere planmæssigt over deres private økonomi.

Princippet for regulering den årlige leje

Udover bestemmelse af grundlejen anvendes en årlig regulering. Ofte ved at grundlejen reguleres ud fra et indekstal. – typisk nettoprisindekset, - og/eller ud fra en fast procent som "skeler" til nettoprisindekset eller den offentlige vurdering.

Ejendomsskatter og forbrugsafgifter tørres sædvanligvis af på lejerne. Det kan være enten "oveni" eller indbygget i den årlige regulering.

Aftalens varighed, fornyelse – og afståelsesret

Også her er der en del variation – lige fra, at der IKKE er nedfældet nogen fastlæggelse af lejeperioden eller opsigelsesvarsel – til en uopsigelsesperiode på 30 år. Der spores en tendens til at lejemålene fastsættes til mindst 20 år – formentligt tilskyndet af de vilkår som låneinstitutterne fastholder. For huse med lange lejemål øges mulighederne for mere dybtgående reparationer og forbedringer. Konsekvensen heraf ses igennem øget kvalitet både mht. komfort og æstetik. Der knytter sig et nærmest ironisk perspektiv til at lejernes selv må bære udgifter til lån og afdrag på den prioritetsgæld der fører til, at deres huse stiger i værdi, hvorefter visse udlejere hæver lejen med den begrundelse at nu er hus og grund blevet mere attraktivt.

Bestemmelser om fornyelsesret – og om afståelsesretten til at videresælge huset til hvem der måtte være interesseret er ligeledes forskellig fra sted til sted. De steder hvor der ikke er sådanne bestemmelser - og især hvor lejemålet er relativt kort – løber lejerne en betydelig usikkerhed for at miste hvad de har ofret i forbedringer af huset. Selvom Nyborg dommen pålagde udlejer at yde erstatning for en opført bygning – så var erstatningen langt fra fyldestgørende.

Andre forhold

Diverse anlægs- og driftsudgifter

Det er typisk spørgsmål som knytter sig til kloak, vand, vej og fælles arealer. Også her er der mange varianter. Der er eksempler på at udlejer sætter som betingelse for at forny lejemålet at lejerne betaler for såvel fremføring og installation som drift af kloaksystemet.

Kystsikring synes af være et usikkert område. F.eks. har stormskaderne efter den 1. november 06 understreget et betydeligt og omkostningskrævende behov for sikring af husene. Med den udvikling der i stigende omfang synes at være en følge af "drivhuseffekten" kan man forudse at der er et omkostningstungt problem. Der er faktisk aftaler hvor udlejer pålægges

lejerne at stå for kystsikring - men det er uafklaret hvem der skal/kan og må tage initiativet, udføre og betale for denne indsats ?

Konflikthåndtering når parterne er uenige vil de typisk blive henvist enten til en voldgift-bestemmelser – eller rettens vej. Manglen på lovgivning på dette område henviser parterne til slidsomme, langvarige og bekostelige retssager. Den konkrete sag på Bøgebjerg Strand viser med al ønskelig tydelighed, at det er sådan det forholder sig. Det skal bemærkes, at den slags kræver juridisk bistand og en "måde at tænke på" som ikke synes at være almindeligt for en almindelig borger.

Sommervejret kan også "vise tænder"

Fra redaktionen

Som fortsættelse af den forgående artikel kan foråret og sommeren også vise sig for den lidt barskere side. Dette forår og sommer har været usædvanlig blæsende, stormende kuling og med lave temperaturer. Der har været masser af nedbør i meget store mængder og selvom det er sjældent, at vi på disse breddegrader oplever den slags ekstreme vejsituationer, har vi set det de sidste par år og ifølge eksperter og meteorologer bliver det heller ikke sidste gang. Om det har noget at gøre med klimaforandringer eller hvad årsagen kan være, skal FL være usagt, men vi skal i sommerhusområderne forvente og gardere os mod fremtidige oversvømmelser.

Forsikringsoplysningen råder til, at man – **før regnen kommer** – sørger for at lukke vinduer og især tagvinduer. Vandskader efter vand der kommer gennem åbne vinduer, bliver normalt ikke dækket af jeres forsikringer. Man har også pligt til at begrænse skadernes omfang og derfor er det meget uklogt at forlade kostbare effekter f.eks. på gulvet når man lukker sommerhuset for vinteren. Det er også en ulækker oplevelse at finde sit sommerhus fyldt med vand og direkte sundhedsfarligt, hvis det indtrængende vand har medført væske eller andre "effekter" fra overløbende sivebrønde.

Så kære medlemmer, tænk jer godt om når I forlader jeres sommerhuse for denne sæson idet det også kan blive dyrt, hvis jeres forsikring ikke dækker.

Sommerhussnyd kan true forbehold

Af Jan Howardy
Formand FL

Ældres helårsbeboelser i sommerhuse er ifølge nye tal fra Miljøministeriet for alvor blevet et hit. Knap 7.000 pensionister bor nu i deres sommerhuse året rundt. Det er 2.000 flere end for fem år siden. Andre ca. 9.500 har i de senere år fået dispensation til at bo i deres sommerhuse hele året af andre grunde. Der er nu næsten 17.000 helårsbeboere i landets sommerhuskommuner. Det svarer til 8,5 pct. af alle fritidshuse i Danmark.

Denne opgørelse fra Jyllands-Posten i løbet af sommeren, fik journalisten til at kontakte Landsforeningen. Pensionisterne og deres "otium" regel er for så vidt godt nok og det er også Landsforeningens holdning. Problemet ligger i de mange dispensationer, der tilsyneladende bliver givet på et noget løst grundlag og det har Landsforeningen også gjort Miljøministeren opmærksom på, som allerede nævnt i en anden artikel. Det kan true vores EU-forbehold.

Nu bliver der visket i krogene om, at også pensionister er blevet kreative i bestræbelserne på at omgå loven med 8 års ejerskab og modtage offentlig pension. Pensionister med tilladelse til at bo i deres sommerhuse hele året "glemmer", at tilladelsen kun gælder ejeren af sommerhuset. Men genudlejer sommerhuset ud til familiemedlemmer, som så bebor sommerhuset hele året eller man indsætter flere ejere (familiemedlemmer) af huset og nu har man lige pludselig mange, der kan bo helårs efter 8 års reglen selvom det kun er et familiemedlem, der rent faktisk overholder lovens krav.

Ingen ved hvor udbredt det er, Skov- og Naturstyrelsen har i skrivende stund ingen kommentarer idet der rent faktisk godt må være flere ejere af et sommerhus. Hvis alle ejere opfylder kravet om 8 års reglen og modtager offentlig pension, så kan de alle benytte sommerhuset hele året fuldt lovligt, men problemet opstår hvis nogle af ejerne ikke opfylder kravet og stadig benytter sommerhuset hele året under henvisning til at sommerhuset har tilladelse. Det er selvfølgelig forkert idet tilladelsen er personlig, men det bliver tilsyneladende misbrugt.

Jeg ved ikke hvor udbredt det er, men det er en farlig tendens og kan true vores forbehold i EU. Har nogle af medlemmerne hørt om denne undgåelse af lovgivningen? Vi vil i Landsforeningen undersøge om det er rigtigt.

Har patientjournaler noget at gøre med Landsforeningen?

Af Jan Howardy
Formand, FL

Som omtalt i min beretning om Landsforeningens virke, har rådsmedlemmerne fra FL, der sidder i Forbrugerrådet debatteret problemet med patientjournaler og adgangen til disse. Og hvorfor nu det?

Det er afgørende, at man kan trække på journaler m.v., når vi skal eller bliver indlagt på et sygehus under et sommerhusophold. Også når vi konsulterer en læge under sommerhusopholdet. De fleste af medlemmerne er her ofte uden for den egentlige bopælskommune og region hvor patientoplysninger normalt er opbevaret og i sommerhusområderne er der ingen der kender os i det sammenhæng. Det bliver jo heller ikke bedre af, at mange af de små sygehuse er eller bliver nedlagt og der derved bliver længere vej at køre med udrykningskøretøjet, hvilket kan få katastrofale følger hvis der ikke er hurtig adgang til patientjournalerne. I nogle tilfælde kan det ske, at vi ikke selv kan tænke og give samtykkeerklæring når vi ligger bevidstløs på båren med en eventuel blodprop i hjertet. Ikke særlige rare tanker måske, men det kan ske og derfor er det vigtigt, at Landsforeningen blander sig i denne debat og det har vi gjort.

Jeg vil gerne have medlemmernes kommentarer og indlæg til dette aspekt, som jeg kan viderebringe til Forbrugerrådet i de fremtidige debatter der kommer i det resterende år. Har I gjort jer nogle tanker om det og hvad med ambulanceveje i jeres områder?

Gratis reklame?

Fra redaktionen

Er den følgende information gratis reklame eller er vort blads navn blevet "misbrugt" – i redaktionen mener vi at det er en god gratis reklame.

Et modent ægtepar Lis og Per Kauczki, har efter en lang pause på cd-fronten atter været i studiet for at indspille 13 nye sange.

Det er blevet til et album, der netop er udkommet, og det er parrets udgivelse nummer 38. Albummets titel er: **"Mit sommerhus"**.

RÅDGIVNING TIL FRITIDSHUSEJERE OG GRUNDEJERFORENINGER

Ønsker du læ på terrassen og sol på grunden - mere udsigt, men alligevel afskærmning af solkrogen?

Ønsker du en sommerhusgrund med et naturligt præg inspireret af de lokale natur- og landskabsværdier?

Det kan vi hjælpe med.

OBH Landskab kan desuden tilbyde:

- Foredrag
- Guidede ture i nærområdet
- Naturudviklingsplaner
- Værdiforøgelsesplaner

OBH Landskab
Agerhatten 25
5220 Odense SØ
Tlf.: 7021 7240

"Naturen i sommerhusområder"

- er nu genoptrykt og kan købes for kr. 175,-

...lidt bedre ingeniørrådgivning

WWW.OBH-GRUPPEN.DK



POST

B

PP

DANMARK

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

Opfordring til medlemmerne – IGEN

Fra sekretariatet

Endnu engang må vi bede medlemmerne om at opgive jeres medlemsnummer ved henvendelse til sekretariatet.

Når I kontakter sekretariatet telefonisk, på mail eller med post, så nævn eller skriv jeres forenings medlemsnummer. Ikke kun grundejerforeningens navn men også foreningsnummeret idet det gør arbejdet meget lettere i sekretariatet. Alle foreninger og medlemmer er arkiveret efter dette nummer.

Hvis der er tvivl om nummeret, så er det bag på bladet "Mit Sommerhus" ved din adresse (det er IKKE 47391).

Husk det venligst.

Maskinel Magasinpost

ID-nr. 47391

Afsender:

Fritidshusejernes Landsforening

Resedavej 20

2820 Gentofte