

Ansigtssløft til nyhedsbrevet

Denne udgave af nyhedsbrevet bliver den sidste i det nuværende format.

Fra 2024 vil FLs nyhedsbrev udkomme med tre-fire ugers mellemrum, og indholdet vil blive en integreret del af mitfritidshus.dk.

Baggrunden for skiftet til det nye format er især et ønske om at gøre nyhedsbrevet lettere at læse på en mobiltelefon.

Det nye nyhedsbrev vil blive udformet som en email med korte nyhedstekster og links til mere uddybende artikler på hjemmesiden.

Vi ses på mitfritidshus.dk i 2024.

Nyt medlem i FL

Vi byder velkommen til:

- Bjørnsknudevængets Sommerhusforening, Hedensted

Læs i denne udgave:

Hvad siger loven?	side 2
Klage afvist i tredje forsøg	side 3
Kom til seminar	side 3
Omstridt mast skal ned	side 4
Mere uklarhed om posten	side 4
Jordvold blev til dige	side 5
Det får I som medlem	side 5
Månedens Bolius-tip	side 5
Spørg FL	side 6
Godt nytår	side 6



Udsigten over Kattegat fra Marianne Vadsholts sommerhus på en lejet grund ved Sæby. Da lejekontrakten udløb, krævede grundejeren huset revet ned og fjernet, og det blev det.

Sommerhus på lovløs grund

Ejerne af de ca. 9.000 sommerhuse i Danmark, som er opført på en lejet grund, lever i mange tilfælde en usikker tilværelse. Den lov fra 2014, der regulerer området, omfatter ikke tidsbegrænsede lejeaftaler, og det er langt de fleste.

Det kom frem, da FL i november inviterede til en temadag om sommerhus på lejet grund. Temadagen var den første, men næppe den sidste med dette emne, hvis man skal dømme efter dagens fremmøde og spørgelyst.

Lejer forbliver lejer

Dagens program blev styret af advokat Michael Nathan, som ledte deltagerne rundt i de juridiske krinkelkroge. Han benyttede lejligheden til at rette flere af de misforståelser, der præger området. En af de mest udbredte går på, at loven giver lejeren ret til at købe grunden, når lejeaftalen udløber.

- Det er ikke tilfældet. Lejer er og forbliver lejer, påpegede Michael Nathan.

Tvunget til at rive sommerhus ned

En af dem, der har oplevet usikkerheden på egen krop, er Marianne Vadsholt fra Hals ved Aalborg. Hun blev i 2021 tvunget til at rive sit sommerhus ned og forlade grunden ved Nordre Strandvej i Sæby. Forud var gået en omtumlet periode med usikkerhed om lejekontrakten, rygter om salg og om forsøg på bestikkelse, trusler og til sidst en retssag. Også en nabo mistede sit hus.

- Hvis jeg skal have sommerhus igen, bliver det ét på min egen grund, siger Marianne i dag.

Som lejer skal man være opmærksom på, at 2014-loven ikke omfatter tidsbegrænsede lejemål. Den slags kan løbe i op til 30 år, som er det maksimale, og langt de fleste ejere af sommerhuse på har tidsbegrænsede aftaler.

Hvad siger lov om sommerhuse på fremmed grund?

Sommerhuse på lejet grund har deres egen lov – 'sommerhuse på fremmed grund'. Loven trådte i kraft den 1. april 2014, og baggrunden for den var et ønske fra politisk side om at sikre bedre retsbeskyttelse for ejerne af disse huse.

Indtil da var området kun reguleret via aftalelovens almindelige regel - om at urimelige aftaler kan tilsidesættes - og af lejeaftalen mellem udlejer og lejer.

Loven om sommerhuse på fremmed grund indeholder regler om fastsættelse af leje, lejeregulering i lejeperioden, lejerens ret til at indsætte en ny lejer samt opsigelse og fraflytning.

Forkøbsret en misforståelse

Derimod er det en udbredt misforståelse, at loven giver ret til at købe grunden, når lejeaftalen ophører. Lejer er og forbliver lejer.

Loven begrænser heller ikke muligheden for at aftale tidsbegrænsede lejemål. Bl.a. derfor opfatter mange dens beskyttelse som svag.

Til gengæld kan loven som udgangspunkt ikke fraviges ved aftale mellem parterne. Lejevilkår, der ikke opfylder lovens krav, kan derfor tilsidesættes som ugyldige.

Et politisk kompromis

Lov om sommerhus på fremmed grund er udtryk for et politisk kompromis.

Set fra et lejersynspunkt kunne man bl.a. ønske sig, at alle lejeaftaler uden videre var omfattet af loven, og at den begrænsede adgangen til at indgå tidsbegrænsede aftaler.

Loven gælder alene for lejeaftaler uden tidsbegrænsning.

Læs mere på [hus på fremmed grund](#).

Sådan én havde Marianne Vadsholt også. Hun købte huset af sin fater i 2005 og fik i den forbindelse forlænget den da gældende lejeaftale med fem år - frem til 2013. Ejeren af grunden under hendes og de to nabohuse var også positivt stemt over for at indføre en forkøbsret i kontrakterne, næste gang de skulle fornyes.

Grunden skiftede ejer

Det blev dog ikke skrevet ned nogen steder, og i 2009 døde grund-ejeren. Hans søn overtog jorden, og Marianne fik en ny femårig kontrakt i 2013, så hun var sikret frem til 2018. Derefter begyndte det at gå skævt.

- Da jeg mod forventning ikke modtog en ny opkrævning i 2017, tog jeg ud til udlejeren. Hans kone beklagede. Manden var syg, men hun lovede, at de nok skulle sende opkrævningen, fortæller Marianne.



- Jeg vil ikke råde nogen til at købe et hus på en lejet grund. Det er et lovløst område - og kan blive en dyr fornøjelse, siger Marianne Vadsholt. Undervejs i forløbet oplevede hun bl.a. at blive beskyldt for at ville bestikke udlejeren til at give hende forkøbsret til grunden. Foto: Xenia Wieth

Den kom også. Men den nye aftale gjaldt kun for ét år - frem til 1. april 2019.

Salg holdt hemmeligt

Marianne Vadsholt betalte for det ene år. I februar 2019 opdagede hun ved et tilfælde, at hele grunden på i alt 807 m² var blevet solgt allerede året før. Til ejeren af et af nabohusene. Da hun fik fat i udlejeren og undrede sig over, at hun ikke var blevet orienteret, svarede han blot, at han var ked af det, men at han 'havde været tvunget'. Dagen efter fik hun et brev fra købers advokat med besked om, at hun skulle være ude den 1. april 2019.

FL går ind i sagen

Så gik FL ind i sagen. En naboforening anbefalede Marianne at tage kontakt til landsforeningen. Hun var ikke medlem, men på grund af sagens særlige omstændigheder besluttede FL at få en advokat til at udarbejde et notat, så Marianne havde noget at gå videre med.

I juli 2019 lagde den nye udlejer sag an med krav om, at Marianne skulle fjerne sit hus fra grunden. Hun fastholdt, at lejeaftalen med de efterfølgende forlængelser var blevet tidsbegrænset. Og at hun i øvrigt havde forkøbsret til grunden.

Dømt til nedrivning

Afgørelsen fra byretten i Aalborg gik Marianne imod: hun skulle fjerne sit hus. Hun ankede afgørelsen til landsretten, som dog tilkendegav, at den ville nå frem til det samme resultat. Og Marianne måtte gå den tunge vej til nedrivning af det hus, hendes familie havde ejet siden 1996.

I dag er hun en hel del klogere på faldgruberne ved at eje hus på fremmed grund:

- Jeg vil ikke råde nogen til at købe sådan ét. Det er et lovløst område. Og hvis de alligevel gør det, skal de sørge for at bygge et hus, de kan tage med sig. Det kan blive vanskeligt, når man også skal overholde bygningsreglementet, siger hun.

Bliv klogere på arbejdet i en bestyrelse

Hvilke forsikringer har en grundejerforening brug for? Hvordan ændrer man vedtægter? Og hvad betyder servitutter og deklarationer?

Disse og mange andre spørgsmål fra hverdagen i en grundejerforening kan man få svar på, når FL igen inviterer til et seminar om bestyrelsesarbejde. Det holdes lørdag den 13. januar 2024 på Hotel Park i Middelfart.

Til garvede og grønne

Arrangementet henvender sig til både de garvede bestyrelsesmedlemmer og til de mindre erfarne.

I løbet af dagen får deltagerne mulighed for at få svar fra FLs advokat Michael Nathan på spørgsmål, de har indsendt sammen med tilmeldingen.

Øvelse i praktisk problemløsning

Programmet byder også på en praktisk opgave, hvor det handler om finde løsninger på problemer, der er typiske for en grundejerforening. Opgaverne udleveres på dagen.

Se detaljeret program for arrangementet på [januar-seminar](#).



Et af de 15 storsommerhuse, der nåede at blive opført i Mommark, før Planklagenævnet kom på banen. Nu er den reviderede lokalplan gået igennem, og Skanlux er i fuld gang med at bygge de resterende otte. Foto: Poul R. Fedders

Tredje klage fra GF Fiskervej afvist af Planklagenævnet

Sønderborg Kommune endte med at trække det længste strå i den langvarige strid om byggeriet af 23 store sommerhuse ved Mommark på Als. Trods en ihærdig indsats fra GF Fiskervej og flere andre grundejerforeninger i området lykkedes det ikke at begrænse byggeriet, som to gange undervejs er blevet erklæret ulovligt af Planklagenævnet.

Nu er en revideret lokalplan vedtaget af byrådet, og byggeriet af de sidste otte huse genoptaget i fuldt omgang, fortæller formand for GF Fiskervej, Poul R. Fedders.

Vejen kørt op

- Vi fik ikke medhold i vores tredje klage, og nu kører last- og sættevogne med tunge læs af byggematerialer nærmest i pendulfart på vores smalle Fiskervej. De har ikke lagt køreplader ud, så den lille grusvej er kørt totalt op. Vi har renoveret den én gang og sendt halvdelen af regningen til Skanlux, som bygger de store huse. Så må vi se, om de betaler.

For Poul Fedders er det mest positive resultat af det langvarige klageforløb, at der i den reviderede lokalplan er indtegnet en alternativ adgangsvej til området med de store huse.

Voldsom trafik af mange biler

- Vi kunne ikke forhindre dem i at bygge de sidste otte huse. Men en ny vej ville hjælpe rigtigt meget. Der er også sat penge af til den i kommunens budget, men den kan kun blive en realitet, hvis ejeren af arealet afgiver det frivilligt. Ellers skal trafikken fortsat gå ad Fiskervej.

Og den trafik er livlig i feriesæsonen. De store huse markedsføres med op til 30 sovepladser.

- Det er gæster, som vil ud og opleve en masse, mens de er her. Så der er et mylder af biler, som vejen slet ikke er dimensioneret til. Jeg bliver ked af det, når jeg ser folk springe for livet, siger Poul Fedders.

Arrogant af kommunen

For ham hoppede kæden af, da Sønderborg Kommune gav Skanlux lov til at bygge uden at orientere naboerne:

- Vi blev overhovedet ikke spurgt. Projektet blev aldrig sendt i høring. Det var meget arrogant fra kommunens side, og vi føler os i den grad trådt over tæerne. Men vi gjorde, hvad vi kunne. Nu vil vi koncentrere vores kræfter om at få en ny vej, siger Poul Fedders.

Fortsat uklarhed om post til sommerhuset

Den ny postlov, som skal fritage PostNord for pligten til at omdele post i Danmark, blev vedtaget af Folketinget 30. november 2023.

Men situationen for postmodtagere i sommerhusområder er fortsat uklar. Som omtalt i nyhedsbrev nr. 4 gælder det især kravet om opstilling af fælles postanlæg.

Sådanne anlæg har i årtier været lovpligtige i sommerhusområder udstykket efter 1. januar 1973, men loven er aldrig blevet effektueret.

Minister trak i land

I det første forslag til ny postlov var kravet udvidet til at gælde alle sommerhusområder uanset udstykningsdato.

En strøm af indsigelser – bl.a. fra FL – fik i oktober transportminister Thomas Danielson (V) til at droppe kravet om anlæg i de gamle udstykninger. Men det gælder fortsat i dem fra 1973 og senere.

Umuligt at efterleve

Kravet bør fjernes, fordi loven er umulig at efterleve, mener FL.

– I mange områder er der ikke slet ikke afsat et areal til postkasseanlæg i udstykningen, siger FLs næstformand Ivan Munk.

– En grundejerforening kan ikke ekspropriere jord fra et medlem for at få et egnet areal. Man hverken kan eller må opsætte et anlæg, hvor der ikke er medlemspligt af foreningen. Og den findes kun få steder, siger han.

Ingen post uden anlæg

Uden postanlæg er hverken PostNord eller andre distributører forpligtet til at levere brev- og pakkepost i fremtiden.

Se FLs indsigelser mod [postloven](#).



Sådan vil beboerne i Båring Ege helst se deres 42 meter høje nabo: nedlagt og klar til at blive kørt væk.

Omstridt antennemast skal ned

Naboerne til en ulovligt opført antennemast i et sommerhusområde på Fyn har ventet tålmodigt i flere år. Men nu slipper de snart af med den upopulære, 42 meter høje nabo.

Masten er to gange blevet erklæret ulovlig af Planklagenævnet – senest i juni 2022. Ved den lejlighed vurderede nævnet, at byggetilladelsen fra Middelfart Kommune var i strid med lokalplanen. Kommunen kunne vælge én af to løsninger: fysisk lovliggørelse (nedrivning) eller juridisk lovliggørelse (ny lokalplan).

Påbud om nedrivning

Kommunens tekniske forvaltning var stemt for en ny lokalplan. Men ved et møde den 13. juni i år besluttede det tekniske udvalg sig for en nedrivning, og mastens ejer har fået et påbud om at fjerne den. Det vil glæde en række beboere i grundejerforeningen Båring Ege, som har klaget over masten. Nogle fordi de ikke kan forlade deres hus, uden at masten dominerer synsfeltet. Andre, fordi de mener, at forvaltningens håndtering af sagen har været præget af åbenlyse fejl helt fra begyndelsen.

Fejl på fejl

I første omgang da kommunen gav en landzonetilladelse til opførelse af masten, selv om området er lokalplanlagt, og der derfor kræves en byggetilladelse. Den blev udstedt – og derpå kendt ugyldig af Planklagenævnet. Nævnet vurderede, at masten falder uden for rammerne af lokalplanen.

Over for Fyens Stiftstidende erkender teknik- og miljødirektør Christina Føns, at forvaltningen har begået fejl.

“Vi troede, at masten godt kunne indeholdes i den beskrivelse, der var i lokalplanen. Det har vi fået at vide, at det kan den ikke. Sådan er det nogle gange. Der er begået nogle fejl. Det har vi forsøgt at rette op på undervejs – og er blevet hældt ned af brættet på det. Men hvor der er mennesker, kan det ikke undgås, at der bliver begået fejl,” siger hun til avisen.

Frist til nytår

Nu venter beboerne bare på, hvornår masten bliver taget ned. Ejeren har fået frist til 31. december. Ved redaktionens slutning stod den der stadig.

Månedens Bolius-tip:**Sådan undgår du skimmelsvamp**

Skimmelsvamp i ældre huse kan bl.a. skyldes kolde ydervægge, konstruktionsfejl eller dårlig udluftning.

En af de helt store syndere er indvendig isolering, der er forkert udført.

Læs, hvordan du minimerer risikoen for [skimmelsvamp](#).



*Så galt kan det gå, når skimmelsvamp får lov at brede sig.
Foto: Torben Klint.*

Det får I som medlem af FL

Medlemsforeninger i FL har adgang til en række fordele. I dette nummer handler det om standarder for vedtægter og regler.

FL har udarbejdet standardtekster til regler for foreninger. Reglerne dækker de behov, der normalt vil være i en forening, men skal selvfølgelig tilpasses den enkelte medlemsforening.

Der findes ikke lovgivning eller andre regler for foreninger i Danmark. En forening kan i princippet fastsætte sine vedtægter og regler, som den vil. I praksis følger de fleste foreninger nogle ret ensartede normer for udformning af vedtægter og regler. Det er også tilfældet for FLs standarder.

Se mere på [vedtægter og regler](#).

Jordvold blev til et dige

Sommerhusene i Diernæs Strandby ved Haderslev tog som mange andre vand ind, da stormfloden slog til i oktober. Men erstatningen kan ejerne af de 67 berørte huse kigge langt efter.

Den jordvold, som husene ligger ved, er set med Kystdirektoratets øjne et dige. Og er man nabo til sådan ét, får man ikke erstatning i tilfælde af oversvømmelse.

Både husejerne og Haderslev Kommune fastholder derimod, at der er tale om en jordvold. Som i øvrigt flere steder ligger bagved - og ikke foran - husene i forhold til kysten.

- Vi har ikke bevidst bygget ved noget dige, siger Verner Christiansen, der er formand for grundejerforeningen Diernæs Sønder Vilstrup Strandforening, til dr.dk.

- Vi bliver taget som gidsler i den her sag. Vi har boet her i rigtig mange år, og vi synes, det er helt urimeligt, at vi ikke kan få del i den erstatning, siger formanden.

Tragisk sag

Det samme synes Haderslev Kommune.

- Det er jo en tragisk sag, at en jordvold midt igennem området nu er årsag til, at man ikke vil yde erstatning til nogen, som har været voldsomt udsat for stormfloden, siger formanden for kommunens teknik- og klimaudvalg, Carsten Leth Schmidt (Slesvigsk Parti).

Jordvolden har ikke til formål at beskytte sommerhusene. Den er i sin tid etableret i forbindelse med indvinding af land. De første sommerhuse på stedet blev bygget i 40'erne.

Sommerhusejerne har klaget over afslagene på erstatning, og de skal nu vurderes af Naturskaderådet. Kommunen vil ifølge Carsten Leth Schmidt arbejde på at få sat gang i et kystsikringsprojekt, så man også vil kunne sikre Diernæs Strandby mod 120-års hændelser.

Også Folketingets Erhvervsudvalg har haft besøg af sommerhusejerne, som talte deres sag for udvalget først i december.

Læs mere på [jordvold](#).



Glædelig jul & godt nytår til alle



FLs bestyrelse og nyhedsbrevets redaktion ønsker alle en glædelig jul og et godt nytår. På gensyn i 2024.

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.

Nyhedsbrevet udkommer næste gang i nyt format primo februar 2024.

Mit Fritidshus sendes til alle bestyrelsesmedlemmer i FLs medlemsforeninger, samt til andre aktive i medlemsforeningerne, der ønsker at modtage nyhedsbrevet. Endvidere sendes nyhedsbrevet til sammenslutninger af grundejerforeninger for sommerhuse, politikere, kommunerne, diverse organisationer og personer, som FL er i dialog med, samt pressen. Tidligere numre af nyhedsbrevet kan læses på mitfritidshus.dk

Udgiver: Fritidshusejernes Landsforening (FL), www.mitfritidshus.dk

Ansvarshavende: FLs formand Sten Scheller

Redaktion: Journalist Xenia Wieth

Kontakt: redaktion@mitfritidshus.dk

Ophavsret:

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

FLs medlemsforeninger er velkomne til at benytte artikler fra nyhedsbrevet med angivelse af Fritidshusejernes Landsforening som kilde.