



Notat

Sommerhuse til udlejnings- og turismeformål i sommerlandet herunder bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til vejledninger om udlejning af sommerhus og vejledning til kommunernes planlægning af store sommerhuse.

Anledningen til dette notat er de seneste års vækst i megasommerhuse med op til 30 sovepladser og den intense udlejning af disse sommerhuse og den effekt denne udlejning påfører sommerhusområderne. Et enkelt selskab, Skanlux, er i fokus i denne sag. Skanlux bygger, indretter, møblerer og sælger megasommerhuse og står efterfølgende for udlejning af megasommerhusene.

I Erhvervsstyrelsens nuværende regler om udlejning af sommerhuse hedder det:

Sommerhusloven indebærer bl.a. krav om tilladelse til erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af al fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v., jf. § 2, jf. § 1 samt krav om, at selskaber og andre juridiske personer skal have tilladelse til erhvervelse af ferieboliger, jf. § 8.

Loven omfatter udlejning af **al fast ejendom** til ferie- og fritidsformål m.v. Pr. den 1. maj 2019 træder nye regler i kraft om udlejningslofter for udlejning af egen fulde helårsbolig, når udlejningen sker til ferie- og fritidsformål m.v. Læs mere om udlejningslofterne på <https://deleoekonomien.dk/>.

For udlejning af sommerhuse, ferieboliger, flexboliger og værelser til ferie- og fritidsformål m.v. gælder følgende:

Som privatperson har man i henhold til sommerhusloven mulighed for at udleje sit sommerhus, sin feriebolig, eller et værelse i egen helårsbolig til feriegæster uden forudgående tilladelse, **under forudsætning af** at udlejningen ikke er erhvervsmæssig.

Dette betyder, at udlejningen alene må ske som:

- et supplement til ens eget brug og
- at udlejningen ikke må få professionel karakter.

Hvorvidt en given udlejning har professionel karakter og kan betragtes som erhvervsmæssig, beror på en konkret vurdering af udlejningens omfang og karakter i øvrigt.

Hvis privatpersoner fx har indrettet et værelse med henblik på udlejning til feriegæster, vil dette ud fra en konkret vurdering, kunne betragtes som erhvervsmæssig udlejning og kræve en tilladelse.

I de tilfælde, hvor udlejningen er erhvervsmæssig, kræver det en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Praksis er særdeles restriktiv, og en tilladelse til erhvervsmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke.

Erhvervsstyrelsen har i anledning den stedsse stigende kritik fra mange sommerhusejere over væksten i megasommerhuse og den intensive udlejning af disse den 9. september sendt to vejledninger i høring.

1. vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.
2. vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse

I udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. hedder det:

Ægtefællers eller samlevendes udlejning af 3-4 sommerhuse: Anses i almindelighed ikke for erhvervsmæssig, hvis husstanden reelt selv anvender sommerhusene (egen brug), og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervsmæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus og udlejningen ikke overstiger 35 uger.

Der kan også være særlige forhold, som kan medføre, at enkeltpersoners udlejning af 2 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervsmæssig, uanset at kriterierne om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det vil navnlig være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 meget store sommerhuse (over 150 m²) med en betydelig samlet lejeindtægt

Denne fortolkning indebærer i praksis, at et ægtepar, der erhverver tre megasommerhuse med 12 sovepladser fra Skanlux kan oppebære en årlig indtjening efter skat på 628.000 kr. jf. side 8 i vedlagte prospekt fra Skanlux.

Fritidshusejernes Landsforening har den opfattelse, at et provenu af denne størrelsesorden ikke kan karakteriseres som "supplement til ens eget brug" og som "udlejning af ikke professionel karakter".

I vejledningen til kommunerne om planlægning for store sommerhuse fremkommer Erhvervsstyrelsen med en række udmærkede henstillinger. Men netop karakteren af henstillinger indebærer, at kommunerne kan vælge at overhøre dem.

I det følgende skal Fritidshusejernes Landsforening redegøre for forholdene på sommerhusområdet, herunder de udfordringer som udlejning af sommerhuse indebærer, samt de udfordringer, som ukontrolleret byggeri af megasommerhuse indebærer for de sommerhusejere, som bliver naboer til megasommerhusene.

Som afslutning på notatet findes fem lokale beretninger fra Jammerbugt, Gribskov, Guldborgsund, Syddjurs og Sønderborg kommuner, som blot er udpluk af de mange henvendelse fra grundejerforeninger, FL har modtaget. Beretningerne giver nogle konkrete lokale eksempler på de problemer, der opstår, når megasommerhusene trænger sig frem.

Fritidshusejernes Landsforening har indsendt høringsvar til Erhvervsstyrelsen f.s.v. angår de to vejledninger, der er sendt i høring.

Indhold

Side 3	Sommerhuskulturen
Side 4	Udlejningens påvirkning af et sommerhusområde
Side 5	Megasommerhusenes invasion
Side 5	Erhvervsstyrelsens vejledning til regler for udlejning
Side 6	Kommunernes rolle
Side 7	Erhvervsstyrelsens vejledning om kommunernes planlægning
Side 8	Fritidshusejernes Landsforenings bemærkninger
Side 11	Lokal beretning Thorup Strand Øst, Jammerbugt kommune
Side 14	Lokal beretning Gribskov Landligger Forbund, Gribskov kommune
Side 16	Lokal beretning Marielyst Ferieby, Guldborgsund kommune
Side 19	Lokal beretning Fiskervej/Dalmoose, Sønderborg kommune
Side 21	Lokal beretning Ebeltoft Nord, Syddjurs kommune
Side 24	Afslutning

Sommerhuskulturen

Sommerhuskulturen i Danmark er præget af mindre sommerhuse på under eller lige over 100 kvadratmeter (80 pct.), der benyttes af enkeltstående husstande. I visse tilfælde er der suppleret med et gæste- eller legehuse, hvor gæster kan overnatte.

Grundstørrelserne varierer meget – fra grunde på 3.500 kvadratmeter og helt ned 350 kvadratmeter. Hovedparten af sommerhusene er udstykket og bygget i tiden efter anden verdenskrig.

Store sommerhuse

Store sommerhuse med plads til mange gæster skød i frem i begyndelsen af 1900-tallet og i årene efter. De fleste husker, hvorledes Korsbæks spidser havde sommervillaer på Feddet med plads til tjenestefolk og gæstebud. Det findes der mange eksempler på fra virkelighedens verden: Grosserer Bonne opførte Villa Olsbæk i Greve, Forfatterinden Karen Bramson opførte Solgaarden (senere overtaget af skibsreder Marius Nielsen) ved Strøby strand, hvor også Køges store købmand konsul C.F. Petersen og direktør i Krystalisværket Knud Meyer lod prægtige sommervillaer bygge. Familierne Bodenhoff og Guldager etablerede sig i Rørvig og redaktør Svarre i Veddinge bakker. I badebyen Marielyst byggede arkitekt Carl J Larsen de jugendprægede villaer Troldeøj, Kitzwalde og Tannhäuser, som blev solgt til det københavnske borgerskab. Mange af husene havde store haver Solgaarden sågar en park, og C.F. Petersen anlagde tennisbane på strandgrunden.

Fælles for disse ejendomme var, at der var god afstand til naboerne, at beboerne udgjordes af familierne selv og lejere var et ukendt begreb. De store sommerhuse med herreværelse, sølvbestik og tjenestefolk er i dag sjældne. Mange er væk og grundene udstykket i mindre parceller. De forsvandt i takt med en anderledes økonomisk fordeling i samfundet, som bl.a. gjorde det muligt for mange flere borgere at erhverve et sommerhus samt udviklingen i feriemuligheder via kollektive overenskomster og ferielovgivning. Ved Danmarks indtræden i EF i 1973 blev der gjort en særlig indsats for at sikre dette, se nedenstående citat fra Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Sommerhusloven blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i Det Europæiske Fællesskab. Hovedformålene med sommerhusloven er at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje skete en omgåelse af de hensyn, der lå bag loven om erhvervelse af fast ejendom.

Baggrunden for loven var også et ønske om at sikre, at det fortsat skulle være (økonomisk) muligt for den almindelige danske borger at købe et en feriebolig i Danmark.

Grundejerforeninger

Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger – de fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser overfor det offentlige, vedligeholder veje, grønne arealer og strandgrunde, udsætter og indtager bade- og bådebroer, etablerer legeredskaber og redningsmateriel, fastsætter regler for området, tegner forsikringer mod skader på foreningens område, videreformidler kommunal information, laver aftaler om renovation, afvanding og kystsikring og sørger i hele det taget for sommerhusejernes trivsel. Disse små fællesskaber består typisk af 40 – 60 husstande, og der findes eksempler på grundejerforeninger med under 10 husstande. Fritidshusejernes Landsforening opgør, at der er ca. 3000 sommerhusgrundejerforeninger i Danmark.

Grundejerforeningerne spiller en vigtig rolle for den attraktion, sommerhuslivet har. Fællesskabet sørger for fælles faciliteter, og samværet om at vedligeholde faciliteterne er en afgørende del af det fællesskab, der får sommerhusejere til at søge de landlige opgivelser. De fælles faciliteter og hele det minisamfund, som grundejerforeningen udgør, er også afgørende for at tiltrække lejere.

Udlejningens påvirkning af et sommerhusområde

Når sommerhuse udlejes, sker det typisk på ugebasis via et udlejningsbureau, og lejerne er husstande på ferie. Der findes tillige eksempler på langtidsudlejning, f. eks. til håndværkere, genhusede familier og andre med et pludseligt opstået boligbehov.

Det giver sig selv, at lejere på et ugentligt ophold ikke bliver en del af fællesskabet, så hvis omfanget af udlejning bliver for voldsomt, truer udlejningen fællesskabet og kan være ødelæggende for selve det, der gør sommerhuslivet attraktivt. Som anført ovenfor, er grundejerforeningerne små samfund, der skal varetage en bred vifte af opgaver. Grundejerforeningerne er sårbare, hvis der ikke er tilstrækkelige kræfter til at tage hånd om fællesskabet, og sommerhusområder uden et forpligtende fællesskab, gode faciliteter og kvaliteter mister hurtigt deres attraktion – for både ejere og lejere.

Fritidshusejernes Landsforening finder det positivt at sommerhusloven giver mulighed for, at sommerhuse udlejes som supplement til ejernes udgifter til sommerhuset. FL glæder sig tillige over, at det giver et bidrag til økonomi-

en i lokalsamfundet, at sommerhusejerne stiller deres huse til rådighed for udlejning.

Men hvis omfanget af udlejning bliver for stort, så kan det ske på bekostning af selve den kvalitet og det rekreative element, sommerhusområdet udgør. Det bliver særlig grelt, hvis der bygges sommerhuse, der er økonomisk baserede på, at sommerhuset er udlejet stort set konstant. Så forsvinder de ressourcer, der skal være til stede for at holde fællesskabet intakt. De sårbare minisamfund, som grundejerforeningerne udgør, trues, og måske opgives badebroen, måske bliver poplerne ikke stynet og måske fyldes afvandingskanalerne med sand og grøde.

Der er desuden kilder til konflikter, når omfanget af udlejning bliver for stort. Lejere trækker på områdets faciliteter, uden at ejerne oplever, at de bidrager til faciliteterne, og helt konkret kan vinterudlejning i mange sommerhusområder give anledning til konflikter. Ejere, som har vinterbopæl et helt andet sted, sørger ikke for et vintervedligehold i sommerhusområdet i det omfang, som det kendes på villavejen. De ejere, som måtte vælge at holde jul i sommerhuset, kender til disse vilkår og accepterer dem. Den accept kan næppe forventes hos en familie, der lejer et sommerhus i en uge til at holde jul i.

Megasommerhusenes invasion

Megasommerhusene med ti, tyve eller flere gæster er et stigende problem i sommerhusområderne. Trafikbelastningen af – ofte små – veje øges, der mangler plads til parkering, spildevandssystemet kan ikke håndtere udledningen fra de mange gæster, affald hober sig op, fordi den kommunale affaldshåndtering ikke er dimensioneret til så mange personer i et hus, de store huse med megen tagflade og mange befæstede arealer gør det vanskeligt at bortlede regnvand, strandarealet kan ikke rumme det store antal gæster, og det ikke ualmindeligt, at støj fra musik og mennesker, der holder en uges fest, er en daglig plage for de sommerhusejere, der ønsker at benytte deres sommerhus til afslapning, rekreation og fredfyldte stunder.

Megasommerhusene presser sommerhusområderne særlig hårdt, da de som hovedregel bygges med hvad der - indtil vejledningen måtte blive endelig – reelt er erhvervsmæssig udlejning som formål. Hovedaktøren på dette område, byggefirmaet Skanlux, som via datterselskabet Luksushuse udlejer sommerhusene, lægger i en udtalelse til Politiken den 20. december 2019 ikke skjul på, at prisen på sommerhusene er så høj, at kun systematisk udlejning kan få forretningen til at løbe rundt for både køberen og Skanlux. Det bekræftes af en ejer med investeringer i tre megasommerhuse, der til Frederiksborg Amts Avis den 21. februar 2020, udtaler, at han vil gå personligt konkurs, hvis han ikke kan udleje som hidtil.

En sommerhusejer i Blokhuse siger til TV2 Nord: " Vi investerer så mange

penge i et sommerhus, og det er jo baseret på udlejning. Det vil sige, at det går udover vores økonomi, hvis vi må udleje sommerhuset mindre, end vi må nu"

En bygherre af et kommende megasommerhus i Marielyst har til to andre grundejere i området udtalt: "Min business-case kan ikke holde, hvis ikke jeg konstant kan udleje". Samme bygherre har allerede et andet megasommerhus.

Det er incitamentsstrukturer, der er i direkte modstrid med sommerhusloven, der ikke skal understøtte, at "forretningen skal løbe rundt" "baseret på udlejning" og "business-cases skal holde".

Erhvervsstyrelsens vejledning til regler for udlejning

Hidtil har reglerne for udlejning været, at lejeindtægten skulle være et supplement til ens eget brug, og at udlejning ikke måtte være af professionel karakter.

Det er velkendt, at disse regler ofte bøjes. Der findes i mange sommerhusgrundejerforeninger eksempler på, at der er huse, der konstant udlejes, dels på permanent basis som egentlige boliger, hvilket er overtrædelse af planlovens regler om brug af sommerhuse i vintermånederne, hvilket mange kommuner ser igennem fingre med, dels på ugebasis i et omfang, der indlysende har erhvervsmæssig karakter.

Erhvervsstyrelsens udkast til nye vejledninger på dette område vil bidrage til at øge denne trafik. Erhvervsstyrelsen anviser i praksis en model, hvor et ægtepar kan erhverve tre sommerhuse og udleje dem i 35 uger årligt. Som skitseret tidligere i dette notat kan ægteparret ved investering i fire Skanlux huse med plads til 12 personer realisere en indtægt efter skat på 628.000 kr. uden at løfte en finger.

Erhvervsstyrelsen skriver i vejledningen, at styrelsens tilsyn vil være reaktivt og begrænset til at yde generel vejledning til borgere og virksomheder. Der er ikke foreslået regler om, at andre myndighederne fører et egentligt tilsyn.

Det indebærer, at ægteparret næppe vil blive kontaktet af myndighederne, hvis antallet af udlejningsuger øges, eller hvis det samlede antal huse øges. Spredes ejendommene på flere kommuner, vil hverken naboer, grundejerforeninger eller kommuner have mulighed for et samlet overblik over aktiviteterne.

Som anført ovenfor ser nogle kommuner igennem fingrene om brugen af sommerhuse i vintermånederne. Det er nærliggende at antage, at de samme kommuner også vil se igennem fingrene i tilfælde med øget udlejningsaktivitet.

FL henviser i øvrigt til en artikel i Juristen, nr. 4 1997, hvori kontorchef, cand.jur. Anne-Marie Vægter Rasmussen fra Skov- og Naturstyrelsen gennemgår sommerhuslovingen og skriver: "Som nævnt i indledningen har sommerhuslovens regler om udlejning til stadighed været administreret meget restriktivt for at sikre, dels at sommerhusudlejning ikke bliver et erhverv for ejerne, dels at der ikke opstår krav om udlæg af nye sommerhusområder."

Kommunernes rolle

Det er kommunerne, der giver byggetilladelse til megasommerhuse. Kommunerne synes at være drevet af ønsket om øget turisme. Det er et legitimt ønske, men i mange kommuner kolliderer det med sommerhusejernes ønske om rekreative og fredelige sommerhusområder.

Gennem de seneste år har mange grundejerforeninger søgt dialog med den lokale kommune med det formål at styre eller begrænse fremvæksten af megasommerhuse i de klassiske sommerhusområder.

- Grundejerforeningerne har ønsket eksisterende begrænsninger i lokalplaner og andre kommunale beslutninger om størrelsen på sommerhuse overholdt.
- Grundejerforeningerne har ønsket tilvejebringelse af ny lokalplan, når et område udlagt til almindeligt sommerhusbyggeri ændres til et område alene for megasommerhuse.
- Grundejerforeningerne har ønsket nye adgangsveje til områder med megasommerhuse for at undgå trafikbelastning på ofte små veje gennem sommerhusområdet.

Bortset fra (et) enkeltstående tilfælde har kommunerne over en kam afvist grundejerforeningernes synspunkter og i mange tilfælde modsat sig overhovedet at indgå i dialog med grundejerforeningerne, og den 14. og 15. september afviste en kommunes forvaltningschef på planområdet at besvare P4 Sjællands spørgsmål om kommunale dispositioner vedrørende megasommerhuse.

Fritidshusejernes Landsforening modtager henvendelser fra grundejerforeninger i hele landet. Det er et gennemgående træk, at mange sommerhusejere oplever, at kommunerne ikke betragter sommerhusejere som parter, der skal inddrages i drøftelser om kommunens planlægning, og mange spørger: Skyldes det, at sommerhusejerne ikke betaler indkomstskat i kommunen, og at de ikke kan vælte en borgmester?

Erhvervsstyrelsens vejledning om kommunernes planlægning

Erhvervsstyrelsen har udsendt et udkast til vejledning om kommunernes

planlægning for store sommerhuse. Kommunernes planlægning kommer til udtryk i kommuneplaner og lokalplaner, og udmøntes i praksis i byggetilladelser og konkrete regler for sommerhusområder.

Vejledningen citerer flere steder Fritidshusejernes Landsforenings tidligere fremførte anbefalinger vedrørende megasommerhuse, men i vejledningen omsættes anbefalingerne ikke til regler. Vejledningens anbefalinger er som hovedregel udmærkede og kan i vid udstrækning være med til at reducere megasommerhusenes belastning af klassiske sommerhusområder – om end anbefalingerne ikke er tilstrækkelige.

Men Erhvervsstyrelsens anbefalinger er netop anbefalinger, d.v.s. udsagn som ikke udgør en bindende forpligtelse for kommunerne.

I Erhvervsstyrelsens vejlednings fem sider benyttes ordet "kan" (et enkelt sted erstattet af "har mulighed for") 17 gange.

Kun et sted benyttes ordet "skal", og det sker i denne tekst: Det eksisterende vejnet skal være funktions- og bæredygtigt i forhold til en forventet øget trafik og deraf følgende belastning

Derefter fortsætter Erhvervsstyrelsen: "ved planlægning og placering af store sommerhuse kan kommunen vurdere om selvstændig vejtilslutning er hensigtsmæssig for på den måde at mindske eller helt friholde det øvrige sommerhusområde for øget biltrafik".

Den første del følger af vejlovgivningen, og i den sidste del overlader Erhvervsstyrelsen det til vejmyndigheden, som er kommunen, at vurdere om der er behov for at følge vejlovgivningen.

Flere grundejerforeninger har klaget til Planklagencævnet over kommunale tilladelser til megasommerhuse. Indholdet i klagerne handler i vid udstrækning om netop de spørgsmål, som Erhvervsstyrelsen nævner i vejledningen. Men Erhvervsstyrelsen vælger at undlade at forpligte kommunerne.

Fritidshusejernes Landsforenings bemærkninger

Som det fremgår af ovenstående, er der en betydelig forskel mellem sommerhuslovens "udlejning som supplement til eget brug" / "ikke erhvervsmæssig" og Erhvervsstyrelsens praksis.

Flytningen af administrationen af planloven og sommerhusloven fra Miljøministerieret til Erhvervsministerieret kommer tydeligt til udtryk. Udkastet til regler om sommerhusudlejning er nu en vejledning i, hvorledes et ægtepar kan arrangere sig med en indtægt på 628.000 kr. efter skat ved udlejning af tre megasommerhuse af middelstørrelse.

For at komme fra sommerhuslovens restriktive bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning til en ny fremtids virkelighed har Erhvervsstyrelsen blot brugt trylleformularen: "Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervsmæssig".

Ordbogen giver disse forklaringer på ordet erhverv, "udøvelse af virksom-

hed som nogen tjener penge ved" og "have forretningsmæssig virksomhed".

Konkurrenceforvridning

Udlejningen af privatejede megasommerhuse, som i vid udstrækning sker til større private fester, teambuilding, firmaarrangementer o. lign., er en reel konkurrent til professionel erhvervmæssig hoteldrift, udlejning af sommerboliger i feriebyer og bed and breakfast tilbud. Det ovennævnte eksempel med ægteparret, der råder over tre megasommerhuse i mellemstørrelse, kan således efter Erhvervsstyrelsens forslag til regler årligt erstatte i størrelsesorden 10.000 ophold på hoteller, feriebyer og bed and breakfast steder. Det er ophold, hvor der betales skat og moms, og hvor sikkerhed mod brand mv. kan forventes at være i orden, idet sådanne steder er underkastet myndighedskontrol.

Det viser, at udlejningen af megasommerhuse har erhvervmæssig karakter.

Udlejningsomfang

I forbindelse med væksten i korttidsudlejning af lejligheder i byerne via forskellige elektroniske platforme f.eks. Airbnb og Wimdu, har mange kommuner ønsket begrænsninger i udlejningsomfanget, idet kommunerne ikke ønskede, at hele boligkvarterer overgik til en slags hoteldrift. Som det lidt forenklet blev udtrykt: Beboerne i opgangene blev trætte af at høre rullekufferterne rulle op og ned ad trapperne ustandselig.

Noget tilsvarende gør sig gældende i sommerhusområderne, hvor bl. a. trafikken til og fra megasommer med firhulede køretøjer udgør en belastning for de øvrige sommerhusejere.

De regler, der blev indført i den anledning indeholdt blandt andet begrænsninger i omfanget af udlejning. Som standard 70 dage med mulighed for at kommunerne kunne hæve grænsen til 100 dage, ligesom det er en forsætning, at udlejningen sker gennem et bureau, der indberetter indtægt og omfang til myndighederne (Skat).

Tilsvarende regler kunne finde anvendelse i sommerlandet, idet antallet af udlejningsuger kunne sættes til et niveau, hvor sommerhusudlejningen ikke får karakter af feriekoloni. Dette vil sammen med en bestemmelse om, at en sommerhusejer kun kan udleje et sommerhus bringe udlejningen i overensstemmelse med sommerhuslovens bestemmelser om, at udlejningen skal være:

- et supplement til eget brug
- ikke må få professionel karakter

Regler kan ikke blot udstedes i forventning om at de overholdes, således som Erhvervsstyrelsen skriver i vejledningen: "styrelsens tilsyn vil være reaktivt og begrænset til at yde generel vejledning til borgere og virksomheder."

Der skal naturligvis ske en kontrol med at reglerne overholdes. Det er ikke en uoverkommelig og administrativt krævende opgave. Det dokumenteres jo netop af reglerne om udlejning af lejligheder, som operer med netop sådanne kontrolelementer.

Kommunernes tilladelser til megasommerhuse

Udviklingen viser, at der er behov for at der tages hånd om kommunernes tilladelsespraksis, hvis intentionerne i sommerhusloven skal efterleves. I første omgang vil det løse mange af de problemer, som grundejerforeningerne i dag oplever i mange kommuner, hvis ordet "kan" ændres til "skal" i Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Derudover kunne vejledningen specifikt pege på, at megasommerhuse bør samles i klynger med god afstand til de traditionelle sommerhusområder (gerne afgrænset af beplantning) og med tilkørselsveje, der ikke belaster de traditionelle sommerhusområders infrastruktur.

Sommerhusloven og undtagelsesreglerne

Endelig skal Fritidshusejernes Landsforening pege på, at en fortolkning af sommerhusloven, der indebærer, hvad der reelt må betragtes som erhvervsmaessig udlejning, i og med der udlejes i konkurrence med kommercielle udlejningstilbud, og en praksis, hvor der i fortolkningen af de danske sommerhusregler åbnes for et udlejningsomfang, der reelt kan være en levevej for ejerne, kan udgøre en trussel mod Danmarks særlige undtagelsesregler om udlændinges køb af sommerhuse i Danmark.

Fritidshusejernes Landsforening har tidligere beskrevet hvilke konsekvenser, det vil have for sommerhusejerne i Danmark, hvis sommerhusprotokollen ikke kan opretholdes.

Lokal beretning fra Thorup Strand Øst, Jammerbugt kommune

I november 2019 orienteres grundejerforeningen Thorup Strand Øst af grundejerforeningsmedlemmerne Jesper og Tomas Breddam, at de påtænker byggeri af et sommerhus med plads til 14 – 18 personer på ejendommen matr.nr. 31A V. Torup By, V. Torup, beliggende Tyttebærstien 7, 9690 Fjerritslev. Familierne kommer fra Sjælland og tanken er at huset skal benyttes til udlejning, når familierne ikke benytter det. I forbindelse med planerne opdeles den 3400 m² store grund i to grunde på henholdsvis 1600 og 1800 m².

Den 27. april orienterede Jammerbugt Kommune grundejerforeningen

om, at kommunen agtede at give dispensation til byggeri af et 242,5 m² stort sommerhus, hvilket dels er større end tilladt efter gældende byplanvedtægt og dels er i strid med Jammerbugt Kommunes retningslinjer for størrelsen på sommerhuse (se: bilag A). Endvidere gives dispensation til en højde der overstiger gældende byplanvedtægt med 1 meter.

Grundejerforeningen Thorup Strand Øst er medlem af Sammenslutningen af Sommerhusforeninger i Jammerbugt Kommune (SSJK). SSJK har 60 medlemsforeninger, der samlet tæller omkring 7000 sommerhusejere. SSJK er et samarbejdsorgan, der har den orienterende og koordinerende rolle mellem grundejerforeningerne og kommunen. Sammenslutningen Sommerhusejere i Jammerbugt Kommune anbefalede grundejerforeningen Thorup Strand Øst om at tage kontakt med Fritidshusejernes Landsforening i sagen.

I 2011 udarbejdede SSJK og Jammerbugt Kommune et dokument, der beskriver de retningslinjer der skal arbejdes efter i forbindelse med bl.a. lokalplansager i sommerhusområder. I dokumentet (der nedenfor som bilag A er indsat link til) hedder det:

"Jammerbugt Kommune finder det ikke hensigtsmæssigt at tillade så store sommerhuse, at de kan fungere som udlejningsejendomme for 3-4 familier, da dette kan forårsage en markant øget trafikale belastning af sommerhusområdernes veje og nedslidning af naturen. Ligeledes vil de store sommerhuse få sommerhusgrundene til at virke overbebyggede og få et bymæssigt præg, i stedet for at fremstå som et område, hvor sommerhusene er tilpasset det naturlige landskab. Jammerbugt Kommune har valgt, at udgangspunktet skal være, at bygningsreglementet følges, og det betyder at bebyggelsesprocenten normalt sættes til 15 i nye lokalplaner, og at der indlægges en maks. størrelse på ca. 180 m²."

Flertallet af sommerhuse i Thorup Strand Øst er under 100 m² eller lige derover. Foreningen ønsker at fastholde området's karakter.

I den anledning sendte foreningen den 7. maj en henvendelse til Jammerbugt Kommune, der tilkendegav, at grundejerforeningen ikke kunne støtte påtænkte dispensation.

Den 15. maj meddelte Jammerbugt Kommune dispensation til ejeren. Dispensationen fremsendes en måned senere (den 15. juni) til foreningen.

Den 12. juni rettede foreningen telefonisk henvendelse til Jammerbugts Kommunes borgmester, som oplyste ikke at kende til sagen.

Den 23. juni modtog ejeren byggetilladelse.

Den 24. juni kontaktede foreningen igen borgmesteren, som nu oplyste, at han er i dialog med formanden for Tekniske Udvalg.

Den 2. juli kontaktede foreningen formanden for Teknisk Udvalg, Jens Chr

Golding, der oplyste, at han intet kender til sagen.

Den 3. juni indgav foreningen efter vejledning fra Fritidshusejernes Landsforening klage til Planklagenævnet.

Den 7. juli kontaktede foreningen under afholdelse af et bestyrelsesmøde bygherren telefonisk med anmodning om at sætte byggeriet i bero indtil Planklagenævnet havde truffet afgørelse. Det afviste bygherren.

Den 7. juli Umiddelbart efter henvendelsen til bygherren fik bestyrelsesformanden en opringning fra Direktøren for Vækst og Udvikling i Jammerbugt Kommune, Thomas Krarup, der oplyste at Jammerbugt Kommune ikke havde handlet i strid med gældende grundlag, og at direktøren ikke ønskede at diskutere sagen.

- Vi konstaterer, at Jammerbugt kommune tilsidesætter egne vedtagne regler for sommerhuses størrelse. Det er tale om en meget detaljeret regelsæt på 59 sider, der er udarbejdet i et samarbejde mellem Jammerbugt Kommunes byggesags- og planlægningsafdeling og repræsentanter for kommunens 7.000 sommerhusejere udpeget af Sammenslutningen af Sommerhusforeninger i Jammerbugt Kommune med ekstern sagkyndig og planfaglig bistand fra Ålborg Universitet og Ringkøbing Skjern kommune. Reglerne var i høring blandt sommerhusgrundejerforeningerne i Jammerbugt Kommune, hvor kommunen kvitterede for gode og konstruktive forslag fra 14 grundejerforeninger. Efterfølgende blev reglerne godkendt i Teknik- og Miljøudvalget i oktober 2011. Se: <https://www.jammerbugt.dk/media/236502/Grundlag-for-nye-lokalplaner-i-sommerhusomraadet.pdf>
- Vi konstaterer tillige, at Jammerbugt Kommune afviser dialog med sommerhusejerne.
- Vi frygter, at ovennævnte byggeri er første skridt. Opdelingen af grunden lægger tydeligvis op til endnu et megasommerhusbyggeri.

Hans Gro Hansen, Formand

Grundejerforeningen Thorup Strand Øst

Telefon: 61 30 81 42

E-mail: hansgro49@gmail.com

www. <http://www.xn--thorupstrandst-1qb.dk/>

og

N. Anker Storgaard

Lokal repræsentant for Fritidshusejernes Landsforening

Telefon: 20 15 90 38

E-mail: anker_storgaard@privat.dk

Lokal beretning fra Gribskov Landligger Forbund, Gribskov Kommune

Gribskov Landliggerforbund repræsenterer medlemsforeninger for 8000 sommerhusejere i Gribskov Kommune.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredssommeligt, støjrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille ægtefæller og samlevende) anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervsmæssig.

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f. eks. for udlandsdanskere – med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i

samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervsmæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervsmæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gør vejledningerne åbne for uhensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrolforanstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervsmæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervsmæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må efter Gribskov Landligger Forbunds opfattelse ske en skærpelse af kontrolforanstaltningerne og der må i vejledningerne ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsynspligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Annelone Jensen
Formand
Gribskov Landligger Forbund
E-mail: gribskovlandligger@gmail.com
www.gribskovlandligger.dk

Lokal beretning fra Marielyst Ferieby, Guldborgsund Kommune

Grundejerforeningen Marielyst Ferieby har gjort indsigelse mod Guldborgsund Kommunes dispensation til opførelsen af 10 store luksussommerhuse (også betegnet poolhuse) på digegrundene i Marielyst Ferieby primært med udlejning for øje. Der skal placeres fire huse på den nordlige grund og seks huse på den sydlige grund i størrelser op til 253 m², hvilket kræver en dispensation fra den gældende lokalplans bebyggelsesprocent, men også ifølge eksterne eksperter ændring af lokalplanens bestemmelser om 1) anvendelse, 2) bebyggelsens placering, 3) retningslinjer for beplantning samt 4) at projektet er af en størrelse og karakter, så det vil medføre en væsentlig ændring af det bestående miljø og alene derfor kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Nabogrundejerforeningen, Marielyst Grundejerforening, der repræsenterer næsten 3000 sommerhusejere i Marielyst, hvoraf en del bor tæt på det område, der bebygges, har ligeledes gjort indsigelse mod projektet, da en stor del af trafikken til og fra luksussommerhusene kommer til at foregå gennem denne naboforenings område.

Skanlux-projektet og byggetilladelserne hertil er påklaget til Planklagenævnet.

Skanlux luksussommerhuse er investeringsejendomme med fokus på massiv udlejning. De kan rumme helt op til 20 - 24 personer i hvert hus og har således intet med almindelige sommerhuse at gøre. Der er snarere tale om hoteldrift med en lovet lejeindtægt på op til 500.000 årligt pr. hus. De udlejes bl.a. gennem Skanluxs udlejningsselskab luksushuse.dk og benyttes typisk til afholdelse af større private fester, teambuilding, firmaarrangementer mv.

Skanlux både opfører, indretter, møblerer, sælger og udlejer disse huse, hvilket gør det til en god forretning med både en avance på salg og efterfølgende udlejning af husene. Køberne er typisk private investorer, som køber husene som ren investering. De udlejes maksimalt i forhold til sommerhuslovgivningen og bruges meget sjældent af ejer.

Erfaringer med store luksussommerhus fra andre steder i landet og lokalt f.eks. Blommestien i Marielyst taler deres eget tydelige sprog med støj og larm, henkastning af affald, massiv trafik til og fra husene, generelt slid på området samt faldende huspriser og interesse fra eventuelle potentielle købere. En erfaring som de lokale ejendomsmæglere i Marielyst har registreret. Ejendomsmæglerne har endvidere tilkendegivet, at det vil være muligt at skaffe alternative områder til megasommerhuse.

Erhvervsstyrelsen er i øjeblikket ved at undersøge om sådanne huse og den voldsomme udlejning er i overensstemmelse med sommerhuslovens bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning og begrænsning af udlejning til at være et supplement til egen brug af sommerhuset. Guldborgsund Kommune har valgt ikke at afvente resultatet af denne undersøgelse inden dispensation til byggeriet.

Der er ingen tvivl om, at realiseringen af projektet på de to digegrunde vil blive en rigtig god forretning for både Skanlux og de kommende ejere af disse luksussommerhuse, men det kan ikke være rigtigt, at det skal ske på bekostning af en faldende værdi på de eksisterende feriehus samt den historie, kultur, og unikke natur og dyreliv, der knytter sig til stedet.

Marielyst Ferieby har gennem mere end to år ved flere lejligheder ønsket at blive involveret aktivt i dialogen og udviklingen af digegrundene som en integreret del af Feriebyen, men blev først indbudt til at deltage i et dialogmøde den 2. oktober 2019, hvor foreningen havde den opfattelse, at foreningen sammen med kommunen og ejerne af grundene i fællesskab skulle drøfte gensidige ønsker og muligheder for udviklingen. På mødet blev foreningen præsenteret for både en ny ejer af digegrundene og et færdigt projekt, hvor Marielyst Ferieby alene fik mulighed for at påvirke de fremtidige fælles rammer for området med hensyn til vejadgang, bevoksninger, p-pladser og husenes facader og tagmaterialer, men ikke grundenes bebyggelsesprocenter og husenes størrelse.

Det viste sig at være et projekt, der har været indgående drøftet mellem Skanlux A/S og Guldborgsund Kommune i en længere periode, og Guldborgsund Kommune oplyste på mødet den 2. oktober 2019, at kommunen var positivt indstillet på at give dispensation og byggetilladelse så byggeriet snart kunne gå i gang.

Udvalgsformanden for Guldborgsund Kommunes Teknik-, Ejendom- og Miljøudvalg udtalte til Folketidende den 28. august 2018 i forbindelse med et afslag om yderligere udstykning af digegrundene: "Vi ønsker at beholde området i den ånd, det er skabt i sin tid. Det vil sige, at det skal bebygges på samme måde, og der skal vedblive at være en fælles adgang til areaerne mellem husene".

Den ånd udvalgsformanden nævner, er arven fra 1966, hvor Dansk Folkeferie byggede en ferieby med huse til udlejning på stedet. I 1990 byggede Dansk Folkeferie nye huse på stedet. Disse huse blev i 2008 solgt enkeltvist som sommerhuse.

Alle ejere blev ved købet af deres huse blevet informeret om, at Dansk Folkeferie havde de to digegrunde til salg, men at de ikke kunne udstykes yderligere, at deklarationen i forhold til de grønne områder skulle re-

spekteres med forbud mod synlige skel, samt at de to digegrunde på et tidspunkt skulle bebygges med huse af samme størrelse som den øvrige ferieby (4- 6 sovepladser) og at bebyggelsen skulle ske i respekt for den nuværende bebyggelse og dens arkitektoniske udtryk. Feriebyen består af 143 sorte eller røde træhuse med hvide vinduesrammer. Feriehusene er bygget af træ og skabt med respekt for den omkringliggende natur. Husene har plads til op til 6 personer og er tegnet af den kendte og meget respekterede arkitekt Stephan Kappel.

Projektet med de ti luksussommerhuse er således i strid med de forudsætninger, de nuværende ejere har baseret deres huskøb på basis af.

Feriebyens 143 ejere har primært købt deres huse, fordi de lå så tæt på vandet midt i en historisk duftende plantage, hvor der altid er blevet værnet om den helt unikke natur, det rige dyreliv, og en ufattelig fred og ro, som alle taler om. Området er samtidig meget børnevenligt, da der er begrænset færdsel på feriebyens område. Kort sagt et feriehus midt i det smukkeste naturområde, tæt på vandet og med respekt for stedets historie. Området er dermed et stykke levende danmarkshistorie.

Der er således tale om en natur- og kulturperle, som Guldborgsund Kommune burde værne om, være stolt af og beskytte som en vigtig del af områdets historie. Derfor er det uforståeligt, hvorfor der pludselig lægges op til at give byggetilladelse til 10 luksussommerhuse, der primært skal udlejes. Det stemmer overhovedet ikke overens med Guldborgsund Kommunes grundfortælling "Det rige hverdagsliv i Guldborgsund " hvori det hedder: "Vi skaber og tager del i kulturelle oplevelser, der gror af stedets historiske og stærke traditioner og er med til at danne os som mennesker " og "med en af Danmarks længste kyststrækninger er vi altid i nærheden af vand og masser af smuk og uforstyrret natur ".

Projektet vil gøre det umuligt at fastholde de trygge, rolige og børnevenlige omgivelser i Marielyst Ferieby, når der kommer 200-250 gæster i udlejningshusene om ugen (20-24 personer i hvert hus). Det vil afstedkomme op imod 100 biler, der flere gange i løbet af ugen skal til og fra luksussommerhusene. Marielyst Ferieby er heller ikke på anden måde gearret til at imødekomme de op til 200 - 250 ekstra gæster i foreningens fælles aktivitetsområder.

Marielyst Ferieby har indhentet forskellig rådgivning i sagen bl.a. fra Fritidshusejernes Landsforening. Rådgiverne peger på særligt et forhold. Udlejningens omfang og udlejningens overensstemmelse med sommerhuslovens bestemmelser om, at udlejning af sommerhuse ikke må antage erhvervs-mæssig karakter, ikke være professionel og at udlejningen skal være et supplement til ejerens eget brug. Udlejning, der for blot et enkelt luk-

sussommerhus vedkommende kan indebcære en årlig indtægt på en halv mio. kr., er ikke et supplement til eget brug men en erhvervsmæssig aktivitet.

Den stadig stigende vækst i omfanget af udlejning af luksussommerhuse kan i sidste ende være en trussel mod de særlige danske regler om udlændinges køb af sommerhuse.

På denne baggrund ser vi gerne, at Erhvervsstyrelsen i sin administration af sommerhusloven meddeler ejerne af de store luksussommerhuse, at en udlejning, som den forventede, har erhvervsmæssig karakter og således en overtrædelse af sommerhusloven.

Tina Charlotte Koefoed

Formand

Telefon: 24 42 18 24

E-mail: tina_koeffoed@privat.dk

www.marielystferieby.dk – her kan foreningens historie læses

Lokal beretning fra Fiskervej/Dalmose, Sønderborg kommune

Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose ved Mommark på Als har bedt om bistand fra Fritidshusejernes Landsforening i forbindelse med en sag om udstykning i foreningens umiddelbare nabozone. Udstykningen er iværksat af byggefirmaet Skanlux, der ønsker at bygge et antal megasommerhuse i området, samt at benytte en smal ensporet vej gennem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose som adgangsvej.

Sønderborg kommune har tilladt en afvigelse fra den eksisterende lokalplan for området, således at området i stedet for de oprindeligt planlagte 55 standardsommerhuse kan bebygges med 20 - 25 megasommerhuse.

Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose har med bistand fra Fritidshusejernes Landsforening indbragt Sønderborg kommunes tilladelser for Planklagenævnet med anmodning om, at Planklagenævnet træffer afgørelse om tilvejebringelse af ny lokalplan, forinden byggeriet iværksættes.

Skanlux har overfor Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose tilkendegivet: *"Vores kunder er private bygherrer, som ønsker sig et luksussommerhus der kan bruges med familien eller flere familier sammen. Husene vil typisk blive udlejet i de perioder hvor husejer ikke selv benytter huset, og det vil ikke være muligt for ungdomsgrupper at leje husene,"*

Det er et løfte, som alene kan gives og efterleves af ejerne af sommerhusene så med mindre, en sådan regel tinglyses på de enkelte ejendomme,

er løftet uden nogen som helst juridisk værdi. Selv effekten af en tinglysning må antages at være tvivlsom.

Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose er meget betænkelig og bekymret over det kommende naboskab. Det gælder dels forventede støjproblemer fra det kommende megasommerhusområde – som kendes fra andre steder i Danmark, hvor der etableres megasommerhuse - og i særdeleshed de trafikale problemer, der opstår, når trafikken til og fra udlejningsområdet skal passere gennem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose ad en grusvej med en bredde på 2,80 meter.



Vejen gennem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose

Allerede nu oplever grundejerforeningen en voldsom trafik med arbejdskørsel på vejen, idet byggerierne – trods klagen til Planklagenævnet – allerede er igangsat. Grundejerforeningen har forsøgt at få Sønderborg Kommune og Skanlux til at finde en anden tilkørselsmulighed, men det er ikke sket – dette til trods for, at der faktisk er mulighed for at skabe alternative tilkørselsforhold.

Sønderborg har ikke truffet foranstaltninger til en fordeling af vejdogifter mellem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose og det nye område. Det giver sig selv, at 20 - 25 megasommerhuse med ugentlig udskiftning af lejere med typisk fem – seks køretøjer pr. ejendom, daglig kørsel fra og til og i øvrigt almindelig servicering af ejendommene, indebærer en betydelig trafikbelastning og øgede vedligeholdelsesomkostninger på en vej, der pt. er dimensioneret til 40 almindelige sommerhuse.

Med de erfaringer, der findes fra andre sommerhusområder, kan Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose forvente gener fra støj og øget trafik. Det

er Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmoses håb, at Erhvervsstyrelsen vil gribe ind overfor megasommerhusene.

Jens Hamann
Formand
Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose
Telefon: 40 41 16 72
E-mail: Jch@Aabenraa.dk

og
Sten Scheller
Lokal repræsentant for Fritidshusejernes Landsforening
Telefon: 61 81 57 10
E-mail: scheller@mail.dk

Lokal beretning fra Ebeltoft Nord, Syddjurs kommune

I høringssvar til kommuneplan for Syddjurs kommune 2020 – 2032 skriver Grundejerforeningen Ebeltoft Nord: Det fremgår bl.a. af 1.13.s67, at der i forbindelse med etablering af et nyt sommerhusområde åbnes op for etablering af storsommerhuse med et bruttoareal på 410 kvm og sommerhuse på 360 m².

I forslag til Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen fremgår det ikke, at der skal bygges storsommerhuse, hvorfor vi og borgerne mangler at få at vide, hvorfor og på hvilket grundlag eller på henvendelse fra hvilken bygherre, dette pludselig er kommet ind.

Vi finder at dette også står i misforhold til kommunens hastebehandling af tilladelse til 24 personers storsommerhuse, som underligt nok ikke er nævnt i kommuneplanen, men alene udtrykt i samme med stort kvadratmeterantal.

Vi mener, at det kan udarte sig som kamufleret hotel eller feriecentredrift, som kommunen her støtter.

Det kan godt være at kommunen qua Corona mangler overnatningskapacitet, men det statistiske grundlag for dette er usikkert, og at løse den via storsommerhuse er risikabelt logistikmæssigt, da udviklingen næppe går mod 24 – 30 personers samlet udleje til "party selskaber" men mere mod turister som i stigende grad ser på bæredygtighed, miljø, uspoleret natur og naturoplevelser som kommunen gerne skal blive kendt for.

Vi finder ikke at storsommerhuse på 360 m² eller bruttoareal 410 m² kan erhverves eller drives på almindelige forhold og af almindelige sommerhusejere. Det er vores erfaring, at sådanne storsommerhuse alene ønskes af byggeselskaber, som sælger dem med tvangsudlejning i mange år via tilknyttet selskab. Et antal som set planlagt andre steder på fx 12 storsommerhuse i samme areal vil komme til at fungere som et feriecenter som planlovmæssigt er uønsket. 12 huse vil andrage 12 * 24 personer = ekstra 144 biler til/fra storsommerhusene dagligt i måske 36 uger. I Syddjurs taler man endog ikke om 12 storsommerhuse men om 40.

Desuden er der i områderne utilstrækkelig infrastruktur til den form for bebyggelse og kommunen har ingen planer for fremtidig infrastruktur.

Vi vil på ovenstående baggrunde indstille, at hele passus "Mulighed for et begrænset antal større sommerhuse med en max bebyggelsesprocent på 15 for den enkelte ejendom, dog max et samlet bruttoareal på 410 m², hvor sommerhus inklusive kælder må være max. 360 m²" fjernes fra kommuneplanen, og ikke kun fra 1.13.s67

Vi opfordrer også kommunen til at indgå i dialog med Fritidshusejernes Landsforening som har arbejdet med problemstillingen om storsommerhuse.

Vi opfordrer kommunen til at indhente kommentarer fra Erhvervsministeriet, som vi ved arbejder med betæneligheder og forhold vedrørende storsommerhuse.

Thorkild Hansen – har på vegne af Komitéen Bæredygtig Kystkultur skrevet et indlæg til Adresseavisen den 9. januar 2020 – følgende er et uddrag

Af Kommunens vision og udviklingsstrategi 2018 – 2030 fremgår, at: "Syddjurs Kommune vil være foregangskommune, hvad angår bæredygtighed og gå foran i alle initiativer, som tages." Om turismen står der bl.a.: "Udviklingen af turismen skal foregå på en måde, så naturen, som er fundamentet for turismen i Syddjurs, ikke nedslides eller forsvinder. Det betyder, at udviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor balancen mellem benyttelse og beskyttelse skal iagttages, når turismen udvikles."

Syddjurs Kommune har således en ambition om at være forrest i feltet i forhold til bæredygtighed og grøn omstilling, og den kommende kommuneplan vil fastlægge, hvordan ambitionerne skal udmøntes i handling.

Det er en flot og ambitiøs vision, og det fremgår tydeligt, at turismen, som er et af kommunens største erhverv med en omsætning på Djursland på ca. 2.345 mia. og 3.200 årsværk, skal udvikles på et bæredygtigt grundlag.

Det er derfor beklageligt, at der tilsyneladende er tale om tomme ord, idet der i den kommende kommuneplan lægges op til at gå i en ikke bæredygtig retning i relation til turismeerhvervet.

Her tænkes på planerne om at øge den meget omtalte mangel på overnatningskapacitet med flere og større sommerhuse, selvom manglen ifølge udlejningsbranchen kun gør sig gældende 6-7 uger i højsæsonen, hvor turismepresset i forvejen er ved at være kritisk.

Løsningen er, mener Kommunen, at udlægge nye kystnære områder med plads til 340 sommerhuse, bl.a. kæmpesommerhuse til udlejning bl.a. ved Holme og Dråby Strand. Byrådet har allerede truffet principiel beslutning om i den kommende kommuneplan at tillade en form for blandet bolig-erhverv med alm. fritidshuse og hotellignende ferieanlæg med kæmpesommerhuse, populært kaldet "partyhuse" på op til 400 kvm med plads til 30 personer eller flere. Disse udlejningshuse udgør camoufleret hoteldrift, som faktisk er erhverv og derfor falder uden for sommerhuslovens rammer.

De nye sommerhusområder vil kannibalisere på og kompromittere de kystnære landskabelige værdier og forringe de rekreative værdier. Omfattende nybyggeri med bl.a. kæmpesommerhuse i det åbne kystlandskab, vil på sigt medføre stærkt øget pres fra turister og sommerhusejere på de relativt små, offentligt tilgængelige strande nær ved disse nye områder. Strande der p.t. primært betjener lokalbefolkningen og turister, som kommer fra et større område i kommunen. Desuden er der i området utilstrækkelig infrastruktur til det nuværende aktivitetsniveau og ingen planer for fremtidig infrastruktur.

Hele indlægget og kommentarer kan læses via dette link:

<https://syddjurs.lokalavisen.dk/laeserbreve/2020-01-09/-Debat-Skal-Syddjurs-for-enhver-pris-have-flere-turister-eller-satse-m%C3%A5lrettet-p%C3%A5-b%C3%A6redygtig-turisme-6995382.html>

Borgerforeningen har tillige tilskrevet kommunen:

Sommerhusområde ved Begtrupvig af rammeplan R.13.s62 (R.13.s67)

Der fremgår det, at der i forbindelse med etablering af et nyt sommerhusområde ved Begtrupvig åbnes op for etablering af storsommerhuse med et bruttoareal på 410 kvm. Lokale borgere i både Eg og i sommerhusområdet kommenterede allerede i forbindelse med hastebehandlingen af tematillæg til Planstrategi 2015, at man var voldsomt imod etablering af 24 personers sommerhuse i perspektivområderne (her Begtrupvig), da de vil fungere som små hoteller året rundt. Der blev indgået et politisk kompromis, som reducerede antallet af sommerhuse fra de oprindelige 100 i oplægget fra 2015 til de 40, som nu er med i planen, men der blev IKKE indgået aftale om storsommerhuse. Denne del har sneget sig ind i forsla-

get til kommuneplanen efterfølgende – som en anden tyv om natten. Af "Forslag til Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen" fra marts 2019 fremgår det da heller ikke, at der skal bygges storsommerhuse. Vi vil derfor på det kraftigste anmode om, at følgende passus fjernes fra rammebeskrivelsen: "Mulighed for et begrænset antal større sommerhuse med en max bebyggelsesprocent på 15 for den enkelte ejendom, dog max et samlet bruttoareal på 410 m², hvor sommerhus inklusive kælder må være max. 360 m²". Der står i materialet, at ændringerne skal ske under hensyn til tilgrænsende beboelser, hvilket der jo ikke gøres med det her foreslåede, som allerede påpeget i tidligere høringssvar.

Ivan Munk
Formand
Grundejerforeningen Ebeltoft Nord
Telefon: 21 46 79 80
E-mail: ivanmunk@gmail.com

Afslutning

Fritidshusejernes Landsforening håber med dette notat at have belyst konsekvenserne af megasommerhusenes indtrængen i traditionelle sommerhusområder, således der kan træffes foranstaltninger til en regulering af et fænomen, der ikke var forudset, da sommerhusloven blev udformet, og som nu truer de formål, som sommerhusloven var tænkt at understøtte. FI står gerne til rådighed for drøftelser herom.

Johs Chr Johansen, Formand
Telefon: +45 40 20 62 52
E-mail: formand@mitfritidshus.dk

6/X-2020

Bilag:

Prospekt fra Skanlux – Aqua 253-223 6 v
Fagbladet Juristen 1997 - Gennemgang af sommerhuslovgivningen