

## Mega-sommerhuse passer ikke ind i ØGF's sommerhusområde

Udkast: den 2. marts, 2024/psn

### Forslag til justering af ØGF Ordensregler

...

#### 3. Egen parcel

3.1. Parcellerne må ikke benyttes...

#### Byggeri

3.2. Grundejerne har pligt til at sikre, at deres leverancer af byggematerialer m.m. kan ske uden beskadigelse af foreningens veje og rabatter. Beskadigelse af veje og rabatter forårsaget af byggeri kan medføre erstatningspligt for bygherren efter dansk rets almindelige regler herom.

3.3. Ved ledningstilslutning m.m. må foreningens veje ikke beskadiges unødigt. Alle ledningsføringer bør "skydes" under vejen. Der må ikke graves nærmere vejen end 70 cm.

Der tilføjes et punkt 3.4 i ordensreglerne:

3.4 Opførelse af mega-sommerhuse (defineret ved at matriklens vægtede bebyggede areal er større end 200m<sup>2</sup>, og samlet indeholder mere end 2 badeværelser), der anvendes til udlejning mere end 20 uger årligt, er en overtrædelse af ordensreglerne. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation fra denne bestemmelse efter skriftlig ansøgning.

#### Begrundelse:

Opførelse af meget store sommerhuse, der overvejende benyttes til udlejning af erhvervsmæssig karakter, er uforenelig med Grundejerforeningens fællesinteresser og eksisterende fredelige naturprægede område.

For at undgå opførelse af "Mega-sommerhuse":

- Skal foreningens medlemmer følge Sommerhuslovens bestemmelse om, at sommerhusejere kan udleje deres sommerhus som supplement til eget brug, så længe udlejningen ikke har erhvervsmæssig karakter. Hermed løses de problemer med håndtering af affald, spildevand, store trafikmængder, støj og andre gener for naboerne, som Mega-sommerhusene typisk bringer med sig.
- ØGF definerer et udlejet Mega-sommerhus som værende: Vægtet areal på mere end 200 m<sup>2</sup>, med mere end 2 Badeværelser, og med en udlejning der overstiger et max på 20 ugers udlejning om året.

#### Konsekvens:

- Grundejere af et Mega-sommerhus der udlejes mere end 20 uger årligt overtræder automatisk ordensreglerne. De ekskluderes derfor fra medlemskab af ØGF, og kan dermed ikke få adgang til stranden via foreningens Strandtrappe.

Efterfølgende underpunkter til punkt 3. opdateres mht. nummerering.

## Referencer og artikler

The screenshot shows the GODSOMMER.DK website interface. At the top, there is a search bar with the text 'Søg..' and a navigation menu with links for 'HUSKELISTE', 'LASTMINUTE', 'SOMMERHUSE', 'LOGIN', 'KONTAKT', and 'OPRET ANNONCE'. Below the navigation, the page title is 'Sommerhuse > Store sommerhuse'. The main content area features a search filter box with dropdown menus for 'Hele Danmark' and 'Alle byer', and input fields for 'Ankomst' and 'Afrejse'. There are also buttons for 'Nulstil filtre' and 'Gem søgning'. Below the filter box, there are tabs for 'Alle', 'Private', and 'Bureauer', and a 'Vælg sortering' dropdown. The main heading is 'Store sommerhuse', followed by a paragraph explaining that these are for more than 20 people. Below this, there is a paragraph about the importance of room distribution. At the bottom, there is a pagination bar with numbers 1 through 11. On the right side, there are two small images: one labeled '#1672 Blokhuis' and another labeled '#18923' showing a floor plan.

Af formand Johs Chr. Johansen, Fritidshusejernes Landsforening

<https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/L%C3%A6g%20megasommerhusene%20for%20sig%20selv.pdf?0.8057542133610696>

Af Søren Bald, formand for Gribskov Landligger Forbund

<http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2023/11/Aabent-brev-til-Gribskov-20231127.pdf>

Uddrag af ovenstående brev til:

Til Gribskov kommunes byråd  
Rådhuset  
3200 Helsingør

Gribskov Landligger Forbunds ønske til de kommunale krav til vilkårene ved byggeriet af mega-store sommerhuse i kommunen

Gribskov Landligger Forbund har tidligere meddelt Gribskov kommune, at vi er stærkt bekymrede ved udsigten til, at kommunen giver nærmest blanke tilladelser til mega-store sommerhuse, som det er sket med godkendelserne af huse på f.eks. 204 m<sup>2</sup> med 8 værelser, 306 m<sup>2</sup> med 9 værelser & 439 m<sup>2</sup> med 8 værelser. Ved husene er der herudover

planlagt opførelse af forskellige udendørs installationer - f.eks. en pool.

Gribskov Landligger Forbund er stærkt bekymret ved udsigten til disse byggerier, der sker i eksisterende sommerhusområder, der i visse tilfælde ikke er omfattet af regulerende og beskyttende lokalplaner, der dels kunne forhindre så massive byggerier, dels kunne sikre byggerier, der er afpasset ønsket om at nybyggeri skal indgå naturligt i eksisterende områder. Det vil næppe være i overensstemmelse med den erhvervsdrivende fond Dansk Kyst- og Naturturismes ønsker, der bygger på bæredygtig vækst og udvikling af kyst- og naturturismen i Danmark. GLF mener, at det ikke nødvendigvis er bæredygtigt, at der bygges mega-huse i eksisterende sommerhus--bebyggelser.

Nybyggeri fordrer respekt for det, som Louisiana-museets stifter, Knud W. Jensen så smukt kaldte "Stedets ånd". Og her passer mega-huse på mere end 200 kvadratmeter ikke ind i et eksisterende sommerhusområde.

GLF beklager kommunens beslutning om at godkende byggeri af mega-huse, men vi vil med denne henvendelse prøve at få Gribskov kommune til aktivt at begrænse mulige skadevirkninger.

Helt generelt vil vi opfordre kommunen til at sikre, at sommerhuslovens bestemmelser overholdes. Det drejer sig især om sommerhuslovens § 8, men også § 1, stk. 4 & 5 og § 2, jævnfør Bolig- og Planstyrelsens materiale. Der henvises til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. af 8. januar 2021.

Kommunen bør erindre sig, at "Hovedformålet med sommerhusloven er at hindre et øget pres på landets rekreative arealer, og at lov om erhvervelse af fast ejendom, som administreres af Justitsministeriet, ikke omgås. Sommerhuslovens regler om udlejning har derfor til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at udlejning af ferieboliger ikke bliver et erhverv for ejer." Notat fra Bolig- og Planstyrelsen - 12. februar 2021. Her gælder det netop forholdene omkring meget store sommerhuse, som i en lang række tilfælde mere er at betragte som erhvervsmæssige investeringer med henblik på udlejning. Ofte en udlejning, der kommer til at foregå på en måde, der leder tanken hen på kursus-ejendomme, hoteller og lignende, hvor aktiviteterne let kommer på kant med sommerhuslivet i et ældre sommerhusområde.

... fortsætter med endnu 4 sider. Åbn linket og læs videre.

## Et kæmpe sommerhus er perfekt til den store gruppe [Se alle kæmpe sommerhuse til leje i Danmark](#)

 Del 

 Se sommerhuse til min. 16 personer i Danmark 

*Et kæmpe (luksus) sommerhus er det oplagte svar på spørgsmålet om hvor I skal tage hen næste gang I er mange der skal mødes. Se de mange fordele ved et kæmpe sommerhus og glæd dig til at komme af sted.*

 Destinationer under Danmark 


Dejligt sommerhus til 16 personer på 244 m<sup>2</sup>, bygget i 2006 og beliggende på en 2.500 m<sup>2</sup> stor naturgrund i Tøltum. Fra sommerhuset er der 3.400 m til havet, 400 m til Vadehavet og den nærmeste forretning ligger i en afstand af 2.800 m. Til dette skønne sommerhus hører en 70 m<sup>2</sup> stor terrasse, og i den indendørs swimmingpool er der mulighed for leg og hyggeligt samvær. Emne nr. 121-29-2495

kysten.

### Kæmpe sommerhus – perfekt til den store gruppe

Et kæmpe sommerhus byder på mange fordele når I er mange der skal samles for at fejre en begivenhed, hygge jer med en større gruppe venner eller gense klassekammeraterne fra dengang for længe siden.

Desuden er et kæmpe sommerhus den perfekte løsning når firmaet eller sportsklubben skal væk fra dagligdagen for at lære hinanden bedre at kende og styrke sammenholdet til gavn for den fælles indsats.

Når man lejer et sommerhus i denne størrelse vil det ofte være et kæmpe luksus sommerhus, man kommer til at bo i. Det betyder at der ofte vil være swimmingpool og af og til også mulighed for at spille billard, bordfodbold og bordtennis.

### Et kæmpe sommerhus til leje er bedre end et hotel

I mange tilfælde er et kæmpe sommerhus – luksus eller ej – et langt mere hyggeligt alternativ end et hotel. Det er simpelthen mere hyggeligt at være i sommerhuset, hvor man er tættere på hinanden end på en stak hotelværelser.

Desuden er der den store fordel ved at leje et kæmpe sommerhus at man bor i flot natur med masser af plads og frisk luft omkring sig. Havet er som regel aldrig langt borte, da langt de fleste sommerhuse i Danmark er opført langs

Slut på dokument.