

Ses vi i Fredericia?

FLs generalforsamling 2023 holdes lørdag den 15. april i Messe C Fredericia. I samme forbindelse deltager FL med en stand på Feriehusmessen 15.-16. april 2023.



Læs i denne udgave:

Masser af emner fra det virkelige liv	side 2
Mød FL dér hvor du er	side 2
Sig din mening – og få indflydelse	side 3
Huspriser højere i dag end for et år siden	side 3
Hvordan bremser vi de store sommerhuse?	side 4
Det får I som medlem af FL	side 4
Kunstigt rev festes ved Samsø	side 5
Spørg FL	side 5
Månedens Bolius-tip	side 5
Godt nytår	side 6



Foto: Ivan Munk

Repræsentanter fra FL besøgte i oktober sommerhus-udstillingen på Utzon Centret i Aalborg. F.v. Kaj Holdensen, Flemming Jensen, Peter Mols, Sten Scheller og Inger-Lise Carstensen. Mie Charlotte Lundborg (th.) viste rundt.

FL på inspirationstur i det nordjyske

Af Ivan Munk, næstformand i FL

FLs bestyrelsesmøde den 30. september blev holdt i medborgerhuset i Aalborg. Efter vores ordinære møde havde vi besøg af Line Hesselholt, byplanlægger hos Hjørring Kommune, som gav et meget inspirerende oplæg om sommerhusplanlægning set fra både borger- og kommuneperspektiv.

Lektor ved Aalborg Universitet Michael Tophøj Sørensen fortalte om udvikling og regulering af sommerhusområder og især problemerne med megasommerhuse med afsæt i universitetets undersøgelser og forskning. Vi fik også lejlighed til at drøfte et samarbejde med Michael, som fremover vil rådgive FL og medlemsforeningerne.

Foreninger skal være mere aktive

En af hans mange pointer var, at sommerhusejerne ikke i tilstrækkelig omfang er talerør i kommunerne. Vi kan udnytte Foreningsdanmark mere aktivt og spille en konstruktiv rolle tidligt i processen, allerede før det er en planlægningsopgave i kommunen. Det er lettere at påvirke undervejs end via en klage bagefter.

Begge gæster mente, at FL har en opgave i at bidrage til uddannelse og motivering af medlemsforeningerne til et aktivt samarbejde med kommunerne.

Sommerhushistorie og fremtidsvisioner

Da vi nu var i Aalborg, skulle vi også se sommerhus-udstillingen i Utzon center.

Centret skrev som optakt til udstillingen, at ”engang var sommerhuse små og hyggelige og duftede af træ og brændeovn. I dag er duften og hyggen ved at forsvinde, for nu bygger vi gigantiske feriepa-ladser. Og det er et problem.” Derfor gav de med udstillingen inspiration til en fremtid med små og enkle sommerhuse - en sommerhuskultur, der peger ud i en fremtid med bæredygtighed, klimaforandringer og rene omgivelser og natur.

Særligt sjov var rejsen gennem sommerhusets arkitektur og historie - med billeder og beskrivelser af de første og nogle markante huse gennem historien. Du kan lige nå at se udstillingen, som fortsætter til 8. januar 2023.

Læs mere på [sommerhusudstilling](#)

Mød FL dér hvor du er

Af Ivan Munk,
næstformand i FL

Fritidshusejernes Landsforening vil tætte på medlemmerne. Vi har holdt en del bestyrelsesmøder i Middelfart, fordi vi her kan holde arrangementet til en fornuftig pris, og det ligger midt i Danmark.

Men fremover vil vi lægge nogle af møderne andre steder i landet. Så får vi mulighed for at invitere medlemmer i den pågældende region ind til en snak med bestyrelsen.

Åbne møder

Vi vil typisk invitere til et åbent møde i nogle timer i forlængelse af bestyrelsesmødet. Vi kan drøfte aktuelle udfordringer, som medlemsbestyrelserne sidder med. Vi kan også diskutere emner, som FL har gang i eller bør tage op.

Vi glæder os til disse uformelle møder uden nogen fast dagsorden. Og vi glæder os til endnu mere dialog med medlemmerne.

Forslag modtages gerne

Det første møde af slagsen holdt vi i Aalborg lørdag den 1. oktober, hvortil vi inviterede medlemsbestyrelser i postnummerområdet 9xxx.

Vi tager gerne imod forslag fra andre regioner.



Spørgelyst og debat prægede FLs seminar om bestyrelsesarbejde. Her Carsten Winding (th.) fra GF Kløveren i Odsherred i samtale med Sten Scheller fra FLs bestyrelse.

Seminar om bestyrelsesarbejde:

Masser af emner fra det virkelige liv

Et tænkt eksempel på en strid i en grundejerforening har hidtil været et fast punkt på programmet ved FLs seminar om bestyrelsesarbejde.

Men ved seminaret den 12. november havde de 13 deltagere fra 10 forskellige medlemsforeninger så mange sager med fra det virkelige liv, at det tænkte eksempel slet ikke kom i spil. Flere handlede om problemer med de store sommerhuse, som skyder op mange steder i landet - ofte til stor frustration for de nuværende sommerhusejere. Fiskervej på Als, Rødhus Strand ved Jammerbugt og Aa Strand på Vestfyn er bare nogle af de lokaliteter, hvor medlemsforeninger lige nu forsøger at bremse byggeri af megahuse på naboarealerne eller i det mindste afbøde de værste støj- og trafikgener fra lejerne af huse med plads til 10, 20 eller sågar 30 personer.

Hvordan bevarer vi stilheden og naturen?

Corinna Möhrten, formand for foreningen Aa Strand ved Assens, rørte ved et centralt dilemma:

- Hvordan kan vi bevare de værdier - ro, stilhed, fredet natur - som oprindeligt fik os til at købe et sommerhus? Et stille område skal ikke være et feriecenter! sagde hun. Aa Strand forsøger at bremse et byggeri af 12 store sommerhuse og vil bl.a. have kommunen til at gennemføre en undersøgelse af den sårbare natur i området, inden der udarbejdes et forslag til lokalplan. Foreningen har nu gennem FL kontakten landinspektør og planlægger Michael Tophøj Sørensen for at få råd i sagen. Læs mere på s. 4.

Når diget skygger for udsigten

Diger er til for at beskytte mod havets hærgen - men i nogle tilfælde forstyrrer de også havudsigten, og det kan blive et problem, når diget er opført på privat grund. Det er tilfældet i Bolilmark Grundejerforening på Rømø, hvor en del af kystsikringen er anlagt på private matrikler og så langt inde i landet, at kommunen ikke er forpligtet til at kystsikre den.

Hvordan forhindrer man, at en grundejer rydder dele af diget for at bevare sin udsigt? Lød et andet af dagens spørgsmål til FLs advokat Michael Nathan, som også guidede deltagerne gennem nogle af de juridiske begreber og faldgruber, som er gode at kende til.



Sommerhuspriser højere i dag end for et år siden

Boligpriserne er generelt faldet kraftigt gennem de seneste måneder. Det gælder dog ikke sommerhusene, viser nye tal fra boligportalen Boligsiden.

Prisen på sommerhuse er på landsplan steget 4,5 pct. sammenlignet med november 2021. Prisstigningen er størst i Nordjylland med Østjylland og Sydjylland på de næste pladser.

Kører i deres eget spor

– Sommerhusene har kørt lidt i deres eget spor i forhold til den øvrige del af boligmarkedet, siger kommunikationsdirektør Birgit Daetz fra Boligsiden.

– Det er først i de seneste måneder, at vi er begyndt at se prisfald for denne boligtype. Udbudet af sommerhuse er fortsat lavt, hvilket er med til at holde priserne oppe.

Glade for køb

– Det tyder på, at rigtig mange af de nye sommerhusejere, som kom til under corona, har været glade for deres køb og har valgt at holde fast i deres investering, siger kommunikationsdirektøren.

Læs mere på [Boligsiden](#)

Sig din mening - og få indflydelse

“Brug din ret til at deltage i høringer og få indflydelse på udviklingen. Ellers risikerer du, at den bevæger sig i en retning, du ikke er tilfreds med!”

Sådan lyder opfordringen fra byplanlægger Line Hesselholt Hansen fra Team Plan i Hjørring Kommune. Hun oplever på tætteste hold tendensen til at ville bygge stadigt større sommerhuse i disse år.

- Der sker en kæmpeforandring, og det er vigtigere end nogensinde, at grundejerforeningerne benytter sig af deres ret til at gøre indsigelser. Helst så tidligt som muligt i forløbet og gerne inden høringsfasen, siger Line Hesselholt.

Kulturændring

Det er hendes erfaring, at holdningerne i lokalområdet betyder meget, når kommunalpolitikere skal træffe beslutninger. Et par store sager har banet vej for en kulturændring.

Den ene handlede om et gammelt plantageområde, som for år tilbage var blevet udstykket i grunde på 5.000 m². Med en bebyggelsesprocent på 10 gav det basis for at bygge meget store sommerhuse. En ville bygge et sommerhus til 30 personer midt i et etableret sommerhusområde. Naboerne gik sammen for at forhindre det, og politikerne var meget opmærksomme på sagen.

Sommerhusområder kortlagt

Det førte bl.a. til, at kommunen gik i gang med at kortlægge samtlige sommerhusområder for at få et overblik over, hvor planlægningen halter. Og hvor man kan placere f.eks. bebyggelser med store sommerhuse, uden at det fører til konflikt med naboerne. Kortlægningen er udgangspunktet for arbejdet med nye lokalplaner, som mange steder slet ikke findes. Nogle af de ældste sommerhusområder reguleres alene ved hjælp af deklamationer, som ifølge Line Hesselholt er noget nær umulige at administrere for forvaltningen.

Den, der tier, samtykker

I den forbindelse er kommunen begyndt at invitere til online-borgermøder, når en ny lokalplan er undervejs. Mange vælger at deltage i møderne.

- Byrådet her i Hjørring synes ikke om ballade. Politikerne lytter gerne til borgerne, og her i kommunen kommer alle input forbi politikernes bord. Og selv om der ikke en garanti for, at man får ret, lytter vi gerne til argumenter. Til gengæld vil det blive tolket som et udtryk for enighed, hvis vi ikke får noget svar.



- Vi har stor glæde af samarbejdet med grundejerforeningerne. De har et lokalkendskab og ofte også noget historik, som kan gøre vores arbejde med lokalplanen nemmere. Og planen er jo til for borgernes skyld, siger Line Hesselholt.

Koster benarbejde

Vil man som grundejerforening have et godt samarbejde med kommunen, kræver det lidt benarbejde.

- Man skal gøre opmærksom på sig selv. F.eks. ved at kontakte udvalgsformanden for at få en snak om holdninger. Jeg kan ikke forestille mig, at ønsket ville blive afvist - jeg er sikker på, at Hjørring Kommune ville sige ja tak, siger Line Hesselholt.

Læs mere på [megasommerhuse](#)

Det får I som medlem af FL

Medlemsforeninger i FL har adgang til en række fordele. I dette nummer handler det om planlægger- og landinspektørbistand.

Medlemsforeninger kan nu få hjælp i ejendomsretlige og planlægningsmæssige spørgsmål. FL har indgået en aftale med lektor ved Aalborg Universitet, landinspektør og planlægger Michael Tophøj Sørensen, som foreningerne kan konsultere i spørgsmål om f.eks. byggeri af store sommerhuse på naboarealer.

Generel rådgivning er gratis

I første omgang tager Michael Tophøj Sørensen en samtale med medlemsforeningen for at vurdere sagen og give mere generelle råd om, hvordan man kommer videre med sagen. Bistand af denne karakter er uden udgift for medlemsforeningen.

Ønsker foreningen at engagere Michael Tophøj Sørensen i en konkret sag, sker det for egen regning.



Michael Tophøj Sørensen.

Michael Tophøj Sørensen er lektor ved Institut for Planlægning ved Aalborg Universitet. Han er forfatter til en lang række publikationer om sommerhuse og planlægning.

Læs mere på

[planlæggerbistand](#)

12 store sommerhuse er på vej - hvad gør vi for at bremse dem?

Medlemsforeningen Aa Strand, der holder til på Vestfyn, har benyttet sig af tilbuddet om planlægger- og landinspektørbistand fra Michael Tophøj Sørensen.

Foreningen vil forsøge at bremse et planlagt Skanlux-byggeri med 12 huse på naboarealerne, fordi de frygter, at aktiviteterne omkring de store huse vil spolere dyrelivet med bl.a. flagermus på de fredede arealer, som i øvrigt grænser op til et Natura 2000-område. De mener, at området er alt for sårbart til at rumme de store udlejnings-sommerhuse.

På studietur i Skanlux-land

Bekymringen er kun blevet større, efter at repræsentanter fra foreningen har besøgt Skanlux-projekter i Mommark på Als og ved Skåstrup Strand på Nordvestfyn.

“Det har givet os en fornemmelse af de gener, projektet vil medføre i form af trafik, støj og lys, men også miljømæssige udfordringer i forhold til affaldshåndtering, spildevand og energiforsyning,” skriver foreningens formand Corinna Möhrle i sin henvendelse til Michael Tophøj.

Foreningen vil have Assens Kommune til at gennemføre en objektiv undersøgelse af områdets sårbare natur, inden der udarbejdes lokalplan. Erfaringen viser, at når der først er en lokalplan, kan man ikke stoppe projektet, lyder argumentet.

Kom tidligt med i processen

Michael Tophøj er enig i, at foreningen har langt større mulighed for indflydelse, hvis den kommer med tidligt i processen - før der udarbejdes et lokalplanforslag.

“Her handler det om, at så mange som muligt ‘råber politikerne op’ og insisterer på tidlig indflydelse. Politikerne har ikke formel pligt til at inddrage sommerhusejere, før der udarbejdes et lokalplanforslag. Men det er alligevel god skik, og det ved kommunerne også godt.

- Hvis kommunen inviterer jer ind tidligt i processen, er det vigtigt, at I er nøgterne og kun har fokus på det væsentlige. Og at I også er konstruktive. Udvis forståelse for, at kommunen gerne vil have turistindtægter. Det er ikke konstruktivt at være ‘religiøse’ modstandere af storsommerhuse som princip; men det er helt legitimt at mene, at de ikke skal genere naboer, ødelægge naturen m.m. Måske kan der findes en løsning ved at omplacere eller helt flytte storsommerhusene? Og selv om det ikke lykkes at få indflydelse tidligt i processen, dvs. før lokalplanforslaget kommer i høring, kan man som borger/nabo/grundejerforening i mange tilfælde godt få justeret nogle ting. Det kan være justeringer af vejadgangen, fartchikaner på veje, skærmende beplantning, hegn mellem storsommerhusene og naboerne osv.

Fokuser på det væsentlige

Vil man som grundejerforening tages alvorligt, er det vigtigt kun at bruge klare, solide og valide argumenter.

“Koncentrer jer om de problemer, der med stor sandsynlighed vil komme, hvis de 12 storsommerhuse opføres. I skal skelne klart mellem væsentligt og uvæsentligt - og fokusere på det væsentlige. Vær nøgterne og konstruktive - det er den bedste vej til indflydelse. Og lad være med at være modstandere af storsommerhuse som princip. Det får I næppe noget ud af,” understreger Michael Tophøj Sørensen i sit svar til foreningen.



Foto: Rasmus B. Sørensen

Månedens Bolius-tip:

Hold på varmen uden at skrue op

Er der koldt i din bolig, når kulden regerer udenfor? Her får du nogle tips til, hvad du nemt kan gøre for at få det varmere inden døre. Vel at mærke uden at det kan ses på varmeregningen.

Er din bolig kold, skyldes det typisk, at den er dårligt isoleret, er utæt eller har kuldebroer, der kan lede varme ud og kulde ind.

Tag uldsokker på

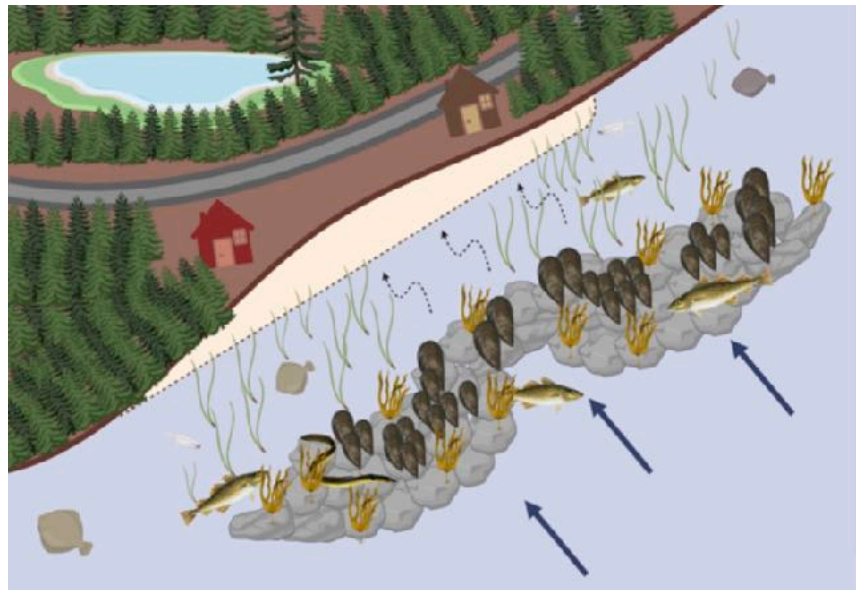
Det kan være både dyrt og kræve et større arbejde at få det ordnet. Men der er flere simple ting, du kan gøre for at holde på varmen nu og her. De fleste af dem er helt gratis. Det handler bl.a. om at trække gardinerne for, flytte møblerne væk fra radiatoren og tage tykke sokker på, hvis du fryser om fødderne.

Læs mere på [varme tips](#)

Spørg FL

“Ifølge vores vedtægter skal der føres protokol over generalforsamlingens beslutninger. Vi ønsker imidlertid ikke at føre en ‘papirprotokol’, men en elektronisk protokol. Blandt andet for at have mulighed for at gøre den tilgængelig i vores Facebook-gruppe. Har I nogen erfaring med dette?”

Sådan lød et spørgsmål fra en medlemsforening. Læs, hvad FL svarede, på [FAQ](#)



Grøftik: Tim Wilms, DTU.

Barreef-projektet skal undersøge, om kunstige stenrev kan bruges til at beskytte kysten - og på samme tid fremme livet i havet. Måske kan revet, når det er etableret, også mindske behovet for sandfodring.

DTU Aqua skal teste kunstigt stenrev ved Samsø

4.000 kubikmeter sten lagt ud på havbunden ved Samsø skal være med til at afklare, om kunstige stenrev kan bruges som kystbeskyttelse. Bag projektet med navnet BARREEF står DTU Aqua i samarbejde med Kommunernes Landsforening, Aalborg Universitet og virksomheden HavNatur.

Projektet skal være med til at kaste lys over, hvordan vi bedst beskytter vores kyster i fremtiden - både imod erosionen, der forværes af stigende vandstande, og i forhold til at beskytte livet i havet. I den sammenhæng udgør stenrev en base for vegetation og skaldyr, hvor en række vigtige fiskearter kan finde føde og søge skjul.

Samsø mest interessant

Det kunstige rev ved Samsø skal ligge ca. 100 meter ud for kysten nord for Ballen strand. Samsø er valgt blandt fem mulige lokaliteter, fordi stedet skønnes at være mest interessant.

- Vi vurderer, at effekten af revet kan blive størst her. Det gælder både i relation til kystbeskyttelse og biodiversiteten i havet, siger Jon C. Svendsen, der er projektleder og seniorforsker hos DTU Aqua. Anlægsarbejdet begynder i vinteren 2023/2024. Projektet støttes af Velux-fonden og energiselskabet Vattenfall.

Læs mere på [stenrev](#)

Glædelig jul & godt nytår!



FLs bestyrelse og nyhedsbrevets redaktion ønsker alle en glædelig jul og et godt nytår. Vi ses til nye aktiviteter i 2023.

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.

Næste udgave af nyhedsbrevet udsendes februar 2023.

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 grund-ejerforeninger 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 Flemming Jensen

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.