

Sendt: 21. marts 2017 14:41

Til: Liza Christensen <Liza.Christensen@ft.dk>

Cc: Signe Draabe Bruunsgaard <Signe.Bruunsgaard@ft.dk>

Emne: Spørgsmål til ordførere mv., L 121 tilrettet version

Note (fra ERU-sker)

Henvendelsen er anonymiseret efter ønske fra afsenderen. Afsenders navn og adresse er sekretariatet bekendt

Til ordførerne/ministeren.

Spørgsmål vedr. L 121, forslag til ændringer i planloven

Jeg synes med forslaget om helårsbeboelse efter pensionisters ejerskab i kun et år, der kommer nogle udfordringer/følgevirksomheder, som vist ikke er taget med i overvejelserne i forbindelse med lovforslaget.

Ministerens svar af 2. januar 2017 giver anledning til nogle spørgsmål. (uddrag heraf er i filen: "Uddragfraministerenssvar")

Jeg er en egentlig sommerhus-ejer og relativ ny af slagsen. Der er gjort nogle erfaringer vedrørende helårsbeboelse, som forklares/dokumenteres i det efterfølgende.

Samtidigt vil jeg anmode om, at det med sommerhuse/helårsbeboelse ikke drukner i mængden. Forslag vedrørende ændringer i planloven er meget omfattende i øvrigt. Noget vigtigt i dansk kultur/natur bør ikke sættes over styr for "vækst og udvikling-mantraet". Bevar sommerhusområder som sommerhusområder.

D1.

Hvorledes sikres det, at demokratiet bevares i sommerhusområder? (altså at egentlige sommerhusejere er i flertal).

Det ender jo med, at helårsbeboere "kupper" egentlige sommerhusejere ved helårsbeboeres majoritet. Så bliver det jo umuligt for egentlige sommerhusejere at få vedtaget "sommerhusforslag" kontra "parcelhusforslag fra helårsbeboere" (flisebelagte fortove / gadebelysning eksempelvis).

a. Maksimalt 49% helårsbeboere (kun officielle* eller både uofficielle* og officielle)? Hvad så, når den grænse er nået? Ingen ny ejere må bo helårs i sommerhuset, før nogle andre er flyttet/har solgt. Eller?

b. Bestyrelser i grundejerforeninger må maksimalt bestå af 49 % helårsbeboere (officielle?) Eller?

c. Det må anses for ikke sandsynligt/muligt, at der kan vedtages tiltag på en generalforsamling, der tilsidesætter/"overruler" allerede eksisterende bestemmelser/lovgivning. Eller?

*

uofficielle: helårsbeboelse uden lovhjemmel

officielle: helårsbeboelse med lovhjemmel eller folkeregisteradresse** i sommerhuset (** det segment har stemmeret til byrådet modsat øvrige sommerhusejere)

D2.

Se nedenfor "I den forbindelse....."

Hvorledes kan det gå med trivselsmiljøet i et sommerhusområde, når/hvis helårsbeboerne sætter dagsordenen?

Med afsæt i hvad forventes det, at foreninger/borgere i fællesskab finder de bedste løsninger jf. ministerens svar?

Jeg tror næppe helårsbeboerne tænker på andre end sig selv (sådan tænker mange) - og så pyt med egentlige sommerhusbeboere/områdets karakter og miljø i bred forstand. Det vil skabe utilfredshed. - Og de officielle helårsbeboere kan jo blive hjulpet på vej af lokalpolitikere netop valgt af bl.a. helårs-sommerhus-beboere.

Ministeren svarede 2. jan. 2017 vedrørende noget med byzone og demokrati. Det er ikke det emne, min henvendelse drejer sig om. Jeg har rettet henvendelse vedrørende eksisterende sommerhusområder primært.

D3.

Hvad menes med ret til at benytte et sommerhus til helårsbeboelse efter 8 års (pt. gældende) ejerskab? (fra lovtæksten § 41)

- a. at ejer/ejere må benytte sommerhuset ubegrænset udover "sommerhus-sæsonen" (for tiden 1. april --> 1. oktober) uden at skulle melde flytning ?
- b. at ejer/ejere må benytte sommerhuset ubegrænset udover "sommerhus-sæsonen" (for tiden 1. april --> 1. oktober) og samtidigt er det et krav, at man har folkeregister-adresse i sommerhuset ?

- - - -

Ministeren har meddelt i svar af 2.1.2017:

"I den forbindelse vil jeg fremhæve, at regeringen har stor tillid til at lokale politikere, virksomheder, foreninger og borgere i fællesskab finder de bedste løsninger og kan balancere hensynet til vækst og udvikling med andre vigtige hensyn såsom hensynet til naturen og miljøet."

NM1.

Hvorledes sikres det, at sommerhusområder ikke kommer til at ligne parcelhuskvarterer?

NM2.

Hvorledes hindres det, at når et sommerhus først er blevet til et parcelhus (f.eks. velfriseret have, store flisebelagte indgangspartier) fortsætter med en ny helårsbeboer ved ejerskifte?. Når et sommerhus/et sommerområde først er blevet for parcelhuspræget, kan det formentlig lettere tiltrække nye helårsbeboere fremfor egentlige sommerhusbrugere.

Eksempler:

Billeder må ikke vedhæftes.

En ejendom med mange have-/prydplanter minimum ud til vejen og et meget stort flisebelagt areal ud til vejen også dækkende rabatten.

Ejendommen synes at være helårsbeboet.

En anden ejendom

Billeder må ikke vedhæftes.

Der er et meget stort flisebelagt areal også dækkende rabatten; huset er villapræget. Ejendommen er helårsbeboet.

Der er andre ejendomme, som også er parcelhus-prægede. Det er f.eks. med prydhaver (som ikke ses helt tydeligt på denne årstid).

NM3.

Hvilke tiltag vil lovgiverne på Christiansborg sætte i værk for at undgå kommunens/kommuners vældig frie tolkning af lovgivningen (incl. at sommerhuse ikke blot anvises som helårsboliger, fordi der ikke er andre boliger til boligløse)?

a. Her tænkes på f.eks. kommunes/de lokale politikere tiltag fra foråret 2016 / hidtidige praksis. Se filerne:

byraadsmoede20160530 *

Opgørelse over sommerhusdispensationer **

notat_sommerhuse **

I Frederiksborg Amts Avis, 1. juni 2016, sektion 2, side 18 er der mere at læse om emnet / byrådets behandling af punktet pr. 30. maj 2016.

* fra <http://www.gribskov.dk/politik/moeder-og-referater/dagsordener-og-referater/?MeetingToShowUnid=B6725636BDBC8BE3C1257FC5001636A5&c=0> punkt 75

** se under * punkt 75, hvor der er 2 bilag

"Bilag

Bilag 1 [PMU 09-05-2016 Opgørelse over sommerhusdispensationer](#) Dok nr: 2016/02996 013

Bilag 2 [PMU 09-05-2016 juridisk notat](#) Dok nr: 2016/02996 014"

b. Et andet eksempel er

Billeder må ikke vedhæftes.

Der er på grunden brændetårne tom/delvis fyldt (ud til vejen) og i kanten af rabat/på asfalt; et af brændetårnene her er forsynet med pressening øverst.

Der er et skur med graffiti i haven

Der ligger en bunke jernbanesveller eller lign. mellem væksterne i kanten af haven ud mod vejen. Ved enden af huset og ud mod vejen er affald (emballage, vaskemaskine m.v.)

Her er givet dispensation til helårsbeboelse og til en lejer. Kommunen har fundet, noget ikke er retfærdigt og har givet dispensation til helårsbeboelse. Ansøgeren har også fået et fif. Se filen "dispensation".

Ejendommen er en rodegrund. På ejendommen er der også dyrehold, som ikke er i overensstemmelse med deklARATIONEN.

NM4.

Hvilke tiltag vil lovgiverne på Christiansborg foranstalte for at bringe allerede givne dispensationer til ophør?

Der er jo på det nærmeste givet frit spil til, at nogle beboere kan te sig, som det passer dem og uden der kan gøres noget ved det. Det er et skråplan. Det er også et mareridt for omgivelser at se og høre på. Det er ej heller sjovt at skulle sælge et sommerhus i et område, hvor der f.eks. er rodegrunde eller larm fra dyr.

NM5.

Hvilke tiltag vil lovgiverne på Christiansborg sætte i værk for at hindre, at bestyrelserne i grundejerforeningerne påføres yderligere opgaver med f.eks. beboere i/brugere af sommerhuse, som ikke overholder f.eks. deklaration/vedtægter/ordensregler? (som f.eks. ovenfor i NM3b og NM2 eller nedenfor i NM5)

I bestyrelsen er helt almindelige folk/ikke specialister og de er frivillige, altså ikke de pågældendes hovederhverv. Bestyrelsesmedlemmer bør og skal ikke bruge tid på den slags.

Eksempler

Billeder må ikke vedhæftes

Mellem vejen og huset er en stabel med paller, andre paller står rundtomkring, paller ligger og flyder, en væltet trillebør, en blandemaskine, rockwool-måtte eller lign. Op ad huset står/ligger noget udefinerbart skrammel.

Ejendommen synes at være helårsbeboet. Der er også observeret støjende dyrehold på ejendommen.

En anden ejendom

Fliser i rabatten og fliser over et større område

Ejendommen synes dog ikke at være helårsbeboet.

En tredje ejendom

Fliser i rabatten og fliser over et større område

Ejendommen synes at være helårsbeboet.

NM5A

Hvorledes sikres, at kommunen følger deklarationen?

I en sag har kommunen givet til tilladelse til bebyggelse på en ejendom, som er højere end deklarationens maksimale bebyggelsesgrad. Der er også bygget for tæt på skel. Bestyrelsen blev af kommunen spurgt forinden (jf. deklarationen). Bestyrelsen modsatte sig at give grønt lys til en højere bebyggelsesgrad mv. Kommunen tilsidesatte bestyrelsens tilkendegivelse om at undlade byggeprojektet. Nu er der en ejendom med meget villapræg, et for stort hus og for tæt på skel. Billeder må ikke vedhæftes.

Ejendommen synes at være helårsbeboet.

NM6

Hvorledes sikres det, at kommunerne tilføres ressourcer til at håndhæve, at deklarationer etc. overholdes? Kommunerne sparer og sparer. Det er for let at sige "Orv.Den er svær" og sende aberne videre til f.eks. bestyrelse eller politi (som heller ikke følger op, men f.eks. meddeler, at borgerne må kontakte en advokat !)

a. Jeg har kendskab til en sag, hvor en grund/ejendom er en byggeplads og har været det i årevis. "Huset" kan ikke bebos. Det er der ikke vækst og udvikling i. Det er ikke just noget, som pynter i området. Kommunen prioriterer ikke/prioriterer i alt for ringe grad, at sommerhusområder tager sig pænt ud/virker indbydende. Det synes overladt til bestyrelsen i grundejerforeningen at følge op. Grundejerforeningen har ikke noget administrationskontor med jurister etc. Det har kommunen.

Billeder må ikke vedhæftes.

Tagsten ligger i flere bunker. Der står en stor container. Der er nogle bygninger eller dele heraf. Der er noget træ fra nedrivning eller måske det var beregnet til bygning af huset? + masser af andet, jeg ikke ved, hvad er.

eller et andet eksempel

Billeder må ikke vedhæftes.

Min. en stor rude ud til vejen er knust. Grunden er tilgroet. Malingen på facaden er skallet meget af. Bygningsdele er grøn af alger. Noget stakit ligger og flyder. Der er står en kæmpe stor sæk med sand eller lign.

Ejendommen ligger på en strandvej. Hvis det blev til et brugbart sommerhus, ville det med garanti blive et plus på mere end økonomien.

NM7

For år tilbage blev nogle deklARATIONER sat i verden og af offentlig instans.

Se filen "deklaration" for et eksempel.

NM7a

Hvorledes kan det være, at det kun er byggesagsdelen af en deklARATION, kommunen mener at skulle tage sig af, når deklARATIONEN er sat i verden af en offentlig instans?

Jeg kender til et eksempel, hvor kommunen blot "eksporterer" manglende overholdelse vedr. dyrehold videre til grundejerforeningen. Kommunen har givet dispensation til helårsbeboelse på den pågældende ejendom. Det er da vældig asymmetrisk. Kommunen bl.a. giver folk lov til at bo helårs i sommerhuset (dispensation jf. planlovens § 40 stk. 2) og eksporterer eventuelle problemer med beboere videre til bestyrelsen i grundejerforeningen.

Her tænkes eksempelvis på passagerne:

"På parcellerne må der ikke drives nogen form for næringsvej."

"På parcellerne må der ikke holdes husdyr med undtagelse af hunde, katte og fugle, såfremt de ikke er til gene for de omboende."

"Parcellerne må ikke benyttes til oplagsplads eller lignende, ej heller til henstillen af kassable eller havarerede effekter, eller i det hele taget frembyde et ubehageligt skue."

"Den ubebyggede del af parcellen skal henligge i pæn og ordentlig stand....."

og

bestemmelserne i punkt 16 om sognerådets (det må så være kommunen i vore dage) og grundejerforeningens bestyrelses påtaleret.

NM7b

Er det i øvrigt tilladt for kommunen at undlade at følge op vedr. visse dele af deklARATIONEN (incl. den forudsætning at kommunen ikke kan undslippe, selvom der står sogneråd i en deklARATION) ?

NM7c

Hvem skal sikre, at der udarbejdes allonge, således kommunen kan få sin påtaleret tilbage (forudsat nedenstående er gyldig)?

"Det afgørende i den forbindelse er § 16 vedr. "Påtaleret" - altså ikke "pligt". Berettiget til at påtale er bl.a. Vejby-Tibirke Sogneråd. Da der ikke er en allonge om at denne ret er overgået til efterfølgende sammenlagte kommuner i flere omgange, er Gribskov Kommune således ikke påtaleberettiget. Grundejerforeningen er den primære påtaleberettigede i forhold til deklARATIONEN." (<--uddrag af e-mail af 10.2.2017 fra borgerrådgiveren, som svar på en henvendelse om en helårs-sommerhus-beboer)

Mon ikke der i alle deklARATIONER af den slags stadig er anført sogneråd uden senere allonger? Ovenstående kan jo netop være (nok) et undvige-forsøg på at undgå at skulle påtage sig at følge op vedr. noget i en deklARATION. Det må være på sin plads, at hvis kommunen vil have flere helårsbeboere i sommerhusene, så tager man også de evt. trøelse konsekvenser, der kan følge i

kølvandet. Her at gøre noget, når deklarationen ikke overholdes. Der er jo et eller flere formål med, at bestemmelserne er sat i verden.

NM7d

Hvorledes er det, hvis såvel kommune som bestyrelsen i en grundejerforening - altså de påtaleberettigede iflg. deklarationen - ikke mener at skulle følge op vedr. manglende overholdelse af deklarationen?

Så bliver de enkelte beboere/medlemmer jo ladt i stikken / havner mellem to stole.

Et andet eksempel på forsømmelse/manglende håndhævelse:

I Tibirke Bakker vokser nogle træer lidt for meget --> de bliver ikke beskåret. Det betyder, at udsigten mod vandet/Kullen er borte. (eksemplet har jeg erfaret fra en byrådspolitiker). Endnu et eksempel på, at der ikke lokalt værnes om naturen/miljøet. Der er noget, som ikke fungerer.

NM8.

Hvilke tiltag vil lovgiverne på Christiansborg foranstalte, således beboere/beboeres dyr i sommerhuse kan blive afkrævet at flytte, hvis f.eks. vedtægter ikke overholdes? (her skeler jeg til ejerlejlighedslovens § 8)

Når det kommer til stykket er der jo emner, som er de samme, hvad enten det er en grundejerforening eller en ejerlejlighedsforening.

Det er ikke usandsynligt, der vil opstå flere konflikter og lign. ved flere helårsbeboere.

NM9

Hvorledes sikres omboendes retssikkerhed til f.eks. at få bragt larmende hunde bort fra hundeejerne, således ophold i sommerhusområder kan blive en fornøjelse i stedet for en plage? Her tænkes især på, hvis der kun er 1 eller f.eks. 2 husstande i nabolaget, som føler sig generet af hundegalpen?

(hundeloven "kræver" flere end 1 eller 2 generede husstande);

-nogle naboer er flintrende ligeglade med larm (selv om de egentlig må anerkende og respektere indhold i ordensregler/vedtægter/deklaration og øvrige beboeres ret til at bede om håndhævelse af bestemmelserne);

-nogle naboer har selv hund;

-nogle naboer er "dyrevenner";

-nogle beboere er så sammenspiste, at de ikke vil klage officielt, fordi de er "såkaldte venner" med en hundeejer, som har støjende dyr

H1.

Hvorledes sikres, at den æstetik/kultur/natur/"de bløde værdier" i sommerhusområder bevares? Sommerhusejere er jo netop faldet for den kultur/natur, der er i et sommerhusområde.

Her eksempelvis, at sommerhusområder bevarer karakter af netop sommerhusområder. Der er så meget kystområde i Danmark (og her er typisk sommerhusområderne). Danmark bør jo ikke blive kulturelt fattigere.

Ministeren har i svar af 2. jan, 2017 meddelt, at det er hensynet til vækst og udvikling, der ligger bag foreslåede ændringer i planloven. Det er jeg ikke tryk ved. Jeg har spurgt/begrundet ovenfor

med eksempler fra allerede helårsbeboede sommerhuse, at det hidtil ikke er gået helt som ministeren mener: lokale politikere, foreninger etc. finder ud af at løse tingene og samtidigt tage hensyn til natur og miljø.

Når vækst og udviklings-terminologien er på spil - der er noget bulldozer-agtigt over det, bliver f.eks. kulturarv tilsidesat. Her ligestyldighed overfor noget dansk: sommerhuse (kommer til at ligne parcelkvarterer, jo flere helårsbeboere der er). Hertil kommer det, som ikke sådan lige kan ses (f.eks. støjgener) og sammenspisthed hos helårsbeboere ("dem" og "os").

H2.

Er det undersøgt, hvad der skaber mest såkaldt vækst og udvikling?

- a. Er det helårsbeboere i sommerhuse eller
- b. udlejning af sommerhuse

Folk, som lejer sommerhuse, er nok ikke just fattige, tværtimod. Nogle af lejerne kommer endda fra udlandet. Der skal bruges penge på attraktioner, restauranter i omegnen og det intenst i den uge, man har lejet sommerhuset. Sommerhusbureauerne har folk ansat til at tjekke og rengøre sommerhusene.

Kommunen arrangerede i efteråret 2016 et møde for sommerhusejere vedr. udlejning af sommerhuse (der var også et par andre emner, men udlejningsdelen fyldte mest). Der var 3 udlejningsbureauer. Flere hundrede deltog i mødet, som i øvrigt var ganske glimrende. Hellere udlejning end helårsbeboelse. Ved udlejning af sommerhuse synes husene ikke at få karakter af parcelhus-kvarter. Her tænkes selvfølgelig på udlejning til turister. Perioderne her er ofte korte/med hyppig udskiftning. Udlejning har også den fordel, at evt. ballademagere/gener fra dyr er borte inden for en overskuelig tidshorisont (modsat samme slags af helårsbeboere, hvor nogle få kan gøre ophold i sommerhusområder rigtig træls for mange i omgivelserne)

H3.

Kunne der være noget gangbart - i stedet for at åbne for sluserne til helårsbeboelse i sommerhuse - til at få skatteindtægtskroner ind ad anden vej?

At kommunen/erne gerne vil have helårsbeboere i sommerhuse kan jo have den baggrund, at kommunen ønsker nogle flere skatteindtægtskroner.

Min erfaring har lært mig, at der kan være lidt langt mellem håndværkere "med regning". Jeg er ikke glad for sort arbejde. Dels er der dårlig ankemulighed, hvis der udføres noget juks. Derudover kan vi ikke have politi, sygehuse, skoler, plejehjem og det andet, hvis der ikke kommer nogle penge i den fælles kasse.

Hvis der nu var langt mindre sort arbejde, ville der komme flere skattekroner og moms i kasserne. Så behøver kommunerne ej heller alle de helårsbeboere i sommerhusene. (og sommerhusene skal vedligeholdes af håndværkere uanset om der er helårsbeboelse).

HELÅRSBEBOELSE I SOMMERHUSE

Juridisk notat

Der er fra politisk side blevet spurgt til kommunens administrationspraksis i sager om helårsbeboelse i sommerhuse og mulighederne for at udvide denne praksis.

1. Planlovens bestemmelser

Det nævnte spørgsmål retter sig først og fremmest mod planlovens § 40 med dispensationsadgangen i stk. 2. Bestemmelsen er sålydende:

"§ 40, stk. 1

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf., § 56, stk. 2.

§ 40, stk. 2

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet i stk. 1. En dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse."

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med planlovens § 41, der omhandler pensionisters umiddelbare ret til helårsbeboelse, hvis de opfylder betingelserne om, at de skal oppebære folkepension, førtidspension, efterløn mv. og har ejet sommerhuset i mindst 8 år.

Det bærende hensyn bag forbuddet mod helårsbeboelse og kernen i planlovens sommerhusbestemmelser er, at sommerhusområderne skal fastholdes til rekreative og fritidsmæssige formål.

Ifølge bemærkningerne til dispensationsbestemmelsen i § 40, stk. 2, der stammer tilbage fra 1983, var det hensigten, at den hidtidige restriktive praksis skulle opretholdes, Som eksempler på særlige tilfælde var i lovbemærkningerne nævnt, at beboelsesbygninger i tilknytning til hotel- og kursusvirksomheder og til dagligvarebutikker kunne anvendes til helårsbeboelse, hvis det var nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift. Desuden fremgik det af bemærkningerne, at der også kunne dispenseres til pensionister, der havde ejet deres sommerhus i mindst 5 år. I Vejledning af 3. juli 1989 om dispensation fra forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhusområder henstillede Miljøministeriet, at der ud fra menneskelige hensyn blev meddelt dispensation til folkepensionister, der havde ejet sommerhuset i mindst 5 år og som ønskede at nyde deres otium i huset. Miljøministeriets vejledning nr. 187 fra 1996 om planloven omtalte i overensstemmelse med hidtidig praksis muligheden for at give dispensation ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun kunne opnås i sommerhuset, mens helbredsmæssige årsager i øvrigt ikke var tilstrækkeligt grundlag for at give dispensation.

Fra Miljøministeriets vejledning fra 1996 er der grund til at fremhæve følgende afsnit:

"Dispensationer efter § 40, stk. 2 skal som andre dispensationer træffes efter en konkret vurdering. I vurderingen af, om der bør meddeles dispensation, bør indgå, om hensynet til fastholdelse af det pågældende sommerhusområde som

et rekreativt område gør det påkrævet, at antallet af helårsbeboelser inden for området begrænses. Det vil således efter ministeriets opfattelse være lovligt, at der ud fra en vurdering af det enkelte sommerhusområdes karakter fastsættes en overgrænse for antallet af helårsbeboelser i området, således at der, når grænsen overskrides, ikke kan meddeles flere dispensationer. Ved vurderingen kan der lægges vægt på, hvor mange der benytter den nedenfor omtalte ret efter planlovens § 41.

Før dispensationen meddeles, bør kommunalbestyrelsen vurdere, om huset er egnet til helårsbeboelse. Men der bør ikke stilles krav om, at huset opfylder alle de i bygningsreglementet fastsatte krav til en helårsbolig, da dispensationen alene meddeles til ansøgeren (og evt. ægtefælle eller samlever)."

I et brev af 5. december 2002 til sommerhuskommunerne oplyste Miljøministeriet, at kommunerne ikke var bundet af eksemplerne i de førnævnte vejledninger om, hvad der kunne anses for at være omfattet af begrebet "særlige tilfælde" i § 40, stk. 2. Det påhvilede således kommunerne med udgangspunkt i loven at vurdere den enkelte ansøgning på "sine egne præmisser". Dispensationspraksis kunne dermed blive forskellig fra kommune til kommune. I Miljøministeriets brev blev der som en yderligere vejledning til kommunerne og som udgangspunkt for vurderingen i den enkelte sag henvist til følgende udtalelse i en afgørelse fra 1996 fra Østre Landsret:

Ved planlovens gennemførelse foretoges en betydelig udvidelse af muligheden for helårsbeboelse i sommerhusområder for visse befolkningsgrupper (pensionister o.lign.), ligesom det overlodes til kommunerne, der skulle afholde de eventuelle udgifter herved, at træffe den endelige administrative afgørelse med hensyn til, om der i øvrigt i "særlige tilfælde" kan gives tilladelse til helårsbosætning. Lovgiver har dermed ladet visse menneskelige hensyn veje tungere end ønsket om at holde sommerhusområder fri for helårsbeboelse og har samtidig accepteret, at dispensationer kan gives ud fra kommunale forudsætninger. Dispensationspraksis kan derfor blive forskellig i forskellige kommuner.

Uanset det i lovmotiverne er forudsat, "at kommunerne fortsat vil være tilbageholdende med at dispensere til helårsbeboelse", findes loven og dens forarbejder herefter ikke at være til hinder for, at en kommune kan give dispensation i andre tilfælde end dem, som er dækket af hidtidig praksis, hvis kommunen efter en saglig og konkret vurdering skønner, at der foreligger et "særligt" tilfælde."

2. Natur- og Miljøklagenævnets praksis

Natur- og Miljøklagenævnet har i perioden 2011-2015 afgjort mere end 25 sager om planlovens § 40, stk. 2. Det generelle træk for sagerne er, at nævnet har understreget, at det ifølge lovbemærkningerne var en forudsætning for dispensationsbestemmelsen, at kommunerne skulle være tilbageholdende med at meddele dispensation til helårsbeboelse, men at kommunerne havde adgang hertil i særlige tilfælde. En afgørelse om dispensation var imidlertid ikke et retligt spørgsmål, der kunne indbringes for og efterprøves af klagenævnet i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Derefter har nævnet afvist at realitetsbehandle klagerne. Klagenævnets begrundelse er typisk sålydende (eksemplet er fra NMK-30-00093, 26. september 2014, Guldborgsund Kommune, hvor en borger henviste til helbredsmæssige vanskeligheder og tilknytning til området, mens kommunen ikke fandt lægeerklæringerne tilstrækkelig vægtige):

"Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan Natur- og Miljøklagenævnet alene tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven.

Efter planlovens § 40, stk. 1 må en bolig i et sommerhusområde bortset fra

kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden 1. oktober til 31. marts.

Efter lovens § 40, stk. 2 kan kommunen i særlige tilfælde meddele en personlig dispensation fra forbuddet. Det fremgår af lovbemærkningerne, at det er forudsat, at kommunerne fortsat vil være tilbageholdende med at dispensere til helårsbeboelse.

En kommunes afgørelse efter planlovens § 40, stk. 2 kan efter ovennævnte bestemmelse i planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det er ikke et sådant retligt spørgsmål, der vil kunne efterprøves af Natur- og Miljøklagenævnet, om der foreligger et særligt tilfælde efter planlovens § 40, stk. 2, samt om kommunen på denne baggrund ønsker at meddele en dispensation.

Klagen indeholder således ikke sådanne retlige spørgsmål, som Natur- og Miljøklagenævnet kan behandle, hvorefter sagen afvises fra realitetsbehandling."

Der er dog også adskillige eksempler på sager, hvor Natur- og Miljøklagenævnet har fundet, at kommunens afgørelse ikke var truffet efter en konkret og saglig skønsræssig vurdering og hvor der var tale om et retligt spørgsmål, som nævnet kunne behandle, hvorefter sagen blev hjemvist til kommunens fornyede vurdering og afgørelse.

3. Kort om "afviklingsloven" fra 1999

Fra slutningen af 1970'erne var der en stigende opmærksomhed på omfanget af ulovlige helårsbeboelser i landets sommerhusområder og dette resulterede i, at der i 1999 blev vedtaget en lov ("afviklingsloven") med en særlig bestemmelse om dispensation gældende for 10 år. Der var ikke fastsat nærmere betingelser for kommunernes mulighed for at meddele dispensation, men det skulle tydeligt meddeles beboeren, at der alene var tale om en frist til afvikling af den ulovlige helårsbeboelse. Afviklingsloven blev suppleret med en overvågningsordning, hvorefter kommunerne skulle indsende årlige beretninger om administrationen af sommerhusreglerne. Disse indberetninger blev fulgt op af årlige redegørelser til Folketinget, der således kunne følge udviklingen. Der har ikke eksisteret en sådan overvågningsordning i de senere år.

4. Gribskov Kommunes administrationspraksis

Kommunens planudvalg behandlede punktet "Politik for anvendelse af sommerhus" på sit møde den 24. januar 2007. Udvalget besluttede, at den sammenlagte kommune skulle følge den gældende politik og praksis i den tidligere Græsted-Gilleleje Kommune. I forhold til dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 var denne praksis kort beskrevet i sammenhæng med Miljøministeriets førnævnte brev af 5. december 2002. Det blev nævnt, at den tidligere Græsted-Gilleleje Kommune fulgte en linje om dispensation i "særlige tilfælde" og at det bl.a. omfattede pensionister med tilsvarende vilkår som de pensionister, der formelt havde ret til helårsbeboelse.

I Gribskov Kommune behandles ansøgninger om dispensation til helårsbeboelse på administrativt niveau. Opgaven er forankret i Center for Borgerservice og Beskæftigelse.

På sit møde den 5. maj 2014 behandlede Plan- og Miljøudvalget som efterretningspunkt en generel orientering fra administrationen om sommerhusområder og ulovlig helårsbeboelse. Kommunens muligheder for at give dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 var beskrevet uden særlig

omtale af den anvendte praksis.

Gribskov Kommune behandler alle ansøgninger om dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 efter en konkret vurdering. Der gives en betydeligt antal dispensationer til pensionister med mindre end 5 års ejertid og til personer med alvorlig sygdom og invaliditet. Det forekommer også, at personer i akutte situationer, f.eks. som følge af skilsmisse, eller som står over for et udlandsophold, opnår dispensation, men i disse tilfælde gives kun midlertidig dispensation og kun for en kortere periode. Det er næppe forkert at antage, at Gribskov Kommunes dispensationspraksis er ret lempelig i forhold til mange andre sommerhuskommuner.

5. Særlige overvejelser ved en praksisudvidelse

Såfremt der er et politisk ønske om at udvide kommunens dispensationspraksis efter planlovens § 40, stk 2, giver dette anledning til adskillige overvejelser:

Det bør vurderes, om bemyndigelsen til at behandle dispensationsansøgningerne skal ligge hos administrationen eller om den skal være hos eksempelvis Plan- og Miljøudvalget. Udfordringen ved at delegerer kompetencen til administrationen er, at hvis der fra politisk side opstilles kriterier for administrationens udøvelse af dispensationsadgangen, vil der kunne blive tale om en sådan "skøn-under-regel"-praksis, at den i realiteten vil være ulovlig, idet administrationen afskæres fra at foretage den konkrete skønsmæssige vurdering, som er en forudsætning for anvendelse af dispensationsadgangen. Det vil under alle omstændigheder stille store krav til udformningen af de retningslinjer, som skal gælde.

Hvis ansøgningerne i stedet skal behandles af Plan- og Miljøudvalget, vil dette være tidskrævende ikke kun for udvalget men også for administrationen, idet sager til politisk behandling kræver flere ressourcer på grund af kravene til oprettelse af dagsorden mv. Sagerne vil typisk skulle behandles på lukkede dagsordener, hvor der i vurderingen indgår personlige oplysninger, men uanset dette vil de kunne afstedkomme en betydelig offentlig interesse. Det vil være overordentligt vigtigt, at kommunen opretholder et ligebehandlingsprincip i sin dispensationspraksis.

Det vil være en mulighed at overlade det til administrationen fortsat at behandle dispensationssager, når hovedvægten i ansøgningen er lagt på menneskelige og helbredsmæssige hensyn, og at bestemme at behandlingen skal ske i overensstemmelse med kommunens hidtidige praksis.

Det vil samtidig være muligt, at Plan- og Miljøudvalget påtager sig opgaven at behandle andre typer af dispensationssager, herunder sager, hvor der i ansøgningen lægges vægt på sommerhusets særlige egnethed i forhold til ansøgers konkrete ønsker og forhold.

Det skal understreges, at en dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 kun kan gives til ejendommens ejer og ikke en lejer af ejendommen.

Det skal endvidere tages i betragtning, at en meddelt dispensation er personlig og bortfalder ved ejerskifte ifølge det udtrykkelige indhold af planlovens § 40, stk. 2. Dette må forventes at udløse et betydeligt pres fra ægtefæller og andre medlemmer af husstanden for at opnå en tilsvarende dispensation ved død, samlivsophør mv.

Det er næppe i overensstemmelse med planlovens grundlæggende princip

om at bevare sommerhusområderne til rekreative og fritidsmæssige formål, hvis kommunen giver dispensationer i et væsentligt videre omfang, end hvad der følger af forarbejderne til planloven og Miljøministeriets vejledninger - også selvom Miljøministeriets brev fra 2002 synes at åbne visse muligheder. Der skal være tale om "særlige tilfælde" og kommunerne skal være tilbageholdende med at dispensere. Det er administrationens opfattelse, at der skal indgå beskyttelsesværdige menneskelige hensyn i en beslutning om dispensation og de vil typisk opstå som følge af udefra kommende begivenheder, hvor muligheden for at bo i sommerhuset på helårsbasis er ansøgerens eneste rimelige mulighed for at få tag over hovedet. I landsretsdommen omtalt i Miljøministeriets brev fra 2002 henvises således til de "kommunale forudsætninger" og i Gribskov Kommune er det en præmis, at kommunens muligheder for at anvise boliger er meget begrænsede.

Spørgsmålet om rækkevidden af kommunens dispensationsadgang vil som udgangspunkt ikke kunne efterprøves hos Natur- og Miljøklagenævnet, der som nævnt kun behandler retlige spørgsmål. Men hvis nævnet vurderer, at kommunen er gået for vidt i sin skønsudøvelse eller at der indgår usaglige hensyn heri, vil nævnet kunne tage sagen under behandling. Desuden vil kommunens afgørelse kunne indbringes for domstolene og eventuelt statsforvaltningen.

Et yderligere spørgsmål til overvejelse er det forhold, at en liberalisering af mulighederne for at erhverve sommerhuse til helårsbeboelse til priser, der typisk vil være lavere end for eksisterende helårsboliger, må formodes at få en betydning for prissætningen af de eksisterende helårsboliger i kommunen og eventuelt føre til en prismæssig skævvridning.

I overvejelserne bør endvidere indgå, at der i kommunen er et antal huse med status af helårsboliger, som reelt ikke bruges eller som kun anvendes til fritidsboliger. Dette hænger sammen med, at kommunen traditionelt ikke påser, at bopælspligten i boligreguleringsloven overholdes og det skyldes muligvis tillige, at ejerne ikke kan opnå tilfredsstillende priser. En liberalisering af mulighederne for at anvende sommerhuse til helårsboliger kan også få betydning for prissætningen for sådanne helårsboliger.

Endelig bør det indgå i overvejelserne, i hvilket omfang det kan få betydning for kommunens udgifter til f.eks. skolebuskørsel, at sommerhusene anvendes til helårsboliger af børnefamilier, og til andre ydelser i form af eksempelvis renovation mv.

Helsinge, den 11. april 2016
Jan Holgersen

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 4 kr. - øre

Udstykning nr. 21. *Landsret*
Aage Nielsen.
Karl Nielsen.

Akt: Skab nr. *13*
(udfyldes af dommerkantoren)

Købers
Kreditors } bopæl:

Anmelder:

EYVIND KROMANN THOMSEN
Landsretssagfører
Ved Stranden 20,
København K.
Telefon: Minerva 1904.

~~X~~

dele af matr. nr. 4ap Tisvilde by, Tibirke
sogn, 14a Tisvilde by, Tibirke sogn og 15a
Holløse by, Vejby sogn, nu udstykket i
henholdsvis:
4 fk, 4 fl - 4 fø, 4 ga - 4 ge Tisvilde
by, Tibirke sogn,

14a, 14c - 14i, 14k - 14q Tisvilde by,
Tibirke sogn,

15 br, 15 bu - 15 bø, 15 ea - 15 ei, 15 ek -
15 eø, 15 da - 15 di, 15 dk - 15 dø,
15 ea - 15 eh Holløse by, Vejby sogn.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Tinglysningsretten, den 27.7.2009.

Gitte Haferbier

DEKLARATION.

I forbindelse med udstykning af ca. 5½ td. land jord af matr. nr. 4 ap Tisvilde by, Tibirke sogn i ca. 21 parceller, og af ca. 20 td. land jord af matr. nr. 14 a sammesteds samt 15 a Holløse by, Vejby sogn i ca. 79 parceller, pålægges der herved nævnte arealer og parceller udstykket herfra følgende bestemmelser, som vil være at tinglyse som servitutstiftende:

1.

EKSISTERENDE SERVITUTTER.

Parcelejerne er pligtige at respektere de hovedparcellerne påhvilende servitutter, hvorom henvises til ejendommenes blade i tingbogen, i det omfang de ifølge landinspektørens servitutattester vedrører parcellerne, hvorved bemærkes, at der den 11. august 1949 vedr. matr. nr. 4 ap Tisvilde og 15 a Holløse er lyst deklARATION angående byggelinie mod bivej 1 (10 m fra dens midte).

2.

BEBYGGELSE.

Ingen parcel må udstykkes yderligere.

På parcellerne, som er bestemt for bebyggelse med sommerhuse, må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,10, inklusive udhus og garage.

Det til sommerbeboelse bebyggede areal skal mindst andrage 35 m², eksklusiv udhus og garage.

På hver parcel må der kun opføres et beboelseshus i et plan, foruden udhus og garage.

3.

BEBYGGELSENS UDFORMNING m.m.

Jensen & Kjeldskov A/S, København Vejby - Tibirke kommune skal godkende tegninger og

beskrivelser, selvom påtaleretten efter nærværende servitutter i øvrigt måtte tilkomme grundsælgerne eller grundejerforeningen.

Sognerådet kan dog pålægge grundejerforeningen at føre kontrol med overholdelse af servitutterne, således at kun særlige sager forelægges sognerådet til afgørelse.

Alle tegninger til bebyggelse, derunder udhus og / eller garage, samt ændringer eller tilbygninger til allerede opførte bygninger, skal, inden byggetilladelse søges, forelægges kommunen i 2 eksemplarer til godkendelse, idet kommunen påser, at bygningerne bliver opført således, at de ikke virker skæmmende på omgivelserne, bl. a. ved grelle farver.

Det indsendte materiale skal anføre det bebyggede areal og vise bygningernes facader, d.v.s. udvendige sider, og give oplysninger om bygningernes beliggenhed på parcellen, og om hvilke materialer og farver, der tænkes anvendt til ydervægge, døre, vinduer, skodder m.v. og tag.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes brugte materialer.

Tage må ikke have en hældning på over 45 °. Tage må kun dækkes med tegl, strå, sort eller gråt pap, eventuelt pålagt perlesten, eller med skifer, flade, grå eller sorte eternitskifer eller græstørv, med mindre kommunen tillader anden tagdækning eller taghældning.

Af den til bygningsmyndighederne indsendte tegning skal det fremgå, at eventuel sivebrønd til afløb for køkkenvask, håndvask o. lign. er placeret indenfor det af myndighederne krævede område på parcellen.

I øvrigt må intet byggeri eller ændringer af bestående bygninger påbegyndes, før det ved attest fra kommunen, eller hvem denne måtte bemyndige hertil, er godtgjort, at byggeriet eller ændringer ikke strider mod nærværende servitutbestemmelser.

Byggelinier, som myndighederne måtte fastsætte, samt gældende bygge lovgivning og kommunens sundhedsvedtægt skal i øvrigt ved ethvert byggeri overholdes, og ethvert byggeri skal være afsluttet senest 2 år efter datoen for byggetilladelsen. Tørkloset eller kemisk kloset må ikke anbringes i en fritstående bygning eller skur, men skal være indrettet i tilslutning til beboelseshus, lukket gårdsplads, udhus iøvrigt eller garage.

Bygninger, der ikke er i overensstemmelse med godkendte tegninger m.v. kan kræves nedrevet eller bragt i overensstemmelse med de godkendte tegninger m.v. inden 1 måned efter anbefalet påkrav herom.

4.

BENYTTELSE.

På parcellerne må der ikke drives nogen form for næringsvej. Grundsælgerne forbeholder sig dog eventuel dispensation efter sognerådets

bestemmelse til enkelte næringsbrug, for så vidt angår enkelte parceller.

Parcellerne må ikke benyttes til oplagsplads eller lignende, ej heller til henstilling af kassable eller havarerede effekter, eller i det hele taget frembyde et ubehageligt skue.

Radiohøjtalere, grammofooner og lignende må ikke benyttes således, at det volder de omboende ulempe.

På parcellerne må der ikke holdes husdyr, med undtagelse af hund, katte og fugle, såfremt de ikke er til gene for de omboende.

5.

HEGN OG BEPLANTNING m.m.

Parcelejeren overtager den fulde hegnspligt, hvor parcellen grænser til grund sælgerens ejendom, veje, stier, rabatter, fortove og andre parceller eller arealer.

Parcelejeren har dog krav på, når en anden senere køber en nabo-parcel af grund sælgerne, da af denne køber at få godtgjort halvdelen af udgifterne til hegnet mellem de to parceller, hvis dette er sat i skellet, og udgifterne i øvrigt er af normal størrelse. I øvrigt er der hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler.

Efter at modningsarbejderne er afsluttede (Vloaker, veje og vand etableret), er parcelejeren inden forløbet af 1 år pligtig at hegne parcellen og beplante den. ^{Læg ikke ved papir} Beplantningen må ikke ved skygge blive til væsentlig ulempe for naboerne. Hvis hegn og beplantning foretages, inden grundmodningsarbejderne er afsluttede, er grund sælgerne uden ansvar for, om hegning og beplantning måtte blive ødelagt i forbindelse med grundmodningsarbejderne.

Hegn mod veje og andre parceller eller arealer skal være levende hegn ikke over 1,80 m højt.

Ved terrasser eller læpladser på parcellerne må der anbringes i alt indtil 10 løbende meter raftehegn eller lignende i en højde af ikke over 2 meter.

Den ubebyggede del af parcellen skal henligge i pæn og ordentlig stand og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer hvortil hører, at eventuel græsvækst skal slås mindst 2 gange årlig.

Såfremt en parcelejer undlader at indhegne og beplante eller at holde parcellen i ordentlig stand, kan grund sælgerne eller grundejerforeningen lade dette foretage for parcelejerens regning, såfremt denne efter modtagelse af anbefalet brev ikke inden 4 uger foretager det påbudte.

Eventuelle flagstænger skal stå som naturtræ og må ikke være over 8 meter høje.

GRUNDEJERFORENING.

Køberen og efterfølgende ejere af parcellen er pligtig at indtræde som medlem i en af grundsælgerne stiftet grundejerforening, eller efter grundsælgerens ønske i "Gødhavn Grundejerforening", omfattende de fra matrikelnumrene 12 cn Tisvilde by, Tibirke sogn, samt 15 g og 15 h Holløse by, Vejby sogn, og matr. nr. 12 s og 22 (Strandgaarden), og matr. nr. 11 b Tisvilde By, Tibirke sogn (Skovridergaarden) udstykkede eller senere optagne parceller. Indtræden skal ske, når et efter grundsælgerens skøn passende antal parceller er solgt.

Foreningens formål er at løse de for parcelejerne fælles opgaver, derunder vedligeholdelse af veje, stier, rabatter, fortove m.v.

Foreningen ledes af en bestyrelse på mindst 5 medlemmer, dog altid et ulige antal, valgt blandt parcelejerne. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed på generalforsamlingen. Hver parcel har e'n stemme. Medlemmerne kan kun tilpligtes at betale bidrag til fælles goder. Medlemmerne er pligtige at respektere de fælles forpligtelser, der efter generalforsamlingens beslutning pålægges ejendommene. Grundsælgerne skal være berettigede til på de enkelte parceller at udstede og lade tinglyse tillægsdeklaration vedrørende foreningens og medlemmernes forpligtelser som pantstiftende for det af grundsælgerne fastsatte beløb. Efter grundejerforeningens stiftelse skal grundejerforeningens bestyrelse, efter vedtagelse på en lovligt indkaldt generalforsamling, være berettiget til på de enkelte parceller at udstede og lade tinglyse tilsvarende tillægsdeklaration med pant for det af generalforsamlingen vedtagne vedrørende foreningens og medlemmernes forpligtelser. Ejere af usolgte parceller (grundsælgerne) er berettigede til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder men er ikke pligtige at være medlem for så vidt angår endnu ikke solgte eller tilbagetagne parceller. Grundsælgerne er, såfremt de giver møde, berettigede til at afgive stemme som ejere af ikke solgte parceller.

PARKERING.

Al parkering af last-, omnibus-, rute- eller fragtbiler samt varebiler, der i det ydre adskiller sig væsentligt fra personbiler, er forbudt på eller ud for parcellerne, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende.

Parkering i det frie af campingvogne på eller uden for parcellen kan kun ske, såfremt dette for hver enkelt parcelejer skriftligt tillades af grundsælgerne eller grundejerforeningen, som kan tilbagekalde tilladelsen, hvis den skønnes generende. På hver parcel skal indrettes 2 bilmærkeringspladser. En garageplads + forplads af tilstrækkelig

størrelse kan forventes godkendt. Der må ikke bygges garage til større biler, som f. eks.. større lastbiler, større varebiler, omnibus-, flytte- rute- eller større fragtbiler.

8.

VEJE=.

Vejene i udstykningsområdet anlægges ved grundselgernes foranstaltning efter projekt af sognerådet. Parcelejerne er pligtige at tåle at eventuelle til vejanlæggene hørende skråninger anlægges på parcelerne uden erstatning, selv om der findes hegn eller andet på det omhandlede areal.

Af trafik hensyn pålægges følgende oversigtsservitut: På alle hjørnegrunde pålægges herved til tinglysning en oversigtsservitut på 15 x 15 m, målt langs kørebanekanterne, dog 15 x 50 m langs offentlig bivej, hvorefter ejeren af det pågældende areal på egne og fremtidige ejeres vegne forpligter sig til ikke at anbringe bygninger, beplantninger og hegn eller lignende af større højde end 1 meter over de tilstødende vejes kørebaner. Servitut- og påtaleberettiget er Vejby - Tibirke sogneråd.

Den fremtidige vedligeholdelse af veje, rabatter, stier, fortove m.v., der er private, påhviler parcelejerne og andre, som eventuelt måtte have fået tillagt færdselsret, og administreres af grundejerforeningen. Grundselgerne og kommunen, der har ret til enhver færdsel på vejene uden deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne, har ret til at tiålægge andre færdselsret mod deltagelse i vedligeholdelsen.

De på den resterende del af matr. nr. 15 a Holløse by, Vejby sogn eventuelt senere udstykkede parceller skal have færdselsret ad de af grundselgerne på de nu udstykkede arealer projekterede veje på dele af matr. nr. 4 ap, 14 a Tisvilde samt 15 a Holløse, mod sædvanlig deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne, men ikke i anlægsudgifterne. Modsat skal de af grundselgerne nu udstykkede ca. 100 parceller have færdselsret ad de veje, der eventuelt senere måtte blive anlagt på den resterende del af matr. nr. 15 a Holløse by, Vejby sogn, mod sædvanlig deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne, men ikke i anlægsudgifterne.

Iøvrigt træffes alle afgørelser om retten til færdsel ad de på udstykningsarealerne anlagte, og de til og fra samme førende veje, samt om delagtigheden i vedligeholdelsesudgifterne m.v. af Vejby-Tibirke sogneråd, som i øvrigt har påtaleret med hensyn til vejenes og lignendes vedligeholdelse og afvanding m.v.

Grundejerforeningen er pligtig på anfordring at tage skøde på de private veje, rabatter, stier og fortove m.v., og må ikke videre-sælge disse. Overtagelsen sker vederlagsfrit men således, at enhver omkostning og udgift ved overdragelsen, derunder udfærdigelse af skøde, der ordnes ved grundselgernes advokat, afholdes af grundejerforeningen.

9.

VANDFORSYNING.

Der må ikke graves brønd på parcellerne.

Grundselgerne foranlediger og bekoster projektering af vandledningsnettet samt nedlægning i vejene med stik 1 meter ind på hver

parcel, afsluttet med stophane i jord, og parcelejerne er pligtige at refundere grundsælgerne disses udlæg, såfremt det ønskes kontant og på anfordring, jfr. slutsedlen.

Selv om parcellen er ubebygget eller endnu ikke særskilt matrikuleret, er parcellerne pligtige at være medlemmer af og tilslutte sig interessentskabet " Vandværket Vænget ", Holløselund pr. Vejby eller interessentskabet " Tisvilde vandværk ", Tisvilde efter vilkårene i de til enhver tid gældende love for vandværkerne.

Vandværket skal have ret til opgravning på parcellerne i forbindelse med nedlægning eller reparation af vandledninger, og parcellerne skal være indforstået med, at alt ledningsarbejde m.v. kun må udføres af de vandinstallatører, som kommunen måtte autorisere dertil.

10.

ELEKTRICITETSFORSYNING.

Langs vejene i udstykningsområdet vil N.E.S.A., Strandvej 102, Hellerup på master fremføre ledninger for elforsyning, så vidt muligt kun på vejenes grund, men parcelejerne må være indforstået med, at master og lignende anbringes i vejskellet eller eventuelt på parcellerne, og at eventuelle skråmaster og barduner anbringes på parcellerne. Stikledning fra mast og til bebyggelse bekostes af parcelejerne og skal gra master føres i jordkabler til målerskab, med mindre andet tillades af grundsælgerne.

Den hver enkelt parcel påhvilende andel i etablering af master og ledninger vil sammen med afgift til N.E.S.A. for tilslutning af stikledning til mast blive opkrævet af N.E.S.A. hos hver enkelt parcelejer efter N.E.S.A. 's til enhver tid gældende bestemmelser.

11.

KLOAKER.

Udstykningsområdet vil blive kloakeret på foranledning af grundsælgerne og kommunen og vil senere blive tilsluttet det projekterede kloaksystem for Tisvilde - Holløse området. Parcelejerne er pligtige at deltage i udgifterne ved projektering og anlæg m.v. af kloaker og rensningsanlæg efter landvæsenskommissionens kendelse.

Parcelejerne er derhos pligtige at refundere grundsælgerne de af disse udlagte løb til den interne kloakering på udstykningsområdet, hvorom henvises til bestemmelserne i slutseddel.

På sognerådets forlangende er parcelejerne pligtige at tilslutte sig offentligt kloakanlæg fra det tidspunkt, hvor mulighed herfor måtte foreligge.

Så længe fornævnte mulighed for tilslutning til et sådant kloakanlæg ikke er til stede, vil der kun kunne indrettes tør- eller kemisk kloset på parcellerne, samt sivebrønd til afløb for køkkenvask,

Jensen & Kjeldskov A/S, København.

håndvask og lignende.

Kloakarbejdet vil så vidt muligt blive henlagt til udstykningens veje, men skulle det blive nødvendigt at føre ledninger over enkelte parceller, er parcelejerne pligtige at tåle dette. Alt ledningsarbejde m.v. må kun udføres af de af kommunen autoriserede kloakmestre.

12.

FÆLLESBESTEMMELSER.

De i forbindelse med udstykningen fremførte fællesledninger skal i det omfang ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, elværk, telefonselskab eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere selv må vedligeholde de stik, der fører fra fællesledninger og ind på parcellen, respektiv til bebyggelsen på samme.

Den enkelte parcelejer er, eventuelt med solidarisk ansvar, pligtig at tåle eller underskrive deklaration med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte blive udstedt eller forlangt af grundselgerne, kommunen, låneinstitution, N.E.S.A., vandværk, telefonselskab eller grundejerforening i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af kloak- og rensningsanlæg, veje m.v., el-, vand- og telefonledninger. Hvis det skønnes nødvendigt, at vand-, el- eller andre ledninger af enhver art føres over parcellerne, er de parcelejere, som berøres heraf, pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse. Der vil ikke kunne kræves erstatning for ledningsføring af nogen art, der måtte blive foretaget i forbindelse med udstykningen, og parcelejerne er i øvrigt pligtige uden økonomisk godtgørelse at affinde sig med samtlige ulemper m.m. i forbindelse med gennemførelse af den totale byggemodning, omfattende vej-, kloak- og vandledningsarbejder, elforsyning m.v.

13.

VEJNAVNE.

Udstykningsvejene skal navngives af grundselgerne og kommunen, og parcellerne skal forsynes med vej- eller gadenumre efter en af sognerådet godkendt plan. Udgifterne herved skal afholdes af parcelkøberne, respektive grundejerforeningen.

14.

RENOVATION.

Hved bebygget parcel skal være forsynet med stativ til papirsække, og parcelejerne er pligtige at deltage i en af sognerådet godkendt renovationsordning.

15.

LEMPELSER.

Lempelser i nærværende deklaration kan indrømmes af grundselgerne og Vejby-Tibirke sogneråd i forening, eller af sognerådet alene, såfremt grundselgerne måtte have overdraget deres beføjelser ifølge nærværende deklaration til kommunen. Sognerådet skal dog være berettiget til at tillade grundejerforeningen at meddele mindre lempelser, således at kun særlige sager forelægges sognerådet til afgørelse.

16.

PÅTALERET.

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Vejby - Tibirke sogneråd og endvidere grundselgerne, så længe der er usolgte parceller på grundselgernes arealer, samt ejeren af den resterende del af matr. nr. 15 a Holløse og herfra udstykkede parceller for så vidt angår bestemmelserne i § 8 stk. 4.

For så vidt angår spørgsmål om forsyning med el, vand og telefon tilkommer påtaleretten tillige henholdsvis N.E.S.A., Strandvejen 102, Hellerup, interessentskabet " Vandværket Vænget ", Holløselund eller interessentskabet " Tisvilde vandværk ", Tisvilde og K.T.A.S., Nørregade 21, København.

Efter at den i nærværende deklaration nævnte eventuelle nye grundejerforening er stiftet, tilkommer påtaleretten tillige denne, eventuelt " Godhavn Grundejerforening ". I de tilfælde, hvor grundejerforeningen har påtaleret, træffer bestyrelsen afgørelse i alle spørgsmål vedrørende servitutterne. I særlige tilfælde skal spørgsmålet dog forelægges generalforsamlingen.

17.

TINGLYSNING.

Det foran i § 8 stk. 4 om veje anførte vil være at tinglyse som servitutstiftende også på den resterende del af matr. nr. 15 a Holløse by, Vejby sogn, med ejeren af denne ejendom og parceller udstykket herfra, samt Vejby - Tibirke sogneråd som påtaleberettigede.

Med hensyn til ^{de} ejendommene matr. nr. 4 ap Tisvilde by, Tibirke sogn, samt 15 a Holløse by, Vejby sogn, påhvillende servitutter og byrde henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Nærværende deklaration skal godkendes af Vejby-Tibirke sogneråd, og ændringer i deklarationen forbeholdes.

København, den 4. november 1966.

H. Lønborg.

For Wirea A/S

W. Ree - Andersen.

Tiltrædes.

Vejby - Tibirke sogneråd 10. NOV. 1966.

Niels P. Nielsen.

/ KAA.

Som ejer af matr. nr. 15 a Holløse by, Vejby sogn, idet jeg samtykker i, at nærværende deklaration tinglyses paa min ejendom f. s. v. angaar § 8 stk. 4.

Holløse, den 8. december 1966 .

Karl Nielsen.

Foranførte § 8 stk. 4 begæres herved lyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 15 a Holløse by, Vejby sogn.

København, den 27/4 1967.

For vedkommende:

E. KROMANN THOMSEN.
E. Kromann Thomsen
Landsretssagfører
Ved Stranden 20, K.
Minerva 1904

	Kr.	Øre
15	"	"
\$	"	"
\$ 141	"	"
\$ 1311	"	"
<u>alt</u>	Kr.	Øre

Indført i Dagbogen for Halsinge Retskreds (Kronborg vestre Bi.
28-4-1967 Dtg. Nr. 5169.

Vejby
Lyst. tilg. e. fol. 53 a Akt. skab f. s. v. ang. § 8 stk. 4
Tilløb h. III, V

Actum: Lyst. er på ^{Extr.} bekræftet
lyst i sin helhed på de på side 1
nævnte ejend.
Særl. f. s. v. ang. § 8 stk. 4 tillygt på 15 a
Holløse.

25-5 67

Helårsbeboelse af sommerhus

Vi har modtaget din ansøgning om varig dispensation til helårsbeboelse af sommerhuset beliggende på overstående adresse.

Du har i forvejen en midlertidig 10-års dispensation, som er gældende indtil 31. marts 2009.

I følge Planloven er der ikke givet kommunen nogen mulighed for at yde en lejer varig dispensation.

Gribskov kommune har dog længe erkendt, at dette rummer en ikke retfærdig behandling af lejere sammenlignet med ejere, og dilemmaet er mest udtalt for beboere der hidtil er omfattet af den 10 år dispensation som snart udløber.

Gribskov Kommune udtrykker derfor til det ansøgte, at kommunen kan anerkende at du forsat kan bebo sommerhuset - efter 10 års dispensationens udløb. Dvs. at kommunen ikke vil anvende nogen midler eller sanktioner med henblik på at bringe den forsatte bopæl til ophør.

Dette er så langt kommunen kan yde en dispensation, alene betinget af at kommunen ikke kan garantere for at andre myndigheder på et tidspunkt måtte tage eller udløse andre initiativer.

I givet fald vil der i sådan en situation være en fornyet frist for sagen, og kommunen har den opfattelse at du har opnået en moralsk hævd på at bebo sommerhuset.

Med venlig hilsen"

75. Dispensation til helårsbeboelse i sommerhus i sommerhusområde

03.01G00 - 2016/02996

Sagsfremstilling

Sagen blev begæret i Byrådet i forbindelse med behandling i Plan- og Miljøudvalget den 9. maj 2016. Sagen blev forlagt for Plan- og Miljøudvalget med følgende ordlyd:

"Plan- og Miljøudvalget behandler sagen på baggrund af henvendelse fra politisk side, med ønske om at få belyst kommunens kriterier for at opnå dispensation til helårsbeboelse i eget sommerhus i sommerhusområde, med henblik på eventuelt at udvide praksis til dispensation til beboelse i eget sommerhus.

Praksis i dag

Gribskov Kommune behandler alle ansøgninger om dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 efter en konkret vurdering. Der gives en betydeligt antal dispensationer til pensionister med mindre end 5 års ejertid og til personer med alvorlig sygdom og invaliditet.

Midlertidige dispensationer gives til personer, der står i akutte situationer, f.eks. som følge af skilsmisse, i forbindelse med salg af helårsbolig og venter på at få ny/anden helårsbolig, eller som kommer hjem fra eller står over for et udlandsophold. Disse dispensationer gives dog kun for kortere perioder.

Som bilag et notat over meddelte dispensationer (bilag 1).

Det retlige grundlag for dispensation

Forarbejderne til planloven, Miljøministeriets vejledninger og Natur- og Miljøklagenævnets praksis sætter snævre grænser for de hensyn, kommunerne kan tage ved afgørelse af dispensationssager efter planlovens § 40, stk. 2. Planlovens grundliggende princip er således at bevare sommerhusområderne til rekreative og fritidsmæssige forhold. Der henvises herved til det juridiske notat, der er vedlagt som bilag til denne dagsorden (bilag 2). Men som det også fremgår af notatet, har Miljøministeriet i et brev af 5. december 2002 til sommerhuskommunerne udtalt, at kommunerne ikke er bundet af eksemplerne i vejledningen (primært menneskelige og

helbredsmæssige hensyn) og at de kan vurdere den enkelte ansøgning "på egne præmisser". Det er dog fortsat nødvendigt, at der foreligger et "særligt tilfælde", som er krævet i planlovens § 40, stk. 2, og at afgørelsen træffes efter en saglig og konkret vurdering.

Anbefaling

Administrationen anbefaler, at den fastholder kompetencen til at afgøre dispensationssager i de tilfælde og efter den hidtidige praksis, som er beskrevet ovenfor.

Det anbefales endvidere at administrationen får kompetence til at udvide kommunens dispensationspraksis til også at omfatte følgende tilfælde:

- Tidligere helårsboliger, hvor ejerne har særlig tilknytning til ejendommene.
- Pensionister - ikke kun folkepensionister - der har ejet deres sommerhuse i mindre end 5 år.
- Ejere, der allerede har opnået dispensation til helårsbeboelse af sommerhuse i kommunen, og ønsker at erhverve andet sommerhus, som følge af ændrede personlig omstændigheder.

Ved sagsbehandlingen lægges der bl.a. vægt på husets egnethed i forhold til ansøgers konkrete ønsker og forhold, vejadgang, status på de omkringliggende boliger, samt husets beliggenhed i forhold til sårbar natur.

Administrationen gør opmærksom på, at et øget antal dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse kan føre til flere klager fra naboer og grundejerforeninger og at de forventes indbragt for Natur- og miljøklagenævnet, som dermed får mulighed for at vurdere, om kommunens dispensations praksis er blevet for vidt gående i forhold til planlovens bestemmelser.

Lovgrundlag

Planlovens § 40, stk. 2.

Økonomi

Bilag

Bilag 1 PMU 09-05-2016 Opgørelse over sommerhusdispensationer Dok nr: 2016/02996 013

Bilag 2 PMU 09-05-2016 juridisk notat Dok nr: 2016/02996 014

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller til Plan- og Miljøudvalget at beslutte at:

1. Administrationen får kompetence til at udvide kommunens dispensations praksis til de tilfælde, der er beskrevet i sagsfremstillingen under punktet "Anbefaling"

Udvalgenes anbefalinger/indstillinger

Plan- og Miljøudvalgets beslutning den 09-05-2016:

1. For stemte G og V (4)
Imod stente A og O (3)
Indstillingen tiltrådt

A og O begærede sagen i Byrådet

Økonomiudvalgets beslutning den 23-05-2016:

Sagen videresendes til behandling i Byrådet.

Beslutning

Dansk Folkeparti ønsker selvstændigt afstemning om følgende tre elementer (tre dots) fra sagsfremstillingen:

- a) Tidligere helårsboliger, hvor ejerne har særlig tilknytning til

ejendommene.

For: V, A, G, O, C, Ø (23)

Imod: Ingen (0)

Undlader at stemme: Ingen (0)

Tiltrådt

b) "Folkepensionister og efterlønnere, der har ejet deres sommerhuse i mindre end fem år"

For: V, G, C (14)

Imod: A, O, Ø (9)

Undlader at stemme: Ingen (0)

Tiltrådt

c) Ejere, der allerede har opnået dispensation til helårsbeboelse af sommerhuse i kommunen, og ønsker at erhverve andet sommerhus, som følge af ændrede personlig omstændigheder.

For: V, G, O, C (16)

Imod: A, Ø (7)

Undlader at stemme: Ingen (0)

Tiltrådt

Punktet er tiltrådt med ændret ordlyd under b)

Opgørelse over sommerhusdispensationer

Dispensationsmuligheder	Antal personer	Årsager
Dispensationer som er bevilget efter Planlovens § 40 stk. 2 særlige tilfælde	946	Bevilget på baggrund af alvorlig sygdom eller invaliditet. Dispensation gives på baggrund af lægeudtalelse Varig dispensation til de personer som var omfattet af afviklingsloven (stoploven) som udløb den 31/3-2009. Pensionister som ikke opfylder betingelserne efter Planlovens § 41, f.eks. sygdom, for kort ejerskabstid af sommerhuset
Midlertidig dispensation Bevilges for en vintersæson af gangen efter Planlovens § 40 stk. 2 særlige tilfælde	162	Bevilges ved akutte opstået situationer f.eks. <ul style="list-style-type: none">• skilsmisse• hjemkomst fra udlandet• milde sygdomsforløb• afventer på at komme ind i ny bolig

Derudover er der ca. 700 personer der ikke har en personlig dispensation, men som har en relation til en dispensationsindehaver, f.eks. ægtefælle, samlever, børn.

Efter Planlovens § 41, har en pensionist som har ejet sit sommerhus i mindst 8 år opnået en personlig ret til at benytte deres sommerhus til helårsbeboelse. Der skal ikke søges om dispensation og der er ca. 1900 pensionister bosiddende i deres sommerhus.

Uddrag fra ministerens svar af 2. jan. 2017 (som jeg modtog 23. feb. 2017):

”I din henvendelse udtrykker du bekymring for demokratiet i ejerforeninger samt karakterændringer i sommerhusområder. Det følger af den politiske aftale, at når sommerhusområder overføres til byzone, kan det fx ske i mindre områder i tilknytning til byzone, og hvor den rekreative værdi er underordnet. Samtidig kræver overførslen at en række kriterier er opfyldt, herunder at mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere ønsker dette.

I den forbindelse vil jeg fremhæve, at regeringen har stor tillid til at lokale politikere, virksomheder, foreninger og borgere i fællesskab finder de bedste løsninger og kan balancere hensynet til vækst og udvikling med andre vigtige hensyn såsom hensynet til naturen og miljøet.

Med planlovsforslaget ønsker aftaleparterne samtidig at udvide benyttelsesperioden for sommerhuse og give pensionister ret til, efter 1 års forudgående ejerskab, at helårsbebo deres sommerhuse. Når der er liv i sommerhusområderne, bliver der købt mere ind lokalt, og antallet af restaurantbesøg samt anvendelsen af lokale turisttilbud stiger. Dermed øges aktiviteten i det lokale erhvervsliv og udviklingen i hele Danmark styrkes.”