

Fritidshusejerne



Påskeud-
gave

Se alle dine
fordele inde i
bladet

Gør huset klart

Påsken nærmer sig, og det gør sommerhussæsonen så også for rigtig mange sommerhusejere.

Sommerhuset er stedet, hvor man slapper af, holder ferie og er sammen med familie og venner.

At være i sommerhus er at sætte livet et gear ned og få tid til sig selv og andre.

For at for mest muligt ud af sommerhuset og sommeren er der nogle ting, der er gode at få på plads med det samme.

Læs mere inde i bladet.

Forebyg stress i sommerhuset

I marts måned udkom rapporten Danskernes Sundhed, også kaldet den nationale sundhedsprofil. Tallet omkring stress er noget overraskende og skræmmende.

Alderspensionister: 19,8 %
Førtidspensionister: 50,4 %
Arbejdsløse: 28,1 %
Beskæftigede: 15,8 %
Efterlønsmodtager: 11,9 %.

Stress er en subjektiv oplevelse. Det dagsprogram som nogen finder stressende, kan undre andre. Sommerhuset er et godt sted at slappe af.

Læs mere inde i bladet.

Udlejning

Omkring påske er ca. halvdelen af årets udlejning sket. Det ser lidt lysere ud for udlejningen i år, omend det stadig ikke lykkes at få de manglende tyske gæster tilbage.

For at få vendt udviklingen og få de tyske gæster tilbage, er branchen nødt til at indse, at det er et pris-spørgsmål. Undersøgelser fra Videncenter for Kystturisme viser, at gæsterne er tilfredse med husene, servicen, udbuddet af varer, naturen mv., men når det kommer til forholdet mellem pris og kvalitet, så går det galt – produktet er for dyrt.

Nyhedsbrev til alle uden beregning i 2014. Udover grundejerforeninger, der modtager Nyhedsbrevet gratis, tilbydes alle enkeltpersoner (også ikke medlemmer) at modtage dette uden beregning i 2014. Send en mail til nyhedsbrev@fritidshusejerne.dk, og du kommer på listen over modtagere.

Tid til huseftersyn

udsivende vand ikke giver skader.



Det er en god ide at begynde sæsonen med et hurtigt eftersyn af sommerhuset. Har huset været uden eftersyn og uopvarmet i vinterperioden, er eftersynet endnu mere påkrævet.

Tjek tagudhæng mv. for boer lavet af hvepse og bier. Sørg for at alle døre og vinduer slutter tæt, og at alle rørgennemføringer er tætte, dette hjælper med at holde mus ude.

Det er en god ide at tjekke tag, vægge mv. for at sikre, at der ikke er utætheder, der kan give fugtskader.

Husk også lige at tjekke om HFI/HPFI relæet stadig fungerer korrekt.

Kontroller at der ikke er opstået skader/utætheder på vandrør, vandvarmer mv., således at eventuelt

Er der ikke problemer, er du klar til at nyde endnu en sæson.

Hygge, ro og afslapning

I Danmark har vi ca. 240.000 sommerhuse. Dette betyder, at en meget stor del af befolkningen har adgang til at opleve det fantastiske ved at være i sommerhus. Enten fordi familien ejer et hus, eller fordi man har adgang til benyttelse via venner eller familie. Endelig er der ganske mange, der lejer et hus til ferien.

Sommerhuset er således et centralt punkt i danskernes liv, og rigtig mange af os har gode ferieminder fra en ferie i sommerhus.

Jeg tror de fleste af os kender fornemmelsen af den ro

og fred, der sænker sig, når vi tager i sommerhus. Tingene foregår i et andet tempo, pligterne er færre, naturen mere nærværende, og vi tager tingene mere afslappet. Har vi gæster i sommerhuset, tager vi meget ofte også dette mere afslappet, og vi får dermed mere tid og mindre pres på os.

Netop denne fornemmelse af mere tid og færre opgaver, kombineret med nærværet af familie og natur gør nok sit til, at vi slapper af og nyder det. Det er ikke mange, der forbinder stress med det at være i sommerhus!

Brændeafgift

Brændeafgiften er udskudt. Den meget omdiskuterede brændeafgift, der skulle være trådt i kraft 1. januar 2014, er udskudt og bliver afskaffet.

Danske Sommerhusudlejere har i et brev til Skatteministeren påpeget det urimelige i specielt afgiften på brænde. De fleste sommerhuse opvarmes med el og brændeovn, og der er ikke andre forsyningsmuligheder i sommerhusområderne. Brændeafgiften ville derfor ramme sommerhusejerne urimeligt hårdt. Vi arbejder fortsat på at dette ikke på nogen måde sker.

Minimer dine driftsomkostninger optimer dit indeklima og få glade lejere

Blue Comfort
Varmepumpe
luft/luft fra
Gorenje
Fra 12.995,- Inkl. moms



Fremtidens
energi er CO₂
besparende



Solon Solceller
2 kWp tysk
kvalitet +
Blue Comfort
Fra 49.995,- Inkl. moms

Blue Economy
Varmepumpe til
brugsvand
fra Gorenje
Fra 11.995,- Inkl. moms



 **electro
energy**
Tlf: 43 44 18 00

Alle tilbud er gældende i 60 dage og prisen kan variere fra installation til installation. Tilbuddet indeholder standardløsning og installation excl. El-installationer. Blue Comfort Gorenje er indeholdt kabel og bakke til 3 meter mellem inde og udedel. Væg beslag som tillæg 999,95,- leveringstid kan forekomme. For Fyn og Jylland kontakt din lokale fagmand. For nærmeste installatør kontakt Electro-energy


Tlf: 21936517
Vestsjælland


Tlf: 20404562
København


Tlf: 30654447
Sydsjælland


Tlf: 44480616
Nordsjælland

Tips og tricks



SEAS-NVE

Får du strøm fra SEAS-NVE, og er du kunde hos Coop, kan du tjene point på dit strømkøb. Se mere på <https://coop.seas-nve.dk>



Som medlem af Danske Sommerhusudlejere får du rabat hos Q8. Læs mere her <https://www.q8.dk/DKsomerhusudlejere>



Grundejerforeninger kan tegne disse forsikringer:

- Bestyrelsesansvar
- Underslæb
- IT-Kriminalitet
- Grundejeransvar

på særdeles fordelagtige vilkår – (forudsætter medlemskab). Forsikringerne for Bestyrelsesansvar, underslæb og IT-Kriminalitet fås for kun kr. 1.400 årligt.

Har foreningen ikke modtaget det skriftlige tilbud fra Fritidshusejerne/Codan så kan I se mere her:

<http://fritidshusejerne.dk/grundejerforeninger.html>

Indbrud

Få installeret en alarm med forbindelse til alarmcentral, så er risikoen for indbrud mindre, og du får besked såfremt det alligevel skulle ske.

De fleste forsikringselskaber giver rabat på din fritidshusforsikring, såfremt du har alarm, spørg dit selskab.

Skatteregler

Sommerhuse må ikke udlejes erhvervsmæssigt uden tilladelse, og en sådan tilladelse gives yderst sjældent.

Der er derfor i realiteten kun en skatteregel for beskatning af lejeindtægten fra sommerhuse, og det er 40 % reglen.

Denne fungerer således, at du først reducerer din lejeindtægt med kr. 20.000/kr. 10.000 (kr. 20.000 såfremt du udlejer gennem et bureau, der indberetter lejeindtægt mv. til Skat). Herefter trækker du 40 % fra til dækning af udgifter i forbindelse med udlejning, og

det resterende beløb opgives som lejeindtægt.

Der findes en model, der kaldes den regnskabsmæssige model, og den baserer sig på principperne for erhvervsmæssig udlejning. Det kan absolut ikke tilrådes at anvende denne, såfremt man ikke har en af de sjældne tilladelser. Der er eksempler på, at sommerhusejere har anvendt denne uden tilladelse, hvorefter kommunen/Skat har underrettet Planstyrelsen, som herefter har rejst sag om ulovlig udlejning.

Udlejning

Såfremt du udlejer, eller overvejer at udleje dit hus gennem bureau, så er der en del forhold, du skal være opmærksom på.

Standardavancen hos en del bureauer er omkring 65 %, og nogle tager en højere pris i udlandet, uden at dette kommer dig til gode. Prøv at forhandle avancen ned og spørg til prisen i andre lande end Danmark.

Hvordan bliver dit hus markedsført – hvor meget tekst, hvor mange billeder, kommer du i det trykte katalog eller "kun" i det elektroniske?

Er du medlem, kan du få rådgivning hos Danske Sommerhusudlejere.

Sommerhus på lejet grund. Godt nyt.

Ejer du et sommerhus på lejet grund, så er der godt nyt.

Når lejeaftalen udløber, skal lejen genforhandles, og for at sikre lejerne af grundene, har folketinget vedtaget en ny lov.

Loven skal sikre, at lejen ikke kan stige til et niveau, der væsentligt overskrider markedsværdien.

Det bliver således markedsværdien, der fremadrettet bliver afgørende.

Fritidshusejerne

Hvem er vi?

Vi er en forening med to "afdelinger". En for grundejerforeninger for fritidshuse og en for sommerhusejere, der udlejer deres sommerhus.

Vi har et fuldtidsbemandet sekretariat med egne jurister med speciale inden for fritidshuse, deres anvendelse mv. Hos os skal hverken enkeltmedlemmer eller foreninger vente på svar og rådgivning.

Vi er en dynamisk forening, der engagerer os bredt i

debatten om fritidshuse, bevarelse af vores natur og turisme, primært kystturisme.

Formand er Kim Juhlin, der i perioden 1989 til 1999 arbejdede inden for formidling af feriehus og blandt andet sad i Feriehusudlejernes Brancheforening. Kim Juhlin var med i det arbejde, der skabte det første skattefrie fradrag ved udlejning, momsfrigørelse for udlejning samt drivkraften i den 10 år lange proces omkring vinterbenyttelse.

I perioden 2000 til 2013 var Kim Juhlin adm. direktør i et serviceselskab, der desværre måtte opgive i 2013 og lade sig erklære konkurs. Ud over at være jurist er Kim Juhlin også fagjournalist med speciale inden for



turisme. Kim Juhlin har også i en årrække været tilknyttet Mols Linjens advisory board.

Vores vedtægter er naturligvis tilgængelige for alle og kan downloades på vores hjemmeside.

Formandens klumme

Når man er relativt ny aktør på markedet, er det naturligt, at de gamle aktører på et tidspunkt vågner lidt op. Dette er nu også sket for **Fritidshusejernes Landsforening, som intet har at gøre med os.**

Uden af ville føre debatten på det niveau, som denne forening har valgt, så kan jeg blot helt faktisk oplyse, at hovedbestyrelsen i denne forening må have problemer med kuglerammen, idet man i medlemsbladet skriver, at kontingentet i

"Vi tager hånd om vores medlemmer og deres problemer."

vores forening er højere end i deres – dette er ganske enkelt i strid med sandheden, og så så nok om det!

Vi glæder os over den pæne omtale, vi har i medierne, og vi glæder os over vores mange samarbejdspartnere. Vi brænder for de danske sommerhuse, deres vilkår/benyttelse samt for den tilknyttede turisme. Det er derfor særdeles glædeligt, at stort set alle grundejerforeninger er positivt stemt over for feriehusturismen.



Formand
Kim Juhlin
Cand. jur. &
journalist

Medlemsfordele

Som enkelt **medlem af Danske Sommerhusudlejere** har du – uden beregning - adgang til:

Rådgivning & gennemgang af kontrakt

Hvordan planlægger du din egen brug af huset? Må du selv bruge eventuelle tomme uger? Må du selv foretage supplerende udlejning? Hvordan er dine rettigheder, når sæsonen er i gang? Hvordan foregår udbetaling af leje forud/bagud? Er du sikret ved afbestilling? Hvordan er du sikret ved skader på huset?

Skat - eksempel



• Egen udlejning		• Gennem bureau	
Lejeindtægt:	kr. 38.000	Bruttoleje	kr. 63.000
Fradrag:	kr. 10.000	Lejeindtægt:	kr. 38.000
Sum:	kr. 28.000	Fradrag:	kr. 20.000
Fradrag 40 %:	kr. 11.200	Sum:	kr. 18.000
Til beskatning:	kr. 16.800	Fradrag 40 %:	kr. 7.200
		Til beskatning:	kr. 10.800

Vurdering af udlejningsbudget – også i forbindelse med købsovervejelser

Er budgettet realistisk | Antal uger | Ugepriser? Fordeling af indtægter? Hvad hvis budgettet svigter? Hvem bærer den økonomiske risiko? Har du indflydelse ved svigtende udlejning? Er der ens priser i Danmark og udlandet?

Rådgivning om udlejningsfremmende tiltag – udstyr/inventar/ beskrivelse

Hvordan skal du udstyre dit hus? Hvad med private effekter? Antal senge og sengetyper? TV og Internet? Hvordan skal dit hus beskrives og fotograferes?

Skatterådgivning i forbindelse med udlejning

Hvordan forholder du dig skattemæssigt? Risikoen ved at anvende den erhvervsmæssige model.

10.000 eller 20.000 i fradrag?

Juridisk bistand i relation til udlejningsrelaterede spørgsmål

Hvor meget må du leje ud? Hvad med vinterudlejning? Må du udleje erhvervsmæssigt? Hvad med skader på huset og inventaret? Hvordan får du erstatning fra lejerne? Hvad sker der, såfremt gæsterne klager og ønsker erstatning? Hvor mange huse kan du eje og udleje? Hvad sker der med udlejningsaftalen, hvis du sælger? Hvordan kan du opsigte din aftale? Hvem har ansvaret, hvis dine lejere eksempelvis generer naboer?

Rådgivning i relation til fordeling af lejeindtægt mellem ejer & bureau

Der er flere måder at aftale prisen pr. uge på. Den mest almindelige er en fast pris pr. uge i de enkelte sæsoner

Prisen aftales som hovedregel i danske kroner. For en stor del af husene fordeles indtægten med 60% til dig og 40% til bureauet. Det vil sige at bureauet lægger godt 65 % oven på din pris. Har huset spa eller pool, kan du ofte få en bedre aftale, ligesom fordelingen kan veksle fra bureau til bureau. Nogle bureauer sælger husene dyrere uden for Danmark, uden at du som ejer får del i denne ekstrapris.

Forskellige former for udlejning – bureau, gør det selv – fordele og ulemper

Når du skal udleje, kan du vælge mellem forskellige muligheder, idet du overordnet set kan vælge mellem at udleje selv eller overlade det til et bureau. Der er mange forhold at overveje:

Markedsføring af dit hus
Nøgleudlevering

Modtagelse af gæster
Kontrol af huset
Hvem hjælper lejerne, såfremt der er problemer
Hvad med skader?

Udlejer du selv, kan du få et bundfradrag på kr. 10.000, udlejer du gennem et bureau, der indberetter til Skat, så får du et bundfradrag på kr. 20.000 – til gengæld skal du aflevere en stor del af indtægten til bureauet.

Forsikringsmæssig rådgivning

Har du den rigtige forsikring, dækker den ved udlejningsskader, erstatning ved manglende udlejning som følge af en erstatningsberettiget skade, omplaceringsudgifter mv.

Til vores grundejerforeningsmedlemmer har vi blandt andet disse tilbud:

Formandsrådgivning & sparring

At være formand er forbundet med nogle specielle opgaver, og dette uanset om man er formand i en privat organisation eller en virksomhed.

Formandens rolle spænder fra formidling over mægling til beslutninger og eksekvering.

Vi tilbyder sparring om de opgaver, der er ved udførelsen af formandsopgaver.

Bestyrelsesrådgivning

Vi gennemgår gerne konsekvenserne af at være bestyrelsesmedlem, pligter, ansvar mv. og i tilknytning hertil de muligheder, man har for at sikre sig mod erstatningsansvar.

Konkret rådgivning

Sekretariatet er altid klar til at rådgive medlemmerne, uanset om det drejer sig om planloven, lokalplaner, juridiske tvister om skel, vejvedligeholdelse, beskæring eller andre spørgsmål.

Vi har oparbejdet en stor viden omkring sommerhuse og den dertil knyttede lovgivning.



Rekruttering af specialister/ledere til danske virksomheder siden 2000

Tlf. 4842 1482 | info@targeting.dk
www.targeting.dk | Maglebjergvej 13 | 2800 Lyngby

Vedtægts gennemgang

Vi tilbyder at gennemgå og kommentere foreningens vedtægter, såfremt vi har forslag til tilpasninger.

Henvendelse til offentlige myndigheder mv.

Skal foreningen i kontakt/forhandlinger med diverse offentlige myndigheder eller private selskaber, tilbyder vi bistand til dette.

Nyhedsbreve

Vi udsender jævnligt nyhedsbreve, hvor vi omtaler emner af generel interesse for fritidshusejere.

Fritidshusejerne udgives af interesseorganisationen Fritidshusejerne/Danske Sommerhusudlejere CVR-nummer 34796890

Foreningens adresse er frem til 1. maj Rørskærvej 20, 2820 Gentofte. Herefter er adressen Maglebjergvej 13, 2800 Lyngby.

Ansvarshavende redaktør er foreningens formand Kim Voigt Juhlin.

Citering af dette nyhedsbrev er tilladt ved fuld kildeangivelse.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til foreningens sekretariat på telefon 5059 8115 eller pr. mail til

info@fritidshusejerne.dk

Vi træffes på hverdage fra kl. 9.30 til 15.00 og på lørdage fra kl. 10.00 til 11.30.

Ønsker og ideer til indhold modtages gerne, ligesom indlæg gerne modtages. Redaktionen forbeholder sig at redigere og forkorte eventuelle tilsendte indlæg, ligesom det forbeholdes ikke at bringe dem.

Man kan også følge os på vores hjemmeside, hvor vi løbende opdaterer omkring medieomtale mv.

