

Fanø Kommune
Teknik og Miljø
Skolevej 5
6720 Fanø

Sønderho, den 31. oktober 2025

Supplerende høringssvar til forslag til Lokalplan 138 – Sønderho Syd

Kære Fanø Kommune

Resumé

Dette supplerende høringssvar vedrører det høringssvar, som bestyrelsen for Grundejerforeningen Sønderho Sommerhusområde har indsendt i forbindelse med forslag til Lokalplan 138 – Sønderho Syd.

Jeg ønsker at præcisere, at bestyrelsens udtalelse ikke nødvendigvis repræsenterer medlemmernes samlede holdning, og at væsentlige dele af lokalplansforslaget møder betydelig kritik blandt områdets ejere (jf. Fanø Kommunes høringsportal, 31. oktober 2025).

Formålet med dette supplerende høringssvar er at sikre, at kommunens behandling af høringsmaterialet sker på et korrekt grundlag, hvor vægtningen af foreningsudtalelser afspejler deres faktiske repræsentativitet.

Indledende bemærkning og anerkendelse

Jeg er selv medlem af Grundejerforeningen Sønderho Sommerhusområde og har stor respekt for det frivillige arbejde, som bestyrelsen udfører. Foreningen yder en væsentlig indsats for dialog med kommunen og andre grundejerforeninger, blandt andet i relation til klimatilpasning og fælles interesser.

Dette høringssvar vedrører udelukkende den konkrete sag om Lokalplan 138, hvor jeg finder anledning til at præcisere, at bestyrelsens høringssvar ikke afspejler det samlede høringsbillede og muligvis ikke medlemmernes samlede holdning.

Manglende medlemsmandat og retligt grundlag

Ifølge foreningens vedtægter (§ 2 og § 5) kan bestyrelsen varetage medlemmernes interesser, men generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Et høringssvar, der udtrykker støtte til en lokalplan med væsentlige ændringer i byggemuligheder og ejendomsretlige forhold, forudsætter derfor et klart medlemsmandat.

Jeg har fået oplyst af foreningens formand, at høringssvaret alene udtrykker bestyrelsens egen holdning og ikke foreningens som helhed. Det fremgår dog ikke af det indsendte dokument, som er underskrevet "Bestyrelsen for Grundejerforeningen Sønderho Sommerhusområde" og sendt under foreningens navn.

I en forvaltningsmæssig sammenhæng fremstår høringssvaret derfor som en officiel foreningsudtalelse, og kommunen kan med rette antage, at det repræsenterer alle medlemmer. Da der hverken har været medlemsafstemning eller offentliggjort referat herom, må udtalelsen anses for bestyrelsens egen vurdering og ikke et udtryk for foreningens samlede standpunkt.

Medlemsinddragelse

Jeg har fuld forståelse for, at bestyrelsens arbejde er frivilligt og tidskrævende.

Netop derfor kunne en kort digital proces via Teams have været en enkel og effektiv måde at sikre medlemsinddragelse på.

Vedtægterne (§ 5) giver mulighed for ekstraordinær generalforsamling, og foreningen anvender allerede Teams til møder. Med afstemningsfunktionen (Polls) kunne bestyrelsen nemt have indhentet elektroniske tilkendegivelser som dokumenteret mandat.

En sådan fremgangsmåde ville have været både praktisk, demokratisk og i overensstemmelse med god foreningsskik, særligt i en sag af så væsentlig betydning for medlemmernes ejendomsret.

Høringsresultatet og hovedtemaer

Pr. 31. oktober 2025 er der registreret 275 høringssvar; langt størstedelen er kritiske. Kritikken vedrører især:

- Reduktion af bebyggelsesareal (fra 180 m² til 110 m²)
- Begrænsninger på terrasser/overdækning
- Krav om skruefundament
- Krav om kun én udendørs lampe.

Uoverensstemmelse mellem bestyrelsens udtalelse og høringssvarene

Bestyrelsens høringssvar er underskrevet "Bestyrelsen for Grundejerforeningen Sønderho Sommerhusområde" og fremstår dermed som en officiel foreningsudtalelse.

Kommunen kan derfor naturligt opfatte det som repræsentativt for foreningens ca. 237 medlemmer. Dette står dog i kontrast til det faktiske høringsbillede, hvor et flertal af svarene fra området udtrykker det modsatte synspunkt.

Jeg bemærker desuden:

- at Fanø Kommune i planprocessen har inddraget Sønderho Grundejerforening som én af tre "centrale aktører", men flere høringssvar peger på, at denne forening næppe er repræsentativ for områdets sommerhusejere, og

- at væsentlige interessenter (ejendomsmæglere, udlejningsbureauer og øvrige ejere) ikke har været inddraget;
- at bestyrelsen for Grundejerforeningen Sønderho Sommerhusområde har medunderskrevet et fælles høringssvar af 20. oktober 2025 fra de seks grundejerforeninger på Fanø, indsendt af Michael Lund-Larsen på vegne af foreningerne; og
- at to bestyrelsesmedlemmer har indsendt individuelle høringssvar, som udtrykker støtte til væsentlige dele af lokalplanen (blandt andet maksimal bebyggelse 110 m², lysregulering og materialekrav).

Det skal i den forbindelse præciseres, at hverken bestyrelsens eget høringssvar eller det fælles høringssvar, som foreningen har medunderskrevet, nødvendigvis afspejler medlemmernes samlede holdning. Da der ikke har været medlemsafstemning eller anden dokumenteret inddragelse, kan ingen af udtalelserne anses for repræsentative for foreningens medlemmer som helhed.

Disse forhold viser samlet, at bestyrelsens og enkelte medlemmers udtalelser ikke nødvendigvis afspejler den bredere medlemsopfattelse.

Derfor bør kommunen ikke tillægge disse svar repræsentativ vægt uden dokumenteret medlemsmandat.

Samarbejde mellem grundejerforeninger og betydningen for repræsentativitet

Bestyrelsens deltagelse i fælleserklæringen med andre grundejerforeninger viser, at høringssvaret indgår i en koordineret proces over for kommunen.

Når en forening deltager i sådan en politisk dialog, bør det ske på baggrund af et tydeligt medlemsmandat. I modsat fald kan der opstå et misvisende indtryk af, at foreningen taler på vegne af samtlige medlemmer – hvilket ikke er tilfældet her.

Foreningsretligt grundlag

Som anført fremgår det af foreningens vedtægter (§ 2 og § 5), at generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Da der ikke har været medlemsinddragelse eller afstemning forud for bestyrelsens høringssvar, må udtalelsen derfor anses for bestyrelsens egen vurdering og ikke et udtryk for foreningens samlede holdning. Dette følger af almindelige foreningsretlige principper, som normalt lægges til grund i forvaltningssager.

Betydning for kommunens vurdering

Jeg anmoder derfor Fanø Kommune om i den videre sagsbehandling at:

1. **notere i høringsoversigten**, at høringssvaret fra "Grundejerforeningen Sønderho Sommerhusområde" er afgivet af bestyrelsen uden dokumenteret medlemsmandat, og
2. **behandle udtalelsen som et individuelt høringssvar**, på linje med øvrige indkomne bemærkninger, medmindre et medlemsmandat senere dokumenteres.

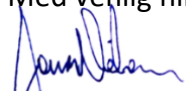
Afsluttende bemærkning

Dette høringssvar har til formål at sikre en retvisende behandling af høringsmaterialet, så Fanø Kommune får et præcist billede af de mange synspunkter i lokalplanområdet.

Jeg anerkender samtidig den store frivillige indsats, som foreningens bestyrelse yder, og håber, at fremtidige processer kan baseres på åbenhed og medlemsinddragelse – eksempelvis gennem digitale medlemsmøder eller korte afstemninger i Teams.

Jeg står naturligvis til rådighed, hvis forvaltningen ønsker yderligere oplysninger eller dokumentation i forbindelse med sagens behandling.

Med venlig hilsen,



Jonas Nielsen

Vesten Sandene 45, Sønderho