

Færdigt brev

Til Ministeren for Landdistrikter

v. Ministeriets departement

Vedr. alvorlig sag om byggeri på Rømø, Tønder Kommune – opfordring til ministeriel og tværgående myndighedsindgriben

Jeg henvender mig som bekymret borger og sommerhusejer på Rømø, hvor vi oplever et eskalerende pres fra turisme og kommerciel udbygning i strid med naturbeskyttelse, borgerinddragelse og grundlæggende retsprincipper.

Rømø er en ø på blot 14x 4 km med sårbar natur og omkring 557 fastboende indbyggere – hovedsageligt ældre. Øen rummer allerede mere end 1.600 sommerhuse ud over et stort antal ferielejligheder, hoteller, campingpladser og autocampere, som tilsammen bidrager til et anslået årligt antal overnatninger på 2-2,5 millioner overnatninger. Dette presser øens infrastruktur, natur og lokale sammenhængskraft.

På trods af denne belastning fremmer Tønder Kommune fortsat massiv udbygning – uden fornøden hensyntagen til gældende lovgivning om lokalplaner, miljøvurderinger, partshøring og offentlighedens ret til inddragelse.

Et konkret tilfælde rejser alvorlige spørgsmål om myndigheders praksis og behovet for ministeriel og tværgående indgriben:

Byggeri i Kongsmark på Rømø – feriekompleks uden VVM, lokalplan eller partshøring

Sagen starter i midten af 2021, hvor Tønder Kommune **hemmeligholder hele projektet for offentligheden og undlader politisk inddragelse**. Den store byggegrund, hvor ferieanlægget i dag ligger, blev på dette tidspunkt solgt af en konkurstruet privat ejer til projektets initiativtagere – til en meget lav pris (3,6 mio kroner).

Det skete **uden at andre interesserede købere fik mulighed for at byde på grunden**, og uden at sælger blev oplyst om, at Tønder Kommune havde ændret praksis og var **parat til at give byggetilladelse til et stort ferieanlæg på arealet**.

Faktisk havde kommunen ca. **et år forinden oplyst en anden lokal iværksætter, at der aldrig ville kunne gives byggetilladelse på denne lokalitet**. Den massive ændring i praksis blev dog ikke meddelt offentligt – hvilket betød, at **kun projektets udvalgte investorer havde kendskab til mulighederne for byggeri**, og dermed kunne sikre sig grunden til **underpris**. Tønder Kommune medvirkede dermed aktivt til, at sælgeren reelt blev **snydt for en væsentlig merpris**, som en offentlig eller blot gennemsigtig proces kunne have sikret.

Som følge af hemmeligholdelsen var det kun de **udvalgte investorer, der fik adgang til informationer om, at byggetilladelse var mulig – eller allerede givet – i et område, som ellers var kendt som ubebyggeligt.**

Vi er flere borgere, der siden 2021 har forsøgt at finde ud af, hvad der er sket, og hvad vi som borgere kan gøre. Trods gentagne henvendelser til Tønder Kommune, Planstyrelsen, Fødevareklagenævnet og øvrige myndigheder, er sagen stadig uafklaret. Derfor denne henvendelse til ministeren.

Kommunen har aktivt undgået fuld offentlighed, og har undervejs påtaget sig advokat- og rådgiverudgifter for mindst 1,3 mio. kr. alene for at forklare eller retfærdiggøre sin medvirken i sagen for bl.a. kommunalbestyrelsen – i stedet for at sikre gennemsækelighed og lovmedholdelighed.

Bekymrende forhold og mulige lovbrud

1. Manglende VVM-screening – trods tidligere ophævelse

Kommunen afgjorde den 3. april 2025, at byggeriet ikke var VVM-pligtigt – på trods af at Miljø- og Fødevareklagenævnet tidligere havde ophævet en lignende afgørelse i samme sag pga. utilstrækkelig miljøscreening og manglende partshøring.

2. Habitatdirektivet og den fredede strandtudse

Der er ikke foretaget en sagkyndig vurdering af forholdene for strandtuds (Epidalea calamita), som tidligere har været dokumenteret i området. Kun én visuel inspektion efter byggeriets færdiggørelse foreligger (juni 2024). En grundvandssænkning, der blev foretaget uden forudgående varsling af naboerne, kan have ødelagt paddehabitater.

3. NOVANA og overvågning

En medarbejder fra Styrelsen for Grøn Arealovervågning har i sidste uge gjort opmærksom på, at projektområdet muligvis kan henføres til det aktuelle NOVANA-overvågningsprogram. Jeg anmoder om, at sagen vurderes i dette lys og, hvis relevant, inddrages i overvågningen.

4. Omgåelse af sommerhusloven og momsfrigørelse

Ifølge gældende regler skal der til et hotelhytteanlæg være tilknyttet restaurant på stedet. Der eksisterer imidlertid ingen restaurant i dette projekt – og har aldrig gjort det. Der forefindes en såkaldt hytte, der var projekteret som restaurant, men den anvendes i praksis som depot. Ikke desto mindre udlejes boligerne via Novasol som almindelige sommerhuse. Planstyrelsen har afvist, at der foreligger en overtrædelse mht bespisning – til trods for gentagne indrapporteringer af uigendrivelige observationer på stedet. Hotelvirksomheden er forbundet med momspligt, og dette rejser spørgsmål om ulovlig momsfrigørelse – måske endda med (indirekte) hjælp fra Planstyrelsen og selskabets advokat – og Tønder Kommune.

5. Kritiske forhold i byggesagen

- Byggeriet blev godkendt og igangsat uden lokalplan og uden politisk behandling.
- 13 store poolhuse udlejes kommercielt, men er registreret som enfamiliehuse – op til 25 personer pr. enhed. Lejeindtægten pr hus anslås til mellem 500.000-600.000 kr. årligt i ren husleje. Dertil kommer betaling for forbrug af strøm og vand.
- Arealangivelser er på foranledning af Tønder Kommune ændret i BBR fra fejlagtige 86m² til 80 m² - og altså ikke de rigtige 88m². Dette afspejler, at Tønder Kommune ikke

ønsker at tage konsekvensen af, at hytterne er registrerede som ejerlejligheder til erhvervsmæssig udlejning.

- Kommunen har afvist at anerkende dokumentation for jorddeponering.
- Brand- og tilgængelighedskrav opfyldes ikke ifølge fagkyndige vurderinger.
- Flere naboer har lidt værditab og har fremsat erstatningskrav.
- Dags dato overholder byggeriet ikke gældende lokalplan (den, der blev vedtaget af Tønder Kommune for at lovliggøre byggeriet) på flere væsentlige punkter bl.a. f.s.v. angår afstand til skel, bygning af diger mod ydre skel og plantning af et 3-rækket læbælte. Tønder Kommune har ikke givet dispensation.
- En gammel hævnvunden kirkesti, en gammel kulturarv, er af projektmapperne fjernet ifm byggeriet

Ejerstruktur, videresalg og omgåelse af sommerhusreglen

Det samlede projekt er gennemført via tre forskellige selskaber. Det selskab, som stod for projekteringen, blev blot 14 dage efter vedtagelsen af lokalplanen i oktober 2022 solgt til et tysk selskab. Dette selskab har siden ejet hotelhytterne og forsøgte for få år siden at sælge dem enkeltvis i Hamborg til ca. 3 mio. kr. stykket. Salget blev dog trukket tilbage af uoplyste årsager.

Hotelhytterne er registreret som ejerlejligheder til erhvervsmæssig udlejning – hvorfor de kan erhverves af eksempelvis tyske statsborgere, der efter fem års ejerskab vil kunne erhverve almindelige danske sommerhuse. Dette vil i praksis kunne undergrave intentionen bag den danske sommerhusregel, som skal beskytte kystområder mod spekulativt opkøb.

Samtidig bør bemærkes, at priserne på sommerhuse på Rømø er betydeligt lavere end på den tyske naboø Sild og de andre tyske vadehavsøer.

Særligt bemærkes:

- Med anslået 2-2,5 mio. overnatninger årligt på en lille ø med blot 557 fastboende borgere, er kapaciteten og infrastrukturen massivt presset. Dette projekt alene har altså tilført flere turister end hele øens indbyggertal.
- Projektet er godkendt og gennemført, uden hensyn til at hytterne er registreret som ejerlejligheder til erhvervsmæssig udlejning.
- Tønder Kommune opdager først i april 2024, at hotelhytteprojektet er tysk-ejet, og at det allerede 14 dage efter vedtagelsen af lokalplanen i oktober 2022 var blevet solgt.
- Tønder Kommune har givet byggetilladelser, før der forelå en lokalplan, og har tillige givet ibrugtagningstilladelser til hele hotelprojektet, før det var færdigt. Faktisk var kun 14 hytter færdige, da ibrugtagningstilladelsen blev givet til hele projektet. Det er sket uden, at Tønder Kommune har sikret sig den nødvendige dokumentation af brandsikkerheden og tilgængeligheden. Der foregår således udlejning af et potentielt brandfarligt byggeri til op mod hele 600 uskyldige

mennesker – udover dem, der bor naboer til projektet. Jeg må pointere, at vi her har udtalelse fra en af Danmarks største eksperter på området.

Anmodning til ministeren

Jeg anmoder derfor om, at ministeren:

1. Iværksætter en tværgående undersøgelse af sagen, herunder om Tønder Kommunes praksis i denne sag lever op til planlov, miljøvurderingslov, forvaltningsret og borgerinddragelse.
 2. Lader afgørelsen om ikke-VVM underkaste en uvildig vurdering – med særligt henblik på habitatdirektivet og nævnets tidligere kendelse.
 3. Påser, at området inddrages i NOVANA-programmets overvågning.
 4. Iværksætter biologisk og uvildig vurdering af strandtudsens potentielle levesteder samt effekten af grundvandssænkningen.
 5. Undersøger, om lignende projekter i Danmark er godkendt uden restaurant, og om dette kan føre til systematisk moms- og skatteunddragelse.
 6. Klargør, om en kommune kan tillade ferieanlæg af denne skala i kystnære zone som hele Rømø er udpeget som uden lokalplan, VVM og offentlig høring.
 7. Påser at brand- og handicapforholdene tilrettes efter lovgivningen på området
-

Denne henvendelse bygger på aktindsigt, samtaler med eksperter og oplysninger fra direkte involverede. Der er således ikke tale om personlige holdninger, men om dokumenterbare forhold.

Kopi af brevet tilgår relevante styrelser, nævn og Folketingets udvalg – da sagen rejser principielle spørgsmål om naturbeskyttelse, retsprincipper og borgernes retssikkerhed i planlægningen i Danmarks landdistrikter.

Med venlig hilsen
Anette Brandt Schmidt

Degnetoftevej 17, 6760 Ribe – tlf 23606054, mail: abrandtschmidt@gmail.com

Sommerhus: Lakolk 223, Rømø

Martin Lund

Mensalgårdvej 36, 5260 Odense S

Sommerhus: Umanaksvej 12, Kongsmark, Rømø

Bjarne Madvig Christensen

Gesingvej 58, Skærbæk

Havnebyvej 88, Rømø

Svend Steensgaard Nielsen

Konkel 1, 6300 Graasten

Gl. Skolevej 17, Rømø

Til Folketingets Miljø- og Fødevareudvalg / Udvalget for Landdistrikter og Øer

Vedr. alvorlig sag om feriebyggeri på Rømø, Tønder Kommune – anmodning om politisk opmærksomhed og undersøgelse

Vedlagt fremsendes en borgerhenvendelse vedrørende et omfattende feriebyggeri på Rømø, hvor Tønder Kommune har tilladt opførelsen af et større ferieanlæg uden gældende lokalplan, uden VVM-screening og uden offentlig partshøring.

Sagen rejser alvorlige spørgsmål om:

- Omgåelse af miljø- og planlovgivningen
- Manglende inddragelse af offentligheden og naboer
- Potentiel tilsidesættelse af EU's habitatdirektiv
- Udnyttelse af ejerstruktur til udenlandsk opkøb og mulig momsfrigtagelse
- Underminering af den danske sommerhusregel
- Manglende tilsyn og kontrol på tværs af myndigheder

Byggeriet, som er registreret som "enfamiliehuse", udlejes kommercielt til op mod 25 personer pr. enhed og er gennemført uden de nødvendige forundersøgelser, til trods for tidligere kendelser fra Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Jeg anmoder udvalget om at tage sagen op til nærmere politisk behandling – og overveje, om der er behov for lovændringer eller skærpet tilsyn i kystnære områder og turistbelastede landdistrikter.

Yderligere dokumentation kan fremlægges efter ønske.

Med venlig hilsen

Anette Brandt Schmidt, Degnetoftevej 17, 6760 Ribe, tlf. 23606054, mail abrandtschmidt@gmail.com

Martin Lund, Mensalgårdvej 36, 5260 Odense S

Bjarne Madvig Christensen, Gesingvej 58, 6780 Skærbæk

Vedlagt: Borgerhenvendelse vedr. feriebyggeri i Kongsmark, Rømø (2025)