

Udredningsprojekt om ”second homes” i danske yderområder.

Indholdsfortegnelse

BAGGRUND.....	2
FORMÅL.....	2
HVAD ER ET ”SECOND HOME”	2
OMFANG OG UDVIKLINGSTENDENSER I ”SECOND HOMES” I DK.....	3
<i>Sommerhuse uden for sommerhusområderne 1997-2005</i>	3
<i>Hvor ligger disse ”second homes”</i>	4
OMFANG OG UDVIKLINGSTENDENSER I ”SECOND HOMES” I UDLANDET	7
UDVIKLINGSTENDENSER I DANMARK	9
INTERNATIONALE ARTIKLER OG PUBLIKATIONER OM SECOND HOMES	10
FORSKELLIGE TYPER AF ”SECOND HOMES” I DANMARK	11
<i>Type 1 – Høj turisme efterspørgsel og høj lokal bosætning</i>	12
<i>Type 2 – Lav turismeefterspørgsel og høj lokal bosætning</i>	12
<i>Type 3 – Høj turismeefterspørgsel og lav lokal bosætning</i>	13
<i>Type 4 – Lav turismeefterspørgsel og lav lokal bosætning</i>	13
KOMMUNERS ERFARINGER MED ”SECOND HOMES”	15
<i>Erfaringer fra Lemvig-området</i>	15
<i>Erfaringer fra Bornholm:</i>	16
PROBLEMER OG REGULERINGSMIDLER	18
<i>Efterspørgsel/forslag til manglende virkemidler</i>	19
”SECOND HOMES” SOM UDVIKLINGSSTRATEGI I LANDETS YDEROMRÅDER?	21
<i>Udfordringerne</i>	21
<i>Mulighederne</i>	23
HVORDAN KAN EN SATSNING PÅ ”SECOND HOMES” SOM UDVIKLINGSSTRATEGI HÅNDBEGYNDT	25
KONKLUSION/PERSPEKTIVER	26
REFERENCELISTE	27
APPENDIX 1: LISTE OVER UDENLANDSKE REFERENCER OM SECOND HOMES	29

Baggrund

Samfundets ændring i retning af øget mobilitet, nye, fleksible arbejdsformer og hjemmearbejdspladser giver flere og flere husstande mulighed for at kombinere deres primære bolig med endnu en bolig – et second home. Hvis den sekundære bolig fx ligger i en landsby i yderområderne, kan det være et attraktivt alternativ til livet i byerne – og samtidig kan det være en mulig overlevelsesstrategi for områder, der ellers er præget af nedgang i befolkningstal og ledige boliger.

Arbejdsudvalget om Landsbyer i Yderområder har i deres rapport ”Landsbyer i Yderområder” (BLST 2007) anbefalet, at der iværksættes en nærmere undersøgelse af de nye tendenser inden for deltidsbosætning for at vurdere, om der er nogle væsentlige potentialer for landets yderområder i at satse på deltidsbosætning og second homes.

By- og Landskabsstyrelsen har i forlængelse af Arbejdsudvalgets ovennævnte anbefaling udarbejdet notat af 3. oktober 2007, Second homes i yderområder. Notatet, der skal indgå i grundlaget for projektet, beskriver, hvad begrebet second homes rummer, hvad det kan betyde i forskellige dele af landet, og hvordan det kan håndteres planlægningsmæssigt, hvis fx en kommune i yderområderne ønsker at satse på deltidsbosætning som middel mod et faldende befolkningstal.

Formål

Formålet med udredningen er at få beskrevet, hvilke konsekvenser en kommunal satsning på second homes som udviklingsstrategi kan have for forskellige områder i landets yderområder. Endvidere er formålet at belyse forskellige muligheder for, hvordan en sådan eventuel satsning kan håndteres planmæssigt. Beskrivelsen skal primært tage udgangspunkt i eksisterende viden.

Udredningen skal indgå i det grundlag, der skal gøre BLST i stand til at rådgive kommunerne om second homes og evt. tage planpolitiske beslutninger vedrørende second homes.

Udredningen tager primært udgangspunkt i eksisterende viden om second homes, og indeholder en beskrivelse af hovedessensen af den nuværende viden om deltids-bosætning i second homes. Erfaringer fra såvel indland som udland beskrives med fokus på, hvilke konsekvenser, der kan forventes på godt og ondt i områder, der satser på second homes, samt en eventuel planforvaltning heraf.

Hvad er et ”second home”

Et second home defineres i denne udredning som et helårshus i et helårssamfund, men som kun bebos en del af året af personer, der har fast bopæl i en anden kommune. Et second home er altså ikke et almindeligt sommerhus, men kan – i modsætning til et sommerhus - uden videre overgå til helårsbeboelse, hvis ejeren ønsker at have sin folkeregisteradresse det pågældende sted. Egentlige sommerhuse i sommerhusområder er ikke omfattet af undersøgelsen, idet disse er planlagt som feriehuse og omfattet af sommerhusloven med deraf følgende begrænsninger i anvendelsen.

Omfang og udviklingstendenser i "second homes" i DK

Sommerhuse uden for sommerhusområderne 1997-2005

For at tegne et billede af udviklingen inden for sommerhuse med beliggenhed uden for sommerhusområderne tages her udgangspunkt i Bygnings- og boligregisterets (BBR) bygningsregister for 1997 og 2005, adressekoordinater for ejendomme, samt Areal Informationssystemets (AIS) oplysninger om sommerhusområder og sommerhus-aftaleområder i 2005.

Tabellerne viser antallet af bygninger og beboelsesenheder med sommerhusstatus – efter zone status in hhv. 1997 og 2005. Det skal bemærkes at der i tabellen optræder lidt flere sommerhuse (bygninger) end tallene for 1997 og 2005 i www.statistikbanken.dk (1997: 195712; 2005: 205310 bygninger). Det hænger sammen med at de her anvendte udtræk ikke er pr. 1/1, men fra et tidspunkt i løbet af året.

Tabel 1: sommerhuse og beboelsesenheder med sommerhusstatus efter beliggenhed inden for sommerhusområde eller udenfor, 1997 og 2005. Kilde: BBR 1997, 2005; AIS 2005

	I sommerhus- og sommerhusaftaleområder	Uden for sommerhusområder	Total
Bygninger 1997	173300	23100	196400
Enheder 1997	173900	24100	198000
Bygninger 2005	183600	22100	205700
Enheder 2005	184500	23100	207500

Tabel 2: fordeling af sommerhuse og beboelsesenheder med sommerhusstatus efter beliggenhed inden for sommerhusområde eller udenfor, 1997 og 2005. Kilde: BBR 1997, 2005; AIS 2005.

	I sommerhusområder og sommerhusaftaleområder	Uden for sommerhusområder	Total
Bygninger 1997	88%	12%	100%
Enheder 1997	88%	12%	100%
Bygninger 2005	89%	11%	100%
Enheder 2005	89%	11%	100%

For hele Danmark er der i 2005, 183.600 sommerhuse i sommerhusområder, mens der er 22.100 sommerhuse uden for sommerhusområderne. Fordelingne er dermed ca. 89% inden for sommerhusområder og 11% uden for. Sammenholdes BBR-registeret for 1997 med 2005 synes der at være vækst i antallet af sommerhuse og beboelsesenheder med sommerhusstatus inden for sommerhusområderne – mens de er tale om et begrænset fald uden for. Fra 1997 til 2005 optræder således godt 10.000 flere sommerhuse i sommerhusområderne, men knap 1000 færre uden for sommerhusområderne.

Bygnings- og boligregisterets data peger således ikke mod en netto vækst i antallet af ”second-homes” i betydningen sommerhuse beliggende uden for sommerhusområderne. Registeret er baseret på ejernes indberetninger og kommunernes registrering (begge har pligt til indberetning/ registrering).

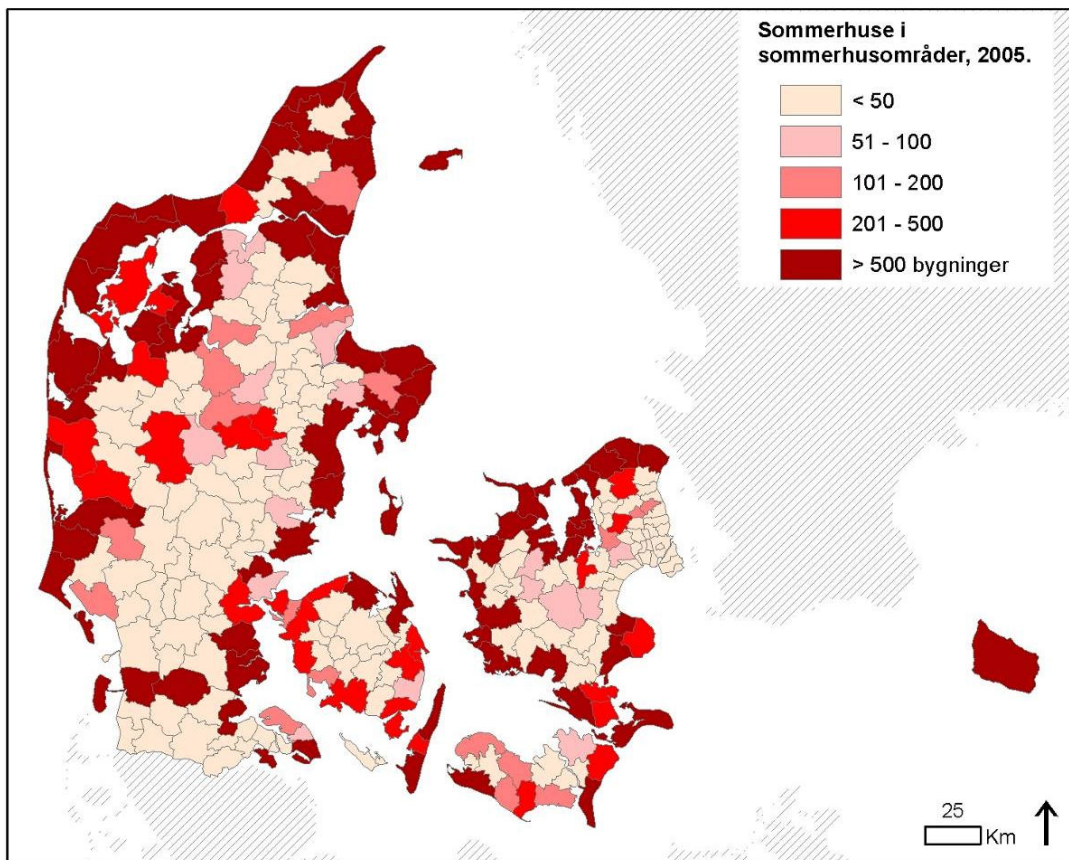
Det er imidlertid et åbent spørgsmål, hvor retvisende data den praktiske vedligeholdelse af registeret producerer. Det kan bl.a. forventes, at en form for ”second home” anvendelse af bygninger ligger på et kontinuum mellem sommerhus og helårsbolig, der vanskeligt lader sig repræsentere i registerets kategorier. Endvidere ser der ud til at være stor opfindsomhed omkring anvendelsesbestemmelser og ejerformer, hvilket også vil indebære at der i en række tilfælde tillades deltids beboelse, uden at der sker en registrering som sommerhus.

I denne sammenhæng har det dog været påvist i København at de fleste boliger – til trods for fravær af krav om helårsbeboelse – synes at blive anvendt som almindelige helårsboliger. Det er med andre ord svært at afgøre, i hvor høj grad BBR-registerets oplysninger giver et retvisende billede af udviklingen i bygningsanvendelsen inden for uden for sommerhusområderne. For at følge op på dette spørgsmål kunne det være værdifuldt at supplere registeret med alternativ sommerhusstatistik (baseret på match m. personregisteret) og/eller undersøgelser af faktisk brug i en række udvalgte områder.

Hvor ligger disse ”second homes”

Anvendelse af bygnings- og boligregisterets oplysninger om bygningsanvendelse er mest problematisk i forhold til registrering af aktuelle trends over en kortere årrække. Når det kommer til den geografiske fordeling af sommerhuse et givent år må det forventes at BBR kan give et retvisende billede af forholdene.

Beliggenheden af de danske sommerhuse inden for sommerhusområder fremgår af *figur 1* nedenfor. Som det ses, ligger de danske sommerhusområder primært langs kysterne (94 % af alle sommerhuse ligger generelt i kystzonen). Der er en stor koncentration af sommerhuse i sommerhusområder i kommunerne i Nord- og Vestsjælland, langs den jyske Vestkyst og Østkyst, samt en række øer inklusiv Bornholm. Stort set kun kystkommuner mod Øresund i hovedstadsregionen er uden mange sommerhuse, idet områderne domineres af helårsbeboelse.

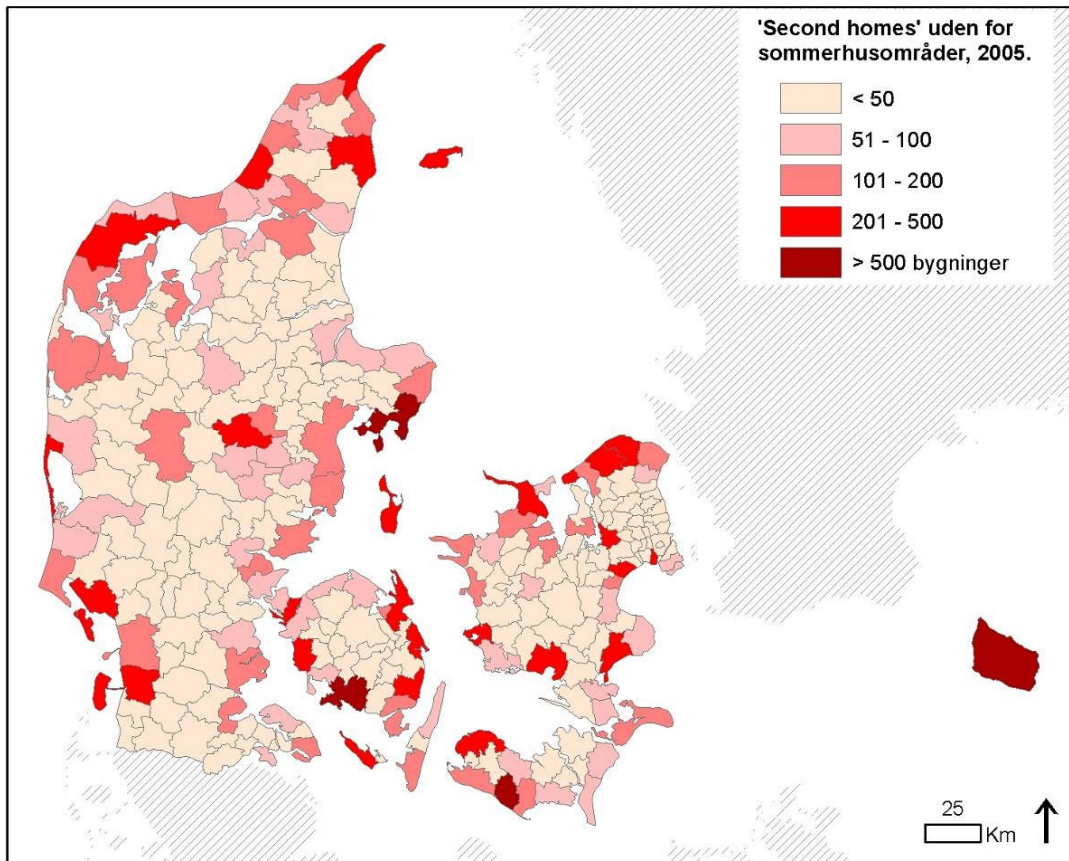


Figur 1: Kort over beliggenheden af sommerhuse inden for sommerhusområder i 2005 opgjort på kommunerne før kommunalreformen (Skov & Landskab 2007 baseret på BBR-dataudtræk 2005).

Second homes - feriehuse uden for sommerhusområder

Beliggenheden af de danske sommerhuse uden for sommerhusområder fremgår af figur 2 nedenfor. Som det ses, ligger disse sommerhuse også i høj grad langs kysterne. Der er en høj koncentration af disse "second homes" uden for sommerhusområder i den gl. Ebeltoft Kommune, Fåborg Kommune Rødby Kommuner og Bornholms Regionskommune, der hver har over 500 "second homes" uden for sommerhusområder. Herudover har en række andre kommuner mellem 201-500 "second homes" uden for sommerhusområder.

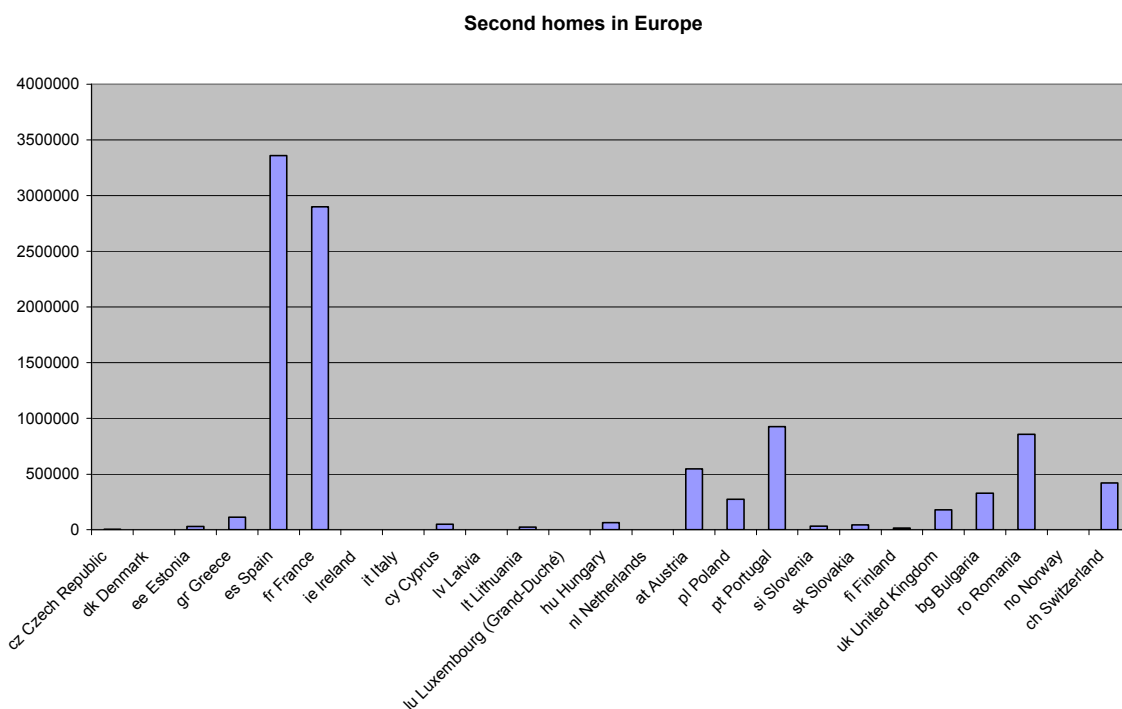
Der tegner sig således ikke et tydeligt geografisk billede af særlige dele af landet med ekstremt mange sommerhuse uden for sommerhusområder. Men det kan til dels hænge sammen med, at der de steder sommerhusudbygningen har været stor blev lavet store arealudlæg til sommerhuszoner, før der kom et stop for dette i kystzonen i 1977.



Figur 2: Kort over beliggenheden af sommerhuse uden for sommerhusområder i 2005 opgjort på kommunerne før kommunalreformen (Skov & Landskab 2007 baseret på BBR-dataudtræk 2005).

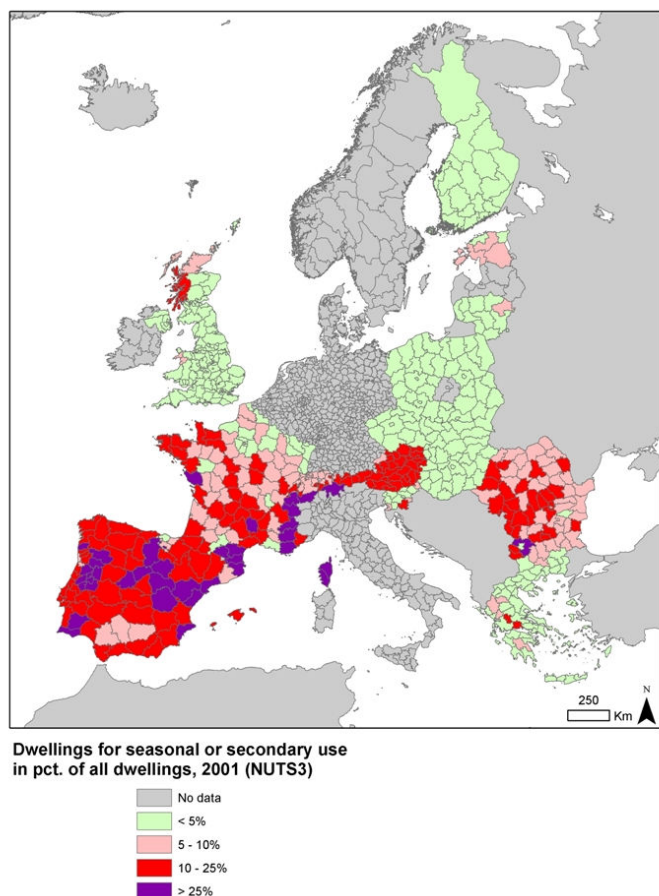
Omfang og udviklingstendenser i "second homes" i udlandet

Second homes er ikke et specielt dansk fænomen. I EU alene, er der over 10 millioner boliger, der klassificeres som "second homes" (figur 3), og mange lande (inkl. Danmark) mangler i denne opgørelse, så tallet er reelt langt større. Der anvendes dog en bredere klassifikation af second homes end den, der bruges i denne udredning, idet der ikke her er en opdeling i feriehus inden for og udenfor sommerhuszoner. Dvs. alle danske feriehus inkl. dem inden for sommerhusområder, hører ind under denne klassifikation.



Figur 3: Antallet af second homes i en række lande i Europa. NB: Data mangler for Danmark, Irland, Italien, Letland, Luxemburg, Holland og Norge. (Kilde: Kaae et al. 2007 baseret på data fra Eurostat 2007).

Som det ses på figur 4, er der et meget stort antal second homes i især Spanien og Frankrig. Men der er også en del i Portugal, Rumænien, Østrig, Svejts, Bulgarien og Polen. Men mange lande mangler (bl.a. Danmark). Interessant nok ligger de ikke alle i kystområderne som i Danmark, men også andre naturtyper som fx bjerge med køligere sommertemperaturer har en stor tiltrækning. I Spanien er der 3,36 millioner second homes og i Frankrig 2,9 millioner. Omkring hver sjette husstand i Spanien er et second home og nogle regioner har over 40 % second homes. Der er således second homes i en skala, der langt overstiger den, vi ser herhjemme. Second home markedet er blevet internationalt og køb af udenlandske second homes er blevet populært også blandt danskere. I kraft af Danmarks særregel i EU, er danske feriehus ikke en del af det internationale marked.



Figur 4: Second homes i EU opgjort på NUTSx regioner (Kilde: Kaae et al. 2007 baseret på data fra Eurostat 2007).

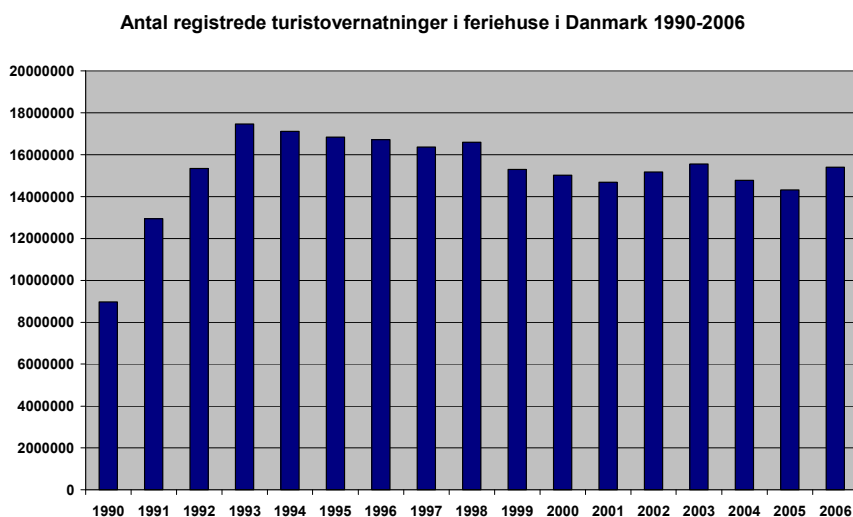
Second homes stiger i popularitet i Europe, men der ligger ingen sammenfattende tal for udviklingen over tid. I Frankrig udgør second homes 73% af den samlede turistovernatningskapacitet, og 18% af alle indenlandske turistovernatninger i Frankrig er i second homes. Dette viser dog også, at de fleste second homes bruges ret ekstensivt – ofte kun 2 uger om året men op til 11 uger, mens hoteller har en benyttelse af sengekapaiciteten på over 30 uger årligt. Antallet af second homes er vokset voldsomt siden 1990'erne og især i de miljømæssigt følsomme områder som kystzonen og skiområderne. (EEA et al. 2004).

Second homes udgør en stor overnatningskapacitet for turismen, men indgår ikke i de officielle turismestatistikker, der kun tæller overnatninger i ”fællesfaciliteter” som hoteller, campingpladser m.m. , inden for hvilke der findes knap 25 millioner sengepladser i EU25. Hvis det antages, at der er 5 sengepladser pr. second home udgør det alene i de få lande, der har indleveret data en tredobling af overnatningskapaciteten. Så der er tale om en ret væsentlig faktor, der ligger uden for de officielle turismestatistikker. Turismen er generelt voksende i EU og forventes ifølge World Tourism Organisations scenario indtil 2020 at vokse med omkring 3 % årligt i Europa (UNWTO 2006). Dog har Danmark ikke oplevet del i denne vækst de sidste godt ti år.

Udviklingstendenser i Danmark

Second homes og turisme

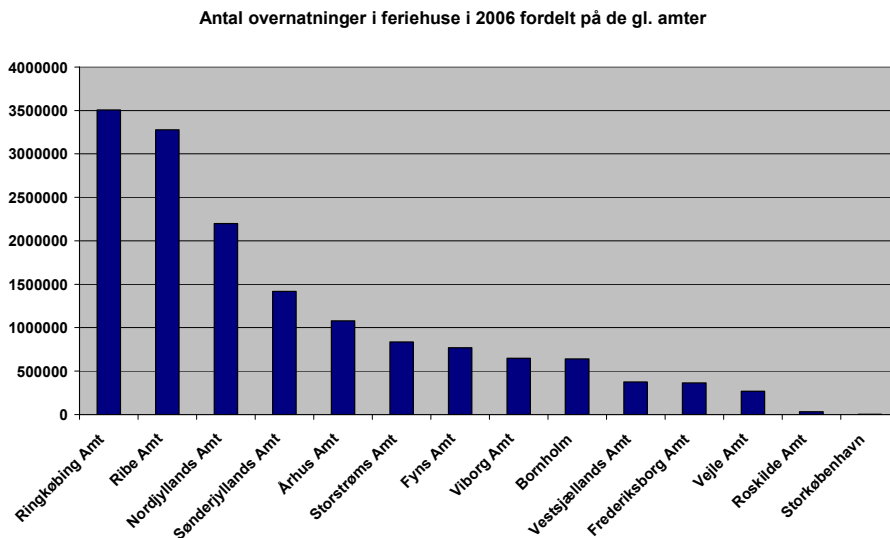
Turismeveksten er imidlertid ikke jævnt fordelt, og mens Danmark oplevede en voldsom stigning i turismen i begyndelsen af 1990'erne - især baseret på øget udlejning af feriehuse - har turistovernatningstallene været stagnerende og svagt faldende fra 1994. I 2006 blev der registeret 44 millioner turistovernatninger i Danmark, hvoraf 15,4 millioner (35 %) var i udlejede feriehuse. *Figur 5* viser udviklingen i antallet af registrerede turistovernatninger i danske feriehuse i perioden 1990-2006 og den faldende til stagnerende tendens.



Figur 5: Antal registrerede turistovernatninger i feriehuse i Danmark 1990-2006.

Men ligesom i EU statistikkerne, tælles kun de kommercielle overnatninger i de danske feriehuse (dvs. dem der går gennem udlejningsbureauer), mens ejernes og deres familie/venners eget brug af feriehuset ikke opgøres. Data fra Danmarks Statistik viser imidlertid, at der i 2004 blev foretaget mindst 6,2 millioner overnatninger i feriehusene, der falder uden for statistikkerne, heraf 2,5 millioner ved brug af eget feriehus, 1,6 million i lånt feriehus og 2 millioner ved privat udlejning af feriehuset (Visit Denmark 2006). Disse tal er baseret på frivillige indberetninger, og virker ret lave i betragtning af, at kun omkring 20 % af feriehusene bruges til udlejning.

Hvis man ser på den regionale fordeling af udlejningen af feriehuse (*figur 6*), foregår den store udlejning af feriehusene især i de gl. Ringkøbing, Ribe og Nordjyllands amter, mens der næsten ikke er udlejning af de mange feriehuse på bl.a. Sjælland. Dvs. den kommercielle udlejning af feriehuse er især knyttet til Vestkysten, som mange både danske og især udenlandske turister føler sig meget tiltrukket af. Dette giver naturligvis indtjening til en række yderdistrikter, men ejernes indtægter fra selve udlejningen beskattes i ejernes hjemkommune.



Figur 6: Antal registrerede turistovernatninger i feriehus i 2006 opdelt på de gl. amter.

Internationale artikler og publikationer om second homes

Et andet udtryk for omfanget og betydningen af second homes i udlandet er den relativt store mængde publicerede artikler og enkelte bøger, der er skrevet om fænomenet især siden 1970erne. Vi har i forbindelse med udredningen identificeret ca. 424 internationale kilder om second homes (se liste i appendix 1).

Artiklerne omhandler en bred vifte af problemstillinger knyttet til second homes fra mere beskrivende artikler om geografiske mønstre, udviklingstendenser, miljømæssige påvirkninger, relationer til lokalsamfund, økonomi m.m. Derimod er der kun ganske få, der synes at belyse planlægning og regulering af second homes og disse er primært fra UK. Geografisk viser kilderne at fænomenet second homes er meget udbredt i hele Europa (også i mange af de lande, der ikke har oplyst tal til EU-statistikken fx Ungarn), i Nordamerika inkl. Canada, i Australien og enkelte kilder fra Sydøst Asien, Sydafrika m.m indgår også. Mens Sverige og Norge har stort fokus på second homes i disse år, og der her er publiceret en del artikler og bøger om second homes, er Danmark stort set ikke repræsenteret i de internationale publikationer. Fænomenet har ikke været prioriteret forskningsmæssigt herhjemme (og bevillinger til forskning i second homes er fortsat stort set umulige at få – vi har prøvet flere gange indenfor de sidste tre år).

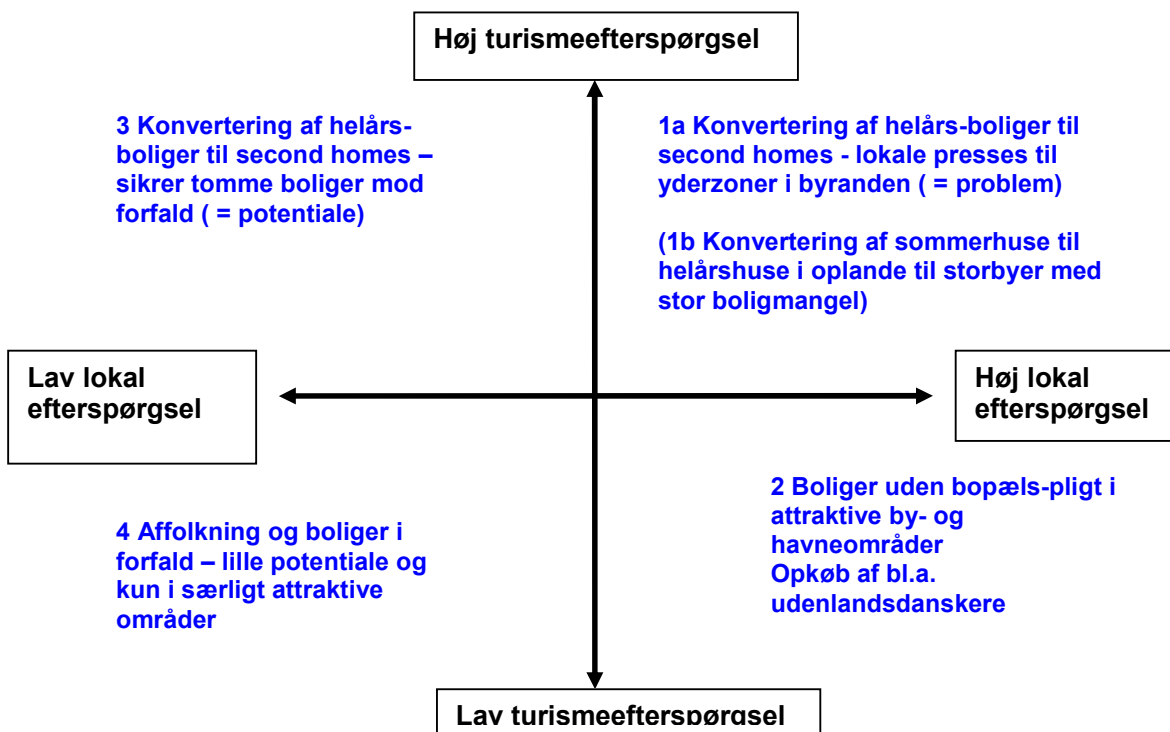
Emnemæssigt er der bl.a. en del kilder, der belyser de konflikter, der kan opstå mellem tilflyttere i second homes og områdets lokalbefolkning. De fleste steder foregår tilflytningen tilsyneladende uden større regulering og skaber et stort pres på lokalsamfundene ved bl.a. at opkøbe attraktive boliger og presse prisen på boliger op, så lokale presses ud. Et eksempel fra Wales viser hvor galt det kan gå. Her var der i 1970erne et stort opkøb af huse i attraktive landsbyer til second homes for englændere. Det pressede boligmarkedet ud af hænderne på de lokale, og de følte sig rendt over ende af rige englændere. Som reaktion opstod en ”modstandsbevægelse” mod engelsk

”overherredømme”, der over en årrække fra 1979 til 1990 nedbrændte 171 second homes opkøbt af englændere (Gallent et al. 2005).

I Danmark har Planlovens opdeling i helårsboliger med bopælspligt og sommerhuse med begrænset bosætningsperiode medført en opdeling i to almindeligvis adskilte boligmarkeder. Herved har Danmark overvejende undgået den konkurrencesituation mellem lokal bosætning og feriehusbosætning, som findes i mange lande. Der er dog nogle steder, hvor det ikke helt er lykkedes at opretholde opdelingen (fx Skagen). Og set i lyset af affolkningen og overflødigførelsen af mange boliger i nogle udkantsområder, er det måske ikke længere ønskværdigt alle steder. Men hvis der overalt blev skabt en fri bosætningsmulighed, ville de attraktive kystsamfund ligesom i udlandet opleve øget konkurrence om attraktive boliger, store prisstigninger og flere problemer hvor lokale presses ud.

Forskellige typer af ”second homes” i Danmark

De danske ”second homes” som ligger udenfor sommerhusområderne, kan opdeles i flere forskellige typer (figur 7) afhængig af, hvor stor efterspørgsel der er fra henholdsvis lokal bosætning og turisme i området.



Figur 7: Klassifikation af forskellige typer second homes i forhold til efterspørgslen efter huse til lokal bosætning og turismeefterspørgslen.

Type 1 – Høj turisme efterspørgsel og høj lokal bosætning

Type 1 områder har både en stor efterspørgsel blandt turister og en høj lokal efterspørgsel efter boliger. Områderne skal findes i attraktive kystbyer, hvor turister og lokale nogle steder – på trods af Planloven – er i intern konkurrence om boligmassen. Type 1a er områder, hvor turismeefterspørgslen er højere end den lokale efterspørgsel på boliger. Her presses lokale beboere ud af de særligt attraktive boliger i bykernen og langs kysten af købestærke deltidsborgere, og der opstår tomme huse i bykernen om vinteren. Et typisk eksempel er Skagen.

I type 1b områder, hvor den lokale boligefterspørgsel er højere end turisternes efterspørgsel, vil det modsatte ske: Sommer- og deltidsbosætning bliver til helårsbosætning. Det ses typisk i oplandet til de større byer som fx København, hvor sommerhuse i bl.a. Nordsjælland benyttes (ulovligt) til helårsbeboelse, fordi boligmarkedet har presset priserne på almindelige boliger meget op. Denne type falder dog ikke umiddelbart indenfor denne udrednings fokus på second homes, men viser blot, at der også sker ændringer ud af second home status til primær bosætning.

Eksisterende undersøgelser viser, at de typiske købere af second homes i type 1a områder både er ægtepar på 50-60 år og børnefamilier. Fælles for dem er, at de enten kommer oprindeligt fra området eller har holdt ferie der i mange år. Desuden ønsker en del at bosætte sig fast på længere sigt. Der er tale om huse i den øvre eller middel ende af prisskalaen, og komfort og god beliggenhed er vigtige faktorer for valg af hus. Køberne bruger gerne tid og penge på at gennemrenovere ejendommen, så den kommer til at fremstå som en drømmebolig. Nogle af deltidsbeboerne ønsker at integrere sig i lokalsamfundet, og bidrager da også med at tilføre liv og opretholde en masse aktiviteter i sommerperioden.

Motivationen for at anskaffe sig et second home er at skabe et afstressende liv parallelt til arbejdslivet i byen. Derfor har deltidsbeboerne også store ønsker om at bevare byerne som idylliske steder med historisk præg. Dette skaber ofte konflikter med de fastboende, som har brug for udvikling og nytænkning for at opretholde byens funktioner i lavsæsonen og sikre et fortsat livsgrundlag på længere sigt. Den største konflikt mellem fastboende og deltidsborgere er dog at prisen på boliger stiger så meget, at fastboende tvinges ud i byens udkant. Desuden vælger potentielle helårstilflyttere ofte at købe bolig et andet og billigere sted. Derved forøges antallet af periodevis tomme boliger.

Der foreligger ikke megen konkret viden om kommunernes behandling af problemet med second homes. Det accepteres tilsyneladende i de fleste tilfælde, hvilket også kan have noget at gøre med, at der ikke er tilstrækkelig klare virkemidler til at undgå salg af ejendomme til ferieboliger. (Kilder: Arkitekten nr. 13, 2006 og Seaside Tourism 2002 og JP artikel (2007a og b) 24.09.07)

Type 2 – Lav turismeefterspørgsel og høj lokal bosætning

Type 2 er områder, hvor der er høj lokal efterspørgsel efter boliger men ret lav turismeefterspørgsel. Her ses boliger uden bopælspligt, der anvendes som second home af bl.a. udenlandsdanskere (og evt. pendlere). Mest velkendt er fænomenet fra større byer og provinsbyer hvor havnefronterne er bygget om til nye kvarterer med luksuslejligheder. (Eks. København, Århus).

Lejlighederne købes typisk af udenlandsdanskere der har brug for en centralt beliggende bolig, når de er hjemme. Problemets omfang er ikke undersøgt særligt nøje, men det forekommer, og opfattes som en gene specielt af naboerne som er fastboende i de nye byggerier, og som ønsker at skabe

netværk i deres nye lokalområde. Nye boligområder kan i forvejen fremstå som halvtomme, da alle lejligheder måske ikke er solgt endnu, og der ikke er etableret butikker m.m.

Om den pågældende kommune er interesseret i at sælge lejligheder uden bopælspligt eller ej, er forskelligt. I København skulle der i borgerrepræsentationen være enighed om, at i hvert fald nogle bydele ikke skal bebos af udenlandsdanskere, men håndhævelse af dette afhænger af, hvad der er anført i den oprindeligt gældende lokalplan, og som i type 1 områder er det generelt vanskeligt at håndhæve i praksis. I andre byer er det bevidst at der sælges lejligheder uden bopælspligt (Kilde: Øresundsavisen 2007).

Type 3 – Høj turismeefterspørgsel og lav lokal bosætning

Type 3 områderne har en høj turismeefterspørgsel, men er ellers områder med affolkning og en lav lokal efterspørgsel på bosætning. Disse områder finder man primært i yderkantskommuner, der ellers betragtes som type 4 områder (se nedenfor), men hvor der forekommer nogle elementer, som gør disse delområder i udkantskommunerne attraktive. Det kan for eksempel være adgang til kysten eller andre naturskønne områder, særlige kulturhistoriske elementer, rekreative muligheder, eller et attraktivt landligt miljø. Eksempler ses langs kysterne i f.eks. Morsø Kommune og landboliger ved kysten.

De potentielle tilflyttere, både deltids- og fastboende er som oftest villige til at foretage en gennemgribende istandsættelse, blot huset har grundlag for at blive deres drømmehus, dvs. de ydre omgivelser skal være i orden. Naturmæssige værdier er vigtige.

Typiske købere af boliger i type 3 områder har samme forventninger til fred, ro og høj livskvalitet, som type 1 køberne, men fordelen ved type 3 områderne er, at boligerne er billigere, og at stederne er knap så overfyldt i højsæsonen. Typiske tilflyttere til yderområderne er både ældre par og børnefamilier. 2/3 af tilflytterne er i beskæftigelse, men der er også flere pensionister og arbejdsløse, der flytter til yderområderne end væk herfra. (Kilde: Ny Thisted Komm. & Realdania 2006, SBI rapporter 2007 og 2005, Byplannyt nr. 5 2007).

Type 4 – Lav turismeefterspørgsel og lav lokal bosætning

Type 4 områder har både lav efterspørgsel blandt turister og en affolkning der giver en lav lokal efterspørgsel efter boliger. I områder af denne type er der ikke særlig mange, som anskaffer sig et second home. Dét, de berørte kommuner imidlertid skal være opmærksomme på er, at salg af boliger som second homes kan være en del af redningen for en udkantskommune, hvor flere og flere huse kommer til at stå tomme. Overgår nogle helårsboliger til second homes, vil disse ofte blive istandsat, hvilket har selvforstærkende effekt, idet området vil fremstå som mere attraktivt for potentielle fastboende.

De befolkningsgrupper som typisk flytter ind i de ledige boliger i type 4 områder, er kontanthjælpsmodtagere, førtidspensionister og evt. misbrugere. Desuden tiltrækkes andre lavindkomst grupper, der betegnes som 'sociale nomader', fordi de konstant flytter fra den ene dårlige bolig til den anden på tværs af landets yderkommuner. Som oftest anskaffer de sig en lejebolig, da denne er billigst at betale, og der kan søges om boligstøtte. Husene udlejes dog ofte til en høj pris af de spekulanter, som opkøber adskillige dårlige boliger. Med denne tilflytning påføres

kommunen ofte udgifter i form af boligstøtte, sociale udgifter m.m. og dermed en række problemer oven i dem, som den generelle nedgang og fraflytning giver. En negativ udviklingsspiral er i gang.

Mere ressourcestærke folk, som ønsker at købe en bolig, skræmmes ofte væk fra disse udkantsområder, som følge af at området fremstår som forfaldent og skæmmende. Der er dog undtagelser i type 4 områderne, hvor det ellers er svært at komme af med tomme huse. Hvis husene ligger i nærheden af kyst eller andre attraktive naturarealer, er det som oftest ikke noget problem at sælge disse huse, enten som ferieboliger eller helårsboliger. Herved bliver dele af området til type 3 områder.

I nogle kommuner er der erfaring med byfornyelse af landsbyer i udkantsområder, hvor man gennem en målrettet indsats er kommet af med det forfaldne og skæmmende indtryk, og hvor landsbyen i stedet kommer til at fremstå i tråd med opfattelsen af livet på landet eller attraktiv fiskerlandsby. Eksempler er f.eks. Glyngøre i Sallingsund/Skive Kommune, samt Fanø, Bornholm og Langeland (Kilde: SBI 2007).

Samlet set, er der stor forskel på problemstillingerne i de fire typer af områder i forhold til bl.a. second homes, og de typer af beboere som tiltrækkes. Nogle steder (type 1 og 2) udgør second homes et problem i forhold til at presse den lokale bosætning. Andre steder – især i udkantsområderne (type 3 og 4 områder) – udgør second homes et potentiale for at sikre områderne mod forfald og sociale problemer som følge af fraflytning og en generel nedgang. Her spiller områdernes naturmæssige og kulturelle/historiske kvaliteter en central rolle for områdernes mulighed for at tiltrække købere til deltidsbosætning i second homes. Men deltidsbosætning i second homes kan dog ikke forventes at være løsningen for alle disse udkantsområder. Ikke alle områderne har de attraktionsparametre, som virker tiltrækkende på disse grupper, men nogle steder kan en pro-aktiv indsats bidrage til at vende en begyndende negativ udvikling. De forskellige muligheder og virkemidler hertil belyses senere i udredningen.

Kommuners erfaringer med "second homes"

Der er som led i projektet lavet interviews med planlæggere i Lemvig kommune (Kjær 2007) og Bornholms Regionskommune (Iversen 2007), hvor der er spurgt om deres konkrete erfaringer med second homes, herunder deres forvaltning og planlægningsmæssige beredskab i forhold til deltidsbosætning. Gennem feltarbejde omkring et andet projekt om landdistriktsudviklingen i yderområder har vi et godt kendskab til især Lemvig kommune og har set en række forskellige konverteringer til bl.a. second homes, samt kender til nogle af problemerne omkring forfald og affolkning i området (jf. forsidens billeder).

Erfaringer fra Lemvig-området

Lemvigområdet oplever en række af de typiske problemer, der ses i mange udkantsområder. Fokus i interviewet er især på den gl. Harbøre-Thyborøn kommune, hvor planlæggeren kender forholdene indgående.

Konvertering af helårsboliger i byzone til second homes

I den gl. Harbøre-Thyborøn kommune kunne man ikke håndhæve bopælspligten i byerne, der er under 5000 indbyggere og præges af fraflytning. Folk, der gerne vil opkøbe et helårshus til feriebolig, kan søge kommunalbestyrelsen om samtykke. Hvis de får et nej, har kommunen 6 uger til at anvise lejere til boligen, hvilket de ikke kan, og så overgår huset til feriebolig. De gamle noget klondikeagtige huse i Thyborøn er blevet mere eftertragtede i de senere år, idet de ligger ret tæt på vandet, og priserne er steget. Det vurderes ikke til at være et problem med denne konvertering, da den forhindrer forfald og spekulationsudlejning, der begge er problemer i området.

Problemer med spekulationsudlejning til sociale klienter

Området har problemer med et par konsortier, der foretager opkøb af faldefærdige boliger i Thyborøn by med henblik på udlejning til sociale klienter. Omfanget skønnes at være omkring 50 ejendomme. Kommunen har forsøgt at modvirke dette problem med sociale klienter ved bl.a. at lave opkøb af ejendomme på tvangsauktion, for herved at undgå spekulationsudlejning. Nogle af ejendommene er videresolgt til borgere til feriemål, mens der i enkelte tilfælde er foretaget nedrivning. Men det er dyrt at gennemføre nedrivninger, da der er mange krav, der skal overholdes. Endvidere har kommunen en risiko for erstatningskrav i forbindelse med nedrivning af en brandtomt – sagen er p.t. uafklaret. Dette fremmer ikke interessen for at bruge nedrivning som redskab til regulering af problemerne.

Forfaldne boliger i landzonen

Området har også en del problemer med forfaldne boliger i landzonen, men det er vanskeligt og dyrt for kommunen at foretage en opsøgende indsats. Det er vanskeligt at håndhæve §14 i byggeloven i landzone¹ og først når det når til § 17-18 med nedstyrtningsfare, kan kommunen gribe ind. Dette er kun sket i enkelte tilfælde i de sidste 7-8 år.

¹ § 14. Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført. I bebyggede områder gælder de også for ubebyggede grunde. Kilde: www.retsinfo.dk

Opkøb af helårsboliger som second homes i landzone

I kommunen opleves der primært interesse for opkøb af helårsboliger i de områder, hvor der er store herlighedsværdier. Det er typisk stuehuse o. lign, hvor jorden er solgt fra til større landbrug, der sælger, hvorimod der er en behersket efterspørgsel efter boliger i de mindre småbyer. Her står mange huse tomme. I kystområder – og især hvis der er udsigt – konverteres boliger til feriehuse. Dette anses ikke som et problem, idet det er bedre med deltidsbosætning end tomme huse og forfald.

Fremtidsperspektiverne

Erhvervslivet i Thyborøn trives ret godt, men området har mange indpendlere og herved drænes indtægterne ud af området. Mange unge flytter fra byen, fordi der ikke er jobmuligheder for højere uddannede. Området ønsker at satse mere på turisme og har mange naturkvaliteter, men der mangler et skær af noget mondænt, der kan skabe et godt ”brand” for området. Der er i de senere år kommet flere nye tiltag i Thyborøn såsom Vestkystcenteret – et stort oplevelsescenter, der er anlagt mere turistagtige faciliteter såsom restaurant og fiskebutik på havnen og et andet sted er nogle barakker og en fiskekutter på hovedet omdannet til restaurant (?). Området har ikke en lang tradition og tiltrækning som Skagen, men nærmere et skær af klondike. Gennem deltagelse i bl.a. projektet om Det gode liv på Vestkysten er der fremkommet mange gode ideer til udviklingen i området. Der er også en mindre gruppe af ildsjæle i byen, der arbejder med forbedringer og generelt har de øvrige borgeres accept, mens de gamle nok er lidt mere skeptiske og bundet af vaner og traditioner knyttet til fiskerierhvervet frem for nye tanker som turisme.

Helhedsplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for Thyborøn som led i projektet ”Det gode liv på Vestkysten”, der fokuserer på udvikling og fornyelse (se linket www.bopaavestkysten.dk). Som en del af projektet er der udarbejdet og igangsat et områdefornyelsesprogram med byfornyelse for Thyborøn, og der er givet en ramme på 10 mill. Kr. fra Socialministeriet. Det omfatter også sociale aspekter. Planen er imidlertid ikke juridisk bindende.

Redskaber der savnes

Kommunen savner en klassifikationstype i BBR registeret, der adskiller sommerhuse i sommerhuszoner fra boliger uden for disse zoner, der anvendes til ferieformål (dvs. det vi i denne udredning kalder ”second homes”).

Anvendelighed af landsbysaneringsprogram

Et landsbysaneringsprogram ville være meget nyttigt i området, men det afhænger af hvordan det gennemføres. Som grundprincip er det godt selv at skulle bidrage med ”noget for noget” men de små samfund har vanskeligt ved at medfinansiere projekter og mister herved gode muligheder - ”det er dyrt at være fattig” for disse områder.

Erfaringer fra Bornholm:

På Bornholm er der (modsat Lemvigområdet) en stor efterspørgsel på second homes fra turister og samtidig et vist pres på boligmarkedet i kystbyerne (type 1), mens der i de centrale dele af Bornholm ikke er så stor efterspørgsel, men dog ikke det store forfald (dvs. type 3).

Frigivelse af bopælspligten udenfor byzoner og landbrugsejendomme

Som planlægningsmæssig tilgang har Bornholms regionskommune valgt at opretholde bopælspligten i byzonen samt en række afgrænsede byområder i landzone (svarende til landsbyafgrænsning i landzonen). Herudover er der også bopælspligt på landbrugs, men resten er frigivet til deltidsbosætning i og med at der ikke er pålagt helårspilgt. Der er anvendt lokalplaner om redskab. Der er udarbejdet forslag til tillæg og lokalplan for fastholdelse af helårspilgt i afgrænsede byområder i landzone. Der er samtidig åbnet mulighed for at boliger i landzone uden landbrugspligtigt, og uden for de afgrænsede byområder, kan anvendes til fritidshuse (koordineret med boligreguleringsloven). Der er udarbejdet temalokalplaner for helårsboligformål der supplerer alle lokalplanlagte boligområder, og en række afgrænsede boligområder i landzone. Temalokalplanerne er koordineret med kommunens anvendelse af boligreguleringsloven. Efterfølgende vil en række havne og byer også blive gennemgået, for at se om der er basis for fritidsbosætning.

Konvertering af feriehoteller

Mange hoteller på Bornholm er blevet konverteret til enten individuelle ferielejligheder (sommerhuse på højkant) eller hotellejligheder. Førstnævnte omklassificeres som ”sommerhuse”, mens dette ikke sker for de sidste, da de drives efter hotel og restaurantlovgivningen (tjek lige). Regionskommunen savner en opgørelse over disse forskellige konverteringer og er også bekymrede for, hvilke konsekvenser det har for turismen og lokalsamfundene. Det er blevet vanskeligere for turister at finde hotelovernatning på Bornholm, og da disse lejligheder ikke bruges så intensivt som hotellerne ellers ville gøre, kan det skabe nedgang i indtægterne og mindske antallet af turister i lokalsamfundene selv i sommerperioden.

Problemer og reguleringsmidler

De eksisterende danske undersøgelser af udkantsonråder viser, at der er forskellige problemer i de forskellige typer af områder. Derfor er det også forskellige virkemidler, der benyttes eller kan være relevante for at komme problemerne til livs:

Type 1 – Høj turismeefterspørgsel og høj lokal bosætning

I områder med både høj turismeefterspørgsel og stor lokal efterspørgsel på boliger er der som beskrevet en intern konkurrence om boligerne. Nogle kommuner har benyttet lokalplaner til at regulere på dette område, men dette virkemiddel kan umiddelbart kun bruges, hvis der i en lokalplan er bestemmelser om, hvorvidt husene udelukkende må benyttes til helårsbeboelse (JP artikel (2007a)).

Der har dog været en umiddelbar tilfredshed omkring reguleringen på Fanø, Langeland og Bornholm. Disse tre lokaliteter har både områder som må betegnes under type 1, men også områder som kan betegnes under type 3. I type 1 områderne er det en fordel for kommunerne, hvis man kan undgå for mange sekundære boliger, og i stedet fastholde helårsbeboerne. Dette har man således haft held med at regulere ved hjælp af lokalplaner. I type 3 områderne bliver salg af sekundære boliger derimod oplevet som positivt, idet disse områder ellers ville opleves som yderligere affolket. De tre kommuner har ligeledes haft succes med at regulere dette gennem lokalplaner. (JP artikel (2007a) 24.09.07).

Eksisterende lokalplaner kan ikke laves om med tilbagevirkende kraft, og derfor kan kun nye sekundære boliger reguleres. I nogle byer anlægges der nye bydele uden bopælspligt som reelt bliver til second home områder i byzone. Ligeledes konverteres der som tidligere nævnt feriehoteller og –centre til individuelle ferieboliger, der således bliver til second homes idet de ofte ligger udenfor sommerhuszoner. Omfang og problemer i denne retning vil blive yderligere undersøgt i en ny udredning for By- og Landskabsstyrelsen i januar 2008 (Kaae, B.C. & Nielsen, T.S. 2007).

Type 2 – Lav turismeefterspørgsel og høj lokal bosætning

I områder med høj lokal efterspørgsel efter boliger men ret lav turismeefterspørgsel ses bl.a. boliger uden bopælspligt. Ligesom for type 1 er det primært lokalplaner, der benyttes i reguleringen. Effektiviteten af disse afhænger dog af hvilke formål det pågældende areal er udlagt til i lokalplanen, og i flere tilfælde står der ikke noget om bopælspligt. Desuden har det tilsyneladende betydning for brug af boligreguleringsloven, om ejeren af boligen er tilmeldt folkeregisteret. I et eksempel fra Ørestad mangler kommunen virkemidler til at gribe aktivt ind, da hverken planloven eller boligreguleringsloven er tilstrækkelig. (Ørestadsavisen 2007)

Type 3 – Høj turismeefterspørgsel og lav lokal bosætning

I områder med en høj turismeefterspørgsel og som ellers præges af affolkning, er salg af second homes ofte en fordel for kommunen. Derfor er der ikke som sådan brug for virkemidler til at forhindre opkøb til second homes. At nogle ejendomme kan sælges betyder færre tomme boliger og mindre forfald, hvilket er i kommunens interesse. Der kan dog godt være behov for mere klarhed omkring dette marked, og at det skal være mere rentabelt for kommunerne at have sekundære boliger, fx som i form af 'landliggerkat' som der er ytret ønske om. Desuden ønsker man generelt at lovgivningen skal stemme overens med de faktiske forhold i dag (Byplannyt nr. 5, 2007).

Fanø, Bornholm og Langeland giver eksempler på at reguleringen umiddelbart har fungeret. Her er der forbud mod fritidsbeboelse i udvalgte områder, fx bykernen, men ellers åbent for sekundære boliger. (JP artikel (2007a) 24.09.07). (Samsø har som frikommune samme ordning, hvor to byer er forbeholdt heltidsbosætning, mens der på resten af øen er mulighed for deltidsbosætning. Øen har trods en vis fraflytning undgået problemer med tomme huse i forfald, men det er lidt uklart om der forekommer deltidsbosætning i de to heltidsbysamfund, da der er forskellige måder at omgås dette på. (interview 10. oktober, 2007).

Type 4 – Lav turismeefterspørgsel og lav lokal bosætning

I områder med både lav efterspørgsel blandt turister og affolkning, er de mange tomme boliger og forfald et problem, ligesom spekulationsudlejning og tilflytningen af sociale klienter. Kommunen har en række virkemidler til at gribe ind:

- Byggeloven: sømmelig/forsvarlig stand.
- Byfornyelsesloven: kommunalt opkøb og kondemnering (af sundheds- eller brandfarlige boliger).
- Boligstøtteloven: afslag på boligstøtte.
- Lov om landbrugsejendomme: påbud om istandsættelse eller nedrivning.
- Boligstøtteloven og Lejeloven: indbringe størrelsen af huslejen for huslejenævnet (undgå høj leje for dårlige boliger → spekulation i udlejning).
- Lov om fremme af energibesparelser i ejendomme (fra 01.07.08): pligt til energimærkning til lejer inden lejemål indgås (modvirker dårligt/uisolerede boliger).
- Lokalplan (planloven): kun én bolig på hver matrikel
- Kommuneplan (planloven): retningslinier og rammer for forbedring af områder med dårlige boliger (gennem lokalplanlægning).
- Boligreguleringsloven: tomme boliger som ligger attraktivt, kan overgå til fritidsboliger.
- Affaldsbekendtgørelsen: fjerne affald og bilvrag fra grunden. (Kilde: SBi 2007)

Men de mange forskellige virkemidler er vanskelige og ressourcekrævende at håndhæve både for kommunen og de andre myndigheder som evt. skal bidrage.

Samlet kan man sige, at de fire forskellige typer af områder har meget forskellige problemer og benytter meget forskellige typer af regulering til at forsøge at løse disse. Der er en række uklarheder i reguleringerne og vanskeligheder med at håndhæve reglerne.

Efterspørgsel/forslag til manglende virkemidler

Ud over de eksisterende reguleringer er der samlet op, hvilke andre virkemidler, der efterspørges eller foreslås i de forskellige eksisterende danske undersøgelser. Disse er her opdelt på de fire områdetyper:

Type 1 og 2 områder:

- Virkemidler til at sikre fortsat helårsbeboelse savnes – det er vanskeligt at håndhæve bopælspligten. Kun få kommuner gør brug af de eksisterende virkemidler. (Kilde: Seaside Tourism 2002).

- Borgerrepræsentationen er enig om, at København skal være beboet hele året, men lokalplaner, der er vedtaget inden dette stop for udlandsdanskere, er fortsat gældende. (Kilde: Ørestadsavisen).
- Hul mellem planloven og boligreguleringsloven. (Kilde: Ørestadsavisen)

Type 3 og 4 områder:

- Opkøb af ejendomme og efterfølgende nedrivning, jf. byfornyelsesloven. Kommunerne har været i tvivl om hjemmel til dette, men det skulle der være. (Kilde: SBI 2007)

SBI's anbefalinger for at forøge kommunal indsats, i **type 4** områder:

- Indførelse af statsrefusion til kommunerne ved opkøb med hjemmel i byfornyelsesloven.
- Øgning af byfornyelsesrammer (større økonomisk ramme).
- Erstatning af ejers nettoudgifter til nedrivning i tilfælde hvor kommunen har kondemneret boligen og påbudt nedrivning.
- Kondemnering af udlejet bolig pga. sundhedsfare (der ikke er akut), med ikrafttræden ved lejeledighed eller til bestemt dato (forhindrer ny lejer i den kondemnabile bolig).
- Mulighed for at kommunen kan kondemnere bolig ved sundhedsfare på kort sigt, eller brandfare.
- Øget samarbejde mellem kommuner og jordbrugskommissionerne om tiltag for skæmmende og tomme boliger og bygninger.
- Præcisering af byggelovens begreb 'sømmelig' og 'i en under hensyn til beliggenheden'.
- Kommunerne skal have adgang til register med energimærkning (fra 01.07.08).
- Mere fylldig vejledning om regler for mulige indgreb for dårlige ejendomme (vejledning fra Socialministeriet).
- Kurser for kommunale medarbejdere.
- Målrettet informationsindsats fra Socialministeriet til kommunerne.

(Kilde: SBI, 2007)

For alle typer:

- Særlig 'landliggerskat' for at gøre det rentabelt for kommunerne at have deltidsborgere. (Kilde: Byplannyt nr. 5, 2007).
- Redskaber, der kan afhjælpe huller i forhold til regulering gennem lokalplaner, samt vanskeligheder med håndhævelse, selvom der foreligger en lokalplan.
- Efterspørgsel fra yderkommuner: jura og lovgivning skal passe med virkeligheden. (Kilde: Byplannyt nr. 5, 2007)

Vigtigt: De forskellige typer af områder med sekundære boliger kræver forskellig regulering!

”Second homes” som udviklingsstrategi i landets yderområder?

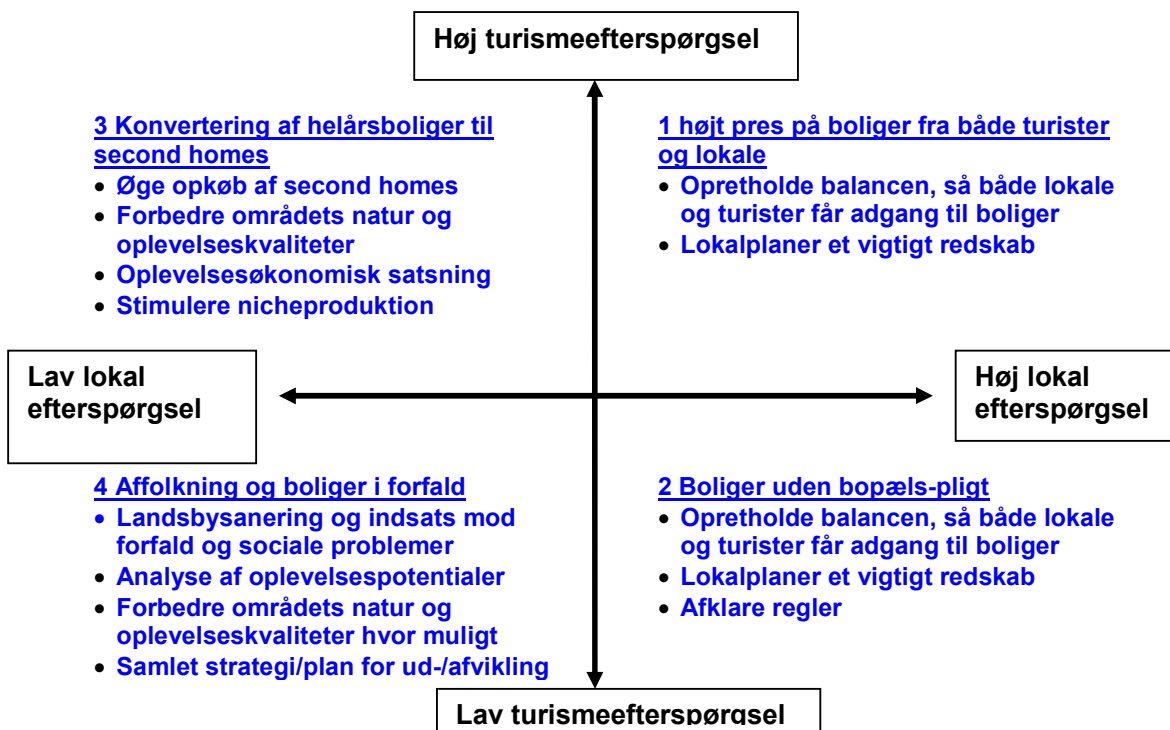
Overordnet er second homes problematikken en lille del af de store omstruktureringer, der foregår i Danmark (såvel som andre lande) som følge af globaliseringen, ændringer i landbrugsstrukturen, stigende urbanisering og heraf følgende øget polarisering mellem byområder og yderdistrikter. Disse er ikke samfundsmæssige udviklingstendenser, man som sådan kan ”regulere” sig ud af, men er de rammebetingelser, som second home problemstillingen skal ses i lyset af.

Udpegningen af områder som ”yderområder” er baseret på en traditionel væksttankegang med klassisk primær og sekundær produktion som udgangspunkt, og her har yderdistrikterne oplevet en nedgang og fraflytning til andre egne af landet eller evt. til udlandet. Men ser man på de nye strømninger, hvor oplevelsesøkonomien er på vej frem, kan nogle af disse yderområder faktisk vendes til ”kerneområder” for den stigende efterspørgsel efter oplevelsesprodukter herunder turisme og second homes. Disse områder rummer kvaliteter som fred og ro, store vidder, store naturområder og plads til nye pladskrævende friluftaktiviteter m.m. som den mere og mere urbaniserede befolkning i stigende grad efterspørger som modvægt mod det hektiske og stressende hverdagsliv i byerne. Turismen søger allerede til disse områder og nye oplevelsestilbud skyder frem, nye alternative livsstilprodukter opstår (sydesalt, mikrobryggerier, nicheprodukter, o.lign.), naturgenopretninger gennemføres, nye nationalparker etableres, og områdernes store natur- og kulturhistoriske kvaliteter synliggøres. Alt sammen er kerneprodukter for videre udvikling af oplevelsesøkonomien.

Disse forandringsprocesser kræver imidlertid nytænkning og omstilling både blandt lokalbefolkningen og i planlægningsmæssig sammenhæng.

Udfordringerne

Som det fremgår af de tidligere afsnit, er der meget forskellige forhold og problemer knyttet til second homes i de 4 typer områder. Der er ligeledes forskellige muligheder og udfordringer (*figur 8*).



Figur 8: Udfordringerne i de fire typer af second home områder.

I **type 1 og 2 områder** er det især en udfordring at sikre en balance mellem de grupper, der konkurrerer om adgang til boliger herunder second homes. Det er vigtigt ikke at slække på adskillelsen af zonelovgivning her og fortsat opretholde to adskilte boligmarkeder, da det ellers vil åbne sluserne for second homes og presse de lokale endnu mere ud af boligmarkedet og de attraktive bydele i de specielt attraktive kystbyer. Netop denne opdeling af boligmarkederne har hjulpet med stort set at forhindre dette i Danmark i forhold til hvad der er sket i mange udenlandske kyst- og alpebyer. Ligeledes er der behov for større kontrol og konsekvens i håndhævelse af reglerne. For type 2 områder udgør boliger uden bopælspligt en ”mellemløst” rent planlægningsmæssigt, idet de hverken er ”rigtig” byzone eller sommerhuszone. Også her kan der være brug for en klargørelse af klassifikationer og regler.

For **type 3 områderne** udgør opkøb til second homes en god modvægt til den fraflytning, der ellers ville medføre forfald og en negativ udviklingsspiral. Synliggørelse af denne mulighed for opkøb og en videre satsning på forbedringer af oplevelsesmulighederne, nicheprodukter og andre oplevelsesøkonomiske muligheder vil højne kvaliteten i områderne yderligere.

Derimod ligger de største udfordringer i **type 4 områderne**, der ikke har så mange oplagte natur- og kulturhistoriske kvaliteter og er skæmmet af forfald og en negativ udviklingsspiral. Her kan nærmere analyser af områdernes evt. uopdyrkede potentialer hjælpe med at se, om nogle områder har noget, der kan udvikles i et oplevelsesøkonomisk perspektiv. Her kan efterfølgende tages initiativer, der styrker de uudnyttede kvaliteter, der er i området eller som kan genskabes via oplevelsesøkonomiske satsninger som forbedringer af natur, kultur og adgang, etablering af

rekreative landskaber og nationalparker m.m. Men for andre områder vil fokus være på landsbysanering og støtte til afvikling af saneringsmodne ejendomme og aktivering af lokale initiativer i bl.a. saneringsarbejdet, så forfald og spekulationsudlejning undgås. Her er brug for mange forskellige virkemidler og gerne en samlet strategi eller plan.

Samlet kan man sige, at udfordringerne er de meget forskelligartede problemstillinger i de fire typer af områder. Der er behov for en differentieret planlægning i de forskellige områder med brug af forskellige værktøjer/reguleringer. Disse beskrives i de næste afsnit.

Mulighederne

Der er en række mere konkrete muligheder for forbedringer, der har potentiale for at hjælpe i udviklingen af disse områder (især type 3 og 4 områder).

Sanerings- og landsbyfornyelsesprogrammer

Ligesom der i storbyerne blev gennemført et omfattende byfornyelsesprogram i bl.a. 1980'erne, kunne et "sanerings- og landsbyfornyelsesprogram" bidrage til at øge attraktiviteten af visse områder, der har de grundlæggende attraktionsparametre i orden, men er kommet ind i en negativ udviklingsspiral (jf. Glyngøre-modellen). Ligeledes kan programmet bidrage til at nedrive de utidssvarende og forfaldne boliger, der skæmmer mange type 4 områder. Ved målrettet at fjerne disse boliger og lave landsbyforbedringer (gerne i nært samarbejde med lokale ildsjæle og borgere) kan byerne bedre stå imod spekulationsudlejning og indflytning af sociale klienter med deraf følgende tunge udgifter for kommunen. Erfaringsoverførsel fra byfornyelsesprocesserne og byfornyelsesselskaberne omkring de komplicerede forhold og virkemidler kan hjælpe i processen.

Derimod vil man nok også som del i saneringsprogrammet skulle se i øjnene, at der er områder, der næppe har en fremtid. De store strukturelle ændringer i bl.a. landbrugsproduktionen har overflødiggjort mange bygninger, og mange gårde er konverteret til boliger i de bosætningsmæssigt attraktive områder eller til second homes i turismæssigt attraktive områder. Men der vil også være områder uden større attraktionskvalitet og med bygninger af for ringe standard, der ikke er af interesse for nogen, og som er i forfald. Her vil en nedrivning være hensigtsmæssig for at opretholde de øvrige boligernes attraktivitet. For landbrugsbygninger, kunne det måske overvejes at allokere en lille del af landbrugsstøtten til en sådan saneringsstøtte for landbrugsbygninger (dette er ikke en del af denne udredning, og bør undersøges nærmere herunder ressourceforbruget til en evt. ordning). En sådan ordning blev i 1980'erne brugt på Bornholm (Iversen 2007).

Store enkeltindsatser

"Field of Dreams" konceptet (build it and they will come) og i endnu mere forkromet udgave "Bilbao-modellen" med at lave noget helt ekstraordinært (arkitektonisk flagskib eller lign.) kan muligvis bruges i mindre omfang til at vende udviklingen, men kun i områder med et vist basis-potentiale i form af eksisterende attraktionsparametre at bygge videre på. Særligt markante/alternative second homes er en mulighed.

Oplevelsesøkonomiske initiativer

En oplevelsesøkonomisk satsning dækker over en bred vifte af initiativer, der kan støttes og stimuleres på forskellig vis. Det kunne være initiativer, der fremmer den lokale identitet (fx museer og formidling), støtte til udvikling af lokale nicheprodukter af høj kvalitet, etablering af kunstnernetværk i området og synliggørelse af deres arbejde, støtte til opkøb og restaurering af

særlige vartegn i området fx gl. fyrtårne, møller, o.lign., der er identitetsskabende og kan skabe nye oplevelser for besøgende.

Stimulere privat-offentlige partnerskaber

En række landsbyer i yderdistrikterne har gjort en pro-aktiv lokal indsats for at sikre deres eksistens gennem forskellige tiltag. Her spiller lokale ildsjæle og initiativtagere en stor rolle ved at samle borgerne om en fælles indsats for byens bevarelse og fremtidige udvikling. Ved at indgå samarbejder med kommunen eller andre offentlige myndigheder kan disse grupper få opbakning og evt. også økonomisk støtte til nogle af disse initiativer. Disse partnerskaber kunne også hjælpe grupperne til at søge yderligere støtte fra fx EU-programmer m.m.

Det lokale engagement har stor betydning for succesfuld gennemførelse af forbedringer, der kan forhindre affolkning og den negative udviklingsspiral. De ret nyetablerede LAG (Landdistrikts-aktionsgrupperne) udgør et potentiale i denne sammenhæng. Her kunne man ligeledes overveje egentlige støtteordninger/programmer, der stimulerede sådanne lokale initiativer – især i type 4 og evt. type 3 områder.

Forbedring af landskabskvaliteter og rekreativ tilgængelighed

Ikke alle områder er lige attraktive for second homes eller lokal bosætning, idet der er bestemte naturmæssige, kulturelle og rekreative kvaliteter, der tiltrækker folk. Skove og strande/søer o. lign. naturtyper har stor tiltrækning ligesom spændende kulturhistorie og en markant lokal identitet. Mange steder er der dog adgangsproblemer til det åbne land, idet stier/markveje fjernes som led i landbrugets effektivisering af driften. Ved aktivt at arbejde på forbedringer af disse attraktionsparametre gennem fx skovrejsning, genopretning af afvandede søer og vådområder, opdyrkning af områders særpræg og kulturhistorie samt aktiv etablering af stier inklusiv rundtursmuligheder tæt på landsbysamfund, kan områdernes attraktionsværdi øges. Dette sker allerede flere steder, men vil især være til gavn i type 4-områder samt type 3 områder. Herved vil nogle områder kunne gøres mere attraktive for både bosætning og second homes. Anvendelse af analyser som fx oplevelseskortlægning (Caspersen & Olafson 2006, Caspersen & Kaae igangværende), kan her være et redskab til at identificere områder med potentiale. Men der vil realistisk set også være områder, der ikke har ret meget at byde på.

Ændringer i beskattningen af indtægter fra sommerhusudlejning

For ejere af feriehuse både indenfor og udenfor sommerhuszonen gælder, at indtægten ved udlejning beskattes i ejerens hjemkommune. Derimod er det den kommune, hvor feriehuset ligger, der står med en række udgifter til bl.a. infrastruktur m.m.. Selvom der betales grundskyld til feriehuskommunen, kunne en omstrukturering af beskattningen af feriehusudlejningen overvejes, så beskattningen går tilbage til den kommune feriehusene ligger i frem for ejernes hjemkommune. Den nuværende ordning dræner yderdistrikterne for en del af de indtægter der genereres, og en omfordeling kunne reducere behovet for kommunal udligning til disse yderområder. Dette er også i tråd med den ”landliggerskat” som foreslås i flere andre udredninger. For second homes kunne der evt. betales en procentdel af husstandsindtægten svarende til den del af året man er bosat i sit second home til deltidsbosætningskommunen. En anden mulighed er en ”landliggerskat” eller ”kurtakst”, så lokalområdet sikres bedre indtægter fra bl.a. sommerhusene.

Hvordan kan en satsning på "second homes" som udviklingsstrategi håndteres planmæssigt

De fire typer af områder vil nødvendiggøre at der accepteres en differentieret planlægning og regulering, så ikke alle regler gælder overalt i landet. Her kan opstilles kriterier i forhold til bl.a. affolkning, forfald o. lign. yderområdeproblemer. Der vil i en del tilfælde være flere forskellige typer af områder indenfor den samme kommune.

Mens der for type 1 og 2 områder bør sikres en fortsat stram regulering og adskillelse af helårsboliger og second homes, kan der i yderområderne, der typisk er type 3 og især 4, potentielt åbnes mere for, at eksisterende bebyggelse kan konverteres til second homes. Det er også her, at landsbysaneringsprogrammer, støtte til aktive lokalsamfund, naturgenopretning m.m. kan anvendes som planredskaber.

Udarbejdelse af sammenhængende udviklings- og turistmæssige planlægningsstrategier i de nye kommuner, vil kunne være til stor hjælp, og her kan turismeudviklingsarbejdet i det gl. Nordjyllands Amt være en fin inspiration. Her har bl.a. været et samarbejde med det regionale turismeudviklingsselskab og andre af turismens parter omkring den fremtidens udvikling af turismen i regionen og samtidig en tæt dialog med borgerne.

Konklusion/perspektiver

Udredningen har tilstræbt indenfor en meget kort tidsramme at skabe et vist overblik over omfang og beliggenheden af de danske second homes samt opstillet en klassifikation, der opdeler second homes i fire typer områder. Hver af disse typer har forskellige problemstillinger knyttet til sig og forskelligt potentiale for udvikling af second homes.

Second homes er på ingen måde en speciel dansk problemstilling, men den måde vi via Planloven har oprettet specielle sommerhuszoner er ret unik og har i det store hele hjulpet med at undgå bl.a. problemer med fortrængning af lokale beboere fra attraktive bysamfund, som kendes i udlandet. Ligeledes er mange attraktive kyststrækninger blevet friholdt for bebyggelse med sommerhus og andre ferieanlæg, og de udgør nu en stor attraktionsværdi – bl.a. i et oplevelsesøkonomisk perspektiv.

Globaliseringen medfører i disse år store forandringer bl.a. i form af omstruktureringer i landbruget, fraflytning af produktionsvirksomheder og en øget urbanisering i østlige dele af landet og affolkning i yderområder i især den vestlige og sydlige del af landet, som samlet set presser yderområderne. Men i lyset af et øget fokus på oplevelsesøkonomi er der alligevel nogle nye fremtidsperspektiver for udviklingsmulighederne i yderområderne.

Udredningen foreslår en differentieret planlægning baseret på, hvilken type områder der er tale om. I områder med stor bosætning af lokale og højere eller lavere turismeefterspørgsel (type 1 og 2) er der brug for at fastholde zonebestemmelsernes opdeling, så intern konkurrence reduceres. Her er ingen grund til at stimulere flere second homes eller nye boliger uden bopælspligt, men nærmere til at sikre redskaber til tydeliggørelse og håndhævelse af Planlovens bestemmelser og lokalplanernes indhold. Derimod kan man i affolkningszonerne (type 3 og 4 områderne) overveje en lempelse af køb af second homes, der kan opveje affolkningen og fastholde boligmassen i god stand gennem deltidsbosætning. Forbedringer i nogle af de affolkningsområder, der heller ikke har nogen større tiltrækning på turister (type 4 områder), kan muligvis løfte nogle af disse områder og vende en negativ udviklingsspiral. Der foreslås en række planredskaber, der kan bidrage til denne proces bl.a. landsbysaneringsordning, kortlægning af oplevelses- og bosætningspotentialer m.m. Men man må nok også erkende, at der ikke er potentiale for, at alle områder forbedres eller kan genanvendes til second homes. I nogle områder vil en del boliger skulle saneres og afvikles, så forfald og spekulationsudlejning til sociale klienter undgås.

Erkendelsen af, at disse forandringsprocesser er massive og globale, er vigtig. Second homes kan ikke løse alle problemerne i de danske yderområder, men kan måske bidrage lidt hertil. Samtidig går samfundsudviklingen i retning af en øget rekreativ og oplevelsesøkonomisk udvikling, hvor nogle af yderområderne har en række unikke kvaliteter naturmæssigt, kulturhistorisk m.m. Dette giver nye perspektiver for yderområdernes udvikling som kerneområder for rekreativ udfoldelse, naturoplevelser, nicheproduktioner, nationalpark-oplande og turistområder samt ramme om second home bosætning. Men transitionen fra primær og sekundærproduktion til oplevelsesøkonomi er ikke problemfri, og kommunerne vil her kunne få gavn af at lave sammenfattende udviklingsplaner for området og et nært samarbejde med bl.a. lokale borgergrupper m.m.

Referenceliste

Andersen, A., Olesen, H.V., (2007a) *Udflydende grænser mellem helårs- og sommerhusbeboelse*, Artikel i Jyllandsposten 24.09.07

Andersen, A., Olesen, H.V., (2007b) *Spøgelsesby forude*, Artikel i Jyllandsposten 24.09.07

Caspersen, Ole Hjort & Olafson, Anton Stahl (2006) Oplevelsesværdier og det grønne håndtryk En metode til kortlægning og udvikling af friluftsoplevelser i hovedstadsregionen. Center for Skov, Landskab og Planlægning – KVL, 96 sider.

<http://www.sl.life.ku.dk/Publikationer/Udgivelser/RaadgivningsPublikationer/BL27.aspx?katid=>

Caspersen, O.H. & Kaae, Berit C. (upubliceret) Kortlægning og GIS-analyser af udviklingspotentialer og -scenarier for turisme og oplevelsesøkonomi i landdistrikter. Igangværende delprojekt som del af større projekt: Økonomisk vækst på landet: Ny innovativ aktivering af landskabs- og kulturressourcer, der er et samarbejde mellem CBS og Skov & Landskab, KU. Finansieret af DFFE som en del af Landdistriktsprogrammet.

European Environmental Agency (EEA), International Centre for Integrative Studies (ICIS) & National Environmental Research Institute (NERI) (2004) Household Consumption patterns in Europe – Tourism and recreation background paper June 2004.

Eurostat (2007) Data on second homes in the EU countries extracted from the New Cronos database.

Gallent, Nick; Mace, Alan & Tewdwr-Jones, Mark (2005) Second Homes European Perspectives and UK policies. Ashgate, 252 pp.

Gottschalk, G., Ærø, T., Rasmussen, M. (2007) *Dårlige boliger i landets yderområder*, SBI 2007:08, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, 2007. Tilgængelig online: <http://www.sbi.dk/boligforhold/boliger/darlige-boliger-i-landets-yderomrader>.

Kaae, B.C., Jensen, K.R. (2002) *De lokale og turismen*, Seaside Tourism, Nordjyllands Amt, 2002.

Kaae, B.C. & Nielsen, T.S. (internt projektforslag 2007) Skitse til projekt om udviklingstendenser inden for ferie- og fritidsområdet og nye behov i administrationsgrundlaget – forprojekt for By- og Landskabsstyrelsen. Skov og Landskab, Københavns Universitet. 12.12.07.

Kaae, Berit C., Nielsen, Thomas Sick, Hasler, Berit & Neye, Sune Thomas (2007) Sectoral analysis and tourism model. Deliverable 2.2.1e of SENSOR project, draft 3, November 2007.

Nielsen, T., Pasgaard, J.C.L. (2006) *Turismen som forandringskraft*, Arkitekten nr. 13/2006; pp. 44-51.

Ny Thisted Kommune og Realdania, (2006) *Ny dynamik i Danmarks yderområder, Landdistrikter og landsbyer*, Konference Hanstholm 1-2 juni 2006, Ny Thisted Kommune og Realdania, 2006. Tilgængelig online: http://www.svaj.dk/dk/nyheder/dynamik_i_danmarks_yderomraader.htm

Stensgaard, P. (2007) *Liv uden vækst?*, Byplan Nyt, 5. årgang, januar 2007, Tema: Udkant; pp. 12-15.

UNWTO (2006) Tourism 2020 Vision. <http://www.world-tourism.org/facts/eng/vision.htm> Access date 29.03.06.

VisitDenmark (2006) Turismen i Danmark 2000-2004 - turismens økonomiske betydning nationalt og regionalt. http://www.visitdenmark.com/NR/rdonlyres/DD2726EC-2158-467A-9DE1-F1E0587703A2/0/turismen_i_danmark_2000_2004.pdf

VisitDenmark (2007) Data om feriehusovernatninger. Udtræk fra <http://www.visitdenmark.com/danmark/da-dk/menu/danskturisme/tal/overnatningstal/historiskeovernatningstal/overnatningstalidk.htm>

Ærø, T., Suenson, V., Andersen, H.S. (2005) *Bosætning i yderområder*, SBI 2005:03, Statens Byggeforskningsinstitut, 2005. Tilgængelig online: <http://www.sbi.dk/boligforhold/ovrige/sbiintroside.2006-01-12.9377539664/>

Ørestad Avis (2007): *Udlandsdanskere i Ørestad*, Artikel i Ørestad Avis 15.10.07.

Interviews

Interview med Jens Kristian Kjær, Planlægger i Teknik og Miljø, Lemvig Kommune 13.12.07.

Interview med Jette Nykjær Iversen, Teknik og Miljø, Bornholms Regionskommune, 14.12.07.

Appendix 1: Liste over udenlandske referencer om second homes