



## Notat vedr. tilflytning til landdistrikterne til Udvalget for Landdistrikter og Øer

---

### Indhold

1. Indledning.....	2
2. Modurbanisering stiller nye krav til boligudbuddet i landdistrikterne .	2
3. Behov for flere lejeboliger og almene boliger – både på øer og i øvrige landdistrikter .....	2
4. Finansieringsudfordringer ved nybyggeri og energiforbedringer i landdistrikterne .....	3
5. Byggeslovgivning og fordyrende energioptimering begrænser renoveringsprojekter på landet.....	4
5.1 Krav om fuld byggetilladelse .....	4
5.2 Fordyrende energieffektivisering .....	4
6. Planloven hæmmer bosætning og erhvervsudvikling i landdistrikterne .....	5
6.1 Manglende fleksibilitet mellem land-, byzone og nybyggeri .....	5
6.2 Behov for flere omdannelseslandsbyer.....	5
6.3 Planloven § 37 fastholder en ældre bygningsmasse .....	6
6.4 Nødvendigt at etablere boliger i tiloversblevne driftsbygninger ....	6
6.5 Behov for bedre muligheder for at opføre og omplacere boliger i det åbne land.....	7

Rådhusgade 100  
DK-8300 Odder

Tlf.: 61 313 636  
[www.landdistrikterne.dk](http://www.landdistrikterne.dk)

Dato:  
14.06.2022

Enhed:  
Sekretariatet

Ansvarlig:  
Nikoline Jakobsen  
nik@landdistrikterne.dk

## 1. Indledning

På opfordring af Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer i forbindelse med den åbne høring om tilflytning til landdistrikter og øer den 27. april 2022 præsenterer Landdistrikternes Fællesråd og Sammenslutningen af Danske Småøer i det følgende en uddybende liste over centrale udfordringer, som hæmmer et varieret og tilstrækkeligt boligudbud i de danske landdistrikter og på øerne.

## 2. Modurbanisering stiller nye krav til boliguddet i landdistrikterne

Efter årtier med vedvarende urbanisering er der opstået nye flyttemønstre i Danmark. Særligt under coronakrisen har vi set en blomstrende tendens til, at flere og flere flytter fra de store byer og ud i landdistrikterne. Det gælder særligt børnefamilier og andre unge mennesker, der i højere grad vælger at bosætte sig der, hvor der er natur, frisk luft og mulighed for en mere overskuelig hverdag. I 2021 overgik antallet af flytninger fra København og Aarhus ligefrem antallet af flytninger til de to største byer.

Udover en længsel efter det landlige livs rekreative fordele har coronakrisen også afstedkommet flere permanente ændringer, der har skubbet til disse tendenser. Nedlukninger i forbindelse med COVID-19 har nemlig blotlagt muligheden for i højere grad at kunne arbejde hjemmefra. På den måde kan man flytte relativt langt væk og samtidig beholde sit arbejde, indtil man eventuelt finder et nyt arbejde tættere på. Det er et godt nyt for landdistrikterne og øerne, men det stiller også nye krav til selv samme – blandt andet, når det kommer til boliguddet – hvis det fulde potentiale af udflytningsbølgen skal indfries. Lige nu stiger efterspørgslen efter et varieret boligudbud, som blandt andet indebærer bæredygtige og moderne boliger generelt, herunder nybyggeri, lejeboliger og alment boligbyggeri, bofællesskaber (seniorbofællesskaber, generationsbofællesskaber og bæredygtige bofællesskaber) samt mere alternative boformer som eksempelvis mulighed for opstilling af tiny-houses.

## 3. Behov for flere lejeboliger og almene boliger – både på øer og i øvrige landdistrikter

På både øerne og i flere landdistriktskommuner opleves der lige nu stor efterspørgsel på lejeboliger. Det gælder både lejeboliger målrettet forskellige generationer og forskellige familiestørrelser samt tilflytterboliger, hvor nye tilflyttere kan afprøve livet i det pågældende område i en kortere periode. Ligesom tilflytterboligen giver lejeboligen tilflytterne mulighed for at afprøve livet på landet og se området an, inden de træffer et mere afgørende valg og køber en bolig. Dermed er både tilflytterboligen og lejeboligen central i forhold til at opnå tilflytning. Almennyttige boligselskabers lejeboliger er også meget efterspurgte, blandt andet af seniorer, som ønsker at sælge deres hus og flytte i en bolig med færre kvadratmeter samtidig med, at de forbliver i landsbyen tæt på deres netværk. Dermed er almennyttige boliger fremmede for boligrotationen i området, da de i mange tilfælde frigiver gode ejerboliger i lokalområdet, som er egnet til børnefamilier. Boligaftalen fra november 2021, som giver 10

millioner til etablering af almene boliger i ø-kommunerne og Bornholms Regionskommune og 10 millioner til etablering af almene boliger på de danske småøer er et vigtigt skridt i den rigtige retning.

**Forslag til løsning:** Det bemærkes, at behovet for flere almene boliger også i høj grad eksisterer i landdistrikterne generelt, hvorfor en pulje til de landfaste landdistriktskommuner, især yderkommunerne, også vil være til stor gavn for bosætningen. For de små øer gælder det desuden, at det er afgørende nødvendigt, hvis den afsatte pulje til alment boligbyggeri skal virke på småøerne, at der *både* kan dispenseres fra maksimumbeløbet *og samtidig* ydes tilskud fra puljen til alment boligbyggeri på småøerne. Adskillige af småøernes kommuner og boligselskaber har meddelt, at det ikke er muligt at bygge almene boliger på småøerne uden at få en dispensation fra maksimumbeløbet og samtidig modtage engangstilskuddet fra puljen. Desuden bør der i ordningen ikke være en prioritering af familieboliger fremfor andre boligtyper, da lokale forhold på den enkelte ø kan gøre det mere hensigtsmæssigt at bygge eksempelvis seniorboliger.

#### **4. Finansieringsudfordringer ved nybyggeri og energiforbedringer i landdistrikterne**

Et "forkert" postnummer har i en årrække gjort det sværere at flytte i drømmeboligen på landet. En ulige adgang til finansiering på tværs af landet medvirker til igangsættelsen af en selvforstærkende negativ spiral for udviklingen i landdistrikterne. Det er problematisk, ikke kun for de enkelte områder, der går glip af bosætning, men også for samfundet i generel forstand, da det skaber en skævvredet udvikling mellem land og by. Aftalen om statsgaranti på boliglån i landdistrikterne er således et vigtigt skridt i den rigtige retning. Imidlertid er der fortsat behov for initiativer, der imødekommer finansieringsudfordringerne i landdistrikterne – blandt andet hvad angår nybyggeri, da den voksende gruppe af børnefamilier, som søger mod landdistrikterne, i stigende grad efterspørger moderne og bæredygtige boliger, herunder nybyggeri. For flere udgør det ligefrem et krav til en kommende bolig. Borgerne oplever dog, at det kan være vanskeligt at optage lån til lige netop nybyggeri i landdistrikterne, da kreditgiverne vurderer, at gensalgsværdien på boligen efter opførslen vil være et stykke under byggeprisen.

Det samme gælder ved lån til energiforbedringer af boliger, som ikke har friværdi til belåning til fx energirenovering af klimaskærmen (tag, murværk, vinduer, døre og efterisolering) samt ved udskiftning af energikilder fra fx olie- og gasfyr. Derfor ser vi, at der er et efterslæb på energiforbedringer af boliger i landdistrikterne. Efter endt renovering vil boligejer ofte opnå bedre boligkomfort i kraft en sundere bolig, som er billigere i drift på grund af lavere udgifter til varmforsyning. Endelig vil boligen have en højere gensalgsværdi. Alligevel oplever vi ofte, at kreditgiverne som ved nybyggeri ikke vil tilbyde en tillægsbelåning. Derfor er en statsgaranti for tillægsbelåning til energirenoveringer også meget vigtigt, hvis ikke boligerne og boligejerne skal sidde i en umulig klemme.

**Forslag til løsning:** Igangsættelse af en undersøgelse af, om forslaget om statsgaranti på boliglån i landdistrikterne kan skrues sammen på en måde, så det også omfatter nybyggeri. Dette kan bl.a. ske inden for rammerne af den gældende model, men hvor kvadratmeterprisen ved nybyggeri sættes op til maks. 17.000 kr. pr. kvm og et indbygget loft på den samlede statsgaranti.

Etablering af statsgaranti for tillægsbelåning i boliger som energiforbedres eller hvor der foretages udskiftning af energikilde. Udskiftning af energikilder bør desuden kunne gå op til 100% og i særlige situationer 110 % af ejendomsvurderingen ved salg efter endt energirenovring og efter udskiftning af varmekilde.

## **5. Byggeslovgivning og fordyrende energioptimering begrænser renoveringsprojekter på landet**

I landdistrikterne er størstedelen af boligmassen ældre og et stort antal huse kræver derfor et eller flere renoveringsprojekter – både hvad angår almen istandsættelse og energioptimering. Det kan dog være en dyr fornøjelse for boligejerne i landdistrikterne.

### 5.1 Krav om fuld byggetilladelse

Når man køber en ældre bolig, skal man ved større renoveringsprojekter have en fuld byggetilladelse og dermed opfylde alle krav iht. det nyeste byggesreglement om bl.a. energiforbrug. Det gør det ekstra dyrt at renovere en ældre bolig på landet, og begrænser dermed særligt unge børnefamiliers muligheder for at købe et ældre hus med henblik på at foretage løbende istandsættelsesprojekter. Samtidig spænder denne regel ben for en generel opgradering af boligmassen på landet. Samme problematik gælder, når man vil konvertere et fritidshus i en landsby til en helårsbolig, så den igen kan benyttes til helårsbeboelse. Også her kræves der, at boligen efterfølgende efterlever alle krav i det nyeste byggesreglement. Det tvinger i praksis ejeren til at beholde boligen som fritidshus og begrænser dermed tilflytningen af familier i forholdsvis velholdte boliger.

**Forslag til løsning:** At man lemper på reglerne i byggeslovgivningen, så det bliver muligt at foretage løbende istandsættelsesprojekter uden at byggetilladelsen stiller krav om, at det skal kunne leve op til nyeste niveau i bygningsreglementet. At man giver bredere muligheder for at konvertere et fritidshus til et helårshus, uden at det efterlever samtlige krav i det nyeste byggesreglement.

### 5.2 Fordyrende energieffektivisering

At boligmassen i landdistrikterne generelt er af ældre status medvirker, som nævnt ovenfor, at et stort antal huse er i energimæssig dårlig stand. Fra 1. april 2022 blev dele af BoligJobordningen afskaffet, nærmere bestemt fradraget på lønudgifter til håndværksydelser. Energibesparelse har de seneste år udgjort omkring halvdelen af BoligJobfradraget, mens yderligere en fjerdedel stammer fra andre grønne håndværksydelser. Der bør fortsat være fokus på at gøre

boligerne i landdistrikterne mere energieffektive, således at disse områder bliver mere attraktive at bo og arbejde i.

**Forslag til løsning:** At man under Pulje til landsbyfornyelse afsætter nye midler til en energieffektiviserings-pulje til ældre ejendomme samt at boligejere i landdistrikter fortsat kan få fradrag for lønudgifter til energibesparende håndværksydelser i BoligJobordningen.

## **6. Planloven hæmmer bosætning og erhvervsudvikling i landdistrikterne**

Det aktuelle behov for at kunne udvikle et blandet og attraktivt boligudbud i landdistrikterne – og dermed også give mulighed for at leve et moderne og alternativt liv på landet – er udfordret af planlovens nuværende udformning. Det danske planlovssystem har overordnet set fremmet udvikling og bosætning i byer og det modsatte i landdistrikter. Selvom der er sket lempelser i den oprindelige planlov, indeholder den fortsat en række bestemmelser, som besværliggør erhvervsudvikling og bosætning i landdistrikterne. Helt centralt står behovet for at gentænke relationen mellem by og land for herigennem at understøtte udviklingen af det moderne liv på landet.

### 6.1 Manglende fleksibilitet mellem land-, byzone og nybyggeri

I flere områder ønsker man at sikre de grønne områder mellem byzone og nybyggeri, idet tilstedeværelsen af naturområder er en del af attraktiviteten for mange, der ønsker at bosætte sig på landet. Sagt med andre ord: Flytter man på landet, er det i mange tilfælde for at bo på landet - ikke nødvendigvis for at bo i et parcelhuskvarter. I dag må der ikke ligge landzoneområder mellem den eksisterende byzone og nybyggeri, idet byudvikling som bekendt skal ske i tilknytning til eksisterende byzone. Det betyder, at den nuværende zoneinddeling ofte er en barriere for at kunne lave en meningsfuld byudvikling med afsæt i specifikke lokale behov.

**Forslag til løsning:** Kravet om zoneinddelinger bør blødes op således, at landsbyernes attraktivitet og naturkontakten bevares i takt med, at nybyggeri etableres. Det er i den henseende værd at bemærke, at bebyggelsen i form af boliger naturligvis ikke må udvides i støj og lugtkonsekvenszoner i forhold til erhverv og landbrug.

### 6.2 Behov for flere omdannelseslandsbyer

I forlængelse af ovenstående udfordring med at skabe nye naturskønne og attraktive byggemuligheder vil det være gavnligt for udviklingen på landet, hvis ordningen om omdannelseslandsbyer udvides, således at endnu flere landsbyer er omfattet af ordningen.

**Forslag til løsning:** På sigt bør alle landsbyer få de samme muligheder i forhold til videre rammer for en ny og udvidet afgrænsning af landsbyen og nye byggemuligheder. Det kræver først og fremmest at kravet om, at landsbyen skal have befolkningsnedgang for at blive udpeget som en omdannelseslandsby, bortfalder. Dertil bør der for hver ny kommuneplan skabes plads til at gøre 25 pct. af landsbyerne til en del af ordningen om omdannelseslandsbyer. På den måde vil det tage 16 år, før alle landsbyer kan blive omdannelseslandsbyer.

### 6.3 Planloven § 37 fastholder en ældre bygningsmasse

Planloven § 37 opleves som en hæmsko for en meningsfuld gentænkning af livet på landet, idet den har fokus på, at der ikke må ombygges eller tilbygges *i væsentligt omfang*. Denne bestemmelse er med til at fastholde en ældre bygningsmasse på landet, som med fordel kunne fornyes, gentænkes og videreudvikles med afsæt i nutidens forventninger til at drive erhverv og skabe andre boformer - ikke mindst med afsæt i den grønne omstilling og nye byggemetoder relateret dertil. Man bør i stedet understøtte udviklingen af bofællesskaber, flergenerationsboliger og lignende på nedlagte landbrug ved at muliggøre etableringen af et større antal boliger i de nedlagte driftsbygninger.

**Forslag til løsning:** At der blødes op på planlovens § 37, så det i højere grad end hidtil bliver muligt at bygge tidssvarende erhvervs- og boligbyggeri på landet.

### 6.4 Nødvendigt at etablere boliger i tiloversblevne driftsbygninger

Der mangler boliger på de små øer – og det er oplagt at etablere boliger i tiloversblevne driftsbygninger jf. ovenstående problematik. Udfordringen opstår ligeledes, når planloven ikke tillader etablering af boliger i tiloversblevne bygninger indenfor strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen, hvis der ikke er udlagt udviklingsområder.

Alle 27 småøer har hele deres areal inden for kystnærhedszonen og med en forholdsmæssig stor andel indenfor strandbeskyttelseslinjen. Øerne er ofte underlagt diverse naturbeskyttelsesforordninger (f.eks. Natura 2000 og det grønne Danmarkskort). Der er derfor endnu ikke udpeget udviklingsområder på småøerne, da udviklingsområder kun kan udpeges, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Det betyder, at det på mange af småøerne ikke er muligt at gøre brug af planlovens intentioner om at benytte tiloversblevne driftsbygninger.

**Forslag til løsning:** At der indføres en mulighed for, at det på de 27 små øer under Sammenslutningen af Danske Småøer, såfremt der er enighed mellem kommune og lokalbefolkningen på den enkelte ø, bliver muligt at benytte tiloversblevne driftsbygninger til fx bolig eller erhverv, hvad enten de ligger indenfor de 300 meter strandbeskyttelseslinje eller 'blot' i kystnærhedszonen.

### 6.5 Behov for bedre muligheder for at opføre og omplacere boliger i det åbne land

Det er afgørende, at planloven understøtter udviklingen af attraktive boliger i landdistrikterne – ikke mindst i det åbne land. Derfor bør det være muligt at omplacere boliger i det åbne land, så fjernelsen af én bolig giver plads til etableringen af en anden ny bolig på en attraktiv placering. Samtidig er det i dag næsten umuligt at opføre nye boliger i en landzone. Når der nedlægges boliger i landzonerne, kan der ikke opføres nye boliger i en landzone, medmindre der aktuelt ligger en bolig i forvejen. Det er et benspænd for opdateringen af den samlede boligmasse med henblik på at gøre den mere attraktiv for tilflyttere. Der er, med andre ord, behov for ny udlægning til boliger i landzonerne i visse dele af landet for at styrke bosætningen. Det er ikke mindst aktuelt i særligt udfordrede kommuner, der kæmper med fraflytning.

**Forslag til løsning:** At der, som foreslået af Udvalget for Levedygtige Landsbyer, nedsættes en tværministeriel arbejdsgruppe, der skal udarbejde en model for omplacering af boliger i det åbne land. Det er desuden højaktuelt i forbindelse med placering af nye energianlæg.