

Dobbeltbosætning/sekundære boliger

- en undersøgelse af mulige veje til udvikling
i Vejen og Langeland kommuner

Chris Kjeldsen
Dorthe Salling Kromann
Niels Christian Nielsen
Flemming Just

April 2009

Alle rettigheder forbeholdes instituttet (IFUL). Mekanisk eller fotografisk gengivelse af denne REPORT eller dele heraf er uden instituttets skriftlige samtykke forbudt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Undtaget herfra er uddrag til anmeldelser.

© Syddansk Universitet, Esbjerg og forfatterne, 2009.

Institut for Forskning og Udvikling i Landdistrikter
IFUL REPORT 12/2009

ISBN 978-87-91304-38-5

Forfatterne
Institut for Forskning og Udvikling i Landdistrikter
Syddansk Universitet
Niels Bohrs Vej 9-10
DK-6700 Esbjerg
Tlf.: 6550 4221
Fax: 6550 1091
E-mail: iful@sam.sdu.dk

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Summary.....	7
Resumé	9
1 Indledning	11
2 Litteratur om dobbeltbosætning	15
2.1 Dobbeltbosætning set i et kulturelt og historisk perspektiv.....	15
2.2 Årsager til erhvervelsen af en sekundær bolig.....	18
2.3 Den geografiske placering af sekundære boliger.....	19
2.4 Hvem ejer sekundære boliger?	20
2.5 Hvilken debat skaber sekundære boliger?	21
3 En register- og GIS-tilgang til kortlægning af dobbeltbosætning i to kommuner.....	27
3.1 Datagrundlaget.....	27
3.2 Klassifikation af dobbeltbosætning	28
3.3 Visualisering af karakteristika for de to kommuner	32
4 Kommunale målsætninger, status og redskaber.....	39
4.1 Danske kommuners holdning til dobbeltbosætning.....	39
4.2 Vejen Kommune og Langeland Kommune	41
5 Ejendomsmæglernes opfattelse af dobbeltbosætning	47
5.1 Salget af helårsboliger til deltidsbrug	47
5.2 Deltidsboligernes størrelse og beliggenhed	48
5.3 Behovet for renovering af deltidshusene	49
5.4 Køberne af deltidshusene	49
5.5 Deltidsboligers betydning for indbyggertallet	50
5.6 Fordele og ulemper ved ophævelsen af bopælspligten.....	51
5.7 Sammenfatning	52
6 Case studium Langeland	55
6.1 Metodisk tilgang og udvælgelse af respondenter	55
6.2 Sammenfatning af besvarelser	57

6.3	Væsentlige resultater.....	63
7	Konklusion	67
8	Litteratur.....	73
	Bilag A: Spørgeskema ejendomsmæglere.....	77
	Bilag B: Spørgeskema lokale interessenter	81
	Bilag C: Interviewliste.....	87

Forord

Mange yderområder oplever vanskeligheder med både at tiltrække nye borgere og fastholde de eksisterende. Derfor har en række kommuner valgt at løsne op for bopælspligten og tillade, at helårsboliger sælges som fritidshuse. På den baggrund har Fødevareministeriet ønsket at få undersøgt fænomenet dobbeltbosætning/second homes: "Med udgangspunkt i et detailstudium i to kommuner ønskes undersøgt, hvilke muligheder nedlagte landbrugsejendomme og ejendomme i det hele taget under to hektar rummer for dobbeltbosætning, opgradering af boligmassen, gradvis migration m.m. De udvalgte kommuner skal give mulighed for at analysere eventuelle forskelle i mulighederne mellem de områder, der ligger landskabeligt attraktivt, eventuelt kystnært, og områder, der normalt betragtes som mindre attraktive. Samtidig analyseres mulige ulemper og reguleringsmæssige aspekter. Eventuelle forslag til fremtidig regulering skal ske under iagttagelse af sommerhusreglen indskrevet i EU-traktaten."

IFUL har på den baggrund udarbejdet en rapport, som indledningsvist søger at afdække, hvorledes man rundt om i Europa ser på begrebet. Vi har herefter valgt Vejen og Langeland kommuner ud som eksempler på en indlandskommune og en kystkommune. De to områder er herefter først blevet analyseret gennem en række registerdata og geografiske informationssystemer (GIS). Vi har herefter set på de kommunale holdninger og foretaget en lang række interviews med ejendomsmæglere. På Langeland, som viser sig at have mange dobbeltbosættere, har vi slutteligt gennemført et feltstudium og interviewet en snes handlende, håndværkere m.fl.

Jeg vil på forskergruppens vegne gerne rette en stor tak til de mange, der beredvilligt har deltaget i undersøgelsen. Desuden en tak til Fødevareministeriet for den stillede opgave. Vi håber, at rapportens resultater vil medvirke til at inspirere udviklingen i alle områder af landet, hvor dobbeltbosætning kan være en mulighed.

Esbjerg, april 2009

Flemming Just
Instituttleder

Summary

All over Europe, rural areas experience difficulties in attracting and holding on to residents. In Denmark, this has made some municipalities, especially in regions with declining population, loosen restrictions on residence, and allowing otherwise permanent residences to be sold and used as second homes. In this paper we look at two particular municipalities, Vejen in central-southern Jutland (814 km², population 43,000) and Langeland, an island south-east of Funen (291 km², population 14,000). Vejen is currently experiencing population growth, while the situation for Langeland is the opposite, along with a higher average age.

In the international literature, second homes are described ambiguously, with examples of a number of positive and negative effects locally. A review of current research, however, shows that the second home phenomenon should be seen in a local or regional development perspective. The review also shows huge differences in the way 'second homes' are defined. In this work, second homes are defined as non-recreative or all-year dwellings, used only part-time. More specifically, second homes are defined as separate houses, clusters of houses or apartments, owned and used by people with registered address outside of the municipality in which the dwelling is situated. The phenomenon does thus not include campers, tents, boats or cabins. Of particular interest, on the other hand, have been small, former farms between 0.55 and 2 hectares, thought to be attractive as second homes.

In the current survey of second homes, quantitative as well as qualitative approaches have been used to assess the extent of second homes in the two municipalities. The quantitative part consists of area planning and cadastral data from a national database of property, analysed using standard GIS software. Results, following the criteria for ownership described above, show that 10% of properties in Vejen and 29% of properties in Langeland are probably second homes. Looking only to land zone (basically outside towns and larger villages), and counting former farms of relevant size, potential second homes constitute 12% in Vejen; however, only 2% of these are owned by someone with address outside the municipality. In Langeland this group of properties make up 7% of all properties in the land zone, but with 25% of these being owned by 'outsiders'. The quantitative survey thus clearly shows that the extent of second homes is much larger in Langeland than in Vejen. This is in agreement with our expectations, given the literature's emphasis on nature and scenery as important determining factors for second homes, along with the less central location of Langeland.

In addition, qualitative analyses were made in the form of interviews with local stakeholders in the two municipalities, including real estate agents, tradesmen and shop owners. Summing up these interviews, it appears that in Langeland, there is no negative attitude to second homes, mostly because the development is perceived as inevitable. The general opinion is that houses being used as

second homes contribute positively to the standard of maintenance and thereby the visual quality of the built environment. Further, owners of second homes typically use local craftsmen and local retail, giving positive spin-off effects to the local area. Questioned directly, real estate agents make clear that they do not experience locals being pushed out of the housing market, a negative effect of second homes, described and discussed especially in England. For other social issues, the effects of second homes are harder to estimate, including the integration of second home owners in local social life and the effects on the number of pupils attending local primary schools.

Resumé

Mange yderområder oplever vanskeligheder med både at tiltrække nye borgere og fastholde de eksisterende. Derfor har en række kommuner valgt at løsne op for bopælspligten og tillade, at helårsboliger eventuelt sælges som sekundære boliger eller dobbeltbosætninger. I denne rapport undersøges to danske kommuner, Vejen som ligger inde i landet (814 km², 43.000 indbyggere) og økommunen Langeland ved Fyn (291 km², 14.000 indb.). Vejen oplever befolkningstilvækst, hvorimod Langeland oplever det modsatte samt et højere aldersgennemsnit.

Dobbeltbosætning er i den internationale litteratur omtalt som et ambivalent fænomen med både fordele og ulemper. Den internationale forskning er relativt enig om, at dobbeltbosætning bør ansues i et lokalt eller regionalt udviklingsperspektiv. Der er dog store forskelle på, hvordan fænomenet defineres. Denne undersøgelse definerer dobbeltbosætning som ikke-rekreativ beboelse. Specifikt defineres dobbeltbosætning altså som fritliggende huse, klynger af huse eller lejligheder beliggende i by- eller landzone uden for sommerhusområder, der ejes og benyttes af folk med folkeregisteradresse uden for kommunen. Fænomenet omfatter således ikke campingvogne, telte, husbåde, andre typer både eller sommerhuse.

Undersøgelsen har benyttet sig af både kvantitative og kvalitative tilgange for at afdække omfang og type af dobbeltbosætning i Vejen og Langeland kommuner. Den kvantitative del består af registerdata fra ejendomsdatabasen OIS, som efterfølgende er analyseret ved hjælp af GIS programmerne ArcGIS og Mapinfo. Resultaterne af denne del er, at dobbeltbosætning potentielt omfatter omkring 10 % af den samlede boligmasse i Vejen kommune og omkring 29 % for Langelands vedkommende. Hvis man ser på landzonen isoleret og udtrækker de ejendomme, der har de relevante størrelser, er udbuddet af potentielle dobbeltbosætninger 12 % i Vejen kommune. Blandt disse er kun 2 % aktuelt ejet af folk med postadresse uden for kommunen. På Langeland er 7 % potentielle dobbeltbosætninger, men 25 % af disse er eksternt ejede. Den kvantitative undersøgelse peger derfor på, at dobbeltbosætning har et langt større omfang på Langeland end i Vejen kommune, hvilket synes at passe overens med en antagelse om, at natur- og herlighedsværdier er vigtig for dobbeltbosætning.

De kvantitative analyser er suppleret med kvalitative undersøgelser i form af interviews med lokale aktører i de to kommuner, heriblandt ejendomsmæglere, folk fra handelslivet samt lokale håndværkere. Resultaterne fra disse interviews peger på, at der på Langeland ikke synes at være en negativ stemning lokalt mod dobbeltbosætning, idet udviklingen synes uafvendelig. Interviewene peger også på, at dobbeltbosætning giver et bidrag til vedligeholdelse af den lokale boligmasse. Endvidere gør dobbeltbosætterne typisk brug af lokale håndværkere og lokalt handelsliv, hvilket har en afsmittende effekt på det resterende lokalsamfund. De lokale ejendomsmæglere giver udtryk for, at dobbeltbosætning efter deres opfattelse ikke giver anledning til at skubbe lokale boligsøgen-

de ud af markedet. Der er dog andre sociale forhold, som dobbeltbosætning ikke nødvendigvis kan bidrage til. Undersøgelsen kan blandt andet ikke udtale sig om, hvorvidt det kan lykkes for dobbeltbosættere at integrere sig i lokalsamfundet på linje med de lokale beboere.

Fotografierne i denne rapport er taget af Niels Chr. Nielsen ved arbejdet på Langeland den 8. og 9. januar 2009. Billedet efterfølgende i kap. 3 på side 34 er dog fra VisitDenmarks mediedatabase.

Ejendomsannoncerne er kopieret fra EDC Lokalt BoligNyt, Område: Alle Ejendomme Langeland, Uge: 02 (2009), og afspejler altså situationen på ejendomsmarkedet på det tidspunkt, hvor rapportens interviews gennemførtes.

1 Indledning

Dobbeltbosætning er som socialt fænomen ikke noget nyt, men kan spores langt tilbage i historien. I nyere tid, her forstået som fra slutningen af 1970'erne og frem, er der dog tegn på en forøget opmærksomhed på fænomenet inden for såvel forskning, turisme som planlægning. Et af de forskningsbidrag, som i høj grad har været med til at tegne feltet er *Second homes – Curse or blessing?* (Coppock, 1977b). Titlen udtrykker meget klart den ambivalens, som gør sig gældende i diskussionen af dobbeltbosætning. På den ene side kan dobbeltbosætning betragtes som en forbandelse for byer eller områder, som åbner op for det, og på den anden side kan det være et værdifuldt bidrag til lokal udvikling.

I den hjemlige kontekst har den danske regering lagt op til, at der kan være muligheder i udvalgte områder for at iværksætte nye bosætningsformer. I landdistriktsredegørelsen fra 2007 nævnes, at der de seneste ti år har været et stabilt befolkningstal, men at der er forskel på befolkningsudviklingen i yderområderne og i de landdistrikter, der fungerer som et naturligt område for pendlingsbeboelse. Yderområderne er mere udsatte for befolkningstilbagegang. En mulighed vil ifølge rapporten være at øge antallet af dobbeltbosætninger (IM, 2007:22).

Denne rapport vil først søge at afdække omfang og type af dobbeltbosætning, og derpå dens virkning på kommunalt og lokalt niveau. Efter en gennemgang af definitioner og international litteratur om emnet foretager vi en nøjere analyse af fænomenet i Vejen og Langeland kommuner. Disse to kommuner er valgt som eksempler på henholdsvis en indlandskommune og en kystkommune, hvor sidstnævnte må formodes at have et større potentiale for dobbeltbosætning.

Dobbeltbosætning er et begreb, der er fortolket på mange måder gennem det sidste halve århundrede både inden for og uden for Europas grænser. Netop fordi der ikke findes en overordnet konsensus for brugen af begrebet, er det væsentligt at fastlægge, hvilke boligtyper der i nærværende undersøgelse medtages som dobbeltbosætninger. I Danmark findes der relativt lidt litteratur om dobbeltbosætning. I den omtale der findes, er der en tendens til, at dobbeltbosætninger betragtes som boliger med helårsstatus. I Danmark benyttes ordet dobbeltbosætning i øvrigt typisk som synonymt med det engelske begreb *second homes*.

Definitionen af dobbeltbosætninger i denne undersøgelse er:

- Helårshuse, lejligheder eller landejendomme, der er ejet af en person, der har sin primære bolig et andet sted.

- Helårshuse, lejligheder eller landejendomme, som ejeren f.eks. bruger til fritidsbrug, rekreation, investering¹ eller overnatning pga. afstanden mellem den primære bolig og arbejdspladsen.
- Helårshuse, lejligheder eller landejendomme, hvor ejeren ikke har fast post- eller bopælsadresse.

Det betyder samtidig, at sommerhuse, stationære campingvogne, kolonihavehuse, hytter og lignende ligger uden for dette undersøgelsesfelt. Disse boliger har aldrig været beregnet til helårsbeboelse og vil derfor ikke nødvendigvis have samme betydning i forbindelse med f.eks. boligmangel her i Danmark. Med den valgte definition er der derfor foretaget visse fravalg i forhold til bredden af, hvordan dobbeltbosætning kan defineres. Et nyere review identificerer således flere forskellige karakteristika for dobbeltbosætning vist i skemaform i figur 1 (Hall & Müller, 2004a).

Figur 1. Karakteristika for dobbeltbosætning

	Type	Eksempler
Mobilitet		
Ikke-mobile	Huse og lejligheder	Fritliggende huse og hytter Klynger af huse Lejlighedskomplekser
Semi-mobile	Camping	Campingvogne Mobilhomes Telte Husbåde
Mobile	Både	Sejlbåde

Kilde: (Hall & Müller, 2004a:5).

I relation til denne typologi har vi således valgt at fokusere på de ikke-mobile typer af dobbeltbosætning og ydermere de typer, som er beregnet på helårsbeboelse.

¹ Investering skal her forstås som privat investering, dvs. investering med henblik på evt. videresalg af boligen eller "færdigudvikling" af boligen til egen anvendelse.



2 Litteratur om dobbeltbosætning

Som allerede nævnt mangler der i Danmark dybdegående undersøgelser om udbredelsen af dobbeltbosætning, der kan relateres til ovenstående definition.

For at få en indsigt i hvad begrebet rummer, skal blikket indledningsvis vendes mod den internationale litteratur. Særligt i England har forskere, politikere og medier været interesseret i emnet, men også i andre lande, deriblandt Sverige og Norge, er det et område, der de seneste år har skabt interesse.

Litteraturen på området fordeler sig inden for forskellige typer af publikationer. Der er dels tale om bogudgivelser, hvor studier inden for og på tværs af forskellige europæiske lande har været afrapporteret (Coppock, 1977b; Hall & Müller, 2004b; Gallent *et al.*, 2005), temaudgaver af tidsskrifter (Hiltunen, 2007; Marjavaara & Müller, 2007; Müller, 2007; Tuulentie, 2007; Vittersø, 2007), enkeltstående tidsskriftsartikler (Gallent, 1997; Tress, 2002; Gallent *et al.*, 2003; Dijst *et al.*, 2005; Marjavaara, 2007) samt forskellige rapporter, der sigter direkte eller indirekte mod fænomenet dobbeltbosætning (Oxley *et al.*, 2008).

Ud over at undersøge årsagerne til at investere i en sekundær bolig interesserer forskningen sig også for både den geografiske placering af disse samt ejerens private forhold. Det drejer sig bl.a. om alder, familiesammensætning og indtægtsniveau. Allerede i den tidlige forskning på området bemærkes det, at dobbeltbosætning har en social slagside mod den bedre uddannede del af befolkningen, som kan forventes at kendetegnes ved en højere indkomst (Coppock, 1977a).

Der vil i det følgende blive diskuteret i relation til nogle af de centrale budskaber i den internationale litteratur. Afslutningsvis skal debatten om fordele og ulemper ved dobbeltbosætning inddrages. Det har en betydning i forhold til den udvikling, der er i gang i Danmark. Dobbeltbosætning er på dagsorden i flere kommuner, men den danske erfaring med området er mere spredt, hvilket gør det aktuelt at vende blikket mod den internationale litteratur.

2.1 Dobbeltbosætning set i et kulturelt og historisk perspektiv

Brugen af sekundære boliger eller dobbeltbosætninger kan føres langt tilbage i historien. Bedrestillede romere i det romerske rige benyttede sig ud over deres primære resistens af landvillaer ved søen Como, ved Napolibugten og ved floden Tiber. Konger og adelige har gennem historien haft boliger ud over deres primære bopæl. Historisk set har det været et privilegium for den rigeste del af befolkningen, men i det tyvende århundrede ændrede billedet sig. Langsomt begyndte den brede befolkning at få mulighed for at erhverve sig en bolig til feriebrug, rekreation eller lignende. Muligheden opstod på grund af den økonomiske udvikling, hvor gennemsnitsindkomsten i den enkelte familie steg forholdsvist i forhold til de faste omkostninger, og man således kunne se frem-

komsten af en relativt købedygtig middelklasse. Dobbeltbosætning blev derved i højere grad et massefænomen. Samtidig er der siden det 19. århundrede sket store forbedringer inden for infrastruktur og transport i den vestlige verden.

Når det er sagt, er der alligevel individuelle forskelle i, hvornår og i hvor høj grad dobbeltbosætning bliver et behov hos den almindelige befolkning i de enkelte lande (Dijst *et al.*, 2005). Samtidig er der forskelle i, hvad der bliver anset som værende en dobbeltbosætning, hvilket vil fremgå af de efterfølgende eksempler.

2.1.1 Dobbeltbosætning i Danmark

I de danske bidrag betragtes sekundære boliger som helårshuse. By- og Landskabsstyrelsen har i rapporten *Landsbyer i yderområder* givet en kort, men præcis afgrænsning af den danske fortolkning af begrebet: "I modsætning til sommerhuse ligger *second homes* som helårsboliger i helårssamfund" (BLST, 2007:19).

Når der i Danmark findes en afgrænsning mellem sekundære boliger og sommerhuse, skal det ses i relation til lovgivningen. Sommerhuse i Danmark må som hovedregel ikke benyttes til helårsbeboelse. De betragtes som ferie- og fritidsboliger. Kun pensionister, der har ejet et sommerhus i minimum otte år, må vælge at bo i sommerhuset hele året rundt.² Det betyder, at ejeren af et permanent hus samt et sommerhus i Danmark ifølge dansk lov ikke medvirker til at øge en eventuel boligmangel på helårsboliger. En stigning i antallet af sommerhusejere medvirker heller ikke til en eventuel stigning i ejendomsværdierne på fast bolig. Sommerhusmarkedet og markedet for helårshuse i Danmark kan betragtes som to uafhængige enheder. Sekundære boliger er hermed boliger, der kan have en indflydelse på udbud og efterspørgsel på det almindelige boligmarked.

Den situation giver Danmark en lidt speciel placering i forhold til den internationale litteratur om dobbeltbosætning, både i forhold til hvad der i en del andre lande defineres som dobbeltbosætning, og i forhold til hvad der betragtes som sekundære boliger i Danmark i den udenlandske litteratur. Der kan findes adskillige eksempler på, blandt andet fra engelske undersøgelser af situationen i Danmark, at man her betragter danske sekundære boliger som primært huse med sommerhusstatus i Danmark, selvom man også inddrager helårshuse, der ønskes benyttet til deltidsbrug (Gallent *et al.*, 2005). Det omtales, at kommunerne har det afgørende ord i forbindelse med imødekommelsen af dobbeltbosætning, men det fremhæves ikke som den centrale part i lokaliseringen af danske dobbeltbosætninger (Gallent *et al.*, 2005:96).

I den engelske litteratur refereres til Danmark som et land med mange sekundære boliger. Det nævnes, at mere end 10 % af boligmassen består af sekundæ-

² LBK nr. 1027, 2008 kap. 8.

re boliger. Det høje tal skyldes, at sommerhuse er medtaget som sekundære boliger (Gallent *et al.*, 2005:96; Oxley *et al.*, 2008:24).

En række andre udenlandske undersøgelser anvender samme brede definition (Tress, 2002; Müller, 2007), hvorfor antallet af sekundære boliger ud fra et dansk perspektiv bliver alt for stort. Det kan derfor diskuteres, om der reelt bør være forskel på den danske betegnelse dobbeltbosætning og den engelske betegnelse *second homes*. På nuværende tidspunkt er der i den danske litteratur ingen tendens til at adskille de to ting.

2.1.2 Dobbeltbosætning i Sverige og Norge

Den nyere litteratur omfatter en del arbejder, der omhandler udbredelsen af dobbeltbosætning i Norge og Sverige.

I Sverige er der en lang tradition for sekundære boliger, hvilket betyder, at en stor del af befolkningen ejer en sekundær bolig. Den første bølge af dobbeltbosætning kom i mellemkrigsårene. Interessen opstod blandt de mennesker, der boede tæt på Stockholm. De opkøbte ejendomme i øhavet omkring hovedstaden (Marjavaara & Müller, 2007). Efterfølgende er antallet af sekundære boliger vokset betydeligt. Der er ingen klar afgrænsning af, hvorvidt alle eller en del af de boliger, der omtales som sekundære boliger, har en standard, så de kan benyttes som helårshuse.

Det står klart, at i den undersøgelse, der her henvises til, indgår der også nybyggerier. I Sverige er en stor del af sekundære boliger bygget til dette formål. De står i dag som et bevis på den første indenrigsturisme i landet (Marjavaara & Müller, 2007). Det nødvendiggør et nærstudie for at afgøre, om en stor del af de huse, der i dag betragtes som dobbeltbosætninger i Sverige, faktisk svarer til et dansk sommerhus.

Udviklingen af dobbeltbosætning i Norge minder om udviklingen i Sverige. Kjell Overvåg nævner direkte, at de fleste sekundære boliger i Norge er bygget til fritidsbrug. På norsk kaldes disse sekundære boliger for fritidsboliger (Arnesen & Overvåg, 2006; Overvåg, 2007). Ud over de smukke kyster bidrager bjergene og skisportsmulighederne til, at disse landes befolkninger vælger at erhverve sig en sekundær bolig (Marjavaara & Müller, 2007:203; Overvåg, 2007:2-9).

2.1.3 Dobbeltbosætning i England

I England opstod det første boom af dobbeltbosætning i sidste del af 1950'erne. Interessen for en sekundær bolig kom på et tidspunkt, hvor den økonomiske krise var overstået.

Den økonomiske nedtur, urbanisering og tabet af landlig kapital pga. forfald betød, at der ikke som i de nordiske lande opstod en stor interesse for sekundære

re boliger i mellemkrigstiden. Sidst i 1950'erne var vilkårene derimod tilstede. Befolkningens rådighedsbeløb blev større. Flere fik bil, og arbejdstiden blev kortere, hvilket resulterede i behovet for fritidsaktiviteter (Gallent *et al.*, 2005:18).

På europæisk grund synes England at være det land, der giver emnet den største opmærksomhed. Der er særligt siden 1970'erne skrevet en del litteratur om emnet (Coppock, 1977a). I denne litteratur indgår bl.a. campingvogne, der er opstillet permanent, og sommerhuse, der udlejes i perioder af året.

Man kan også finde en beslægtet tilgang i en nyere undersøgelse fra Tyskland og Holland, som dog medtager stationære campingvogne som sekundære boliger (Dijst *et al.*, 2005).

I en ny undersøgelse fra England (Oxley *et al.*, 2008) er definitionen dog noget smallere end ovenstående karakteristik. Udviklingen i England går i retning af, at sekundære boliger er hjem, der reelt kunne være et primært hjem for en familie. Det nævnes blandt andet her, at der er planlagt en engelsk undersøgelse i år 2011, der som et væsentligt mål vil søge at udelukke ferie- og pendlerområder fra undersøgelsen.

I øvrigt hævdes det i den nyeste litteratur, at sekundære boliger medvirker til et højere antal af hjemløse (Gallent, 2007). Hver gang en familie køber en sekundær bolig, er der en familie, som skubbes ud af ejendomsmarkedet. Det hænger sammen med, at det særligt er i kystnære områder og i London, at der findes en høj koncentration af sekundære boliger (Oxley *et al.*, 2008:34).

2.2 Årsager til erhvervelsen af en sekundær bolig

For at få en fornemmelse af, hvordan sekundære boliger benyttes, er det væsentligt at finde ud af, hvilke hensigter ejeren har med at købe en sekundær bolig. Det vil også kunne give informationer om, hvorvidt huset benyttes regelmæssigt eller nærmere som en form for sommerbolig.

I England viser spørgeundersøgelser, at cirka halvdelen af ejerne til en sekundær bolig angiver, at det benyttes til ferier, rekreation og fritid (Oxley *et al.*, 2008:30). Denne måde at benytte en sekundær bolig svarer på mange måder til, hvad et sommerhus kan benyttes til. Derfor vil det også skabe en risiko for, at nogle af disse huse står tomme i længere perioder eller aldrig er besat i hverdage. Faren bliver endvidere, at nogle områder udvikler sig til sovebyer i vinterhalvåret.

Det samme vil for så vidt være tilfældet hos den gruppe, der svarer, at boligen er erhvervet som investeringsobjekt, eller at boligen er erhvervet i forbindelse med arv (Oxley *et al.*, 2008:30). Ifølge de engelske tal drejer det sig om op mod $\frac{3}{4}$ af de sekundære hjem. Den sidste fjerdedel har angivet, at deres sekundære bolig er base for arbejde, studier eller benyttes i forbindelse med pendling

til arbejde. Det sidste, der nævnes, er boliger købt i forbindelse med ægteskabelige problemer (Oxley *et al.*, 2008:30). Her kan det forventes, at der forekommer en mere regelmæssig brug, fordi den sekundære bolig vil indgå i en hverdagscyklus.

I Danmark er der lavet en mindre undersøgelse af ejere med en fritidsbolig på Ærø og Langeland (DRVPS, 2005). Her viser undersøgelsen, at husene i gennemsnit benyttes 12 uger om året. Det interessante er, at der her angives nogle årsager til, at husene kun benyttes i under en fjerdedel af året. Husene ville i højere grad blive benyttet, hvis ejerne havde mere fritid, priserne på bro og færge var lavere, husene var bedre istandsatte, og hvis der var større jobmuligheder. Det oplyses også, at alderen har en indflydelse. Når ejeren pensioneres, stiger antallet af dage i det sekundære hus (DRVPS, 2005:39).

På Bornholm har byudviklingsgruppen under Gudhjem By- og Mindeforening udformet tre statusrapporter, hvor problematikken omkring helårshuse, der står tomme i vinterhalvåret, tages op (Gravesen *et al.*, 1999a; Gravesen *et al.*, 1999b; Gravesen *et al.*, 2000). Ejere af disse huse benytter dem øjensynligt til ferieophold, rekreation eller lignende.

At brugen af helårshuse som ferie- og weekendophold forekommer, gives der også udtryk for i programserien Plandk. (DR, 2008). Her oplever lokalbefolkningen i landsbyerne det som problematisk, at nogle huse står tomme en del af året. Der gives eksempler fra Lønstrup og Sønderho på Fanø, som begge er beliggende i naturskønne områder.

2.3 Den geografiske placering af sekundære boliger

By- og Landskabsstyrelsen skriver, at "deltidsbosætning forekommer især i områder med særlige herlighedsværdier" (BLST, 2007:19). Herlighedsværdien er muligvis ikke den eneste årsag, der afgør, hvor befolkningen vælger at købe en sekundær bolig i Danmark.

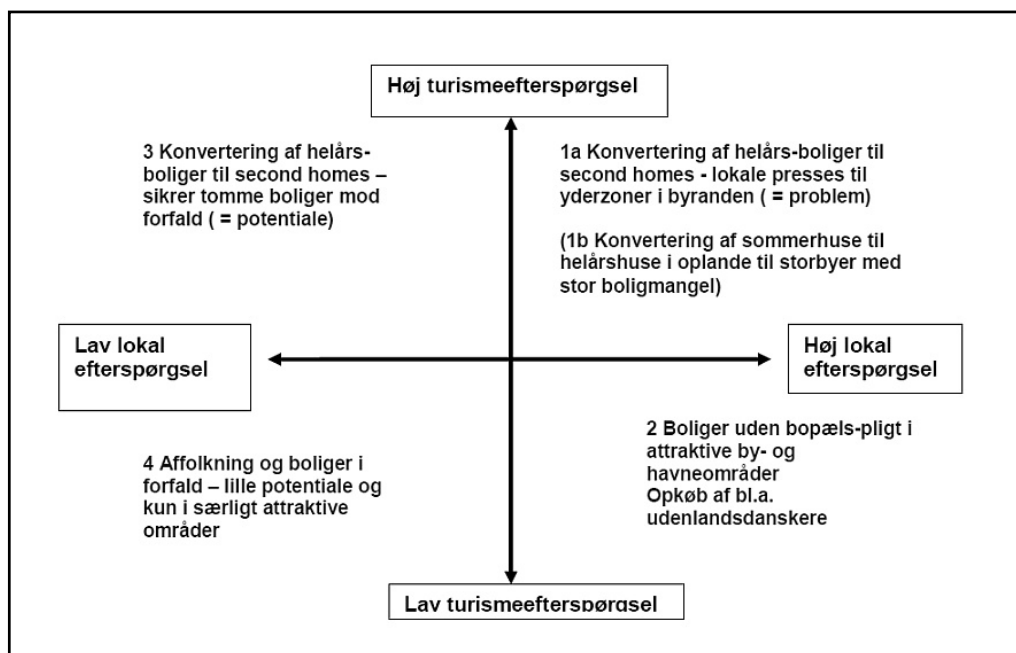
Noget af det, der i den forstand vil være interessant at få klarlagt, er, hvorvidt afstanden fra sekundære boliger i landlige omgivelser er den samme som sekundære boliger i relation til en større by. Formålet med sekundære boliger i henholdsvis landlige omgivelser og i byen er sandsynligvis forskelligt.

Der kan være grund til at tro, at sekundære boliger i byerne i højere grad erhverves i forbindelse med arbejdsrelaterede eller studierelevante forhold. På landet eller i landsbyer vil det sandsynligvis oftere være de naturmæssige omgivelser, som har afgørende betydning. Det skal være et sted, der er nemt at nå i fritiden. I de større byer kan årsagen til dobbeltbosætning være, at afstanden til arbejde er så stor, at der er et behov for at erhverve sig en bolig nær arbejdspladsen.

En af årsagerne til en stigning i antallet af sekundære boliger er den forbedrede infrastruktur i form af flere motorveje. Det har en betydning for englænderne, at de forholdsvis nemt kan komme frem til deres sekundære boliger. Afstanden har betydning, men i England er det mindst ligeså væsentligt, at det sekundære hus er placeret et sted med en særegen eller særlig attraktiv natur. Den tredje faktor, der har betydning for valget, er prisniveauet. (Gallent *et al.*, 2005:212).

Som del af et udredningsprojekt om dobbeltbosætning i netop yderområder har Kaae *et al.* (2007) defineret fire typer af disse afhængigt af en kombination af graden af turismeefterspørgsel og graden af lokal efterspørgsel, der lader sig afbilde i nedenstående figur 2.

Figur 2. Klassifikation af typer af sekundære boliger i forhold til efterspørgsel



Kilde: Kaae *et al.* (2007), figur 7, side 11.

I diskussionen af udfordringer og reguleringsmidler ud fra denne model nævnes netop Langeland, sammen med Bornholm og Fanø, som eksempler på type 3 områder, der har haft en vis succes med at åbne for salg af helårsejendomme til fritidsbrug *i dele af kommunen* (side 18-19) med den ønskeværdige virkning, at helårsboliger sikres mod forfald (til bedre tider?). Både typologien og figuren kan være nyttige ved beskrivelse og sammenligning af dobbeltbosætning i yderområder som det her undersøgte.

2.4 Hvem ejer sekundære boliger?

For at forstå omstændighederne omkring deltidsbosætning er det væsentligt at kende målgruppen for dobbeltbosætning. Er det unge familier, der ønsker at deres børn skal have et fristed uden for byernes intensitet? Eller er det ældre mennesker, der har økonomisk overskud og søger naturoplevelser, ro og fred?

Tallene fra England viser en tendens til en koncentration af ejere i alderen fra 45 til 64 år (Oxley *et al.*, 2008:40).

Det kan betyde, at når ejerne af sekundære boliger kommer i midten af 60'erne, vælger de at flytte permanent til deres sekundære hjem. Ejerne kan have en mulighed for at hæve boligstandarden, da de normalt har en relativt god indkomst (Oxley *et al.*, 2008:40).

Med udgangspunkt i den undersøgelse, der er blevet foretaget på Sydfyn, er der tegn på, at det vil være den samme udvikling, som gør sig gældende i Danmark. Gennemsnitsalderen for de adspurgte var her 54 år. 81 % var stadig på arbejdsmarkedet, og næsten halvdelen af de adspurgte familier havde en husstandsindkomst på over 500.000 kr. Samtidig gav mange udtryk for et ønske om på et senere tidspunkt i livet at flytte permanent til det sekundære hus (DRVPS, 2005).

2.5 Hvilken debat skaber sekundære boliger?

Debatten om dobbeltbosætning er aktuel i England. The Sunday Times skrev i marts 2008, at regeringen var indstillet på at lægge ejere af sekundære boliger drastiske hindringer i vejen (Oakeshott, 2008). Målet er at stoppe opkøbet af huse til sekundært brug i eftertragtede landlige omgivelser. Ønsket er at indføre et regelsæt, der betyder, at der skal søges om tilladelse til at benytte helårshuse til deltidsbrug.

Gennemføres en sådan stramning omkring brugen af sekundære boliger i England, vil det nærmest svare til forholdene i danske kommuner, der forholder sig aktivt til reglerne om bopælspligt.³

Avisartiklen nævner, at behovet for stramninger skal ses som en reaktion på, at det i de mest attraktive landsbyer er op mod 50 % af husene, der benyttes som sekundære boliger. Det er et alvorligt problem, da det har indflydelse på skolelukninger og offentlige servicetilbud, der derfor kun er tilgængelige i højsæsonen. Disse forhold skaber byer, der er mørkelagt dele af året. Denne udmelding fra det officielle England skabte efterfølgende en del kommentarer fra almindelige englændere. De var delte i deres holdninger til, hvorvidt regeringen skulle blande sig i boligudviklingen (Oakeshott, 2008).

Når det er væsentligt at fremhæve den engelske debat, er det fordi en lignende udvikling er i gang i Danmark. Måske blot med et modsatrettet fortegn. Her i landet er det nærmere mulighederne ved dobbeltbosætning, regeringen ønsker at undersøge. Der er lagt op til, at dobbeltbosætning eventuelt kan give fordele for landsbyer. Det blev nævnt i landdistriktsredegørelsen fra 2007, at det kan skabe positive lokale effekter at øge mulighederne for dobbeltbosætning i udvalgte områder (IM, 2007:22).

³ LBK nr. 189, 2007 kap. 7.

Ved et rundbordsmøde i Fredericia i 2007 deltog politikere og planlæggere fra syv kommuner, der er ramt af udkantsproblemer. Her var deltidsbosætning et centralt punkt. Der nævnes byer, hvor flere og flere helårshuse er uden helårsbeboelse f.eks. Skagen. Der var enighed i panelet om, at danskerne søger mod vækstområderne og efterlader sig tomme småbyer og landbrugskommuner. Der blev sat spørgsmålstejn ved, hvorvidt der skulle kæmpes imod denne udvikling. Det blev nævnt, at det muligvis ville være mere fordelagtigt for disse landsbyer at indstille sig på de nye vilkår. Det ville måske åbne for nye muligheder. Heri ligger det faktum, at flere og flere ønsker at købe helårshuse i naturmæssigt attraktive områder og efterfølgende benytte dem som sekundære boliger. Panelet gav udtryk for deres ærgrelse over den udvikling, men det fremgår også, at udviklingen måske er uundgåelig. Et forslag går på at give mulighed for deltidsbeboelse, men til gengæld forlange at deltidsborgere betaler skat i forhold til deres deltidsbopæl (DBPL, 2007:12-15).

I områder med sekundære boliger i England blev det i 2004 gjort muligt at reducere fradraget i kommuneskatten for ejere af sekundære boliger. Det havde en positiv effekt på boligforholdene. Det blev mere attraktivt at være fastboende i de berørte områder (Oxley *et al.*, 2008:44).

Også i analysen af bosætningen på Sydfyn er der en positiv indstilling over for at benytte tomme helårsboliger, der er svære at sælge, til sekundære boliger. I den forbindelse bør der ifølge analysen arbejdes på "at udnytte det potentiale, der ligger i benyttelse af tomme boliger til fritidsformål, dels i form af mulighed for senere permanent tilflytning, dels ved at knytte ejerne tættere til lokalsamfundet og motivere til længere ophold og øget lokalt forbrug" (DRVPS, 2005:40).

I det danske materiale gives der generelt udtryk for, at mulighederne bør undersøges nærmere. Udsagnene kan ikke karakteriseres som en ubetinget støtte til dobbeltbosætning. Der er fokus på, at dobbeltbosætning både kan have positive og negative konsekvenser.

2.5.1 Brugen af lokale håndværkere

Dobbeltbosættere kan via vedligeholdelse og renovering af bygninger være med til at øge brugen af lokale håndværkere (BLST, 2007:19). Den engelske litteratur giver indtryk af, at den viden, der findes, hovedsageligt går tilbage til 1970'erne, hvor mange af de boliger, der blev købt til deltidsbrug, var forfaldne. Det er ikke nødvendigvis tilfældet i dag (Gallent *et al.*, 2005:53; Oxley *et al.*, 2008:45).

Et forhold, der kan have indflydelse på brugen af lokale håndværkere, er, hvorvidt købere af sekundære boliger i Danmark går efter fredede og bevaringsværdige huse. I Danmark er cirka 300.000 bygninger kategoriseret som bevaringsværdige, mens godt 9.000 bygninger er fredede. Kravene til de fredede huse er, at de skal holdes i forsvarlig stand. Har en bolig fået stemplet beva-

ringsværdig, er målet, at den eksisterende bebyggelse skal kunne bevares.⁴ Kulturarvsstyrelsen udtaler, at ”de fleste anser det for et stort privilegium at eje eller bo i et fredet hus”.⁵ Det kan eventuelt opfattes som en efterstræbelsesværdig herlighedsværdi blandt velhavende dobbeltbosættere.

Benyttes et stort antal af disse huse som sekundære boliger, kan der være grund til at tro, at ejerne medvirker til at vedligeholde det lokale særpræg og måske benytte lokale håndværkere. Muligheden for, at sekundære boliger bidrager til en generel kvalitetsforbedring af boligmassen, er til stede, men der mangler stadig viden på området (Oxley *et al.*, 2008:51-57).

2.5.2 Dobbeltbosætteres bidrag til det sociale liv i lokalsamfundet

Det angives i By- og Landskabsstyrelsens rapport som en mulighed, at dobbeltbosætning kan medvirke til at øge grundlaget for et socialt foreningsliv og sikre grundlaget for private servicefunktioner (BLST, 2007:19). Der er dog ingen belæg for, at deltidsbeboere nemt lader sig integrere i det sociale liv der, hvor de har deres sekundære boliger.

I undersøgelsen *Bosætning i yderområder* påpeges det, at mange tilflyttere oplevede det som svært at blive accepteret i lokalsamfundet. Det var særligt den gruppe af tilflyttere, som ingen forudgående relationer havde til området, der havde problemer med at opnå en integration. Disse tilflyttere oplevede, at de blev bedst modtaget af andre nyankomne tilflyttere (Ærø *et al.*, 2005:39).

Det må antages, at deltidsbosættere ikke har det samme behov for lokal kontakt som permanente tilflyttere, da de sandsynligvis har et socialt netværk ved deres primære adresse. Hypotetisk set kan de også have et behov for at isolere sig på den sekundære adresse. Der er altså flere forhold, der bør afklares, inden det kan forudsættes, at dobbeltbosættere er et potentiale for det sociale liv i lokalsamfundet.

Diskussionen om ejere af sekundære boligers deltagelse i det sociale liv er også aktuel i England. I en nyere undersøgelse bemærkes det, at ”..In the UK, at least, it is assumed that the owners and users of second homes lack any connection with “host” communities” (Gallent, 2007:99). Dobbeltbosætterne anklages for deres mangel på social værdi. Anklagen omfatter reelt graden af engagement. Denne tolkning har grundlag i en forestilling om, at den sociale værdi opstår i forbindelse med den interaktion, der foregår mellem individet og samfundet. Graden af interaktion kan få betydning for, i hvor høj grad en person opfattes som beboer. Der kan forekomme et hierarki, hvor den indfødte meget lettere vil være placeret højere i systemet end tilflytteren eller dobbeltbosætteren (Gallent, 2007:102).

⁴ Se nærmere på www.kulturarv.dk/kulturarv/bygninger/bevaringsvaerdige_huse/index.jsp.

LBK nr. 1088 2007 kap. 3 § 9 & § 10 & kap. 5 samt LBK nr. 1027 2008 kap. 5 stk. 2 nr. 14.

⁵ Se nærmere på www.kulturarv.dk/kulturarv/bygninger/bo_i_fredet_hus/index.jsp.

I den forstand kan der argumenteres for, at blot det at have sin daglige gang i samfundet giver en form for interaktion. Her kan dobbeltbosættere have svært ved at placere sig lige så højt i hierarkiet, fordi de ofte er fraværende i hverdagen og betaler skat til og arbejder i en anden kommune. I den forstand vil det kræve en grundlæggende accept og lyst fra både de fastboende og dobbeltbosætterne at opnå en social integration, der er baseret på andre forhold end den regelmæssige interaktion i samfundet.

Perspektivet for, hvad interaktion er, kan være andet og mere end ovenstående fortolkning. Et socialt engagement kan også betragtes som brugen af de lokale butikker, håndværkere, restauranter og sports- og kulturtilbud. Accepteres det, vil en sådan interaktion også give status som beboer.

På et helt grundlæggende plan kan ordet beboer henføres til det sted, der betragtes som ens hjem (Gallent, 2007:102). Derfor må det være med udgangspunkt i en sådan opfattelse, at der skal bygges på en positiv social interaktion med lokalbefolkningen. Det næste skridt må indebære overvejelser om, hvorvidt en sådan opfattelse kan opnås blandt de indfødte beboere.

2.5.3 Sekundære boligers indflydelse på ejendomspriser og skatter

Et øget antal sekundære boliger kan resultere i stigende ejendomspriser. Stiger ejendomspriserne, vil en naturlig følge være en stigning i ejendomsskatterne. Samtidig betyder det, at antallet af beboere, som har deres hjemkommune et andet sted, øges. Det vil sandsynligvis resultere i, at den procentdel af befolkningen, som betaler indkomstskatter i kommuner med et stigende antal sekundære boliger, falder. Resultatet kan skabe et behov for at hæve kommuneskatten (BLST, 2007). Åbnes der op for deltidsbosætning, vil det derfor være væsentligt at imødegå en sådan udvikling, der vil kunne resultere i en ond spiral.

For en del af den lokale befolkning vil risikoen for en sådan udvikling være et skrækscenarie. En stigning i ejendomspriserne vil have indflydelse på deres muligheder for at erhverve bolig (BLST, 2007). En stigning i kommuneskatten vil have indflydelse på deres månedlige rådighedsbeløb mv. Oplever den lokale befolkning, at deltidsbeboere kan nyde tilværelsen "gratis" i deres kommune, mens deres egne muligheder indskrænkes, er det nærliggende at antage, at der kan opstå et konfliktfyldt forhold. For lokale politikere kan det være en kærkommen mulighed at sige, at det er udefrakommende begærlighed og ligegyldighed, der skaber problemer. Dermed undgår de, at fokus vendes mod en dårlig lokaløkonomi eller en mislykket politik (Gallent *et al.*, 2005:43; Gallent, 2007:98). Der er derfor nogle basale forhold omkring den økonomiske betydning af sekundære boliger, der skal klarlægges.

Engelske undersøgelser af ejendomsmarkedet viser, at der i nogle særlige områder med mange sekundære boliger forekommer en forøgelse af ejendomspriserne. Samtidig gøres der opmærksom på, at spørgsmålet ikke er undersøgt grundigt. Skal sekundære boligers indflydelse på ejendomsmarkedet undersø-

ges, er det væsentligt, at udviklingen på det nationale ejendomsmarked indgår i undersøgelsen (Oxley *et al.*, 2008:50-54).

At der er en opfattelse af, at der er en sammenhæng mellem ejendomsprisniveauet og interessen og muligheden for køb af sekundære boliger i et område, gives der også udtryk for i udsendelsen plan.dk på DR2 (DR, 2008). Konklusionen må blive, at det som i England er en problemstilling, der bekymrer lokalbefolkningen.

På nationalt plan er det samtidig vigtigt at holde sig for øje om en udbredt ophævelse af bopælspligten og et deraf følgende højt antal sekundære boliger i sidste ende kan medvirke til at udvande de særlige sommerhusregler her i landet.

2.5.4 Spøgelsesbyer?

En anden ulempe, der gives udtryk for i udsendelsen plan.dk på DR2, er huse, der står tomme i perioder. Det skaber spøgelsesbyer, hvilket kan have en konsekvens, når der skal tiltrækkes nye borgere.

I undersøgelsen af tilflyttere til yderområder fremgår det, at tilflytterne helst vil overtage et hus, der tilhører den lokale bolig- og bygningskultur samtidig med, at boligen ligger i et område med liv. "Et af de forhold, der truer den lokale bolig- og bygningskultur, er turismens dominans, forklarede tilflytterne. Det gælder især, hvor helårshuse er overgået til fritidsbrug og bliver til såkaldte "sorte huse". Hvor der er mange af dem, ligger hele byområder stille hen uden for sæsonen" (Ærø *et al.*, 2005:51).

Betegnelsen spøgelsesbyer kendes også fra England (Gallent, 2007). Det er spørgsmålet, hvordan dobbeltbosætning kan inddrages uden den negative association til spøgelsesbyer.



3 En register- og GIS-tilgang til kortlægning af dobbeltbosætning i to kommuner

I denne undersøgelse tages der som nævnt udgangspunkt i henholdsvis en landkommune (Vejen) og en yderkommune (Langeland), som samtidig er en ø. Som led i forberedelserne til denne undersøgelse blev der foretaget en oversigtsmæssig gennemgang af relevante datakilder, der kunne bidrage til opdagelse af dobbeltbosætning og til baggrunds- og kontekstuel information for samme. Den valgte metode er derfor i høj grad eksplorativ.

3.1 Datagrundlaget

De forskellige offentlige registre, der hver for sig er relevante, såsom Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR) og kommunernes planregister (PLAN) er samlet i den offentlige informationsserver for ejendomsdata (OIS). OIS er tilgængelig i en net-version på www.ois.dk, hvor alle kan se grundliggende information om ejendomme i Danmark, og ejerne kan få adgang til yderligere information om egen ejendom. OIS kan også benyttes gennem en række udbydere, der typisk har som forretningsmodel at tilføre ekstra værdi til data gennem at skabe overskuelighed og facilitere søgning i det store og komplekse databasesystem. Strukturen i denne datadistributionsaftale er dokumenteret af Erhvervs- og Byggestyrelsen (ebst.dk, 2008). KMS har udgivet en noget nær definitiv guide til datamodellen bag dansk ejendomsdata, som vi også har trukket på i denne undersøgelse (Daugbjerg & Hansen, 2000).

Da vi ønskede at analysere oplysninger om alle ejendomme i de to kommuner og desuden forventede at skulle bruge data om ejerne, der ikke var umiddelbart tilgængelige, besluttedes det at anskaffe et udtræk af databasen, hvori indgik alle ejendomme i de relevante områder. Vi valgte en løsning, der gav adgang til data i rå form (tabulator-separererede tekstfiler) ud fra en formodning om, at disse nemt lod sig overføre til et Geografiske Informations System (GIS). Herved kunne data visualiseres og analyseres som f.eks. tidligere gjort i en lignende undersøgelse fra Wales (Gallent *et al.*, 2003), der baserer sig på folketællingsdata og andre offentligt-administrative kilder.

Som beskrevet tidligere spiller landskabelige værdier og arealanvendelse i det hele taget en stor rolle for, hvilke områder der danner ramme for dobbeltbosætning, og i hvilken grad det udvikler sig. Vi havde tidligere i forskellige sammenhænge hjemtaget data fra det europæiske CORINE Land Cover (CLC) projekt og det danske pilotprojekt Areal Informationssystemet (AIS) udført af DMU omkring år 2000 og fandt, at disse ville egne sig godt til at vise landskabsstrukturen i de berørte områder. Ved oprettelsen af et "natur-lag", der så vidt muligt skulle reflektere landskabselementer, som opfattes som attraktive, var det nødvendigt at tilføje laget strand- og klitbeskyttelse stillet til rådighed af By- og Landskabsstyrelsen.

Desuden har vi haft adgang til administrative grænser på sogne og kommune-grænser fra datasættet d500rks med vektordata i en nominal opløsning på 1:500.000, tidligere hjemkøbt til IFUL fra Kort- og Matrikelstyrelsen. Plandata til adskillelse af byzoner, land- og sommerhusområder fandtes i AIS, verificeret med mere aktuelle (jævnligt opdaterede) tematiske data fra By- og Landskabsstyrelsens portal plansystem.dk. Desuden har vi anvendt det opdaterede, officielle postnummerkort, se EBST m.fl. (2006) ved undersøgelse af afstandsforhold.

De nævnte arealbaserede data lod sig let importere til det GIS, der dannede rammen om undersøgelsens forespørgsler og dataudtræk, mens OIS data måtte tilgås via Microsoft SQL Server. OIS-data blev leveret med SQL Server scripts (makroer til SQL Server), som automatiserer dannelsen af mere strukturerede tabeldata end de rå datatabeller. Den specifikke datamodel for vores tilkøbte datatræk er dokumenteret af leverandøren LIFA A/S (lifaois.dk, 2008a).

3.2 Klassifikation af dobbeltbosætning

Målet med denne delanalyse har været først at udpege den mængde af ejendomme i de to kommuner, der aktuelt udgør mulige dobbelte bosætninger og dernæst at vise og analysere deres geografiske fordeling – gerne set i forhold til landskab, natur og infrastruktur. De konkrete tabeller i OIS, som vi trak på, var ejendommens placering i form af geografiske koordinater (lifaois.dk, 2008d), ejers postadresse (lifaois.dk, 2008b), vurderingspris (lifaois.dk, 2008e) og aktuel benyttelse af ejendommen (lifaois.dk, 2008c).

Omfanget af materialet var i udgangspunktet 39.848 ejendomme (omfatter også lejligheder i etageejendomme), fordelt på 14.206 ejendomme for Langeland og 25.552 ejendomme for Vejen Kommune. Det første skridt i analysen indebar en frasortering af ejendomme, som ikke var forsynet med geografiske koordinater i den pågældende tabel i OIS-databasen og derfor ikke lod sig stedfæste. Herefter var mængden af ejendomme nede på 13.711 for Langeland og 24.006 for Vejen Kommune. Der oprettedes en unik identitet (id) i form af en talværdi for disse stedfæstede ejendomme, hvorefter data for ejers postadresse, vurderingspris og benyttelse af ejendommen blev knyttet til denne id.

Vores klassifikation af, hvad der udgør en mulig dobbeltbosætning, fulgte den tidligere nævnte definition, men med yderligere specifikationer. Ejendomme, som klassificeres til koden 1, er lokalt ejede og kan derfor ikke komme i betragtning som dobbeltbosætninger, ligesom kode 0 ejendomme rimeligvis ikke kan tages i betragtning som sådanne. Ejendomme med kode 2 er godt nok ejet af personer med postadresse uden for kommunen, men omfatter også sommerhuse. Ejendomme med kode 3 omfatter ikke sommerhuse, men kan også omfatte erhvervsjendomme. Endelig klassificeredes ejendomme med kode 4, der ud over at opfylde de hidtidige betingelser, også skulle have bestemte koder for

anvendelse i SVUR-registeret, koder der entydigt angiver, at ejendommen bruges til bolig, og ikke f.eks. erhverv.

Kode	Forklaring
0	Ejendom hvor ejers postadresse ikke er angivet, dvs. at ejerskabet er ukendt
1	Ejendom med lokalt ejerskab
2	Ejendom ejet af person med postadresse uden for kommunen
3	Ejendom ejet af person med postadresse uden for kommunen beliggende uden for sommerhusområde
4	Ejendom ejet af person med postadresse uden for kommunen beliggende uden for sommerhusområde, som benyttes udelukkende til boligformål

Vi endte derfor med at betragte kode 4 ejendomme som værende de mulige dobbelte bosætninger. Resultatet var 1.157 ejendomme i Vejen Kommune og 1.812 ejendomme på Langeland, som kunne betragtes som værende de potentielle dobbelte bosætninger. Resultaterne er opsummeret på sogneniveau i Tabel 1 og Tabel 2 nedenfor, hvorved også de lokale forskelle ses. For Langelands vedkommende er der tale om en ret høj andel af mulige dobbeltbosætninger, mens tallene er mere beskedne for Vejens.

Klassifikationen giver en indikation af, hvilket omfang dobbeltbosætning kan have i de to kommuner, og bekræfter de formodninger, vi havde fra starten af projektet, og som styrede valget af undersøgelsesområder – efterfølgende bekræftet af interviewene med nøgleinformanter.

Som et supplement til ovenstående klassifikation har vi også set isoleret på mulige dobbeltbosætninger i landzone i de to kommuner. Vores klassifikation af en ejendom, som kan udgøre et potentiale for dobbeltbosætning i landzonen, er, at den i sagens natur skal være beliggende i landzone, benyttelsen skal opfylde ovenstående karakteristika, og endelig skal matrikelstørrelsen være mellem 0,55 og 2 ha, hvilket skulle udelukke andre former for udstykninger end ejendomme som oprindeligt er landbrug. Grunden til, at benyttelsen også omfatter andre typer end landbrug, er, at en afgrænsning til landbrug alene netop ikke vil fange nedlagte landbrug. Denne afgrænsning af ejendommene giver en mængde ejendomme, som kunne være potentielle anden bolig. Det, som databasen i skrivende stund ikke giver os mulighed for at undersøge, er, om ejendommen rent faktisk allerede er i brug som anden bolig. Resultaterne af selektionen er opgjort for hver af de to kommuner.

Tabel 1. Procentvis andel af mulige sekundære boliger (mSH) ud af samlet mængde ejendomme anvendt til boligformål, Langelands Kommune.

Sogn	Antal relevante ejendomme	mSH i sommerhusområde	mSH i byzone	mSH på land	mSH by+land
Strynø	220			43,5 %	43,5 %
Bøstrup	843		88,6 %	33,3 %	62,2 %
Snøde	409		0,0 %	28,2 %	27,9 %
Stoense	560	93,8 %		39,0 %	39,0 %
Hou	1013	96,0 %	32,4 %	65,4 %	40,7 %
Longelse	781	73,8 %	0,0 %	30,6 %	30,4 %
Fuglsbølle	158			14,4 %	14,4 %
Lindelse	619		5,9 %	23,4 %	16,7 %
Humble	1773	89,4 %	22,4 %	34,4 %	29,2 %
Tryggelev	316	87,5 %	16,2 %	28,3 %	25,6 %
Fodslette	303	82,0 %		37,5 %	37,5 %
Magleby	1379	89,3 %	34,6 %	37,2 %	35,7 %
Rudkøbing	3335		25,2 %	26,7 %	25,2 %
Simmerbølle	403		72,7 %	6,2 %	8,0 %
Skrøbelev	371		0,0 %	7,6 %	7,5 %
Tranekær	348		66,7 %	47,5 %	47,8 %
Tullebølle	833	76,8 %	2,4 %	20,5 %	9,2 %
Samlet	13664	88,0 %	28,4 %	30,3 %	29,3 %

Kilde: Beregnet ud fra ESR og BBR-data i OIS pr. juni 2008.

For Vejen kommunes vedkommende er der i alt 7.782 ejendomme i landzone, heraf er 2.024 klassificeret som aktuelt værende landbrugsejendomme på mindst 0,55 ha. Ved at bruge den førnævnte klassifikation på ejendomsdata i vores database, når vi frem til 942 ejendomme, som opfylder kriterierne. Denne mængde potentielle dobbeltbosætninger svarer til ca. 12 % af det samlede antal ejendomme i landzonen i kommunen. Ud af disse 942 ejendomme er 21 allerede klassificeret som værende ejet af folk med postadresse uden for kommunen og er sandsynligvis allerede genstand for dobbeltbosætning.

For Langelands vedkommende er der i alt 5.617 ejendomme i landzone, heraf er 803 klassificeret som værende landbrugsejendomme på mindst 0,55 ha. Ved at bruge den førnævnte klassifikation på ejendomsdata i vores database, når vi frem til 379 ejendomme, som opfylder kriterierne. Denne mængde potentielle sekundære boliger svarer til ca. 7 % af det samlede antal ejendomme i landzonen i kommunen. Ud af disse 379 ejendomme er 96 allerede klassificeret som værende ejet af folk med postadresse uden for kommunen og er sandsynligvis allerede genstand for dobbeltbosætning.

Tabel 2. Procentvis andel af mulige dobbeltbosætninger (mSH) ud af samlet mængde ejendomme anvendt til boligformål, Vejen Kommune

Sogn	Antal relevante ejendomme	mSH i sommerhusområde (til sammenligning)	mSH i byzone	mSH på land	mSH by+land
Gørding	23	-		4,3 %	4,3 %
Åstrup	760	-	8,4 %	4,1 %	6,6 %
Lindknud	1018	75,2 %	13,2 %	7,0 %	9,3 %
Brørup	2367	-	7,6 %	4,9 %	7,2 %
Holsted	2401	-	26,3 %	6,5 %	23,3 %
Føvling	663	-	15,1 %	3,8 %	6,2 %
Malt	278	-	0,0 %	4,0 %	4,0 %
Folding	784	-	5,5 %	3,3 %	4,9 %
Vejen	5476	-	9,9 %	6,1 %	9,7 %
Læborg	322	-		2,8 %	2,8 %
Veerst	280	-		6,5 %	6,5 %
Bække	880	-	15,1 %	7,3 %	12,4 %
Andst	738	-	8,7 %	4,1 %	6,4 %
Gesten	797	-	7,5 %	4,5 %	6,3 %
Lintrup	406	-		3,2 %	3,2 %
Hjerting	130	-		3,1 %	3,1 %
Rødding	1982	-	8,5 %	6,7 %	8,1 %
Skrave	258	-		1,6 %	1,6 %
Sønder Hygum	546	-	0,0 %	5,1 %	4,9 %
Øster Lindet	409	-	12,5 %	7,0 %	7,1 %
Jels	1352	-	18,8 %	8,0 %	15,5 %
Skodborg	1014	-	17,5 %	4,3 %	13,2 %
Askov	1120	-	4,2 %	4,9 %	4,4 %
Samlet	24004	75,2 %	12,1 %	5,1 %	9,9 %

Kilde: Beregnet ud fra ESR og BBR-data i OIS pr. juni 2008.

Potentialet for dobbeltbosætning i landzonen for de to kommuner er behæftet med visse usikkerheder. For det første kan vi p.t. ikke sige, om de ejendomme, vi har udpeget som værende potentielle dobbeltbosætninger, overhovedet er tilgængelig på markedet. Boligerne vil ikke være relevante, hvis den nuværende ejer har boligen som sin primære bolig og netop ikke som anden bolig. Det, man kan sige på basis af de aktuelle tal for landzonen, er, at Vejen Kommune synes at have et større potentiale for dobbeltbosætning på udbudssiden, da man her har et markant større antal mindre landejendomme, og andelen, som allerede synes at være genstand for dobbeltbosætning, er langt mindre. For Langelands vedkommende er udbuddet markant mindre og dermed også potentialet. Stadigvæk er der tale om en relativt mindre del af den samlede mængde ejen-

domme i landzonen, hvilket indikerer, at dobbeltbosætning nok ikke bør ses som en udviklingsvej i større skala for landzonen.

Der er alt i alt en del forbehold at tage omkring denne klassifikation af potentielle dobbeltbosætninger. Vi kan på baggrund af de tilgængelige data kun udtale os om de strukturelle karakteristika for de ejendomme, vi klassificerer som mulige dobbeltbosætninger. Selv om vi i datasættene får angivet en benyttelsestype for hver ejendom, siger det ikke meget om benyttelsen af ejendommen. Vi vil dog i det følgende søge at give en karakteristik af dobbeltbosætning i forhold til den geografiske struktur, natur og landskab i de to kommuner baseret på vores klassifikation af dobbeltbosætning samt vores øvrige GIS-data.

3.3 Visualisering af karakteristika for de to kommuner

Figur 3, 4 og 5 nedenfor viser antallet af ejendomme, der er mulige sekundære boliger i henholdsvis Vejen og Langeland kommuner, med tematiske kort for både by- og landzone, i begge tilfælde med baggrundsfarven bestemt af naturarealandel på sogneniveau.

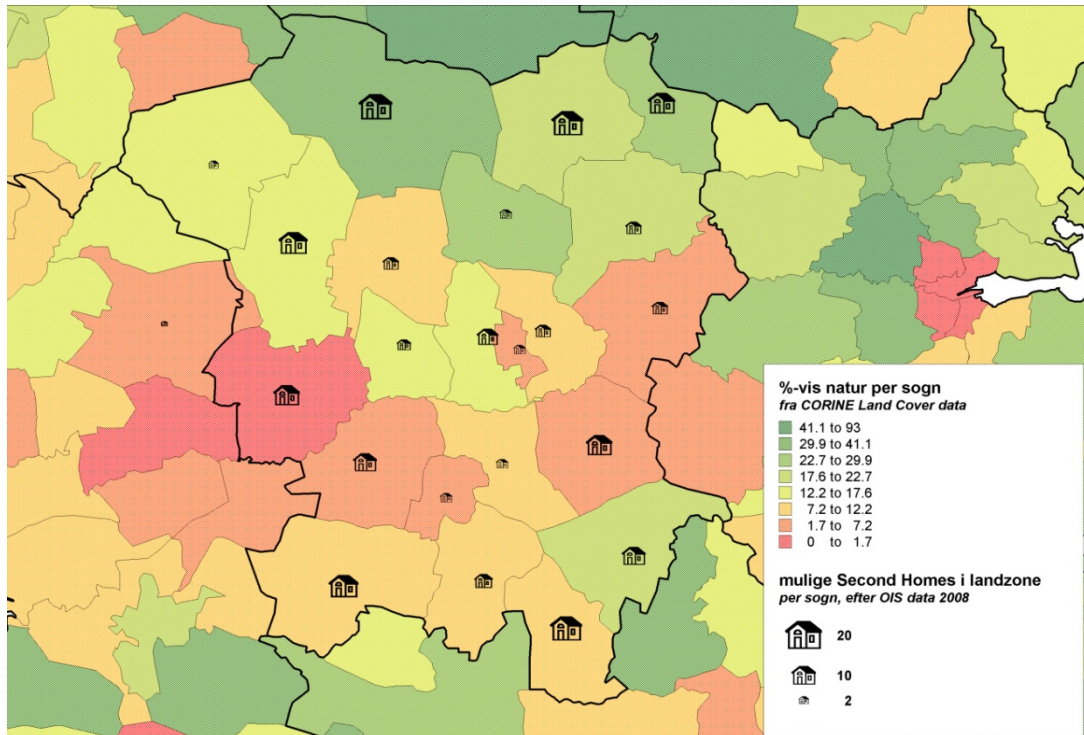
Der er det særlige at bemærke for Vejen Kommune, at der ikke synes at være tegn på, at sekundære boliger er lokaliseret hverken i de sogne i kommunen med det højeste naturindhold (kvantificeret ud fra CLC data som ovenfor beskrevet) eller i landzoner. Derimod ser de ud til primært at være beliggende i byområder. For Vejens vedkommende kan man derfor ikke umiddelbart finde støtte for antagelsen om, at dobbeltbosætning er relateret til særlige naturkapitaler. Resultatet kan dog også betyde, at når fænomenet i Vejen primært foregår i byzoner, skyldes det, at det drejer sig om eksterne investorer, som opkøber ejendomme med henblik på udlejning. Dette kræver dog en analyse, der går ud over denne undersøgelses rammer.

I Langelands tilfælde synes der at være tale om en mere ligelig fordeling ud over kommunen af mulige dobbelte bosætninger, dog med relativt flest dobbelte bosætninger i sogne med højt indhold af naturarealer og færrest i de sogne, der ligger tæt på Rudkøbing, hvorfra transporttiden til den primære bolig ellers må være mindst. Hvis man ser på netop afstanden (i dette tilfælde målt i luftlinje) til ejers postadresse, tegner der sig et interessant mønster. Afstanden er af praktiske grunde⁶ beregnet mellem et centerpunkt i hhv. Langeland og Vejen Kommune og nærmeste punkt i det postdistrikt, der svarer til postnummeret i ejers primære adresse. Resultaterne er vist i tabel 3, tabel 4 og tabel 5 nedenfor, hvor der dels er opgjort afstand i kilometer og dels hjemsted grupperet efter højeste postnummerniveau. Der er foretaget sammentællinger for land- og

⁶ Begrænsninger i MapInfo-modulet "Distance Calculator". En mere tilbunds-gående undersøgelse vil kræve beregning af tilbagelagt distance- og transportomkostninger mellem primær og sekundær bolig ud fra de adresseoplysninger, der findes i OIS. Dette vil også være nyttigt ved scenarie-udvikling, hvor der f.eks. ses på energipriser og udvikling af kollektiv transport.

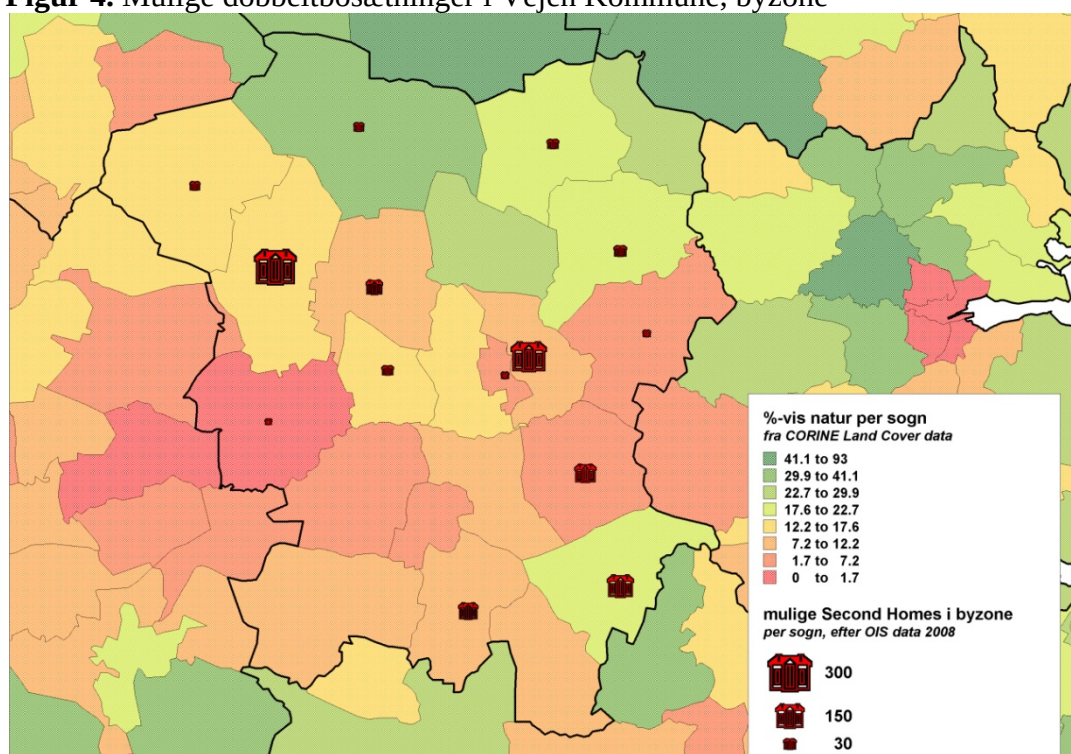
byzone hver for sig, og det viser sig da også, at der er markante forskelle i de resulterende værdier.

Figur 3. Mulige dobbeltbosætninger i Vejen Kommune, landzone

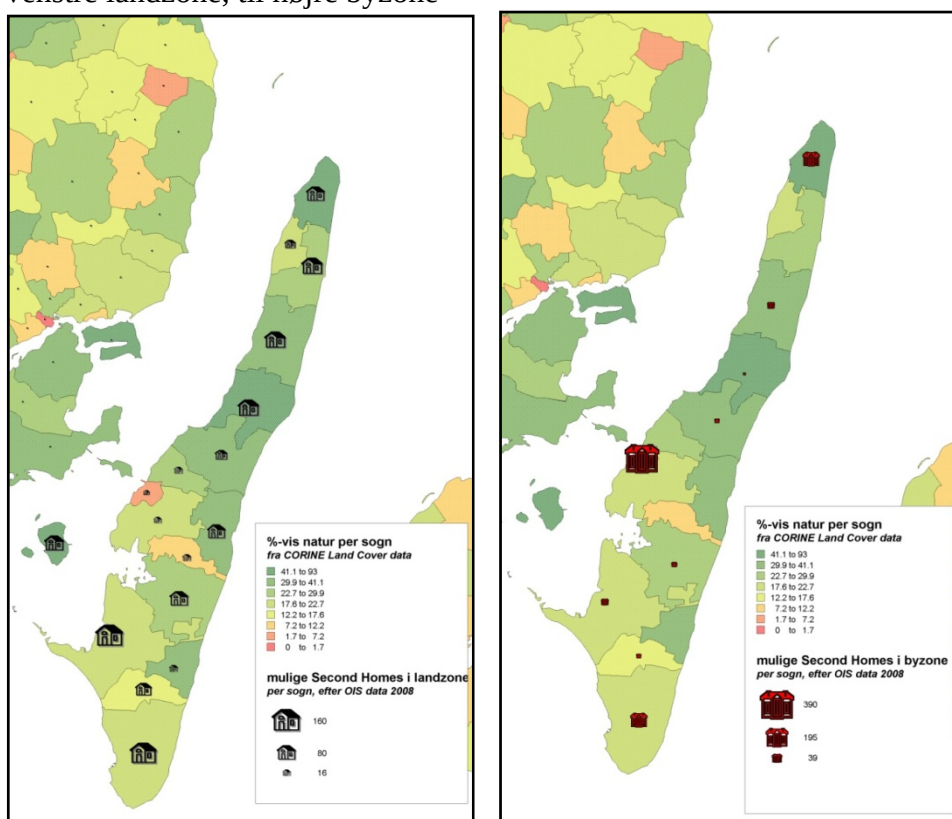


Når mulige sekundære boliger i landzone sammenlignes, ses der størst afstand for Langelands vedkommende, formodentligt som udtryk for dels kommunens perifere beliggenhed og dels for ejernes vilje til at rejse længere for at komme til deres (mulige) andet hjem. Meget markant er forskellen i gennemsnitlig afstand til ejeres postadresse fra mulige sekundære boliger i byzoner; her er det noget overraskende Vejen, der tegner sig for den største værdi. En inspektion af det bagvedliggende datasæt tyder på, at en stor del af disse skyldes ejerskab fra folk og selskaber hjemmehørende i Købehavn, især 2100 Kbh. Ø, hvorfra hele 230 ud af de 254 observationer stammer (se også tabel 5, hvoraf det fremgår, at hele 26 % af de mulige dobbeltbosætninger i Vejen Kommunes byzoner ejes fra Københavns brokvarterer og forstæder). Muligvis er der her tale om ejendomme hovedsagelig erhvervet med henblik på udlejning og/eller videre salg, hvorfor de bør udgå af mængden af potentielle sekundære boliger – dette bør søges afklaret ved interviews eller nøjere granskning af databasen plus mulig kombination med folkeregisterdata.

Figur 4. Mulige dobbeltbosætninger i Vejen Kommune, byzone



Figur 5. Mulige dobbeltbosætninger i Langeland Kommune, på kortet til venstre landzone, til højre byzone



Tabel 3. Fordeling af antal ejendomme i de givne afstande fra kommunen, hvorfra ”det andet hjem” befinder sig til ejers hovedadresse, opgjort på kilometerintervaller

Afstand, km	Vejen		Langeland	
<i>interval</i>	<i>Land</i>	<i>by</i>	<i>land</i>	<i>By</i>
0	15	23	71	28
0-25	36	117	108	180
25-50	55	216	144	125
50-75	11	56	178	86
75-100	8	74	81	46
100-125	15	62	71	39
125-150	3	0	406	142
150-175	3	7	42	26
175-200	3	17	8	0
over 200	30	406	6	25
gns for > 0	8299	125.51	92.81	73.38

Note: Rubrikkerne land og by beskriver, hvorvidt den potentielle dobbelte bosætning ligger i by- eller landzone. Værdien 0 stammer typisk fra de tilfælde, hvor ejeren har postadresse i udlandet.

Ikke overraskende viser der sig, at en stor del af ejerne af mulige sekundære boliger på Langeland er fra Fyn (postnr. 5000-5999), og at en stor del af ejerne i Vejen Kommune er fra Sydjylland, især Kolding (post nr. 6000 alene tegner sig for 51 observationer i byzone og 21 i landzone), mens der mere overraskende er flere ejere fra Fyn end fra Midt- og Østjylland. Desuden er der langt flere ejere fra øst for Storebælt på Langeland, især af ejendommene i landzone, der må formodes at være tættest på vores forståelse af en sekundær bolig – dette ses bedst af tabel 5. Endelig skal bemærkes den relativt store andel af udenlandsk bosatte (?) ejere af især ejendomme på landet i Vejen Kommune, omfattende adresser i USA, New Zealand og Malaysia. Dette kan formodes at være danskere, der arbejder/er udstationeret i udlandet.

Tabel 4. Fordeling af antal ejendomme i de to kommuner, opgjort efter postnummer på ejers primære adresse, opgjort som ovenfor

Muligt dobbeltbosat ejers primære postnummer	Vejen		Langeland	
	<i>Land</i>	<i>By</i>	<i>land</i>	<i>By</i>
1000-1999	12	139	87	16
2000-2999	18	254	262	91
3000-3999	3	31	90	64
4000-4999	8	8	142	64
5000-5999	29	114	358	345
6000-6999	66	261	38	45
7000-7999	12	56	29	13
8000-8999	17	94	39	33
9000-9999	1	3	6	4
Udlandet	13	18	63	22
Samlet	179	978	1114	697

Tabel 5. Procentvis fordeling af antal ejendomme i de to kommuner, opgjort efter postnummer på ejers primære adresse

Muligt dobbeltbosat ejers primære postnummer	Vejen		Langeland	
	<i>land</i>	<i>By</i>	<i>land</i>	<i>by</i>
1000-1999	6,7 %	14,2 %	7,8 %	2,3 %
2000-2999	10,1 %	26,0 %	23,5 %	13,1 %
3000-3999	1,7 %	3,2 %	8,1 %	9,2 %
4000-4999	4,5 %	0,8 %	12,7 %	9,2 %
5000-5999	16,2 %	11,7 %	32,1 %	49,5 %
6000-6999	36,9 %	26,7 %	3,4 %	6,5 %
7000-7999	6,7 %	5,7 %	2,6 %	1,9 %
8000-8999	9,5 %	9,6 %	3,5 %	4,7 %
9000-9999	0,6 %	0,3 %	0,5 %	0,6 %
Udlandet	7,3 %	1,8 %	5,7 %	3,2 %
Samlet	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Endelig har vi set på ejendomsværdierne af de mulige dobbelte bosætninger, opgjort på hhv. by- og landzone i de to kommuner ved anvendelse af seneste *vurderingspris* fra de SVUR-data, der indgår i OIS. Dette skete ud fra en formodning om, at dobbeltbosættere ville have flere ressourcer til at anskaffe, vedligeholde og istandsætte ejendomme som redegjort for i afsnit 2.5.3. Men som det fremgår af tabel 6 nedenfor, så ses det tværtimod, at de ejendomme, der i gennemsnit har den laveste vurderede værdi, er de mulige sekundære boliger i landzone. Dette skyldes formentlig, at dels indgår der værdier af etageejendomme med adskillige lejemål i værdien for mulige sekundære boli-

ger i byzone, og dels indgår der værdien af landbrug i tallet for ejendomme med lokalt ejerskab i landzone, hvilket trækker voldsomt op.

Tabel 6. Værdi af ejendomsvurderinger opgjort på kommune og segmenteret efter beliggenhed og ejerforhold

Gennemsnit for	Langeland	Vejen
Landzone, ikke mulig SH	2217790	2048167
Landzone, mulig SH	931412	1416174
Byzone, ikke mulig SH	2377064	2825086
Byzone, mulig SH	1872349	3598828
alle kode4, mulige SH	1293351	3261149
alle kode1, lokalt ejet	2308209	2561211

Der er med de forhåndenværende datasæt rige muligheder for analyse af sammenhænge mellem boligpriser og herlighedsværdier i form af adgang til skov og strand; dette kræver nøjere validering og studier af OIS datas struktur. I første omgang kunne det dog også være relevant at sammenligne ejendomsvurderinger på sogneniveau. Dette lader sig forholdsvis let gøre i GIS. Dette vil blive kombineret med en kommende adgang til et stort antal socio-økonomiske data fra Danmarks Statistik baseret på folkeregisterdata. En sådan analyse vil også gøre det muligt at undersøge virkningerne af forskellige (lokale, kommunale) tilgange til dobbeltbosætning i forskellige dele af landet over det sidste par årtier. Den nævnte analyse vil blive afrapporteret i et efterfølgende working paper fra IFUL.



4 Kommunale målsætninger, status og redskaber

Der er i det foregående blevet henvist til både den danske og udenlandske litteratur. Der findes endnu ingen dybdegående dansk litteratur om emnet. For at opnå en større viden om, hvordan kommunerne faktisk forholder sig til dobbeltbosætning, er 71 kommuner uden for hovedstadsområdet blevet spurgt om, hvorvidt de opretholder bopælspligten. 50 kommuner har besvaret spørgsmålene.

Herudover har vi haft samtaler med Vejen Kommune og Langeland Kommune. Det er de to kommuner, hvor der ses på data og metode til bestemmelse af antallet af dobbeltbosættere.

Når der tages udgangspunkt i kommunerne, må det ses i relation til den indflydelse, kommunalbestyrelserne har på boligpolitikken. Kommunalbestyrelserne har i stort omfang ret til at afgøre, hvordan boligpligten skal håndhæves. I tilfælde af boligmangel i kommunen, skal kommunalbestyrelsen således sørge for, at ingen helårsboliger står ledige.⁷ Det betyder samtidig, at der i forhold til de engelske forhold er en restriktion, der gerne skulle modvirke, at væksten i sekundære boliger reelt har indflydelse på antallet af hjemløse.

4.1 Danske kommuners holdning til dobbeltbosætning

I forbindelse med en anden undersøgelse om kommunalreformen og landdistriktspolitikken blev der stillet fire spørgsmål omhandlende bopælspligt (Kromann og Just, 2008). Svarene giver en fornemmelse af, hvordan de danske kommuner uden for hovedstadsområdet generelt forholder sig til bopælspligten. Spørgsmålene gik på, hvorvidt bopælspligten var ophævet på landejendomme i visse områder, i visse landsbyer eller generelt i landdistrikterne. Det fjerde spørgsmål gav mulighed for, at respondenterne kunne kommentere ovenstående spørgsmål.

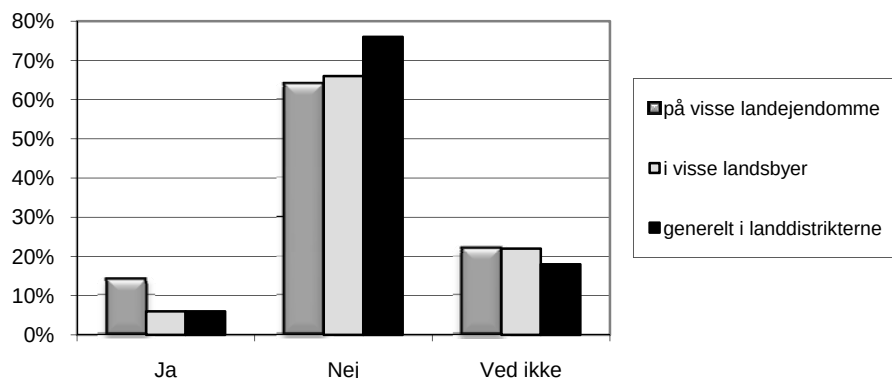
Kommunerne har svaret som vist i diagram 1. Diagrammet viser, at ud af de 50 kommuner, der har besvaret spørgeskemaet, er der et fåtal, der har svaret ja til at have ophævet bopælspligten nogle steder eller generelt. Den helt overvejende begrundelse går på, at der opretholdes en restriktiv bopælspligt for at fastholde helårsbeboelse. Etableres der for mange sekundære boliger, vil et givent samfund kunne få karakter af at være et ferieområde. Samtidig bliver det dog nævnt, at det er svært at håndhæve den i kommunen vedtagne bopælspligt.

Fanø er et eksempel på en kommune, der fører en restriktiv bopælspligt. I udsendelsen på DR2 Plandk udtrykker øens borgmester, Erik Nørreby, som har en baggrund som ejendomsmægler, behovet for at undgå, at helårshusene i Sønderho i højere og højere grad forandrer sig til sekundære boliger. Han

⁷ LBK nr. 189, 2007.

omtaler både risikoen for stigningen i ejendomspriserne, de kommunaløkonomiske konsekvenser samt ønsket om et levende samfund (DR, 2008).

Figur 6. Er bopælspligten ophævet følgende steder i kommunen



Et nærmere kig på kommunernes svar viser, at det særligt er i områder, der kan være attraktive pga. kyststrækninger, at bopælspligten er ophævet. Dobbeltbosætning er helt tydeligt et forhold, der bliver debatteret i nogle kommuner.

Ved en gennemgang af de kommuner, der har ophævet bopælspligten generelt eller/og på visse landejendomme og i visse landsbyer, viser der sig en overvægt af kommuner med en forventet befolkningstilbagegang. Det er kun blandt land- og yderkommuner, at en ophævelse af bopælspligten forekommer. Samlet drejer det sig om ni kommuner.

Der viser sig nogle karakteristiske træk, når de ni kommuners demografiske forhold undersøges. Alle kommunerne på nær to er tyndt befolkede, og de har et indbyggertal langt under landsgennemsnittet. Kun en kommune er repræsenteret med en by på over 20.000 indbyggere.

Seks af de ni kommuner har et indbyggertal under 10.000 indbyggere. Deres egne forventninger til befolkningsudviklingen i byer og landsbyer med over 200 indbyggere samt landdistrikterne er stagnation eller tilbagegang (Kromann & Just, 2008). Billedet svarer på mange måder til forholdene på Langeland, hvor der findes et stort antal second homes. Langeland er blandt de kommuner, der har svaret, at bopælspligten er ophævet både i landdistrikterne generelt, i visse landsbyer og på landejendomme i visse områder. Vejen Kommune har svaret ja til, at bopælspligten er ophævet på visse landejendomme, men nej til de to andre spørgsmål (Kromann & Just, 2008).

Spørgeskemaundersøgelsen gav det indtryk, at de fleste kommuner har bopælspligt. De kommuner, der enten helt eller delvist har opgivet at opretholde bopælspligten i kommunen, er generelt kommuner med et potentiale for som-

merturister pga. en beliggenhed ved kysten. Otte ud af de ni kommuner har kystarealer.

4.2 Vejen Kommune og Langeland Kommune

4.2.1 Geografisk beliggenhed for Vejen og Langeland Kommuner

Vejen Kommune er en landbrugskommune uden kystarealer, mens Langeland Kommune i sagens natur er omgivet af kyster. Langeland Kommune kan desuden betragtes som et attraktivt område for sommerturister. Det bør også tages i betragtning, at Vejen kommune mod nordøst har trekantsområdet og mod vest Danmarks femtestørste by, Esbjerg. Langeland er en ø-kommune med Svendborg som nærmeste by. Ifølge Danmarks Statistikbank er der en forventet befolkningsfremgang i Vejen Kommune de næste ti år, mens det modsatte er gældende for Langeland Kommune (DS, 2008).

Rent geografisk vil det pga. kommunernes beliggenhed og forskelle være relevant at kigge nærmere på de landskabelige værdier for sekundære boliger i de to kommuner. Det vil herudfra kunne konkluderes, hvilke herlighedsværdier der er til stede i de to kommuner, og hvordan de eventuelt tiltrækker dobbeltbosættere. Byplan Nyt skriver, at dobbeltbosætning i Danmark særligt er et aktuelt emne for de kønne udkantsområder (DBPL, 2007). Det er blot spørgsmålet, om køn natur er ensbetydende med kystarealer.

For at få et lidt bedre indtryk af forholdene blev begge kommuner kontaktet. De var efterfølgende så venlige at besvare et antal spørgsmål om kommunernes forhold til dobbeltbosætning. Spørgsmålene blev besvaret af henholdsvis landinspektør Jan Krarup Laursen fra Vejen Kommune og udviklingsafdelingens chefkonsulent Jan Kristiansen i Langeland Kommune.⁸

I overensstemmelse med besvarelserne i spørgeskemaet, kommer det her til udtryk, at der i begge kommuner findes helårsboliger, der overgår til sekundære boliger. Det er et område, der ikke er klart reguleret i de to kommuner.

Vejen Kommune har en fornemmelse af, at der findes helårshuse i Vejen Kommune, der benyttes som sekundære boliger. Der forekommer ingen aktiv kontrol af bopælsforholdene. På Langeland opretholdes bopælspligten særligt i Rudkøbing, på Strynø og i Spodsbjerg.⁹ Dermed er der åbnet op for dobbeltbosætning på store dele af øen.

På Langeland håndhæver kommunalbestyrelsen reglerne i boligreguleringsloven i nogle få områder af kommunen. På den nordlige del af øen (tidligere

⁸ Der er desuden blevet foretaget et mere dybdegående interview med chefkonsulent Jan Kristiansen i forbindelse med feltundersøgelse den 8. januar 2009.

⁹ E-mail svar fra Vejen Kommune: Landinspektør Jan Krarup Laursen, og Langeland Kommune: Chefkonsulent Jan Kristiansen.

Tranekær Kommune) blev bopælspligten opgivet, som den er beskrevet i bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene kap. VII før kommunalreformen.¹⁰

Selvom Vejen Kommune har regler om bopælspligt, bekymrer kommunen sig mindre om, hvorvidt nogle helårshuse benyttes som sekundære boliger. Det kan hænge sammen med, at Vejen Kommune umiddelbart følger samme udvikling som nabokommunerne. Desuden er Vejen Kommune ikke et udkantsområde.

På Langeland er situationen noget anderledes. Her er bopælspligten helt opgivet mange steder. Kommunen står med nogle problemer både mht. fald i indbyggertal og skatteniveau. At muligheden for at erhverve sig en sekundær bolig kan have betydning for indbyggertallet er muligt. På Langeland faldt indbyggertallet i Tranekær Kommune i årene efter opgivelsen af bopælspligten. Det forhold er interessant i forhold til udtalelserne i undersøgelsen ”Bosætning i yderområder”. Her var det et minus, hvis et område havde mange sekundære boliger (Ærø *et al.*, 2005). Det indikerer, at ophævelse af bopælspligten i et yderområde ikke nødvendigvis resulterer i en positiv befolkningsudvikling. Vi kan naturligvis ikke vide, hvordan udviklingen ville have været, hvis bopælspligten var blevet opretholdt.

4.2.2 Infrastrukturen i og til Vejen Kommune og Langeland Kommune

Geografisk er infrastrukturen i og omkring Vejen Kommune og Langeland Kommune forskellig. Vejen er delt på midten af en motorvej, der kan føre borgerne i alle verdensretninger. Dvs. Esbjerg, Odense, København samt Århus, Aalborg og Tyskland.

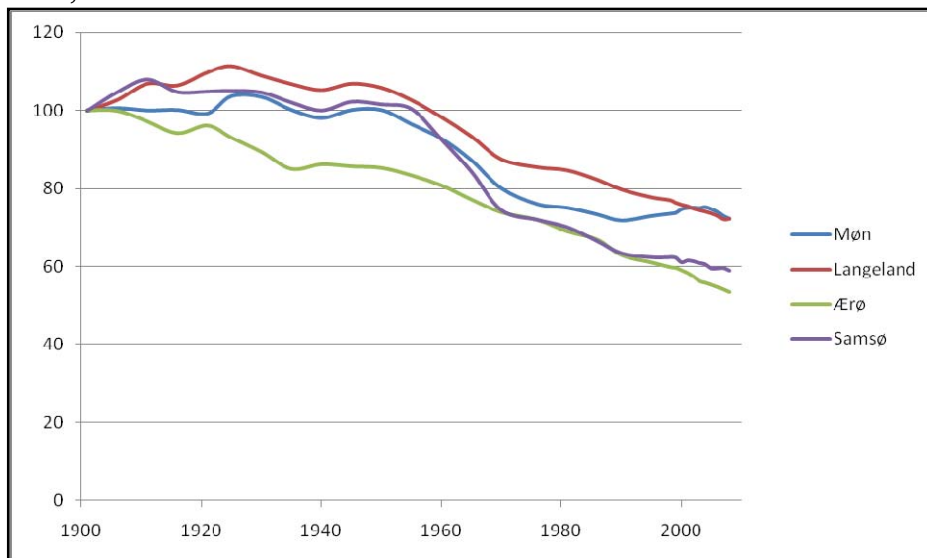
Langeland har som ø broforbindelse til Tåsinge-Fyn og færgeforbindelse til Lolland. Umiddelbart giver broen transportmæssige og økonomiske fordele i forhold til en færge, særligt for pendlere til og fra øen. At det antages, at broen til Langeland kan have en effekt, skal ses i betragtning af et engelsk studie. Her angives det, at da der blev bygget en bro til Isle of Skye i Nordvest-Skotland, steg antallet af sekundære boliger og pensionister, der flyttede permanent til øen (Oxley *et al.*, 2008:40). Kombinationen af en naturskøn ø med gode adgangsforhold kan have indflydelse på, at området er ekstra interessant for dobbeltbosættere. Figur 7 nedenfor viser den relative befolkningsudvikling gennem et århundrede på fire danske øer, hvor to af dem har fået broforbindelse og to ikke.

Ovenstående hypotese viser, hvad der kan være årsagen til, at dobbeltbosætning i højere grad ser ud til at være på dagsorden i Langeland Kommune end i Vejen Kommune.¹¹

¹⁰ Telefonsamtale med Borgerservicechef Kresten Ditlevsen Langeland Kommune, 12/8-2008

¹¹ E-mail svar fra Vejen Kommune: Landinspektør Jan Krarup Laursen, Langeland Kommune: Chefkonsulent Jan Kristiansen

Figur 7. Befolkningsudviklingen på fire øer af sammenlignelig størrelse 1901-2007, med indekstal 100 for 1901.



Kilde: Data fra Statistikbanken.dk, BEF4: Folketal pr. 1. januar fordelt på øer.

Note: Bemærk at Møn og Langeland er blevet forbundet med resten af Danmark med bro i hhv. 1943 og 1962-66 (broerne til først Siø og dernæst over Svendborgsund).

Primo 2009 er motorvejen mellem Odense og Svendborg ved at være færdiggjort, hvilket ventes at afkorte transporttiden i bil mellem de to byer, og dermed mellem Langeland og Odense og det øvrige danske motorvejsnet med omkring en halv time.¹²

4.2.3 Forskelle i bosætningsbetingelser

Følgende forhold viser, at betingelserne omkring bosætning er forskellige i de to kommuner.

- Vejen Kommune: I 2007 flyttede der inkl. udenlandske tilflyttere 473 flere til kommunen end der flyttede fra kommunen. Derudover havde kommunen et fødselsoverskud på 82. Befolkningstallet steg dermed i alt med 555 personer. Ultimo 2007 var befolkningsantallet på 42.447.
- Langeland Kommune: I 2007 flyttede der inkl. udenlandske tilflyttere 75 færre til kommunen, end der flyttede fra kommunen. Derudover havde kommunen et fødselsunderskud på 123. Dvs. en befolkningsnedgang på 198 personer. Ultimo 2007 var befolkningstallet på 13.741.¹³
- Kommuneskatteprocent inkl. kirkeskat og sundhedsbidrag i Vejen Kommune og Langeland Kommune:

¹² Hvilket igen vil reducere tidsforbruget ved pendling mellem bopæl på Langeland og arbejdsplads i Odense med en time per dag (nævnt gentagne gange ved interviewrunden på øen).

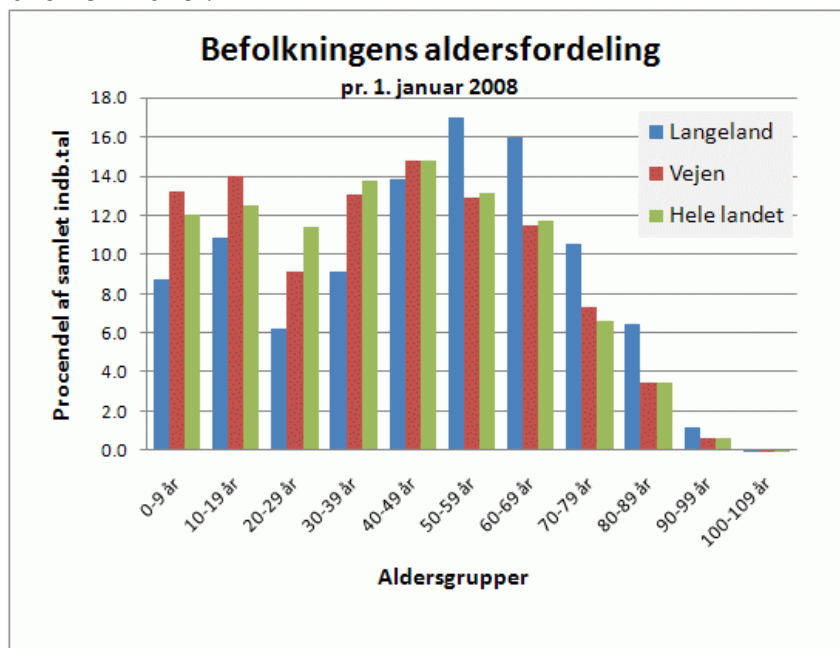
¹³ Danmarks Statistikbank BEV. 107.

	2007	2008
o Vejen	33,94 %	33,96 %
o Langeland	35,13 %	37,00 %

Det er skattemæssigt noget dyrere at bo på Langeland end i Vejen. Når de omkringliggende kommuner inddrages, viser det sig, at niveauet i Vejen Kommune ikke adskiller sig meget fra nabokommunerne. Mens Langeland er mere end 1,5 % dyrere end både Svendborg, Faaborg-Midtfyn, Odense og Ærø i 2008.¹⁴

Både det faktum, at der angiveligt er mange ældre uden for arbejdsmarkedet på Langeland, og at der findes en del dobbeltbosættere på Langeland, der betaler skat i en anden kommune, kan have indflydelse på skatteprocenten. Figur 8 nedenfor viser den relative aldersfordeling i de to kommuner sammenholdt med landsgennemsnittet, og det fremgår, at netop de aldersgrupper, hvor man trækker sig tilbage fra arbejdsmarkedet, er overrepræsenteret på Langeland. I svarene fra Langeland Kommune bekræftes det som sagt, at der findes helårsbeboelse, der anvendes til fritidsformål.¹⁵

Figur 8. Befolkningens aldersfordeling på tiårsintervaller i Vejen og Langeland kommuner.



Kilde: Data fra Statistikbanken.dk.

Diagrammet over befolkningens aldersfordeling på tiårsintervaller viser, at både Langeland og Vejen har en underrepræsentation af unge mellem 20 og 29

¹⁴ www.skm.dk/tal.statistik/kommuneskatter/procenter/.

¹⁵ E-mail svar og telefonsamtale fra Langeland Kommune: Chefkonsulent Jan Kristiansen.

år, men Vejen har forholdsvis mange børn og Langeland forholdsvis mange ældre fra 50 år og op.

At der findes et skatteindtægtsmæssigt problem på Langeland, lægger chefkonsulent Jan Kristiansen heller ikke skjul på. Der er relativt mange, som ikke betaler skat. Det kan resultere i dårligere servicetilbud på øen. Det kan derfor antages, at dobbeltbosætning kan være medvirkende til at starte en ond spiral, hvor yderområder i højere og højere grad kan blive rekreatiomsområde for fritidsfolket. Dermed forsvinder det reelle skattegrundlag, der så igen resulterer i, at det bliver svært at tiltrække nye borgere til disse kommuner.

Vejen Kommune er både geografisk og befolkningsmæssigt inde i en anden udvikling. Derfor har det heller ingen betydning, at kommunen har et antal dobbeltbosættere. Vejens nye kommuneplan vil ikke få indflydelse på, hvordan kommunen fremover varetager boligreguleringen i kommunen. Der findes regler om bopælspligt i Vejen Kommune, og selvom der ingen restriktiv praksis er på området, har det måske en præventiv effekt. Inden for den brede betegnelse *second homes* (som i engelsk sammenhæng omfatter sommerhuse) ønsker Vejen Kommune særligt at fremme sommerhusbebyggelse.

Langeland Kommune nævner, at det er usikkert, om boligreguleringen bliver medtaget i den nye kommuneplan. Dertil kommer, at andre boformer under betegnelsen *second homes* vil blive behandlet i forbindelse med den kommende kommuneplan. Samtidig arbejder Langeland mere konkret med spørgsmålet bosætning, som står centralt i kommunens visionsplan for et område midt på øen (Rudkøbing). Her bygges en ny skole, og der skal ske en udbygning af private boliger. Det prioriteres, at boligerne i visionsplanområdet er helårsboliger, mens fritidshuse m.v. (herunder landbrugsejendomme) prioriteres i yderområderne på Langeland. Dobbeltbosætning nævnes som et tema, der givetvis allerede er, men i hvert fald vil blive fokus på Langeland.¹⁶

4.2.4 Bopæl i de to kommuner og bopælspligt

Ingen af kommunerne håndhæver bopælspligten restriktivt. Kommunerne holder sig inden for reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.¹⁷ Til spørgsmålet om boligmangel svarer Vejen Kommune, at der ikke umiddelbart findes boligmangel i kommunen. Langeland er lidt mere varsom og svarer: "Der er ingen boligmangel på Langeland. Kan dog blive et problem i Rudkøbing by på kort sigt. Der kan dog være mangel på bestemte boligtyper". Derved kan der argumenteres for, at særligt Langeland er opmærksom på, at der kan blive et behov for at håndhæve bopælspligten. I besvarelsen gøres der desuden opmærksom på, at bopælspligten i udvalgte områder, deriblandt Rudkøbing, opretholdes.¹⁸

¹⁶ E-mail svar fra Langeland Kommune: Chefkonsulent Jan Kristiansen.

¹⁷ Boligreguleringsloven LBK nr. 189 27/2 – 07 kap. 1 §2 & kap. 7.

¹⁸ E-mail svar fra Vejen Kommune: Landinspektør Jan Krarup Laursen, Langeland Kommune: Chefkonsulent Jan Kristiansen.

Det faktum, at der ikke er boligmangel i Vejen Kommune, skaber grundlaget for svarene på de næste to spørgsmål. For det første er det i Vejen Kommune nemt at få ændret en boligs status fra helårshus til sommerhus. Det er meget få ansøgninger, kommunen får desangående. Ud over disse enkeltstående sager har kommunen en fornemmelse af, at der også findes helårshuse, der benyttes til fritidsboliger.

For det andet er det nemt at få tilladelse til at nedlægge en bolig eller ændre en boligs status, fx ved at sammenlægge et antal boliger.

Vejen Kommune rummer kun et mindre sommerhusområde ved Hovborg, hvor der findes både hytter og sommerhuse. Kommunen ønsker at fremme antallet af sommerhuse og sommerhusområder.¹⁹

I Langeland Kommune er det kun i de områder, hvor bopælspligten stadig har en vis gyldighed, at det er svært at få ændret status fra helårsbolig til sommerhus. Tidligere var det også svært i dele af det daværende Tranekær Kommune, fordi reglerne om bopælspligt i loven om boligregulering blev efterlevet.

På spørgsmålet om nedlægninger og ændringer af boliger kommer der på Langeland heller ikke mange ansøgninger. De få ansøgninger, der modtages, forelægges udvalget til politisk behandling, hvor der sker en vurdering af hver enkelt sag. Der gives intet svar på, hvor mange af disse ansøgninger, der imødekommes.

Modsat Vejen Kommune giver svarene indtryk af, at der på Langeland findes et langt højere udbud af sekundære boliger. Der findes også et større udbud af sommerhuse, hytter og bl.a. campingpladser.

En sådan overordnet tilnærmelse til boligforholdene i to på mange måder meget forskellige kommuner giver indtryk af, at dobbeltbosætning både kan opfattes som et positivt bidrag til en kommunes samlede udvikling, såvel som det kan blive en negativ faktor.

¹⁹ E-mail svar fra Vejen Kommune: Landinspektør Jan Krarup Laursen.

5 Ejendomsmæglernes opfattelse af dobbeltbosætning

Kapitel 4 har vist en række geografiske, befolkningsmæssige, skattemæssige og andre forskelle mellem de to kommuner. Dette afspejler sig naturligt nok også i mange forskelligheder i ejendomsmarkedet.

I dagene omkring årsskiftet 2008-2009 er der foretaget en rundringning til ejendomsmæglerne i de to kommuner. For Langelands vedkommende er to ejendomsmæglere med bopæl uden for kommunen desuden blevet kontaktet, da de sælger ejendomme på øen. Det betyder, at vi har udsagn fra syv ejendomsmæglere i Vejen Kommune og en tidligere ejendomsmægler samt seks ejendomsmæglere med ejendomssalg i Langeland Kommune.²⁰

Det er Vejen Kommunes indtryk, at der findes en række helårsboliger, som sandsynligvis bruges til fritidsbrug. Der er ingen direkte kontrol med bopælspligten i kommunen.²¹ Udtalelserne fra henholdsvis Vejen Kommune og ejendomsmæglerne giver samstemmende det indtryk, at dobbeltbosætning kun forekommer i begrænset omfang i Vejen Kommune.

Til spørgsmålet ”Har du eller jeres mæglerfirma i det forgangne år solgt et hus med helårsstatus, hvor det var klart, at køberne kun ville bruge boligen til fritidshus?”, har ejendomsmæglerne i Vejen Kommune svaret med bl.a. udtalelser om, at det er et mere relevant emne i kystkommunerne. Det er sjældent, at man i Vejen Kommune overhovedet hører dobbeltbosætning omtalt. Vejen Kommune synes ikke at være attraktiv for deltidsbosætning rent beliggenhedsmæssigt, og svarene fra kommunens ejendomsmæglere og Vejen Kommune giver information om, at deltidsbosætning ikke er et generelt problem.

Langeland Kommune er modsat Vejen en ø-kommune. Langeland har geografiske forhold, der kan antages at være attraktive for dobbeltbosættere. Vores interviews og øvrige materiale bekræfter, at der findes en del helårshuse, der benyttes som fritidsboliger på Langeland og Strynø.

5.1 Salget af helårsboliger til deltidsbrug

De seks adspurgte ejendomsmæglere, der sælger ejendomme i Langeland Kommune har alle svaret, at de i det forgangne år har solgt helårsboliger til

²⁰ Ejendomsmæglere Vejen Kommune: Lise Lotte Lund Agriteam, Tøt Jensen Realmæglerene Brørup, Kjeld Jespersen Nybolig Vejen, Connie Olesen Danbolig Vejen, Jens Jørgensen Nybolig Rødding, Aksel Holst Estate-mæglerne Holsted, Ib Frøkjær Home Vejen og Langeland Kommune: Karina Stæhr Home Rudkøbing, David Pedersen Nybolig Rudkøbing, Frede Volf-Sørensen Danbolig Lohals, Johnny Didriksen EDC Rudkøbing samt uden for Langeland Kommune, men med salg i Langeland Kommune Morten Albertsen Poul Juul ejendomsmægler Svendborg og Ejendomsmægler Birthe Pedersen Fyn.

²¹ E-mail korrespondance med Jan Krarup Laursen den 28/8-2008.

fritidsformål. Flere af dem udtaler, at de sælger rigtig mange helårshuse, der skal bruges som fritidshus. Ejendomsmæglerne har inden for det sidste år solgt i alt mellem 1 og 25. I den lave ende ligger de to ejendomsmæglere, der ikke har bopæl i Langeland Kommune. Den ene af disse ejendomsmæglere har specialiseret sig i salg af landejendomme og nedlagte landbrug. De fire lokale ejendomsmæglere oplyser, at de har solgt henholdsvis 10, 15, 25 og 25 ejendomme til fritidsformål. Det svarer til en procentdel på mellem 25 og 60 % af det samlede salg på helårshuse for de fire ejendomsmæglere.²²

Alle seks ejendomsmæglere giver udtryk for, at salget af helårshuse ville tage længere tid, såfremt husene pga. bopælspligt skulle have været solgt til familier, der havde til hensigt at bruge boligen hele året rundt. Dette begrundes med, at det er begrænset, hvor mange købere, der har til hensigt at bo fast på Langeland. Det nævnes også, at mange af de huse, der sælges til deltidsbrug ligger i øde områder, hvor der er begrænsede arbejdsmuligheder i lokalområdet. Det gør betingelserne for salg af disse huse til helårsbrug vanskeligt. Desuden nævnes det, at øde beliggende huse ikke er attraktive til helårsbrug, fordi der er langt til offentlige transportmidler. Det gør det nødvendigt at køre børn til skole, fritidsinteresser og andet. Kun en ejendomsmægler nævner, at konjunkturerne har den afgørende indflydelse på, hvor lang tid det tager at sælge og ikke reglerne om bopælspligt.²³

5.2 Deltidsboligernes størrelse og beliggenhed

Ejendomsmæglerenes svar indikerer, at de fleste boliger, der sælges som deltidsboliger ligger på landet, lidt færre i landsbyer med mellem 200 – 1000 indbyggere og næsten ingen i byer med mere end 1000 indbyggere. Det er særligt ældre familiehuse eller landarbejderhuse, der er attraktive som deltidsboliger. Det er huse med fx bindingsværk og stråtag. Begrebet idyl vil være dækkende for en attraktiv deltidsbolig.

Samstemmende gives der udtryk for, at boligerne ikke må være for store, da det så vil være for uoverkommeligt at vedligeholde dem. Det virker som en medvirkende årsag til, at landboejendomme under 2 ha og nedlagte landbrug ikke er helt så attraktive. Der er for meget jord og for mange bygninger. Det bliver for uoverkommeligt at vedligeholde for en ejer, der har til hensigt at benytte ejendommen som fritidsbolig.²⁴ Det kan desuden være årsagen til, at netop den ejendomsmægler, der har specialiseret sig i salg af landbrugsejendomme, har solgt det mindste antal ejendomme til fritidsformål på Langeland.

Antallet af disse ”idylliske” huse på Langeland og muligheden for at erhverve dem til fritidsbrug, har en indflydelse på priserne. De er højere, end de ville have været, såfremt disse huse ikke kunne sælges som fritidsboliger. Stigningen har dog ingen negativ effekt på lokale køberes muligheder for at erhverve

²² Svar på spørgsmål 1, 2 & 4.

²³ Svar på spørgsmål 3 & 8.

²⁴ Svar på spørgsmål 5 & 6.

sig en bolig.²⁵ Det kan karakteriseres sådan, at priserne holder sig inden for et fornuftigt leje, som bevirker, at den almindelige lønarbejder stadig har mulighed for at erhverve sig en bolig og bo fast på Langeland.

5.3 Behovet for renovering af deltidshusene

En stor del af de huse, der erhverves til deltidsbrug trænger til renovering. Årsagen kan være, at det måske er første gang i mange år, at ejendommen skifter ejer. Samtidig gives der også udtryk for, at det ikke er alle huse, der trænger til en større renovering. Det kan tyde på, at der er en udvikling i gang mod en generel bedre boligstandard. En ejendomsmægler antyder, at der for 15 år siden var flere huse, der trængte til renovering.²⁶

Til spørgsmålet om, hvorvidt ejerne af deltidsboliger faktisk også renoverer deres deltidsboliger, svares der gennemgående ja, men også at der er tilfælde, hvor opgaven er vokset køberne over hovedet. Indtrykket er, at boligerne er blevet pænere, hvilket giver en højere boligstandard. Herudover nævnes det af en ejendomsmægler, at det giver arbejde til de lokale håndværkere og derigennem penge i skattekonten.²⁷

5.4 Køberne af deltidsboligerne

Når en familie vælger at erhverve sig et fritidshus i stedet for et sommerhus, er det ifølge flere af ejendomsmæglerne, fordi de søger noget andet end det et sommerhus kan byde på. Beliggenhed er af største betydning. Boligen skal ligge naturskønt enten i forbindelse med vand eller skov.²⁸

Køberne af et sommerhus, ønsker ikke et hus mere at gå og rode med. De kan ifølge en ejendomsmægler have interesse i at bruge ferierne i sommerhuset til at læse bøger. Det er ikke det ejerne af en fritidsbolig bruger tiden på. Det er folk, der bl.a. kan lide at rode i haven. Byfolk der ikke har de samme muligheder i forbindelse med deres primære bolig i tilhørskommunen.

En anden af de adspurgte ejendomsmæglere har en beskrivelse af køberne til deltidbrug, der på sin vis støtter op om ovenstående antagelse. Det nævnes, at det er folk, der kan lide naturen. De behøver ikke nødvendigvis at have alle de tilbud, der findes inde i byen. En stor portion er sjællændere, der bor tæt på København i en lejlighed, hvor de har det hele tæt på. På Langeland får de det modsatte. Fred og ro, muligheden for at have en fodboldbane, fiskeri og bademuligheder inden for rækkevidde, ligesom det er nemt at tage en cykeltur.

²⁵ Svar på spørgsmål 8 & 9.

²⁶ Svar på spørgsmål 14.

²⁷ Svar på spørgsmål 15.

²⁸ Svar på spørgsmål 5 & 12.

Der er også i det store hele enighed om, at de familier der erhverver sig en fritidsbolig enten har store eller voksne børn. Det er særligt aldersgruppen mellem 40-60 år. Heriblandt er der særligt blandt gruppen af deltidsbosættere fra sidst i 40'erne en tendens til, at de overvejer at flytte til øen, når de går på efterløn eller pension. Det sker faktisk også, at nogle vælger at flytte permanent til Langeland.

En ejendomsmægler siger i den forbindelse, at den gruppe af deltidsbosættere der forbereder at flytte permanent til Langeland, ofte går efter huse i en lidt bedre stand, der samtidig ligger i en rimelig afstand fra offentlige transportmuligheder og med cykelafstand til byen. Det er ofte familier med friværdier, hvilket betyder, at de kan tillade sig at være mere kritiske i deres valg af fritidshuse.

Udover at spørge generelt til køberne af deltidsbrug, er der spurgt til, om der er særlige karakteristika for den gruppe, der køber landboejendomme som deltidsbrug. Svarene angiver, at der kan forekomme forskelle. Når der købes en landboejendom eller et nedlagt landbrug, er det drømmen om to heste og et får. Der bliver samtidig givet udtryk for, at drømmen ikke altid lader sig realisere. Der er indikationer i retning af, at de mennesker der køber landboejendomme og nedlagte landbrug er en broget skare. Nogle ejere bruger og vedligeholder kun i begrænset omfang deres landboejendom, medens andre er gået i gang med udlejning til sommergæster med gode faciliteter pga. bedre plads.²⁹

5.5 Deltidsboligers betydning for indbyggertallet

Fem ejendomsmæglere giver udtryk for, at antallet af deltidshuse i lokalområdet ikke er årsagen til, at lokale beboere evt. vælger at flytte. Det kommer bl.a. frem, at nogle stille vintermåneder er en del af en ø-kultur. En ejendomsmægler kommer i den forbindelse med en klar tilkendegivelse af, at deltidsbeboere kan være en delvist integreret del af lokalbefolkningen. De blander sig med lokalbefolkningen, og på Nordlangeland har de altid ”holdt øje med et hus, der blev brugt til fritidsbrug”. En anden ejendomsmægler nævner, at grunden til fraflytninger i højere grad er den nye skolestruktur på øen. Flere af skolerne skal lukke til fordel for en stor central skole. Det skaber manglende muligheder for familier med børn.

Kun en ejendomsmægler er nervøs for, at de lokale samfund vil dø, når der kun er liv om sommeren. I forhold til potentielle tilflyttere og antallet af fritidshuse i det nærområde, hvor en potentiel tilflytter kunne tænkes at ville købe hus, har samme ejendomsmægler lignende bekymringer. Ejendomsmægleren giver udtryk for, at det vil være svært at holde liv i den lokale købmand, lokale butikker og den lokale skole, hvis indtjeningen alene skal hentes i sommerhalvåret. Det vil skabe en tendens til stilstand. Tilflytterne har især behov for, at der findes butikker og skoler i nærområdet.³⁰

²⁹ Svar på spørgsmål 13.

³⁰ Svar på spørgsmål 10 & 11.

Der er blandede meninger om, hvorvidt deltidsbeboelse har betydning for antallet af tilflyttere. Nogle hælder til, at det kan skabe problemer, andre mener at tilflyttere ved, hvad det vil sige at bo på en ø, når de først har taget beslutningen om at købe et helårshus på Langeland.

Ejendomsmæglerne er meget forsigtige med at angive, hvor mange procent dobbeltbosætterne udgør af befolkningen. Tre af ejendomsmæglerne angiver forsigtigt antallet af ejerboliger med helårsstatus, der udelukkende benyttes som fritidsboliger, til at udgøre mellem 5-25 %.³¹

5.6 Fordele og ulemper ved ophævelsen af bopælspligten

Alle ejendomsmæglerne blev spurgt om de fordele og ulemper, som de kunne se i forbindelse med ophævelsen af bopælspligten. Alle uden undtagelse har givet udtryk for, at en ophævelse af bopælspligten i områder med tomme huse, er med til at højne boligstandarden. Generelt sker der en renovering af husene, der sælges til fritidsbrug. Det bevirker også, at husene trods alt ikke står tomme hele året.

Af andre karakteristiske træk er husenes omsættelighed. Den bliver bedre. Det giver højere priser på boligmarkedet.

Ejendomsmæglerne var derudover inde på flere andre forhold.

Salget til deltidsbrug medvirker til at give en større bredde i befolkningen. Med dobbeltbosætterne kommer der nye impulser til Langeland. En anden interessant udtalelse berører, at muligheden for køb af en sekundær bolig på Langeland dæmper op for, at husene opkøbes af boligspekulanter, der lejer dem ud til socialt udsatte grupper.

Betænkelighederne ved dobbeltbosætning drejer sig om kommunens manglende skatteindtægter. Desuden nævnes manglende deltagelse i foreninger, en negativ indflydelse på skolerne, at erhvervslivet mister indtægter i vinterhalvåret og til hverdag, og at husene står tomme hen om vinteren.

Flere ejendomsmæglere med tilhørsforhold til Langeland giver udtryk for, at det er som "et valg mellem pest eller kolera". Opretholdes der en restriktiv bopælspligt, vil det have en negativ indflydelse på bl.a. boligstandarden, opgives bopælspligten vil samfundet i højere grad blive sæsonpræget.³²

³¹ Svar på spørgsmål 7.

³² Svar på spørgsmål 16 & 17.

5.7 Sammenfatning

Ovenstående giver anledning til en nærmere undersøgelse af boligforholdene i Langeland Kommune, da den vil være et eksempel på en udkantskommune, hvor der er en aktiv handel med helårshuse til fritidsbrug.

At ejendomsmæglerne er en kilde til viden, viser det engelske materiale også. Her kommer det frem, at der fortsat er et marked for *second homes* på landet og ved kysterne. At det også indbefatter lejligheder med udsigt til marina, vand og hav. Derudover er der en øget interesse i at købe fritliggende ejendomme på landet med en målsætning om at gøre det til den primære bolig, mens en lejlighed i byen bliver den sekundære bolig (Oxley *et al.*, 2008:32). Rent teoretisk kan det fænomen forekomme i Vejen Kommune. Det er en kommune med mange landejendomme. Blandt ejerne af disse kan der forekomme et antal, som ejer en lejlighed i en større by og dermed kan karakteriseres som dobbeltbosættere.

Når der i en kommune tales om dobbeltbosættere, tænkes der oftest på mennesker, der gerne vil bruge en del af deres tid i området pga. særlige naturforhold, og hvis primære bolig ligger i en anden kommune, sandsynligvis i et bymiljø. Vores feltundersøgelse på Langeland gav os en lidt mere varieret opfattelse af dobbeltbosætterne.

På Langeland findes der eksempler på familier, der af erhvervsmæssige årsager er flyttet fra øen. De har i den forbindelse ikke kunnet sælge deres bolig på Langeland, hvorved de mere eller mindre ufrivilligt ender som dobbeltbosættere. Derudover findes der en kategori af fastboende, der minder om deltidsbosætterne. Det er mennesker, som har bopæl på Langeland, men opholder sig dele af året uden for øen. Et eksempel er par, der har trukket sig tilbage fra arbejdsmarkedet. De har solgt deres hus i et område med høje priser, hvilket har givet dem en stor friværdi. De køber et helårshus på Langeland, bosætter sig på øen, men køber samtidig et hus i Sydeuropa, hvor de så opholder sig 3-4 måneder i vinterhalvåret. Den gruppe er indirekte medvirkende til at øge oplevelsen af "sovebyer".

I den engelske litteratur gøres der opmærksom på, at markedet for *second homes* er blevet mere varieret. Samtidig er der fortsat lokale forskelle på krav og efterspørgsel (Oxley *et al.*, 2008). At der også i Danmark er forskelle på efterspørgslen efter sekundære boliger på kommunalt plan, er interviewene med ejendomsmæglerne i de to syddanske kommuner Vejen og Langeland et bevis for. Vores undersøgelse viser her, at der på Langeland er et marked for sekundære boliger, der gør det relevant at undersøge Langeland Kommune nærmere. Herved vil det være muligt at afklare krav og efterspørgsel på lokalt plan.

Ejendomsmæglerne i Vejen Kommune og Langeland Kommune understreger på mange måder en del af de udsagn, som den omtalte litteratur har tilkendegivet. At kystarealer er særligt aktuelle for dobbeltbosætning. At der er en ten-

dens til, at deltidsboligen ved pensionsalderen bliver til det primære hjem, og at ejendomspriserne stiger i områder med mange sekundære boliger. Samtidig gives der også udtryk for, at ejendomsprisstigninger holder sig inden for et niveau på Langeland, hvor de lokale beboere stadig kan være med. I modstrid til rapporten *Bosætning i yderområder* gives der dog ikke entydigt udtryk for, at permanente tilflyttere er bange for at blive naboer til huse, der benyttes som sekundære boliger. Det er grundlag for at undersøge dette nærmere, særligt fordi der i DR2s udsendelse plandk. også kommer udtalelser om, at det anses som en ulempe, hvis en del helårshuse benyttes som deltidsbrug.

For at opnå yderligere viden om udbredelsen og holdningen til deltidsbosætningen på Langeland, er der foretaget en feltundersøgelse. Feltundersøgelsen er med til at nuancere billedet yderligere og påpege lokale forskelle inden for Langeland kommune. Vi har i den forbindelse valgt at tage udgangspunkt i forskellige befolkningsgrupper. Vores udgangspunkt har i den forbindelse været erhverv og bopæl inden for kommunen.



Tullebølle

Bygaden 34

590-21716 Stor rummelig villa beligg. centralt i Tullebølle tæt ved indkøb og off.transport. Ejend. er indflyningsklar og kan anvendes til såvel helårs- som fritidsbrug. Lukket baggårdsmiljø og have. Tilhørende diverse udhuse, carport og garage.

Bolig/kælder	170/70 m² Grund	619 m²
Rum	7 Opført	1914
Pris	1.025.000 Udbetaling	55.000
Brutto	7.320 Netto	5.703
BestZeller Langeland		62512411



Helletofte

Korsvej 10

590-21724 Få et stemningsfyldt hjem eller fritidshus, beliggende i dejlig natur og med kort afstand til vandet. Bo dejligt i dette velvedligeholdte hus fra 1890, hvor der fra 1. sal er der en flot udsigt ud over marker/naturarealer og mod horisonten.

Bolig/kælder	110/0 m² Grund	567 m²
Rum	4 Opført	1890
Pris	850.000 Udbetaling	45.000
Brutto	5.990 Netto	4.548
BestZeller Langeland		62512411

6 Case studium Langeland

6.1 Metodisk tilgang og udvælgelse af respondenter

For at opnå yderligere viden om udbredelsen og holdningen til deltidsbosætningen på Langeland er der foretaget en feltundersøgelse. Feltundersøgelsen er med til at nuancere billedet yderligere og påpege lokale forskelle inden for Langeland Kommune. Undersøgelsen er til dels inspireret af den fremgangsmåde, der blev anvendt af Johansen og Eskildsen (2008) i deres analyse af 68 landsbyer i yderområder, som havde oplevet befolkningsfremgang fra 1997 til 2007. Her blev udvalgte, centrale og repræsentative personer i otte forskellige byer interviewet, hvilket i kombination gav et godt billede af de faktorer, som betingede befolkningsvækst og tilflytning, eller i hvert fald forhindrede fraflytning. En anden oplagt tilgang havde været at kontakte og interviewe dobbeltbosætterne selv, hvilket tilgangen til OIS data gør muligt. Deres benyttelse af boligerne på Langeland og Ærø, demografiske status m.v. er imidlertid godt beskrevet (om end med et noget snævert udvalg af besvarelser) i DRVPS (2005), hvorfor vi valgte den førstnævnte fremgangsmåde, der da også kunne supplere interviewundersøgelsen fra 2005. Der var desuden ved de personlige interviews bedre mulighed for en mindre struktureret gennemførelse med deraf følgende afdækning af problemstillinger og muligheder, som ikke fra starten var tænkt ind i undersøgelsens design.

Det spørgeskema, der blev udarbejdet, var en modificeret udgave af de spørgsmål, som blev stillet til ejendomsmæglerne, se kap. 5. Skemaet indeholder en længere del med generelle spørgsmål, som alle kommunale og lokale aktører må forventes at have interesse i og en kortere del, hvor der stilles specifikke spørgsmål til respondenternes fag- og interesseområder. I udgangspunktet søgtes det at gennemføre interviews i og omkring følgende mindre byer på det nordlige Langeland³³: Lohals, Snøde, Tranekær, Longelse/Spodsbjerg, Strynø by (se figur 9). Hvert sted tilstræbtes det at tale med følgende grupper:

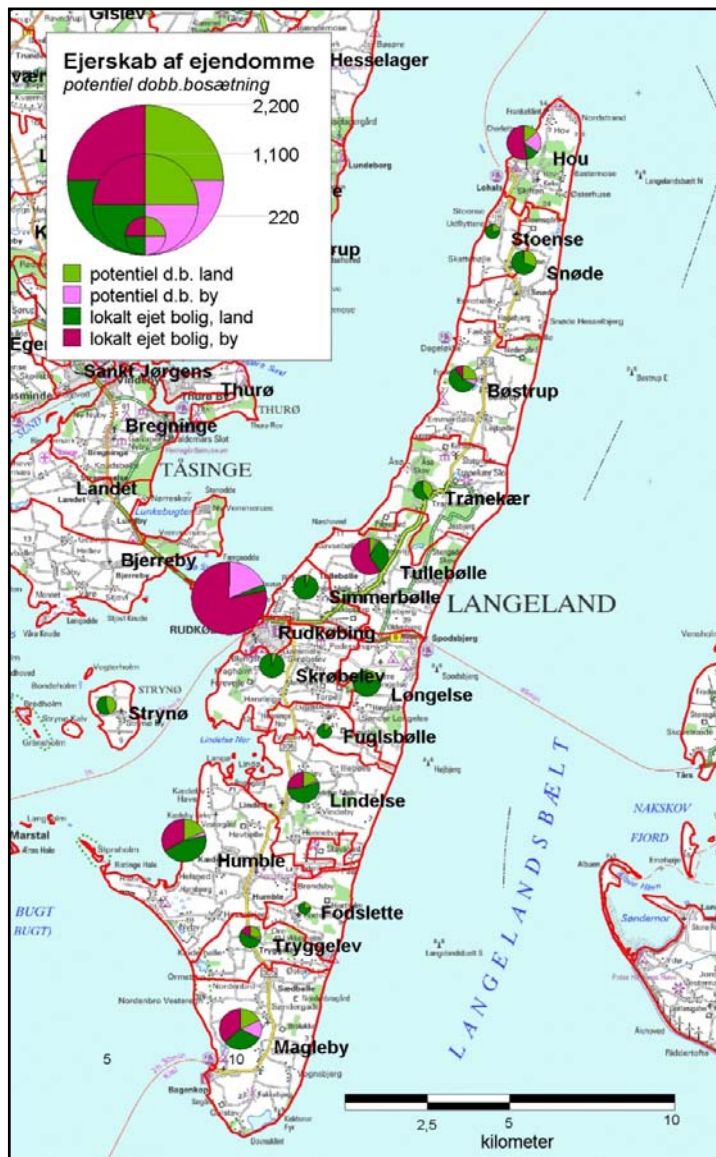
- Lokal handlende (købmand, brugsudfører)
- Lokal bygningshåndværker (tømrer, murer etc.)
- Lokal skoleleder, subsidiært lærer
- Lokalråds-/beboerforeningsformand eller bestyrelsesmedlem.

Ideelt set giver dette 20 respondenter, men i praksis var det ikke muligt at finde og rekruttere deltagere til interviews af alle de mulige typer. Der gennemførtes derfor i alt 18 interviews med udgangspunkt i skemaet Bilag B. 14 af dem udførtes ved opholdet på Langeland den 8. og 9. januar 2009. Bortset fra interviewene med en ansat ved kommunens udviklingsafdeling og med turist- og erhvervschefen foretoges de af en enkelt interviewer. Yderligere tre interviews gennemførtes telefonisk, og et enkelt pr. e-mail efter en introducerende telefonsamtale. Ved tre af interviewene blev spørgeskemaet fraveget i væsentlig grad,

³³ Af praktiske grunde og givet den begrænsede tid til rådighed blev det for omfattende at dække hele kommunen.

enten på grund af begrænset tid til rådighed for respondenterne, eller fordi han eller hun faldt uden for de på forhånd definerede kategorier. Respondenterne havde alle deres virke i Langeland Kommune, og var med en enkelt undtagelse også bosat der. De fleste var født og opvokset på øen, typisk med ophold andre steder i Danmark i forbindelse med uddannelse og indtræden på arbejdsmarkedet. En samlet liste over respondenter ses i Bilag C.

Figur 9. Fordelingen af potentielle dobbeltbosætninger på Langeland



Note: Baggrundskort fra KMS må kun reproducere med tilladelse.

I forhold til den følgende sammenfatning af interviewene viser figur 9 fordelingen af potentielle dobbeltbosætninger på Langeland. Størrelsen på cirklerne svarer til antallet af ejendomme i alt, størrelsen på skiverne heri svarer til andelen af de forskellige kombinationer af ejerskab og beboelse. Jo større andel af lyserød og lysegrøn, desto større andel af potentiel dobbeltbosætning. Se også tabel 1.

6.2 Sammenfatning af besvarelser

I dette afsnit søges det at sammenfatte de væsentligste resultater af interviewundersøgelsen og at sammenstille disse med de statistiske analyser og de forventede resultater på baggrund af litteraturstudiet.

6.2.1 Omfang og typer af dobbeltbosætning

Der var nogenlunde overensstemmelse mellem respondenternes opfattelse af, hvor stor en del af områdets helårsboliger, der anvendes til fritidsbrug (som sekundær bolig) – og med vores estimer ud fra OIS data, som vist i afsnit 3 og illustreret i figur 9 ovenfor, se også Tabel 7.

Tabel 7. Respondenternes vurdering af omfanget af dobbeltbosætning på Langeland

	Hånd-værker	Hand-lende	Skole	Beboer-Forening	Erhvervs-udvikling	Kommune
Hou	25 %					
Snøde	30-40 %		10 %			
Bøstrup		35-40 %		20 %		
Tranekær		33-50 %				
Tullebølle	Få	Få		10 %		
Spodsbjerg	Få					
Strynø		40 %		50 %		
Langeland			20 %		33 %	10-15 %

Note: Hvor der er angivet "få" har respondenterne sagt det uopfordret. Kolonnerne Erhvervs-udvikling og Kommune indeholder svarene fra henholdsvis Turist- og Erhvervschefen og fra konsulent i kommunens udviklingsafdeling.

På selve Langeland oplevede alle respondenterne, at salget af fritidshuse har en indflydelse i opadgående retning på prisniveauet for helårshuse, et sted mellem 10 og 50 %. Dette stemmer med oplysningerne fra de lokale ejendomsmæglere. Det opleves i den forbindelse ikke, at tilstedeværelsen af sekundære boliger er med til at skubbe lokale købere ud af markedet, og kun i enkelte tilfælde er det set, at lokale beboere er flyttet, fordi der var for mange sekundære boliger i området – og det var da fra steder, hvor fænomenet var meget udbredt og dominerende. Respondenterne oplevede heller ikke, at potentielle (heltids) tilflyttere vælger deres område fra, fordi der er (for) mange sekundære boliger.

Det er i første omgang andre ting, der spiller ind: Situationen på bolig- og arbejdsmarkedet, transport-infrastruktur, skoler og lignende.

Når respondenterne skulle beskrive de købere af sekundære boliger, de mødte, nævnte de næsten sammenfaldende, at de er fra 50 år og opefter. Med hensyn til indkomst nævnte flere, at det er folk, som har et vist overskud (opsparat friværdis i nuværende bolig), men ikke nødvendigvis er de mest velstillede. De er typisk meget bevidste om, hvor og hvordan de vil bruge tiden efter deres tilbagetrækning af arbejdsmarkedet og indstillede på at lægge både tid og penge i ombygning og renovering af den ejendom, som de erhverver til sekundær bolig – og som muligvis ender med at blive deres eneste bopæl.

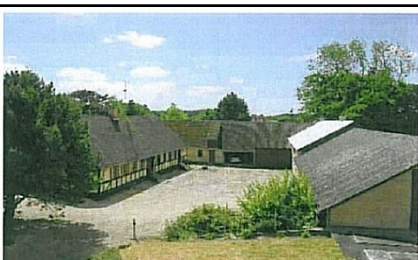
6.2.2 Nedlagte landbrugsejendomme

Da vi spurgte specifikt til mindre landbrugsejendomme uden bopælspligt og deres benyttelse som sekundære boliger, blev det klart, at det ikke har haft noget større omfang hidtil, og at der heller ikke findes ret mange ejendomme, der kan komme i betragtning fremover. I de tilfælde der nævnes, er det dog især børnefamilier, der realiserer drømmen om et sted med plads til udfoldelse, ”et par heste og fire får”. Det kan opleves som afskrækkende, hvis der er for store driftsbygninger til ejendommen.



Tryggelev
Østerskovvej 13
590-21654 Landsted beligg. for enden af lukket vej i det smukke Sydlangelandske landskab ved "Gertrudsholm" samt nær Langeland Golfbane og Langelandsbæltet. For pers. med håndværkskyndig indsigt er her muligheden for at skabe sin helt egen perle.

Bolig/kælder	90/0 m² Grund	1.500 m²
Rum	4 Opført	1827
Pris	675.000 Udbetaling	35.000
Brutto	5.751 Netto	4.544
BestZeller Langeland		62512411



Fodsløtte
Haveskovvej 1
590-21583 Bygninger fra tidligere landbrug. Beliggende ugenært i mindre landsbysamfund på Sydlangeland, nær smuk natur omkring herregårdene Hjortholm og Rødbjergshavn, Sydlangeland golfbane m.v. Beboelsen er gulmalet bindingsværk.

Bolig/kælder	212/10 m² Grund	12.250 m²
Rum	7 Opført	1858
Pris	1.885.000 Udbetaling	95.000
Brutto	13.873 Netto	10.559
BestZeller Langeland		62512411

I de tilfælde, hvor respondenterne havde kendskab til aktuel og påtænkt benyttelse af de nedlagte landsbrugsejendomme, nævnte de hovedsagelig fritid og rekreation. I de tilfælde, hvor dobbeltbosættere forbindes med erhvervsaktiviteter, nævnes ”Bed and Breakfast”, gårdbutikker og kunsthåndværk. Erhvervschefen kunne dog fortælle, at de får en del henvendelser fra folk, som erhverver denne type ejendomme og i den forbindelse har planer om at starte virksomhed. De vil høre om støttemuligheder, men bliver typisk skuffede over de stillede krav og lader det blive ved planerne. For et par ejendomme på Strynø, der tidligere har været mindre landbrug, nævnes dog, at de nu er under omlæg-

ning til frugtplantage og for den enes vedkommende også marmeladefremstilling.

I forbindelse med en generel forespørgsel uden for skemaet om tilflytteres og deltidsbeboeres grad af involvering i ansøgninger om LAG-midler og Velfærdsministeriets landdistriktsmidler nævnte erhvervschefen, at hun så en forskel mellem den nordlige og sydlige del af øen. På den sydlige del faldt tilflytterne bedre ind i lokale sammenhænge og var involveret på lige fod i de forholdsvis praktiske og "jordbundne" projekter, der søgtes midler til. På den nordlige del tenderede tilflytterne til at danne netværk med sig selv, hvilket også afspejles i bunken af ansøgninger til forholdsvis kreative og kulturelle formål.

6.2.3 Ejendommenes tilstand og behov for renovering

De ejendomme, der overtages fra helårsbenyttelse til deltidsbrug, opleves typisk at trænge til renovering. Der er dog forskel afhængigt af, hvem ejendommen overtages fra. Hvis det er fra ældre mennesker, som har boet der til de ikke kunne længere, vil ejendommene typiske være holdt i en rimelig stand, men opleves at trænge til modernisering. Der tegner sig ikke noget klart billede af forskelle i behovet for istandsættelse afhængigt af type af ejendomme, dog vil der uden for byerne og væk fra strand og skov findes huse, som har stået tomme i længere tid og derfor vil have større behov for renovering. De fleste respondenter har oplevet, at de ejendomme, der overtages til deltidsbrug, rent faktisk også bliver renoveret, hvilket opleves som positivt. Det er oftest de nye ejere selv, der står for hele eller størstedelen af arbejdet med bidrag fra lokale håndværkere.

To lokale respondenter nævnte uopfordret, at en del ejendomme overtages ved arv eller køb fra ældre familiemedlemmer (forældre) ud fra et ønske om at bevare tilknytningen til området. Disse ejendomme vil ofte være i en stand, hvor der behøves en gennemgribende renovering, før de opfylder kravene til en moderne fritidsbolig. Typisk vil man gå i gang med udskiftning af køkken og bad. Samtidig er der indikationer af forskelle i graden af renovering ud fra formålet med deltidsboligen. Er det arvinger, der har overtaget en bolig til fritidsformål, lægger det op til, at der bliver kælet mere for indretningen, end hvis det er et byhus, der også benyttes til udlejning.

Det nævnes flere gange, at de mest eftertragtede og i praksis mest anvendte ejendomme til dobbeltbosætning er tidligere landarbejderhuse, fiskerhuse og i det hele taget ældre huse med idyllisk beliggenhed, placeret i små landsbyer og i det åbne land (ved skov og kyst).

Adspurgte om fordele ved brugen af helårsboliger til fritidsbrug svarer mange, at det er bedre end at have husene stående tomme hele året og forfalde. Man er også opmærksom på, at benyttelse en del af året giver større omsætning til lokale erhvervsdrivende, end hvis husene stod tomme. Af mulige ulemper nævnes det reducerede skattegrundlag, når husejerne kun betaler grundskyld.

Desuden nævnes den reducerede, sæsonvise omsætning for det lokale forretningsliv, de færre børn, og tilbagegangen for lokalt foreningsliv. Både medarbejderen fra kommunens udviklingsafdeling og et par andre respondenter nævnte en slags landliggerskat³⁴ af den type, som fandtes indtil 1979 (Mau Pedersen og Majgaard Jensen 2004) som relevant for Langeland, men udtrykte samtidig tvivl om det var politisk gennemførligt i dag.

Adspurgte om forskellen på turister/sommerhusgæster og deltidsbosættere, svarer flere, at sidstnævnte alt i alt udviser større engagement i lokalområdet, dog på andre områder end det eksisterende foreningsliv, bl.a. derved at de ikke er med i idrætsforeningerne, hvilket forringer grundlaget for sportshallerne. Deltidsbosætterne opleves at være med til at skabe liv i områderne en større del af året end traditionelle turister. En respondent nævner november, januar og februar som de døde måneder, andre peger på, at deltidsbosætterne typisk ”åbner” og klargør deres andet hjem i påskeferien og benytter det frem til september eller til og med efterårsferien. Andre nævner, at de deltidsbosættere, som lever forholdsvis tæt på, især i Odense eller Svendborg, sagtens impulsivt kan tage derned i en weekend eller for den sags skyld en enkelt dag, hvor vejret er godt.

Når en del af deltidsbosætterne opleves som integrerede i lokalsamfundet, skyldes det i en del tilfælde, at de har familiemæssige relationer til øen. Deres deltidsbolig kan være overtaget fra familiemedlemmer, der ikke har kunnet klare sig selv mere og af den grund har ønsket at afhænde huset. De yngre generationer bosat andre steder i landet har så valgt at købe huset og bruge det til ferie- og fritidsformål. Et kendetegn ved denne type deltidsbosættere, der viser vedvarende interesse for Langeland er for øvrigt, at de læser ugeavisen Øboen regelmæssigt, og måske ligefrem abonnerer på den.

6.2.4 Dobbeltbosætningens betydning generelt

Næsten alle respondenter på tværs af grupperne havde personligt kendskab til og omgang med deltidsbosættere, hvilket gjorde det muligt at spørge nærmere til deres samspil med den lokale befolkning. Her var der til gengæld delte meninger om, i hvor høj grad de kunne opfattes som en integreret del af befolkningen på Langeland eller lokalt. Det afhænger også af, hvor længe og hyppigt de er kommet og har været på ejendommen og af et samspil mellem det sociale liv lokalt og deltidsbosætternes vilje til og ønske om at deltage i samme.

Adspurgte om deltidsbosætningens betydning på forskellige områder, svarede stort set alle, at den havde en vis betydning for forretningslivet, selv om flere respondenter efterlyste større opbakning og forståelse af betydningen af at have lokale handlende. Til gengæld var der ikke mange, der mente, at deltidsbosætningen havde nogen særlig betydning for mulighederne for og omfanget af

³⁴ En slags ”skattedeling” mellem opholdskommunerne, hvor skatteyderen med bevarelse af sin bopæl i hovedopholdskommunen tog sommerophold for mindst 3 måneder i en landkommune.

skoleundervisning i området – hvor det nævntes, at der i forvejen ikke er ret meget at tilbyde unge mennesker (ud over folkeskoleniveauet). Flere nævnte dog på linje med beskrivelsen af gruppen af deltidsbosættere generelt, at det jo ikke er børnefamilier, hvilket havde været at foretrække som beboere af ejendommene. Enkelte respondenter nævnte uopfordret den positive virkning for de lokale håndværkere, der trods alt får flere opgaver fra dobbeltbosatte end fra de ældre eller mindrebemidlede folk, der førhen boede i ejendommene, samt den negative effekt på foreningslivet.

6.2.5 Lokal detailhandel

De lokale handlende, dagligvarebutikker og en enkelt tøjbutik, blev bedt om at angive, hvor stor en del af deres omsætning, de henter fra henholdsvis (a) fastboende (b) deltidsbosatte i helårshuse og (c) beboere i sommer-/fritidshuse. Kun en enkelt købmand følte sig i stand til at sætte tal på, da de øvrige viste sig at ligge på steder, hvor der netop ikke er mange dobbeltbosættere. Denne købmand angav, at han i sommersæsonen (omtrent påsken til efterårsferien) henter 2/3 af sin omsætning fra fastboende, mens den sidste tredjedel deles ligeligt mellem sommerhusgæster og dobbeltbosættere, mens deres bidrag uden for sæsonen er minimal. Alle de handlende gjorde undervejs i interviewene opmærksom på, at den løbende overgang af boliger fra heltids- til deltidsbrug udhuler deres indtjeningsgrundlag. Da bopælspligten i reglen såvel som i praksis er ophævet over det meste af Langeland, vil en nationalt set større adgang til at benytte helårshuse til ferie/fritidsbrug kun betyde lidt for de handlende. Endelig mener flere handlende, at øget adgang til at benytte sommerhuse til helårsbeboelse ville give et vist løft i omsætningen.

6.2.6 Lokale håndværkere

De interviewede håndværkere blev bedt om at angive, hvor stor en del af deres omsætning, de henter fra arbejde på henholdsvis (a) ejendomme fast beboet (b) deltidsbosatte helårshuse og (c) sommer-/fritidshuse. I Snøde blev fordelingen anslået til at være 30 – 30 – 40 %. De tre andre adspurgte håndværkere havde svært ved at sætte præcise tal på en fordeling af omsætningen, men opgav dog andelen fra deltidsbosætterne (b) til at være henholdsvis 5, 10 og 20 %. Håndværkerne oplevede generelt ikke eller kun i mindre grad, at ejerne af deltidsboliger havde flere midler til rådighed til vedligehold og ombygning end de fastboende ejere af helårshuse. Faktisk er det nærmere sommerhusejerne, der har flere midler til rådighed, og ikke mindst er mindre tilbøjelige til at udføre vedligeholdelsesarbejderne selv. Det skal dog bemærkes, som flere respondenter gjorde opmærksom på, at håndværkere i dag er yderst mobile, og derfor har opgaver langt ud over lokalområdet, det vil sige ofte i den anden ende af øen og for den sags skyld på Tåsinge eller Fyn. Dette gør, at tilstedeværelsen af sekundære boliger i et lokalområde ikke nødvendigvis medfører øget beskæftigelse i bygningshåndværksfagene i samme område. Vi slutter alt i alt, at en del håndværksevirkomheder er temmelig afhængige af turisme og deltidsbosæt-

ning, men det bør afklares, hvordan fordelingen er mellem forskellige typer af håndværk og ejendomsservice.

6.2.7 Lokalområdernes skoler

De adspurgte skoler oplevede i nogen grad, at deltidsbosætningen gav problemer med at sikre et tilstrækkeligt elevgrundlag. Den kunne ses som værende med til at forstærke det klare og vedholdende fald i børnetallet. Skolerne bliver mest kontaktet af folk med børn, der ønsker at flytte direkte til heltidsbolig på øen, men også af enkelte aktuelle og kommende deltidsbosættere. Her opleves det, at et godt skolevæsen kan tiltrække og fastholde tilflyttere og tilskynde til permanent bosætning, og at nærhed samt overskuelighed er vigtige parametre.

6.2.8 Lokale borger- og beboerforeninger

Flertallet af de adspurgte repræsentanter for beboerforeningerne har oplevet påvirkning fra dobbeltbosætning, mest i de områder hvor det er hyppigst forekommende. Her nævnes uopfordret både indvirkningen på den lokale handel, typisk ”købmand og kro” og beskatningsgrundlaget til kommunen, da man er klar over den store, negative påvirkning af kommunens økonomiske ressourcer.

Påvirkningen af forenings- og kulturlivet er der delte meninger om, da der på steder med mange dobbeltbosættere og lidt overraskende, mangeårige ejere af ferielejligheder og sommerhuse opleves, at mange af disse efterhånden engagerer sig i lokale aktiviteter. Andre steder opleves det, at dobbeltbosættere først og fremmest søger fred og ro og derfor bevidst holder sig uden for det lokale liv.

Adspurgt om den mulige betydning af yderligere adgang til at benytte helårshuse til ferie- og fritidsbrug svarer flere, at der dårligt kan blive mere end der i forvejen findes i praksis. Flere peger dog på, at det kan blive svært at opretholde levedygtige helårssamfund, for eksempel ved at elevgrundlaget til de lokale skoler udhules. En sandsynlig konsekvens eller trussel er også øget pendling, hvilket dog for Strynøs vedkommende vil forudsætte en (fortsat) stabil og hyppig færgeforbindelse.

De borger- og beboerforeninger, som vi talte med, har med undtagelse af Strynø ikke gjort noget særligt for at tiltrække eller fastholde helårsbeboere. Her er opgaven placeret hos en særlig bosætningsgruppe, foreningen Livstræet. Blandt de væsentlige faktorer for at tiltrække og fastholde helårsbeboere nævnes naturen, indkøbsmuligheder og tryghed både for ældre, hvor det kan være den lave kriminalitetsrate (få indbrud) og for børnefamilier, hvor det drejer sig om trafiksikkerhed. Dog efterlyser formanden i Spodsbjerg flere aktiviteter for børn – for tilflyttere vil på linje med turister hurtigt efterspørge mere end strand og minigolf. Modsat opleves de største problemer eller barrierer for tilflytning at være udfordringerne med at få det til at fungere med arbejde, især hvis begge ægtefæller i en familie arbejder uden for øen. Ligeledes opleves det som et

problem for at fastholde børnefamilier, at der er usikkerhed om tilstedeværelsen af skole og fritidsordning i lokalsamfundene.

Adspurgte om dobbeltbosætternes engagement i lokale forhold, oplever borgerforeningsrepræsentanterne det meget forskelligt; både således forstået at deres svar er forskellige, og at de enkelte oplever store forskelle mellem typer af dobbeltbosættere, afhængigt af hvor længe de har haft tilknytning til området, og hvad de ønsker af den anden bolig: Fred og ro eller levende lokalsamfund. Når dobbeltbosættere engagerer sig, er det sjældent i det eksisterende lokale foreningsliv, grundet deres uregelmæssige tilstedeværelse. Det var ikke med sikkerhed muligt for respondenterne at pege på forskelle i måden, som henholdsvis fastboende og dobbeltbosættere engagerer sig på i lokale forhold, dog peger formanden fra Strynø på en vis tilbageholdenhed, næsten generthed fra nogle dobbeltbosætteres side over for uopfordret at gå hen og tage del i aktiviteterne hos de lokale, der opleves at have et godt sammenhold.

6.3 Væsentlige resultater

På Langeland er det særligt længst mod syd og længst mod nord, at der findes et højt antal helårshuse, der sælges og bruges som sekundære boliger. Det er her, at der findes attraktive forhold uden for sommerhusområderne. Det er områder, der er naturskønne, men hvor der er så mange huse til salg, at efterspørgslen fra potentielle tilflyttere er for lille. Dermed bliver det en fordel, at husene sælges til deltidsbeboelse. Generelt bliver der givet udtryk for, at det er bedre at husene kun er beboede dele af året, end at de står helt tomme. Det er med til at højne boligstandarden på Langeland. Det medvirker desuden til, at der stadig er et forretningsliv andre steder på øen end i Rudkøbing. Rudkøbing er det eneste sted på øen, hvor der føres en egentlig restriktiv bopælspolitik. Årsagen er, at man her har erkendt, at salget af boliger til deltidsbosætning vil skabe boligmangel, men også perioder med få mennesker i gaderne, der igen vil få en negativ indflydelse på handelslivet.

I Tullebølle ved landevejen seks km nord for Rudkøbing findes der så godt som ingen sekundære boliger. Byen kan alligevel ende med at blive magnet for dobbeltbosætning, fordi skolen nedlægges, hvilket betyder, at byen fremover vil være mindre attraktiv for børnefamilier. Beboere i byen er bekymrede over, at deres børn fremover skal gå i skole i Rudkøbing, bl.a. fordi der ikke findes cykelsti, og fordi der ingen afklaring findes omkring offentlig transport til Rudkøbing. Tullebølle risikerer derfor fremover at opleve en vækst i antallet af huse, der sættes til salg. Når folkeskolen nedlægges, må det formodes, at det først og fremmest vil være folk i aldersgruppen over 40 år, der søger til Tullebølle.

På Strynø er problemstillingen omkring deltidsbosætning en anden end på hovedøen. Hvor det må antages, at deltidsbosætning på store dele af Langeland skaber liv, der ellers ikke ville være der, er deltidsbosætning på Strynø måske medvirkende til at holde befolkningstallet unaturligt lavt. Der er stadig bopæls-

pligt i Strynø By, men bopælspligten føres ikke restriktivt. Det betyder, at en del huse sælges som sekundære boliger. Resultatet har været stigende huspriser. Det er attraktivt at købe en sekundær bolig på Strynø, og huspriserne har nået et niveau, hvor potentielle tilflyttere angiveligt på grund af huspriserne er endt med at takke nej. Blandt disse potentielle tilflyttere har der været børnefamilier. Samtidig har øboerne oplevet, at der ikke var huse til salg, der egnede sig til helårsbeboelse. Familier med interesse i at bosætte sig på Strynø, er derfor flere gange blevet afvist.

De hidtil gode muligheder for salg af husene på Strynø til fritidsbrug skaber også en modvilje mod at leje ubeboede huse ud. Ejerne ved, at husene vil kunne sælges til dobbeltbosættere og sætter derfor lejen så højt, at ingen har råd til at betale den. Småøerne udgør nok et specialtilfælde, da de på den ene side opleves som mere attraktive for tilflytning, men på den anden side har naturlige barrierer i form af begrænset tilgængelighed og udbud af arbejdspladser inden for pendlingsafstand. På den måde udgør de et naturligt marked for dobbeltbosætning, hvilket bekræftedes af vores interviews vedrørende Strynø, hvor det viste sig, at bopælspligten i praksis omgås for mange ejendomme. Hvor Langeland Kommune umiddelbart vil falde inden for type 3 ifølge opdelingen hos Kaae *et al.* (2007), figur 7, synes Strynø (by) at bevæge sig mod type 1, hvor der både er høj turistmæssig og høj lokal efterspørgsel på ejendommene. Dette kan også siges at gælde for visse typer af boliger i købstaden Rudkøbing, hvor der er tilflytning fra øvrige dele af øen (og hvor kommunen satser massivt på bosætning, blandt andet ved ambitiøst skolebyggeri og udvikling af et nyt kvarter i tilknytning hertil).

Strynøs beboere finder det overordentlig væsentligt for antallet af faste beboere i den fødedygtige alder, at der på øen findes en skole og en børnehave. De anser det desuden for væsentligt, at der indføres en SFO. Når øen faktisk har en skole, en børnehave og fremover også en SFO, kunne det være en styrke, såfremt der fandtes en mere aktiv boligpolitik for Strynø.

Deltidsbosætterne på Langeland opleves af de fastboende hovedsageligt som et positivt bidrag til samfundets overlevelse. Samtidig skal det nævnes, at deltidsbosætterne nok er mindre velsete, såfremt de forsømmer deres huse. Hvis huset ligger i et beboet område, kan der opstå en konflikt i forhold til den daglige vedligeholdelse af haven og huset. Deltidsbosætterne kan have længere perioder, hvor de ikke er på øen. I de perioder får græsset lov at vokse. Her er der blandt de fastboende et ønske om bedre vedligeholdelse i dagligdagen.

Interviewene har overvejende bekræftet observationerne i DRVPS (2005), med hensyn til omfanget af benyttelsen af den anden (fritids)bolig og interessen for permanent flytning til denne. Udsagnet heri om fritidsboligejernes mindre engagement i lokalområdet sammenlignet med Ærø kan dog ikke genkendes i udsagnene til denne undersøgelse og kan måske skyldes en statistisk tilfældighed.

Sammenholdes feltundersøgelsen med interviewrunden med ejendomsmæglerne, er det stort set det samme mønster, der tegner sig. Feltundersøgelsen giver dog et mere detaljeret og nuanceret billede, i og med at der i højere grad er fokuseret på lokale forhold og emner, der påvirker den enkelte. Set under et er de ovenstående beskrevne forhold med til at skabe et billede af, at dobbeltbosætning er langt mere kompleks end det umiddelbart skulle synes. I en udkantskommune som Langeland vil der være behov for at forholde sig til dobbeltbosætning på sogne- og landsbyniveau. Der kan være individuelle forskelle, der betyder, at det i et sogn er fordelagtigt at åbne op for dobbeltbosætning, mens det i nabosognet vil tage boliger fra potentielle tilflyttere til kommunen.

7 Konklusion

Metode

Nærværende undersøgelse har været baseret på en række metoder, der tilsammen skulle dække processen fra begrebsafklaring over klassifikation og kortlægning til udpegning af specielle undersøgelsesområder og detailstudier deri. Vi har taget udgangspunkt i den europæiske faglige litteratur og diverse policy rapporter og notater. Da der ikke findes nogen entydig definition af dobbeltbosætning, har vi videre foretaget en klassifikation (se næste side).

Det var på forhånd aftalt med Direktoratet for FødevareErhverv at foretage detailstudier i henholdsvis en indlandskommune og en kystkommune for at belyse mulige forskelle i bosætningspotentialer. Vi valgte her Vejen Kommune, der ligger mellem Esbjerg og Kolding, samt ø-kommunen Langeland. For at skabe et overblik over fænomenets udbredelse og fordeling i de to kommuner brugtes en rumlig-statistisk tilgang, idet det var muligt at anvende et geografisk informationssystem til udvælgelse og nærmere beskrivelse af de tilgængelige registerdata. Hermed blev det desuden muligt at visualisere fordelingen mellem områder med potentielt og sandsynlig udbredt dobbeltbosætning. Disse iagttagelser er søgt kvalificeret og uddybet ved en række ekspert-interviews, strukturerede ved hjælp af spørgeskema. De lokalt/regionalt baserede eksperter var i dette tilfælde ejendomsrådgiverne.

Den indsigt vi dermed opnåede i fænomenets kompleksitet og stedlige variation blev styrende for planlægningen af feltarbejde i Langeland Kommune og for udarbejdelsen af et spørgeskema til brug ved interviews. Ligeledes blev det muligt at udpege relevante kategorier af respondenter, som ud fra deres respektive synsvinkler har gjort det muligt at beskrive deres opfattelser af de lokale virkninger af og holdninger til dobbeltbosætning. Det må her ses som en fordel, at interviewene gennemførtes af to af de medarbejdere, som havde bearbejdet baggrundsmaterialet, da de herved havde opnået en viden, der gjorde det muligt af og til at gå ud over spørgeskemaet og få andre, tilstødende og relevante emner belyst.

Gennem forløbet er der anvendt historiske, geografiske og sociologisk-samfundsfaglige tilgange, uden at der dog har været formuleret specifikke krav til metoder og arbejdsgange – ud over dokumentation, sammenhæng og for GIS-analysernes vedkommende reproducerbarhed. Denne kombination synes at have været befordrende for skabelsen af det overblik over feltet, som denne undersøgelse har skabt og for de nye observationer og erkendelser, som er fremkommet undervejs og i sammenskrivningsfasen.

Definition

Dobbeltbosætning deler med landdistriktsbegrebet den skæbne, at selve definitionen på, hvad det er, er til stadig diskussion. Definitionen er i høj grad medbestemmende for, hvor fokus for planlægning og udvikling kommer til at ligge. Det er således ikke ligegyldigt, om man italesætter begrebet i relation til land-

distriktsudvikling, regional udvikling, som også omfatter byområder, lokal turisme eller den regionale oplevelsesøkonomi. Vi lagde ud med at omtale en bred typologi, som omfatter en lang række forskellige manifestationer af, hvad dobbeltbosætning er, hentet fra et nyere review af området (Hall & Müller, 2004a).

Mobilitet	Type	Eksempler
Ikke-mobile	Huse og lejligheder	Fritliggende huse og hytter Klynger af huse Lejlighedskomplekser
Semi-mobile	Camping	Campingvogne Mobilhomes Telte Husbåde
Mobile	Både	Sejlbåde

I relation til denne typologi har vi søgt først at fokusere på ikke-mobile former for dobbeltbosætninger. Ydermere har vi søgt at afgrænse fænomenet til, hvad der i engelsk sammenhæng betegnes som *non-recreational second homes* (Coppock, 1977a), dvs. helårsbebyggelse.

Litteraturen om dobbeltbosætning

Som udgangspunkt må det konkluderes, at der er begrænsede muligheder for at hente viden i litteraturen om *second homes* i Danmark. Dobbeltbosætning er endnu et forholdsvist uudforsket område her i landet. Det har derfor været nødvendigt at inddrage udenlandske erfaringer. Her har det vist sig, at emnet særligt i England er højaktuelt.

Litteraturen fra England fortolker i lighed med den øvrige internationale litteratur *second homes* forskelligt. Det viser sig dog, at nyere engelske fortolkninger af, hvilke boligtyper *second homes* indbefatter, metodisk er tættest på, hvilke boligtyper der i Danmark bliver anset som sekundære boliger.

I nærværende undersøgelse har det været væsentligt at adskille sekundære boliger fra bl.a. sommerhuse. En sekundær bolig kan i den forstand betragtes som en families andet hjem. Det indebærer, at det er en helårsbolig, der benyttes af ejeren eller dennes familie regelmæssigt eller i en given periode hvert år. Boligens formål kan være at fungere til f.eks. fritidsbrug, rekreation, privat investering eller overnatning pga. afstanden mellem den primære bolig og arbejdspladsen.

Resultater

Ved en gennemgang af svarene fra 50 kommuner uden for hovedstadsområdet viste det sig, at en overvejende del af kommunerne opretholder bopælspligten. Hvor bopælspligten enten helt eller delvist er opgivet, er der i langt de fleste kommuner en forventet befolkningstilbagegang. Det drejer sig hovedsageligt om kystnære kommuner. De er alle enten yder- eller landkommuner. Det

billede, der tegner sig, giver indtryk af kommuner med et behov for at gå nye veje i forsøget på at skabe en positiv udvikling.

Resultaterne af den GIS-baserede analyse af dobbeltbosætning i de to undersøgelseskommuner peger på, at omfanget (dvs. ejendomme som kan klassificeres som potentielle dobbelte bosætninger) er relativt lille for Vejen Kommune (ca. 10 % af boligmassen) og relativt større for Langelands kommunes vedkommende (ca. 29 % af boligmassen). Hvis man isoleret ser på landzonen for de to kommuner er tallene henholdsvis 12 % af boligmassen i landzone for Vejen Kommune og 7 % for Langelands vedkommende. Af de potentielle dobbeltbosætninger i landzonen i Vejen Kommune er der dog kun lidt over 2 % som aktuelt er ejet af folk med postadresse uden for kommunen. For Langeland er dette tal lidt over 25 %. Alt i alt bekræfter disse nøgletal forventningen om, at dobbeltbosætning har et langt større omfang på Langeland end i Vejen Kommune.

Fokuseringen på de to kommuner viser, at det er to kommuner med store forskelle. Selvom der findes sekundære boliger i både Vejen Kommune og Langeland Kommune, er dobbeltbosætning et langt mere udbredt fænomen i Langeland Kommune. I Langeland Kommune bliver bopælspligten kun opretholdt restriktivt i Rudkøbing. I Vejen Kommune opretholdes bopælspligten på nær på visse landejendomme.

Der sker en befolkningstilvækst i Vejen Kommune modsat i Langeland Kommune. Samtidig er befolkningen også ældre i Langeland Kommune. I forhold til second homes kan der være to forhold, som spiller ind. For det første giver litteraturen udtryk for, at en del dobbeltbosættere vælger at flytte permanent til deres sekundære bolig, når de går på pension, et udsagn der også bekræftes af flere ejendomsmæglere og i vores interviews på Langeland. Det vil medvirke til en højere gennemsnitsalder. For det andet er der en risiko for, at nye tilflyttere bliver skræmt over et højt antal sekundære boliger i det lokale bymiljø. Det er et mere omdiskuteret forhold, som der dog ikke findes belæg for i de gennemførte interviews. Ejendomsmæglerne på Langeland giver udtryk for, at antallet af sekundære boliger ikke har indflydelse på, hvorvidt en ny familie vælger at flytte permanent til øen. Andre kilder, bl.a. rapporten *Bosætning i yderområder*, giver udtryk for det modsatte.

At ejendomsprisniveauet skulle have indflydelse på, hvorvidt lokale borgere har råd til købe sig en bolig, er tvivlsomt. Langeland er et lavprisområde, hvilket betyder, at den værdiforøgelse, der eventuelt vil forekomme, er overkommelig også for lokale beboere. Den prisstigning, der kan forekomme, kan være positiv, da det giver indtryk af et aktivt og attraktivt samfund. Dermed er der også en chance for, at de, der flytter til området, har et vist indkomstniveau - af flere respondenter nævnt som en indikation af velfungerende medborgere/familier. Med udgangspunkt i udtrækkene af vurderingspriser fra OIS, kan vi ikke konkludere, at det, som vi har klassificeret som dobbeltbosætning, har medvirket til stigende boligpriser, hvilket stemmer med de lokale respondents udsagn, dog undtaget Strynø. Det vil dog være relevant med analyser på

mere præcist definerede grupper af ejendomme, også i mindre geografiske områder – og under hensyntagen til f.eks. adgang til herlighedsværdier og afstandsparmetre.

Når der er et højere antal dobbeltbosættere på Langeland, må det ses i relation til de herlighedsværdier, der omgiver Langeland. Langeland Kommune er modsat Vejen Kommune omgivet af vand. Både litteraturen, svarene i forbindelse med spørgeskemaet til undersøgelsen om Kommunalreformen og landdistriktspolitikken (Kromann og Just 2008), rækken af interview med ejendomsmæglere og spørgeskemaundersøgelsen her giver indtryk af, at kystnære områder er attraktive for deltidsbosætning. Det stemmer godt overens med, at langt den største part af sekundære boliger bruges til fritids- og ferieformål.

GIS-analyserne peger på, at man for Langelands vedkommende kan sige, at naturværdier udgør et aktiv for den, der observerede øget forekomst af naturværdier. Dette gør sig ikke gældende for Vejens vedkommende, hvor sekundære boliger primært er et fænomen i byzoner. Dette synes at indikere, at der for Vejen Kommunes vedkommende primært er tale om udlejningsejendomme baseret på, at mange ejer-postadresser ligger i postdistriktet i 2100 Ø. Med hensyn til ejers postadresse kan vi konkludere, at en større grad af "fjernejerskab" gør sig gældende for landzone på Langeland. Det vil sige, at ejernes postadresse er relativt længere væk end for Vejen Kommune.

En væsentlig del af debatten både i udlandet og herhjemme omhandler, hvorvidt tilstedeværelsen af sekundære boliger er en fordel eller ulempe for lokalområderne. I England kan der konstateres en vis skepsis over for fænomenet. Der er blandt politikere og forskere en opfattelse af, at sekundære boliger "malker" små landsbysamfund. Denne opfattelse har vi kun mødt i begrænset omfang på Langeland, hvor dobbeltbosætning nærmere ses som en uundgåelig konsekvens (og en afhjælpning) af en demografisk og erhvervsmæssig udvikling,³⁵ der ikke lader sig standse. Der høres heller ikke klager over ændringer eller overtagelse/dominans af lokale, sociale hierarkier. Det er stadig de eksisterende sociale netværk, som tilflytterne skal søge at arbejde sig ind i. Dog nævnes det også, at visse grupper af tilflyttere på Nordlangeland (de såkaldt kreative) tenderer til at danne deres egne netværk, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved ansøgning om LAG-midler. De manglende negative opfattelser skal ses i relation til, at dobbeltbosætning potentielt kan omfatte op til 29 % af den samlede boligmasse på Langeland.

I Danmark er der fokus på de potentialer, dobbeltbosætning kan medføre. Samtidig er der en bevidsthed om, at fænomenet både har indbyggede fordele og ulemper. En del af de forhold, som der mangler viden om, er, i hvor høj grad dobbeltbosættere bidrager til den lokale økonomi. Det, der umiddelbart kan siges ud fra nærværende undersøgelse, er:

³⁵ Der sigtes her til de stadigt færre beskæftigede i landbruget, fiskeriet og deres forarbejdningsindustrier.

- at dobbeltbosætterne medvirker til vedligeholdelse af boligmassen i det område, hvor deres sekundære bolig ligger
- at de bidrager til lokalsamfundet ved at benytte sig af de lokale håndværkere og de lokale butikker.

Herudover er der et socialt aspekt, der også giver anledning til overvejelse:

- At der kan opnås en integrering af dobbeltbosætterne i lokalsamfundet. Det ser øjensynligt ud til, at det har betydning, at de bidrager aktivt i de aktiviteter, lokalsamfundet er karakteriseret ved. Det vil være medvirkende til, at de lokale opfatter dem som et positivt tilskud
- At det accepteres, at nogle huse står tomme en del af årets dage
- At sekundære boliger sandsynligvis ikke har væsentlig indflydelse på muligheden for at tiltrække nye indbyggere.

Undersøgelsen efterlader også et indtryk af, at hvis dobbeltbosætning skal have en positiv effekt lokalt, så kræver det en velvilje både fra de fastboende og fra den del, der vælger at bo i et lokalt område på deltid. Det er væsentligt, at de hverken opfatter sig selv som turister eller opfattes som turister af de permanente beboere. Samtidig kan en vilje til en positiv indstilling ikke i sig selv afgøre, hvor rentabelt det økonomisk og socialt er for de lokale samfund med sekundære boliger. Det er desuden afgørende at holde sig for øje, hvorvidt et højt antal dobbeltbosætninger i sidste ende kan medvirke til at udvande den særlige sommerhusregel, der findes i Danmark.

Fremtidig forskning

GIS vil være et relevant værktøj ved analyser af den betydning, som ændringer i infrastruktur kan have for brug af sekundære boliger og bosætning i det hele taget. Her tænkes først og fremmest på den nye Svendborg-motorvej, men også tilgængeligheden til kollektiv trafik og transport til skolegang vil være interessante emner. Ligeledes af betydning og oplagt at se nærmere på er tilgængeligheden af bredbåndsinternet og muligheden og omfanget af hjemmearbejde for hel- og deltidsbeboere i udkantsområder og (især) på øer uden broforbindelse.

Interviewrunden gav anledning til at fremsætte flere hypoteser om spillet mellem dobbeltbosætning og de lokalområder, hvor det forekommer. Disse kan og bør testes ved yderligere undersøgelser. Kommunerne er i høj grad interesseret i et samarbejde, datamaterialet findes og er tilgængeligt, og vi er i færd med at udvikle metoder til mere komplekse analyser for mindre geografiske områder. Herunder kunne det også være interessant at sammenligne sogne i henholdsvis Vejen og Langeland kommuner, der har samme strukturelle forhold, men givetvis meget forskellige betingelser for turisme og bosætning. Dog vil et naturligt undersøgelsesområde være de af Fødevareministeriet definerede udkantskommuner inklusive ø-kommunerne, som tydeligvis er særligt berørt af dobbeltbosætning.



8 Litteratur

- Arnesen, T. & Overvåg, K. (2006). Mellom fritidsbolig og bolig. Om eiendomsregistrering og om bruksendring. Utmark 1: http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2006-1/art/Arnesen_Overvaag_Utmark_1_2006.html.
- BLST (2007). Landsbyer i Yderområder. København, Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen. <http://www.blst.dk/NR/rdonlyres/763A1CCB-B00F-41C6-9DA6-B32813CA19E1/0/Landsbyeriyderomr.pdf>
- Coppock, J. T. (1977a). Second homes in perspective. In Second Homes: Curse or blessing? J. T. Coppock. Oxford, Pergamon Press: 1-15.
- Coppock, J. T., Ed. (1977b). Second Homes: Curse or blessing? Oxford, Pergamon Press.
- Daugbjerg, P. & Hansen, K. V. (2000). Ejendomsdata. København, Kort- og Matrikelstyrelsen (KMS). http://www.kms.dk/NR/rdonlyres/FECE0F9F-CA5D-4578-B352-36F610901E84/0/Ejendomsdata_inkl_bilag.pdf
- DBPL (2007). Rundbordssnak - Liv uden vækst? Byplan Nyt 5: januar 2007.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A. & Smit, L. (2005). Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 96(2): 139-152.
- DR. (2008). Plandk - programbeskrivelse. Danmarks Radio. Available at <http://www.dr.dk/undervisning/plandk/20081013162402.htm>
- DRVPS (2005). Bosætning Sydfyn. Svendborg. Det Regionale Vækstsamarbejde på Sydfyn. udarbejdet af Sven Allan Jensen as, for Erhvervs- og Byggestyrelsen m. fl. 42 sider, illustreret i farver. ISBN: 87-7343-581-3. Kan bl.a. ses på http://www.faaborgmidtfyn.dk/fileadmin/user_upload/Plan_og_Kultur/Natur_og_parker/Bosaetningsanalyse_Sydfyn.pdf
- DS. (2008). Befolkningsprognose 807. Danmarks Statistik. Available at <http://www.statistikbanken.dk>
- EBST (2006). Officielt postnummerkort - Afrapportering af arbejdsgruppens arbejde, 23 sider. Tilgås via: http://www.adresse-info.dk/Portals/2/Dok/Afrapportering_PostNrKort_2006-08-01.pdf
- ebst.dk. (2008). Liste over dataelementer og registre, som datadistributørkontrakten p.t. omfatter. Erhvervs- og Byggestyrelsen. Available at http://www.ebst.dk/file/2821/ois_datadistribuoerkontrak_bilag_1.pdf
- Gallent, N. (1997). Improvement Grants, Second Homes and Planning Control in England and Wales: A Policy Review. Planning Practice & Research 12(4): 401-411.
- Gallent, N. (2007). Second homes, community and a hierarchy of dwelling. Area 39(1): 97-106.
- Gallent, N., Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2003). Dispelling a myth? Second homes in rural Wales. Area 35(3): 271-284.
- Gallent, N., Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2005). Second Homes: European perspectives and UK policies. Aldershot, Ashgate.
- Gravesen, L., Jensen, P., Nielsen, H. E., Henriksen, I. & Jensen, H. J. (1999a). Liv i Gudhjem - hele året. Statusrapport 1: Om helårshuse i Gudhjem. Gudhjem, Byudviklingsgruppen, Gudhjem By- og Mindeforening.
- Gravesen, L., Jensen, P., Nielsen, H. E., Henriksen, I., Jensen, S. T. & Jensen, H. J. (1999b). Liv i Gudhjem - hele året. Statusrapport 2: Om helårshuse i Gudhjem. Gudhjem, Byudviklingsgruppen, Gudhjem By- og Mindeforening.
- Gravesen, L., Jensen, P., Nielsen, H. E., Henriksen, I., Jensen, S. T., Jensen, H. J. & Nielsen, F. W. (2000). Liv i Gudhjem - hele året. Statusrapport 3: Om helårs-

- huse i Gudhjem. Gudhjem, Byudviklingsgruppen, Gudhjem By- og Mindeforening.
- Hall, C. M. & Müller, D. K. (2004a). Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited. In *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground*. C. M. Hall and D. K. Müller. Clevedon, Channel View Publications: 3-14.
- Hall, C. M. & Müller, D. K., Eds. (2004b). *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground*. Clevedon, Channel View Publications.
- Hiltunen, M. J. (2007). Environmental Impacts of Rural Second Home Tourism: Case Lake District in Finland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7(3): 243 - 265.
- IM (2007). Landdistriktsredegørelse 2007. København, Indenrigs- og Sundhedsministeriet.
http://www.regioner.dk/upload/filer/regional%20udvikling/landdistrikt_2007.pdf
- Johansen, P. H. & Eskildsen, K. (2008): 68 landsbyer i yderområder med befolkningsstilvækst i perioden 1997-2007. Esbjerg, Syddansk Universitet, Institut for Forskning og Udvikling i Landdistrikter.
- Kaae, B. C.; Nielsen, T. S. & Karlsen, E. B. (2007): Udredningsprojekt om "second homes" i danske yderområder. Center for Skov, Landskab og Planlægning, Københavns Universitet. Tilgået via
<http://www.folketinget.dk/samling/20072/almdel/MPU/Bilag/289/547201.PDF>
- Kromann, D. S. & Just, F. (2008). Kommunalreformen og Landdistriktspolitikken: En spørgeskemaundersøgelse. Esbjerg, Syddansk Universitet, Institut for Forskning og Udvikling i Landdistrikter.
- lifaois.dk. (2008a). OIS Datamodel version 2.0.1. LIFA A/S. Available at
<http://www.lifaois.dk/datamodel/DM/Default.aspx>
- lifaois.dk. (2008b). OIS Datamodel version 2.0.1: Tabel CO11700T. LIFA A/S. Available at
<http://www.lifaois.dk/datamodel/DM/default.aspx?Type=Tabel&Navn=CO11700T>
- lifaois.dk. (2008c). OIS Datamodel version 2.0.1: Tabel CO15000T. LIFA A/S. Available at
<http://www.lifaois.dk/datamodel/DM/default.aspx?Type=Tabel&Navn=CO15000T>
- lifaois.dk. (2008d). OIS Datamodel version 2.0.1: Tabel CO16000T. LIFA A/S. Available at
<http://www.lifaois.dk/datamodel/DM/default.aspx?Type=Tabel&Navn=CO16000T>
- lifaois.dk. (2008e). OIS Datamodel version 2.0.1: View: LDB_SVURVurView. LIFA A/S. Available at
http://www.lifaois.dk/datamodel/DM/default.aspx?Type=View&Navn=LDB_SVURVurView
- Marjavaara, R. (2007). The Displacement Myth: Second Home Tourism in the Stockholm Archipelago *Tourism Geographies* 9(3): 296-317.
- Marjavaara, R. & Müller, D. K. (2007). The Development of Second Homes' Assessed Property Values in Sweden 1991-2001. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7(3): 202 - 222.
- Mau Pedersen, Niels Jørgen og Majgaard Jensen, Nils (2004): Lokal beskatning i Danmark. Danmarks økonomiske nationalrapport til Nordisk Skattevitenska-

- pelig Forskningsråds seminar om lokal beskatning i Oslo 28. og 29. oktober 2004. Tilgængelig på:
http://www.nsfr.net/seminare/oslo/dansk_04/da_k_04.doc
- Müller, D. K. (2007). Second Homes in the Nordic Countries: Between Common Heritage and Exclusive Commodity. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7(3): 193 - 201.
- Oakeshott, I. (2008). Gordon Brown to curb second home ownership. *The Sunday Times*. London.
- Overvåg, K. (2007). Location of second homes in relation to owner's permanent residence. Examples from Norway. Paper presented at *Nordic Geographers' Meeting*. Bergen, 15-17 June 2007
- Oxley, M., Brown, T., Lishman, R. & Turkington, R. (2008). Rapid evidence assessment of the research literature on the purchase and use of second homes. Leicester, Centre for Comparative Housing Research, Leicester Business School, De Montfort University.
<http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/990454.pdf>
- Tress, G. (2002). Development of Second-Home Tourism in Denmark. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 2(2): 109-122.
- Tuulentie, S. (2007). Settled Tourists: Second Homes as a Part of Tourist Life Stories. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7(3): 281 - 300.
- Vittersø, G. (2007). Norwegian Cabin Life in Transition. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7(3): 266 - 280.
- Ærø, T., Suenson, V. & Andersen, H. S. (2005). Bosætning i yderområder. Hørsholm, Statens Byggeforskningsinstitut.
<http://www.sbi.dk/boligforhold/ovrige/sbiintroside.2006-01-12.9377539664/bosetning-i-yderomrader/2006-01-12.9294564834/downpub>



Bilag A: Spørgeskema ejendomsmæglere

Skemaet er vist i den version, som interviewerne har anvendt til notater under gennemførelsen af interviewene. Disse er samtidig blevet optaget digitalt.

Spørgeskema til ejendomsmæglere i hhv. Vejen Kommune og Langeland Kommune.

(Mæglerfirmaerne skal have adresse i kommunerne. P.t. er der 3 og 9 mæglerfirmaer i hhv. Langeland Kommune og Vejen Kommune, ifølge krak.dk.)

1. Har du eller jeres mæglerfirma i det forgangne år solgt et hus med helårsstatus, hvor det var klart, at køberne kun ville bruge boligen til fritidshus? (vedkommende ville i så fald bibeholde en hovedadresse et andet sted)

- 1: Ja, ofte
- 2: Ja, det er sket
- 3: Nej, slet ikke (Gå til spørgsmål 8)
- 4: Ved ikke (Gå til spørgsmål 8 eller spørg en anden mægler i firmaet)

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

2. Angående sådanne solgte boliger: Hvor mange vil du skyde på, at I har solgt inden for det forgangne år?

- 1: Over 20
- 2: Mellem 10 og 20
- 3: Mellem 9 og 5
- 4: Under 5
- 5: Ingen
- 6: Ved ikke

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

3. Angående sådanne solgte boliger: Hvis man skulle have solgt disse boliger til folk, der havde til hensigt at bruge boligen hele året rundt, hvor lang ekstra tid ville der så været gået med at få det solgt? Du har følgende svarkategorier:

- 1: Der var også købere i markedet på salgstidspunktet, der ville bruge huset året rundt
- 2: Det ville have taget væsentlig længere tid
- 3: Tvivlsomt om man ville have kunnet sælge det til helårsbosættere inden for en rimelig tidshorisont.
- 4: Ved ikke

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

4. Angående sådanne solgte helårsboliger til fritidsbrug, ca. hvor mange procent udgjorde disse af jeres samlede boligsalg i løbet af det forgangne år?

_____ procent.

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

5. Angående sådanne solgte helårsboliger til fritidsbrug, hvilke boligtyper drejede det sig mest om?

- 1: Parcel- og rækkehuse
- 2: Ældre familiehuse (før 1950)
- 3: Huse der er karakteriseret som bevaringsværdige eller fredede
- 4: Lejligheder
- 5: Landbrugsejendomme (under 2 ha)
- 6: Nedlagte landbrug
- 7: Andet: _____
- 8: Ved ikke

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

6. Angående sådanne solgte helårsboliger til fritidsbrug, hvor var disse typisk beliggende? Angiv procenter for de tre områdetyper: byområde, landsby, landområde.

- 1: I byområder (over 1000 indbyggere) _____ procent.
- 2: I landsbyer (ml. 200 og 1000 indbyggere) _____ procent.
- 3: På landet (under 200 indbyggere) _____ procent.
- 4: Ved ikke

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

7. Hvor mange procent af den samlede ejerboligmasse af helårsboliger i X kommune tror du bliver brugt udelukkende som deltids-/fritidsboliger?

_____ procent.

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

8. Oplever I, at salget af helårshuse til fritidsbrug har indflydelse på prisniveauet på helårshuse?

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

9. Er tilstedeværelsen af sekundære boliger medvirkende til at skubbe lokale købere ud af markedet?

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

10. Er der nogle af de lokale beboere, der vælger at flytte, fordi der findes for mange helårshuse i området, der benyttes som sekundære boliger?

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

11. Er der potentielle tilflyttere, der vælger et hus fra, fordi der findes sekundære boliger i området?

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

12. Hvem er køberne til sekundære boliger? Kan de karakteriseres under et segment?

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

13. Hvem køber landboejendomme som sekundære boliger? Og i så fald, hvad bruges disse landboejendomme til som sekundære boliger?

- a. Erhverv
- b. Ferie
- c. Andet

Hvis 1 eller 2 i spørgsmål 1.

14. Hvilken tilstand (trænger de til renovering) er de boliger i, der erhverves som sekundære boliger?

15. Kan du komme i tanke om nogle oplagte fordele ved, at heltidsboliger bliver brugt til fritidsbrug? Både for lokalområdet og den enkelte køber og sælger. Åbent spørgsmål, gerne flere svar

16. Kan du komme i tanke om nogle oplagte ulemper ved, at heltidsboliger bliver brugt til fritidsbrug?? Både for lokalområdet og den enkelte køber og sælger. Åbent spørgsmål, gerne flere svar

Bilag B: Spørgeskema lokale interessenter

Skemaet er vist i den version, som interviewerne har anvendt til notater under gennemførelsen af interviewene. Disse er samtidig blevet optaget digitalt.

Spørgeskema til udvalgte respondenter i områder (sogne) med sekundære boliger i Langeland Kommune.

Dato og tid for start af interview:

Sted: _____

Interviewer: _____

Først lidt om dig selv:

1) Hvor længe har du boet her i byen/sognet?

2) Hvor længe har du boet på Langeland?

3) Hvor gammel er du?

4) Hvad er din situation på arbejdsmarkedet?

Hvis relevant:

4a. Hvad er din branche og stillingsbetegnelse?

5. Bor eller arbejder du her i sognet/landsbyen, evt. begge dele?

Nu går vi over til generelle spørgsmål om deltidsbosætning eller dobbeltbosætning:

6. Hvor mange procent af den samlede ejerboligmasse af helårsboliger i sognet/landsbyen/nærområdet, tror du bliver brugt udelukkende som deltids-/fritidsboliger?

_____ procent.

7. Oplever du, at salget af helårshuse til fritidsbrug har indflydelse på prisniveauet på helårshuse? I hvilken retning?

8. Oplever du at tilstedeværelsen af sekundære boliger medvirker til at skubbe lokale købere ud af markedet?

9. Er der nogle af de lokale beboere, der vælger at flytte, fordi der findes for mange helårshuse i området, der benyttes som deltidsbeboelse?

10. Er der potentielle tilflyttere, der vælger et hus fra, fordi der findes sekundære boliger i området?

11. Hvem er køberne til sekundære boliger? Kan de karakteriseres som hørende til et eller flere bestemte segmenter, f.eks. med hensyn til aldersgrupper, erhverv eller indkomst.

Det følgende par spørgsmål handler kun om mindre landbrugsejendomme.

12. Hvem køber landboejendomme som sekundære boliger, er det de samme grupper som i sidste spørgsmål?

13. Landboejendomme der købes til sekundære boliger, bruges de til (flere svar mulige)?

Erhverv ?

Ferie ?

Andet ?

Nu handler det igen om alle de ejendomme, der bruges til deltidsbosætning:

14. Hvilken tilstand er de boliger i, der erhverves til sekundære boliger, trænger de typisk til renovering?

15. Er der forskel på behovet for renovering mellem forskellige typer af ejendomme (ældre, yngre, i landsby, på land)?

16. Oplever du, at de huse, der overtages af deltidsbeboere, bliver renoveret?

17. Kan du komme i tanke om nogle oplagte fordele ved, at heltidsboliger bliver brugt til fritidsbrug? Både for lokalområdet og den enkelte køber og sælger. Åbent spørgsmål, gerne flere svar

18. Kan du komme i tanke om nogle oplagte ulemper ved, at heltidsboliger bliver brugt til fritidsbrug?? Både for lokalområdet og den enkelte køber og sælger. Åbent spørgsmål, gerne flere svar

Jeg vil nu bede dig tænke på de mennesker, der bor en del af tiden i helårshuse på Langeland, men har folkeregisteradresse i en anden kommune (altså dem der følger vores definition på indehavere af sekundære boliger):

19. Er der forskel på almindelige turister og deltidsbeboere? Hvordan?

20. Kommer de på forskellige tidspunkter af året? Hvornår og hvor meget?

21. Kender du/ I privat nogle, der ejer et hus med helårsstatus på Langeland, men kun bor der i perioder?

Hvis Ja i 21.:

21a. Er det mennesker, som du / I opfatter som en integreret del af Langelands befolkning?

22. Oplever du, at deltidsbosætningen har betydning for

(a) forretningslivet i dit lokalområde? Hvordan?

(b) mulighederne for skoleundervisning i lokalområdet? Hvordan?

(c) Andet?

Gå til spørgsmålene til den relevante type respondent.

Specifikt til lokale handlende:

23. Hvis det er muligt at skelne: Hvor stor en del af omsætningen hentes fra henholdsvis folk i sommerhuse og fra folk i helårshuse, som kun bebos dele af året? Ellers: hvor stor en del af omsætningen stammer fra hhv. helårsbeboere og deltidsbeboere.

24. Hvad vil en (endnu) større adgang til at benytte helårshuse som ferie/fritidsboliger betyde for jeres omsætning?

25. Hvad vil en øget adgang til at benytte sommerhuse/ejendomme med sommerhusstatus til helårsbeboelse betyde for jeres omsætning?

Specifikt til håndværkere:

26. Hvor stor en del af omsætningen (alternativt antallet af opgaver) stammer fra sommerhuse, fra helårshuse som kun bebos dele af året og fra helårshuse, der bebos permanent.

27. Oplever du, at ejerne af helårshuse, som kun bruger dem dele af året, altså som en slags ferie- eller andet hjem har flere midler til vedligehold, ombygning og istandsættelse end fastboende ejere af helårshuse?

Specifikt til skoler:

28. Oplever I problemer med at sikre tilstrækkeligt elev-grundlag, fordi der er ejendomme til helårsbeboelse, der kun benyttes i dele af året?

29. Har I været i kontakt med børnefamilier, som er ejere af helårshuse, der kun benyttes dele af året, og som overvejer at flytte til området (forudsat at der er mulighed for skolegang)?

Specifikt til beboerforeninger:

30. Der er en del dobbelt bosætning i jeres område, har det påvirket livet og økonomien i området og i givet fald hvordan?

31. Hvad vil en (endnu) større adgang til at benytte helårshuse som ferie/fritidsboliger betyde for livet i lokalområdet?

32. Gør I noget specielt for at tiltrække og fastholde folk i helårsbeboelse?

33. Hvad oplever I som de vigtigste faktorer for at tiltrække og fastholde folk i helårsbeboelse i jeres område?

34. Hvad oplever I som de største problemer i forhold til at fastholde folk i helårsbeboelse i området?

35. Tænk nu på de folk, som bor i (tidligere) helårsbeboelser, og som kun opholder sig der i dele af året. Hvordan oplever I deres engagement i lokale forhold generelt?

35a. Hvordan oplever I deres engagement i det lokale foreningsliv?

35b. Hvis og når beboerne i helårsbeboelser, og som kun opholder sig der i dele af året (dobbelt bosatte) engagerer sig i lokale forhold, er der så noget, der adskiller dem og deres måde at gå til tingene på fra hvad I sædvanligvis er vant til?

Bilag C: Interviewliste

Dato:	Interview med	Interviewer:
	Ejendomsmæglere i Vejen Kommune:	
23/12	Aksel Holst, Estate-mæglerne Holsted (pr. e-mail)	DSK
29/12	Kjeld Jespersen, Nybolig Vejen	DSK
29/12	Connie Olesen, Danbolig Vejen	DSK
29/12	Ib Frøkjær, Home Vejen	DSK
29/12	Jens Jørgensen, Nybolig Rødding	DSK
2/1	Hans Timmermand tidl. Ejendomsmægler, medlem af ledelsen af Dansk ejendomsmæglerforening og Klagenævnet for ejendomsformidling, Glejberg	DSK
2/1	Lise Lotte Lund, Agriteam	DSK
5/1	Tøt Jensen, Realmæglerne Brørup	DSK
	Ejendomsmæglere i Langeland Kommune:	
29/12	David Pedersen, Nybolig Rudkøbing	DSK
30/12	Karina Stæhr, Home Rudkøbing	DSK
30/12	Frede Volf-Sørensen, Danbolig Lohals	DSK
2/1	Johnny Didriksen, EDC Rudkøbing	DSK
5/1	Ejendomsmægler Morten Albertsen, firmaet Poul Juul Svendborg	DSK
5/1	Ejendomsmægler Birthe Pedersen, Agrogården, Ringe	DSK
	Lokale interessenter på Langeland og Strynø:	
5/1	Jette Jespersen, Nordlangeland hus- og haveservice, Lohals, Hou sogn	DSK
6/1	Hou skole v. Leif Junker Larsen (pr. e-mail)	DSK
7/1	Tøjbutikken Det halve Kongerige, Tranekær: Elisabeth Kroijer	DSK
7/1	Kassebølle Friskole, Simmerbølle ved Rudkøbing v. Torben Jørgensen	DSK
8/1	Købmand Mogens Fogedgaard, Lejbølle, Bøstrup sogn	NCN
8/1	Snøde Tømrerforretning I/S, Snøde: tømrermester Niels O. Nielsen	NCN
8/1	Dageløkke Borgerforening, Bøstrup sogn: Knud Holm	NCN
8/1	Langeland Kommune, Jan Kristiansen	NCN og DSK
8/1	Tullebølle Borgerforening: Otto Arnsted	DSK
8/1	Dagli' Brugsen Tullebølle: Karina Sørensen	DSK
8/1	Spodsbjerg beboerforening, Johnny Hansen	DSK
9/1	Snøde Centralskole v. Peter Rasmussen	NCN
9/1	Langelands Turist- og Erhvervsforening, Anne Mette Wandsøe	NCN og DSK
9/1	Strynø Beboerforening, Lene Bruun	NCN
9/1	Mette Meldgaard, konsulent og frugtavlser, Strynø	NCN
9/1	Murermester Jan Ole Jakobsen, Tullebølle	DSK

9/1	Shiva Hansen, Købmandsbutikken, Strynø ³⁶	DSK
9/1	Jytte Hansen, helårsbeboer i Lindelse, biblioteksassistent i Rudkøbing	DSK

³⁶ Ved interviewet deltog købmandsparret på Strynø samt en tømrer og en pædagog med bopæl og arbejde på øen.