



Flexboliger på landet

Anne-Mette Hjalager og Dorthe Salling Kromann

Center for Landdistriktsforskning
Syddansk Universitet

September 2014

Alle rettigheder forbeholdes centret (CLF). 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.

Denne rapport er udarbejdet som led i projektet ”Flexboliger på landet”, og projektet er støttet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter under ”Lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 96”.

© Syddansk Universitet, Esbjerg og forfatterne, 2014.

Center for Landdistriktsforskning
CLF REPORT 39/2014

ISBN 978-87-91304-87-3

Forfatterne
Center for Landdistriktsforskning
Syddansk Universitet
Niels Bohrs Vej 9-10
DK-6700 Esbjerg
Tlf.: 6550 4221
E-mail: clf@sam.sdu.dk

Fotos: Anne-Mette Hjalager og Philip Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	Side
Sammenfatning	5
Flexboliger som bosætningsinstrument	8
Baggrund	8
Formålet med denne rapport	10
Fremgangsmåden i undersøgelsen	10
At leve livet på landet - hvorfor, hvordan?	11
Indledning	11
Hvem er tilflytterne til landdistrikterne?	12
Beskæftigelse og jobs	12
Landdistrikternes image	13
Naturen er den vigtigste trækraft	14
Forventningerne til service	15
Følelsen af at være velkommen	15
Plads til udfoldelser	16
Områderne i Hovedstadsregionens opland	16
Opsamling	16
Fritidsboliger på landet	18
Indledning	18
Hvem er dobbeltbosætterne?	19
Hvem er sommerhusejerne?	20
Helårsbeboelse i sommerhuse	20
Sommerhuslivsformer	21
Naturen og omgivelserne	22
Sommerhuset som investeringsobjekt	22
Opsamling	24
Typer af flexboligejere	25
Indledning	25
Den genforenede familie	26
De aktive iværksættere	27
Naturelskernes refugium	29
Sommerhusfamilien	30
Pendleren	32
Fællesskabet	32
Opsamling	33
Herlighedsværdier for boliger på landet	35
Indledning	35
Huset materialer, stil og farver	36
Husets indretning	37
Grunden	37
Opsamling	38

Værktøjskasse for kommunerne	40
Indledning	40
Administration af flexboligordningen	41
Udvikling af landskabskvaliteter og styrkelse af adgangsmuligheder	41
Udvikling af bymæssige kvaliteter	42
Lanndistriktsmobilisering gennem LAG'ernes strategier	43
Mobilisering af lokalbefolkningens ressourcer og netværk	43
Samarbejde med ejendomsmæglere	44
Erhvervsfremmemuligheder	44
Kilder	45



Sammenfatning

Flexboligordningen, som blev indført i 2013, skal bidrage til at styrke bosætningen og udviklingen i landdistrikterne og sikre en anvendelse af nogle af de mange tomme boliger. Ordningen er en del af regeringens indsats for at forhindre affolkning af yderområderne og samtidig et instrument til at sikre vækst i yderområderne ved, at flere helårsboliger benyttes til fritidsformål. Ordningen giver en ejer eller en potentiel køber af en helårsbolig mulighed for at søge kommunen om at bruge helårsboligen som en såkaldt flexbolig. Ejeren kan efterfølgende uden kommunens samtykke vælge at benytte boligen på ny som helårsbolig efter ejerens behov. Der kan dog være regler i anden lovgivning, som skal påses i denne sammenhæng, herunder fx planloven.

Denne rapport har det formål at identificere de kendetegn ved landsbyer og landområder, hvor der med sandsynlighed kan være en efterspørgsel efter flexboliger. Den skal også udpege målgrupper for flexboliger og sætte ord på deres behov, ønsker, brugsmønstre og købekraft. Endelig er formålet at samle disse faktorer i et antal kvalitative anvisninger til kommunerne og til andre aktører, som arbejder med landdistriktsudvikling. Konkret tager rapporten afsæt i tre kommuner: Lolland, Guldborgsund og Vordingborg.

Bosætningsanalyser viser, at mange mennesker er interesseret i at bo på landet, og at de måske har en drøm om i et eller andet perspektiv at flytte ud fra de større byer. Det er

især naturværdierne, som trækker. Men også muligheden for at få en kvalitets- og størrelsesmæssigt attraktiv bolig til en rimelig pris spiller ind, og det gør attraktive lokalmiljøer også. Barriererne for at flytte ud er blandt andet arbejde og uddannelse i byerne, og interessen er da også mindst blandt de yngre aldersgrupper.

I modsætning til et egentligt fritidshus er det med en flexbolig nemt for ejeren at flytte permanent ind i huset, hvis man på et tidspunkt får lyst til det, idet indehaveren af tilladelsen kan frit vælge, hvornår vedkommende ønsker at vende tilbage til helårsanvendelse af huset.

Flexboligordningen er ny, og der er ikke på forhånd et overblik over målgruppen. Denne analyse opstiller på basis af undersøgelser om dobbeltbosætning og på basis af interviews med flexboligejere og ejendomsmæglere seks forskellige typer flexboligejere:

Type 1: Den genforenede familie. Denne målgruppe består af personer, som er flyttet væk i forbindelse med uddannelse og job, men som har familie og venner i området, som trækker samt et lokalt tilhørsforhold og en hjemstavnsfølelse. Det kan være yngre personer og børnefamilier, men også midaldrende og ældre, som har yngre familiemedlemmer. De vil lægge vægt på, at de får en bekvem og velbygget bolig i tilknytning til byer eller landsbyer, hvor det sociale netværk findes, og hvor der er servicefaciliteter. Udflytningen kan måske være gradvis.

Type 2: De aktive iværksættere. Denne type har eller ønsker at etablere egen virksomhed, og de søger en lokalisering, som kan rumme bolig og arbejdsplads på samme sted. Det kan være konsulentvirksomhed, kunsthåndværk, grafisk eller IT-produktion, mindre håndværk o.l. Men der kan også være tale om iværksættere, som ønsker at bruge et stykke jord til nicheproduktion eller etablere turismerelaterede tilbud. Sådanne flexboligejere vil have øje for, at der er plads og muligheder for at udvikle ejendommen. Afhængig af virksomhedstypen kan de også have fokus på adgang til infrastruktur og naturmæssige og bymæssige kvaliteter.

Type 3: Naturentusiasternes refugium. Denne familietype flygter fra dagligdagens stress og jag. De ser naturen som den ultimative måde at genvinde en psykisk balance og styrke den mentale kapacitet. De ønsker et sted, som ligger ude i naturen med adgang og udsigt til landskaber, skov, vand osv. Huset skal underlægge sig naturen og omgivelserne. Flexboligejerne kan være personer, som er i sidste del af arbejdslivet, og som forbereder en udflytning, eventuelt hvor de beholder en lejlighed i byen til vinterbrug.

Type 4: Sommerhusfamilien. Denne familietype ser flexboligen som et alternativ til at købe et almindeligt sommerhus. De får god værdi for pengene. De søger plads til deres sociale liv, for eksempel med flere generationer, som anvender huset. Huset er også udgangspunkt for friluftsliv, for eksempel sejlads, lystfiskeri, cykling, gåture osv. Huset skal være et nedlagt husmandssted, men kan også være et lille romantisk byhus. Det er mindre sandsynligt, at denne type af flexboligejere flytter ud permanent.

Type 5: Pendleren. Denne type af flexboligejere er personer, som er beskæftiget på arbejdspladser i yderområderne, men bosiddende andre steder. De er måske ugependlere og har brug for et sted at holde til ugen igennem. De søger overkommelige boliger, for

eksempel små byhuse. Hvis og når arbejdsforholdet ender, kan boligen eventuelt afhændes eller udlejes til kolleger.

Type 6: Sommerkollektivet. Flere familier sammen, fx. vennegrupper eller flere generationer og grene af en familie kan ønske at have et sted på landet, hvor man kan mødes under uforpligtende former, være sammen og dyrke fælles interesserer. Denne type af flexboliganvendelse kunne finde sted i nedlagte landbrug eller overflødiggjorte sociale eller andre institutioner, hvor der er god plads til både fælleskab og individualisme.

Undersøgelserne tyder på, at typerne 1, 3 og 4 er mest almindeligt forekommende. Det har betydning for, hvordan kommunerne planlægger for indpasningen af flexboliger i byer og landskaber og for kommunikationen om ordningen.

Rapporten rummer en værktøjskasse særligt, men ikke udelukkende rettet mod kommunale aktører. Den består af følgende grupper af værktøjer:

A. Administration af flexboligordningen. Heri indgår anbefalinger omkring tydeliggørelse af, hvor og hvordan kommunen administrerer flexboligerne.

B. Udvikling af landskabskvaliteter og styrkelse af adgangsmuligheder. Det er naturen, som er hovedattraktionen, og denne gruppe af anbefalinger retter sig mod kommunernes praksis for planlægning, naturgenopretning og naturbeskyttelse i landdistrikterne samt etablering af adgangsforhold ud i naturen.

C. Udvikling af bymæssige kvaliteter. Flexboligejerne forholder sig også til, om landsbyerne er rare og velholdte, og om der er historiske og kulturmæssige kvaliteter. Denne gruppe af anbefalinger handler om at sikre en konsistent planlægning, bevaring af kulturværdier mv. Byservice og offentlige service er også et emne, som kan være af betydning for flexboligejere.

D. Landdistriktsmobilisering gennem LAG'ernes strategier. Flexboligbegrabet kan måske blive integreret i LAG'ernes nye strategier. Aktiviteter i landdistrikterne bringes til at understøtte kvalitet og udvikling, som også kommer flexboligejerne til gavn, og som kan motivere dem til at engagere sig i lokalområderne og søge permanent bopæl.

E. Mobilisering af lokalbefolkningens ressourcer. Lokalbefolkningen er ambassadører for lokalområderne, og de kan være med til at markedsføre området især over for familiemedlemmer og venner, som måske kunne have lyst til at flytte på landet.

F. Samarbejde med ejendomsmæglerne. Kommunerne kan arbejde sammen med ejendomsmæglerne om at markedsføre ejendomme egnet til flexboliger.

G. Erhvervsfremmemuligheder. De kommunale erhvervskontorer og erhvervsforeninger kan assistere især flexboligejere, som har til hensigt at starte egen virksomhed på landet.



Flexboliger som bosætningsinstrument

Baggrund

Ordningen om flexboliger trådte i kraft 1. maj 2013. Den giver nye muligheder, hvis man overvejer at købe en ekstra bolig til fritidsformål. Flexboligordningen åbner op for at erhverve et helårshus og søge tilladelse hos kommunen om flexboligstatus. Det vil sige, at kommunen meddeler samtykke til, at ejerens helårsbolig benyttes til fritidsformål og senere vender tilbage til helårsbeboelse uden at ejeren anmoder om samtykke hertil.

Det er som udgangspunkt alle helårsboliger, der kan anvendes som flexbolig. En flexboligtilladelse er dog betinget af, at anden lovgivning respekteres. Særligt planloven og planer fastsat i medfør heraf kan være relevant i denne sammenhæng. Det må også bemærkes, at da anden lovgivning skal respekteres, kan der ikke gives flexboligtilladelse til landbrugsejendomme, hvis ejendommene er omfattet af bopælspligten efter landbrugsloven. Det er op til kommunerne at beslutte de nærmere retningslinjer for meddelelse af flexboligtilladelse, herunder fx hvilke områder i kommunen, der med fordel kan anvendes som flexboligområde.

Efter gældende ret kan potentielle købere anmode kommunen om en vejledende forhåndsgodkendelse om flexboligstatus for huset. Kun ejere kan søge om tilladelse, og tilladelsen er personlig og gælder derfor kun for ejeren og det konkrete hus. Når der kommer en ny ejer, skal der søges om flexboligstatus igen, hvis det er relevant for den nye ejer.

Der stilles i aftale om vækstpakke 2014 forslag om at lempe ordningen, således at tilladelsen kommer til at følge boligen og dermed kan overdrages i forbindelse med et senere salg. Der er endnu ikke fremsat lovforslag om en sådan ændring.

Flexboligordningen er tænkt som et instrument til at styrke en udnyttelse af bygningsreserven i landdistrikterne. Gennem de senere år er der sket en fraflytning, og mange boliger står ledige og er vanskelige at sælge eller udleje under normale vilkår (Sørensen, 2012). Der er nogle steder en nedadgående spiral med fraflytning, faldende huspriser og forfald. Boligmarkedet er trægere på landet end i byerne (Andersen et al, 2014).

Den eksisterende bygningsmasse repræsenterer en økonomisk værdi for ejerne, men mange huse er også enkeltvist og i sammenhæng med omkringliggende bygninger og landskaber en kulturhistorisk ressource. Boliger i aktiv anvendelse er vigtige for, at der er liv på landet. En stabilisering af bosætningen kan fremme lysten til at investere i vedligeholdelse og fornyelse af boligmassen, og det er grundlag for fortsat tiltrækningskraft til lokalområderne. Håndværkerfradrag kan også benyttes af ejere af flexboliger. Det betyder et incitament til at vedligeholde og renovere.

For købere af flexboliger giver ordningen nye muligheder, som sommerhusene ikke har. Ofte kan helårsboliger i landdistrikterne erhverves til overordentligt rimelige priser. I en flexbolig er anvendelsen heller ikke begrænset til en del af året. Fordi flexboliger er helårsboliger, er der en større variation i deres beliggenheder end huse i de mere monofunktionelle sommerhusområder. Flexboliger kan for eksempel ligge i bymæssige områder, i landsbyer eller solitært ude på landet. Det kan være af betydning, at en flexbolig kan erhverves et sted, hvor der er gode kollektive trafikforbindelser, og hvor man kan finde et butiksliv og kulturliv, som har helårsåbent.

Nogle kommuner har valgt på anden måde at lempe retten til at have en helårsbolig til fritidsformål. Hvis en tom bolig ikke kan udlejes, kan kommunen ifølge boligreguleringsloven ophæve bopælspligten på boligen. Alternativt kan en kommune som en forvaltningsmæssig praksis udstede såkaldte weekendattester, og som også ophæver bopælspligten og giver mulighed for at have en bolig som fritidsbolig. Weekendattester administreres lidt forskelligt, idet nogle kommuner udsteder tilladelsen som personlig, mens andre kommuner udsteder tilladelsen, så den følger ejendommen.

Priserne på helårshuse i landdistrikterne er ofte lave (Sørensen, 2012). Flexboligordningen er dermed en billig måde at få et sommerhus på, idet priserne kan ligge på ned til det halve eller en tredjedel sammenlignet med et sommerhus. Men med lånebegrænsninger i realkreditte kan ejerne under alle omstændigheder være henvist til at anvende opsparing, tage lån i friværdien i den primære bolig eller benytte sig af dyrere banklån eller private pantebreve. Det kan være med til at indskrænke kredsen af mulige købere til personer, som har haft mulighed for at skabe en opsparing, altså typisk personer fra

45 år og opefter. Køberne skal dog også tage med i deres beregninger, at der ofte vil være udgifter til løbende istandsættelse og vedligeholdelse.

Formålet med denne rapport

Denne rapport samler baggrundsmateriale, som skal bidrage til at belyse rammene for planlægning af en flexboligindsats i tre kommuner: Lolland Kommune, Guldborgsund Kommune og Vordingborg Kommune.

Undersøgelsen skal indkredse interessentgrupperne for flexboliger på en måde, så man kan:

- identificere de kendetegn ved landsbyer og landområder, hvor der med sandsynlighed kan være en efterspørgsel efter flexboliger
- identificere målgrupper for flexboliger og sætte ord på deres behov, ønsker, brugsmønstre og købekraft
- samle disse faktorer i et antal kvalitative anvisninger til kommunerne og til andre aktører, som arbejder med landdistriktsudvikling.

Fremgangsmåder i undersøgelsen

Flexboliger er en boligform, som ligger i et krydsfelt mellem helårsboliger og fritidsboliger. Fordi det er en ny boligform, findes der ikke meget præcise kildematerialer, som kan anvendes. Denne rapport er derfor skrevet med basis i flere forskellige undersøgelser om boliger på landet og sommerhuse, og det er nødvendigt at gøre sig overvejelser med input fra begge sider.

Bosætningsanalyser og lignende fra de senere år er gennemgået systematisk, og de væsentlige pointer er fremhævet med særlig henblik på flexboligområdet. Kun enkelte rapporter behandler mere direkte dobbeltbosætning og sekundære boliger, og de anvendes her (Kjeldsen et al, 2009; Kaa et al, 2007; Det Regionale Vækstsamarbejde på Sydfyn, 2005). Endvidere er mere turismerelaterede analyser inddraget med henblik på at vise profilen for de, som erhverver sig en feriebolig, og vi ser dermed på krydsfeltet mellem forskellige former for boligadfærd og -præferencer.

Der er gennemført supplerende telefoninterviews med ejendomsmæglere i lokalområdet, og ejendomshjemmesider er gennemgået med henblik på at identificere særlige kendetegn og herlighedsværdier.

Oxford Research har for de tre kommuner i dette projekt gennemført interviews med 15 flexboligejere i området. Interviewresultaterne er venligt stillet til rådighed for denne analyse af Oxford Research. De indeholder oplysninger om ejerne, deres købsmotiver og anvendelsen af flexboligen. Interviewresultaterne er gennemarbejdet, nøgleudsagn er identificeret, og de er struktureret med analyseprogrammet NVivo. Struktureringen i NVivo er tilrettelagt på en måde, så det tester, understøtter og videnssupplerer de persongrupper, som findes beskrevet i afsnittet om ”typer af flexboligejere”.



At leve livet på landet - hvorfor, hvordan?

Indledning

Over en lang årrække har man kunnet observere en klart vigende tendens i befolkningsudviklingen i yderområder og landdistrikter. Befolkningen og myndighederne ser på denne udvikling med stor bekymring. Vil folk ikke bo på landet, og hvorfor ikke? Og hvad skal der til, for at de igen vil føle det attraktivt at bosætte sig i landdistrikter og yderområder? Hvem er de mennesker, som faktisk gerne vil bo på landet, og hvad driver dem? Hvilke barrierer er der?

I forbindelse med flexboliger er sådanne spørgsmål vigtige at få belyst. Flexboligen er måske i første omgang en feriebolig, men den kan blive en helårsbolig. Eller det er en bolig, som anvendes i perioder af året afhængigt af ejernes arbejds- og livssituation.

I dette afsnit gennemgås forskningen om det at bo på landet. Der lægges særlig vægt på, hvad byboerne har at sige om at flytte på landet. Herunder er det væsentligt at identificere, hvad der opfattes som vigtige kvaliteter ved livet på landet.

Hvem er tilflytterne til landdistrikterne?

Tilflyttere til landet er en ret bred skare (Nørgaard et al, 2010). Men der er nogle nuancer. Landdistrikterne har ikke en nær så stærk trækraft i de yngre grupper som i de lidt mere modne og ældre grupper. De uddannelsessøgende er heller ikke overraskende demotiveret for landet. Blandt unge og uddannelsessøgende er der en nettofraflytning. Mange af de tilflyttende er beskæftigede, og de kan således øjensynlig enten finde et job i landdistriktets nærområde, eller de vælger at pendle til et job længere væk (Andersen, 2010). Men det fremgår også af Nørgaard et al (2010), at jobs er en kritisk faktor, idet man kan konstatere en nettofraflytning af personer i beskæftigelse. Til gengæld fremgår det, at der er en nettotilflytning af personer på pension og andre overførselsindkomster (Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, 2014).

En anden vigtig side af flyttestatistikken handler om børnene. Det er både tilflytning og fraflytning af børnefamilier, men der er et lille flytteoverskud af familier med børn, især familier med små børn under 7 år. Der kan være gode opvækstvilkår for børn på landet, og undersøgelserne viser da også, at det kan være børnefamiliernes begrundelse for at flytte på landet. Par er mere tilbøjelige til at rykke ud på landet end enlige (Andersen, 2010), og det gælder alle aldersgrupper.

Undersøgelsen fra Nørgaard et al (2010) ser også på tilflytternes uddannelsesbaggrund. Forfatterne kan ikke konstatere en entydig "hjerneflugt" fra landdistrikterne. En pæn andel af tilflytterne har faktisk erhvervsuddannelse og længere videregående uddannelser.

Er opholdet på landet for en kort periode, en livsfase eller en overgangsperiode? Mange flytter i forbindelse med jobskifte eller i forbindelse med pensionering. De mest stabile tilflyttere er pensionisterne og efterlønnerne. De bliver boende i længere tid i modsætning til yngre grupper og personer på dagpenge og kontanthjælp, som gennemsnitligt bor kortere tid i landdistrikterne for herefter at flytte igen. Nørgaard et al (2010) viser, at nogle tilflyttere ikke falder til på landet, og at en væsentlig årsag er, at der sker for lidt. Der er også andre årsager til fraflytninger, herunder utilfredshed med boligen, gener ved nærliggende landbrug, manglende serviceydelser og ændret jobsituation.

Flyttemønstrene er diffuse på den måde, at mange tilflyttere til landdistrikterne og yderområderne faktisk ikke kommer fra de større byer, men derimod fra andre landdistrikter og yderområder og fra mellemstore byer (Nørgaard et al, 2010; Johansen & Thuesen, 2011).

Beskæftigelse og jobs

Jobsituationen holder ofte befolkningen tættere ved de større arbejdsmarkeder, og mangel på jobmuligheder beskrives som en vigtig barriere for at flytte på landet. Unge, som

er flyttet væk i forbindelse med uddannelse, har ofte lyst til at komme tilbage, men job-situationen kan være en hindring for dem (Svendsen, 2013).

Nogle mennesker flytter i forbindelse med jobskifte, men Andersen (2010) sætter spørgsmålstegn ved, om jobbet faktisk trækker mest. Han finder, at det oftest er kvaliteter ved boligen, som motiverer til flytning, og at folk er villige til at sætte deres pendlingsafstand op for at få opfyldt en boligdrøm.

Men en tilværelse på landet kan give andre beskæftigelsesmuligheder, for eksempel ved start af egen virksomhed eller med telearbejde. Blandt respondenterne i Johansen & Thuesens (2011) undersøgelser er 10 % af de nylige tilflyttere til landsbyer aktive på arbejdsmarkedet, men de arbejder hjemme. Det giver et indtryk af, at nogle former for jobs ikke er låst fast til en bestemt geografi. Det bekræftes i en analyse fra Nordjylland, at mange og især højtuddannede og specialiserede arbejdstagere nyder godt af meget fleksible arbejdsvilkår, hvor de har mulighed for at arbejde ”virtuelt”, altså hvor de ikke nødvendigvis skal møde op på en fysisk arbejdsplads. De kan uden tab af effektivitet arbejde hjemmefra eller fra andre lokaliteter (Selsing, 2011).

Landdistrikternes image

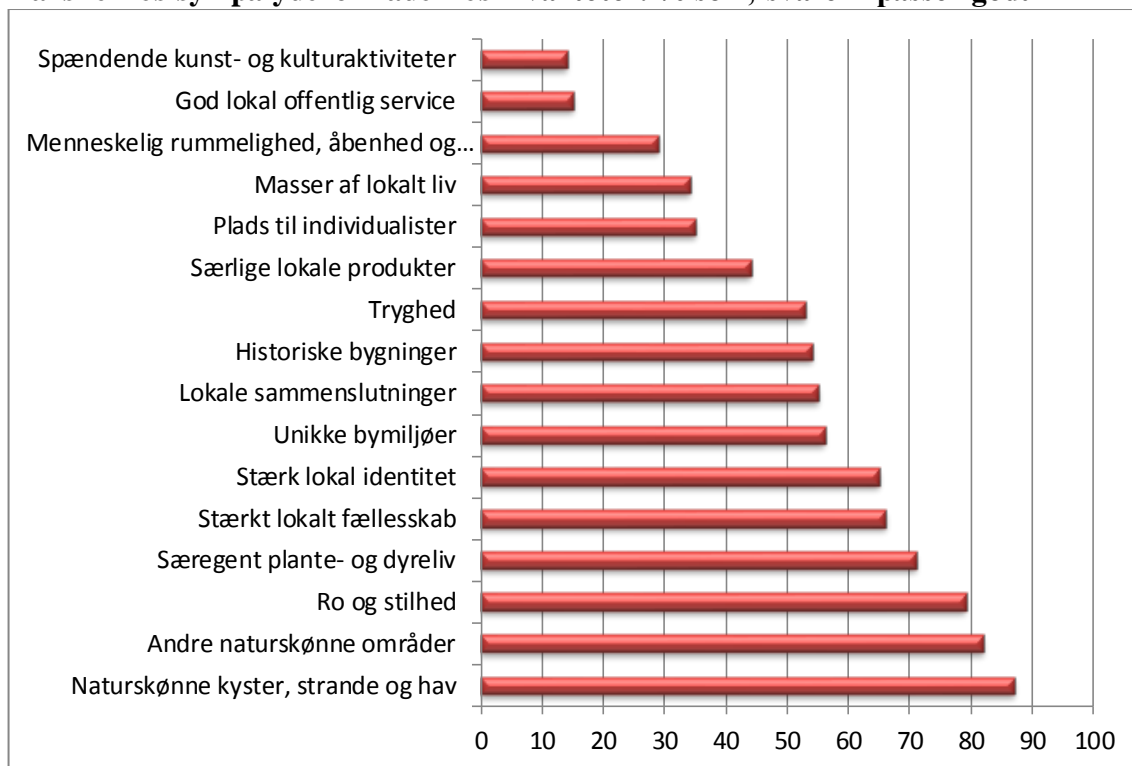
Medierne svømmer ofte over af negative historier om landdistrikterne, og man bruger nedsættende begreber som ”Udkantsdanmark” og ”Den rådne banan”. Samlet set er der dog lidt mere status ved at bo i byen end på landet, finder Sørensen og Svendsen (2014). Men under dette billede gemmer der sig nogle nuancer. Sørensen og Svendsen (2014) viser faktisk i en undersøgelse, at der ingen sammenhæng er med befolkningens sympatier med landdistrikterne. Langt hovedparten af befolkningen giver udtryk for en overordentlig stor opbakning til det at bevare og udvikle bosætningen på landet, og de anerkender kvalitetene herved. Ikke overraskende har landet som bosætningssted den højeste stjerne blandt de, som bor der i forvejen, og som således har valgt at bo der. De ældre ser også med mildere øjne på landdistrikterne end de yngre. De, som især har lidt sværere ved at finde landdistrikterne lige så attraktive som byerne, er kvinderne og de bedst uddannede befolkningsgrupper.

Folk er præget af deres bolighistorie og deres erfaringer. Andersen (2010) viser, at hjemstavnen faktisk trækker, og landdistrikterne, hvor man kommer fra, står i et særligt gunstigt lys. At det er attraktivt for nogle mennesker at flytte på landet vises i Momentum (2013) og Sørensen (2013). Folk på landet er lige så tilfredse med deres liv, som byboerne er tilfredse med deres (Sørensen, 2012).

Landdistrikterne fremstår som tryggere end bylivet (Realdania, 2013). Der er en forventning om et fællesskab, hvor man kommer hinanden ved på en anden måde end i byerne. Andersen (2012) måler en række dimensioner af trygheden på landet. Den generelle tryghed adskiller sig ikke meget i yderkommuner sammenlignet med andre kommuner. Folk føler sig dog lidt mere trygge i landsbyerne end helt ude på landet. Hvad angår sikkerhed, er landdistrikterne trygge, men økonomisk kan der være kritiske elementer. Usikkerhedsfaktorerne handler især om boligpriserne, hvor man måske ikke kan regne med at sælge et hus igen til en fordelagtig pris. På andre økonomiske parametre

føler befolkningen sig ikke særligt utrygge, hvilket har sammenhæng med, at velfærdsstatens ydelser er næsten identiske over hele landet.

Danskernes syn på yderområdernes kvaliteter. % som, svarer ”passer godt”



Kilde: Realdania, 2012

Naturen er den vigtigste trækraft

Tilflyttere til landdistrikterne har mange begrundelser for at bosætte sig. Den vigtigste begrundelse er naturen. Denne konklusion kommer frem samstemmende i mange undersøgelser (Andersen, 2010; Johansen & Thuesen, 2011; Nørgaard et al, 2010; Realdania, 2012). Respondenterne i disse undersøgelser henviser til de store landskabstræk som kyster, strande og hav, men også til nærheden til skove, marker, vandløb osv. Et rigt og særegent plante- og dyreliv hører også med til kvaliteterne ved landdistrikterne. Det er endvidere af betydning, at landdistrikterne byder på stilhed og ro.

Samspillet mellem dagligdagen og naturen beskrives meget nuanceret af Johansen & Thuesens (2011) interviewpersoner. De lever intenst med i års- og døgnrytmen, og vejret virker ind på mange aktiviteter. Solen og vinden er naturelementer, som man mærker og forholder sig til.

Naturen er et aktivt element i befolkningens liv, viser Realdanias (2012) undersøgelse. I yderområderne bruger befolkningen naturen aktivt til sport og fritidsgøremål, og det mere end resten af befolkningen. I de senere år er udendørs fritidsaktiviteter steget. Det er især gåture i skoven og ved stranden (Friluftsrådet, 2013). Jo tættere på, at naturen findes, desto mere anvendes den. Nogle aktiviteter i naturen er populære, eksempelvis

cykling, motionsløb, orienteringsløb, fuglekigge, kajakroning m.v. Aktiviteter som at sanke bær og svampe, gå på jagt og fiske hører også med i billedet.

Münch et al (2013) undersøger sammenhængen mellem naturkvaliteter og huspriser i to landdistrikter. Der er flere ting, som bestemmer priserne, men naboskabet til naturen er en af de faktorer, som alt andet lige er med til at trække prisen på ejendomme opad.

Hvor naturen er en meget stærk bosætningsfaktor, er der også forhold ved omgivelserne, som leder til forbehold blandt beboere og potentielle tilflyttere. Forfaldet i bygningsmassen og manglende vedligeholdelse af og oprydning på arealer i landsbyerne og omkring landbrugene er med til at sænke kvaliteten af omgivelserne (Gottschalk et al, 2007). Støj og lugt ved landbrugsaktiviteter virker også negativt på attraktiviteten af bestemte områder (Johansen & Thuesen, 2013).

Forventningerne til service

Offentlige og private servicefunktioner er væsentlige for moderne mennesker, og der er en forventning om, at de er tilgængelige uanset geografi. Ifølge Nørgaard et al (2010) oplever en ganske stor andel af befolkningen i landdistrikterne, at forsyningen med service er kritisk, herunder børneinstitutioner, skoler, sundhedsvæsen, indkøbsmuligheder osv. Det er med til at besværliggøre dagligdagen, at man skal køre efter tingene. Man er dog i yderkommunerne ganske godt tilfredse med diverse serviceydelser, herunder med børnehaver og skoler. Der, hvor utilfredsheden er størst, er sygehusadgang og kollektiv transport (Sørensen, 2013).

Selv om trygheden generelt er stor i landdistrikterne, så er lange afstande til sundhedsservice og indkøb med til at påvirke trygheden i negativ retning (Andersen, 2012).

Følelsen af at være velkommen

Et tættere socialt tilhørsforhold, hvor man kender hinanden og kommer hinanden ved, er kvaliteter, som opskattes i landdistrikterne. Lokale sammenslutninger og fællesskaber udgør en kvalitet ved yderområderne, mener et flertal af respondenterne i Realdanias (2012) undersøgelse.

Også mange andre undersøgelser viser betydningen af det sociale element, og Svendsen (2013) kommer især ind på familie- og vennerelationer som en trækraft. Når unge overvejer at flytte tilbage til et landdistrikt efter endt uddannelse, spiller det sociale en stor rolle. Det er både trygt og praktisk, at der er familie på stedet. I Guldborgsund Kommune (2011) kommer en rundspørge blandt gymnasieelever frem til, at jo længere uddannelse, at de unge forventer at tage, desto mindre sandsynligt finder de det, at de vil vende tilbage til Lolland-Falster. Nærheden til familie og venner og jobmuligheder skal afvejes for disse unge, og de faktorer betyder omtrent lige meget.

Mange områder gør noget for at tage imod og byde nye indbyggere velkomne, enten som kommunalt initiativ eller iværksat af foreningslivet i de enkelte lokalområder. Men ifølge Nørgaard et al (2010) kunne lokalområderne gøre mere ud af at oplyse om kvaliteter, tilbud og muligheder og invitere nye indbyggere ind i foreningslivet. Der mangler

en erkendelse af, at det kan være ganske svært for tilflyttere at få åbnet dørene selv og finde ud af, hvordan livet fungerer i landsbyen.

Plads til udfoldelser

Mange flytter på landet for at få en bolig med mere plads (Nørgaard et al, 2010). Det kan hænge sammen med en voksende familie, hvor man gerne vil give børnene gode opvækstbetingelser. Når man rykker fra byområderne mod landet, skifter boligen ofte fra lejlighed til enfamiliehus (Andersen, 2010). Men det handler også om omgivelserne, hvor et hus på landet eller eventuelt et nedlagt landbrug giver nogle frihedsgrader i forhold til erhvervsmæssige aktiviteter eller fritidssysler (Realdania, 2012). Man kan måske indrette et værksted, holde husdyr eller på andre måder dyrke interesser, som det er svært at passe ind i tættere befolkede områder.

I den sammenhæng betyder det også noget, at man kan få mange kvadratmeter til en relativt lav pris (Andersen, 2010; Johansen & Thuesen, 2011).

Områderne i Hovedstadsregionens opland

Der er mange fælles udviklingstræk i hele landet, når det gælder landdistrikternes befolkningsudvikling og flyttemønstre. Flere undersøgelser peger dog på, at forholdene på Vest- og Sydsjælland på nogle punkter adskiller sig fra resten af landet. Op gennem tiåret 2000-2010 er Vest- og Sydsjælland i stigende grad blevet et arbejdskraftområde for hovedstadsregionen. Huspriserne i hovedstadsregionen steg voldsomt frem til 2008, men i en lidt større afstand fra byen var det muligt at få gode boliger for folk med almindelige indkomster (Andersen et al, 2014; Larsen & Hjalager, 2012). Mange har vist sig villige til at acceptere ganske lange pendlingsafstande. Debatten om togforbindelsernes kvalitet og udbygningen af motorvejsnettet viser noget om betydningen af transportinfrastrukturen mellem yderkommunerne og de store arbejdskraftcentre.

Opsamling

Denne korte gennemgang viser, at der er en lang række erkendte kvaliteter ved at bosætte sig i landdistrikterne. Flexboliger vil måske i en periode blive anvendt alene som fritidsbolig. Men hvis de skal være attraktive som mere permanente boliger, så kan det være relevant for kommunerne og lokalbefolkningen at tage bestik af en række forhold.

Om målgruppen:

- Det er ikke kun indbyggere i de store byer, som er relevante målgrupper, men også indbyggere i mellemstore byer.
- Folk med familie- og vennerelationer til området kan være en vigtig målgruppe, idet de muligvis har et længere perspektiv fremefter og på et passende tidspunkt i deres livscyklus kan have et ønske at flytte permanent til området.

- De yngste målgrupper er som afsæt mindre aktuelle målgrupper for flexboliger, som formentlig i højere grad vil være appellerende for familier og personer fra 40 år og opefter.
- Arbejdsmarkedet er en vigtig faktor, og målgruppen for flexboliger kan være personer med særligt fleksible arbejdsforhold, herunder håndværkere og personer i vidensjobs, eller personer med muligheder for at pendle eller starte virksomhed på stedet.

Om udvikling af attraktionsværdier:

- Naturen og omgivelsernes herlighedsværdier er de væsentligste attraktioner. Beliggenheden af flexboliger er helt essentiel, og den skal tænkes sammen med tilrettelæggelsen af adgangsforhold og aktivitetsmuligheder i naturen.
- Landsbyernes sociale liv og åbenheden og velkomsten i fællesskaberne er ligeledes væsentlige. Der skal være ”energi” og ”varme” i landsbyen.
- Serviceforsyningen er en faktor, som også er af betydning. Også selv om flexboligejerne ikke har permanent bolig som mål, vil de formentlig tage bestik af indkøbsmuligheder og kollektiv transport. Hvis de har planer om fast bosætning, har de muligvis også interesse i andre serviceydelser.



Ferieboliger på landet

Indledning

Langt de fleste, dvs. knap 90 %, af de godt 200.000 ferieboliger i Danmark er beliggende i dedikerede sommerhusområder (Kaa et al, 2007; Hjalager et al, 2009). Men der findes også ferieboliger andre steder, eksempelvis i egentlige landdistrikter og landsbyer. Nogle er etableret i forbindelse med landbrug, hvor tidligere landarbejderbolig udlejes til sommerhuse. I nogle bysamfund i yderkommunerne er givet tilladelse til at benytte byhuse i historiske bykerner til ferieformål. De fleste undersøgelser om ferieboliger handler om huse i de egentlige sommerhusområder, og der findes meget lidt viden opsamlet om dobbeltbosætning og sekundære boliger (Kaa et al, 2007; Kjeldsen et al, 2009; Det Regionale Vækstsamarbejde på Fyn, 2005).

Hvem er dobbeltbosætterne?

En dansk analyse af dobbeltbosætningen i ejendomme, som ikke har sommerhusstatus, behandler mere konkret situationen med afsæt i to udvalgte kommuner, Vejen og Langeland (Kjeldsen et al, 2009). Forfatterne finder, at det er ganske vanskeligt at analysere omfanget af dobbeltbosætningen. Men der er 179 ejendomme i Vejen og 1114 ejendomme på Langeland, som med sandsynlighed kan betragtes som ejet af dobbeltbosættere, idet ejerne af disse helårsboliger har en anden primær adresse. Når Langeland kommer så højt op, kan det skyldes herlighedsværdier i landskaber og landsbymiljøer, som har en attraktionskraft. Men lave ejendomspriser bidrager også hertil, ligesom kommunens praksis er en motiverende faktor.

Det fremgår også af analysen, at ejerne af husene på Langeland primært har fast bopæl på Fyn og i Hovedstadsområdet. Dobbeltbosætterne i Vejen kommer med overvægt fra Århus-området. 63 af de 1114 ejere på Langeland har den primære bolig i udlandet. Det gør sig også gældende, at mange dobbeltbosættere på Langeland er i alderen fra 40 til 70 år, hvor de i Vejen gennemsnitligt er yngre. Langeland foretrakkes formentlig i høj grad af folk, som bruger deres huse som fleksible sommerboliger med henblik på eventuel fast bosætning på et senere tidspunkt. Bosætterne i Vejen er sandsynligvis i højere grad personer, som har to boliger på grund af arbejde eller uddannelse.

Det Regionale Vækstsamarbejde på Fyn (2005) kan på basis af interviews med 46 dobbeltbosættere på Ærø og Langeland vise, at det ofte er relativt velstående mennesker i moden alder, som har en sekundærbolig. Ganske mange, nemlig 40 %, vil gerne flytte mere permanent til fritidsboligen.

Der er ikke herudover statistiske oplysninger om dobbeltbosætterne. Men analysen fra Kjeldsen et al (2009) fremhæver en række ejendomsmægleres observationer. De finder, at husene appellerer til folk, der gerne vil have naturen tæt på, hvor man kan spadsere, bade, fiske osv. Husene skal gerne være i god stand og nemme at passe, og køberne har ofte midlerne til at betale herfor. Det er også af betydning, at man kan komme til og fra stedet, også med kollektive transportmidler. I mere enkeltstående tilfælde og især på Langeland sælges nedlagte landbrug til folk, der starter bed & breakfast, gårdbutik, kunsthåndværk eller et mindre dyrehold.

Dobbeltbosætternes bidrag til lokalområderne diskuteres også i rapporten af Kjeldsen et al (2009). Her er der ikke klare konklusioner. Men det fremhæves, at dobbeltbosætterne godt kan integreres i lokalområdernes sociale liv, men at det ikke nødvendigvis sker af sig selv. Både dobbeltbosættere og lokale skal være aktive for at få alliancerne til at virke. På Langeland er der en tilbøjelighed til, at dobbeltbosættere især plejer omgang med andre i samme situation frem for med de lokale oprindelige og faste beboere.

Dobbeltbosætternes positive effekt består blandt andet i, at husene vedligeholdes. Det kan generelt betyde noget for lokalområdets image, også selv om husene står tomme i perioder. Undersøgelsen kan ikke påvise, at huspriserne skrues op på en måde, så lokale presses ud af boligmarkedet.

Kaa et al (2007) tager særligt fat på Lemvig, Thyborøn-Harboøre. Området oplevede et vist pres fra købere af velbeliggende ejendomme ved vandet, og de gerne ville omdanne helårshusene til sommerhuse. Kommunen gav i et vist omfang tilladelse hertil, fordi det er med til at forhindre spekulationsudlejning. Også i Det Regional Vækstsamarbejde (2005) fremhæver respondenterne hyggelige bymiljøer og smukke landskaber som attraktionsfaktorer.

Hvem er sommerhusejerne?

I dette og de følgende afsnit ses der på feriehusene, som har sommerhusstatus. De godt 200.000 ejendomme med sommerhusstatus ejes af personer i alle aldersgrupper, men der er en klar overvægt at ejere i alderen fra 45 til 65, og mest par. Erhvervsførelsen af sommerhus finder ofte sted, når børnene er lidt i vej, og der måske er kommet lidt luft i økonomien (Hjalager et al, 2009).

Der er med tiden blevet færre børnefamilier blandt ejerne. Det må antages, at det kan være vanskeligt at koordinere børnenes fritidsinteresser med det at benytte et sommerhus jævnlige. I praksis er mange sommerhuse dog i realiteten familiesommerhuse, som ejes af den ældre generation, men som også benyttes af børn og børnebørn.

Sommerhusejerskab er ikke forbeholdt bestemte erhvervs- og indkomstgrupper, men i de senere år er der kommet flere veluddannede til, mens ejerskabet blandt ufaglærte er stagneret.

Man har måske en forventning om, at sommerhusene ejes af mennesker fra stenbroen, som til daglig mangler lys, luft og grønne omgivelser. Men i de senere årtier har udviklingen gået i retning af, at flere og flere har et parcelhus som primær bolig. En ikke ubetydelig andel bor faktisk ikke i storbyerne og forstæderne, men derimod i små byer og landdistrikter.

Sommerhusene ligger gennemsnitligt omkring 53 kilometer fra primærboligen. For mange mennesker er det vigtigt, at ferieboligen er et sted for afslapning i weekenderne og kortere ferieperioder. Sommerhusene ved Vestkysten har ofte en anden karakter end sommerhusene ved østkysterne og indre farvande og på Nordsjælland. Vestkystens feriehusene er i højere grad på udlejningsmarkedet, og de ligger også længere væk fra helårsboligen. Det sjællandske ferieboligmarked fungerer således på anden måde, end ferieboligerne i Jylland. Flexboliger i Vordingborg, Guldborgsund og Lolland Kommuner vil formentlig på mange måder ligne den anvendelsesform, som kendes på Sjælland, hvor ejerne bor i hovedstadsområdet, hvor de bruger husene året igennem til kortere ophold, og hvor de ikke så ofte er på udlejningsmarkedet.

Helårsbeboelse i sommerhuse

Hvis man er på alders- eller social pension, kan man efter en årrække få tilladelse til at benytte sit sommerhus hele året. Ved at se på, hvor i Danmark helårstilladelse gives, kan man måske få en indikation på geografien for markedet for flexboliger, selv om de to ordninger ikke er identiske, for så vidt angår målgrupper og boligkategori.

Der er ikke nyere tal herfor, men situationen i 2007 tegner et ret entydigt billede (Hjalager, 2009). Langt de fleste helårstilladelser forekommer i Nordsjælland. Der er også mange på Mols og omkring Ebeltoft. I mere begrænset omfang findes helårstilladelser ved Kerteminde og ved Hals, Løkken og Lønstrup. Man ser således klart, at nærheden til de større bykoncentrationer betyder noget for de, som vælger at bosætte sig helårs i sommerhuset.

En miniundersøgelse foretaget i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter viser, at en ganske stor andel af flexboligerne findes i Lolland, Guldborgsund og Vordingborg Kommuner. Der kan være et fingerpeg om, at afstandsf forholdene til et storbyområde har en betydning for både helårsbeboelse i sommerhuse og flexboliger.

Sommerhuslivsformer

Andersen og Vacher (2009) er dykket ned i begrundelserne for at eje et sommerhus. Langt de fleste (78 %) bruger sommerhuset til at slappe af i og komme væk fra dagligdagen, viser deres spørgeskemaundersøgelse. I sommerhuset slipper de væk fra dagligdagens stress og jag, for her fungerer tingene mere uformelt.

Men et sommerhus betyder ikke nødvendigvis, at man lettet for forpligtigelser læner sig passivt tilbage. Der kan være pligter mht. have og vedligeholdelse i sommerhuset. For nogen er det faktisk en attraktion ved sommerhuset, at de har mulighed for at udfolde sig med pasning af hus og have. Det nævner ca. 30 % som en begrundelse for at eje huset.

Sommerhuset er omdrejningspunkt omkring socialt samvær. Det er et sted, hvor man kan invitere familie og venner, og derfor er muligheden for overnatning også væsentlig. Over årene er sommerhusenes størrelse øget, og deres udstyr er forbedret. Dette er af betydning for, at huset kan være rammen om de ønskede sociale aktiviteter, men også at det kan bruges fleksibelt over det meste af året.

Begrundelser for at have sommerhus (Meget vigtigt)



Kilde: Andersen og Vacher (2009) side 21.

Naturen og omgivelserne

En række undersøgelser kommer ind på, hvordan sommerhusenes ejere bruger deres huse, og hvilke kvaliteter som de lægger vægt på. Naturen er som nævnt en vigtig faktor. Det spiller ind på, hvordan hus og have indrettes (Andersen og Vacher, 2009). Der må gerne være vidder at kigge ud på fra vinduerne eller terrassen, og omgivelserne må gerne se ”naturlige” ud, for eksempel med udsigt til skov eller vand. Beplantningen er i mange sommerhusområder organiseret på en måde, så man ikke ser for meget til nabo-husene, men har en illusion af at være alene, selv hvis området er ret tæt bebygget. Beliggenhed med udsigt til vandet er en særlig attraktionsfaktor, og den betyder også noget for udlejningsmulighederne (Larsen, 2010).

Det naturlige look går også igen i havens organisering og husets udseende. Gram-Hansen og Beck-Danielsen (2009) finder, at sommerhuset nærmest per definition adskiller sig fra helårshuset i materiale- og farvevalg. Træ er det foretrukne materiale, og det signalerer samspillet med naturen, og farverne er afdæmpede. Mange ejere lægger vægt på, at grunden ikke er for fint trimmet, men har præg af natur. Der skal være en åben adgang mellem have og hus, så man ubesværet bevæger sig ud og ind.

Livet i sommerhuset formes af samspillet med naturen. At vilde dyr kommer tæt på, er en stor attraktion. Beboerne slæber ting hjem til huset og haven, for eksempel sten fundet ved stranden og dekorative grene. Selv om mange ejere lægger stor vægt på, at der er alle moderne bekvemmeligheder i huset, er en snært af noget oprindeligt en ekstra kvalitet, for eksempel det åbne ildsted eller brændeovnen, den udendørs bruser forsynet med solopvarmet regnvand osv.

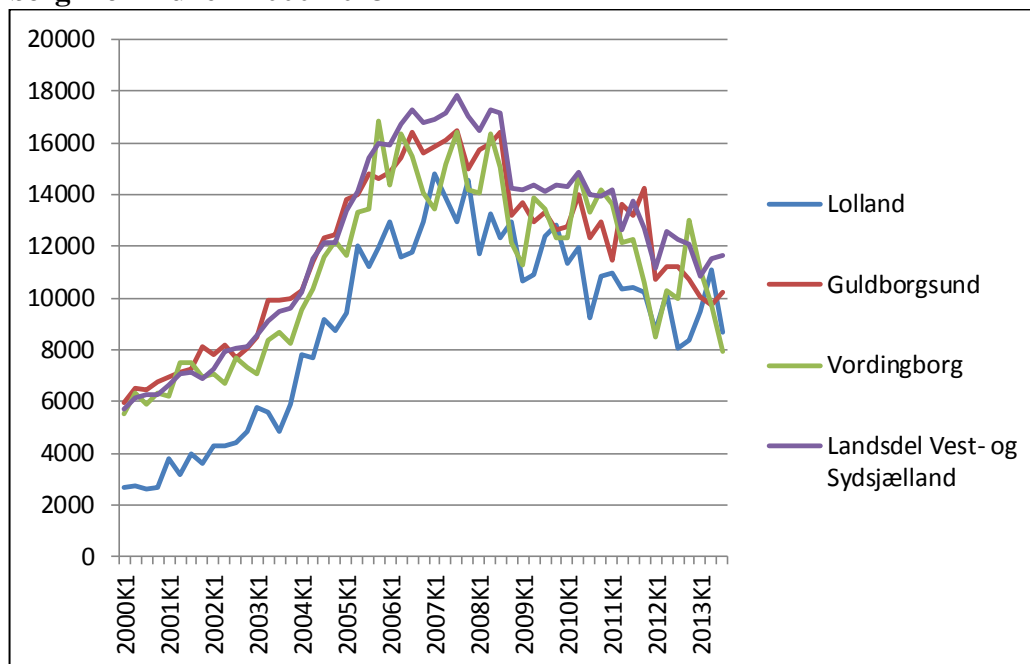
Sommerhuset som investeringsobjekt

Lidt under halvdelen af sommerhusejerne har en investeringsorienteret attitude til deres sommerhus, og Andersen og Vacher (2007) finder, at det er blevet mere almindeligt med denne holdning fra 1990’erne og fremefter. Det betyder i praksis, at ejerne bruger husene mindre end grupper, som har en livsformorienteret holdning til ejerskabet. Det er også huse, som i højere grad sættes på udlejningsmarkedet, og hvor ejerne går op i forbedringer og renoveringer (Larsen, 2010).

Med finanskrisen faldt omsætningen af sommerhuse ganske meget, og priserne udviklede sig ufordelagtigt. Mange har udskudt køb og salg af sommerhus. Figuren viser, at Lolland har de billigste feriehuspriser, men forskellene har til en vis grad udlignet sig på tværs af regionens kommuner.

Realkreditrådets tal viser også, at liggetiderne kan være lange for feriehusene i de tre kommuner, nemlig i 2013 på op mod et år i gennemsnit. Før finanskrisen tog det i størrelsesordenen kun 3 måneder at sælge et sommerhus.

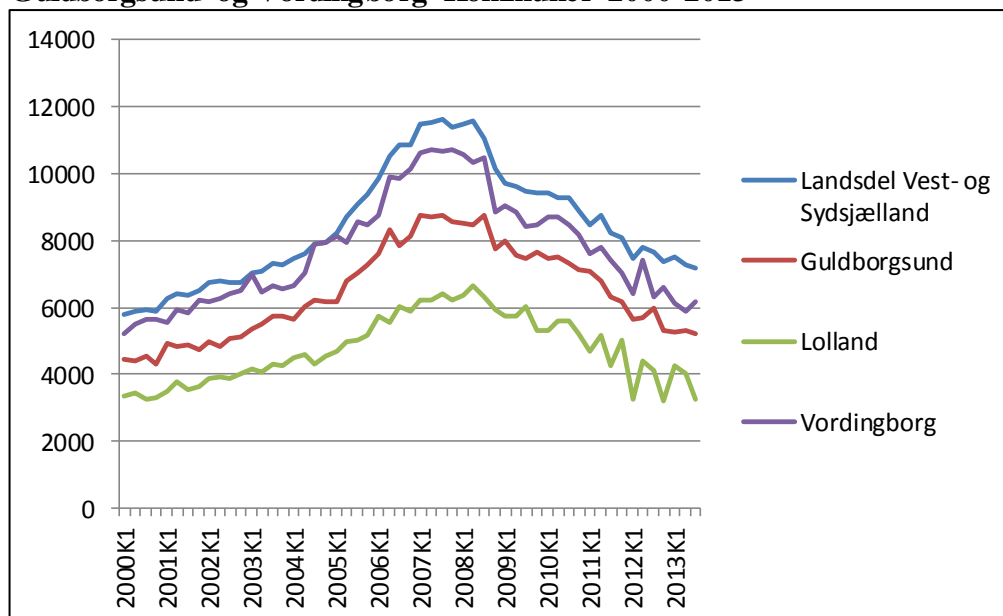
Salgspriser per kvadratmeter for feriehus i Lolland, Guldborgsund og Vordingborg Kommuner 2000-2013



Kilde: Realkreditrådet

Nedenfor illustreres priser for helårsboliger i de tre kommuner og landsdelen.

Salgspriser per kvadratmeter for helårsboliger (parcel- og rækkehuse) i Lolland, Guldborgsund og Vordingborg Kommuner 2000-2013



Kilde: Realkreditrådet

Købere af flexboliger har formentlig en relativt lang investeringshorisont, og de kan med denne tålmodighed nyde godt af de moderate priser i de tre kommuner, og det ses

af figurerne, at priserne på helårsboliger er overordentligt fordelagtige sammenlignet med fritidsboliger.

Opsamling

Om målgruppen:

- Målgruppen for ferieboliger er primært par fra 40 år og opefter. Det er i mindre grad børnefamilier.
- Potentielle købere af sommerhuse som flexboliger har deres primære bolig mindre end 100 kilometer væk. De kommer fra bymæssige områder, men også fra mindre byer og landdistrikter.

Om udviklingen af attraktionsværdier:

- Husene skal være rammen om et socialt liv, og de skal være store og fleksible nok hertil. Der er en forventning om, at der er moderne bekvemmeligheder. Ganske mange har lyst til at tumle med renoveringer, men det er langt fra alle, som har denne interesse. Der vil formentlig være størst efterspørgsel efter huse i god stand.
- De naturlige omgivelser er af stor betydning, herunder udsyn til naturen og adgangen hertil. Husene med den mest direkte adgang til skov, stisystemer, vandløb og søer er formentlig mest attraktive. Derimod er huse, som er lukket inde i parcelhuskvarterer eller huse omgivet af utilgængelig og monokulturelt dyrkede landbrugsarealer mindre attraktive. Naturen må gerne bevæge sig ind i nærheden af huset, lige som beboerne skal have en adgang ud i naturen. Et krav er, at der er fred og ro, ingen støj fra veje og trafik.
- Mange af de traditionelle sommerhusejere ønsker haver og friarealer med relativt små vedligeholdelsesforpligtigelser, altså vil de formentlig fravælge et hus med traditionelt parcelhuspræg.



Typer af flexboligejere

Indledning

I dette afsnit indkredses seks typer af flexboligejere. Det sker på baggrund af de ovenstående analyser, eksempelvis Andersen & Vacher (2009), som giver en karakteristik af sommerhusejere. Men der er også suppleret med interviewundersøgelserne gennemført af Oxford Research. Nøgleudsagn fra interviewene er gennemanalyseret med et analyseprogram. Typerne er desuden drøftet med udvalgte ejendomsmæglere, som med basis i kontakten med potentielle købere har de kunnet verificere og uddybe kendetegn ved disse typer.

- Type 1: Den genforenede familie
- Type 2: De aktive iværksættere
- Type 3: Naturentusiasternes refugium
- Type 4: Sommerhusfamilien
- Type 5: Pendleren
- Type 6: Sommerkollektivet

At generere ”ærketyper” eller ”personaer” er en kendt metode. Den kan hjælpe til at klarlægge særlige og sammenhængende kendetegn, og den kan bidrage til at informere beslutningsprocesser. Det er almindeligt, at aktørerne sagtens kan ”genfinde” sig selv i et eller andet omfang i en af personaerne. Men samtidig er det vigtigt at understrege, at typerne for at skærpe den illustrative effekt også nødvendigvis må være overskematisk. Man vil naturligvis i virkeligheden finde mellemformer. Ved at anvende interviewresultaterne fra Oxford Research undersøges, om der kan findes et nogenlunde match, og interviewene har i mange tilfælde givet ekstra nuancer til de enkelte ejertyper.

Den genforenede familie

Mange unge flytter væk fra yderområderne i forbindelse med uddannelse, men de vil gerne på et eller andet tidspunkt i deres livsforløb tilbage under forudsætning af, at det kan forenes med relevante beskæftigelsesmuligheder. Det er familie og venner, som trækker samt et lokalt tilhørsforhold og en hjemstavsfølelse. En flexbolig kan fungere som opholdssted i weekender og ferier. Det kan være et sommerhus, så længe jobsituationen måske er uafklaret, og hvor det er nødvendigt at opretholde en primærbolig et andet sted. Udflytningen kan måske være gradvis. For eksempel vil den ene part søge og på et tidspunkt få job lokalt, og på det tidspunkt rykker familien måske folkeregisteradressen til yderområdet. I en periode kan det være nødvendigt at pendle for den ene voksne i familien.

Den genforenede familie kan være en børnefamilie. Det er en fordel at komme tilbage til hjemstavn til bedsteforældre og anden familie, som kan være til aflastning og glæde i dagligdagen som børnefamilie. Yngre mennesker kan måske søge en flexbolig, hvis de har fritidsinteresser i det fri, eksempelvis ønsker at holde hest, men af praktiske årsager har de brug for familie på stedet for at kunne passe hobbyen ind i et arbejds- eller uddannelsesliv i byen.

Denne familietype vil, hvis der er børn, formentlig lede efter en bolig i en landsby eller lille by, hvor man også har en række servicefunktioner, for eksempel skole og børneinstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsfaciliteter. Man forestiller sig, at denne familietype fortrinsvist vil interessere sig for traditionelle enfamiliehuse i en god standard, idet de næppe har tid og overskud til store renoveringsprojekter. Det solide murermesterhus kan være en ejendomstype for denne flexboligkøber. Der skal være god plads til, at børnene har egne værelser. Haven skal være overkommelig. De vil bruge huset som samlingssted for familie og venner, og det skal det være egnet til.

Flexboligen på landet er måske en familieressource på den måde, at andre familiemedlemmer og besøgende i området kan anvende den. Familien på landet kan holde øje med huset, når ejerne ikke er til stede, og i den forstand kan det være et hus, som i nogen grad er en ”familieejendom”. Den ældre generation på flexboligens lokalitet vil måske gerne hjælpe til med noget vedligehold. Det er generationen i aldersgruppen 55-70, som har kræfter og energi til at passe to huse, og som er ude af arbejdsmarkedet eller næsten ude og derfor har tiden til det.

Hvis udrykningen mod landdistriktet er gradvis, kan det være af betydning, at infrastrukturen er god, herunder adgangen til overordnet vejnet og/eller kollektiv trafik.

Der er mange jobtyper, som man kan finde overalt i landet, og som ikke er højt specialiserede. Det gælder eksempelvis offentlige jobs i social- og sundhedssektoren og jobs inden for handel, byggeri og landbrug (Larsen & Hjalager, 2012). I denne familietype har de voksne erhvervs- eller mellemuddannelser, og de er formentlig mindre afhængige af et karrierearbejdsmarked i de større byer. Med to mellemindkomster kan de finansiere en forholdsvist billig bolig i yderområderne samtidig med, at de i en periode har en ejer- eller lejebolig et andet sted.

De 15 interviews foretaget af Oxford giver eksempler på, at der også kan være tale om personer over 50 år. Det væsentligste aspekt for dem er at komme tættere på familien, og det kan være både nære og lidt fjernere slægtninge, herunder også yngre generationer. Men de har ingen intentioner om at gøre flexboligen til den primære bolig, selv om det i et par tilfælde har været med i overvejelserne. Det afgørende er at have en bolig, som kan benyttes i længere perioder og dermed mere end et almindeligt sommerhus.

De huse, som de interviewede har erhvervet, beskrives som ”nedlagt husmandssted”, ”sådan lidt et landsbyhus eller en byvilla” og ”lille rødt træhus”, og de var ikke nødvendigvis i tiptop stand. Samtidig gives der udtryk for, at beliggenheden har betydning, herunder muligheden for at arbejde med haven. Den aktive udendørssport trækker også: ”Vi har en jolle og fisker, så det er vigtigt at være tæt på vandet”.

De aktive iværksættere

Denne familietype har en stor selvstændighedstrang. Familien drømmer om et frit og virksomt liv på landet i omgivelser, hvor der er store kvaliteter og samtidig udtalt fleksibilitet. Denne familie består som regel af to voksne, fortrinsvist fra 40 og opefter. Hvis der er børn, er de flyttet hjemmefra eller på vej hjemmefra.

Familiens voksne er veluddannede, og de er i job. De ønsker at fortsætte deres karrierer med start eller udvikling af egen virksomhed. Det kan være som bierhverv eller fuld-tidsbeskæftigelse eller som overgangsbeskæftigelse mod en aktiv pensionstilværelse med en fortsat indtjening.

Disse flexboligejere vil på landet, fordi det er forbundet med livskvalitet på mange fronter. De vil formentlig lægge vægt på at få et godt forhold til naboerne i området, herunder muligvis også forretningsmæssige relationer til håndværksvirksomheder og virksomheder med komplementære produkter og serviceydelser. Men iværksætterfamilien er i øvrigt mobil og er indstillet på at køre efter serviceydelser.

De kan eksempelvis arbejde inden for kunst, kunsthåndværk, IT, forlagsvirksomhed, konsulentvirksomhed eller lignende. Måske ønsker de hver for sig eller sammen at starte kursusvirksomhed, bed & breakfast eller udbyde sundhedsrelaterede ydelser, eksempelvis inden for det alternative område eller med sport og events, hvor naturen og omgivelserne tages i brug. Iværksætteriet kan også være ind i det landbrugsrelaterede område, hvor det handler om dyrkning af bestemte afgrøder og eventuelt udnyttelse i en

fremstilling af fødevarer, genstande til hjemmet og haven, wellness-produkter osv. Aktiviteterne kan omfatte (gård)butik, galleri, cafe o.l. Sådanne virksomhedstyper har brug for at eksponere sig over for et potentielt publikum, og det vil have en betydning for den valgte lokalitet, for eksempel synligt ved trafikårer.

Nogle virksomhedstyper har ikke eller kun marginalt en direkte fysisk kundekontakt, for eksempel konsulentvirksomheder, forlag, oversættelsesbureauer, IT-virksomheder, lydproducenter. Mange landbrugsrelaterede produktioner bygger også på afsætning andre steder, og disse virksomhedstyper kan ligge på steder, hvor hovedkriteriet er ejernes bosætningspræferencer.

Flytning til et yderområde kan være et godt svar på et ønske om at finde plads til både bopæl og virksomhed på samme adresse til priser, som modsvarer indtjeningsmulighederne i virksomheden. Egnede ejendomme kan være nedlagte landbrug, men også overflødiggjorte kommunale ejendomme, erhvervsjendomme som kroer og feriecentre o.l. Efterspørgslen vil gå efter ejendomme, som er i en rimelig stand og med et udviklingspotentiale og en fleksibilitet. Der kan være tale om ejendomme, som skal sættes i stand, for eksempel ved omdannelse af udlænger og produktionsbygninger til anden anvendelse. Køberne vil gerne sætte deres eget præg på bygningerne. Eventuelt skal istandsættelse og omdannelse finde sted i flere tempi over en årrække, hvor hovedadressen stadig er i byen, og hvor en eller begge stadig har job. Det gælder også have og andre tilliggende, som kan udvikles til parkagtige omgivelser med skovplantning og forskellige former for landskabsbearbejdning. Iværksætterne har formentlig midlerne til købe og sætte i stand, men de vil også være opmærksomme på, om investeringen kan forrente sig på længere sigt.

Som service- og oplevelsesvirksomheder kan beliggenhed og arkitektur være meget afgørende parametre for at tiltrække og fortrylle en kundekreds. Udsigt til landskaber, vand og skov kan være en vigtig faktor. Pittoreske omgivelser i landsbymiljøer eller herregårdlandskaber kan understøtte ide- og forretningsrundlaget for aktive iværksættervirksomheder. Bygningerne kan være fredede eller være naboer til fredede ejendomme. Måske er der beskyttet natur i nærheden. Det kan være vigtigt, at der er en planlægning af området, som ikke blot åbner op for muligheder for de ønskede erhvervsmæssige aktiviteter, men som også indeholder regler for beskyttelse af bymiljøer, landskaber osv.

Hvis forretningen kræver en tilstrømning af kunder, kan det være vigtigt at ligge synligt ved landevej eller på en landsbys hovedstrøg, eller ejendommen skal ligge på en måde, så den på en logisk måde kan nås fra vigtige trafikårer. Men det visuelle samspil med og funktionelle adgang til de omkringliggende landskaber er samtidig væsentlige, og denne slags virksomheder vil næppe findes indkapslet i parcelhuskvarter eller ved støjende veje. Der kan i denne gruppe være flexboligejere, som ønsker (evt. over ombygninger over en årrække) at give deres bolig en status- og symbolværdi, for eksempel med allébeplantning, grusbeltet gårdsplads, hvidkalket klassicisme, tegltag, plæner i kontinuer forlængelse af engarealer osv.

Men flexboligerne kan på den anden side også være et fristed for iværksættere, der har brug for noget frirum til at rode lidt, for eksempel til henstilling af maskiner og køretøjer, oplagre byggematerialer m.v., og hvor der ikke er nogen, som blander sig i dette.

Iværksættervirksomhederne vil kunne få brug for en landzonetilladelse. Det er normalt muligt at drive virksomhed hjemmefra og i overflødiggjorte landbrugs- og andre bygninger, men afhængigt af kommunernes praksis og af forholdene på stedet kan det i visse tilfælde være forbundet med problemer at få tilladelse til større udvidelser af bygningsmassen.

Naturelskernes refugium

Denne familietype flygter fra dagligdagens stress og jag. De ser naturen som den ultimative måde at genvinde en psykisk balance og styrke den mentale kapacitet. Samspelet med naturen er en vigtig faktor for velbefindende og for et helt og meningsfuldt liv.

Vi har at gøre med par, som er lidt i oppe i årene. De er stadig på arbejdsmarkedet, eller de er på vej mod en tidlig pensionering og dermed med en lidt mere marginal tilknytning til arbejdsmarkedet. De kan også være nypensionerede. De har gode kræfter og vil gerne være aktive og udadvendte, samtidig med at de nyder tilværelsen. De har livet igennem gået op i kunst og kultur, og de bruger naturen til gåture, svampe- og bærplukning, de kender skovenes fugle og dyr osv. De driver hobbies som kajakroning, jagt, lystfiskeri og golf.

Mennesker af denne type bor i en lejlighed i en by, og de kan være tilbøjelige til at holde fast i en by-bopæl, således at de kan dyrke eventuelle erhvervsmæssige aktiviteter og opretholde kontakten til byens kulturliv og sociale relationer, især om vinteren. De vil være tilbøjelige til at fortsætte med at have folkeregisteradresse i byen. De har muligvis en lejlighed i et varmere udland, hvor de tilbringer det meste af vinteren.

Tilværelsen i flexboligen kan gå med at nyde naturen og omgivelserne, men også at løse forskellige projekter med at forbedre huset og haven. De fælder træer, som står i vejen for den gode udsigt og skærer op til brænde. Huset skal have en robust klimaskærm. På et diskret sted kan der opsættes en solfanger, og der kan oprettes bassiner til opsamling af regnvand. Huset og ejendommen skal kunne flere ting på en funktionel måde, men også være bekvemt og let at holde. Ejerne er opmærksomme på, at tingene skal være på plads, før de bliver for gamle. De kan godt lide at gå og rode i hus og have, hvis det kan ske i deres eget tempo. Det kommer også frem i et af interviewene: ”Det er et murstenshus, en gammel fiskerbolig. Der er værksted og tørreloft til garn og sejl ved siden af huset. Der kan jeg godt lide at gå og rode med forskellige ting”.

Det er beliggenheden, som er afgørende for valg af ejendom. Husets standard og udseende kommer i anden række, for det kan man lave om på. Huset må gerne ligge lidt isoleret, eller i det mindste uden umiddelbart indblik for naboer og forbikørende. Der skal være grønne områder med herlighedsværdier ved ejendommen eller i umiddelbar nærhed, og ejerne lægger vægt på at være fri for støjgener fra vindmøller og lugtgener fra landbruget. Huset skal underlægge sig omgivelserne, og det skal være afdæmpet i

stil og farvevalg. Der lægges vægt på, at det føjer sig ind i landskabet, og det gælder også udendørsarealer, som er inviterende, men på naturens præmisser. Hvis ejerne har en stor grund, henstår hovedparten med et "vildt" præg som skov, hede, overdrev. Naturen går helt ind til huset med et minimum af befæstede arealer.

At naturen og roen er vigtig, understøttes også i de interviews, hvor respondenterne kan placeres som naturelskere. Boligerne ligger i det åbne land og i en landsby med under 200 indbyggere, og en respondent giver udtryk for det på følgende måde: "Det er i et meget naturskønt område. Vi har brug for, at der skulle være en vis ro omkring stedet. Naturen har stor betydning. Det er vigtigt at være tæt på vandet".

Ejerne vil være opmærksomme på, om de fra deres ejendom kan komme ud til andre naturoplevelser, for eksempel ad stier til stranden og ind i skoven. Adgang til cykelstier kan også være attraktivt. Som en respondent fremhæver, er der brug for både naturen, men også for gode adgangsforhold: "Vi er jo midt ude i naturen. Vores hus ligger omgivet af meget høje træer. Vi har lidt en fornemmelse af at være midt ude i skoven. Det er en dejlig naturfornemmelse. Og der er jo fugle i sådan en bevoksning. Det er store oplevelser i de små. Og alle stisystemerne ned til stranden går vi tur på." Og "Men (i landsbyen) er der ikke nogen cykelstier og fortov, og vi vil gerne cykle med børnebørnene".

De naturelskende går ikke særlig meget op i dagliglivet i landdistriktet. De kan være opmærksomme på serviceniveauet for offentlig service og detailhandel, men måske ønsker de at beholde en bekvem retrætebolig i byen, hvis helbredet skulle svigte. Men de er måske aktive i miljø- og naturorganisationernes lokalafdelinger, og herigennem skaber de sig et lokalt netværk. Ejerne skaber venskabelige forbindelser til de nærmeste naboer, som hjælper med at holde øje med huset i perioder, hvor de ikke er der.

Sommerhusfamilien

Faldet pladask for huset og stedet. Sådan kan man bedst karakterisere den type ejere. Deres motiver ligner andre sommerhusejeres: De vil gerne have et sted, hvor de kan slappe af, hvor de kan dyrke sociale relationer, og hvor der er dejlig natur eller andre skønne omgivelser omkring.

En af årsagerne til valget af en flexbolig i stedet for et egentligt sommerhus kan også være prisen, hvilket fremgår af interviewene. En flexbolig er generel noget billigere end et sommerhus. "Vi havde ikke råd til et rigtigt sommerhus, og vi havde lyst til at have en fritidsbolig".

Det er næppe sandsynligt, at denne type ejer vil rykke adresse til flexboligen, og huset vil formentlig forblive en sommerbolig. I interviewene kommer det frem, at ejerne ikke har et virkeligt langt planlægningsperspektiv. Deres holdninger til permanent bosætning kan ændre sig.

Når flexboligen er attraktiv, kan det hænge sammen med beliggenheden uden for de traditionelle sommerhusområder, som ejerne ikke bryder sig om. Det kan være et lille

byhus i en middelalderbykerne med de kvaliteter ved en sådan beliggenhed i form af byliv. I interviewene er flest placeret i det åbne land, men en bybeliggenhed er også set.

Både det landlige og det historiske element kan være en kærkommen kontrast for folk, der til daglig bor i et parcelhusområde eller på landet. Flexboligen kan også ligge langt ude på landet med den omgivne natur som væsentlig kvalitet samt ultimativ ro og stilhed. Der kan her være tale om den idylliske bondehusromantik med bindingsværk og stråtag og med de store kastanjer på gårdspladsen og de gamle æbletræer i haven.

Ifølge de foretagne interviews har sommerhusfamilierne valgt huse, som er bygget før år 1900, og de adskiller sig i udseende fra standardsommerhuse. Mange af dem har en "historie", som fx følgende. "Historisk bygning, som har været en del af bataljonen nede på Møn. Det er en officersskole fra krigens tid, som man har sat sammen og sat i stand (5 skorstene). Det har tidligere ligget et andet sted, hvor det var mere udsat, men så flyttede man det. Huset er en barak, som er meget lang og smalt. Rødt med sort tag. Meget lækkert istandsat inden i med brædder og klinker. Udsigt over Grønsund. Og kæmpe ovenlysvindue".

Sommerhusene er rammen om sociale aktiviteter, og der skal være plads til gæster. Der skal være sovepladser til mindst 8 personer, evt. på hems eller i opholdsrum. Kravene til, at huset kan rumme et varieret socialt liv, understøttes af interviewene, og for nogen af respondenterne er det egentlig noget vigtigere end beliggenheden.

Måske er huset ikke fuldt ud i moderne standard, og de kan mangle noget væsentligt med isolering. Ejerne er måske mindre optaget heraf, idet huset fortrinsvist anvendes uden for fyringssæsonen. Motivationen til at putte mange penge i renovering er formentlig ikke til stede, men gradvise forbedringer er tænkelige. Egen arbejdskraft betyder meget i denne forbindelse, eventuelt med venners og families hjælp, hvor byggearbejdet sker i hyggetempo og som en del af et socialt fællesskab.

Huset er udgangspunkt for et aktivt friluftsliv. Der skal være plads til at have kajaker, boldspilsudstyr, cykler, eventuelt også udstyr til vintervejr. Der skal også være plads til ekstra gummistøvler, regnvejrstøj osv. Udenfor er terrassen og grillpladsen vigtige samlingspunkter. Der skal være plads til mange mennesker og meget udstyr af forskellig art. Udekøkken og bålplads er ønskede udendørselementer. Haven må gerne være robust og egnet til leg for børn og voksne. Der kan være små lækroge forskellige steder, hvor man kan sætte en bæk op.

Det er ikke sandsynligt, at der sker gennemgribende opgraderinger og ombygninger, idet ejerne vil mene, at dette næppe kan betale sig, med mindre der er tale om virkeligt velbeliggende huse, eksempelvis lige ved stranden eller ved en af de større attraktioner. Måske vil ejendommen være i et vist forfald, idet vedligeholdelse af flexboliger lige som ved andre helårsboliger og sommerhuse kan være en udfordring i takt med, at ejerne bliver ældre, eller deres interesser ændres. Det synes dog ikke klart at være tilfældet hos de interviewede flexboligejere. De omtaler deres huse som i god stand og flere giver udtryk for, at det er et sted, hvor de kunne finde på at opholde sig mere permanent, når de bliver ældre. Mange af disse huse erhverves til omkring eller under ½ million kroner, og ejernes adfærd skal ses i dette lys.

Ejerne af sådanne huse kan være lidt yngre og midaldrende mennesker, herunder børnefamilier. Flexboligtilladelser udstedes ikke til kollektiver, men der kan være tale om *de facto* kollektiver, idet huset bruges sammen eller hver for sig af for eksempel en søskendeflok eller flere generationer, eller det kan være en gruppe venner. ”Huslejen” kan bestå i at bidrage med en hånd ved forskellige projekter i huset og fornøjelsen om at være sammen om det.

Måske er huset i en stand, så det egner sig til at sætte på det kommercielle sommerhusudlejningsmarked eller indgå som udvekslingsobjekt i feriehusbytteordninger. På den måde kan ejerne sikre et pengemæssigt eller ydelsesmæssigt fordelagtigt udbytte af ejerskabet og sikre sin investering for fremtiden. Respondenterne i interviewundersøgelsen gav dog ikke udtryk for at ville udleje flexboligen og opnå en fortjeneste ad den vej.

Pendleren

Denne type af flexboligejere er personer, som er beskæftiget på arbejdspladser i yderområderne, men bosiddende andre steder. De er måske ugependlere og har brug for et sted at holde til ugen igennem. Der er også i yderområderne arbejdspladser, som har brug for en højt specialiseret arbejdskraft, og hvor denne arbejdskraft måske ikke findes lokalt. Det gælder eksempelvis sundhedsvæsenet, hvor unge læger er på turnus eller hvor ældre læger løser afgrænsede opgaver i koncentrerede arbejdsperioder. Man kan også nævne store bygge- og anlægsprojekter, eksempelvis i forbindelse med Femarnforbindelsen, hvor der behov for en periodisk tilknytning af ingeniører, teknikere og håndværkere. Dette boligbehov dækkes dog også af eksempelvis ”containerbyer”, og afhængigt af udviklingen af disse vil flexboliger måske ikke være tilstrækkeligt konkurrencedygtige i forbindelse med kortere ansættelsesperioder.

Pendlere køber for eksempel byhuse i købstæderne. Eller små huse i landsbyerne, som er lette at vedligeholde og dermed bekvemme i en situation, hvor hovedparten af den vågne tid tilbringes på jobbet. Huset er et alternativ til at bo på hotel, og brugeren vil sammenligne omkostningerne på de to boligformer og formentlig også overveje, om det er muligt nemt at sælge ejendommen igen eller eventuelt at leje den ud til kolleger, som overtager de jobs, som ejerne forlader.

Flexboligen er formentlig lille, fx 2-3 værelser. Ejeren kan måske lægge vægt på, at der er plads til at invitere familien til at komme med. Da disse ejere arbejder meget, er der ikke behov for plads til megen social aktivitet. Men det kan være godt med mulighed for at invitere et par kolleger til middag eller til en hyggestund i gårdhaven. Den sociale ramme er kollegafællesskabet og ikke så meget nabofællesskabet.

Fællesskabet

Som nævnt ovenfor er mange sommerhuse ejet af én familie, men de bruges af flere familier. Det er ofte bedsteforældregenerationen, som ejer et hus, som også benyttes af børn og børnebørn. Nogle huse går i arv til en søskendeflok, som er fælles om dem. Det er også kendt, at vennegrupper har dannet sommerhuskollektiver og erhvervet en ejen-

dom for at have et sted på landet, hvor man kan mødes under uforpligtende former, være sammen og dyrke fælles interesserer.

Fællesskaber af familie eller venner kan være mulige interessenter i flexboliger. De vil være interesserede i særligt rummelige boliger, herunder eksempelvis nedlagte landbrugsejendomme. Her kan der, hvis der er behov for det, være mulighed for at udvide med flere soverum på lofter eller udbygninger. Der er også andre store boliger på landet, herunder håndværkerejendomme, huse med kombineret butiks- og boligareal o.l.

Sådanne købergrupper kan også være interesseret i at erhverve nedlagte skoler, institutioner o.l. Efter kommunalreformen er en række af sådanne ejendomme sat til salg. Tidligere militære anlæg, hospitaler m.v. er også i spil i disse år, og en række handicap- og andre organisationer sælger ud af feriecentre, kursusejendomme og lejrskoler. Der er ofte tale om særdeles velbyggede og godt vedligeholdte ejendomme på store grundstykker med særdeles attraktive beliggenheder. Sådanne ejendomme kan måske rumme ferieaktiviteter for et større fællesskab i en årrække, indtil det er ”modent” til en projektudvikling, for eksempel udstykning eller omdannelse til andre formål. I sådanne tilfælde vil det være essentielt, at en eller flere af ejerne har en investortilgang til projektet og en kapital til at sikre en videreudvikling.

Fællesskaber har brug for store og fleksible arealer. Der skal være et fornødent antal soverum og badeværelser. Storkøkkenlignende faciliteter vil være en fordel, eventuelt i åben forbindelse med spisearealer, således at brugerne kan have et fællesskab omkring madlavning. Opholdsrum skal være egnet til mange mennesker, det vil sige lyse, rummelige og fleksible. Der kan være behov for plads til friluftsudstyr, herunder både, boldspiludstyr og meget andet.

Et hus af denne type kan anvendes til ferie for gruppen samlet, men også for interessenterne enkeltvist, for eksempel i forbindelse med fødselsdage og andre familiefester, private kursusarrangementer o.l. Det kan være et ”refugium” for interessenter, som har en arbejdsopgave, der kræver ro og isolation. Det er muligt, at boligen bruges af interessenter eller andre venner, når de i en periode står ”mellem boliger”. Der kan endvidere være udlejningsinteresser.

Organiseringen og finansieringen af vedligehold af hus og have er ofte et kritisk punkt i fællesskaber. Derfor er det af betydning, at bygningen er robust og i god begyndelsesstand. Også haven skal være overkommelig, eventuelt idet den er en naturgrund med træer, buske og græs.

Denne ejendomsform kan være attraktiv for bosætning i perioder, hvor nogle interessenter har folkeregisteradresse her. Ved udstykning, omdannelse o.l. kan det blive til egentlige boliger. Det er muligt, at ejerne ønsker at omskabe stedet til et ”ollekølle”, hvis fællesskabet har fungeret godt i en fritidssammenhæng.

Opsamling

Dette afsnit har beskrevet nogle typer af flexboligkøbere. At dømme efter ejendoms-mæglernes erfaringer er sommerhusfamilien, naturelskerne og den genforenede familie

de mest almindelige potentielle købere. Interessen for flexboliger kommer primært fra folk, som har ønske om et fritidshus, og tanken om at rykke ud er noget, som potentielle købere i mindre grad er eksplicite om. Der ligger også i mindre grad iværksættermotiver bag købet af flexbolig. Pendlerne, som køber flexbolig, hører også til de sjældnere tilfælde, og det samme er formentlig de større fællesskaber.

Ejendomsmæglernes opfattelser understøttes af interviewresultaterne. Her kommer også genforeningsmotivet med familien frem som et ganske vigtigt motiv. Derudover viser interviewene, at flexboligejerne skaber kontakter i lokalområdet. 10 ud af de 15 respondenter indikerer at have nogle sociale kontakter af betydning i det område, hvor deres flexbolig ligger.

”De aktive iværksættere”, ”Pendleren” og ”Sommerfællesskabet” er på nuværende tidspunkt måske ikke fremme blandt de boligejere, som indgår i interviewene. Her skal det dog understreges, at der kun er tale om 15 interview i et afgrænset område af Danmark. Flexboligordningen er stadig ny, og der kan med tiden komme nye anvendelsesformer frem.

Det er således i øjeblikket mest relevant at opfatte flexboligen og omstændighederne omkring den som et ordinært fritidshus. Det er sådan, at de først og fremmest skal fremstå på markedet, men andre muligheder kan også tydeliggøres som et led i bestræbelserne fra kommunernes, ejendomsmæglernes og lokalbefolkningens side at udvikle et aktivt flexboligmarked.



Herlighedsværdier for boliger på landet

Indledning

I de forrige afsnit så vi, at naturen og omgivelserne er vigtige for købere af både helårsboliger og sommerhuse på landet. Herlighedsværdier som landskaber, skove og kyststrækninger kommer op som væsentlige attraktionsfaktorer. Der skal være adgang til at færdes i naturen i umiddelbar nærhed. Boligen må gerne ligge på en måde, så naturen trækkes ind. Men hvad siger undersøgelser om præferencer ved selve boligen og haven? Arkitektur, materialevalg, funktionalitet etc.? Stil, stemning og autenticitet?

Der er ikke mange undersøgelser, som direkte handler om opfattelsen af kvalitet ved boliger på landet, hverken helårsboliger eller sommerhuse. For at kunne arbejde med flexboligers kvalitet er det dog væsentligt at skabe nogle pejlemærker på, hvad købere og brugere lægger særlig vægt på. Er der nogle ikoniske detaljer, som er med til at fremme en attraktivitet, og som kan ”bygges ind” i landdistrikternes by- og landsbymiljøer?

I dette afsnit gennemgås italesættelsen af boligen på landet. Der tages afsæt dels i livsstilsbøger og magasiner, og dels i ejendomsmæglernes måder at fremhæve herlighedsværdier. Disse kilder er konkrete beskrivelser af optimistiske forestillinger og opfattel-

ser af, hvad et liv på landet indebærer. Der findes ganske sikkert ikke én bestemt længsel, som styrer opfattelsen af boligen på landet. Men vi prøver at finde det mest generiske og typiske, som tilsyneladende har en bred appel. Det er udrømmen om huset derude på landet.

Vi så i de tidligere afsnit, at der er mange praktiske og økonomiske forhold forbundet med en beslutning om at flytte på landet, hvad enten det er som sommergæst eller mere permanent. Men bagved findes boligdrømme, og dette afsnit prøver at indkredse dem.

Husets materialer, stil og farver

I danskernes forestillinger ligner sommerhuse og helårsboliger slet ikke hinanden, og det er to forskellige hustyper. Materialer og arkitektur adskiller dem, og de færreste er i tvivl, når de ser et hus, om det er til fritids- eller helårsbrug. Typerne nærmer sig dog i nogen grad hinanden, idet sommerhusene i stigende grad får en isoleringsstandard, så de kan anvendes hele året, og gennemsnitsstørrelsen vokser. Danskerne henter også inspiration fra udlandet, hvor det er meget almindeligt, at huse både i byerne og på landet omdannes til ferieformål. Der er således i nogen grad en opløsning på vej i den stereotype opfattelse af forskellige hustypers udseende.

En undersøgelse foretaget blandt Realmæglerne (u.å.) viser noget om de mest attraktive og dermed mest salgbare byggematerialer på helårsboliger. Det allermest populære er tegltag, herunder også glaseret tegl. Skifer kommer næsten op på siden af tegl. Lidt mindre populært er almindelige cementtegl, som ligger på niveau med tagpap. Mindst attraktive tagmaterialer er stråtag, og absolut bundplacering har eternittag.

Helst skal murene stå i røde sten. Vandskurede, filsede eller pudsede mure er også i orden, men mindre attraktive, måske på grund af vedligeholdelsesbehovet. Gule og hvide mursten er ikke særlig meget oppe i tiden, og gasbeton er helt ude af billedet som populært materiale. Træ- og bjælkehuse får en lav mellemlacering. Plast- og aluvinduer er no-go i Realmæglernes undersøgelser. Det er træ og træ/aluminium, som boligkøberne efterspørger.

Der findes ingen tilsvarende undersøgelser om feriehus, men at dømme efter livsstilsorienterede publikationer er træ at foretrække med tegl eller tagpap på taget. Det sort- eller rødmaledede sommerhus med de hvidmalede (sprosse)vinduer står ofte som selveste symbolet på feriehusdrømmen (Just, 2002).

Erindringen har ofte en stor betydning for, hvordan det ideelle hus på landet skal se ud. Man husker måske tilbage til barndommen, hvor man besøgte familie på landet. Det kan forklare interessen for det kønne bindingsværkshus på den stille plet, hvor alt emmer af landlig idyl. Husene må gerne se ud, som man tror, at de har set sådan ud i fortiden. De skal være blevet gamle på den rigtige måde. De er smukt patinerede, men ikke forfaldne (Samsø & Hjort, 2006).

Farvevalget på overfladerne er konservativt. Det er ikke huse, som skejer ud, som får den mest positive opmærksomhed på ejendomsmarkedet. Købere ser på, om huset passer i omgivelserne, for aparte huse er sværere at sælge igen.

Ejendomsmæglerne fremhæver ofte huse med velbyggede udestuer, fordi de har en god brugsværdi. Men bygninger med påklistrede og ufærdige tilbygninger er ofte mindre attraktive. Husene med et harmonisk helhedsindtryk får de bedste karakterer af købere og mæglere.

Husets indretning

I forhold til udstyr ligner sommerhuse og helårsboliger i stigende grad hinanden. Der skal være gode køkkenfaciliteter med en moderne maskinpark. Badeforhold og opvarmningsforhold skal være tidssvarende. De fleste huskøbere vil lægge vægt på, at der er et antal møblerbare værelser, således at ejendommen kan være rammen om familie- og venneliv. Realmæglernes undersøgelse viser, at huse med trægulve sælger bedre en huse med klinkegulve. Laminat, gulvtæpper og linoleum er ikke attraktivt.

Litteraturen omkring sommerhusene illustrerer den store variation, hvormed folk vælger at indrette deres (ferie)bolig på landet. Men der ofte en række gennemgående stilelementer. Nostalgien er i høj grad styrende for, hvordan man indretter sig. Hvidmalede interiører med lyse og lette møbler er oppe i tiden, og tunge træbeklædninger og møbler er derimod ikke populære. Boligtekstiler med striber, blomster og tern er med til at understrege det sommerlige. Mange ejere af huse på landet har indrettet sig med arvestykker for eksempel møbler, billeder og husgeråd, og det illustrerer længslen tilbage. Ting fundet i naturen kan også præge indretningen. Møbleringen er alt i alt uhøjtidelig og beregnet til at blive anvendt ude og inde (Samsø & Hjort, 2006).

Mange huse er ”flersæsons”-huse. De skal kunne åbne sig udadtil til terrasser og landskaber om sommeren, hvor ude- og indeliv flyder ud i ét. Om vinteren skal man kunne trække sig ind i hyggelige kroge, gerne ved pejsen eller brændeovnen. Der kan findes tæpper og puder frem om vinteren, som ikke anvendes om sommeren.

Der skal måske være plads til noget grej til fritiden. Familien har egne og gæstegummistøvler, som står på en hylde i bryggerset eller entreen. Velegnede udhuse er afgørende for, at man kan bruge huset som udgangspunkt for fritidsaktiviteter, for eksempel til både og surfbrætter, fiskeudstyr, men også til haveredskaber og havemøbler.

Grunden

Sammenhængen mellem inde- og udeliv er vigtigt, og derfor er en eller flere terrasser eller siddepladser væsentlige. De skal orienteres rigtigt efter sol og udsigter. Mange mennesker ønsker store arealer med befæstning, således at der kan stå havemøbler af forskellig art. Andre ønsker netop at bevare stedet som meget grønt, og de indretter lommer i haven til fleksible siddepladser. Måske står der bænke på steder, hvor man har lyst til at nyde en udsigt eller dagens første eller sidste solstråler.

Udekøkkener er også populære, og de kan være mere eller mindre primitive. Hvis husets køkken er langt væk fra udeopholdsstedet, kan det det være vigtigt med et sted, hvor man flytter ud. Et halvtag er måske et fleksibelt opholdssted, eller udestuen eller et drivhus kan have lignende kvaliteter.

En stærekasse kan give liv i haven, noget at se på, når stæren ruger og senere passer ungerne. Foderbrættet er også et tilløbsstykke for fugle og et underholdningselement for beboerne.

Bålpladsen kan bestå af store sten, sveller, træstammer eller –stubbe eller andet. Her kan børn og voksne hygge sig med snobrød, bagte æbler, kartofler, gulerødder. Nak og æd! Børn kan nyde at have legehuse, klatretræer, gemmesteder, boldbaner, hoppeborge osv.

Hvis grunden er stor, og hvis der er mange træer, kan man måske tynde ud og få noget brænde til brændeovnen. Det giver lidt indtryk af at være selvforsynende, også selv om man måske må have suppleret med indkøbt brænde. Brændestakken kan være et kunstfærdigt byggesæt, så den pynter i haven og signalerer, at man har styr på energisituationen. Eller stakken kan være rundel og lægiver i haven.

Stisystemet på grunden kan bestå af mange forskellige former for ruter, herunder trampede stier, som løber forbi et smukt buskads og blomstrende træer, hen til en stille bæk eller langs bagsiden af grunden ud mod marker og naboer. Stierne på grunden kan binde hus og have sammen med omgivelserne og lede ud i offentlige stisystemer. Når der har været frost, kan man gå mange ture tørskoet rundt på grunden og ud på markerne, og det giver nogle helt andre gåture end om sommeren.

Nogle elsker at have et stykke jord at arbejde med, dyrke eller holde får på, andre vil helst have naturgrund med mindre vedligeholdelse. Noget af det, som kan binde en landsbys huse sammen på tværs af forskellige grader af haveentusiasme, er politikker for hegn og forarealer. Klassiske hvide stakitter, pileflet, raftehegn eller bestemte former for hegnsplanter kan være med til at skabe en harmoni. Græsrabatter er ofte et anvendeligt sammenbindende element mellem haver og vej.

Nogle landsbyer har kirke eller gadekær, eller der kan være andre markante landskabelige eller bygningsmæssige elementer, som er med til at give stedet karakter. Omgivelserne til kulturarven er vigtig. Formgivningen af omgivelserne kan være med til at give ekstra kvaliteter til de omkringliggende huse.

Stilhed er en væsentlig faktor for udflyttere – både til helårs- og til sommerhusbeboelser. Grundens og husets beliggenhed i forhold til trafikåre er derfor afgørende for salgbarheden og interessen for at istandsætte og vedligeholde. Måske kan man med lukning af ”smutveje” for bilister skabe både større trafiksikkerhed og mere ro og atmosfære for beboerne.

Opsamling

Der er stor variation i smag og præferencer, når det gælder boligens og havens udseende og indretning. Men for huse på landet og sommerhuse er der ofte ikke desto mindre en

række ikoniske træk, som mange mennesker henholder sig til. Der er en tendens til at foretrække huse med klassiske kendetegn, for eksempel sommerhus i sortmalet træ og med hvide vinduer, og bondehuset i mursten med sprossede vinduer og tegl på taget. Der er en høj grad af nostalgi og længsel efter det traditionelle og det historiske, men også en høj grad af forestilling om en harmoni med landskaberne og andre bygninger i området. Inden for de overordnede stilforventninger synes der dog at være store variationer i detaljerne, og huset på landet kan netop derfor give frihedsgrader, som huset eller lejligheden ikke har.

En vis grad af bygningsmæssig konservatisme kan vælges, blandt andet fordi det kan øge gensalgsmuligheden.

Dette afsnit viser også, at flexboliger må kombinere elementer af herlighedsværdier for sommerhuse og helårsboliger, og at det stiller krav til både hus og have og til de umiddelbare omgivelser i landskab og landsby.



Værktøjskasse for kommunerne

Indledning

Kommunerne er nøgleaktører i udviklingen i landdistrikterne. De har mange håndtag at trække i, men de er ikke alene. Netop flexboliger kræver både handling fra kommunernes side, men også en medleven og en aktivitet fra de lokale borgere, foreninger, virksomheder m.v.

Det er indlysende, at kommunerne må have langsigtede strategier for udviklingen af flexboliger. Flexboliger er naturligvis et godt tilbud til folk, der ønsker at købe en ekstra bolig til fritidsformål. Men ordningen skal også bruges til understøtte en udvikling i landdistrikterne og modarbejde de nedgangstendenser, som man ser i de tre kommuner i denne undersøgelse. Kommunerne er dog ikke identiske, og de står med lidt forskellige potentialer og lidt forskellige problembilleder. Derfor vil strategierne måske variere.

Dette afsnit liner en række forskellige muligheder op for kommunerne og andre aktører i landdistriktsudviklingen. Nogle værktøjer handler om gøre det mere attraktivt at købe en flexbolig, andre værktøjer beskriver metoder til at markedsføre mulighederne bedre over for grupper, som kunne være interesseret i en flexbolig. Aktiviteterne i værktøjs-

kassen, som supplerer anbefalinger i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2012) og Hansen m.fl. (2009), beskrives under følgende overskrifter:

- Administration af flexboligordningen
- Udvikling af landskabskvaliteter og styrkelse af adgangsmuligheder
- Udvikling af bymæssige kvaliteter
- Landdistriktsmobilisering gennem LAG'erne strategier
- Mobilisering af lokalbefolkningens ressourcer
- Samarbejde med ejendomsmæglerne
- Erhvervsfremmemuligheder.

Administration af flexboligordningen

Det kan være følgende aktiviteter, som er relevante at sætte i værk for at gøre ordningen kendt og enkel at bruge:

- En klar beskrivelse på kommunens hjemmeside af, hvad kommunen ønsker at opnå med sin praksis inden for flexboligområdet.
- Udarbejdelse af opdateret kort over kommunen, hvor flexboligmulighederne angives, og hvor det også fremgår, hvor der eventuelt findes hindringer i form af lokalplanbestemmelser eller områder, hvor kommunen ikke ønsker flexboliger.
- Hotlineperson i kommunen, som kan besvare spørgsmål fra boligkøbere og ejendomsmæglere.
- Hurtig sagsbehandling for ansøgere om flexboligstatus.

Udvikling af landskabskvaliteter og styrkelse af adgangsmuligheder

Naturen er det, som i særlig grad trækker i landdistrikterne. Det gælder både den natur, som beboerne beskuer fra boligen, og den natur, som man kan komme ud i og bruge til forskellige fritidsformål.

- Kommunerne kan blandt andet med instrumenterne i planlovens strukturdel arbejde på at udpege og sikre en relevant beskyttelse af landskabskvaliteterne i umiddelbar nærhed af landsbyer og i det åbne land. Der kan også planlægges for en udvikling af grønne strukturer og adgangsmulighederne hertil, for eksempel ad stisystemer og korridorer.
- Kommunen kan arbejde med naturpolitikker, som indeholder skovrejsningsplaner og naturopretningsområder. Sådanne politikker har ofte været set meget snævert i forhold til bymæssige områder og deres forsyning med bynære rekreative arealer, men kunne i højere grad indarbejde situationen for hele kommunen og også sigte mod at knytte landbyerne effektivt sammen med naturområder. Der savnes

i skovrejsning og naturgenopretning ofte en behandling af de visuelle sammenhænge mellem boligerne og det omkringliggende landskab og anbefalinger af landskabsændringer af en type, som vil hæve de visuelle kvaliteter. Kommunerne kan arbejde sammen med private aktører om skovrejsning, og de private aktører kan søge om tilskud hertil.

- Kommunerne ejer selv arealer på mange lokaliteter, og de disponerer over arealerne ved vej- og stininfrastruktur. Beplantning og andre former for landskabelige bearbejdningsarbejder kan også bidrage til at styrke kvaliteten i disse områder.
- I henhold til adgangsreglerne i det åbne land har offentligheden adgang til marker, skove og andre naturarealer. Mange private inviterer ind og vil gerne understøtte, at publikum besøger områderne, for eksempel ved ”Spor i landskabet”. Kommunen kan arbejde sammen med private om at sikre gode adgangsmuligheder, sammenhængende sti- og rutemuligheder, og oplyse om disse muligheder til offentligheden.
- Kommunerne kan udarbejde landzonelokalplaner, som tager stilling til ikke bare bebyggelsernes udseende og udvikling, men også landskabsæstetiske dimensioner, adgangsveje, beskyttelseszoner m.v. Dette kan bidrage til ikke bare at fastholde eksisterende kvaliteter, men også at udvikle nye grønne attraktioner og støttepunkter i landsbyerne.
- Midler fra nedrivningspuljen kan indgå som led i en samlet landskabelig opgradering af landsbyer og arealer i det åbne land. Tomme grunde kan for eksempel genanvendes til beplantninger, plantager, fælleder o.l., som fletter sig ind i og former landsbyen med elementer fra den omgivne natur.

Udvikling af bymæssige kvaliteter

Man kan tage i betragtning, at nogle flexboliger er beliggende i tættere bebyggede områder. I de fleste byer – fra landbyer til større byer – er der basis for opgradering af de bymæssige kvaliteter.

- Det er de historiske elementer og kvaliteter, som er tiltrækkende for flexboligejere i bymæssige bebyggelser. Derfor kan kortlægning af kulturarven og egentlige bevarende lokalplaner være understøttende for en bosætningsindsats med flexboliger som element.
- Kommunen har selv en hovedrolle at spille i forhold til at styrke kvaliteterne i det offentlige rum i byerne, herunder med gadebelægninger og –udstyr, beplantninger, organisering af havnearealer, adgangen til parker og bynære naturområder osv. Sommerhusejere såvel om fastboende er afhængige af, at der er ro og fred, og kommunens planlægning af trafik og tilrettelæggelse af rammerne for støjende aktiviteter kan være med til at understøtte kvalitetsudviklingen.
- Nogle steder arbejder man med vand, fx i forbindelse med regnvandsproblematikker, herunder reetablering af gadekær, kanaletablering o.l. Det kan bidrage

yderligere til kvaliteter i landsbyerne, og det kan løfte ellers forsømte områder og give det nye potentialer, som ejerne kan udnytte til at give deres ejendomme et visuelt løft og en forbedret udsigt.

- Kommunerne kan arbejde sammen med ejere og organisationer om private initiativer til at forbedre bygnings- og oprydningsstandarden i landsbyerne. Borgerforeninger og borgergrupper kan være aktive medspillere, men de kan have brug for teknisk og anden bistand, som kommunens forvaltning måske kan levere.
- Kommunen arbejder med planlægning af offentlig service, kollektiv trafik m.v. Potentielle flexboligejeres kort- og langsigtede anvendelse af offentlig service kan indgå i planlægningen.

Landdistriktsmobilisering gennem LAG'ernes strategier

En lokal aktionsgruppe er en forening, som skal drive udviklingen af landdistrikterne i bredt samspil med lokalsamfundet. Kommunerne har en vigtig rolle. Der findes LAG'er i Lolland, Guldborgsund og Vordingborg Kommuner. En LAG er åben for alle, som vil være med til at gøre en forskel og sætte mere fart på erhvervslivet, skabe nye job og gode levevilkår i området. En del af opgaven for den lokale aktionsgruppe er at fordele de midler, som aktionsgruppen råder over. Midlerne skal fordeles ud fra en målsætning om, at de støttede projekter skal bidrage til at opfylde aktionsgruppens udviklingsstrategi. De lokale aktionsgrupper arbejder efter en fælles metode, der benyttes i hele EU, kaldet LEADER. LAG'ernes midler kan være med til at forbedre livskvaliteten i landdistrikterne, og det sker på mange måder, herunder nogle eksempler:

- Renovering af torve, fællesarealer, kirkeomgivelser osv.
- Udvikling af lokale begivenheder og events
- Indretning af faciliteter til outdoor aktiviteter, motion, sport osv.
- Udvikling af samlingssteder for landsbyernes befolkning
- Formidling af lokale produkter
- Gennemførelse af bosætningsstrategier
- Støtte til etablering af mikrovirksomheder.

Mobilisering af lokalbefolkningens ressourcer og netværk

De, som allerede bor på en egn eller som har sommerhus der, kan være en vigtig attraktionsfaktor for andre tilflyttere, herunder personer, som kan tænkes at investere i en flexbolig. Vi så, at det sociale element er vigtigt, og mange har en tilbagelængsel til deres hjemstavn.

- Kommunerne kan gøre de eksisterende indbyggere opmærksomme på flexboligmuligheden med henblik på, at de kan være ambassadører for denne bosætningsform over for familie og venner.

- Der kan arbejdes med at sikre nye indbyggere, herunder også flexboligejere, en varm velkomst, hvor de introduceres til landdistriktets ressourcer, tilbud og kvaliteter og inviteres ind i foreningslivet.
- Landsbyernes beboere kan mobiliseres til at være med til at passe på ejendommene i den tid, hvor de står ubenyttet.

Samarbejde med ejendomsmæglerne

Ejendomsmæglerne finder, at flexboligerne er en god ny mulighed, og de har oplevet en interesse for denne boligtype. Ejendomsmæglerne er oftest den vigtigste markedsføringskanal for husene.

- Ejendomsmæglerne bør nøje kende til kommunernes planer for flexboliger, men også de landskabelige og bymæssige udviklinger, som tænkes igangsat i områder, hvor helårsboliger kan sælges som flexboliger.
- Ejendomsmæglerne kan med fordel på deres hjemmesider gøre opmærksom på, at der kan søges om flexboligtilladelse på en bolig. Det finder ikke sted i dag. Flexboligmuligheden kan også fremgå mere klart på markedet for nedlagte landbrugsejendomme og kombinerede bolig- og erhvervsejendomme.

Erhvervsfremmemuligheder

Der er erhvervspotentialer forbundet med flexboliger på flere fronter, og de kan søges udnyttet.

- Erhvervskontorer o.l. kan sikre, at købere af flexboliger kender til mulighederne for at søge om støtte til tilskud til istandsættelser og forsyne dem med lister over lokale håndværkere.
- Jobcentrene kan have et blik for kompetenceprofilen for flexboligindehavere og sikre, at de er opmærksomme på jobmuligheder i lokalområdet. Det kan måske fremskynde en flytning.
- Erhvervskontorerne, landbrugsrådgivningerne m.fl. kan arbejde med rådgivning i forbindelse af start af virksomhed i nedlagte landbrug m.v. og sikre, at nye virksomheders ejere lærer områdets øvrige erhvervsdrivende at kende og inviteres med i forskellige organisationer og foreninger.



Kilder

Andersen, H.S. (2010). *Når teltpælene rykkes op. Geografisk mobilitet og dens årsager*. København: Center for Bolig og Velfærd.

Andersen, H.S. & Vacher, M. (2009). *Sommerhuse i Danmark. Hvem har dem og hvordan bruges de?* København: Center for Bolig og Velfærd.

Andersen, H.T., Larsen, J.N., Jensen, J.O. & Haldrup, K. (2014). *Boligmarkedet uden for de store byer*. København: SBI.

Andersen, J. G. (2012). *Tryghed, tilfredshed og udkantsproblemer*. Notat. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (2014). *Folk i job flytter til storbyerne*. København: AE.

Bech-Danielsen, C. & Gram-Hansen, K. (2011). Second homes – another life in another Suburbia. *Nordic Journal of Architectural Research*, 23, 1, 7-22.

Det Regionale Vækstsamarbejde på Fyn (2005). *Bosætning Sydlyn*. Odense.

Gottschalk, G., Ærø, T. & Rasmussen, M. (2007). *Dårlige boliger i landets yderområder - om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand*, København: SBI.

- Guldborgsund Kommune (2011). *Bosætningsanalyse*. Notat.
- Hansen, A.I., Hurup, N. & Mogensen, R. (2009). *Udvikling af Landsbyer*. København: Velfærdsministeriet.
- Hjalager, A.M. (2013). Identitetsdesign i landdistrikterne. *Arkitekten*, 115, 7, 34-36.
- Hjalager, A.-M., Staunstrup, J.K. & Ibsen, R. (2009). *Udviklingsdynamikker i sommerhussektoren* København: Center for Bolig og Velfærd
- Johansen, P. H. & Thuesen A.A. (2011). *Det, der betyder noget for livet på landet ... - en undersøgelse af positiv landdistriktsudvikling i form af befolkningsfremgang i et landsogn i hver af de fem regioners yderområder*. Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.
- Just, G. (2002). *Sommerhuset – at eje en længsel*. København: Høst & Søn.
- 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.
- Kjeldsen, C., Kjeldsen, C., Kromann, D. S., Nielsen, N. C., & Just, F. (2009). *Dobbeltbosætning/sekundære boliger - en undersøgelse af mulige veje til udvikling i Vejen og Langeland kommuner*. Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.
- Larsen, J.H.F. & Hjalager, A.M. (2012). *Uddannelse og yderkommuner*. Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.
- Larsen, J.R.K. (2010). *Danskferiehusurisme. Et udbudsperspektiv på feriehuset og dets brugere*, Aalborg Universitet.
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2012). *Udvikling af landsbyer, en værktøjskasse*. København.
- Momentum (2013). *Mange mennesker drømmer om at flytte på landet*. Momentum Kommunernes Landsforening, Oktober.
- Münch, A., Nielsen, S.P.P., Racz, V.J. & Hjalager, A.M. (2013). *Towards multifunctionality of rural natural environments? - A social evaluation of the extended buffer zones along Danish rivers, streams and lakes*. Esbjerg: Danish Centre for Rural Research.
- Nørgaard, H., Jensen, J. O., Simon, C., & Andersen, H. S. (2010). *Tilflyttere til yderområder: forandring, integration og strategier*. Hørsholm: SBI forlag.
- Palludan, U. (2013). *Lys & mørke over Femern Bælt. Scenarier for den nære Femern Bælt Region 2030*. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
- Realdania (2012). *Agenda Y*. København: Realdania.
- Realmæglernes Holding*. (u.å.). Attraktive byggematerialer. Data baseret på rundspørge blandt mæglere hos Realmæglerne og BoligOne.
- Samsø, L. & Hjort, L. (2006). *Åndehuller fra hverdagsliv til strandliv*. København: Aschehoug.
- Selsing, R. (2011). *Den virtuelle revolution – med nordjysk egenart*. København: Mastervision.
- Skov- og Naturstyrelsen (2009). *Skovrejsning i kommuneplanen*. København.
- Svendsen, G.J.H. (2013). *Mellemfølelser og fornuft. Til- og fraflyttere i Lemvig Kommune, med fokus på de unge fraflyttere*. Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.

Sørensen, J.F.L. & Svendsen, G.L.H. (2014). *Borgernes holdninger til landdistrikternes image og udvikling*, Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.

Sørensen, J.F.L.(2013). Potentiale for migration fra by til land. Ønsker byboere at bo på landet? I Svendsen G.L.H. (red): *Livsvilkår og udviklingsmuligheder på landet. Viden, cases, teorier*. Odense: Syddansk Universitetsforlag, 201-207.

Sørensen, J.F.L. (2012), *Boligmarkedet i de danske yderkommuner. Overordnede tendenser*. Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.

Sørensen, J.F.L. (2012). *Livskvaliteten i danske landdistrikter, 1990-2008. En land-by sammenligning*. Esbjerg: Center for Landdistriktsforskning.

Ærø, T., Andersen, H. S. & Suenson, V. (2005). *Bosætning i yderområder*. Hørsholm: SBI Forlag.

Interviews:

Ole K. Jørgensen, Estate Nakskov
Kasper Pedersen, EDC Vordingborg
Linda Hansen og Jakob Døring, Home Maribo
Thomas Steffensen, Danbolig Nykøbing Falster
Finn Larsen, Home Erhverv Næstved



Denne rapport er udarbejdet som led i projektet ”Flexboliger på landet”, og projektet er støttet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter under ”Lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 96”.

Projektleder er Norrøn Arkitekter, Kanonbådsvej, 4, 1437 København K
Kontakt: Marco Berentz, 5057 8727 marco@norroen.dk