

Af professor Anne-Mette Hjalager, Syddansk Universitet og projektleder, cand.techn.soc.  
Michael Nørsgaard, Dansk Byplanlaboratorium

# Sommerhuse - nye udfordringer for den

En række statslige og kommunale initiativer har i de sidste par år haft fokus på ferie- og fritidshuse. Ambitionen er at øge anvendelsen, tiltrække turister og sætte gang i lokal vækst i kommunerne. Hvilke udfordringer – planlægningsmæssige og praktiske – giver en øget anvendelse af sommerhusene?

I 2017 blev planloven ændret på en række områder, der har betydning for fritids- og feriehusområdet. Blandt andet fik kommunerne efter ansøgning mulighed for at omplacere 5.000 uudnyttede sommerhusgrunde. Man antog, at placeringen var årsagen til, at de ikke var udnyttet. Ligeledes blev der mulighed for at udlægge 1.000 helt nye sommerhusgrunde.

Også "pensionistreglen" fra 1992 blev ændret, så pensionister allerede efter 1 års ejerskab af sommerhuset kan benytte huset som helårsbolig. Efterfølgende har regeringen med virkning fra 2018 forbedret de skattemæssige fradragregler ved udlejning af sommerhus igennem udlejningsbureau. Og helt aktuelt foreslår regeringen i finanslovsforslaget for 2019, at elafgiften ved forbrug i sommerhuse sænkes efter en model, der særligt tilgodeser de store huse, der primært anvendes til udlejning.

Alt i alt ligger dette i forlængelse af regeringens mål om at skabe vækst og bosætning i hele Danmark, og altså

i denne sammenhæng ved at få gang i sommerhusområdet igennem øget udlejning og brug til helårsbeboelse.

## Sommerhusmarkedet – en kort karakteristik

Danmark har ca. 225.000 sommerhuse med de største koncentrationer i Vestsjælland, Nordsjælland, Vestjylland og Nordjylland. Efterspørgsel og pris har varieret over tid, men dykkede i årene efter finanskrisen. I 2017 lå gennemsnitsprisen stadig væsentligt under niveauet fra 2007. Der er store regionale forskelle på, hvor meget husene anvendes, og om anvendelse primært er til privat brug eller til udlejning. Dette er bl.a. dokumenteret i "Feriehusanalyse – undersøgelse af og analyse af danske feriehusere på udvalgte destinationer" udgivet af "Dansk Kyst- og Naturturisme" i 2018. Her er anvendelse, udlejning, forbrug, økonomi m.m. på fire store sommerhus-destinationer undersøgt. Tallene viser bl.a., at et gennemsnitssommer-

hus anvendes til 76 overnatninger om året, men at tallet er 104 i Varde/Ringkøbing-Skjern, hvoraf 57 overnatninger vedrører udlejning. Samlet set konkluderes det i analysen, at der er "rigelig kapacitet til merbrug – enten til eget brug eller udlån/udlejning". Kapacitetsvurderingen er helt central i forhold til beslutninger om at stimulere merudlejning. Udviklingen i sommerhusudlejningen i de senere år har også givet næring til et ønske om at udbygge med flere sommerhuse/ferieboliger. Forventningen er øget vækst og forbrug i lokalområdet, f.eks. af dagligvarer, shopping, restaurantbesøg og kulturtilbud. Samlet set giver kyst- og naturturismen en samfundsøkonomisk omsætning på i størrelsesordenen 43 milliarder kroner. Det er dog langt fra hele denne omsætning, som kommer sommerhuskommunerne til gode.

De planlægningsmæssige udfordringer ligger især inden for de følgende fire tematiske områder:



# kommunale planlægning

## Tema Pensionister i sommerhus

Pensionister kan allerede efter 1 års ejerskab af sommerhuset benytte det til helårsbeboelse, mod det tidligere krav om 8 års ejerskab.

Siden 1992 er der sket en stigning i antallet af sommerhuse, der anvendes til helårsbeboelse, således, at i omegnen af hvert 10. sommerhus i dag benyttes til helårsbeboelse af pensionister. Vi har ikke tal for, om tendensen forstærkes med det mere lempelige krav til ejerskab, men det er forventningen. Lovændringen kan evt. også betyde lovliggørelse af helårsbeboelse, der ikke tidligere var lovlig.

I udgangspunktet betyder flere pensionister mere behov for – og lovkrav om – kommunal service, hvilket også kan give et øget udgiftspres for sommerhuskommunerne, uden at skatteind-

tægterne nødvendigvis modsvare dette helt. Borgmestre for flere sommerhuskommuner har dog nedtonet denne problematik, idet man påregner tilflytning af ressourcestærke pensionister, der i hvert fald i et kort tidsperspektiv betyder mere omsætning lokalt. Det gælder også omsætning hos håndværkere i forbindelse med renovering og energioptimering. Det fremhæves desuden, at pensionisterne bidrager til det lokale foreningsliv m.m.

Man kan pege på, at flere helårsbeboere potentielt giver en tendens til mere parcelhuslignende måder at indrette sig på med belægnings, carporte og græsplæner. Det kan ændre karakteren i sommerhusområder, som ellers har et "naturpræg", og denne udvikling er ikke altid ønskelig og hensigtsmæssig.

## Tema Klima og miljø

Med øget brug af sommerhusene, flere helårsbeboere og flere energiforbrugende installationer bliver det relevant at sætte fokus på miljøbelastningen. På energisiden er der ikke tvivl om, at mange sommerhuse har et meget stort potentiale for at spare på el og varme, idet mange huse ikke er bygget med henblik på brug uden for sommersæsonen. Utilstrækkelig kapacitet og utidssvarende løsninger i spildevandsafledningen generer grundejernes og kommer i stigende grad på kommunernes agenda. Mange sommerhuskommuner er i gang med kloakering, men tidshorizonten for færdiggørelsen af infrastrukturen er lang mange steder og skal måles i årtier. Det betyder belastning af naturområder og forringet badevandskvalitet.



## Tema Natur

Planbestemmelserne har stadig til formål at sikre, "at sommerhusområder fastholdes til rekreative formål og hindre, at områderne udvikler sig til parcelhuskvarterer". Et mål om at beskytte sårbare landskabstyper mod for hårdt slid er også formuleret. Denne målsætning er selvsagt svært at måle på, men vi ved, at sommerhusene generelt er blevet større, og måske er der en tendens til, at grunde og områder bliver mere parcelhuslignende. Spørgsmålet er om kommunerne er villige til at forfølge målsætningerne med reguleringer og lokalplaner.

Mange sommerhusområder er placeret i eller i umiddelbar nærhed af naturområder, for eksempel klitter, skove eller i kystnærhedszonen i øvrigt. Naturen er en helt afgørende attraktionsfaktor for det samlede sommerhusprodukt både for turister, ejere og fastboende, og i et internationalt perspektiv er naturen den unikke værdi. Udviklingen i byggemetoder og -stil har ændret sig over tid, og i mange tilfælde er reguleringen i rammer for lokalplanlægning og lokalplaner ikke særlig detaljeret i forhold til at sikre en afvejning af forskellige hensyn. Det giver i værste tilfælde store konflikter mellem forskellige grupper af grundejere, som det ses udspille sig. En utilstrækkelig regulering kan i værste tilfælde lede til en afmontering af netop de unikke naturmæssige kvaliteter og dermed den økonomiske langsigtede investeringsværdi.

## Tema Kystnærhedsplanlægning

Fra at være et relativt stillestående planlægningsområde, så lægges der i disse år et større forventningspres på en sammenhængende og konsistent planlægning i kystzonerne, herunder inklusive sommerhuse. De meget omdiskuterede kystzoneprojekter har været i store startvanskeligheder af mange forskellige årsager, herunder samspillet med de ganske store eksisterende udlejnings- og udviklingsreserver i sommerhusområderne og dermed den hårde konkurrence i turismen. Hertil kommer, at AirBnB og andre tilsvarende tjenester bliver helt ny kapacitet på markedet af både overnatning og oplevelser. I mange kommuner er man nået til en erkendelse af, at der er brug for en langt mere konsistent og koordineret planlægning for det samlede kystturismeprodukt og kystzone. Af særlig interesse er, hvordan man aktiverer kystbyernes og landsbyernes kulturhistoriske reserver og havnemiljøernes overskydende arealkapacitet til gavn både for beboere og turister.

Vi er den situation, at "sommerhuse" som begreb og kategori bliver mere flydende, og det stiller nye krav til måden at behandle dem på i planlægningsmæssig henseende. Helårsboliger bliver til sommerhuse og omvendt, herunder også i medfør af planlovens mulighed for at overføre bynære sommerhusområder til helårsanvendelse. Der ligger en stor udfordring i at få hold på fremtidige anvendelsesformer og regulere en kapacitetsudvikling i den fysiske planlægning ud fra mere overordnede samfundsmæssige mål, det vil sige både økonomiske og bæredygtighedsmæssige hensyn. Her savnes der retning og initiativer.

I de kommende numre af Byplan Nyt forfølger vi disse temaer.

