



# Undersøgelse af udvalgte boligscenarier på Bornholm



Titel: Undersøgelse af udvalgte boligscenarier på Bornholm  
Journalnummer: 01.02.00P20-0005  
Tekst og fotos: Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune  
Produktion: Bornholms Regionskommune, Teknik & Miljø, koordinator Bjarne Dreier Christensen

## INDHOLDFORTEGNELSE

---

INDLEDNING	3
1.1 Ophævelse af bopælspligt	5
1.2 Flexboliger	6
1.3 Ny dispensationsmulighed efter boligreguleringsloven	6
1.4 Planlovens regulering af anvendelse	7
1.5 Registrering af boliger	8
1.6 Beskatning	8
1.7 Lighedsprincippet	9
1.8 Markedsmæssige forhold	9
1.9 Befolkningsudvikling	11
1.10 Samfundsudvikling i forhold til bopælspligt	12
2.1 Scenarie 0 – Nuværende forhold	14
2.2 Scenarie 1 – Byer under 300 indbyggere fritages for bopælspligt	16
2.3 Scenarie 2A – Bopælspligten ophæves i byer uden privat eller offentlig service	19
2.4 Scenarie 2B – Bopælspligten ophæves i kommuneplanens boligbyer	20
2.5 Scenarie 3 – Kun bopælspligt i de 5 største byer	23
2.6 Scenarie 4 – Hele Bornholm er uden bopælspligt	27
2.7 Scenarie 5 – Boliger under 75 m <sup>2</sup> er uden bopælspligt	30
2.8 Scenarie 6 – Udvalgte dele af byer er uden bopælspligt	32

### INDLEDNING

#### **Beskrivelse af scenarier**

Teknik & Miljø er blevet bedt om at beskrive en række scenarier i forhold til bopælspligt og beboelse. De beskrevne scenarier belyses i forhold til nugældende situation (nugældende praksis er, at alle byområder har bopælspligt). Der er tale om i alt 6 scenarier:

- Byer under 300 indbyggere er uden bopælspligt.
- Byer uden service (privat/offentligt) er uden bopælspligt
- Alle byer undtagen de fire A-byer er uden bopælspligt
- Hele Bornholm er uden bopælspligt (Bornholm som flex-ø).
- Boliger under 70 m<sup>2</sup> er uden bopælspligt
- Udvalgte dele af byer er uden bopælspligt

I forbindelse med de valgte scenarier ønskes desuden beskrivelse af tænkelige konsekvenser for interessenterne (f.eks. borgerne, politisk/administrative interesser og erhvervsinteresser). Bornholms særlige geografiske forhold samt erfaringer fra andre kommuner kan også indgå i vurderingen.

Endelig ønskes et oplæg til politisk behandling af spørgsmålet samt til inddragelse af borgerne i beslutningsprocessen.

#### **Forudsætninger:**

For at afgrænse opgaven lidt begrænses konsekvensbeskrivelserne til beskrivelser, der kan afledes direkte, f.eks. uden yderligere indhentning af bolig- og befolkningsdata.

Dette dokument kan derfor ikke belyse alle tænkelige konsekvenser for alle interessenter i alle områder, dels pga. manglende data, dels af ressourcemæssige årsager. En del konsekvenser belyses i stedet som generelle påvirkninger, eksempler og erfaringer.

En markeds-mæssig vurdering må desuden bygge på vurderinger fra ejendomsmæglerbranchen, samt tilgængelige rapporter vedr. erfaringer fra andre kommuner vedr. boligsalg og prisudvikling (især Langeland, der på mange måder ligner Bornholm, inddrages som eksempel med rapporten Dobbeltbosætning/sekundære boliger, udarbejdet af Syddansk Universitet).

Vurderinger vedr. boligmarkedets fremtidige udvikling vil under alle omstændigheder kun udgøre et skøn, baseret på erfaringer om efterspørgsel mm. En ø-dækkende ejendomsmæglervirksomhed er interviewet vedr. lokale erfaringer.

Bopælspligt og helårsbeboelse har ikke kun betydning for markedsvilkår og administrative vilkår, men påvirker også samfundsudviklingen, generelt og lokalt. Erfaringer fra andre kommuner indgår også i belysningen af den forventede befolknings og samfundsudvikling.

Det åbne land indgår ikke specifikt i de beskrevne scenarier. Hovedparten af det åbne land er i forvejen fritaget for bopælspligt. For samtlige modeller antages her, at et mindre antal afgrænsede, men fritliggende boligbebyggelser i det åbne land også kan fritages for bopælspligt (ca. 150 helårsboliger omfattet af lokalplan 029).

Notatet er bygget op, så de generelt gældende konsekvenser af en lempelse beskrives først. Herefter gennemgås de enkelte modeller, startende med den nuværende situation.

De valgte scenarier er forsøgt beskrevet ud fra kommunalbestyrelsens ønsker, men kan eventuelt udvides eller indskrænkes mht. omfattede byområder, eller de kan f.eks. kombineres med en ny dispensationsmulighed omtalt under 1.3.

### **Proces:**

I forbindelse med kommuneplanstrategien besluttede kommunalbestyrelsen i 2012, at en række udvalgte emner skal revideres, heriblandt emnerne ”boliger” og ”centerstruktur og byudvikling”. Spørgsmålet om bopælspligt og beboelse af Bornholms byer har afgørende betydning for begge kommuneplantemaer.

Kommunalbestyrelsens valg af boligscenarie får derfor direkte betydning for kommuneplanens indhold. Det forventes, at der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg til offentliggørelse medio 2013, med henblik på endelig vedtagelse inden udgangen af 2013.

Gældende kommune- og evt. lokalplaner kan kun ændres efter en længere proces som beskrives i planlovens bestemmelser. Der kan i forbindelse med kommuneplanens ændring, ske forudgående borgermøde og debat om forslaget indhold. Denne undersøgelse af boligscenarier og tidligere udarbejdet boligrapport offentliggøres i den forbindelse som bilag til debatten.

Det forventes at der afholdes borgermøde om bopælspligt før sommerferien. Debatperiode og borgermøde bekendtgøres så snart der foreligger en politisk beslutning herom.

Der skal her gøres opmærksom på, at spørgsmålet om bopælspligt reguleres efter boligreguleringsloven, og at beslutninger herom kan effektueres, så snart kommunalbestyrelsen har besluttet, hvilken model der skal arbejdes videre efter.

Teknik & Miljø  
Skovløkken 4  
3770 Allinge  
teknikogmiljoe@brk.dk.

### 1.1 OPHÆVELSE AF BOPÆLSPLIGT

I alle scenarierne tales der om ophævelse af bopælspligt. Begrebet bopælspligt findes ikke i lovgivningen, men anvendes i daglig tale om boliger, som er omfattet af boligreguleringsloven.

Bopælspligtens omfang afhænger i hovedsagen af, hvordan kommunerne anvender loven. Efter boligreguleringslovens § 46 kan en helårsbolig ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Loven gør det muligt at stille krav om, at hidtil beboede boliger, der inden for 5 år har været anvendt til beboelse, fortsat anvendes med fast beboelse (§ 50).

En del kommuner håndhæver ikke bopælspligten, eller de håndhæver dem kun i bestemte områder – som f.eks. regionskommunen, der kun håndhæver den i byområderne.

I rapporten ”Dobbeltbosætning/sekundære boliger”, om Vejen og Langeland kommuner, refereres der til undersøgelser, der viser, at det især er blandt små landkommuner og yderkommuner at bopælspligten ikke håndhæves, og at der heriblandt var mange kommuner med befolkningstilbagegang. Men de fleste kommuner håndhæver fortsat bopælspligten, som et middel til at sikre at boliger står til rådighed for boligsøgende.

Ophævelse af bopælspligt betyder ikke nødvendigvis, at boligen frit kan anvendes som feriebolig. Hvis der samtidig gælder lokalplankrav om helårsboliganvendelse, må boligen alligevel ikke anvendes som feriebolig efter lokalplanen. Problemet er her, at det kan være svært at definere, endside håndhæve, hvornår en boliganvendelse er en kortvarig beboelse eller et kortvarigt ferieophold.

I kommuner uden håndhævelse af bopælspligt har boligejerne og ejendomsmæglere ofte den opfattelse, at manglende bopælspligt betyder, at ejeren selv kan bestemme om boligen bruges som helårs- eller fritidsbolig (f.eks. tydeligt i rapporter fra Skagen og Langeland kommuner).

Af samme grund har det vist sig umuligt at ”genindføre” helårskrav i områder domineret af fritidsbeboelse/deltidsbeboelse, ikke mindst pga. de konsekvenser det kan have for ejendomsværdien (Skagen har i flere omgange opgivet at genindføre helårskrav i de efterhånden turistdominerede bydele).

Hvis bopælspligten ophæves, er det sandsynligt, at håndhævelsen af lokalplankrav om helårsanvendelse vanskeliggøres. F.eks. håndhæver Ærø Kommune ikke boligreguleringsloven, men forsøger alligevel at fastholde de største byer, Ærøskøbing og Marstal, som helårsbyer – uden større held, fordi de bevaringsværdige huse i byerne tiltrækker deltidsbeboere. I 2009 efterlyste Ærø derfor alternative redskaber, udover lokalplaner, til håndhævelse af helårsbeboelse (”Differentieret planlægning – referat fra 16 kommunemøder” – By og Landskabsstyrelsen).

Hvis bopælspligten ophæves i et attraktivt boligområde, er det derfor vanskeligt at fastholde helårsbeboelse i området – alene på baggrund af lokalplaner med helårskrav.

### 1.2 FLEXBOLIGER

Ideen med flexboliger er, at boligens anvendelse altid kan ændres fra helårsformål til fritidsformål – og omvendt. På Bornholm findes et fåtal lokalplanlagte områder, der tillader, at et begrænset antal boliger anvendes som flexboliger.

For at opnå en mere entydig flexbolig-status er det ellers nødvendigt, at lempelse af bopælspligten følges op med tilsvarende lempelser mht. lokalplaner. Der gøres dog opmærksom på, at lokalplanret til flex-bolig ikke nødvendigvis betyder, at ændrede krav i bygningsreglementet ikke skal opfyldes. Efter mere permanent anvendelse som feriebolig (over 3 år), kan der f.eks. være tale om øgede krav til isolering, hvis boligen igen tages i brug som helårsbolig.

De senere år har Miljøministeriet i landsplanredegørelser udtrykt mulighed for, at eksisterende helårsboligområder i yderområder kan overgå til deltidsboligområder (eller flexboligområder), men kun når der i et eksisterende helårsboligområde er særlige forhold, der begrundet det.

F.eks. kan en negativ befolkningsudvikling gøre det vanskeligt at sikre helårsbeboelse i alle byer eller byområder, samtidig med at der findes særlige turismæssigt behov for flere ferieboliger i området.

Denne mulighed har Bornholms Regionskommune benyttet sig af i lokalplaner for mindre, klart afgrænsede områder i Allinge, Hasle, Nexø og Rønne.

### 1.3 NY DISPENSATIONSMULIGHED EFTER BOLIGREGULERINGSLOVEN

Flexbolig begrebet findes ikke i lovgivningen, men er nu på vej ind gennem et nyt forslag til ændring af boligreguleringsloven af 20. feb. 2013, der skal muliggøre, at boliger uden bopælspligt opnår friere adgang til en midlertidig anvendelsesændring af tomme helårsboliger. Lovforslaget tager sigte på at modvirke affolkning og forfald af boliger, og derved øge væksten i landdistrikter, hvor der er særlig mange ubeboede helårsboliger.

Dispensation fra boligreguleringslovens krav om fast beboelse gives i dag kun i tilfælde af dobbelt husholdning, ombygning, udlandsophold etc., men kun midlertidigt og tidsbegrænset.

Lovforslaget indeholder en tilføjelse til boligreguleringslovens § 50, nyt stk.2: ”Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, samt at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen”.

Kommunalbestyrelsen får dermed mulighed for, uden tidsbegrænsning, at dispensere personligt, til sommerbeboelse eller deltidsbeboelse, f.eks. begrundet i at boligen ikke kan sælges eller udlejes. Der muliggøres også sindet-erklæringer til hussælgere, så en ny køber kan opnå dispensation. Samtidig vil dispensation til f.eks. fritidsanvendelse ikke behøve ny tilladelse, når ejeren senere vender tilbage til helårsanvendelse. Dispensationen svarer dermed i princippet til de dispensationer, man i sommerhusområder kender mht. otiumsophold.

Boligen skal – uanset dispensation - fortsat registreres som en helårsbolig, og den midlertidige ændring medfører ikke ændring af boligens formelle status som helårsbolig. Da boligen fortsat vil have status som almindelig helårsbolig, kan den heller ikke handles til en ny ejer som bolig uden bopælspligt. Dispensation efter denne lov betyder heller ikke, at ejere nu kan benytte en bolig til udlejning til turister f.eks. (fordi der kun er tale om en personlig dispensation, kun til eget brug).

Tilladelser skal stadig gives under respekt for anden lovgivning, herunder planloven og bygge-loven. En dispensation til sommerhusanvendelse kan derfor være i strid med lokalplankrav om helårsanvendelse, mens en dispensation til deltidsbeboelse ikke er det. Er der derudover tale om ændringer af mere permanent/længerevarende karakter, gælder bygge-lovens krav om isolering mm. fortsat.

Dispensationsmuligheden udgør et alternativ til helt at ophæve bopælspligten og gør det muligt at dispensere mere målrettet i forhold til tomme og ”usælgelige” boliger. Man kan f.eks. forestille sig, at ophævelse af bopælspligten i nogle områder kan kombineres med den nye dispensationsmulighed i andre områder, hvor bopælspligten stadig er gældende, men hvor der f.eks. er mange ubeboede boliger.

Anvendelsen af den nye dispensationsmulighed kræver, at der udarbejdes nye retningslinjer for, hvor og hvornår der dispenseres. Praksis kan så tilpasses eller ændres, hvis der opstår nye boligbehov.

### 1.4 PLANLOVENS REGULERING AF ANVENDELSE

Helårsområder, og andre arealanvendelser, reguleres gennem planloven (kommune- og lokalplanlægning). Hele landet opdeles i byzoner, landområder og sommerhusområder for at sikre en hensigtsmæssig udvikling, hvor den bymæssige bebyggelse koncentrerer sig i byområderne, mens den øvrige del af landet beskyttes gennem særlige regler for landzone og sommerhusområder.

Gennem lokalplaner kan der stilles bindende krav om, at boliger kun lovligt må anvendes til helårsboligformål – men de indebærer ikke handlepligt ift. beboelse. Helårsboligkravet i lokalplaner er f.eks. opfyldt, selvom en ejer eller lejer kun anvender en bolig til beboelse i ganske ringe omfang. Boligen må til gengæld ikke benyttes til andre formål (herunder successiv udlejning af boligen som feriebolig).

Siden 2004 har Bornholm indført kommune- og lokalplankrav om helårsanvendelse for samtlige boligområder i kommunens byområder (enkelte undtagelser findes).

Nye arealer til boligformål udlægges i kommuneplanen. I kystnære byer kan der kun reserveres boligareal til helårsbeboelse, fordi planloven indeholder et forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i 3 km kystnærhedszonen.

Kommuneplanens arealudlæg forudsætter desuden, at der er et begrundet behov for boligudbygning med helårsboliger. Hvis en hel by opgives som helårsområde vil det derfor være svært at forklare et behov for byudvikling med nye helårsboliger.



På den måde kan lempelser af helårskrav i.f.t. lokalplaner have afledte konsekvenser for et områdes byudviklingsmuligheder, og det kan blive nødvendigt at fjerne evt. arealreservationer fra kommuneplanen.

Natur- og Miljøstyrelsen har modtaget de beskrevne scenarier for vurdering af, hvilke krav kommunen kan forvente som følge af statslige interesser i planlægningen. Styrelsen har telefonisk oplyst, at de stillede spørgsmål er relevante, men at det pga. tid og kompleksitet ikke er muligt at svare på stående fod. Man bemærker umiddelbart, at de kan have konsekvenser for den fremtidige byudvikling. Der gøres desuden opmærksom på, at de nye dispensationsmuligheder til flexboliger, som der åbnes op for i forbindelse med boligreguleringsloven, ikke betyder, at anden lovgivning ophæves, eller at f.eks. lokalplaner ikke skal overholdes.

### 1.5 REGISTRERING AF BOLIGER

Borgerne har som udgangspunkt pligt til at meddele, hvor de bor til folkeregistret, ligesom de har pligt til at oplyse den korrekte anvendelse af en ejendom til BBR-registret.

Hvis bopælspligten ophæves i et helårsområde, vil en bolig fortsat være registreret som helårsbolig i BBR, også selvom boligen reelt anvendes som deltidsbolig/bolig nr. 2. Af registret vil boligen blot fremstå som ubeboet helårsbolig.

Hvis bopælspligten og lokalplanerne i et byområde ophæves, kan boliger enten være registreret som ubeboede helårsboliger eller som ferieboliger i BBR.

Hvis bopælspligt og lokalplankrav om helårsanvendelse er ophævet, burde der heller ikke være problemer forbundet med at skifte mellem registrering af fritidsboliganvendelse og helårsboliganvendelse.

Men for boligejere, der midlertidigt ønsker at benytte boligen som feriebolig, ses der alligevel en tendens til, at boligen registreres som helårsbolig – og at ferieboligen derfor figurerer som ubeboet helårsbolig. Årsagen er, at folk, til tider berettiget, er bekymrede for, om der kan stilles nye krav til isolering m.v., hvis de senere vil ændre status tilbage fra fritidsbolig til helårsbolig.

Det vil derfor ikke kunne aflæses statistisk, om der er sket en reel forbedring i boligsalget, hvis helårskravene lempes – kun at der står flere boliger registreret som ubeboede. På Bornholm er dette allerede tilfældet i det åbne land, hvor der ikke er krav om helårsanvendelse.

### 1.6 BESKATNING

Folkeregistertilmelding på en adresse er afgørende for, hvor borgerne betaler skat. Hvis færre personer registreres, falder skatteindtægterne tilsvarende. Efter reglerne skal alle borgere folkeregistreres i den kommune og på den adresse, hvor de har den største tilknytning.

Ophævelse af bopælspligt kan føre til, at borgere med bopæl i flere kommuner foretrækker at lade sig folkeregistrere i andre kommuner (også selvom de mest opholder sig på Bornholm).

Årsagen kan f.eks. være, at disse andre kommuner stiller krav om bopælspligt, eller at ejeren ønsker at udnytte, at de der har en lavere kommuneskat.

På plussiden er det ofte set, at boligstandarden forbedres, når boliger overtages som deltids- eller flexbolig (f.eks. konstateret i Skagen og Langeland). Hvis der sker en ejendomsværdistigning som følge af sådanne forbedringer, øges ejendomsbeskatningen tilsvarende.

Husets registrering i BBR kan også have andre skattemæssige konsekvenser for den enkelte ejer. Skatteteknisk skal deltidsboliger beskattes mht. evt. salgsprovenu (ligesom boliger der erhvervsmæssigt udlejes til andre). Private helårsboliger og fritidsboliger beskattes normalt ikke af et evt. salgsprovenu. Men evt. beskatning af værditilvækst kommer kun statskassen til gode.

### 1.7 LIGHEDSPRINCIPPET

Kommunalbestyrelsen skal generelt sikre, at borgere under lige omstændigheder stilles ens – at der ikke sker en forskelsbehandling.

Lighedsprincippet er en del af de forvaltningsretlige grundprincipper og betyder, at lignende sager skal behandles ens. Der må ikke være usaglig forskelsbehandling. Hvis en myndighed gør forskel, skal der altså være en saglig grund til det.

Hvis ejere af helårsboliger i et område fritages for bopælspligt, skal det være sagligt begrundet, hvis ejere af tilsvarende boliger i samme byområde ikke får samme mulighed. Derfor kan det være problematisk at gennemføre bopælsmodeller, hvis de mere eller mindre vilkårligt skaber væsentlig ulighed mellem boligejere i samme område – der f.eks. kommer til udtryk gennem forskellige ejendomspriser for helårsboliger og boliger uden bopælspligt.

Hvis der tilsvarende afgrænses nye flexboligområder i lokalplanlægningen, er det vigtigt at ophævelse af helårspligt kan begrundes planlægningsmæssigt – og at det står klart, hvorfor netop ét område adskiller sig fra andre områder.

### 1.8 MARKEDSMÆSSIGE FORHOLD

Ophævelsen af bopælspligt vil gøre det lettere at sælge en helårsbolig, fordi den kan sælges uden pligt til beboelse. Boligmarkedet bliver altså mere fleksibelt, og mobiliteten øges.

I 2012 blev ca. halvdelen af de handlede helårsboliger på landet solgt som fritidsboliger (jf. bornholmsk ejendomsmægler). Der forventes fortsat at være et potentiale til, at boliger på landet kan sælges til fritidsbrug, måske yderligere op til 10 % af de eksisterende helårsboliger, men langt fra alle. Op til 70 % af boligerne på landet vil ikke være attraktive som fritidsboliger, f.eks. fordi de ligger forkert eller er alt for store.

I byerne er der også potentiale for boliger uden helårspligt. På Bornholm skønnes der i dag at være 50-75 henvendelser årligt fra folk, der ønsker at købe en deltidsbolig/bolig uden bopælspligt. Det drejer sig især om henvendelser fra ældre ægtepar, der typisk har set, at boliger

står ”billigt” til salg. Ofte har de pågældende en eller anden forbindelse til Bornholm, og de ønsker nu et fast sted at vende tilbage til.

Der efterspørges især boliger med attraktiv beliggenhed, f.eks. ved kysten, men boliger i gamle bymiljøer i de mindre kystbyer har også stor interesse. Lave priser er en fordel, men ikke nødvendigvis en betingelse. Typisk er interessen størst for huse mellem 70 og 100 m<sup>2</sup> – huset må ikke være for stort.

I dag varierer priserne i forhold til hustype og sted. Attraktiv beliggenhed har betydning for huspriserne, også helårsboligpriserne. De mest attraktive boliger er tiltrækkende både for helårsboere og fritidsboere.

Attraktive områder som Svaneke er samtidig tiltrækkende for nye tilflyttere, også selvom prisniveauet er højt. Men et højt prisniveau betyder ikke nødvendigvis at huse sælges hurtigere. F.eks. er udbudstiden i Svaneke væsentligt højere end udbudstiden i Nexø.

EKSEMPLER PÅ UDBUDSTIDER OG MARKEDSPRISER PRIMO 2013				
Område	Hustype	Udbudstid/dage	Udbudspris kr./m <sup>2</sup>	Handelspris kr./m <sup>2</sup>
Nexø	helårsbolig	481	5.960	5.304
Rønne	helårsbolig	366	8.194	7.874
Svaneke	helårsbolig	515	9.428	8.832
Dueodde	sommerhus	589	24.272	14.451

Det skønnes, at en lempelse af bopælspligten kan øge interessen og omsætningen af boliger uden bopælspligt yderligere (også udover de 50-75 henvendelser der er i dag).

Hvis bopælspligten lempes, øges efterspørgslen især i de mest attraktive kystbyer – andre steder vil man ikke se væsentlig ændring i efterspørgslen.

Men selvom efterspørgslen ikke øges i et område pga. herlighedsværdi eller lignende, kan potentielle købere af helårshuse godt føle en trykthed ved, hvis boligen kan videresælges eller bruges uden bopælspligt (hvis man alligevel ikke kan blive boende).

Der vil også være store forskelle i, hvordan en lempelse vil påvirke prissætningen af den enkelte bolig, især afhængig af lokalisering. Attraktive flexboliger vil generelt stige i pris, eksisterende ferieboliger formentlig falde i pris (pga. øget udbud), mens helårsboliger kan gå begge veje.

Prisudviklingen kan betyde, at de mest attraktive huse bliver uopnåelige i forhold til det lokale indkomstniveau (erfaringen fra Skagen viser, at de mest attraktive huse har et så højt prisniveau, at de ikke længere er tilgængelige for lokale helårsboere).

Det er f.eks. boliger i turismæssigt attraktive områder som Bølshavn, Vang og andre mindre kystbyer, der kan omsættes som boliger uden bopælspligt – mens byområder inde i land, eller større byer som Nexø, ikke vil opleve større efterspørgsel efter boliger uden bopælspligt.

Omdannelsen af boliger til boliger uden bopælspligt i ét byområde kan muligvis påvirke efterspørgslen efter helårsboliger i andre områder (fordi efterspørgselen koncentrerer mere omkring helårsbyer med et godt udbud af service og billigere huspriser f.eks.).

Selvom beboelseskravet lempes, viser erfaringen fra Bornholms landområder, at der alligevel findes enkelte boliger, der står tomme og forfalder, fordi husene ikke er attraktive nok – hverken som helårs- eller fritidsbolig. Lempelse af bopælspligten betyder derfor ikke nødvendigvis, at man undgår tomme eller forfaldne boliger, hvilket også ses i andre kommuner med lempet bopælspligt, som f.eks. Langeland.

### 1.9 BEFOLKNINGSUDVIKLING

Når et hus sælges, kan husejere vælge at flytte til et andet område på Bornholm, eller de kan vælge at flytte helt væk fra øen.

Vi kan ikke på forhånd sige, hvor folk flytter hen – men vi ved erfaringsmæssigt, at det især afhænger af den enkeltes job- og familiesituation. Lempelser i ét byområde kan derfor både medføre øget tilflytning til andre områder på Bornholm, men det kan også medføre øget fraflytning, helt væk fra øen. For husejere, der hurtigere kan sælge boligen uden bopælspligt, vil begge muligheder være lettere.

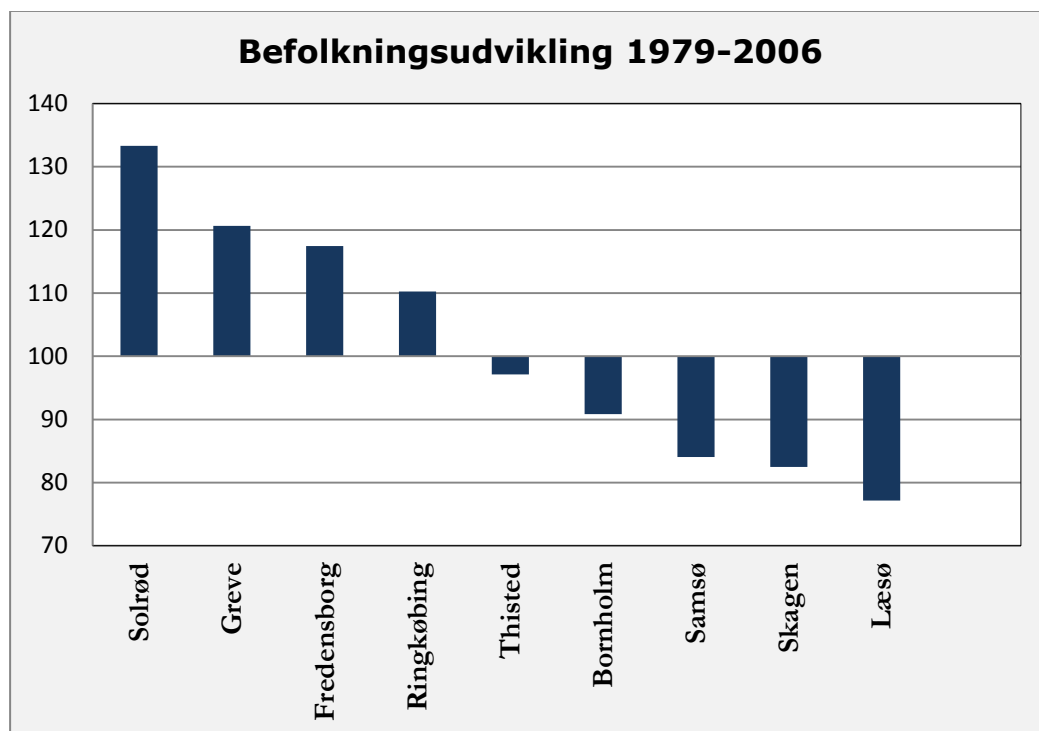
En del udkantkommuner, der gennem længere tid ikke har håndhævet bopælspligt, har oplevet en endnu større fraflytning end Bornholm (f.eks. Skagen, Samsø og Læsø).

Tidligere Tranekær Kommune på Langeland oplevede f.eks. en øget fraflytning efter at have fjernet bopælspligten – men det kunne måske også være sket alligevel.

I det nuværende Langeland Kommune er det kun Rudkøbing og Spodsbjerg, der fastholdes med bopælspligt. Når man på Langeland oplevede, at mange børnefamilier flyttede væk, var det ikke kun forklaret med at bopælspligten var ophævet – manglede arbejdspladser og skolenedlæggelser var også medvirkende årsager.

Et antal kommuner uden bopælspligt oplever tilsyneladende ikke denne fraflytning men det er overvejende store bykommuner eller kommuner i vækstcentre (f.eks. Herning og Greve kommuner). Det er derfor ikke entydigt, hvordan lempelsen af bopælspligt spiller ind på til og fraflytning – dette skal især ses i sammenhæng med lokalisering og erhvervsituation.

Det må umiddelbart antages, at en negativ befolkningsudvikling kan forstærkes gennem et mere fleksibelt boligmarked.



*Befolkningsudvikling – Bornholm og udvalgte kommuner uden håndhævelse af bopælspligt*

Inden for kommunens egne grænser kan der også være stor forskel på, hvordan bosætningen udvikler sig. Erfaringen fra f.eks. Langeland viser, at især kystområder med mange egnede ”sekundære boliger”, kan miste en større andel af deres faste beboere, der i stedet erstattes med deltidsbeboere eller fritidsboligejere.

### 1.10 SAMFUNDSUDVIKLING I FORHOLD TIL BOPÆLSPLIGT

Erfaringen fra bl.a. Langeland er derfor, at de mest attraktive områder oplever en delvis af-folkning, mens andre områder med færre flexboliger, kun oplever få ændringer.

Hvis bopælspligten lempes, vil de mest attraktive boligområder miste betydning som helårs-områder, andre vil kun opleve gradvis udtynding af befolkningen, mens atter andre kun på-virkers minimalt. Der kan så håbes på, at efterspørgslen efter helårsboliger i andre områder øges (pga. serviceudbud og billigere huspriser f.eks.).

Byudviklingen, og den demografiske udvikling berøres dermed direkte af helårspolitikken. Hvis nogle byområder affolkes, mindskes muligheden for at opretholde lokal service og er-hverv, der f.eks. ikke harmonerer med en øget fritidsanvendelse. Men erhvervsaktiviteten kan også ændres mod mere turistorienterede og sæsonprægede erhverv, som man har oplevet det flere steder.

På Langeland blev lokale ejendomsmæglere spurgt om fordele og ulemper ved lempelse af bopælspligten.

På plussiden nævnes, at boligstandarder højnes i områder med mange tomme huse, de bliver lettere at omsætte for ejendomsmæglerne, og priserne øges. Nye deltidsbosættere kan bringe

”et frisk pust”, ligesom der dæmmes op for boligspekulation i udleje af dårlige boliger til socialt udsatte grupper (et problem vi heldigvis ikke har set meget til på Bornholm).

På minussiden nævnes, at dobbeltbosætning medfører manglende skatteindtægter i kommunen, at der er manglende deltagelse i foreninger, negativ indflydelse på skolerne, manglende indtægter til erhvervslivet i vinterhalvåret, og at flere huse står tomme om vinteren.

## 2.1 SCENARIO 0 – "Nuværende forhold"

Udgangspunktet for de 6 scenarier er den nugældende situation. Kommunalbestyrelsens nuværende politik tager afsæt i den inddeling, der findes imellem byområder, landområder og sommerhusområder.

I dag er stort set samtlige byer og bymæssige bebyggelser omfattet af helårskrav, både mht. boligreguleringsloven og mht. gældende kommune- og lokalplaner. I byerne drejer dette sig om 17.537 boliger (2011). Næsten alle landområder er undtaget fra helårskrav, mens sommerhusområder som hovedregel kun kan anvendes til sommerhusformål.

FORDELING AF BEFOLNING OG BOLIGER				
Område/2011	Indbyggere	Helårsboliger	Heraf ubeboede	Fritidsboliger
1. Samtlige byområder	32.036	17.537	1.087	721
2. Landområder	9.485	4.288	413	860
3. Sommerhusområder	212	147	14	2.966
<b>I alt (inkl. uoplyste)</b>	<b>41.802</b>	<b>21.972</b>	<b>1.514</b>	<b>4.547</b>

I byerne er kravet om bopælspligt konsekvent fulgt op i kommune- og lokalplanlægningen. Alle nye boliger, og alle boliger der hidtil har været anvendt til helårsbeboelse, må kun anvendes til helårsbolig. Hidtil lovlige ferieboliger kan fortsat anvendes til ferieformål. Der findes i dag 17.537 helårsboliger i byerne, hvoraf 6,2 % var ubeboede (ca. 2 %-point mere end i København)

Desuden findes godt 700 lovlige ferieboliger i byerne (ca. 4 % af samtlige boliger), etableret før der blev indført helårskrav i byerne. Enkelte meget små byer har allerede så mange ferieboliger, at de næsten fremstår som sommerbyer, også selvom der opretholdes helårspå på de resterende boliger.

Udover eksisterende ferieboliger er der lokalplanlagt for et fåtal "flexboliger" i Rønne, Nexø, Allinge og Hasle (som også kan anvendes til ferieformål).

Der efterspørges af og til boliger uden bopælspligt eller flexboliger i byområder – mest i de meget kystnære byområder, men af og til også i andre områder som f.eks. Årsballe og Rø. Disse henvendelser kan ikke imødekommes i dag pga. boligreguleringsloven/gældende lokalplaner.

I landområderne kan boliger, der ikke omfattes af bopælspligt ift. anden lovgivning, benyttes som flexboliger, uden at der skal søges om tilladelse til at nedlægge helårsboligen.

I 2011 var der 4.288 helårsboliger på landet (19,5 % af samtlige). 83 % af helårsboligerne bebos stadig hele året, mens ca. 10 % er registreret ubeboede (men ikke nødvendigvis ubrugte boliger, da en del kan være anvendt som deltidsboliger eller andet). Udover helårsboliger findes i det åbne land ca. 860 fritidsboliger, hovedsageligt etableret før 1980 (i alt er ca. 17 % af samtlige boliger på landet registreret som fritidshuse).

## SCENARIER

---

Hvis man ønsker at ændre anvendelse fra fritidshus til helårsbolig, kræves en landzonetilladelse hvis boligen ikke inden for 3 år har været anvendt til helårsbeboelse. Denne gives normalt, hvis boligen tidligere har været anvendt som helårsbolig, men der kan medfølge krav om isolering op til nutidig standard pga. bygningsreglementet.

Ca. 3.500 helårsboliger på landet kan teoretisk anvendes som flexboliger – godt 150 boliger er omfattet af helårskrav ift. lokalplaner (lokalplan 029), og ca. 600 omfattes af helårskrav i medfør af landbrugsloven.

Selvom det er muligt at sælge helårsboliger som flexboliger, er det netop på landet, at man ser flest tomme boliger, der forfalder. Erfaringen er, at salget af nye flexboliger på landet er begrænset, ifølge ejendomsmæglere fordi de mest attraktive helårshuse allerede er handlet.

I sommerhusområderne findes ca. 3.000 sommerhuse og kun meget få helårsboliger. I sommerhusområder findes der særlige regler, der betyder, at boliger skal anvendes som sommerhus, medmindre en ejer kan opnå personlig ret til ophold (jf. planlovens § 40). Kommunalbestyrelsen har ikke derudover hjemmel til at tillade helårsbeboelse i sommerhusområder.

### **Dispensationsmuligheder**

Der er under visse omstændigheder mulighed for at dispensere fra boligreguleringslovens krav om fast bopæl, f.eks. i tilfælde af udlandsophold, ved dobbelt husholdning, ombygning etc. I sådanne tilfælde gives der dispensation, så boligen ikke er beboet, men kun i en tidsbegrænset periode på f.eks. 1-2 år (dispensationskompetencen er på vej til at blive udvidet med lovændring af boligreguleringslovens § 50 – se tidligere afsnit 1.3 vedr. boligreguleringsloven).

Normalt er der ikke mulighed for at dispensere fra kommunens helårslokalplaner, fordi kommunalbestyrelsen ikke har mulighed for at dispensere fra lokalplaners principielle anvendelseskrav. Igennem afgørelser i Natur- og Miljøklagenævnet (og retsafgørelser) er det fastslået, at såvel borger som kommunalbestyrelse er forpligtet til at sikre, at lokalplaners krav om helårsanvendelse overholdes.

Der findes dog særlige tilfælde. En hidtil lovlig anvendelse som feriebolig kan fortsætte uanset lokalplankrav om helårsanvendelse, og det kan i op til 3 år tillades, at boligen benyttes til helårsbeboelse, uden konsekvenser for boligens sommerhusstatus. Der findes også mulighed for at etablere supplerende ferieboliger, i tilknytning til eksisterende helårsbolig (dog ikke i de største byer eller i centerområder).

### **Fremtidig udvikling**

Befolkningsudviklingen og det gældende flyttemønster gør, at især landområderne mister befolkningsandele. Alle områder af Bornholm er dog i risiko for at miste befolkning de kommende år. Der er derfor en reel risiko for, at andelen af ubeboede boliger forøges – også i byerne.



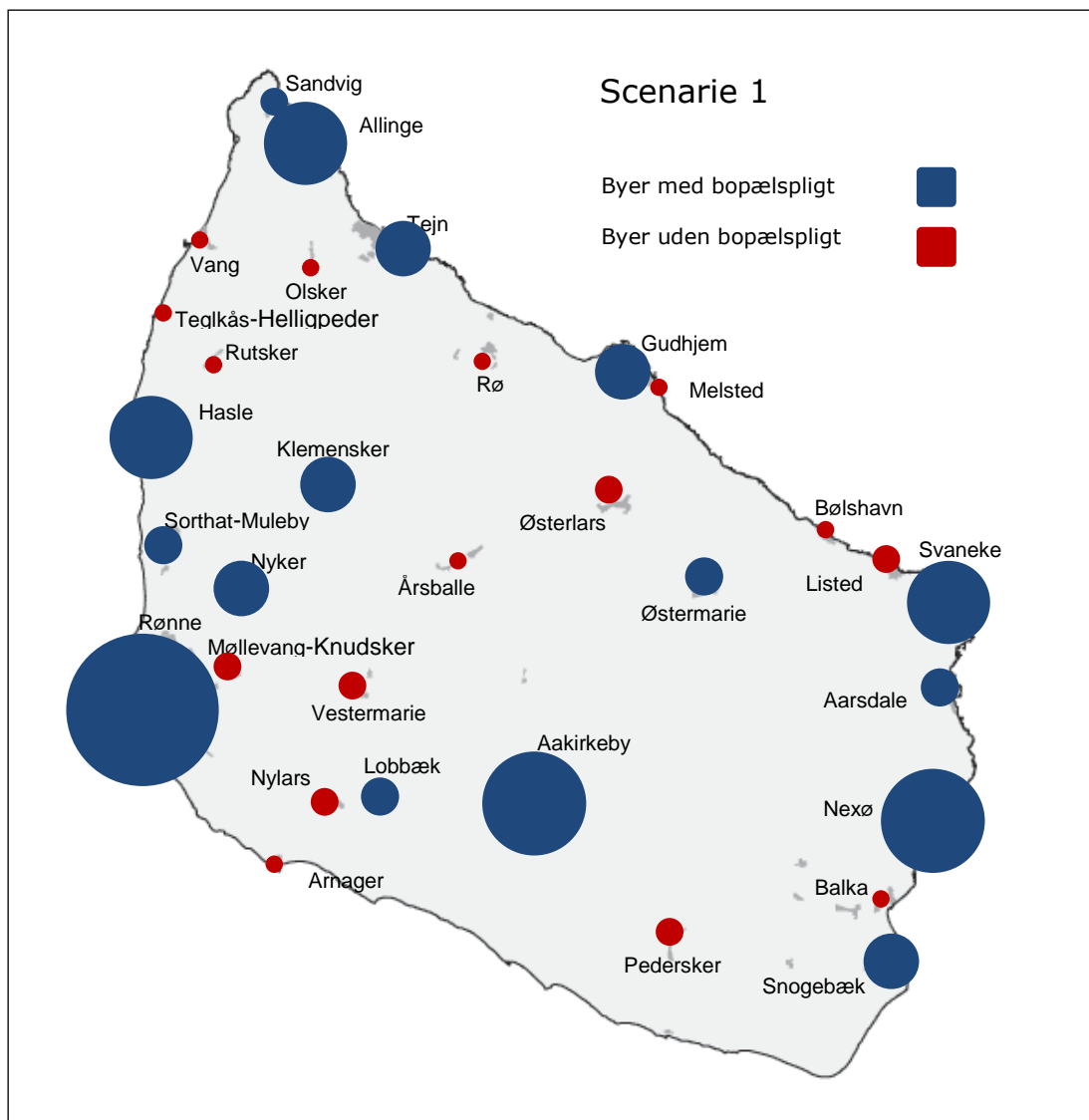
## 2.2 SCENARIO 1- "Byer under 300 indbyggere fritages for bopælspligt"

Byer der omfattes: 16 byområder med færre end 300 indbygger (mindste først): Bølshavn, Teglkås-Helligpeder, Melsted, Olsker, Rutsker, Vang, Årsballe, Arnager, Rø, Knudsker, Nylars, Balka, Listed, Pedersker, Østerlars og Vestermarie.

Byerne omfattede i 2011 fra 33 indbyggere til 279 indbyggere/16 helårsboliger til 146 helårsboliger. I alt 2.405 indbyggere/1.259 helårsboliger, heraf 88 ubeboede boliger (6 %). Indbyggertallet i de 15 byer er næsten uændret siden 2004.

Byområderne udgør en blanding af små kystbyer/fiskerlejer og småbyer på landet.

Byerne er i de fleste tilfælde beskrevet som boligbyer i kommuneplanen, og de fleste af dem har meget lidt eller ingen service. Tre byer er dog mindre handels- og servicebyer (Vestermarie, Østerlars og Pedersker).



## SCENARIER

---

7 af byerne (Bølshavn, Teglkås-Helligeder, Melsted, Vang, Arnager, Balka og Listed) ligger ved kysten – og rummer i forvejen større andele ferieboliger (fra ca. 15 % i Teglkås-Helligeder til ca. 58 % i Bølshavn).

Da byerne ligger attraktivt og er relativt små, må det forventes, at et flertal af områdernes 413 helårsboliger er potentielle deltids- eller flexboliger. Der bor ca. 750 personer i disse byer. Foruden helårsboliger er der i dag 154 fritidsboliger i de 7 byer.

Værdien af de eksisterende helårshuse vil formentlig stige, især de mest attraktivt beliggende huse. Disse huse vil (med erfaringen fra andre kommuner) blive overtaget af folk, der ikke har bopæl i kommunen eller byen, men helt overvejende benytter boligerne som alternative fritidsboliger eller deltidsboliger. Prisstigningen vil øges yderligere, hvis boligerne også må anvendes som flexboliger. Færre lokale vil købe bolig i disse områder, ikke mindst pga. prisniveauet for de mest attraktive huse.

Det må forventes, at helårsbefolkningen i disse byer vil falde. De nævnte 7 byer vil efter ca. 10-20 år være byer domineret af boliger uden fast beboelse, og det skønnes, at helårsbefolkningen reduceres til under 25 % af nuværende antal.

Der findes ingen butikker eller børneinstitutioner i disse byer, og kun begrænset erhvervsaktivitet. De fleste små havne der findes ved byerne er private havne (på nær Listed). Der vil muligvis kunne tiltrækkes erhvervsaktivitet i tilknytning til turismen, mens andre erhverv vil foretrække andre områder.

De øvrige 9 byer (Olsker, Rutsker, Årsballe, Nylars, Rø, Knudsker, Pedersker, Østerlars og Vestermarie) vil være knap så attraktive som deltids- eller flexboligområder. En del af områdernes ca. 850 helårsboliger huse vil dog forsvinde som faste helårsboliger, f.eks. i Rø (hvor golfbanen ligger tæt ved), eller i Nylars og Vestermarie (hvor lufthavnen og Rønne ligger nær). Der bor ca. 1.600 personer i de 9 byer. Udover helårsboliger er der i dag kun 3 fritidsboliger.

Huspriserne vil formentlig ikke ændres meget i disse områder. De nævnte 9 byer vil efter ca. 10-20 år stadig være byer domineret af helårsboliger, og højst 10 % af boligerne vil blive anvendt som boliger uden fast beboelse. Det skønnes, at helårsbefolkningen reduceres tilsvarende.

En del af den erhvervsaktivitet, som allerede findes der i dag, kan muligvis opretholdes. Vestermarie, Østerlars, Pedersker samt Nylars rummer alle både dagligvareforretninger og lokale børneinstitutioner/skoler, der kan blive berørt af selv mindre befolkningstilbagegang. F.eks. er butikkerne i de nævnte byer i forvejen trængt af konkurrence fra større butikker andre steder.

### Samlet vurdering:

Det skønnes, at der i alle byer under 300 indbyggere er et potentiale på op mod 500 boliger, der kan have interesse som boliger uden bopælspligt (ca. 40 %).

Interessen for boliger uden bopælspligt vil især koncentreres i de mest attraktive kystbyer, som i løbet af en årrække vil ændre karakter fra helårsbyer til fritids- eller sommerbyer, med væsentligt færre helårsbeboere. Huspriserne vil især stige for de mest attraktive huse.

## SCENARIER

Efterspørgslen efter helårsboliger vil i højere grad rette sig mod andre byområder, med lavere prisniveau og flere bymæssige aktiviteter.

Det er ikke givet, at netop de ubeboede boliger kan sælges som flexboliger. Der vil også i fremtiden være ubeboede boliger i disse områder, som hverken er interessante som helårsboliger eller som boliger uden bopælspligt/flexboliger.

Da de mest attraktive kystbyer er rene boligbyer, vil der ingen påvirkning være af privat og offentlig service i disse områder; dog kan den fremtidige drift af de private havne i disse byer vise sig på sigt at blive problematisk. De små byer, der har tilbageværende service som Nylars og Østerlars, påvirkes kun lidt af at bopælspligten ophæves (men måske af andre faktorer). Det lokale foreningsliv i de attraktive kystbyer vil naturligvis blive påvirket, hvis befolkningstallet falder.

Hvis der skal sikres entydighed i forhold til lokalplanlægningen, bør lokalplan 027 og 029 ophæves for de berørte områder. Hvis byerne opgives som helårsområder, og "helårsboligområder" f.eks. laves om til det mere udefinerede "boligområder", bør kommuneplanens byudviklingsarealer til helårsboligformål i Vestermarie, Listed, Nylars, Rutsker, Rø, Årsballe fjernes i forbindelse med kommende kommuneplanrevision.

1 - Byer under 300 indbyggere				
By/2011	Indbyggere	Helårsboliger	Heraf ubeboede	Fritidsboliger
1. Bølshavn	33	16	2	22
2. Teglkås-Helligpeder	36	23	2	4
3. Melsted*	64	38	6	18
4. Olsker	70	30	0	2
5. Rutsker	61	33	3	0
6. Vang	85	51	8	19
7. Årsballe	108	55	2	0
8. Arnager	154	76	5	15
9. Rø	172	114	14	1
10. Knudsker	203	88	1	0
11. Nylars	205	127	5	0
12. Balka	211	84	6	46
13. Listed	223	125	14	30
14. Pedersker	238	138	7	0
15. Østerlars	263	146	12	0
16. Vestermarie	279	115	1	0
17. Sum	2.405	1.259	88	157

\*Melsted er særskilt opgjort 2013.

Røde byer er byer, der påvirkes væsentligt ved ophævelse bopælspligt.

### 2.3 SCENARIO 2A – "Bopælspligten ophæves i byer uden privat eller offentlig service".

Scenariet kan defineres ved det serviceindhold, der findes i byerne – grundtanken er, at byer med service, der er afhængig af lokal beboelse, fastholdes som helårs byområder, mens krav om helårsbeboelse lempes i rene boligbyer.

Offentlig service, der er afhængig af lokal beboelse, er især skoler og børnehaver (ø-dækkende specialinstitutioner undtaget). Privat service, der som udgangspunkt er afhængig af lokalområdets købekraft, defineres her som dagligvareforretning.

De nævnte funktioner er samtidig funktioner, der er med til at understøtte helårsbeboelse i et område. De nævnte funktioner kan godt have et større opland – f.eks. skoleoverbygning i Paradisbakkeskolen eller dagligvareforretninger i Nexø – men henter alligevel størsteparten af deres "kundegrundlag" i nærområdet.

De 12 byer der helt mangler mindst én af disse servicefunktioner er: Bølshavn, Teglkås-Helligpeder, Melsted, Olsker, Rutsker, Vang, Årsballe, Arnager, Rø, Knudsker, Balka og Ligested.

Scenariet nærmer sig dermed Scenarie 1 (dog er Nylars, Pedersker, Østerlars og Vestermarie ikke er med i Scenarie 2A).

Der vil ikke være den store forskel mht. virkningen af scenarie 1 og scenarie 2A – fordi de 4 byer, der ikke indgår i scenarie 2A, er byer med begrænset interesse for deltids- eller flexboliger.



## SCENARIER

---

9 af byerne (Bølshavn, Teglkås-Helligeder, Melsted, Vang, Arnager, Balka, Listed, Sandvig og Aarsdale) er særligt potentielle områder for købere af deltids- eller flexboliger. Områderne omfatter 1.610 indbyggere/874 helårsboliger, hvoraf det skønnes, at et flertal af boligerne er egnede som deltids- eller flexboliger. Dog ikke helt så stor en andel som i scenarie 1, fordi lidt større byer medtages – i Aarsdale findes der f.eks. en del boliger i nyere parcelhusområder, der er mindre interessante som deltids- eller flexboliger.

De 9 byer har 98 ubeboede helårsboliger og 203 ferieboliger.

Der vil på sigt ske ejendomsværdistigninger af de mest attraktive huse, der i løbet 10-20 år må forventes overtaget af ejere uden bopæl i området. Mindre attraktive boliger risikerer at miste yderligere attraktion for helårsbeboere, fordi befolkningsunderlag og eksisterende servicefunktioner risikerer at forsvinde i takt med at befolkningstallet falder. Til gengæld kan nye sæsonbetonede turistvirksomheder dukke op, f.eks. i Sandvig.

De øvrige 8 byer (Olsker, Rutsker, Årsballe, Rø, Knudsker, Nylars, Lobbæk og Sorthat-Muleby) omfatter 1.681 indbyggere/854 boliger. Her må det forventes, at kun en begrænset andel af boligerne er attraktiv som deltids- eller flexboliger.

Udover helårsboliger er der kun 8 fritidsboliger i de 9 områder.

Huspriserne påvirkes ikke meget i disse områder. De nævnte 8 byer vil efter ca. 10-20 år stadig være byer domineret af helårsbeboelse, og det skønnes, at maks. 10 % af områdernes ca. 850 helårsboliger vil blive anvendt som boliger uden fast beboelse.

Om der kan opretholdes erhvervsaktivitet eller service i områderne, vil bl.a. afhænge af den lokale befolkningsudvikling (under alle omstændigheder forventes, at helårsbefolkningen reduceres i lyset af en befolkningsudvikling, hvor flere flytter mod de største byer).

### Samlet vurdering:

Det skønnes for scenarie 2B, at der i alle 17 boligbyer vil være et potentiale på ca. 800 boliger, der kan have interesse som deltids- eller flexbolig. Heraf ligger mere end 600 i de mest attraktive kystbyer. I alt udgør de potentielle deltids- eller flexboliger derfor omkring 30 % af samtlige 1.728 helårsboliger.

Især indlandsbyerne vil fortsat indeholde mange boliger, der faktisk anvendes som helårsboliger, fordi de kun rummer et begrænset potentiale for deltids- eller flexboliger. Der kan dog være en fordel i at boliger ikke behøver være beboet i forhold til ejendomshandel.

Byudviklingsmæssigt indebærer dette scenarie at 9 ”boligbyer” i løbet af 10-20 år omdannes til sæsonbetonede deltids- eller fritidsbyer. Tilbageværende privat og offentlig service kan blive påvirket af befolkningstilbagegangen. Den fremtidige drift af de små havne påvirkes også, hvis den tilbageværende erhvervsaktivitet forsvinder eller omdannes til turistformål.

Hvis der skal sikres entydighed i forhold til lokalplanlægningen, bør lokalplan 027 og 029 ophæves for de berørte områder. Konsekvenserne heraf kan være, at byudviklingsarealer til helårsboligformål i kommuneplanen (f.eks. i Listed, Rø, Nylars og Aarsdale) skal fjernes i forbindelse med kommende kommuneplanrevision.

SCENARIER

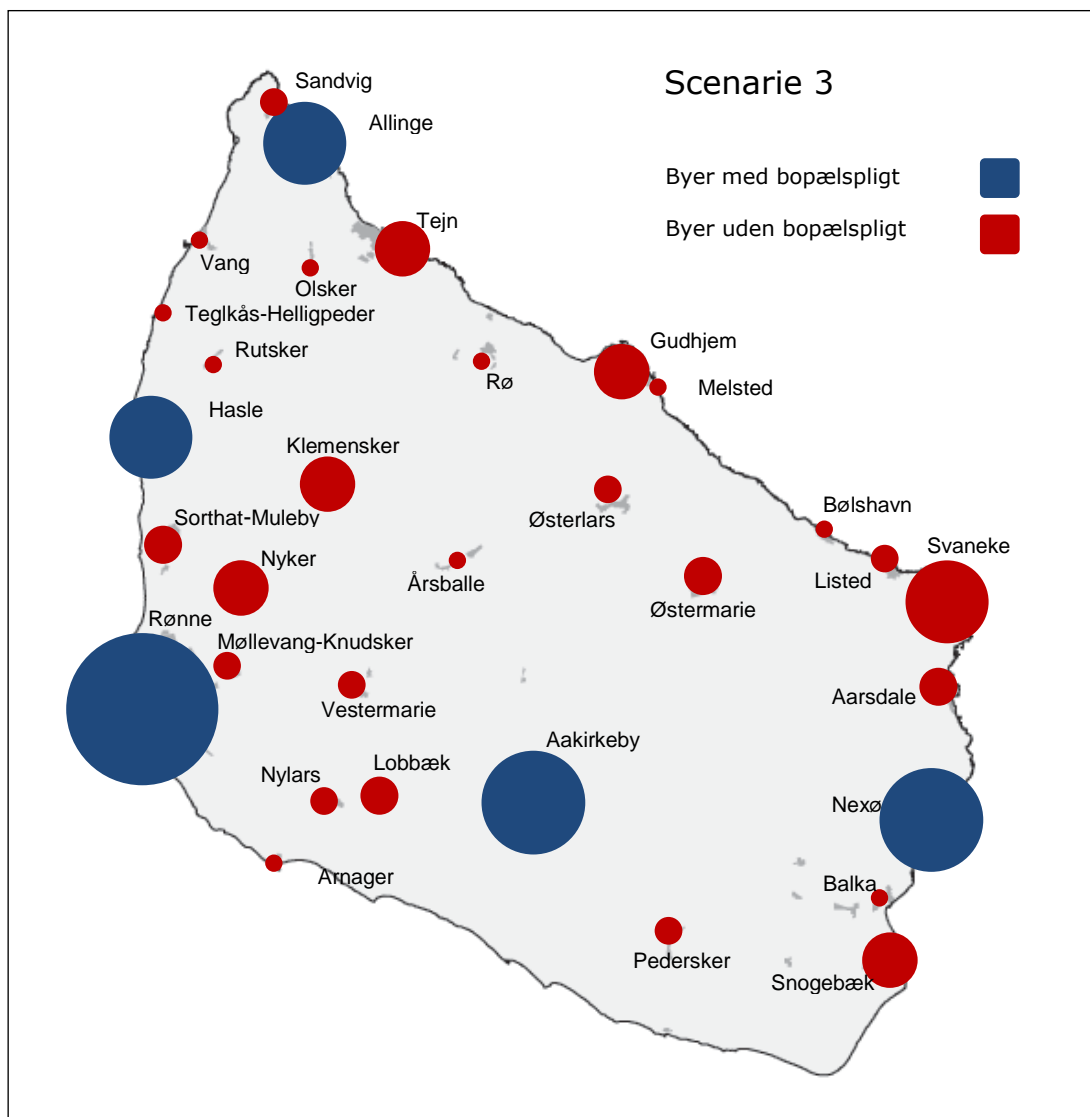
2B – Kommuneplanens boligbyer				
By/2011	Indbyggere	Helårsboliger	Heraf ubeboede	Fritidsboliger
1. Bølshavn	33	16	2	22
2. Teglkås-Helligeder	36	23	2	4
3. Melsted*	64	38	6	18
4. Olsker	70	30	0	2
5. Rutsker	61	33	3	0
6. Vang	85	51	8	19
7. Årsballe	108	55	2	0
8. Arnager	154	76	5	15
9. Rø	172	114	14	1
10. Knudsker	203	88	1	0
11. Nylars	205	127	5	0
12. Balka	211	84	6	46
13. Listed	223	125	14	30
14. Lobbæk	319	153	8	0
15. Sandvig*	343	209	31	31
16. Aarsdale	461	252	24	18
17. Sorthat-Muleby	543	254	9	5
<b>Sum</b>	<b>3.291</b>	<b>1.728</b>	<b>140</b>	<b>211</b>

\*Sandvig og Melsted særskilt opgjort 2013.

Røde byer er byer, der påvirkes væsentligt ved ophævelse bopælspligt.

## 2.5 SCENARIO 3: "Kun bopælspligt i de 5 største byer"

Scenariet tog oprindeligt udgangspunkt i, at kommuneplanens 4 større erhvervs-, handels- og servicebyer (kaldt A-byer) er de eneste byer, hvor helårsbopælspligten opretholdes. Disse 4 byer var Rønne, Nexø, Aakirkeby og Allinge. Dette er her udvidet til de største 5 byer.



Baggrunden for at scenariet udvides er, at kommunalbestyrelsen i 2011 har besluttet, at kommuneplanens centerstruktur skal revideres i 2012, især fordi Hasle har et ønske om at få samme status som de ovennævnte. For dette taler bl.a., at Hasle i dag har flere indbyggere end Allinge.

Alle andre byer fritages i scenariet for bopælspligt, heriblandt 10 byer, der i kommuneplanen er udlagt som "mindre handels- og servicebyer" (Svaneke, Tejn, Snogebæk, Gudhjem, Nyker, Klemensker, Østermarie, Vestermarie, Østerlars og Pedersker) samt 17 "boligbyer" (Bøls-havn, Teglkås-Helligpeder, Melsted, Olsker, Rutsker, Vang, Årsballe, Arnager, Rø, Knudsker, Nylars, Balka, Listed, Lobbæk, Sandvig, Aarsdale, Sorthat-Muleby).

Bopælspligten foreslås dermed ophævet for i alt 27 byområder, med i alt 9.241 indbyggere, 4.987 helårsboliger, heraf 383 ubeboede boliger. Der var i alt 582 fritidsboliger.



## SCENARIER

---

Af de omfattede byer har Vang, Årsballe og Balka oplevet befolkningsfremgang siden 2004. De øvrige har oplevet uændret befolkningstal eller befolkningsfald (Rø, Pedersker, Østerlars, Østermarie og Snogebæk over 10 %).

12 af byerne (Bølshavn, Teglkås-Helligeder, Melsted, Vang, Arnager, Balka, Listed, Sandvig, Aarsdale, Snogebæk, Gudhjem og Svaneke) er især potentielle områder for købere af deltids- eller flexboliger. Dog vil en mindre andel af boligerne kunne sælges som f.eks. flex-boliger end i forudgående scenarier, fordi endnu større byer medtages (byer med flere trafikale problemer, flere nyere parcelhuskvarterer etc.). I alt omfatter de 12 byer 4.066 indbyggere/2.328 helårsboliger. 241 helårsboliger heraf er ubeboede, og der findes desuden 535 ferieboliger i områderne.

Der vil på sigt ske ejendomsværdistigninger af de mest attraktive huse, men der vil muligvis gå længere tid på grund af det større udbud i dette scenarie (f.eks. op til 30 år før de fleste attraktive boliger er overtaget af ejere uden bopæl i området). Mindre attraktive boliger risikerer at miste yderligere attraktion for helårsbeboere, fordi befolkningsunderlag og eksisterende servicefunktioner risikerer at forsvinde i takt med at befolkningstallet falder.

Når befolkningsunderlaget reduceres, må det forventes, at eksisterende servicefunktioner risikerer at forsvinde – f.eks. børneinstitutioner i Svaneke, Gudhjem og Snogebæk. En del erhvervsaktivitet vil tilsvarende forsvinde (herunder havneerhverv), men erstattes muligvis af nye sæsonbetonede turistvirksomheder.

De øvrige 15 byer (Olsker, Rutsker, Årsballe, Rø, Knudsker, Nylars, Pedersker, Østerlars, Vestermarie, Lobbæk, Østermarie, Sorthat-Muleby, Klemensker, Nyker og Tejn) omfatter 5.175 indbyggere/2.659 helårsboliger, heraf 142 ubeboede. Udover helårsboliger er der 47 fritidsboliger i de 15 områder.

Her er det sandsynligt, at kun en mere begrænset andel af boligerne er attraktiv som deltids- eller flexboliger (en del boliger i f.eks. Tejn og Sorthat-Muleby vil være attraktive – men ikke flertallet)

Huspriserne forventes ikke at ændre sig meget i disse områder. De nævnte 15 byer vil efter ca. 10-20 år stadig være byer domineret af helårsboliger, og det skønnes, at maks. 10 % af den nuværende helårsboliger vil blive anvendt som boliger uden fast beboelse – Tejn og Sorthat-Muleby måske op til ca. 20 %.

Om der kan opretholdes erhvervsaktivitet eller service i disse områder, vil bl.a. afhænge af den lokale befolkningsudvikling (under alle omstændigheder forventes, at helårsbefolkningen reduceres i lyset af en befolkningsudvikling, hvor flere flytter mod de største byer).

### Samlet vurdering:

Det skønnes for scenarie 3, at der i alle 27 boligbyer vil være et potentiale på ca. 2.000-2.500 helårsboliger, der kan have interesse som deltids- eller flexbolig.

I alt udgør de potentielle deltids- eller flexboliger derfor op mod 50 % af samtlige helårsboliger. Heraf ligger op mod 2000 i de 12 mest attraktive kystbyer.

## SCENARIER

Især ”indlandsbyerne” vil fortsat indeholde mange boliger, der faktisk anvendes af helårsbeboere, fordi områderne har begrænset attraktion for deltidsbeboere.

De mest attraktive kystbyer må forventes at miste mange helårsbeboere. Erhvervs- og serviceudviklingen i især de mindre byer påvirkes herved, svarende til forrige scenarie.

Hvis udviklingen bliver som antaget, indebærer dette scenarie at 12 af Bornholms 32 byer omdannes til sæsonbetonede deltids- eller fritidsbyer, i løbet af 10-30 år.

3 - Alle byer, undtagen de 5 største erhvervs-, handels- og servicebyer				
By/2011	Indbyggere	Helårsboliger	Heraf ubeboede	Fritidsboliger
1. Bølshavn	33	16	2	22
2. Teglkås-Helligpeder	36	23	2	4
3. Melsted*	64	38	6	18
4. Olsker	70	30	0	2
5. Rutsker	61	33	3	0
6. Vang	85	51	8	19
7. Årsballe	108	55	2	0
8. Arnager	154	76	5	15
9. Rø	172	114	14	1
10. Knudsker	203	88	1	0
11. Nylars	205	127	5	0
12. Balka	211	84	6	46
13. Listed	223	125	14	30
14. Pedersker	238	138	7	0
15. Østerlars	263	146	12	0
16. Vestermarie	279	115	1	0
17. Lobbæk	319	153	8	0
18. Sandvig*	343	209	31	31
19. Østermarie	443	248	15	0
20. Aarsdale	461	252	24	18
21. Sorthat-Muleby	543	254	9	5
22. Klemensker	648	320	15	1
23. Nyker	703	324	14	0
24. Snogebæk	713	378	23	26
25. Gudhjem	654	426	56	228
26. Tejn	920	514	36	38
27. Svaneke	1.089	650	64	78
<b>Sum</b>	<b>9.241</b>	<b>4.987</b>	<b>383</b>	<b>582</b>

\*Sandvig og Melsted særskilt opgjort 2013. Røde byer er byer, der påvirkes væsentligt ved ophævelse bopælspligt.

## SCENARIER

---

Nuværende service- og handelsbyer som Svaneke, Gudhjem og Snogebæk vil miste store dele af det befolkningsunderlag, der i dag begrunder områdernes servicedækning – især mht. børneinstitutioner/skoler. Erhvervsmæssigt påvirkes den fremtidige drift af byernes havne, og det må forventes at den tilbageværende erhvervsaktivitet forsvinder eller omdannes til turistformål.

De mest attraktive kystbyer risikerer samtidig at miste attraktion som bosætningsområder for tilflyttere, der er afhængig af lokal service.

Hvis der skal sikres entydighed i forhold til lokalplanlægningen, bør lokalplan 027 og 029 ophæves for de berørte områder. Men konsekvenserne heraf kan være, at byudviklingsarealer til helårsboligformål i kommuneplanen (som findes i eksempelvis Listed, Aarsdale, Snogebæk, Gudhjem og Svaneke) skal fjernes i forbindelse med kommende kommuneplanrevision.

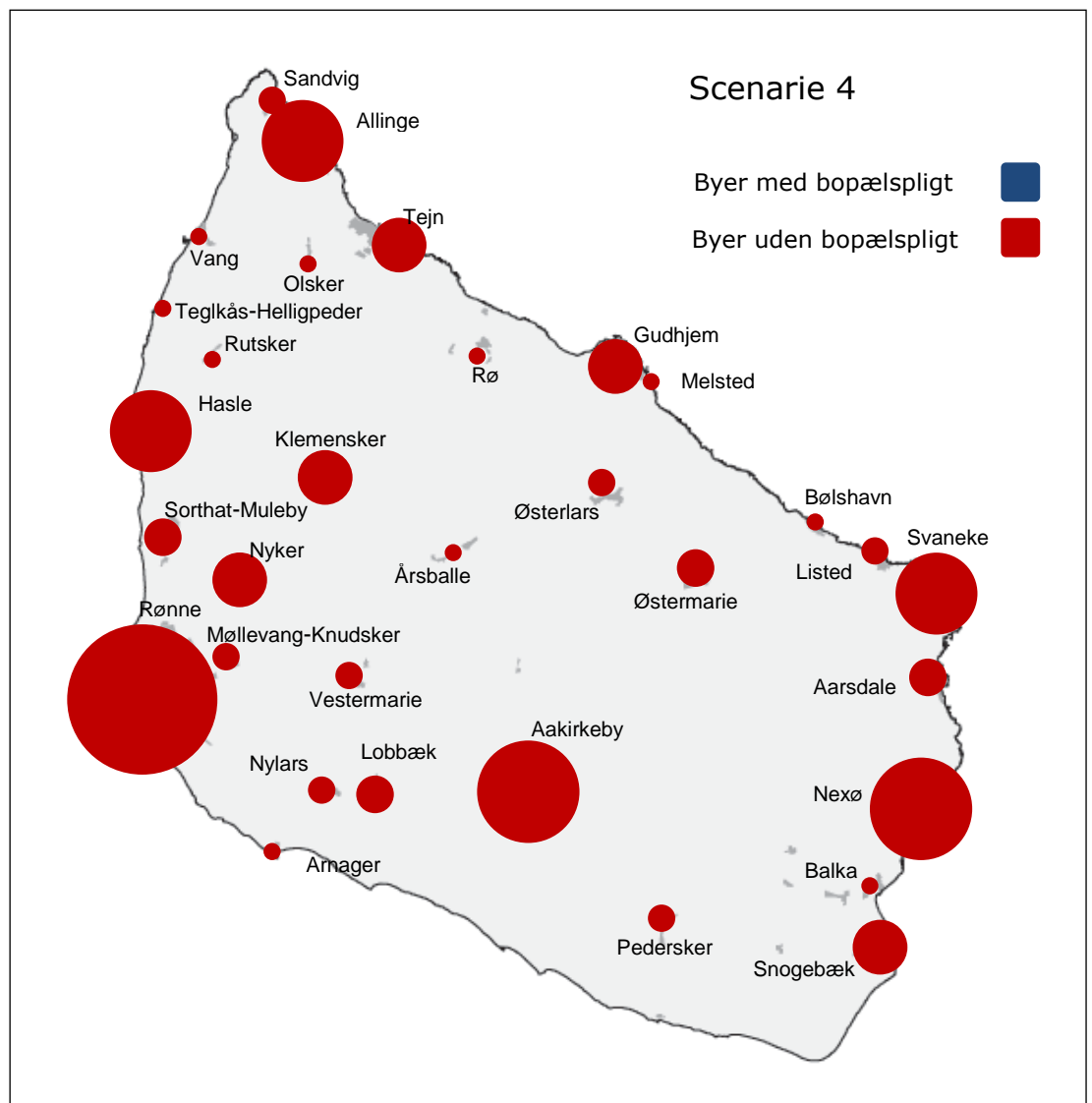
## 2.6 SCENARIO 4 – "Hele Bornholm er uden bopælspligt"

Scenariet kan defineres ved at hele Bornholm bliver en "flex-ø", og hvor alle boliger i alle områder kan handles og anvendes på frie markedsbetingelser. Derved udgør scenariet den mest ekstreme model, hvor boliganvendelsen helt styres af markedskræfterne.

Udover de byer der indgik i scenarie 3, omfatter dette scenarie også de 5 største byområder: Allinge, Hasle, Aakirkeby, Nexø og Rønne.

De 5 største byer rummer i dag ca. 70 % af byernes samlede befolkning og ca. 55 % af øens befolkning. Fordelingen af boliger svarer omtrent hertil. Siden 2004 har Rønne, Nexø, Aakirkeby og Hasle bevaret deres befolkningstal, mens Allinge har mistet lidt af sin.

Af tabellen næste side indgår samtlige byer mht. befolkningstal og boliger i 2011.



SCENARIER

4 - alle byer				
By/2011	Indbyggere	Helårsboliger	Heraf ubeboede	Fritidsboliger
1. Bølshavn	33	16	2	22
2. Teglkås-Helligpeder	36	23	2	4
3. Melsted*	64	38	6	18
4. Olsker	70	30	0	2
5. Rutsker	61	33	3	0
6. Vang	85	51	8	19
7. Årsballe	108	55	2	0
8. Arnager	154	76	5	15
9. Rø	172	114	14	1
10. Knudsker	203	88	1	0
11. Nylars	205	127	5	0
12. Balka	211	84	6	46
13. Listed	223	125	14	30
14. Pedersker	238	138	7	0
15. Østerlars	263	146	12	0
16. Vestermarie	279	115	1	0
17. Lobbæk	319	153	8	0
18. Sandvig*	343	209	31	31
19. Østermarie	443	248	15	0
20. Aarsdale	461	252	24	18
21. Sorthat-Muleby	543	254	9	5
22. Klemensker	648	320	15	1
23. Nyker	703	324	14	0
24. Snogebæk	713	378	23	26
25. Gudhjem*	654	426	56	228
26. Tejn	920	514	36	38
27. Svaneke	1.089	650	64	78
28. Allinge*	1.320	769	41	94
29. Hasle	1.709	970	93	12
30. Aakirkeby	2.088	1.186	66	0
31. Nexø	3.788	2.036	111	3
32. Rønne	13.890	7.589	393	30
<b>Sum</b>	<b>32.036</b>	<b>17.537</b>	<b>1.087</b>	<b>721</b>

\*Melsted, Gudhjem, Sandvig og Allinge særskilt opgjort i 2013.

Røde byer er byer, der påvirkes væsentligt ved ophævelse bopælspligt.

## SCENARIER

---

I scenarie 4 vil det være de samme byer som i scenarie 3, der er attraktive som deltid- og flexboligområder – og med de samme konsekvenser for by- og befolkningsudvikling, og med omtrent den samme tidshorison.

De største byer vil ikke på samme måde blive domineret af deltidsboliger, da de kun kan relativt begrænset tiltrækning for deltids- eller flexbolig-brugere.

Dog kan der være interesse for enkelte attraktive bykvarterer, huse ved kysten etc., ikke mindst i Allinge, og derved øges det samlede udbud af potentielle deltidsboliger naturligvis også i forhold til forrige scenarie.

Prisniveauet vil gradvist udvikle sig, så det i løbet af måske 10-20 år vil være væsentligt dyrere at erhverve attraktivt beliggende boliger på Bornholm. Det kan efterhånden blive vanskeligt for tilflyttere eller lokale bornholmere at erhverve attraktivt beliggende boliger.

Selvom bopælspligten ophæves i hele kommunen, vil det i dette scenarie være problematisk også at fjerne samtlige helårskrav fra kommune- og lokalplanlægningen.

I Skagen, der gennem lang tid undlod at håndhæve helårskrav efter boligreguleringslov og planlov, har man f.eks. genindført helårskrav i planlægningen for de tilbageværende helårsområder. Man ønsker nu at styre byudviklingen, og det bliver samtidig lettere at argumentere for nye byudviklingsarealer, der efter planloven kun må anvendes til helårsboligformål.

Men erfaringen fra f.eks. Skagen, Ærø og Langeland viser også, at håndhævelse af kommune- og lokalplankrav om helårsbeboelse alene er problematisk, når der ikke i øvrigt er bopælspligt, fordi det vil være næsten umuligt at kontrollere, om boliger rent faktisk anvendes til deltidsbeboelse, eller om de kun anvendes til ferieformål.

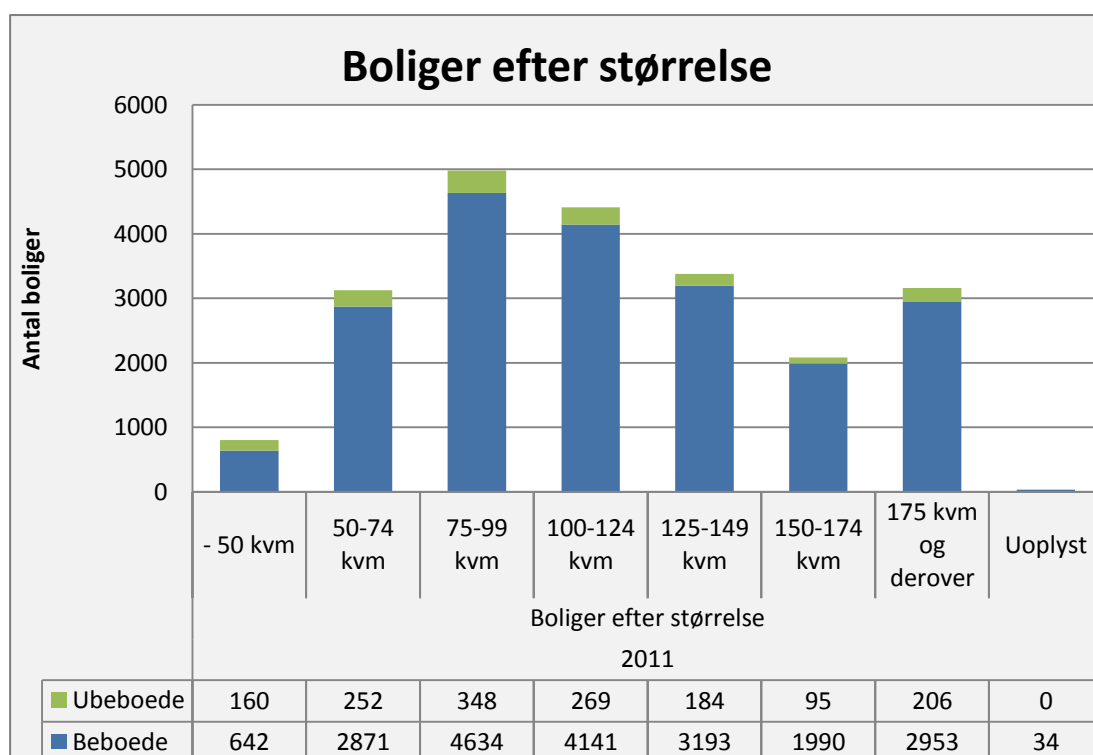
Byudviklingen vil også ligne den i scenarie 3 – en del især attraktive kystbyer vil formentlig miste deres befolkningsunderlag, og koncentrationen af den private og offentlige service vil yderligere blive koncentreret i færre og større byområder.

## 2.7 SCENARIO 5 – "Boliger under 75 m<sup>2</sup> er uden bopælspligt"

Scenariet beskriver den situation hvor en bestemt gruppe af små boliger tillades anvendt uden bopælspligt – uafhængigt af område og lokalisering. Antagelsen bygger på, at det især er mange små boliger, der står ubeboede.

I den boligundersøgelse af Bornholm, der blev udarbejdet i 2012, findes der ikke data, der beskriver den eksakte fordeling af boliger efter størrelse på byområder. Fra tidligere undersøgelse i Nexø Kommune fra 1991 ses dog klart, at de mindste boliger især er koncentreret i de største byer.

Bornholms samlede boligmasse er fordelt efter størrelse som vist herunder (beboede henholdsvis ubeboede helårsboliger).



### *Bornholms boliger efter størrelse 2011*

De ubeboede boliger udgør i alt 6,9 % af samtlige helårsboliger. Andelen af ubeboede boliger der er under 75 m<sup>2</sup> udgør 1,8 % af samtlige - de resterende 5,1 % ubeboede boliger er altså større end 75 m<sup>2</sup>.

Ydermere er det klart, at de fleste små boliger er almene boliger på under 75 m<sup>2</sup>. Ud af 3.925 boliger under 75 m<sup>2</sup> er ca. 2.500 almene boliger, hvor ophævelse af bopælspligten stort set er irrelevant.

Derudover er det især enlige og unge under uddannelse, der bl.a. pga. boligtilskudsmuligheder efterspørger små boliger – men boligerne skal være rigtigt lokaliseret og indrettet (f.eks. ældrevenligt). En del af de små boliger lever ikke op til disse krav. Der kan derfor sagtens være mangel på små boliger, samtidig med at små boliger står tomme.

## SCENARIER

---

Erfaringen viser, at efterspørgslen efter boliger uden bopælspligt primært koncentrerer omkring attraktivt beliggende boliger på mellem 70 og 110 m<sup>2</sup> – man kan altså ikke regne med nogen større efterspørgsel efter meget små boliger i større og tætte byområder. Salget af boliger uden bopælspligt begrænses derudover kraftigt, set i lyset af det potentiale der ellers findes på området.

Derfor har en model hvor bopælspligten kun ophæves for små boliger kun begrænset effekt, og de der erhverves uden bopælspligt vil helt overvejende være attraktive små boliger spredt omkring i mindre kystbyer eller i særligt attraktive bymiljøer.

En sådan ordning vil også indebærer en øget indsats, både for borgeren og for administrationen.

Samtlige helårslokalplaner for alle byområder bør f.eks. ændres, så boliger under 75 m<sup>2</sup> tillades nedlagt – en meget ressourcekrævende proces.

Det må desuden forudses, at mange borgere vil henvende sig, også selvom deres boliger er større end 75 m<sup>2</sup>, og det kan være nødvendigt med individuel dokumentation for boligstørrelsen, da BBR oplysningerne ikke nødvendigvis er korrekte.

Men der kan f.eks. også opstå det dilemma, at en boligejer er nødt til at nedrive en del af boligen, for at boligen bliver lille nok til, at der kan opnås frihed for bopælspligt. En dispensation fra boligreguleringsloven vil omvendt ikke forhindre, at ejeren efterfølgende udvider boligen igen, fordi bebyggelsesmulighederne styres af lokalplaner og bygningsreglement.

Herved bliver den begrænsning på 75 m<sup>2</sup>, som scenariet lægger op til, svær at forstå og forklare for borgerne – og især for de ejere der har større ubeboede boliger.



### 2.8 SCENARIO 6 – "Udvalgte dele af byer er uden bopælspligt"

Scenariet tager udgangspunkt i, at der kan afgrænses boligområder i byerne, hvor der kan argumenteres for at lempe bopælspligten.

Modellen forudsætter, at der kan identificeres afgrænsede områder, der planlægningsmæssigt adskiller sig fra andre områder, så det kan begrundes, at netop det område skal friholdes for bopælspligt (borgere skal stilles lige i forhold til andre borgere med ens/lignende vilkår).

Desuden skal afgrænsningen være fast defineret. F.eks. vil en lokalplan danne en fast afgrænsning af et område. Netop lokalplaner er af og til brugt for at afgrænse særlige flex-boligområder, hvor der findes en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre anvendelse af boliger uden bopælspligt.

Det ville f.eks. ikke være nogen særlig god begrundelse, hvis man vælger de lokalplanlagte bevaringsområder ud som områder uden bopælspligt. Der findes så vidt vides ikke mange ubeboede boliger i bevaringsområder, som kunne begrunde at netop boliger i disse byområder stod tomme (fordi de ikke kan sælges og af den grund er i fare for at forfalde). Desuden omfatter bevaringsområderne nogle gange næsten hele byen (som i Svaneke) eller også omfattes byen slet ikke af bevaringsplan (som f.eks. Østermarie).

Det kunne være en begrundelse, hvis særligt mange boliger stod ubeboede i et bestemt boligområde. Der er bare ikke kendskab til, at der i de bornholmske byer findes sammenhængende boligområder, hvor særligt mange boliger står ubeboede. De ubeboede boliger ligger typisk spredt i hele byen.

Man kunne også beslutte, at helt andre kriterier skulle anvendes – f.eks. har enkelte kommuner regler om, at boliger udenfor bymidten kan tillades anvendt uden bopælspligt (fordi man ønsker liv i bycentrum). På Ærø omfatter dette Ærøskøbing og Marstal, der er meget små byer, selv set med bornholmsk målestok.

På Bornholm defineres bymidten i kommuneplanen som centerområder – men kun i få store byer som Rønne, Nexø, Aakirkeby, Hasle, Allinge, Svaneke og Gudhjem. De øvrige byer har ikke fast definerede bymidter. Da bymidten i de fleste byer desuden er meget lille, ville det være meget store byområder der fik lempet bopælspligten. De udvalgte dele af byer ville så næsten svare til scenarie 4 – og med de samme konsekvenser.

I alle tilfælde skal helårslokalplanerne for de berørte byområder ophæves, hvis boligerne skal nedlægges som helårsboliger.

Alternativt kan det foreslås, at man benytter de muligheder, der er på vej, for at dispensere fra boligreguleringsloven. Det nye lovforslag om personlig dispensation efter boligreguleringsloven kan måske imødekomme et behov for at lempe netop der, hvor der er et problem – der hvor en bolig står tom eller ikke kan sælges som almindelig helårsbolig.

En anden løsning er, som det før er praktiseret, at lokalplanlægge for et særligt afgrænset område til flex-boligområde, hvis behovet opstår.

## SCENARIER

---