

Beboere på de små øer ser magtesløse til, når helårshuse bliver til fritidshuse.

"Det er lovgivningen, der er forkert. Der er et hul i loven," siger formanden for Plan- og Miljøudvalget i en af kommunerne.

Bopælspligt under pres på små øer

I maj måned gav politikerne i Hedensted Kommune op og lod et omstridt helårshus på Hjarnø ændre status til fritidshus. Det er bare et af mange eksempler på, at helårshuse ender som sommerbeboelse på de små danske øer.

I sagen fra Hjarnø banede lovgivningen vejen for husejeren. I andre tilfælde er der tale om en gråzone, hvor helårshuse benyttes som sommerbeboelse. Fænomenet kendes fra andre dele af landet, men mange øboere mener, at det rammer ø-samfundene særligt hårdt.

"Vi oplever, at en større del af vore huse bliver til fritidshuse, og det vil sige, at vi bliver færre til at bruge de daglige servicetilbud som børnehaver, skole og brugs," siger Dorthe Winther, formand for beboerforeningen på Omø, der ligger sydvest for Skælskør.

"Det handler om, at en ø kan nå en smertegrænse for, hvornår der er en skole og en brugs, hvis befolkningstallet falder. Der bliver jo færre ledige boliger at flytte ind i," siger hun.

På den sydfynske ø, Lyø, er den grænse nået ifølge formanden for beboerforeningen, Mogens Windeleff. Faaborg-Midtfyn Kommune har netop besluttet at lukke øens skole i 2009, og Mogens Windeleff mener, at fritidshusenes fremmarch bærer en del af skylden for lukningen.

"Udviklingen betyder, at der ikke er nogen tilflyttere. Der er ingen tilgang af småbørn, siger han.

"Vi synes, bopælspligten bliver syltet."

12 millioner kroner

I sagen fra Hjarnø gav politikerne i Hedensted Kommune op over for paragraf 51 i Boligreguleringsloven. Sagen drejede sig om en eksklusiv helårsbolig, som havde været til salg for

12 millioner kroner i to år. I foråret 2008 ansøgte ejerne om at få ændret ejendommens status til sommerbeboelse. Da Plan- og Miljøudvalget i Hedensted Kommune gav afslag på ansøgningen, henviste ansøgerne til paragraf 51. Ifølge den paragraf kan ejerne anmode kommunen om at anvise en lejer inden for seks uger, og hvis det ikke sker, er det ensbetydende med, at kommunen giver samtykke til ændret status af ejendommen.

"Husejerne krævede en månedlig husleje på 35.000 kroner. Sådan en lejer kunne Hedensted Kommune ikke lige skaffe," indrømmer Sejer Mortensen, Venstre, formand for Plan- og Miljøudvalget i kommunen.

"Hvem skal du som kommune finde og sætte ind som lejer på sådan en ø? Det er næsten umuligt at anvise nogen," siger udvalgsformanden.

Resultatet blev, at huset ændrede status. Og det var ikke med Sejer Mortensens gode vilje:

"Det er lovgivningen, der er forkert. Der er et hul i loven," siger han.

Det er formanden for Hjarnø Beboerforening enig i:

"Hvis alle kan få lov til det, så har vi snart ikke andet end sommerhusgæster på Hjarnø," siger formand Bjarne Sørensen.

Derfor har øens beboerforening nu på eget initiativ hyret en boligadvokat, der skal gennemgå lovgivningen og give foreningen skyts i kampen mod flere fritidshuse på øen i Horsens Fjord.

Sommerhuse i gråzonen

Adskillige småøer har en gråzone af helårshuse, som reelt benyttes som fritidshuse. Kommunerne ser gennem fingrene





med den bopælspligt, der knytter sig til husene i flere af øernes byer. Det er for eksempel udbredt på Omø. Her er der ifølge lokalplanen bopælspligt i øens to byer.

"Vi synes, at kommunen har svært ved at håndhæve det, den selv har vedtaget – nemlig en lokalplan, der forudsætter helårsbeboelse," siger Dorthe Winther, formand for Omø Beboerforening.

Hun har indtryk af, at en del nye husejere problemøst undlader at melde flytning til øen. I andre tilfælde vælger et ægtepar for eksempel, at manden proforma har adresse på øen.

"Der er en stor del af vores huse, hvor vinduerne er mørke om vinteren. Problemet er blevet større," siger hun.

De senere år er huspriserne på mange små øer steget stærkt. Samtidig bliver husene ofte solgt hurtigt. Det er også tilfældet på den vestsjællandske ø, Sejerø, hvor formanden for Sammenslutningen af Danske Småøer bor.

"De høje priser har gjort det sværere at bo og leve på øerne. Det er sådan i dag, at det på nogle øer ikke er til at finde en bolig," fortæller Henry Larsen, der som formand for

Sammenslutningen af Danske Småøer arbejder for at styrke øerne som helårssamfund.

"På nogle øer i det sjællandske har det for eksempel ikke været muligt at finde boliger til færgepersonalet," siger han.

Befolkningstal rasler ned

Henry Larsen understreger, at ikke alle øboere er enige om, hvor stramt en eventuel bopælspligt skal forvaltes.

"Der er altid nogen på en ø, der er interesseret i at sælge et hus, og de vil have mest muligt for det," siger han.

Organisationen repræsenterer øer med mellem 20 og 1.200 beboere. Befolkningstallet på de pågældende 27 øer er faldet konstant de senere år, og det er i dag lavere end nogensinde før. Det er nede på 5.059 personer.

"Når der er stor efterspørgsel på boliger, og man samtidig kan få lov til at benytte dem som fritidsboliger, så stiger de i pris. Folk, der vil bo på en ø, har som regel ikke så høj lønindtægt og kan have svært ved at konkurrere med en rigere fritidshuskøber. Det er et problem for unge øboere, der vil etablere sig," siger Henry Larsen.



... Rettelse til forrige nummer ...

I forrige nummer af Ejendomsmægleren stod der i artiklen "Mæglerne får fælles basisuddannelse" følgende: "DE lancerer i et samarbejde med de fem største kæder – Danbolig, EDC, Estate Mæglerne, home og Nybolig". Bemærkningen om "de fem største kæder" er en formuleringsfejl. Der skulle i stedet have stået "fem af de største kæder". I øvrigt skal DE understrege, at ligesom i forbindelse med andre udviklingsopgaver og udvalgsarbejde i DE-regi m.v. er uddannelsen udviklet til hele branchen – også til mæglere udenfor de nævnte fem kæder. Redaktionen på Ejendomsmægleren beklager, hvis dette ikke fremgik klart af artiklen.