

KUN FOR DANSKERE?

Udenlandske købere kan genstarte dødt boligmarked

Af Peter Mulvany

Mandag den 14. september 2015, 05:00

Del:      

Et 55 år gammelt forbud spærrer for, at usælgelige boliger i Udkantsdanmark kan sælges til købevillige udlændinge. Flere borgmestre opfordrer nu til at fjerne forbuddet, så der kan skabes vækst. I Sverige og Norge er man glade for udenlandske boligejere, der lægger millioner i ejendomsskatter og hos det lokale erhvervsliv.



For 20 år siden var det helt udelukket, men om 10-15 år vil udlændinge få lov at købe ejendomme i Danmark, mener lektor i grænseregionsforskning, Nils Karl Sørensen.

Foto: Henning Bagger

Et forbud fra 1959 spærrer for, at tusindvis af usælgelige boliger i Udkantsdanmark kan blive solgt til købevillige udlændinge. Siden 2006 er liggetiden for helårsboliger på Lolland-Falster, Syd- og Vestsjælland samt Vestjylland steget til det tredobbelte. I Vesthimmerland Kommune har til salg-skiltet for det gennemsnitlige parcel- eller rækkehus stået i halvandet år. Ingen udlændinge må købe dem.

69-årige Claus Thellufsen har ventet tre år på en køber til sit lille hvidmalede landhus i Vesthimmerland. Når vinden blæser fra vest, kan han lugte Limfjorden tre kilometer væk. Nu vil han og hustruen gerne flytte, så de kan være tættere på butikker og hospital.

Huset er til salg for 475.000 kroner, men uden hverken busforbindelse, daginstitutioner eller skole i området er der ingen danske familier, der vil købe huset, forklarer han. Han ser gerne, at en person fra Norge, Tyskland eller et andet land får lov at købe huset.

»Jeg har overhovedet ingen betænkeligheder ved at sælge til udlændinge, for de vil lægge penge i nærområdet, og så er det bedre, at der bor nogen i huset, end at det står og forfalder. Når danskere køber ferieboliger i udlandet, er der ingen grund til at mene, at Danmark kun er for danskere. Anden Verdenskrig sluttede i 1945, så det er en forstokket holdning, at tyskerne

vil komme og plastre kysten til med pigtråd,« siger Claus Thellufsen.

Lektor i grænseregionsforskning ved Syddansk Universitet Nils Karl Sørensen er overbevist om, at udlændinge vil sætte gang i det hensygnende danske boligmarked i udkanten, hvor ingen danskere gider købe hus, og liggetider måles i år. Især nordmænd og tyskere vil efterspørge boliger i jyske landområder.

“ Udenlandske husejere vil betyde meget for omsætningen i øens butikker og hos håndværkere, så jeg er lidt lun på, at de kan få lov at købe boliger på øen.

Jørgen Otto Jørgensen (S), borgmester på Ærø

Tyskerne vil gå efter boliger op til ti kilometer fra kysten i det meste af Jylland og Fyn, mens de mange pengestærke nordmænd vil sejle sydover og købe bolig i Nordjylland. Det er områder, hvor boligmarkedet har fået ventetiden på en køber til at stige til årevis. Han skønner, at tyskere og nordmænd tilsammen ville købe omkring 10.000 boliger i Danmark i løbet af de første to år, hvis reglerne blev lempet.

»Tilgangen til kysten er i Danmark helt anderledes attraktiv, end den er i Tyskland, og nordmændene kan lide Danmark, fordi vi har en masse turistattraktioner at tilbyde. Det vil skabe omsætning på boligmarkedet i yderområderne, hvis udlændinge fik mulighed for at erhverve en bolig. De vil også vedligeholde boligerne, så de ikke står og forfalder,« siger Nils Karl Sørensen.

Positive borgmestre

Borgmestrene i flere kommuner er indstillet på at lade personer bosat i udlandet købe dansk ejendom. På Ærø er borgmester Jørgen Otto Jørgensen (S) parat til at lempe reglerne for udlændinges køb af bolig.

“ De udlændinge, der flytter permanent til Langeland og køber hus, deltager aktivt i det lokale liv med masser af ressourcer.

Bjarne Nielsen (V), borgmester på Langeland

Hvis en person bosat i udlandet ville købe og bruge et hus som fritidsbolig, er borgmesteren positiv.

»Udenlandske husejere vil betyde meget for omsætningen i øens butikker og hos håndværkere, så jeg er lidt lun på, at de kan få lov at købe boliger på øen. Tyskerne lægger lige så gode penge som danskerne i butikkerne og hos vores håndværkere,« siger Jørgen Otto Jørgensen.

Flere feriegæster bidrager til og er med til at skabe et levende kulturliv på øen. Han forklarer, at de vælger Ærø, fordi de kan lide livet i et mindre dansk ø-samfund.

»Kulturelt og foreningsmæssigt falder udlændingene hurtigt ind i miljøet. De udlændinge, der allerede har købt ejendomme, er guld værd, for de tager meget aktiv del foreningsmæssigt og i kulturlivet. Vi vil have liv og omsætning i stedet for at rive de tomme huse ned,« siger Jørgen Otto Jørgensen.

På Langeland stemmer borgmester Bjarne Nielsen (V) i og længes efter købere til de tomme huse på øen. Ud over ejendomsskatter til kommunen vil kultur- og foreningslivet blomstre op i lokalsamfundet.

»Jeg så gerne, at vi kunne sælge husene til udlændinge. Det vil være en klar fordel, så vi ikke havde de tomme huse, der forfalder. Vi ser, at de udlændinge, der flytter permanent til Langeland og køber hus, deltager aktivt i det lokale liv med masser af ressourcer,« siger

Succes i Sverige

I Sverige er en stor del af fritidshuse ejet af udlændinge. I alt 37.058 svenske fritidshuse har udenlandske ejere og 31 procent af alle fritidshuse har ejere bosat i Danmark. De lægger ifølge ejerforeningen Danske Torpare hvert år svarende til 790 millioner danske kroner i lokalområdet til byggehåndværkere foruden dagligvarehandel. Det skaber mere end 420 fuldtidsjob i Sverige.

“ Danskerne køber gamle huse, der ellers med stor sandsynlighed vil forfalde, så det er skønt, at de bliver købt og vedligeholdt. De danske husejere er en stor gevinst, fordi de styrker den lokale handel

Bengt Germundsson, borgmester i Markaryd Kommun, Skåne

Danskerne køber typisk et ældre træhus i det sydlige Sverige. Alene i det skovtætte Kronobergs Län midt i Småland har danskere skødt på 3.198 fritidshuse. I Markaryd Kommune mindre end to timers bilkørsel fra Øresundsbroen er næsten to tredjedele, 62 procent, ejet af personer bosat i andre lande. Statsminister Lars Løkke Rasmussen er en af dem. Han er medejer af en rødmalet ødegård i Markaryd omgivet af skov, klipper og en bæk.

»Danskerne køber gamle huse, der ellers med stor sandsynlighed vil forfalde, så det er skønt, at de bliver købt og vedligeholdt. De danske husejere er en stor gevinst, fordi de styrker den lokale handel, så uden danskerne kunne flere butikker i kommunen være ophørt,« siger borgmester Bengt Germundsson, Markaryd Kommun.

Hver femte hytte har udenlandsk ejer

Også i Norge er det almindeligt, at udlændinge køber fritidshus. Her er det især vintersportsglade danskere, der investerer i en hytte på fjeldet. En undersøgelse fra det statsstøttede regionalforskningsinstitut Telemarkforskning viser, at hver hytte skaber ekstra private bruttoindtægter for hver fastboende svarende til 9.500 danske kroner.

En af de store norske hyttekommuner er Trysil, en populær danskerdestination tre timers bilkørsel fra Danskebådens kajplads i Oslo. Her ligger 6.000 hytter rundt om og op ad fjeldet.

Der er ikke en samlet opgørelse over, hvor mange udlændinge, der ejer en hytte i Norge, men Torbjørn Amdal, daglig leder af hytteejerforeningen Trysilfjell Utmarkslag oplyser, at omkring knap hver femte (19 procent) af hytterne i Trysil har udenlandske ejere.

Både ejere og andre gæster lægger mange penge i kommunekassen, i butikkerne og hos håndværkere. Trysil Kommune får hvert år svarende til syv millioner danske kroner i ejendomsskatteindtægter af fritidsboliger. Ifølge den lokale hytteforening er der hvert år 1,8 millioner overnatninger i hytterne, der hver bidrager med svarende til mellem 160 og 400 danske kroner. Det giver en årlig omsætning op mod 720 millioner kroner.

»Hytteejere, uanset om de er fra Norge eller udlandet, har stor betydning for de fleste af Trysils lokale virksomheder, handel og service,« siger Torbjørn Amdal.

Dansk holdningsskifte

Sommerhusreglen har eksisteret siden den første lov mod udlændinges køb af fast ejendom blev vedtaget for 55 år siden, så personer bosat i udlandet ikke kan annektere fast ejendom herhjemme og gøre det danske landskab til udenlandsk ejendom. Der er ikke kendte tal for konsekvensen, hvis sommerhusreglen blev afskaffet.

En forskergruppe fra Syddansk Universitet konkluderede i 2009, at danske ejere af de såkaldte flexboliger, det vil sige helårsboliger, der bruges som fritidshuse, lægger penge hos de lokale erhvervsdrivende. En rundspørge hos et mindre antal bygningshåndværkere på

Langeland viser, at ejerne står for mellem 5 og 30 procent af håndværkernes omsætning.

De danske udkantsområder kan også tjene på enkelte, nøje udvalgte udenlandske ejere. En dispensationsmulighed åbner op for, at nogle få kan købe hus i Danmark, selv om de bor i udlandet, fordi de har en særlig tilknytning til Danmark. Det kan være i form af familiebånd eller en længere årrække med ferier herhjemme. Sidste år købte 251 udlændinge fritidshus i Danmark, en firedobling på fire år.

Danskerne er positive overfor udlændinges køb af sommerhus, og flere danskere er parat til at sige willkommen og välkomna til en køber udefra. I 2011 ville 49 procent afskaffe sommerhusreglen i en Megafon-undersøgelse. Det tal var steget til 53 procent, da analyseinstituttet Epinion spurgte danskerne fire år senere.

Nils Karl Sørensen fornemmer, at der er et holdningsskifte på vej i den danske debat om den såkaldte sommerhusregel og udlændinges adgang til at købe fast ejendom i Danmark.

»Det er et meget følsomt emne at tale om. For 20 år siden var det helt udelukket, men nu er vi kommet frem til at diskutere et salg til udlændinge, for man bliver mør, når man i årevis er uden en køber til sit hus. Jeg tror, at udlændinge om 10-15 år får lov at købe et hus i Danmark,« siger Nils Karl Sørensen.

Politisk modstand

Modstanden findes stadig på Christiansborg, hvor retorikken i årevis har været imod udenlandske købere. Her vil politikerne beskytte kulturen på landet og give danskerne billige boliger på et marked fri for rige tyske og norske købere. Et forslag fra Liberal Alliance om at tillade salg til udenlandske købere blev i 2012 afvist af alle andre folketingspartier. Sådan kan forbuddet bestå, hvis det står til regeringen, der forbigår sommerhusreglen i det nye regeringsgrundlag. Den vil i stedet fokusere på etablering af erhverv i landdistrikterne og en udflytning af statslige arbejdspladser i en revision af planloven.

Den nye holdning til udlændinges køb af bolig mærkes tydeligt i Radikale Venstre. Her vedtog Hovedbestyrelsen i maj et program for landudvikling, der skal "lempe boligreglerne i landdistrikterne, så man lokalt kan give lov til udlændinges køb af flexbolig", dvs. en helårsbolig uden bopælspligt. De radikale folketingsmedlemmer går dog mod deres egen hovedbestyrelse og vil fortsat holde fast i sommerhusreglen. Radikale Venstres ordfører for landdistrikter, Andreas Steenberg, er dog enig i, at danskerne er ved at blive mere positive over for at sælge til udlændinge.

»Emnet bliver ved at komme op i debatten, og jeg fornemmer et skifte i holdning hos danskerne. Men folketingsgruppen er imod at lempe sommerhusreglen, for udlændingene vil kun købe boliger i de gode områder under ti kilometer fra kysten, så vi tror ikke, at det løser problemet med de usælgelige boliger. Hvis udlændinge får lov at købe boliger, vil vi i stedet miste udlejningsforretningen, og sommerhuspriserne vil bare stige, så vi andre får sværere ved at købe et sommerhus,« siger Andreas Steenberg.

Som at tisse i bukserne

Venstres folketingsgruppe fastslog i deres landdistriktsprogram i foråret, at sommerhusreglen består. Dansk Folkepartis landdistriktsordfører, Mette Hjerminde Dencker, har tidligere sammenlignet et hurtigt salg med at tisse i bukserne for at tjene penge:

»Det vil betyde en affolkning af sommerhusområder og en alvorlig bet for de erhverv, hvis omsætning er afhængig af mange beboere i netop sommerhusområder.«



Copyright © 2014 | Ugebrevet A4

Islands Brygge 32D | 2300 København S | T: +45 27837130 | E: [Kontakt os](#)