



1. november 2018  
CVL/PFC/AB

## **LDP-17-00298 – Rapport "Liv i landsbyerne gennem flere huse til udlejning til turister"**

### **Forord**

**Feriehusudlejernes Brancheorganisation har i samarbejde med Dansk Kyst- og Naturturisme, Varde Kommune og landsdækkende feriehusudlejningsbureauer gennemført kampagnen "Liv i landsbyerne gennem flere huse til udlejning til turister".**

I perioden fra 2013-2017 er antallet af overnatninger i danske feriehusene steget ganske markant. I 2013 var der 15,0 mio. overnatninger. I 2017 var der 19,2 mio. overnatninger. I runde tal har stigningen samtidig medført en stigning i den direkte og afledte fuldtidsbeskæftigelse fra 13.500 til 17.300 job. De mange nye job er primært blevet oprettet i detailhandel, rengøring, håndværk, attraktioner og "anden service" i og omkring landdistrikter, hvor der er feriehusområder.

Den positive udvikling i antallet af overnatninger har medført en positiv udfordring – der mangler feriehusene til udlejning. Feriehusudlejernes Brancheorganisation ønsker med dette projekt at bruge den positive udvikling i antal overnatninger i feriehusene til at skabe mere liv i landsbyerne. Der er mange ejere af feriehusene og af huse i landsbyer, der med en øget information vil udleje deres feriehus eller hus i landsbyen. Formålet med dette projekt er at underbygge den information, som ejere af huse skal have, før de ønsker at udleje deres hus.

Feriehusudlejernes Brancheorganisation har modtaget støtte fra Landdistriktpuljen til at gennemføre projektet "Liv i landsbyerne gennem flere huse til udlejning til turister". Formålet med projektet har været at skabe mere levedygtige landsbyer ved at få flere ejere af huse med feriehus-, flexbolig- og helårsstatus til at udleje deres huse til turister. Projektet har taget udgangspunkt i feriehusområdet i Nymindegab som planlagt samt i Ho i Varde Kommune frem for som oprindeligt planlagt i Grærup Strand, da Grærup Strand viste sig ikke at være så anvendeligt som først antaget.

Projektet har resulteret i afholdelse af en lang række sommerhusejermøder med op til 600 deltagere, det planlagte antal landsbymøder, videndeling og udarbejdelse af koncepter samt mindst 300-350 flere huse til udlejning til turister.



## Indhold i rapporten

1. Spørgeundersøgelse i Nymindegab og Ho
2. Kortlægning af potentialet for flere feriehuse og huse til udlejning
3. Møder i kommuner med sommerhusejere
4. Møder i landsbyer
5. Presseomtale
6. Oprettelse af hjemmeside
7. Debat på Folkemødet
8. anbefalinger

### 1. Spørgeundersøgelse i Nymindegab og Ho

Det er formålet med projektet, at der videreformidles information fra en kvalitativ spørgeundersøgelse, hvor ejere af huse i Nymindegab og feriehus-ejere i Ho er blevet tilskrevet af Varde Kommune. Heri er det blevet beskrevet, at Dansk Kyst- og Naturturisme, Varde Kommune og Feriehusudlejerne Brancheforening gennemfører projektet "Liv i landsbyerne gennem flere huse til udlejning til turister", og i den forbindelse er ejerne blevet spurgt om deres erfaringer med at udleje eller ikke udleje deres huse eller ferie-huse.

I brevet er ejerne blevet bedt om at kontakte Dansk Kyst- og Naturturisme, som anonymt har interviewet de deltagende ejere.

Spørgeundersøgelsen har taget udgangspunkt i spørgerammen, som kan ses i bilag 1. Svarene kan ses i bilag 2 og bilag 3. Svarene følger ikke direkte spørgerammen. Svarene har mere karakter af et "samtalesvar".

Svarene fra Nymindegab, hvor ejere af huse har deltaget, kan gøres op på følgende vis:

Positivt:

- Korttidsudlejning giver bedre økonomi, det dækker nogle af de løbende driftsomkostninger ved at eje et hus.
- Der er en positiv holdning til korttidsudlejning af huse i Nymindegab både blandt dem, der udlejer, og dem, der ikke udlejer.
- Det er godt for korttidsudlejningen, at der er en lokal befolkning.
- Det giver færre problemer at korttidsudleje end at udleje til "socialt belastede".
- Hvis huset ikke kan sælges, så kan det korttidsudlejes.
- Man kan blive boende i et stort hus og korttidsudleje en del af det.
- Korttidsudlejningen kan være en mulighed i en årrække, til der bliver mere efterspørgsel efter helårsbeboelse.

Negativt:

- Flere ejere troede, at det var nemmere at sælge huset, hvis det ikke er korttidsudlejet.
- 14 dages affaldstømning er for lidt til korttidsudlejning.



- Korttidsudlejning medfører for få lokale beboere og gør Nymindegab til "sommerhusområde".
- Flere ejere siger, at der mangler information om, at helårshuse må korttidsudlejes.
- Der mangler information om, hvordan reglerne er for korttidsudlejning af huse – specielt skattereglerne.
- Der mangler information om reglerne for flexboliger.
- Selvom det er et plus at kunne korttidsudleje sit hus, skal helårshuse bruges til boliger for at sikre Nymindegab som landsby.

Svarene fra Ho, hvor ejere af feriehuse har deltaget, kan gøres op på følgende vis:

#### Positivt:

- Det er vigtigt med godt værtskab som husejer. Huset skal være hyggeligt.
- Mange nævner, at der skal være en god økonomisk gevinst ved at udleje sit feriehus.
- Det er ikke noget problem, at andre anvender ens feriehus.
- En adspurgt vil udleje, når børnene ikke længere gider tage med i sommerhus.
- Mange nævner, at det er en god forretning at udleje feriehuset, det betaler lånet ned.
- Rigtigt mange nævner, at det er meget vigtigt, at bundfradraget er blevet hævet.
- Det er ikke nødvendigt at fjerne de personlige ting – det er fint, at det bruges.
- En adspurgt udlejer sit hus for at få betalt sit nye køkken.
- Mange nævner, at feriehuset skal udlejes så meget som muligt.
- En del nævner, at det er vigtigt, at bureauet kan formidle en "handyman-funktion", så ejerne slipper for alt det praktiske.
- En adspurgt er glad for, at bundfradraget blev hævet, da vedkommende kun vil udleje, til der skal betales skat.
- Bureauet har tjek på det meste, og en adspurgt har ikke oplevet ret meget bøvl gennem mange år.

#### Negativt:

- En del nævner, at de har råd til at bruge huset lidt, og sådan skal det være.
- En har tidligere udlejet og har dårlige erfaringer med bureauet.
- En adspurgt vil ikke bruge penge på at "opdatere" feriehuset, så det kan udlejes.
- Rigtigt mange nævner, at de ikke udlejer, da der skal fjernes alt for meget af det personlige.
- Rigtigt mange nævner, at de ikke udlejer, da de selv bruger feriehuset meget.
- Hvis en adspurgt skal udleje, skal økonomien være bedre end i dag.
- Mange nævner, at de ikke udlejer, da det slider for meget på feriehuset.



Parallelt med, at Dansk Kyst- og Naturturisme, Varde Kommune og Feriehuseudlejernes Brancheforening har gennemført den ovenfor nævnte spørgeundersøgelse, har Epinion gennemført analysen "Feriehusanalysen" (kilde: [https://www.kystognaturturisme.dk/media/1672/feriehusanalyse-2018\\_hovedrapport.pdf](https://www.kystognaturturisme.dk/media/1672/feriehusanalyse-2018_hovedrapport.pdf)) af feriehusejeres syn på deres brug af deres feriehus i fire store feriehusområder i Danmark – Odsherred, Djursland, Varde/Ringkøbing-Skjern og Nordsjælland – for Dansk Kyst og Naturturisme.

"Feriehusanalysen" viser mange af de samme svar, som den kvalitative spørgeundersøgelse i projektet viser. Det er klart økonomien, der er "drivkraften" for at udleje og for, at flere overvejer at udleje. Der er dog også en tendens til, at der især Nordsjælland og Odsherred mangler viden om mulighederne for at udleje feriehuset, herunder usikkerhed omkring forsikring ved udlejning.

I lighed med spørgeundersøgelsen viser "Feriehusanalysen" også, at modstanden mod at udleje i særdeleshed skyldes uviljen til at fjerne det personlige ved feriehuset, det ekstra slid på huset og ejerens ønske om selv at benytte feriehuset.

## **2. Kortlægning af potentialet for flere feriehus og huse til udlejning**

Det er et formål i projektet at afdække, hvor der er potentiale for større kapacitet til udlejning af feriehus og huse i landsbyer. Der er i alt ca. 222.000 feriehus i Danmark. Af disse ligger de ca. 182.000 i 34 kommuner, der alle har over 2.000 feriehus. De resterende kommuner er fravalgt, da talmaterialet ellers bliver for spinkelt. Der findes ikke en opgørelse over, hvor mange feriehus der udlejes i de enkelte kommuner. Der er derfor udviklet en beregning, der kan opgøre antallet af udlejede feriehus i de 34 kommuner ud fra antallet af overnatninger, hvorefter det er muligt at beregne udlejningsprocenten i den enkelte kommune, der varierer fra kommune til kommune, afhængig af hvor "populært" det er at leje ud.

De kommuner, der har en lav udlejningsprocent og relativt færrest feriehus udlejet, er de kommuner, hvor der er det største antalsmæssige potentiale for at udleje flere feriehus og flere huse i landsbyer. De typiske kommuner med en lav udlejningsprocent og færrest udlejede feriehus er kommuner, hvor ejerne typisk bor i Storkøbenhavn, Aarhus, Aalborg og Odense, og feriehuset ligger op til en times kørsel fra hjemmet. De ejere af feriehus, der er bosiddende i de store byer, anvender traditionelt selv deres feriehus langt mere end ejere bosiddende i land- og provinskommuner. Det skyldes bl.a., at de har en større indkomst end ejere i provins- og landkommuner, og at de bor i lejlighed uden have. Men det skyldes også en holdning om, at "vores hus er vores hus, og det skal kun bruges af os". Den holdning er dog under klar forandring. Det skyldes, at mange ejere i store byer i de allerseneeste år har hørt om mange ejere af lejligheder mv., der har udlejet gennem Airbnb og tilsvarende portaler. Det har øget interessen for at udleje feriehus i de nordsjællandske kommuner, og det forventes, at denne udvikling vil sprede sig til resten af landet.



I bilag 4 og bilag 5 kan det ses, at der er mange kommuner, der både har et højt antal udlejede feriehus og en høj udlejningsprocent. Det er kommuner som Hjørring, Thisted, Lemvig, Holstebro, Ringkøbing-Skjern, Varde, Fanø, Tønder, Sønderborg, Langeland og Bornholm. Alene disse 11 kommuner står for ca. 63 % af alle de 19,2 mio. overnatninger i feriehus og har ca. 21.000 af de ca. 40.000 udlejede feriehus i Danmark. Udlejningsprocenten er i gennemsnit i de 11 kommuner 47 %. Modsat er der mange kommuner, hvor der er mange feriehus og meget få huse, der bliver udlejet. Det er kommuner som Aalborg, Vesthimmerland, Norddjurs, Syddjurs, Lolland, Næstved, Slagelse, Holbæk, Kalundborg, Odsherred, Lejre, Frederikssund, Halsnæs, Gribskov og Helsingør.

Når der ses på gæsternes interesse for de enkelte kommuner, ses det, at der i en række kommuner har været en markant stigende interesse i form af vækst i antal overnatninger i perioden fra 2011 til 2017. De enkelte kommuner er derfor blevet opdelt i fire kategorier ud fra deres procentvise vækst i antal feriehusovernatning fra 2011 til 2017; lav (<15), gennemsnitlig (15-30), høj (30-40) og meget høj (>40).

Når der skal ses på, hvilke kommuner der har størst potentiale for udlejning af flere feriehus og huse i landsbyer til turister, så er det en kombination af kommuner med en lav udlejningsprocent og en samtidig markant stigende interesse fra de gæster, der ønsker at leje et feriehus.

Ved at sammenstille kommuner med en lav udlejningsprocent – udlejning af under 20 % af det samlede antal feriehus i kommunen – og kommuner med en markant stigende vækst i perioden 2011-2017 fremkommer der en liste med kommuner, der har et stort potentiale for udlejning af feriehus og flere huse i landsbyerne.

I alt 17 kommuner opfylder kriterierne med at have en lav udlejningsprocent og en høj eller meget høj vækst. Det er kommunerne Aalborg, Vesthimmerland, Norddjurs, Syddjurs, Skive, Odder, Nordfyn, Lolland, Guldborgsund, Næstved, Slagelse, Kalundborg, Odsherred, Frederikssund, Halsnæs, Gribskov og Helsingør. I de 17 kommuner er udlejningsprocenten i gennemsnit 11,4 %, mens den er 20,4 % i kommuner med over 2.000 feriehus pr. kommune. I de 17 kommuner ligger godt 50 % af alle feriehus i Danmark. Men antallet af overnatninger udgør kun 18,2 % af de 19,2 mio.

Med udgangspunkt i ovenstående liste har Feriehusudlejernes Brancheforening været opsøgende og deltaget i informationsmøder med landsbyer om udlejning af huse og i møder med ejere af feriehus i udvalgte kommuner.

### **3. Møder i kommuner med sommerhusejere**

Formålet med projektet er, at der skulle ske en information til ejere af sommerhuse, så der kan ske en forøgelse af udlejningen. Feriehusudlejernes Brancheforening har fået opbygget et særdeles godt samarbejde med en række kommuner med sommerhuse. Der har derfor været afholdt møder i de nedenstående kommuner. En del kommuner har selv henvendt sig til Feriehusudlejernes Brancheforening med ønske om at afholde et møde. Det er



klart blevet vurderet som værdifuldt at deltage i møderne med information. På møderne er resultaterne fra Nymindegab og Ho indgået.

Der har været afholdt møder med sommerhusejere i følgende kommuner:

Guldborgsund	16.09.2017	og	26.10.2018
Lolland	23.09.2017		
Vordingborg	23.09.2017		
Næstved	29.09.2017		
Faxe	08.10.2017		
Stevns	08.10.2017		
Sønderborg	18.11.2017		
Kolding	20.01.2018		
Kalundborg	21.01.2018		
Slagelse	28.01.2018		
Aabenraa	24.02.2018		
Nordfyn	03.03.2018		
Mariagerfjord	17.03.2018		
Bornholm	24.03.2018		
Jammerbugt	24.03.2018		
Hjørring	24.03.2018		
Samsø	26.03.2018		
Odder	15.04.2018		
Odsherred	26.05.2018		
Gribskov	13.10.2018		

Møderne har haft særdeles mange deltagere – op til 600 sommerhusejere pr. møde, og der har været stor interesse for at høre om udlejning af ferie-huse. Det gennemsnitlige antal sommerhusejere pr. møde har været omkring 150. På alle møderne har der været deltagelse af lokale udlejnings-virksomheder. Det gælder i særdeleshed de fem medlemmer af Feriehusud-lejernes Brancheforening, der økonomisk har bidraget til projektet. De del-tagende virksomheder har efterfølgende indgået et klart tilfredsstillende antal nye aftaler om udlejning af feriehuse.

I bilag 6a-6g ses der eksempler på invitationer og program for møderne i Kalundborg, Slagelse, Odder, Nordfyns og Odsherred Kommuner. I bilag 7 kan der ses et eksempel på præsentationen, som den har været på de fleste møder.

Ud fra møderne med sommerhusejere er der udarbejdet et koncept for afholdelse af sommerhusejermøderne, som kan findes i bilag 8. Dette koncept er udbredt til andre kommuner, og det forventes at fortsætte og blive gen-taget i 2019.

#### **4. Møder i landsbyer**

Det har været formål med projektet, at der skulle ske en information til ejere af huse i landsbyer. Der har været afholdt 5 møder med landsbyer.

Der har været afholdt møde i:



Kirke Stillinge Lokalråd i Slagelse Kommune  
Knebel, Mols i Udvikling i Syddjurs Kommune  
Båring Lokaludvalg i Middelfart Kommune  
Højby Lokalråd i Odsherred Kommune  
Gørlev og omegns Lokalråd i Kalundborg Kommune

På møderne er der blevet orienteret om resultaterne fra Nymindegab og Ho og mulighederne for at udleje huse i landsbyer til turister. I møderne har der ud over Feriehusudlejernes Brancheforening været deltagelse af en lokal feriehusudlejer, som har kunnet svare på konkrete spørgsmål.

Der er udarbejdet et koncept for afholdelse af møderne med husejere i landsbyer, som kan findes i bilag 9. Der har været en fin interesse for, at der kan ske udlejning i landsbyer. Der har derfor på møderne været talt om, at alle landsbyer i de enkelte kommuner skal inviteres til et kommende informationsmøde. Feriehusudlejernes Brancheforening vil på baggrund af projektet arrangere og deltage i sådanne møder i 2019 og 2020. I bilag 10 ses et eksempel på præsentationen fra et af møderne.

## 5. Presseomtale

Det har været et formål med projektet at skabe presseomtale af mulighed for udlejning og projektet. Som det kan ses i bilag 11a-11k, har der været fin presseomtale af de afholdte møder med ejere af feriehus, lige som de oplagte artikler på LinkedIn har givet fin synlighed (bilag 12a-12d). Forud for en del af møderne har der været udarbejdet pressehistorier, som er blevet tilbudt forskellige medier (bilag 11h).

Et godt eksempel på pressehistorier, der er tilbudt lokale aviser, kan ses i bilag 11g, hvor presseoplægget er blevet anvendt til den egentlige historie i TV2 Lorry, der både var i tv og på tv-stationens hjemmeside.

## 6. Oprettelse af hjemmeside

Der er oprettet hjemmesiden [www.liv-i-landsbyerne.dk](http://www.liv-i-landsbyerne.dk), som går i luften i november 2018.

Det var et mål i projektet at opbygge en hjemmeside, hvor husejeren med sin viden om husets størrelse, antal sovepladser, postnummer, udlejningsperiode, afstand til f.eks. strand og bycentrum mv. kan få et omtrentligt bud på, hvad der kan tjenes på at leje sit hus ud. Der har i projektet været arbejdet grundigt med at opbygge en model, der kan understøtte dette. Da prisstrukturen er meget forskellig fra hus til hus og fra område til område, er opgaven blevet løst med en generel information om skatteregler og erhvervs-mæssig udlejning, geografisk fordeling af udlejning og link til udlejningsbureauer, der ønsker at formidle huse til turister. Disse informationer har været efterspurgt på sommerhusejermøderne og landsbymøderne nævnt ovenfor og ud fra spørgeskemaanalysen.

Det gennemførte arbejde med prisanalysen kan ses i bilag 13a-13h. På hjemmesiden er der redegjort for økonomien i udlejning og givet eksempler på, hvad forskellige indtægter betyder før og efter skat.



På hjemmesiden er der desuden mulighed for at se de forskellige regler, der har betydning for udlejning af huse og feriehus. Som en sidste væsentlig ting er der link til feriehusudlejningsbureauer, så der kan skabes en kontakt, hvis en ejer måtte ønske at udleje sit hus i forlængelse af besøget på hjemmesiden.

## 7. Debat på Folkemødet

Det var en del af formålet for projektet, at der skal kunne holdes en debat på Folkemødet. På Folkemødet i Allinge på Bornholm afholdt Feriehusudlejernes Brancheforening den 15. juni 2018 debatten: *Øget kapacitet i Kystdanmark – Må vi sove i dit parcelhus i næste uge? Hvordan får vi flere huse til udlejning til turister?* (bilag 14).

Resultaterne fra spørgeundersøgelsen indgik i debatten som argumenter for, at der skal udlejes flere feriehus og huse i landsbyerne.

Debatten var motivet således i programmet:

”Må vi sove i dit parcelhus i næste uge? Udlejningen af danske feriehus er vokset markant i de seneste år. Faktisk har væksten været så stor, at der mangler feriehus i højsæsonen. Feriehusudlejernes Brancheforening og Dansk Kyst- og Naturturisme har derfor været i gang med at se på alternativer til det traditionelle feriehus. Hvad skal der til, for at ejere af parcelhus og andre boliger i landsbyer og på landet vil udleje deres hus til turister? Er det pengene eller fordomme, der er afgørende? Feriehusudlejernes Brancheforening, Dansk Kyst- og Naturturisme og Varde Kommune arrangerer en debat, hvor der sættes fokus på, hvordan der kan skaffes flere nye feriehus til udlejning.”

Deltagerne i debatten var:

*Steffen Damsgaard, formand, Landdistrikternes Fællesråd*

*Flemming Toft Andersen, direktør, Feriepartner Danmark*

*Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes Brancheforening*

*Erik Buhl, borgmester (V), Varde Kommune*

*Birthe Jørgensen, strategi- og udviklingschef, Dansk Kyst- og Naturturisme*

Debatten gav et godt indtryk af de forskellige synspunkter og viste samlet, at der er stor interesse og mulighed for, at der udlejes langt flere huse end de nuværende feriehus.

## 8. Anbefalinger

Projektet "Liv i landsbyerne gennem flere huse til udlejning til turister" har tydeligt vist, at der er et meget stort behov for mere oplysning – ikke mindst gennem møder, hvor der direkte kan orienteres om mulighederne for udlejning af huse og feriehus. Dette er også baggrunden for, at der har været afholdt langt flere end de 5 planlagte møder med feriehusejere rundt i landet. Der har været afholdt møder i 20 kommuner med fra 50 til 600 deltagere. I alle møderne har kommunerne og de lokale Visit-organisationer





vist et stort engagement og interesse i møderne. Ejerne af feriehusene har været meget glade for at blive inviteret til møderne, da de ofte føler et nært tilknytningsforhold til kommunen/området, hvor deres feriehus er beliggende. De mange udlejningsbureauer, der har deltaget i møderne, har også været meget tilfredse. Der er blevet indgået mange nye aftaler om udlejning i forlængelse af møderne, der alle er blevet afsluttet med en "markedsplads", hvor ejerne og udlejerne har kunnet mødes. Det er Feriehusudlejerne Brancheforenings forventning, at der mindst er kommet 300-350 flere feriehus til udlejning. Såfremt de 300-350 nye feriehus opnår den gennemsnitlige belægning og døgnforbrug, vil der blive skabt ca. 130-150 nye fuldtidsstillinger. Dermed bidrager feriehusudlejning meget fint til at skabe lokal værditilvækst og nye arbejdspladser.

**Det er en klar anbefaling, at der skal afholdes flere møder med ejere af feriehus, hvor husejerne orienteres om mulighederne for udlejning af deres feriehus.**

På tilsvarende vis har det fungeret særdeles godt med de afholdte "landsby-møder". Landsbyrådene/-udvalg er gode lokale ambassadører for landsbyerne. Det har herigennem været muligt at påbegynde en forståelse for, at det kan være en mulighed at korttidsudleje sit hus til turister og dermed være med til at skabe ny aktivitet i landsbyen. Der er ved flere af møderne blevet talt om, at der skal afholdes møder, hvor alle kommunens landsbyråd/-udvalg inviteres til at høre om mulighederne for udlejning til turister. Det er svært at sætte et antal på hvor mange flere huse i landsbyer, der er kommet til udlejning som følge af projektet. Det er dog forventningen, at der i den kommende tid med flere møder om udlejning for alle landsbyerne i de enkelte kommuner vil komme flere huse til udlejning. Dermed vil udlejning af huse i landsbyerne komme til skabe værdi og lokale arbejdspladser.

**Det er en anbefaling, at der afholdes møder rundt om i de kommuner, hvor der er et potentiale for udlejning til turister. Til møderne skal alle landsbyråd/-udvalg inviteres.**