
Tilflytterboliger i landdistrikterne: Muligheder og udfordringer



Landdistrikternes Fællesråd
December 2023



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLES RÅD

Indhold

Indledning	2
Opsummering	2
Del I: Introduktion til tilflytterboliger	3
Del II: Udfordringer ved tilflytterboliger.....	5
Boligmangel	5
Offentlig transport	6
Lånemuligheder	6
Mellefinansiering til reovering	6
Del III – Afrunding.....	7
Del IV: Oversigt over identificerede tilflytterboliger	8

Tilflytterboliger i landdistrikterne

Indledning

Vi i Landdistrikternes Fællesråd har gennemført en undersøgelse af tilflytterboliger i Danmark. Baggrunden for undersøgelsen er en rundspørge blandt Fællesrådets medlemskommuner angående bosætning til området gennemført primo 2023. Formålet med nærværende undersøgelse er således at afsøge hvilke tilflytterboliger, der findes i Danmark, samt hvilke udfordringer, der er i forbindelse med opstart og drift af tilflytterboligerne. Undersøgelsen er gennemført via desk-research samt en rundspørge hos Fællesrådet medlemmer, der har afdækket hvilke tilflytterboliger, der findes i landet. Desuden er der blevet gennemført en række semistrukturerede interviews med relevante personer, der har tilknytning til tilflytterboligerne. De semistrukturerede interviews har belyst hvilke udfordringer, der kan være i forbindelse med oprettelse og drift af tilflytterboliger. Der er i alt blevet gennemført ni interviews med frivillige eller kommunalt ansatte.

Opsummering

De gennemførte interviews viser, at der generelt er stor tilfredshed med tilflytterboligerne iblandt de adspurgte. Ingen af de adspurgte oplever, at det er svært at finde interesserede lejere til boligerne. Det er dog mindre klart, hvor mange der bliver boende i området efterfølgende, da mange af tilflytterboligerne er relativt nye samt at tidligere lejere ikke må kontaktes grundet GDPR.

Selvom der generelt er tilfredshed med projekterne, oplever de involverede frivillige eller kommunalt ansatte også flere udfordringer i forbindelse med tilflytterboligerne.

I forbindelse med etablering af tilflytterboligerne kan der være udfordringer for de frivillige borgergrupper, der er initiativtagere bag projektet, når de skal finde finansiering til projektet. Dertil oplever nogle af borgergrupperne, at tilflytterboligen mister sin betydning idet det er vanskeligt for lejerne efterfølgende at finde fast bolig i området.

I det følgende kan du læse mere uddybende om hvad tilflytterbolig-projekterne er, hvilke udfordringer der kan være i forbindelse med projekterne samt se eksempler på udvalgte tilflytterboliger blandt Fællesrådets medlemskommuner. Vi håber, at du vil læse med!

Del I: Introduktion til tilflytterboliger

Selvom der i mange af Danmarks mindre bysamfund og landdistrikter er fremgang i bosætningen, er andre mindre bysamfund og landdistrikter præget af dalende befolkningstal. En opgørelse fra Danmarks Statistik viser, at hvor det i 2013 var omkring hver 8. der boede i et landdistrikt er det i 2023 tættere på hver 9¹. Et initiativ, der potentielt kan bidrage til at vende den negative udvikling af affolkning i områder, er etableringen af tilflytterboliger. Men hvad er en tilflytterbolig egentlig?

Tilflytterboliger er huse, som har til formål at give potentielle tilflyttere til landdistrikterne mulighed for at afprøve livet i en ny kommune eller landsby i en begrænset periode, inden beslutning om permanent tilflytning træffes. På den måde kan tilflytterboliger være et effektivt greb i forhold til at øge bosætningen i et bestemt område.

Boligerne kaldes for tilflytterhuse, bosætningshuse, pendlerboliger eller prøveboliger. Både boligtype, organisering og ejerforhold varierer meget fra kommune til kommune og konceptet er udbredt på tværs af landdistrikterne, dog med en overrepræsentation på øerne. Udlejningsperioden af boligerne varierer fra to uger og op til to år. For at gøre boligerne attraktive holdes huslejen lav. Derved kan lejere af tilflytterboligerne i mange tilfælde beholde deres bolig andetsteds, mens de afprøver livet i den pågældende kommune eller landsby.

Prøvelejligheden på Endelave Skole

På Endelave stilles en fuldt møbleret lejlighed til rådighed for potentielle tilflyttere. Lejligheden er egnet til både enlige og til familier på op til fire personer. I lejligheden kan man afprøve ø-livet i op til en periode på fire måneder. Huslejen er billig og tager dermed hensyn til, at lejerne kan have bolig andetsteds. Prøvelejligheden er beliggende centralt i Endelave by og er ca. 60 m² beliggende på 1. sal i bygningen. Lejligheden udlejes i perioden 1. januar til midt juni og i perioden midt august til 31. december. Der udlejes dog maksimalt for fire måneders sammenhængende periode. For at komme i betragtning til lejligheden skal man udfylde et ansøgningsskema og sende en motiveret ansøgning. Ansøgningsskemaet kan hentes [her](#).



¹ NYT: Færre bor på landet - Danmarks Statistik ([dst.dk](#))



Landdistrikternes Fællesråd har kendskab til tilflytterboliger i:

1. Esbjerg Kommune, Mandø
2. Haderslev Kommune, Aarø
3. Hjørring Kommune, Hjørring
4. Horsens Kommune, Endelave
5. Jammerbugt Kommune, Trekroner
6. Langeland Kommune, Strynø
7. Lemvig Kommune, Ramme
8. Norddjurs Kommune, Anholt (udlejes PT ikke)
9. Samsø Kommune
10. Slagelse Kommune, Omø
11. Tønder Kommune, Sæd
12. Ringkøbing-Skjern Kommune, Tarm
13. Vordingborg Kommune (udlejes PT ikke)
14. Ærø Kommune, Bregninge

Del II: Udfordringer ved tilflytterboliger

Landdistrikternes Fællesråd har kendskab til 14 tilflytterboliger placeret forskellige steder i landet. Selvom tilflytterboligerne generelt drives med succes, er der visse udfordringer forbundet med projekterne. I denne anden del af rapporten er der netop fokus på disse udfordringer. Vi håber, at det kan være med til at sætte fokus på problematikkerne og dermed gøre det nemmere at opstarte og drifte tilflytterboliger i fremtiden.

Boligmangel

Flere steder i landdistrikterne og særligt på de mindre øer er der mangel på både eje- og lejeboliger. På trods af, at der er god interesse for at afprøve livet i landdistrikterne ved at bo i et af landets tilflytterboliger, kan det

efterfølgende være vanskeligt at bosætte sig i området grundet boligmangel².

”Det er nemt at få lejere til tilflytterboligen, og hvad så? Så står vi der og må lidt med skam indrømme overfor lejerne, at vi ikke ser nogle muligheder for, at de kan bosætte sig permanent i området” - Interviewperson

Særligt på de danske småøer kan det være vanskeligt at finde en permanent bopæl. Både fordi der ikke er mange boliger til salg eller boliger, der udlejes. Derfor oplever initiativtagerne bag tilflytterboligerne, at de potentielle lejere af tilflytterboligerne, mister interessen for at afprøve livet i de givne områder, da der ikke er gode muligheder for faktisk at kunne bosætte sig permanent i området efterfølgende.

Tilflytterboligen i Ramme-Lomborg

I landsbyen Ramme i Lemvig Kommune stilles en bolig til rådighed for potentielle tilflyttere i 6-12 måneder. Huset er et rødt murermesterhus, der er nyrenoveret bl.a. med nyt tag og med god plads både inde og ude. Boligen er på 217 m² med to stuer, køkken alrum og fem værelser. Huslejen er 4.800 kr. per måned plus forbrug.

Tilflytterboligen er placeret centralt i Ramme by tæt på skolen med legeplads og hal, kort til den lokale købmand. I Ramme er der desuden togforbindelse til Holstebro og Lemvig-Thyborøn samt busforbindelser. I nabobyen Lomborg 4 km væk er der børnehave og vuggestue.



² [Hvorfor flytter mennesker ud på danske småøer? - Sammenslutningen af Danske Småøer \(danske-smaaoer.dk\)](#)

[Småøer mangler lejeboliger: Maria måtte vente i to år på bolig på Orø | Sjælland | DR](#)

Offentlig transport

I enkelte af de gennemførte interviews fremhæver interviewpersonen, at den offentlige transport i området kan være en udfordring for den generelle tilflytning, da den offentlige transport i området kan være begrænset. I visse af områderne, hvor tilflytterboligerne er placeret, er der ingen eller meget lidt offentlig transport, og det kan være svært at komme ind til hovedbyen eller til fastlandet med offentlig transport.

”Der er ingen offentlige transportmuligheder hverken til eller fra øen, så det kan være en udfordring, at man ikke kan komme frem og tilbage, som man har lyst til uden bil” - Interviewperson

Som konsekvens af dette kan det være sværere at bo og få en hverdag til at fungere i området. Dette kan afholde potentielle tilflyttere uden bil fra at bosætte sig i området.

Lånemuligheder

I flere af interviewene fremgår det, at begrænsede lånemuligheder til køb af boliger i landdistrikterne kan være en udfordring for tiltrækning af lejere til tilflytterboligerne og efterfølgende udfordring, hvis lejerne efterfølgende ønsker at købe bolig i området.

”Siden finanskrisen har vi haft udfordringer med at få lov til at låne, og det gør også at forfaldet i vores by er stort” - Interviewperson

Dertil gør de mere begrænsede lånemuligheder det vanskeligt for private borgere og frivillige borgergrupper at tegne de nødvendige

lån til køb af bolig til projektet og eventuel renovering af denne. I stedet må initiativtagerne bag projektet søge alternative låneformer, der kan skabe yderligere benspænd for initiativtagerne.

Mellefinansiering til renovering

Når tilflytterboligerne først skal etableres og ofte renoveres, er det i de tilfælde, hvor initiativet stammer fra frivillige borgere ofte nødvendigt at søge om tilskud til finansiering af renovering. Hertil kan borgerne vælge at søge om LAG-midler.

Projekter er egnet til at modtage LAG-midler, når det bl.a. har et budget på 100.000 kr. Man kan max søge 50 % i tilskud. Den resterende finansiering til projektet kan f.eks. være egne midler eller tidskud fra andre fonde. Dog skal modtagerne af LAG-midlerne selv lægge ud for alle udgifter, mens projektet gennemføres. Tilskuddet fra LAG udbetales først, når projektet er helt afsluttet³.

”De penge, som vi har søgt, kan vi ikke få udbetalt før vi er færdige med projektet. Vores udfordring var derfor at finde en mellefinansiering” - Interviewperson

Dette kan være en udfordring for private borgere og frivillige borgergrupper, der ønsker at etablere en tilflytterbolig i deres lokalområde, idet de ikke har mulighed for at stå for finansiering i mellempærioden. I stedet må der findes alternative løsninger til mellefinansieringen, som er tidskrævende og besværligt for de frivillige.

³ [Støtte via Lokale Aktions Grupper \(LAG\) - Liv og land](#)

Del III – Afrunding

Tilflytterboliger giver potentielle nye tilflyttere en uforpligtende mulighed for at afprøve, hvordan det er at bo i lokalområdet. Landdistrikternes Fællesråd har set nærmere på udfordringer og muligheder ved tilflytterboliger i Danmark, men undersøgelsen peger samtidig på mange andre relevante emner med effekt på tilflytningen, som der med fordel kunne dykkes mere ned i.

En af konklusionerne fra denne rapport er, at der ikke er en lejebolig til rådighed for tilflytterne, når de har besluttet sig for at blive boende i lokalområdet efter at have boet i tilflytterboligen. Det er et generelt problem, at der er mangel på boliger på småøerne og generelt mangel på lejeboliger på landet. Det ville være relevant at undersøge nærmere, hvor mange der reelt bliver boende i lokalområdet efter at have boet i en tilflytterbolig, samt hvor stor

effekt det manglende marked for lejeboliger reelt har på bosætningen generelt.

Det kunne også være relevant at se nærmere på udfordringer med finansiering til køb af bolig i landdistrikterne, som undersøgelsen også er stødt på. Det er ofte sværere at låne til en bolig i landdistrikterne, da banker og realkreditinstitutter er mindre villige til at låne penge hertil. Det gælder både tilflyttere, som gerne vil købe en bolig, men også borgere, som allerede bor i landdistrikterne og vil låne penge til energiforbedrende tiltag eller lignende. Borger- og lokalforeninger, som ønsker at starte en tilflytterbolig op, vil også blive mødt af denne udfordring. Belåningsmuligheder og den generelle udfordring med boliger i landdistrikterne mangler fortsat at blive belyst både forskningsmæssigt og gennem mere praksisrettede analyser fx i samarbejde med de aktører og organisationer, der er på området.

Del IV: Oversigt over identificerede tilflytterboliger

Herunder fremgår en oversigt over de tilflytterboliger, som Landdistrikternes Fællesråd har kendskab til – konceptet gør sig ifølge vores oplysninger gældende i 14 kommuner. Oversigten er lavet på baggrund af en rundspørge blandt fællesrådets 55 medlemskommuner samt opfølgende research og dialog med de lokale aktionsgrupper, LAG'erne, landsbyer og lokalråd samt samarbejdspartnere, herunder Sammenslutningen af Danske Småøer. Undersøgelsen er gennemført primo 2023.

Hjørring Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> I Hjørring ligger ni midlertidige boliger til personer med ansættelse i Hjørring Kommune, herunder fem værelser og fire små boliger. Boligerne er etableret i den gamle stationsbygning i Hjørring.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Boligerne er etableret med et tilskud fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2016 og administreres af en forening af lokale virksomheder. Ejendommen ejes af DSB Ejendomme.</p>
Lemvig Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> En ny tilflytterbolig i landsbyen Ramme-Lomborg er blevet etableret med støtte fra LAG Lemvig og Lemvig Kommune. Det har også været muligt at støtte projektet gennem anparter.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Foreningen Ramme Borger- og Håndværkerforening er initiativtager til projektet.</p>
Ringkøbing-Skjern Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> I 2017 blev "Pendlerhuset" bygget på en ny udstykning i Tarm. Huset bruges som midlertidigt udlejningshus i op til et år for tilflyttere og pendlere til virksomheder i Ringkøbing-Skjern Kommune.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Huset ejes af Skjern-Tarm Håndværker- og Industriforening og administreres af EDC Skjern-Tarm.</p>
Samsø Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Samsø er der 14 møblerede prøveboliger, som potentielle tilflyttere kan leje fra september til maj, da de anvendes som ferieboliger i sommerperioden.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Husene stilles til rådighed af private husejere, som sørger for indgåelse af lejekontrakter. Samsø Kommune sørger for markedsføring og administration i forhold til oplysninger om ledighed og lejeperiode.</p>

Ærø Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> Ærø Kommune har siden 2012 haft en fuldt møbleret prøvebolig til leje i op til fire måneder.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Ærø Kommune ejer og administrerer udlejning af huset. Ærø Kommune fik den 1. juni 2022 igen lov til at udleje huset, efter Social- og Indenrigsministeriet i 2020 vurderede, at Ærø Kommune ikke havde hjemmel i lovgivningen ift. at udleje bosætningshuse med henblik på at tiltrække potentielle tilflyttere.</p>
Tønder Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> I Sæd ligger et tilflytterhus, som kan lejes i en periode på 6-12 måneder. Huset blev indviet i 2020.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Huset er købt og renoveret af 16 lokale anpartshavere og udlejes af Sæd-Ubjerg Tilflytterhus ApS.</p>
Norrdjurs Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Anholt stilles i vinteren 1-3 huse til rådighed for potentielle tilflyttere.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Boligerne er privatejede fritidshuse, som udlejes. Udlejning administreres af en arbejdsgruppe under bestyrelsen for Anholt Skole og Børnehaven.</p>
Horsens Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Endelave stilles en fuldt møbleret lejlighed til rådighed for potentielle tilflyttere i op til fire måneder.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Boligen ejes og administreres af Foreningen Endelave Skole.</p>
Esbjerg Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Mandø blev en prøvebolig indviet 1. september 2022. Boligen kan udlejes i 3-6 måneder.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Boligen er indrettet ovenpå Mandø Brugs, som ejer lejligheden. Lejeaftaler indgås med bestyrelsen for Mandø Brugs.</p>
Haderslev Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Aarø står tre boliger til rådighed for potentielle tilflyttere fra november 2022. Boligerne kan lejes fra november-april.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Lions Haderslev ejer boligerne, som fungerer som ferieboliger i sommerperioden. Lions Haderslev og repræsentanter fra Aarøs beboerforening administrer udlejningen.</p>

Slagelse Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Omø har et lokalt par investeret i et tiny-house, som potentielle tilflyttere kan leje i en begrænset periode.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Huset ejes og administreres af et lokalt par.</p>
Langeland Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> På Strynø udlejes en prøvebolig i op til to år til potentielle tilflyttere.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Boligen ejes og administreres af den lokale forening Livstræet.</p>
Jammerbugt Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> I 2018 købte Foreningen Liv i By og Skole et hus i Fjerritslev, der fungerer som tilflytterhus for nye familier, der ønsker at prøve at bo i området. Huset udlejes dog pt som almindelig lejebolig.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Boligen ejes og administreres af Trekroner ApS, som udspringer af Foreningen Liv i By og Skole. Trekroner ApS har desuden købt yderligere tre huse i området, som udlejes som almindelige lejeboliger.</p>
Vordingborg Kommune	<p><u>Boligtype og antal:</u> I landsbyen Damme på Vestmøn blev et tilflytterhus indviet i 2017. Huset stod frem til 2021 til rådighed for potentielle tilflyttere i 2-3 uger mod betaling af el, vand og varme.</p> <p><u>Administration og ejerforhold:</u> Huset er privatejet, men administrationen af tilflytterhuset sker af Vestmøn Lokalråd. Siden marts 2021 har tilflytningshuset ikke været tilgængeligt, idet lejekontrakten med husets ejer er udløbet. Vestmøn Lokalråd arbejder på at finde et nyt tilflytningshus.</p>
