

NOTAT

Evaluering af den udvidede fleksboligordning

1. Fleksboligordningens udvidelse

Som led i udmøntningen af den politiske aftale bag ”Vækstpakke 2014. Danmark helt ud af krisen” blev kommunernes muligheder for at meddele fleksboligtilladelser efter boligreguleringsloven udvidet med virkning fra den 1. januar 2016¹².

Fleksboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig. Det er op til den enkelte kommune at fastlægge de nærmere retningslinjer for ordningens anvendelse inden for ordningens rammer, ligesom det er kommunens ansvar at påse, at fleksboligordningen anvendes med respekt for anden lovgivning, herunder eksempelvis planloven og bestemmelser i en plan, der er fastsat med hjemmel i planloven.

Udvidelsen af fleksboligordningen var en følge af den positive modtagelse af den oprindelige ordning, der blev indført med virkning fra den 1. maj 2013³, som havde til formål at øge væksten i landdistrikterne og derved at modvirke affolkning og forfald af boliger. Formålet med udvidelsen af ordningen var yderligere at fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikter.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget om fleksboligordningens udvidelse, at ordningen evalueres to år efter ikrafttrædelse med henblik på at vurdere effekten af ændringen og eventuelle afledte konsekvenser.

Nærværende evaluering viser, at der i evalueringsperioden er registreret 1.610 fleksboligtilladelser, og at de udvidede muligheder, der følger af udvidelsen af ordningen, er med til at skabe fleksibilitet i anvendelsen af fleksboligerne og øge omsætteligheden af den enkelte bolig. De kommuner, der anvender den udvidede ordning, har generelt taget godt imod den.

Med virkning fra den 1. januar 2016 fik kommunerne med den udvidede fleksboligordning mulighed for at meddele nye typer fleksboligtilladelser i form af tilladelser, der:

¹ Lov nr. 1879 af 29 december 2015 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

² Det bemærkes, at der er 19 kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke finder anvendelse: Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-brande, Lemvig, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø.

³ Lov nr. 413 af 29. april 2013 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

- følger boligen frem for ejeren,
- gør det muligt at veksle frit mellem anvendelse til fritids- eller helårsbeboelse,
- giver et bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer.

Udover disse nye typer fleksboligtilladelser, som følger af den udvidede fleksboligordning, har kommunerne fortsat mulighed for at meddele (en personlig) fleksboligtilladelse til en ejer af en helårsbolig, hvormed vedkommende kan benytte boligen til fritidsbeboelse med ret til senere at skifte anvendelse tilbage til helårsbeboelse. Denne mulighed for at meddele (en personlig) fleksboligtilladelse har kommunerne haft siden fleksboligordningen blev indført med virkning fra den 1. maj 2013. På alle typer af fleksboligtilladelser kan kommunen fastsætte en ophørsdato.

Med fleksboligordningens udvidelse i 2016 fik kommunerne pligt til at ajourføre Bygnings- og Boligregistret (BBR) med virkning fra den 1. februar 2016⁴. Kommunerne skal registrere, når de meddeler en fleksboligtilladelse og modtager oplysning om, at en fleksboligtilladelse ikke længere er gældende. Kommunerne skal desuden registrere fleksboligtilladelsens type og tilladelsens eventuelle ophørsdato.

2. Evaluering af fleksboligordningens udvidelse

Som grundlag for evalueringen har Erhvervsstyrelsen anvendt oplysninger om registrerede fleksboligtilladelser i BBR samt gennemført en spørgeskemaundersøgelse til samtlige kommuner og indhentet supplerende input fra 3 kommuner, der hver har registreret over 200 fleksboligtilladelser i BBR.

BBR

Erhvervsstyrelsen har anvendt følgende oplysninger ved almindeligt BBR-udtræk:

- Geografisk placering af fleksboligerne
- Flexboligtilladelsernes type (personligt til ejeren eller følger boligen)
- Ophørsdato for fleksboligtilladelse⁵.

Erhvervsstyrelsen har desuden fået foretaget et særudtræk af BBR, der indeholder registreringstidspunktet for meddelte fleksboligtilladelser i BBR.

De to BBR-udtræk adskiller sig ved, at særudtrækket indeholder fleksboligtilladelser, der ikke længere er aktuelle, mens det almindelige udtræk kun indeholder gældende fleksboligtilladelser.

Evalueringen vedrører alene fleksboligtilladelser, som kommunerne har registreret i BBR fra den 1. januar 2016 til den 31. december 2018 (evalueringspe-

⁴ Bekendtgørelse nr. 74 af 22. december 2016 om ændring af bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR).

⁵ Det fremgår ikke af BBR, om fleksboligtilladelserne er meddelt, så det er muligt at veksle frit mellem anvendelse til fritids- og helårsbeboelse, og om der i forbindelse med meddelelsen er givet bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer.

rioden). Da ikke alle kommuner har ajourført BBR, herunder med bortfaldne fleksboligtilladelser, kan antallet af meddelte fleksboligtilladelser variere fra det registrerede antal.

I spørgeskemaundersøgelsen er kommunerne blevet spurgt i hvilket omfang, de ajourfører BBR. Hertil svarer hovedparten af de kommuner, der anvender fleksboligordningen, at de ajourfører BBR i høj grad, mens et mindre antal kommuner oplyser, at de ajourfører BBR i nogen eller væsentlig, henholdsvis ringe grad.

Da kommunerne først fik pligt til at registrere meddelte fleksboligtilladelser i BBR fra den 1. februar 2016, er der en usikkerhed forbundet med antallet af meddelte fleksboligtilladelser efter den udvidede fleksboligordning fra den 1. januar til den 1. februar 2016. I et forsøg på at afdække om kommunerne den 1. februar 2016 har efterregistreret meddelte fleksboligtilladelser efter den udvidede fleksboligordning før dette tidspunkt, er spørgsmål om dette inddraget i spørgeskemaundersøgelsen.

Da det ikke er alle nye typer af fleksboligtilladelser, som fremgår af BBR, har Erhvervsstyrelsen ligeledes inddraget spørgsmål om dette i spørgeskemaundersøgelsen til kommunerne.

Spørgeskemaundersøgelse

Med henblik på at vurdere effekten og evt. afledte konsekvenser af den udvidede fleksboligordning - og for at supplere BBR oplysningerne - har Erhvervsstyrelsen gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt samtlige landets kommuner.

I vurderingen af hvilke effekter og eventuelle afledte konsekvenser, som fleksboligordningens udvidelse har haft, er der i spørgeskemaundersøgelsen taget udgangspunkt dels i formålet med den oprindelige fleksboligordning om at øge væksten i landdistrikterne og derved modvirke affolkning og forfald af boliger, dels i formålet med ordningens udvidelse om yderligere at fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikter.

Ud af landets 98 kommuner har 66 kommuner besvaret spørgeskemaundersøgelsen. Blandt disse kommuner har 34 kommuner benyttet fleksboligordningen i evalueringsperioden. Hovedparten af de kommuner, som har benyttet fleksboligordningen i evalueringsperioden, men ikke besvaret spørgeskemaundersøgelsen, har hver registreret under 40 fleksboligtilladelser i BBR.

Supplerende input fra de tre kommuner med flest fleksboliger

Med henblik på nærmere at vurdere mulige effekter og eventuelle afledte konsekvenser, som lokalt måtte følge af den udvidede fleksboligordning, har Erhvervsstyrelsen indhentet supplerende input fra tre af kommunerne, som den 31. december 2018 hver har registreret mere end 200 fleksboligtilladelser i BBR. Det drejer sig om Lolland Kommune, Guldborgsund Kommune og Vordingborg Kommune.

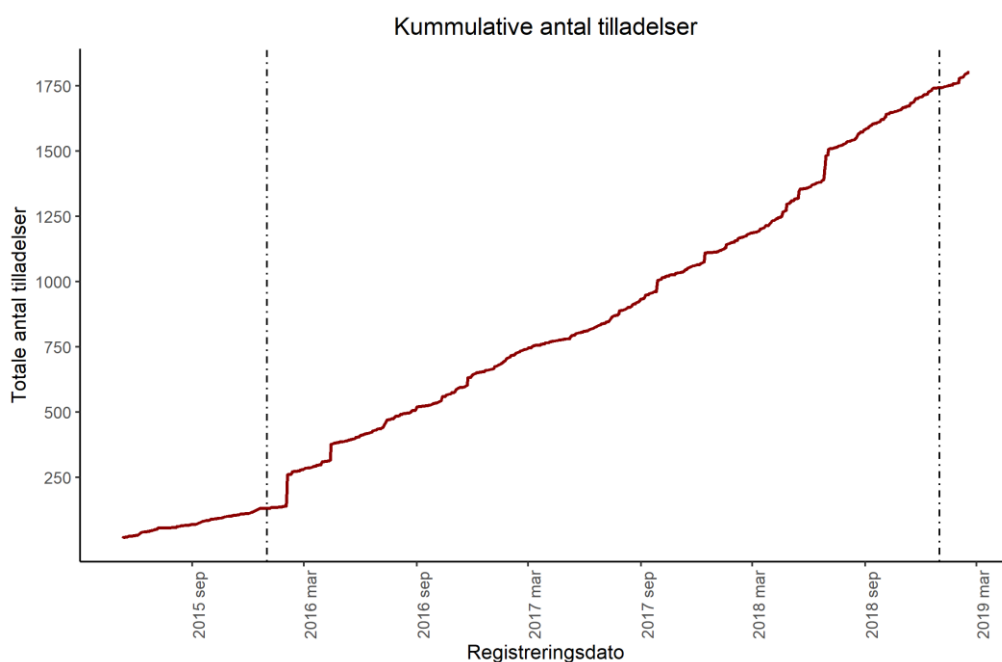
I den forbindelse er der ligeledes taget udgangspunkt dels i formålet med den oprindelige fleksboligordning om at øge væksten i landdistrikterne og derved modvirke affolkning og forfald af boliger, dels i formålet med ordningens udvidelse om yderligere at fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikter. Der er desuden søgt skelet til de almindelige bemærkninger i lovforslaget om ordningens udvidelse, hvoraf det fremgår, at udvidelsen ikke tilsigter ændringer af udlændinges adgang til erhvervelse af fast ejendom i Danmark, de skattemæssige forhold omkring salg af fast ejendom eller reglerne for udlejning til fritidsformål.

Det bemærkes i øvrigt, at Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd arbejder på en undersøgelse om fleksboligordningen og ophævelse af bo-pælspligt. Denne undersøgelse er ikke færdiggjort ved udarbejdelse af nærværende evaluering, der således heller ikke forholder sig til dens konklusioner.

3. Kommunernes anvendelse af den udvidede fleksboligordning

Som det ses af figur 1, er der en jævn stigning i antallet af registrerede fleksboligtilladelser siden fleksboligordningens udvidelse uden nævneværdige dyk.

Figur 1. Registrerede fleksboligtilladelser efter fleksboligordningens udvidelse (data fra BBR-særudtræk)

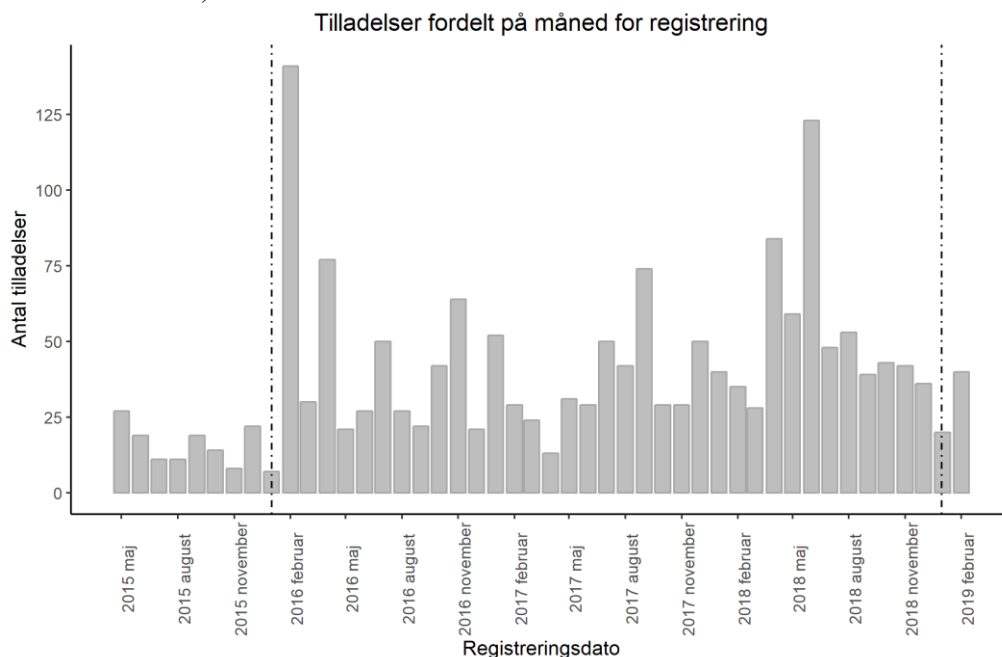


Af figur 1 ses det, at der er registreret 1.610 fleksboligtilladelser i BBR i evalueringsperioden, svarende til gennemsnitligt ca. 45 tilladelser om måneden i evalueringsperioden primo 2016-ultimo 2018.

Af figur 2 ses tidspunktet for de registrerede fleksboligtilladelser i BBR. Det fremgår, at der er registreret markant flere fleksboligtilladelser i februar måned 2016, hvor kommunerne fik pligt til at indberette meddelte fleksboligtilladelser i BBR, end i de øvrige måneder under den udvidede fleksboligordning.

Kommunerne har således foretaget 141 BBR-registreringer i februar 2016. En del af forklaringen på de mange registreringer kan være, at kommunerne har efterregistreret fleksboligtilladelser, som er meddelt før den 1. februar 2016.

Figur 2. Tidspunkt for registrering af meddelte fleksboligtilladelser (data fra BBR-særudtræk)



Tilsvarende ses, at kommunerne siden maj 2015 (frivilligt) har registreret fleksboligtilladelser i BBR under den oprindelige fleksboligordning. Frem til den 1. januar 2016 er der således registreret 131 fleksboligtilladelser i BBR, svarende til gennemsnitligt ca. 16 tilladelser om måneden⁶.

De registrerede fleksboligtilladelser i evalueringssperioden fordeler sig på 48 kommuner, jf. tabel 1. Blandt de 48 kommuner, der har registreret fleksboligtilladelser i BBR i evalueringssperioden, er der stor forskel på, hvor mange tilladelser, de har registreret. Således har 25 kommuner, svarende til ca. 52 procent af kommuner med fleksboliger, registreret op til 10 fleksboligtilladelser, mens 14 kommuner har registreret over 25 tilladelser.

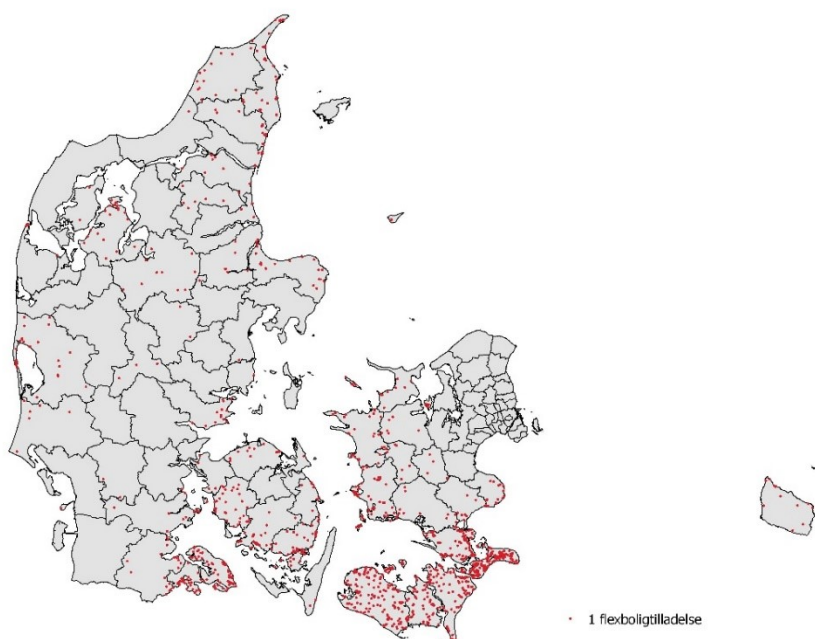
Tabel 1. Fordeling af fleksboligtilladelser blandt kommunerne i evalueringssperioden (data fra BBR-særudtræk)

Fleksboligtilladelser	Kommuner	Andel kommuner (procent)
1-10	25	52
11-25	9	19
26-50	7	15
51-100	4	8
>200	3	6
I alt	48	100

⁶ Dette tal overstiges af tal fra tidligere analyser, hvor kommunerne er blevet spurgt til deres praksis. Her opgøres antallet af fleksboligtilladelser fra maj 2013 til udgangen af 2014 til 491, jf. Oxford Research: Opfølgende undersøgelse på kommunernes anvendelse af fleksboligordningen, marts 2015 (s. 6).

I den øvre ende af skalaen har 3 kommuner, svarende til 6 procent af kommunerne med fleksboliger, hver registreret mere end 200 fleksboligtilladelser i evalueringsperioden. Tilsammen har disse tre kommuner (Lolland, Guldborgsund og Vordingborg kommuner) registreret 846 fleksboligtilladelser, svarende til ca. 52 procent af alle registrerede fleksboligtilladelser i perioden.

Figur 3. Geografisk fordeling af fleksboligtilladelser. Data fra almindeligt BBR-udtræk⁷



Af figur 3 ses den geografiske fordeling af de registrerede fleksboligtilladelser i Danmark. Ud af det samlede antal registrerede fleksboliger er ca. 62 procent beliggende i landzone, mens ca. 37 procent er beliggende i byzone, og de resterende ca. 1 procent i sommerhusområder. Tilsvarende er ca. 74 procent af de registrerede fleksboliger beliggende i kystnærhedszonen.

4. Kommunernes anvendelse af de nye typer af fleksboligtilladelser

Kommunerne fik med den udvidede fleksboligordning mulighed for at meddele flere nye typer fleksboligtilladelser.

Fleksboligtilladelser som følger boligen

Af tabel 2 ses fordelingen af de fleksboligtilladelser, som kommunerne har registreret, og som henholdsvis følger boligen og er meddelt til ejeren personligt.

Tabel 2. Fordeling af de nye typer af fleksboligtilladelser

Fleksboligtilladelser	Antal	Andel (procent)
Følger boligen	1.146	71
Heraf med ophørsdato	11	1

⁷ Det bemærkes, at der er enkelte kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke finder anvendelse, der har registreret fleksboligtilladelser.

Følger ejeren	464	29
<i>Heraf med ophørsdato</i>	<i>8</i>	<i>4</i>
I alt	1.610	100
<i>Heraf med ophørsdato</i>	<i>19</i>	<i>1</i>

Af tabel 2 ses det, at ca. 71 procent af alle fleksboligtilladelser i evalueringsperioden er givet som tilladelser, der følger boligen frem for ejeren, som udvidelsen af fleksboligordningen i 2016 gav mulighed for. En del af de fleksboligtilladelser, der følger ejeren, kunne også være meddelt under den oprindelige fleksboligordning. Det gælder dog kun de tilladelser, hvor det ikke er muligt at veksle frit mellem anvendelse til fritids- eller helårsbeboelse, og tilladelser hvor der ikke er meddelt et bindende forhåndstilsagn til andre end boligens aktuelle ejer. Det faktiske antal af disse personlige tilladelser er ikke muligt at udlede af BBR.

Kommunerne kan meddele fleksboligtilladelser med ophørsdato både efter den oprindelige og udvidede fleksboligordning. Af tabel 2 ses, at stort set alle fleksboligtilladelser er meddelt uden ophørsdato i evalueringsperioden. Dette gælder uanset, om fleksboligtilladelserne er meddelt, så de følger boligen eller som personlige tilladelser. Det bemærkes, at fleksboligtilladelser uden ophørsdato også kan bortfalde ved eksempelvis ejerskifte, hvis tilladelsen er meddelt som en personlig fleksboligtilladelse, eller ved genoptagelse som helårsbolig hvis tilladelsen er meddelt uden mulighed for at veksle frit mellem anvendelse til fritids- eller helårsbeboelse.

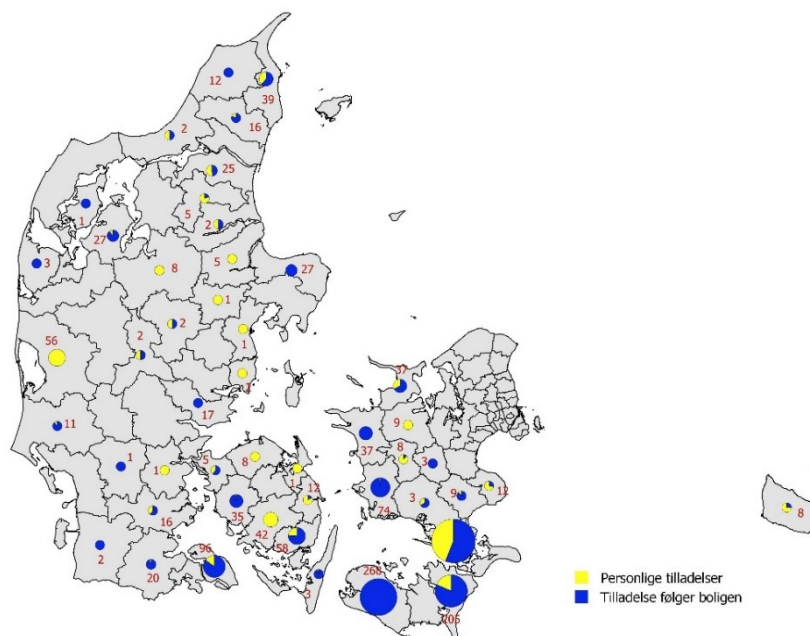
Kun 1 af de 34 kommuner, der har besvaret spørgeskemaundersøgelsen, og som anvender fleksboligordningen, har oplyst, at de meddeler fleksboligtilladelser med ophørsdato. Den pågældende kommunes begrundelse for dette er, at man har besluttet at meddele fleksboligtilladelser med ophørsdato, indtil kommunen har fastsat nærmere retningslinjer for meddelelsen af fleksboligtilladelser.

De resterende 33 kommuners begrundelse for ikke at meddele fleksboligtilladelser med ophørsdato er, at det er besværligt at administrere, at man i stedet tidsbegrænser tilladelserne ved at meddele dem som personlige tilladelser, eller at kommunen ikke har et politisk ønske om at tidsbegrænse sine fleksboligtilladelser.

De 19 fleksboligtilladelser, som er meddelt med ophørsdato i evalueringsperioden, er ifølge BBR givet for i gennemsnit ca. 4 år.

I figur 4 ses den geografiske fordeling af fleksboligtilladelser, som henholdsvis følger boligen og er meddelt som personlige tilladelser.

Figur 4. Geografisk fordeling af to typer fleksboligtilladelser i evalueringsperioden (data fra BBR-særudtræk)



De 34 kommuner, der har besvaret spørgeskemaundersøgelsen, og som anvender fleksboligordningen, har oplyst, at årsagen til, at de meddeler fleksboligtilladelser, som følger boligen, er, at der er truffet politisk beslutning eller fastsat en administrativ praksis i kommunen. Desuden angives årsager som øget fleksibilitet i forbindelse med salg af boligerne, og at borgerne efterspørger denne type af fleksboligtilladelser.

Af de 131 fleksboligtilladelser, der er registreret i BBR, inden den udvidede fleksboligordning trådte i kraft den 1. januar 2016, er 33 fleksboligtilladelser blevet ændret fra personlige tilladelser til fleksboligtilladelser, der følger boligen. Dette bekræfter ligeledes, at fleksboligtilladelser, der følger boligen frem for ejeren, er efterspurgt af både borgere og kommuner, da de vurderes at bidrage til at skabe en vis stabilitet og sikkerhed for boligens anvendelsesmuligheder og dermed boligernes omsættelighed.

Fleksboligtilladelser med mulighed for at veksle frit mellem anvendelse af fleksboligen til fritids- eller helårsbeboelse

Ca. 68 procent af de 34 kommuner, der har besvaret spørgeskemaundersøgelsen, og som anvender fleksboligordningen, meddeler fleksboligtilladelser med mulighed for at veksle frit mellem anvendelse af fleksboligen til fritids- og helårsbeboelse.

Begrundelsen for at meddele denne type fleksboligtilladelser er, at det sker i medfør af en politisk beslutning eller en administrativ praksis i kommunen. Desuden meddeles de efter ønske fra fleksboligansøgerne og i forbindelse med køb og salg.

Fleksboligtilladelser med bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer

Ca. 79 procent af de 34 kommuner, der har besvaret spørgeskemaundersøgelsen, og som anvender fleksboligordningen, oplyser, at de meddeler fleksboligtilladelser, der indeholder bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer.

Kommunernes primære begrundelse for at anvende denne type fleksboligtilladelser er, at et bindende forhåndstilsagn er gavnligt i forbindelse med køb/salg af fleksboligen, da det kan medvirke til, at boligerne kan sælges. Kommunerne oplyser, at en forhåndstilkendegivelse typisk efterspørges af køber eller ejendomsmægler.

Samtlige 27 kommuner, som har oplyst, at de meddeler fleksboligtilladelser, der giver bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer, oplyser, at fleksboligtilladelserne gives til boliger, der er mere end 5 år gamle. En kommune oplyser dog, at de også meddeler fleksboligtilladelser, der giver bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer, til nyere boliger. Data fra BBR viser som supplement hertil, at 9 kommuner har meddelt fleksboligtilladelser til enkeltstående boliger opført inden for 5 år af registreringstidspunktet.

Kommunale retningslinjer for meddelelse af fleksboligtilladelser

16 ud af de 34 kommuner, der anvender den udvidede fleksboligordning, og som har besvaret spørgeskemaundersøgelsen, har fastlagt nærmere retningslinjer for meddelelse af fleksboligtilladelser.

Kommunernes retningslinjer er primært knyttet til geografi, og flere kommuner meddeler kun i begrænset omfang eller slet ikke fleksboligtilladelser i de større byer inden for kommunegrænsen. De typiske retningslinjer har således en begrænsning for meddelelse af fleksboliger i kommunens større byer, købstæder, handelsbyer eller i centrum af byer. Begrænsningen ligger enten i, at der ikke gives tilladelser i disse områder, eller at tilladelserne skal meddeles til ejeren personligt.

Tilsvarende prioriterer nogle kommuner fleksboligtilladelser i områder med af-folkning og tilbagegang, ligesom andre kommuner har fastsat retningslinjer om, at der kun gives personlige tilladelser.

Selvom kommunerne ikke angiver det som en nærmere fastsat retningslinje i kommunen, så afholder visse kommuner sig fra at anvende visse typer af fleksboligtilladelser. Således giver 9 kommuner ikke tilladelser, der følger boligen, mens 11 kommuner ikke giver tilladelser, hvor anvendelsen kan veksle frit mellem helårsanvendelse og fritidsbrug. Ligeledes meddeler 7 kommuner ikke bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer.

De kommuner, der ikke har fastsat nærmere retningslinjer, begrundes det primært med, at de har haft få ansøgninger om fleksboligtilladelser, at retningslinjerne udarbejdes i tilfælde af, at der måtte opstå boligmangel, eller at kommunen af andre grunde ikke har fundet det relevant af udarbejde sådanne.

5. Effekter og afledte konsekvenser af den udvidede fleksboligordning

Til brug for evaluering af den udvidede fleksboligordning er kommunerne i spørgeskemaundersøgelsen blevet spurgt om deres vurdering af effekter og afledte konsekvenser af den udvidede fleksboligordning. Det understreges, at det følgende er baseret på kommunernes besvarelser og således kommunernes vurderinger.

Af de 34 kommuner, som har besvaret spørgeskemaundersøgelsen og anvender fleksboligordningen, svarer ca. 53 procent, at udvidelsen vurderes at have medført øget efterspørgsel efter fleksboliger i kommunen. Desuden vurderer ca. 17 procent af kommunerne, at den udvidede fleksboligordning har haft betydning for efterspørgslen efter fleksboliger i områder med tilbagegang. Ca. 9 procent, svarende til 3 kommuner, vurderer, at den udvidede fleksboligordning har reduceret antallet af boliger i forfald. Endelig har en kommune vurderet, at den udvidede fleksboligordning har medvirket til, at flere borgere har fået folkeregisteradresse i kommunen.

Desuden peger 7 af de 34 kommuner, som har besvaret spørgeskemaundersøgelsen og anvender fleksboligordningen, på, at den udvidede fleksboligordning vurderes at have reduceret affolkningen i landdistrikterne. Tilsvarende oplyser 4 kommuner, at den udvidede fleksboligordning skønnes at have medført øget vækst i landdistrikterne, ligesom en kommune vurderer, at den udvidede fleksboligordning har haft en positiv indvirkning på de kommunale skatteindtægter. En kommune oplyser, at den udvidede fleksboligordning har medført en øget efterspørgsel på helårsboliger i mindre kystbyer, hvor især udenlandske køberes ønske om at erhverve fleksboliger, presser det lokale boligmarked.

Af de 34 kommuner, som har besvaret spørgeskemaundersøgelsen og anvender fleksboligordningen, oplyser ca. 44 procent, svarende til 15 kommuner, at de enten ikke har undersøgt effekten af ordningen, har meddelt for få fleksboligtilladelser til at kunne dokumentere effekter og eventuelle afledte konsekvenser eller ikke vurderer, at den udvidede fleksboligordning har haft nogen effekt.

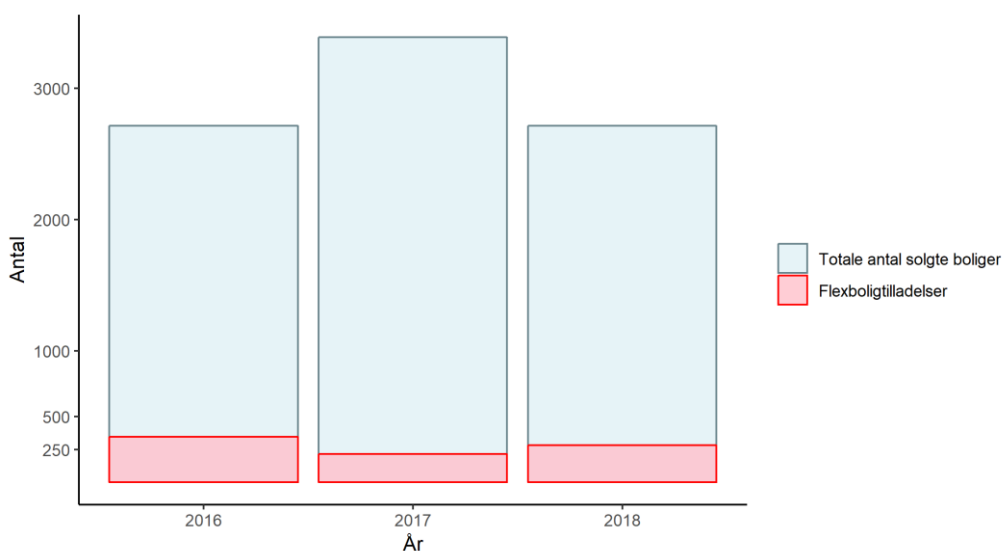
I kommunernes besvarelse peges der særligt på, at anvendelsen af de nye typer fleksboligtilladelser knytter sig til ønsket om større fleksibilitet og investeringssikkerhed. Det er særligt muligheden for, at fleksboligtilladelser knyttes til boligen frem for ejeren samt muligheden for at meddele fleksboligtilladelser med bindende forhåndstilsagn til andre personer end boligens aktuelle ejer, der i forbindelse med køb og salg af boliger skaber øget sikkerhed for den fremtidige anvendelse af boligen og derigennem øget investeringssikkerhed.

De tre kommuner, Lolland, Guldborgsund og Vordingborg, der den 31. december 2018 hver har registreret mere end 200 fleksboligtilladelser i BBR, peger bl.a. på, at en del fleksboliger formentlig ville være tomme og på sigt blive nedrevet, hvis de ikke blev anvendt som fleksboliger. Det er desuden deres generelle indtryk, at fleksboligerne vedligeholdes og benyttes, herunder til udlejning, hvormed fleksboligerne skønnes at bidrage til at skabe økonomisk aktivitet til gavn for lokalsamfund, detailhandel, serviceerhverv mv.

De tre kommuner har etableret et fælles informations- og markedsføringsarbejde⁸, der har til formål at udbrede kendskabet til fleksboligordningen og inspirere boligkøbere til at købe en fleksbolig i de tre kommuner. Kommunerne vurderer, at denne indsats kombineret med kommunernes beliggenhed tæt på Hovedstadsområdet har bidraget til det store omfang af fleksboliger i de tre kommuner.

Selvom alle fleksboligtilladelser ikke meddeles i forbindelse med en ejendomshandel, er det relevant at se på, hvor mange fleksboligtilladelser der meddeles i forhold til antallet af solgte boliger i de tre kommuner, der anvender ordningen mest. Ved at sammenholde de to tal, kan man få et indblik i, hvor stor en rolle fleksboliger spiller på boligmarkedet i de tre kommuner.

Figur 5. Antal solgte boliger sammenholdt med antal meddelte fleksboligtilladelser i Vordingborg, Guldborgsund og Lolland kommuner (data fra Boliga⁹ og BBR-særudtræk)



Af figur 5 ses det, at der i evalueringsperioden er meddelt fleksboligtilladelser svarende til ca. 8-12 procent af den handlede boligmasse. Figur 5 illustrerer ikke en sammenhæng mellem antallet af solgte boliger og meddelte fleksboligtilladelser i de tre kommuner, men viser forholdet mellem fleksboligernes popularitet i kontrast til den handlede boligmasse.

De tre kommuner, som hver har meddelt over 200 fleksboligtilladelser, har i 2018 foretaget en spørgeskemaundersøgelse, som 264 af kommunernes fleksboligejere har besvaret, og som giver et fingerpeg om fleksboligernes anvendelse og lokale effekter af ordningen. Undersøgelsen peger således på, at fleksboligordningen er populær blandt fleksboligejerne.

Undersøgelsen viser desuden, at ca. 56 procent af fleksboligejerne har begrundet købet af deres fleksbolig med, at de gerne ville have et (billigt) sommerhus. 41 procent af fleksboligejerne har ikke haft en tilknytning til lokalområdet før

⁸ <http://www.flexbolig.nu/>.

⁹ <https://www.boliga.dk/salg/>.

erhvervelsen af fleksboligen. Flexboligejernes begrundelser for at købe en fleksbolig er desuden bl.a. ønsker om at gennemføre renoveringsprojekter, fremtidigt otium, beholde bolig efter fraflytning af folkeregisteradresse samt overtage et hus fra slægtninge mv.

Undersøgelsen peger desuden på, at flexboligejerne i væsentlig grad anvender deres flexboliger; ca. 15 procent benytter flexboligen op til 30 dage om året, ca. 38 procent benytter boligen 30-60 dage om året, ca. 34 procent bruger boligen 60-180 dage om året, mens ca. 13 procent benytter flexboligen 200-365 dage om året. Sidstnævnte kan vidne om, at flexboliger i et vist omfang bliver flexboligejerens primære bolig. Dette understøttes af, at ca. 57 procent af de adspurgte flexboligejere overvejer at bosætte sig permanent i deres flexbolig, og at ca. 1/3 heraf ønsker at flytte permanent ind i deres flexbolig, når de går på pension. Endelig fremgår det, at mange flexboligejere værdsætter et levende lokalsamfund frem for et sommerhusområde, når de vælger en flexbolig.

6. Sammenfatning

Evalueringen af den udvidede flexboligordning omfatter den treårige periode fra den 1. januar 2016 til den 31. december 2018. Evalueringen er baseret på oplysninger i BBR samt resultater af en spørgeskemaundersøgelse til samtlige kommuner og supplerende input fra de 3 kommuner (Guldborgsund, Lolland og Vordingborg kommuner), der hver har registreret over 200 flexboligtilladelser.

Der er i evalueringsperioden registreret 1.610 flexboligtilladelser fordelt på 48 kommuner, hvoraf tre har meddelt flere end 200 flexboligtilladelser. Ca. 75 procent af de registrerede flexboliger er beliggende i kystnærhedszonen. Det er primært de nye typer flexboligtilladelser, som blev mulige at meddele med den udvidede flexboligordning, som anvendes af kommunerne. Det ses bl.a. ved, at der primært meddeles flexboligtilladelser, som følger boligen frem for ejeren.

Hensynet om fleksibilitet, borgernes efterspørgsel og boligernes omsættelighed i forbindelse med køb og salg er blandt årsagerne til kommunernes valg af flexboligtilladelsestype, ligesom det ofte er politisk besluttet hvilke typer flexboligtilladelser, der gives i den enkelte kommune. Ca. 37 procent af kommunerne har fastlagt nærmere retningslinjer for meddelelse af flexboligtilladelser, hvilke primært knytter sig til geografi.

De kommuner, som anvender den udvidede flexboligordning, har generelt taget positivt imod den, og særligt de tre kommuner, der anvender den i størst omfang, synes at betragte den som et nyttigt instrument til at få anvendt huse, der ellers på sigt ville risikere at forfalde. De ser fortsat et potentiale for at meddele flexboligtilladelser, herunder efter den udvidede flexboligordning, og vurderer ikke, at det fulde potentiale kan ses eller er nået endnu. Tilsvarende forventer de, at ordningen kan bidrage til at skabe øget bosætning på sigt.

Der er ikke på baggrund af evalueringen grundlag for at vurdere, hvorvidt den udvidede flexboligordning generelt har haft økonomiske effekter og afledte konsekvenser. Enkelte kommuner peger på, at den udvidede flexboligordning

har reduceret affolkningen i kommunen og medført øget vækst i landdistrikterne. Generelt vurderer de tre kommuner, der i størst omfang anvender fleksboligordningen, at den udvidede fleksboligordning lokalt kan have haft en positiv effekt på efterspørgslen efter fleksboliger, deres omsættelighed og antallet af boliger i forfald.