



Til

Social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen

Kopi til

Udvalg for Småøer

Udvalg for Landdistrikter og Øer

12. sept. 2025

Kære Sophie Hæstorp Andersen

Vedr. boliger på småøerne

Sammenslutningen af Danske Småøer er en interesseorganisation for 27 ikke-brofaste øer¹.

Vi oplever gennem de seneste 5-10 år en øget efterspørgsel på især lejeboliger på øerne. Det er i sig selv positivt og et udtryk for at flere ønsker at bosætte sig på de danske småøer.

Men der er boligmangel på mange af øerne, hvor der både mangler helårshuse til salg og lejeboliger.

De små øer har kun et meget begrænset antal lejeboliger, og flere vilkår gør det vanskeligt at etablere nye:

- Arealerne er naturligt begrænsede og underlagt reglerne fra planlov, strandbeskyttelse og ofte bevarende lokalplaner
- Det er dyrt at bygge på en ø: Dels koster det mere pga. færge og ventetider, dels er der ofte tale om få enheder, hvilket gør byggeriet dyrere end på fastlandet.
- Finansieringen er vanskelig: Det er svært at opnå banklån. Boligforeningerne er tilbageholdende ift. byggeri på småøer, fordi det er dyrt. Her har puljen til almene boliger været en hjælp på nogle øer (se nedenfor). Puljens midler er nu opbrugt.
- Lejelovens regler betyder, at der står tomme huse til salg, som ikke bliver lejet ud i perioden indtil de er handlet.

For at understøtte at der etableres flere lejeboliger på de små øer foreslår

Sammenslutningen af Danske Småøer derfor følgende:

- 1. At puljen til almene boliger på de små øer videreføres, og at der allokeres midler til denne.**
 - **Samtidig skal det være muligt at kombinere en dispensation til at overskride maksimumsbeløbet med muligheden for at opnå tilskud fra puljen.** (Se afsnit om dette nedenfor)
 - **Det skal også være muligt for private boligforeninger med et almenyttigt formål at modtage midler.**

¹Agersø, Anholt, Askø-Lilleø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nexsø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø, Aarø. Øernes indbyggertal varierer mellem 8 og ca. 1000 fastboende.

2. At der laves en forsøgsordning på de 27 småøer, hvor der kan dispenseres for lejeloven, således at det bliver lovligt at lave en kontrakt med kort opsigelse, hvis huset er sat til salg.

Som reglerne er nu, kan en udlejer ikke opsig en lejer med mindre udlejer selv skal bebo huset og da med en opsigelse på 12 måneder. Det betyder, at mange husejere ikke tør udleje deres hus, mens det står til salg, da en ny ejer næppe vil vente 12 måneder med at få råderet over huset. Vi ser derfor huse med lang liggetid, der står ubenyttede hen, mens der samtidig er mangel på lejeboliger. Det vil være til alles fordel, hvis der blev ændret på dette forhold på småøerne.

Pulje til almene boliger på småøerne – en indbygget problematik

I Sammenslutningen af Danske Småøer er vi meget glade for den pulje til støtte af opførelsen af almene boliger på små øer, som blev nedsat via den grønne boligaftale fra 2020 samt puljen for blandede byer. Puljerne er en anerkendelse af det store behov, der er for lejeboliger på øerne og at de har andre vilkår end på fastlandet.

Samtidig åbnede man for, at der netop på små øer kan gives dispensation til at overskride maksimumsbeløbet for alment byggeri i anerkendelse af, at det på de ikke-brofaste øer er dyrere at bygge.

Vi har siden puljerne startede i 2021 påpeget en problematik i ansøgningsreglerne, nemlig **at man ikke må kombinere det at få tilskud fra puljen med dispensation til at hæve maksimumsbeløbet**. Det er fortsat en stor problematik for nogle øer.

Ifølge et svar fra den tidligere boligminister af 13. juni 2024², er formålet med puljen dette:

Formålet med tilskudsordningen at reducere anskaffelsessummen, hvorved kommunens grundkapital, statens ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje reduceres. Dermed er det en forudsætning for opfyldelsen af tilskudsordningens formål, at maksimumsbeløbet ikke overskrides.

Dette er efter vores opfattelse en forkert betingelse, der ikke tager de faktiske vilkår i

betragtning: Det overses, at småøernes særlige geografiske placering – og ikke mindst færgefrekvens – betyder, at det for nogle øer, for overhovedet at kunne bygge alment, er nødvendigt at overskride det maksimumsbeløb, der er gældende i deres givne kommune/område: Boligerne kan simpelt hen ikke bygges til samme pris som på fastlandet, og uden en dispensation til at overskride maksimumsbeløbet vil byggeriet ikke kunne lade sig gøre. Dette anerkendes desuden i selve aftalen fra 2020 i og med, at man netop for småøernes vedkommende faktisk har givet mulighed for at få dispensation til at overskride maksimumsbeløbet.

Problematikken ligger i, at man så samtidig har besluttet, at man *ikke* må kombinere muligheden for at dispensere for maksimumsbeløbet med det at opnå tilskud fra puljen. Men det er for

² Vedr. puljens formål:

<https://www.ft.dk/samling/20231/almdel/ul%C3%B8/spm/139/svar/2056403/2881687/index.htm>

småøernes vedkommende forkert, når der sættes lighedstegn mellem at overskride maksimumsbeløbet og fordyre byggeriet: Vilkåret er, at byggeri på nogle småøer er dyrere end på fastlandet, fordi de ikke er brofaste. Set fra øernes side vil tilskuddet netop gøre boligbyggeriet *billigere* (ikke end byggeri på fastlandet, men end det byggeri, der ellers er muligt på en småø). Dermed er formålet med puljen efter vores mening opfyldt: at gøre almene boliger billigere på de små øer.

I de nuværende puljer har følgende af de små øer opnået tilskud:

- 6 + 9 almene familieboliger på Orø
- 10 almene familieboliger på Aarø
- 8 almene familieboliger på Tunø
- 2 almene familieboliger på Strynø

Der er desuden tildelt midler til boliger i en række af de større ø-kommuner (Læsø, Ærø og Bornholm).

Det er markant, at det bl.a. er to øer, Aarø og Orø, hvor færgeoverfarten er kort, billig og hyppig, som kan bygge under maksimumsbeløb og få del i puljen. Strynø derimod har i øjeblikket et stort problem med at bygge de to boliger, fordi licitationen har vist, at byggeudgiften ikke kan holdes under maksimumsbeløbet.

Det gør sig også gældende for en række andre småøer, som slet ikke har søgt puljen, netop af denne årsag. Anholt med tre timers sejlads og kun meget få ugentlige afgangene er et eksempel på problematikken: På Anholt har man end ikke søgt om puljen da man slet ikke kan gennemføre det almene byggeri uden at overskride det maksimumsbeløb, der er gældende for Norddjurs kommune. Men set fra øens vinkel vil et tilskud fra puljen netop sænke omkostningerne til byggeriet, og dermed kan tilskuddet være det, der gør, at det finansielt kan hænge sammen at bygge på Anholt, fordi prisen *lokalt set* bliver reduceret.

Sammenslutningen af Danske Småøer ønsker derfor, at man politisk ændrer reglen for puljen på dette område, og gør det muligt at kombinere en dispensation til at overskride maksimumsbeløbet med muligheden for at opnå tilskud fra puljen.

Alternativt må byggeomkostningerne specifikt for de små øer undersøges, og maksimumsbeløbene hæves individuelt for de småøer, det er relevant for, så reglerne kommer til at afspejle virkeligheden for de ikke brofaste øer.

Vi står naturligvis til rådighed for spørgsmål og et evt. møde med ministeren om emnet.

Med venlig hilsen

Kirsten Sydendal

Formand, Sammenslutningen af Danske Småøer

Sammenslutningen af Danske Småøer www.danske-smaaoer.dk Strynø Brovej 12, 5943 Strynø.
Tlf: 62 51 39 93. sekretariatet@danske-smaaoer.dk