



| Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven

Bilag

Titel: Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven, Bilag

ISBN: 9788790774875

Udgivet: Marts 2018

Udgiver: Erhvervsstyrelsen

Langelinie Allé 17 2100 København Ø

T: 3529 1000

M: erst@erst.dk

W: erhvervsstyrelsen.dk

Bilag

Bilag 1: Lovbekendtgørelse 1713 af 16. december 2010 om ejerlejligheder med senere ændringer

Bilag 2: Bekendtgørelse 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger

Bilag 3: Sammenstilling af udkast til ny normalvedtægt for ejerforeninger med gældende normalvedtægt

Bilag 4: Kortlægning af boligformer og lovgivning i sammenlignelige lande og Danmark, Oxford Research 2016

Bilag 5: Analyse af den engelske deregulering af boligmarkedet, Oxford Research 2016

Bilag 6: Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerboliger, DREAM 2017

Bilag 7: Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme, DREAM 2017

Bilag 8: Notat med analyse af finansielt udsatte andelshavere, Morten Skak 2017

Bilag 9: Notat med analyse af den nuværende fordeling af boligforbruget, Morten Skak 2017

Bilag 10: Notat om opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 10A: Tillæg til notat om opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder, Morten Skak 2017

Bilag 11: Notat om ophør og tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift og salg, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 12: Analyse af byfornyelseslån i private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 13: Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 1:

Lovbekendtgørelse 1713 af 16. december 2010
om ejerlejligheder med senere ændringer

Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder

(Lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010)

Herved bekendtgøres lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006, med de ændringer, der følger af § 4 i lov nr. 490 af 12. juni 2009.

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Stk. 5. Stk. 4 gælder ikke for almene boligorganisationer, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 10, stk. 3 eller 6, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

§ 7 a. Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 2. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter bestemmelsen i stk. 1 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.

§ 10. Loven anvendes på:

1) Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.

2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.

a) Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².

b) Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

c) Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.

d) Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.

e) Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.

f) Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.

g) Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.

h) Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

i) Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumms hidtidige naturlige anvendelse.

3) Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning.

4) Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

5) Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.

6) Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

7) Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Stk. 2. Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 5-9, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan kun videreopdeles efter reglerne i stk. 5.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapital 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Ejerlejligheder tilhørende almene boligorganisationer kan videreopdeles efter reglerne i 2.-5. pkt., når der er indgået aftale om salg efter førnævnte kapitel 5 a af en bolig beliggende i ejerlejligheden.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 7. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til

helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 8. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejlighederne kan videreopdeles efter stk. 5.

Stk. 9. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Stk. 10. Ejendomme, hvor der af socialministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, jf. dog stk. 11. Ejerlejligheden kan ikke videreopdeles. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.

Stk. 11. Friplejeboliger omfattet af stk. 10 og friplejeboliger, som ikke er omfattet af nogen af de øvrige bestemmelser i § 10, kan dog opdeles i ejerlejligheder således, at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne udgør én ejerlejlighed og det til boligerne knyttede serviceareal udgør én anden ejerlejlighed. De to ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Stk. 10, 3. pkt., finder anvendelse.

Stk. 12. Loven finder ikke anvendelse på:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

Stk. 13. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

Stk. 14. I bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og 6 tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.

§ 10 a. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver være mindst 85 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes tinglyste areal skal dog mindst være på 75 m².

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 3. Når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i, nævnte krav.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

§ 10 b. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter § 10, stk. 2, og § 10 a, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

§§ 11-15. (Ophævet)

§ 16. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 10 b.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende lejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handelens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle kunne fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.

§ 17. Denne lov træder i kraft den 1. juli 1966.

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love

(Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.)

§§ 1-5

[Udeladt].

§ 6

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, indsættes efter »ejendom«: »og er identificeret ved eget identifikationsnummer«.
2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.

Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der foreligger dokumentation som fastsat i medfør af stk. 5 for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.
- 2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses.
- 3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 4. Når oprettelsen eller ændringen er indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.

Stk. 5. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v., og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 4 b. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 4 a, stk. 1, hvis

- 1) betingelserne i § 4 a, stk. 2, ikke er opfyldt eller
- 2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt om registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 4 a, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.«

§ 7

Energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren tidspunktet for lovens ikrafttræden.

§ 8

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 389 af 26. april 2017 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om ejerlejligheder

(Medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling, mulighed for afskæring af klageadgang og ejerlejlighedsopdeling)

§§ 1-4

[Udeladt].

§ 5

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, som ændret ved § 6 i lov nr. 80 af 24. januar 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 10, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., ophæves.

2. § 10, stk. 1, nr. 7, 3. pkt., ophæves.

3. I § 10, stk. 3, 1. pkt., udgår », jf. 2. og 3. pkt«, og i 3. pkt. udgår », som ikke kan videreopdeles«.

4. I § 10, stk. 3, indsættes som 4. pkt.:

»Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.«

5. § 10, stk. 4, 2. pkt., ophæves.

6. § 10, stk. 5, 6. pkt., ophæves.

7. § 10, stk. 6, 3. og 4. pkt., ophæves.

8. § 10, stk. 7, 4. pkt., ophæves.

9. § 10, stk. 8, 4. pkt., ophæves.

10. § 10, stk. 9, 4. pkt., ophæves.

11. § 10, stk. 10, affattes således:

»Stk. 10. Ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf.«

12. § 10, stk. 11, ophæves.

Stk. 12-14 bliver herefter stk. 11-13.

13. I § 10, stk. 13, der bliver stk. 12, indsættes som 3. pkt.:

»2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.«

§ 6

Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

§ 7

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love

(Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.)

Skatteministeriet

§§ 1-16

[Udeladt].

Erhvervsministeriet

§ 17

[Udeladt].

§ 18

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, som ændret ved § 6 i lov nr. 80 af 24. januar 2017 og § 5 i lov nr. 389 af 26. april 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 16 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »ejendomsvurderingsloven«.

§ 19

[Udeladt].

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

§§ 20-21

[Udeladt].

§ 22

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-12. [Udeladt].

§ 23

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bilag 2:

Bekendtgørelse 1332 af 14. december 2004 om
normalvedtægt for ejerforeninger

Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger

I medfør af § 7 i lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 485 af 9. juni 2004, fastsættes efter bemyndigelse:

§ 1. En normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, affattes i overensstemmelse med bilag 1 til denne bekendtgørelse.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2005.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder ophæves, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indtil den 1. januar 2006 finder bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2005.

Bilag 1

Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder

Vedtægt

for

...
...
...

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåned. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingen størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen søger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 16. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Bilag 3:

Sammenstilling af udkast til ny normalvedtægt for ejerforeninger med gældende normalvedtægt

Sammenstilling af udkast til ny normalvedtægt for ejerforeninger med gældende normalvedtægt	
Udkast til ny normalvedtægt	Gældende normalvedtægt
<p>§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.</p> <p><i>Stk. 4.</i> For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt, pro rata og subsidært i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.</p>	<p>§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflægning, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.</p>
<p>§ 2. Generalforsamling Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.</p>	<p>§ 2. Generalforsamling Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.</p> <p><i>Stk. 2.</i> De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.</p>
<p>§ 3. Simpelt flertal Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.</p>	
<p>§ 4. 2/3-flertal Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Vedtægtsændringer. 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2. 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31. 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug. 	

<p><i>Stk. 2.</i> Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej. 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed. 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år. 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7. 	
<p>§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal</p> <p>Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter § 4, blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.</p>	
<p>§ 6. 9/10-flertal</p> <p>Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.</p>	
<p>§ 7. Vetoret</p> <p>Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.</p>	

<p>§ 8. Generalklausul Der må ikke på generalforsamlingen træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutning, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.</p>	
<p>§ 9. Ordinær generalforsamling Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Valg af dirigent og referent. 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år. 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse. 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse. 5) Forslag efter § 10. 6) Forelæggelse af budget til godkendelse. 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år. 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen. 10) Valg af revisor. 11) Eventuelt. <p><i>Stk. 2.</i> Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.</p>	<p>§ 3. Ordinær generalforsamling Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Valg af dirigent og referent. 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år. 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse. 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse. 5) Forslag, jf. § 4. 6) Forelæggelse af budget til godkendelse. 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år. 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen. 10) Valg af revisor. 11) Eventuelt. <p><i>Stk. 2.</i> Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.</p>
<p>§ 10. Forslag Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.</p>	<p>§ 4. Forslag Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.</p>
<p>§ 11. Ekstraordinær generalforsamling Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bestyrelsen finder anledning dertil. 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal. 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det. <p><i>Stk. 2.</i> Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.</p>	<p>§ 5. Ekstraordinær generalforsamling Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.</p>
<p>§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt Følgende har adgang til generalforsamlingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Enhver ejer i ejerforeningen. 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand. 	<p>§ 6. Stemmeret og fuldmagt Ethvert medlem har stemmeret.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en</p>

<p>3) Personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde. 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere. 5) Foreningens administrator og revisor. 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. En ejer kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.</p> <p><i>Stk. 3.</i> For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.</p>	<p>myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.</p>
<p>§ 13. Dirigent og referat Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.</p>	<p>§ 7. Dirigent og referat Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.</p>
<p>§ 14. Bestyrelsen Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.</p> <p><i>Stk. 3.</i> En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.</p> <p><i>Stk. 4.</i> En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.</p>	<p>§ 8. Bestyrelsens medlemmer Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.</p>
<p>§ 15. Bestyrelsens møder Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.</p>	<p>§ 9. Bestyrelsens pligter Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder</p>

<p><i>Stk. 2.</i> Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.</p>	<p>overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3, og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.</p> <p><i>Stk. 8.</i> Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.</p> <p><i>Stk. 9.</i> Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.</p>
<p>§ 16. Bestyrelsens pligter</p> <p>Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter. 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen. 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter. 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring). 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer. 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan. 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation. <p><i>Stk. 3.</i> Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.</p>	

<p>§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ejere har pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.</p>	
<p>§ 18. Administration Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.</p>	<p>§ 10. Administration Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.</p>
<p>§ 19. Tegningsret Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.</p>	<p>§ 11. Tegningsret Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.</p>
<p>Flyttes til § 25</p>	<p>§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond) Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.</p>
<p>§ 20. Revision Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.</p>	<p>§ 13. Revision Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.</p>

	<p><i>Stk. 4.</i> Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.</p>
<p>§ 21. Årsregnskab Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet. <i>Stk. 2.</i> Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance. <i>Stk. 3.</i> Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.</p>	<p>§ 14. Årsregnskab Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. <i>Stk. 2.</i> Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance. <i>Stk. 3.</i> Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.</p>
<p>§ 22. Bod Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. <i>Stk. 2.</i> Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod. <i>Stk. 3.</i> Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen. <i>Stk. 4.</i> Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for ejerforeningen. <i>Stk. 5.</i> Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse. <i>Stk. 6.</i> Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.</p>	
<p>§ 23. Eksklusion Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens grove gentagne misligholdelse trods påkrav. <i>Stk. 2.</i> Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan</p>	

<p>forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 4.</i> En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.</p>	
<p>§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser</p> <p>Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæves lejemålet.</p>	
<p>§ 25. Kapitalforhold</p> <p>Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.</p>	
<p>§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt</p> <p>Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses-</p>	<p>§ 15. Vedligeholdelse</p> <p>Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter,</p>

<p>og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.</p>	<p>toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.</p>
<p>§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt</p> <p>Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Ejeren er erstatningsansvarligt for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.</p>	
<p>§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten</p> <p>Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.</p>	
<p>§ 29. Adgang og reetablering</p> <p>En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn,</p>	

<p>reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres ejerlejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin ejerlejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper.</p> <p><i>Stk. 3.</i> I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Arbejder skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.</p>	
<p>§ 30. Udlejning</p> <p>Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.</p>	<p>§ 16. Udlejning</p> <p>Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.</p>
<p>§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)</p> <p>Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.</p>	<p>§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)</p> <p>Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.</p>

Bilag 4:

Kortlægning af boligformer og lovgivning i
sammenlignelige lande og Danmark,
Oxford Research 2016

Kortlægning af boligformer og tilsvarende lovgivning i sammenlignelige lande og Danmark

For Erhvervsstyrelsen af Oxford Research A/S, december 2016



Kortlægning af boligformer og tilsvarende lovgivning i sammenlignelige lande og Danmark

For Erhvervsstyrelsen
Af Oxford Research A/S

December 2016

Om Oxford Research
Knowledge for a better society

Oxford Research er en specialiseret videnvirksomhed med fokus på velfærdsområderne og erhvervs- og regionaludvikling.

Oxford Research gennemfører skræddersyede analyser, implementeringsevalueringer og effektevalueringer for offentlige myndigheder, fonde og organisationer i civilsamfundet. Vi rådgiver også om strategiudvikling, faciliterer udviklingsprocesser og formidler vores viden på undervisningsforløb og seminarer. Vi kombinerer akademisk fordybelse, strategisk forståelse og god kommunikation – på den måde skaber vi anvendelsesorienteret viden, der kan gøre en forskel.

Oxford Research er grundlagt i 1995 og har selskaber i Danmark, Norge, Sverige og Finland. Oxford Research er en del af Oxford Gruppen.

Oxford Research A/S
Falkoner Alle 20, 4.
2000 Frederiksberg C
Danmark
(+45) 33 69 13 69
office@oxfordresearch.dk
www.oxfordresearch.dk

Indhold

1.	Indledning og sammendrag	1
2.	Landeprofiler	13
2.1	Danmark	13
2.2	Sverige	20
2.3	Norge	28
2.4	Tyskland	35
2.5	Holland	41
3.	Oversigt over registerdata	47

1. Indledning og sammendrag

På baggrund af Erhvervsstyrelsens ønske om at få udarbejdet en kortlægning af boligformer samt lovgivning herom i en række sammenlignelige lande og Danmark har Oxford Research A/S i perioden august til november 2016 gennemført en kortlægning heraf. Resultaterne af kortlægningen præsenteres i denne rapport.

Formålet med kortlægningen er konkret at afdække hvorvidt boligformerne i de udvalgte lande - Sverige, Norge, Tyskland og Holland - er sammenlignelige med boligformerne i Danmark, herunder at kortlægge central lovgivning i de pågældende lande med henblik på at fremhæve væsentlige ligheder og forskelle i forhold til danske forhold. Som led i kortlægningen er der desuden udarbejdet en kvantitativ beskrivelse af fordelingen af de forskellige boligtyper og prisniveauerne i de enkelte lande fordelt på henholdsvis landsplan, større byer og udenfor de større byer.

Metode og datagrundlag

I hvert land af de fem lande - Danmark, Sverige, Norge, Tyskland og Holland - er dataindsamlingen gennemført via kvalitative dybdeinterview med landeeksperter samt grundig desk research. Via Oxford Researchs kontorer i hhv. Danmark, Norge og Sverige og Oxford Research ENSR-samarbejdspartnere er kortlægningen i de enkelte lande blevet gennemført af konsulenter med detaljeret kendskab til lokale forhold (kontekstfaktorer) og som har kunne gennemføre interview på lokalsproget. Med input fra Erhvervsstyrelsen udarbejdede Oxford Research en fælles guideline og template til gennemførelse og afrapportering af interview og desk research således, at data blev indsamlet ens og med samme kvalitet på tværs af lande.

Læsevejledning

Indledningsvis præsenteres et kort sammendrag af konklusioner, herunder nævneværdige forskelle mellem Danmark og hhv. Sverige, Norge, Tyskland og Holland, efterfulgt af en oversigtstabel. I oversigtstabellen redegøres for forholdene i de enkelte lande på et overordnet niveau i forhold til boligformer på markedet, fordeling af boligformer, prisniveau, regler og lovgivning for opdeling, boligformernes karakteristika, prisfastsættelse samt konverteringsmuligheder- og begrænsninger. Derefter følger en mere detaljeret gennemgang af de forhold, der præsenteres i oversigtstabellen, for hvert af de fem lande. Til sidst redegøres der for kilderne ift. prisniveau og gennemsnitlig årlige leje – herunder hvem der står bag og hvad tallene dækker over.

Sammendrag

I det følgende præsenteres først et kort sammendrag af en række væsentlige forskelle mellem Danmark og hver af de fire øvrige lande i kortlægningen. Dernæst centrale konklusioner vedrørende sammenlignelige boligformer i andre lande og konvertering.

Væsentlige forskelle mellem Danmark og Sverige

- En 'bostadsrätt' minder om en dansk andelsbolig, om end en væsentlig forskel er, at 'bostadsrätter' omsættes mere frit på boligmarkedet i Sverige. I Sverige er der et relativt stort 'bostadsrätts'-marked (23 pct.) sammenlignet med andelsboligmarked i Danmark (7 pct.).
- Det er først fra 1. maj 2009 blevet muligt at etablere ejerlejligheder i Sverige. Ejerlejligheder kan dog kun etableres i nybyggede boligblokke eller i bygninger, der ikke har været anvendt til boliger i mindst otte år og der skal etableres min. 3 ejerlejligheder. Med undtagelse af ejerlejligheder er det ellers muligt at konvertere fra én boligform til en anden i Sverige teoretisk set.
- Der er kun ca. 800 ejerlejligheder i Sverige mod ca. 267.000 i Danmark, som viser at ejerlejligheder i endnu ikke for alvor har vundet indpas i Sverige.

Væsentlige forskelle mellem Danmark og Norge

- Boligmarkedet i Norge er sammenlignet med det danske mere dereguleret, hvilket bl.a. ses ved friere konverteringsmuligheder og prisfastsættelse på tværs af delboligmarkeder.
- I Norge er der et mål om at begrænse antallet af boligformer. Fx har det siden 2003 ikke været muligt at danne nye 'aksje' boliger.
- Ejerboligmarkedet i Norge (63 pct.) er relativt stort sammenlignet med Danmark (50 pct.) og de øvrige sammenlignelige lande, hvilket bl.a. kan forklares ved et politisk ønske om at fremme ejerboliger.

Væsentlige forskelle mellem Danmark og Tyskland

- I Tyskland er lejesektoren relativt stor (52 pct.) sammenlignet med Danmark (42 pct.) og de øvrige sammenlignelige lande.
- Omtrent 80 pct. af lejeboligerne er i Tyskland er boliger, der bliver fremlejer af ikke-professionelle udlejere. Det skyldes bl.a., at en relativ stor andel tyskere ejer mere end én bolig og de fremlejer de(n) 'overskydende bolig(er)'.

Væsentlige forskelle mellem Danmark og Holland

- Den sociale udlejningssektor i Holland (30 pct.) er relativt stor sammenlignet med Danmark (22 pct.) og de øvrige sammenlignelige lande.
- Der er en høj grad af decentralisering til kommuner og boligorganisationer i Holland (co-governance), hvad angår bolig-policy.

Sammenlignelige boligformer og konvertering

- Ejerligheder findes i alle fem lande. Senest har Sverige gjort det muligt at bygge ejerlejligheder.
- Der findes boligformer i andre lande, der minder om den danske andelsbolig såsom 'bostadsrättbostad' i Sverige, 'borettslagsbolig' i Norge og 'Wohnungsgenossenschaft' i Tyskland. I Sverige omsættes 'bostadsrätter' mere frit end andelsboliger i Danmark.
- Alle lande har almene/sociale boliger. Organiseringen og målgruppen for den almene boligsektor i Danmark synes dog at adskille sig ved at være semioffentlig og målrettet alle borgere, mens den sociale/almene boligsektor i sammenlignelige lande i højere grad er målrettet fx ældre og studerende.
- Konvertering af en boligform til en anden er i de sammenlignelige lande forholdsvis frit – i Sverige, Norge og Holland kan alle boligformer i princippet konverteres til en anden boligform. I Sverige kan andre boligformer dog ikke konverteres til ejerlejligheder. I Tyskland har lejere forkøbsret ved konvertering fra lejer til ejer i op til tre år ved salg til tredjepart.

Tabellen på de følgende sider muliggør at sammenligne de fem lande med hinanden i forhold til en række forhold og spørgsmål vedrørende boligformer og lovgivning heraf. I tabellen er der kun medtaget udvalgte pointer, mens de enkelte landeprofiler i kapitel 2 er mere detaljeret.

Boligformer

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
<p>Eje</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hus • Lejligheder 	<p>Äganderätt (ejer)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hus • Lejlighed 	<p>Selveier (ejer)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hus • Lejlighed 	<p>Alleineigentum (eje til hus)</p>	<p>‘Eigen Woning’ (ejerbeboet)</p>
<p>Andel</p>	<p>Bostadsrätt (minder om den danske andelsbolig)</p>	<p>Borettslag (også kaldet ’andelsleilighet’)</p>	<p>Wohnungs- und teileigentum (ejerlejlighed og kommercielt areal)</p>	<p>Huur (leje)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ‘Vrije sector woning’ (privat leje) • ‘Sociale huurwoningen/Woning corporaties’ (social leje/boligorganisation)
<p>Leje</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privat (udlejningsejendomme og udlejede ejer- og andelsboliger) 	<p>Hysesrätt (leje)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privat • Kommunal 	<p>Aksje (særlig type andel)</p>	<p>Wohnungsgenossenschaft (delt ejerskab/koooperativ)</p>	
<p>Almen</p>	<p>Kooperativ Hysesrätt (minder om den danske almene lejebolig)</p>	<p>Leie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privat • Kommunal 	<p>Miete (leje)</p>	
	<p>Tomträtt (retten til at bruge en grund som staten ejer)</p>	<p>Tomtefeste (leje af grund til hus fra en grundejer/’festneren’)</p>		

Fordelingen af boligformer

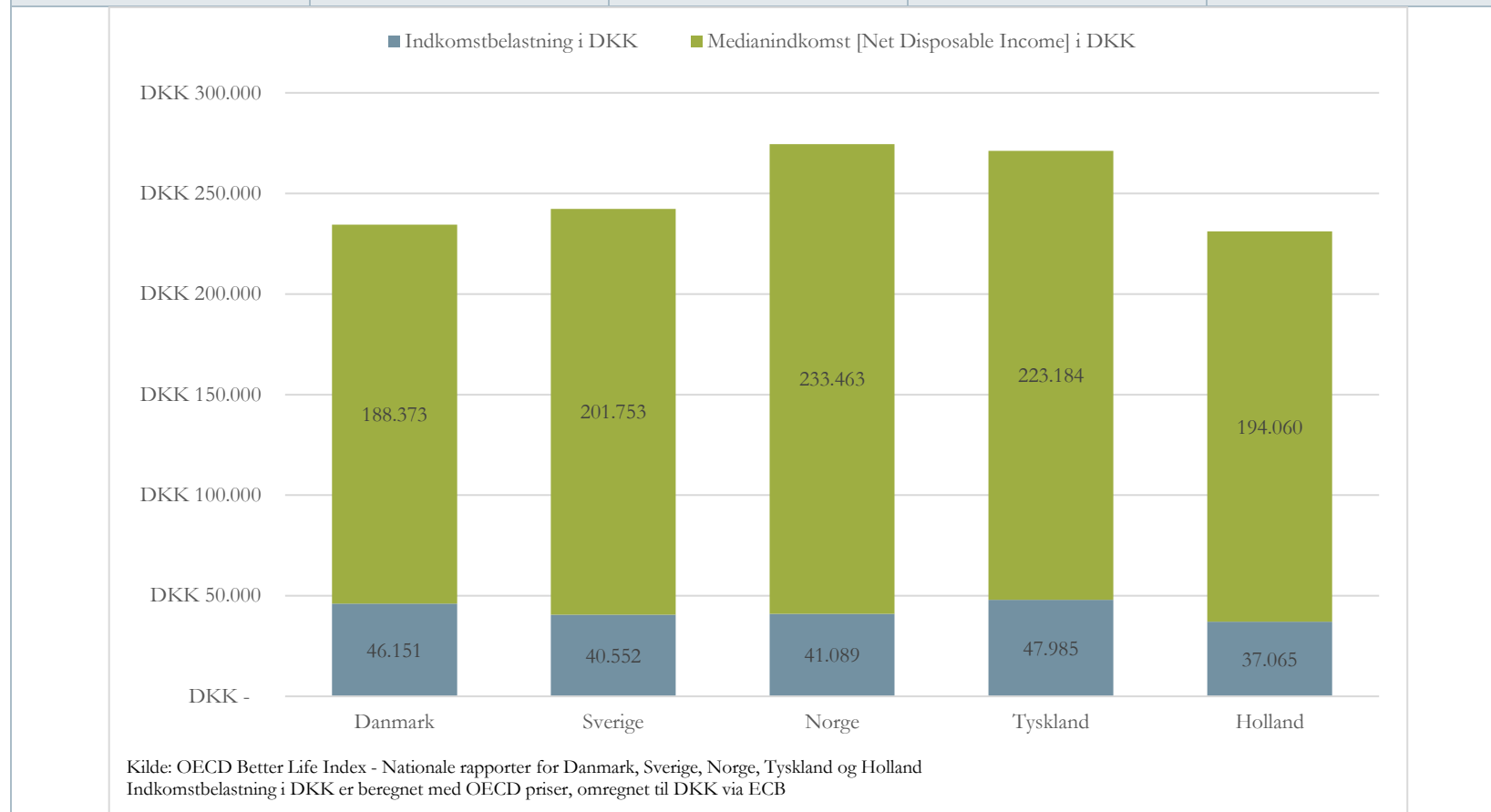
Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
Ejer: 50 pct.	Ägenderätt: 39 pct.	Selveier: 63 pct.	Eigentum (Alleineigentum, Wohnungs und teileigentum og Wohnungsgenossenschaft): 42 pct.	'Eigen Woning': 56 pct.
Andel: 7 pct.	Bostadsrätt: 23 pct.	Borettslag og aksje: 14 pct.	Miete (leje): 52 pct.	Huur: 'Vrije sector woning' (privat leje): 14 pct.
Privat leje: 20 pct.	Hysesrätt (leje): 38 pct.	Leie (leje): 23 pct.	Øvrigt: 6 pct. (ledig: 4 pct. og offentlig: 2 pct.)	Huur: Sociale huurwoningen/Woning corporaties' (social leje): 30 pct.
Almen leje: 22 pct.				
Øvrig info: Ca. 267.000 ejerlejligheder, hvoraf ca. 123.000 bebos af ejer.	Øvrig info: Ca. 800 ejerlejligheder og ca. 827.000 boliger ejet af almennyttige boligselskaber, der typisk ejes af kommuner.	Øvrig info: Ca. 107.000 er offentlige kommunale boliger.	Øvrig info: 80 pct. af lejeboligerne udgøres af private (ikke professionelle), der udlejer til private.	Øvrig info: boligerne er fordelt mellem 2/3 enkeltfamiliehuse samt 1/3 lejligheder.

Boligformernes prisniveau på landsplan

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
<p>Gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hus: 12.608 • Ejerlejlighed: 24.284 • Andel er ikke medtaget, da der ikke foreligger et centralt prisregister. 	<p>Gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Småhus (äganderätt): 16.641 • Bostadsrätt: 29.422 	<p>Gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selveier (enebo-lig): 19.282 • Selveier (småhus): 25.378 • Selveier (Blokkleilighet): 41.880 • Borettslag: 37.594 	<p>Gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alleineigentum (hus): 14.871 • Eigentumswohnung (ejerlejlighed) inkl. kooperativ: 19.789 	<p>Gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'Eigen Woning': 16.569
<p>Årlig gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privat leje af udlejede ejer- og andelsboliger: 959 • Privat leje i udlejningsejendomme: 801 • Almen leje: 778 	<p>Årlig gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyresrätt (privat): 804 • Hyresrätt (kommunal): 759 	<p>Årlig gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leie (privat): 1.381 	<p>Årlig gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miete (hus): 721 • Miete (lejlighed): 639 	<p>Årlig gennemsnitspris i DKK/m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huur (privat): 936

Husholdningens boligudgifter af den disponibel indkomst, 2015, OECD Better Life Index

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
Boligudgifter udgør 24,5 pct. af husholdningens disponible indkomst.	Boligudgifter udgør 20,1 pct. af husholdningens disponible indkomst.	Boligudgifter udgør 17,6 pct. af husholdningens disponible indkomst.	Boligudgifter udgør 21,5 pct. af husholdningens disponible indkomst.	Boligudgifter udgør 19,1 pct. af husholdningens disponible indkomst.



Opdelingsmuligheder og -begrænsninger

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
Ikke alle typer boliger i Danmark kan opdeles.	Boliger af alle typer kan opdeles i Sverige, men der er særlige regler ift. opdeling i ejerlejligheder.	Ejeren har som udgangspunkt fri råderum til at opdele sin ejendom inkl. opdeling og sammenlægning af 'ejerseksjoner' såfremt ændringen ikke medfører væsentlige ændringer for andre.	En stærk ejendomsret i Tyskland giver ejeren af et skøde på en grund mulighed for at bygge og udstykke sin grund såfremt, det ikke går imod tredjepart uhensigtsmæssigt.	Hollandsk ejendomsret giver forholdsvist frie tøjler til at opdele, såfremt det ikke går ud over tredjeparts interesser uhensigtsmæssigt.
<p>Som udgangspunkt er det muligt at opdele en bygning såfremt den er opført efter 1.7.1966. Såfremt boligen er opført før, så er det som udgangspunkt ikke muligt. Dog kan 2 familiehuse uanset opførelsesår opdeles under opfyldelse af visse tekniske krav.</p> <p>Ejendomme tilhørende en andelsboligforening i etageejendomme kan ikke opdeles i ejerlejligheder.</p>	Siden 1. maj 2009 blev det muligt at opdele ejerlejligheder i Sverige (nybyggeri og byggeri, der ikke har været anvendt som bolig i mindst 8 år). Der skal udstykkes mindst tre ejerlejligheder i en bygning.	Kommunale reguleringsplaner vil midlertidig kunne medføre begrænsninger.	Personen med et skøde på en grund, ejer - foruden grunden selv - alle bygninger mm. på grunden, der kan anses for at bestå af essentielle dele. Skal en ejendom opdeles til delejerskab skal det ske igennem et separations skøde.	Ejerlejligheder kan dog ikke uden videre videregives, da ejendomsretten for ejerlejligheder kun omhandler selve lejligheden (og bygning) og ikke grunden den står på.

Konvertering af en boligform til en anden

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
<p>Andelsboligforeninger i etageejendomme må ikke omdannes til ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven).</p> <p>Private lejeboliger i etagebyggeri fra før 1. juli 1966 kan ikke omdannes til ejerlejligheder.</p>	<p>Rent teoretiske kan alle boligformer konverteres til en anden boligform med undtagelse af ejerlejligheder, som kun kan udstykes i nye bygninger og bygninger, der ikke har været anvendt til boligformål i mindst otte år.</p>	<p>I Norge er udgangspunktet, at 'eierprinsippet' står stærkt. Det betyder, at ejeren af fast ejendom, uanset om det er en privatperson eller selskab, har rettighed til at konvertere ejendommen til andre boligformer.</p>	<p>Ved konvertering fra lejer til ejer har lejer forkøbsret og lejer beskyttes i op til tre år ved salg til tredje-part.</p> <p>Konvertering fra ejer til leje, er forholdsvist ligetil, såfremt prisreguleringer og udlejer/lejerrettigheder overholdes.</p>	<p>Alle boligformer kan konverteres til en anden boligform i Holland.</p>
<p>I praksis sker fx omdannelse af private lejeboliger til andelsboliger (særligt op til finanskrisen), mens det modsatte også kan ske, hvis andelsboligforeninger går konkurs.</p>	<p>I praksis sker fx omdannelse fra 'hyresrätt' til 'bostadsrätt' ofte, hvis muligheden opstår, mens konvertering til 'kooperativ hyresrätt' modsat sker sjældent</p>	<p>Den hyppigste konverteringsform er afvikling af 'borettslag' til fordel for 'eierseksjonssameie'. Konvertering fra 'boligaksjeselskap' til 'eierseksjoner' forekommer også, men ikke ligeså hyppigt.</p>	<p>De seneste år har der været en stigning i antallet, der ejer en bolig pga. af den lave rente, hvilket peger i retning af konvertering af leje til eje. Omvendt udlejes en stor andel af disse boliger (folk ejer to boliger og udlejer den ene).</p>	<p>Konvertering fra lejebolig til ejerboliger forekommer hyppigst, herunder fra social leje til ejer. Tendensen i årene fra finanskrisen udsprang frem til 2012 er dog, at tendensen er faldene.</p>

Finansieringsmuligheder

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
<p>Til køb af en ejerbolig finansieres købet typisk ved 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. egenfinansiering.</p> <p>Andelsboliger finansieres ved 100 pct. banklån eller egenbetaling.</p>	<p>Til køb af 'ägenderätt' og 'bostadsrätt' kan optages banklån (85 pct. af prisen).</p> <p>Det er ikke muligt at låne til en 'kooperativ hyresrätt'.</p>	<p>Boliglån på max. 85 pct. af ejendommens værdi. Egenkapitalkrav på 15 pct. af ejendommens værdi ved køb af bolig.</p>	<p>20-30 pct. egenfinansiering dvs. at max. 80 pct. kan lånes. Det typiske er at låne 60-70 pct. i realkreditlån ('Hypothek').</p> <p>Der findes desuden to andre finansieringsmuligheder: 'Bausparvertrag' (låneformen er subsidieret af den tyske stat) og 'KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau' (finansiering af 30 pct. eller maks. 100.00 euro, af totale omkostninger af enten af købe eller bygge bolig).</p>	<p>I Holland er det i princip muligt at låne op til 100 pct. (faktisk 102 pct., jf. transaktionsomkostninger) ved køb af ejerbolig om mere end 80-90 pct. er sjældent.</p>

Subsidier

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
<p>Boligsikring er en støtte som kan ydes til alle, der bor til leje, og ikke modtager en social pension.</p> <p>Boligyldelse kan ydes til modtagere af invaliditetsydelse og til folke- og førtidspensionister, som bor til leje, i ejerbolig, er private andelshavere eller bor i kollektive bofællesskaber og ældreboliger.</p>	<p>'Boligbidrag' og 'boligtillæg' bevilges til personer med nedsat arbejdsevne og pensionister. Der diskrimineres ikke mellem boligformer.</p>	<p>'Bostøtte' gives fx til studerende med børn eller hvis den studerende er uden ret til ydelser fra 'Statens lånekasse'.</p> <p>'Startlån' gives til personer, der ikke kan få boliglån i alm. bank.</p>	<p>'Wohnberechtigungsschein', som er et certifikat, der giver mulighed for at bo i beboelse, der er finansieret med offentlige midler. Denne er kun tilgængelig under et vist indkomstniveau.</p> <p>'Wohngeld' (beboelsespenge), der fungerer ligesom dansk boligstøtte.</p> <p>En tysk kontanthjælpsmodtager kan ikke modtage subsidiering af bolig, da vedkommende allerede modtager en form for subsidie via sin kontanthjælp.</p>	<p>'Huurtoeslag' (boligstøtte) fungerer ved, at lavindkomster, der lejer (både social og privat) og bruger en vis andel af sin indkomst (afhænger af område og husleje), kan få udbetalt eller nedsat deres husleje til et vist niveau.</p> <p>'Nationale Hypotheek Garantie' (NHG) er et offentligt instrument til at stimulere boligejerskab. Borgere, der vil købe ejendom, kan få forsikret deres betaling, hvis de går hen og bliver arbejdsløse, syge eller skilt.</p>

Prisfastsættelse af salgspriser og lejeniveau

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
<p>Prisfastsættelsen af ejerboliger fungerer på almindelige markedsvilkår, mens andelsboligpriser er underlagt 'maksimalprisbestemmelserne'. Lejeniveauet på lejeboliger afhænger af hvornår ejendommen er bygget, hvor mange lejemaal, der er i ejendommen og hvor meget lejemalet/ejendommen er forbedret.</p>	<p>Prisfastsættelsen af 'äganderätter' og 'bostadsrätter' fungerer på almindelige markedsvilkår, mens 'hyresrätter' er reguleret.</p>	<p>Prisfastsættelsen på boligmarkedet i Norge er i dag i vidt omfang dereguleret, hvor staten hverken regulerer køb, salg eller leje af bolig.</p>	<p>Prisfastsættelsen på ejerboligmarkedet i Tyskland fungerer på almindelige markedsvilkår. Lejeniveauet er reguleret.</p>	<p>Der er ikke prisregulering for ejerboliger, der handles på markedsvilkår. Prisniveauet for privat og sociale leje reguleres om end lejeniveauet for social leje reguleres kraftigere.</p>
<p>Lejligheder i bygninger, der er bygget efter 31.12.1991 er fri fra lejeregulering (men må ikke være 'tydeligt uretfærdigt').</p> <p>Hvis bygningerne er bygget inden 31.12.1991 er der et loft over lejen, der er afhængig af størrelse, lokalisering, renovering, mv.</p>	<p>Lejeniveauet for 'hyresrätter', der udlejes af boligselskab, reguleres via et 'bruksvårdssystem'. Typisk lavere end markedslejen.</p> <p>Hvis en privatperson udlejer sin bolig til anden hånd reguleres lejeniveauet i mindre grad</p>	<p>I 'husleieloven' fra 1999 er der indført et 'leieprisvern', der indebærer, at det er ulovligt at kræve lejepriiser, som er højere end anslået markedsværdi.</p>	<p>'Mietpreisspiegel' definerer det umiddelbare huslejeniveau i en given by. Her ses på beliggenhed, byggeår, udstyr, størrelse, etc.</p> <p>'Mietpreisbremse': Huslejen må ikke stige med mere end 10 pct. i forhold til det kvalificerede prispejl i særligt knappe boligmarkeder.</p>	<p>Absolut pris på husleje: 90 pct. af de ledige sociale boliger skal sættes til en husleje på 5.288 DKK om måneden.</p> <p>Maksimal leje: Den maksimale leje, der kan tages for en lejebolig udregnes ud fra et antal point som boligen er blevet tildelt.</p>

Regler for korttidsleje

Danmark	Sverige	Norge	Tyskland	Holland
Reglerne for korttidsudleje er afhængig af boligform.	Reglerne for korttidsudleje er afhængig af boligform.	Reglerne for korttidsudleje er afhængig af boligform.	Der er særlige regler vedr. korttidsleje i Berlin, mens andre länder/bystater overvejer.	På nuværende tidspunkt er der ingen regulering, hvad angår korttidsleje.
I ejerlejligheder eller andelslejligheder er det foreningens vedtægter, der bestemmer, om man må fremleje sin lejlighed. I lejligheder må man som hovedregel ikke fremleje hele boligen uden tilladelse fra udlejer. I henhold til Lejeloven må man dog godt fremleje enkeltværelser uden at spørge udlejer om lov.	Der findes ikke specifik regulering af korttidsleje i Sverige. I stedet gælder regler som ved øvrige udlejning. Det indebærer, at boligejere frit kan udleje sin bolig, mens beboere med en 'bostadsrätt' og en 'kooperativ hyresrätt' skal have tilladelse fra deres forening til at udleje, mens beboere med en 'hyresrätt' skal have tilladelse fra udlejer.	Udgangspunktet i 'husleiloven', at lejere ikke kan fremleje og overføre rettigheder og pligter til andre. Undtagelsen er midlertidig, hvis udlejer giver samtykke til fremlejen. Udlejer må kun afslå en fremlejning med rimelig saglig grund, dvs. hvis fremlejerens forhold giver god grund til at afslå eller hvis boligen overbefolkes.	Berlin har etableret et forbud mod 'misbrug af bolig' i form af deres lovpakke ZwVbG. Denne forbyder eksplicit gentaget fremleje af bolig i dage eller uger uden godkendelse fra offentlig myndighed. Kun bolig, der er designet som værende ferieboliger og har tilladelse til kommerciel udlejning af sådanne, kan der gives tilladelse.	Videreudlejning er godkendt praksis i hollandsk civillov også uden udlejers samtykke i kontraktuel form.

2. Landeprofiler

2.1 DANMARK

Boligformer

I Danmark findes grundlæggende tre boligformer:

- Lejebolig: private lejeboliger (lejligheder i udlejningsejendomme eller hos enkelt udlejer) og almene lejeboliger (almen boligorganisation)
- Andelsbolig: en andelsbolig er en bolig i en ejendom, der ejes og drives af en forening på andelsbasis, og hvor de enkelte boliger i ejendommen bebos af foreningens medlemmer.
- Ejerbolig: ejet af beboeren eller af den familie som bebor boligen – enten et hus (villa/parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse) eller en lejlighed, der ejes særskilt.

I Danmark er der omtrent 2,8 mio. boliger, hvoraf 50 pct. er ejerboliger, 7 pct. er andelsboliger, 20 pct. er private lejeboliger og 22 pct. af almene lejeboliger.

Tabel 1: Fordeling af boligformer (pct.)

Geografi	Ejerbolig	Andelsbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig
Hele landet	50 pct.	7 pct.	20 pct.	22 pct.
Større byer				
København	18 pct.	32 pct.	29 pct.	20 pct.
Frederiksberg	23 pct.	30 pct.	36 pct.	11 pct.
Aarhus	36 pct.	4 pct.	29 pct.	31 pct.
Landområder/udenfor de større byer				
Region Nordjylland	57 pct.	3 pct.	20 pct.	19 pct.
Region Syddanmark	55 pct.	3 pct.	21 pct.	21 pct.
Region Sjælland	59 pct.	4 pct.	17 pct.	20 pct.

Kilde: Boligstat.dk 2016

Omkring 267.000 er ejerlejligheder, hvilket svarer til 20 pct. af ejerboligerne. Heraf er ca. 123.000 beboet af ejer, ca. 124.000 af en lejer og ca. 20.000 er ubeboet eller lign¹.

Gennemsnitlige kvadratmeterpris for en ejerbolig (hus, række- eller kædehus) i Danmark i 2016 er 12.608 DKK/m², mens den gennemsnitlige kvadratmeterpris for en ejerlejlighed er omtrent det dobbelte, nemlig 24.284 DKK/m².

¹ Statistics Denmark 2016

Tabel 2: Prisniveau – ejer i DKK/m2, 2016

Geografi	Ejerbolig – hus	Ejerlejlighed
Hele landet	12.608	24.284
Større byer		
København	30.972	34.183
Frederiksberg	45.408	39.509
Aarhus	21.003	30.848
Landområder/udenfor de større byer		
Region Nordjylland	8.745	16.345
Region Syddanmark	9.377	14.545
Region Sjælland	10.771	14.759

Kilde: Realkreditforeningen 2016

Der er ikke medtaget priser for andelsboliger, da der findes ikke et centralt register, der muliggør at angive en gennemsnitspris i DKK/m² for en andelsbolig. Det kan ikke umiddelbart beregnes, hvad en andelsbolig reelt koster sammenlignet med fx en ejerbolig på trods af, at begrebet teknisk pris blev indført 1. nov. 2012. Anslået teknisk pris for en andelsbolig er en model til at sammenligne andelsboliger med ejerboliger. Den tekniske pris beregnes ved at lægge den enkelte andelsboligs andel af foreningens fælles nettogæld og til indskuddet (salgsprisen).

Den gennemsnitlige årlige leje i DKK/m² for leje af ejerlejligheder i Danmark i 2016 er 959 DKK/m², mens det koster noget mindre i gennemsnit om rådet at leje privat i en udlejningsejendom, nemlig 801 DKK/m². I gennemsnit koster det årligt 778 DKK/m² at leje en bolig i en almen boligorganisation.

Tabel 3: Prisniveau – årlig leje i DKK/m2, 2016

Geografi	Privat leje (af ejerlejlighed)	Privat lejebolig (udlejningsejendom)	Almen lejebolig
Hele landet	959	801	778
Større byer			
København	1.059	817	873
Frederiksberg	987	734	855
Aarhus	1.120	1.036	756
Landområder/udenfor de større byer			
Region Nordjylland	818	767	704
Region Syddanmark	847	763	681
Region Sjælland	875	749	822

Kilde: Boligstat.dk 2016

Regelgrundlag og lovgivning

Generelle regler og love vedr. ejerboliger:

- Ejendomsværdiskatteloven²: Indeholder bestemmelser for beregning af ejendomsværdiskat.
- Lov om kommunal ejendomsskat³: Fastsætter reglerne for, hvordan og hvornår må opkræve grundskyld og ejendomsskat.
- Lov om vurdering af landets faste ejendomme⁴: Fastsætter regler for hvordan værdi af ejerboliger udregnes samt retningslinjerne herfor. Ejerboliger vurderes i ulige år, og andre ejendomme i lige. Selve afgrænsningen mellem de to er Skatteminister ansvarlig for, jf. §1.
- De naboretlige grundsætninger: Også kendt som naboretlige grundregler, omhandler forholdet mellem ejer af en bolig og dennes naboer. Disse er udviklet via domstolspraksis og har derfor *ikke* en decideret lov. Formålet er at beskytte ejere mod uretmæssig forhindring af at bruge dennes ejendom, som følge af gener eller krænkelse fra dennes nabo(er).
- Udstykningsloven⁵: Indeholder bestemmelser for udstykning og anden registrering i matriklen. Dobbel-, række- og kædehuse kan udstykkes og parceller kan udstykkes i mindre enheder.

Særlige regler og love vedr. ejerlejligheder:

- Lov om ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)⁶: Ejerlejlighedsloven indeholder regler om eksisterende ejerlejligheder, herunder om ejerforeningen, og regler om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.
- Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger⁷: Ejerforeningen er reguleret via foreningens vedtægter. Er der ikke vedtaget og tinglyst en individuel vedtægt i ejerforeningen gælder ”Normalvedtægt for ejerforeninger”, ligesom normalvedtægten kan supplere den individuelle vedtægt.

Særlige regler og love vedr. andelsboliger:

- Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber⁸: Overordnet lov for regulering af andelsboliger og andre bofællesskaber. Indeholder bl.a. bestemmelser om stiftelse af andelsboligforeninger og regulering af værdifastsættelse af ejendom og udregningsreglerne for maksimalpris for andele.
- Lov om leje⁹: Dele af lov om leje gælder også for andelsforeninger mht. muligheden for overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis efter reglerne om tilbudspligt.
- Ejerlejlighedsloven: § 10, stk. 12, indeholder forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboliger i ejerlejligheder.

² www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=146730

³ www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158270

⁴ www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158207

⁵ <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=143896>

⁶ www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=134800

⁷ www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=26866

⁸ www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=168962

⁹ www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=131954

Regler og love vedr. lejeboliger:

- Lov om almene boliger¹⁰: Indeholder bestemmelserne for hvordan en almen boligorganisation må og skal drive dennes virksomhed.
- Lov om leje af almene boliger¹¹: Indeholder regler om regulering af forholdet mellem lejer og boligorganisation (udlejer).
- Lov om leje¹²: Indeholder regler om regulering af forholdet mellem ejer og lejer.
- Boligreguleringsloven¹³: Indeholder bl.a. regler om omkostningsbestemt huslejeregulering. Den enkelte kommune beslutter, hvorvidt loven skal finde anvendelse. I 2016 anvendes den i 79 kommuner.
- Aftaleloven¹⁴: Indeholder bestemmelser (§36) for rimelighed i kontraktforhold, der kan bruges til afgørelse af huslejetvister i ikke-reguleret eller post-1991 ejendomme. Se også kapitel om prisfastsættelse.
- Lov om kommunal anvisningsret¹⁵: Indeholder bestemmelser for kommunal overtagelse af anvisningsret til lejemål mod godtgørelse til ejer.

Udstykning og opdeling af ejendomme

Reglerne for udstykning og opdeling af en ejendom afhænger af hvilken ejendom, der tale om. I byggeloven står der, at der ikke må foretages udstykning eller arealoverførsel, der resulterer i ejendomme med et mindre grundareal end 700 m². Ligeledes kan landbrug¹⁶ ikke udstykkes. Herudover kan landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger efter regler herom i ejerlejlighedsloven ikke opdeles i ejerlejligheder. Mht. til opdeling af bygninger i ejerlejligheder skelnes der i ejerlejlighedsloven mellem bygninger opført før og efter 1. juli 1966. Som udgangspunkt er det muligt at opdele en bygning, såfremt den er påbegyndt opført efter ovenstående dato. Såfremt boligen er påbegyndt opført før er opdeling som udgangspunkt *ikke* muligt. Dog kan en bygning, der kun indeholder to lejligheder til beboelse, uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder under iagttagelse af en række kvalitetskrav til boligerne.¹⁷ Hvis bygningen indeholder ubenyttede loftrum, kan der gives byggetilladelse til at renovere dette til en beboelsesejendom. Såfremt dette sker, så kan der opnås tilladelse til at opdele ejendommen, så den nye taglejlighed opnår status af selvstændig ejerlejlighed. Dette skal dog gøres som ved alle andre separeringer gennem erklæring fra landinspektører samt notering i Tingbogen som administreret af Geodatastyrelsen.

Boligtypernes karakteristika og ejendom- og dispositionsret

Lejebolig: private lejeboliger (lejligheder i udlejningsejendomme eller hos enkelt udlejer) og almene lejeboliger (almen boligorganisation). Lejere har ikke ejendomsret ved lejeboliger. Lejere er beskyttet af lejeloven og kan kun opsiges af udlejer, hvis der foreligger kriminel adfærd, manglende betaling etc. (undtaget hvis ejer selv har tænkt sig at bo i boligarealet). Selve brugsretten afhænger af den specifikke lejeaftale. Som udgangspunkt involverer de angivne forhold i kontrakten kun lejer selv, og forhold som f.eks. videreudlejning må derfor antages at skulle godkendes af udlejer. Lejeloven giver fremlejeret og bytteret under visse betingelser. Almene lejeboliger er for alle i Danmark. De fleste almene boliger udlejes via ventelister gennem boligselskaber, mens nogle boliger

¹⁰ www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=173468

¹¹ www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=131954

¹² www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=131954

¹³ www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173134

¹⁴ <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=177079>

¹⁵ www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=127212

¹⁶ Revideringer af planloven har lempet på denne, for at få genbrugt ubenyttede landbrugsejendomme.

¹⁷ Landinspektørfirmaet Bøgh og Krabbe pointerer dog, at det afhænger af visse kvalitetskrav (ikke specificeret)

dog kan være forbeholdt grupper med særlige behov. Almenlejeloven giver fremlejeret og bytteret under visse betingelser.

Andelsbolig: en andelsbolig er en bolig i en ejendom, der ejes og drives af en forening på andelsbasis, og hvor ejendommen bebos af foreningens medlemmer. Når du køber en andelsbolig får du som andelshaver brugsret til en andelsbolig i foreningen og medbestemmelse i andelsboligforeningens anliggender. Medbestemmelserne sker typisk på en årlig generalforsamling, hvor vigtige beslutninger, der vedrører andelsboligforeningen, skal drøftes og besluttet. Ved køb en andelsbolig får man del i andelsboligforeningens formue og man køber de forbedringer som sælgeren af andelsboligen har lavet i den tid, hvor sælger har boet i andelsboligen.

Ejerbolig: en bolig du selv ejer – enten et hus (villa/parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse) eller en lejlighed, der ejes særskilt. Som ejer til hus ejes et grundstykke og derpå værende bygninger. Brugsretten for ejerlejligheder vil foruden ens suveræne ejendom (lejlighed) være til de fællesarealer, der hører med til den overordnede bygning og grund. Her kan der f.eks. være tale om kældre, loftrum, garage, etc. Brugsretten til disse fastsættes af ejerforeningen som bestemmer (ved afstemning), hvem der har brugsret til hvad. I nogle tilfælde kan ovenstående 'fællesarealer' være tinglyst til lejligheder. Eksempelvis kan en ejerlejlighed komme med et tilhørende kælder/loftrum eller garage. Herved udvides ejendomsretten til disse rum.

Finansieringsmuligheder og subsidier

Den typiske finansiering af ejerboliger sker gennem egen betaling (personligt lån eller rede valuta) på 5 pct., 15 pct. banklån samt 80 pct. realkreditlån (reguleret ved lov)¹⁸. Som andelshaver skal boligen finansieres ved 100 pct. banklån eller egenbetaling¹⁹. I modsætning hertil kan andelsboligforeningen tilgå realkreditlån til at finansiere ejendommen. Mht. subsidiering for ejerboliger, så er der i Danmark ikke deciderede nedsættelser af månedlige omkostninger. Dog er der en lang række tilskud man kan søge ved renovering eller bygning af ejendom som eksempelvis indebærer, at man gør beboelsen/bygningen mere miljøvenlig²⁰. Ligeledes kan rente-omkostningerne ved lån trækkes fra skattepligtig indkomst²¹.

Det danske system indeholder to direkte subsidieringsformer for lejere: boligsikring og boligydelse. Boligsikring er henvendt til borgere, der bor til leje på helårsbasis, både privat og almen leje. Lejere af en fremlejet bolig kan også få boligstøtte. Boligstøttens størrelse afhænger af en række forhold; indkomst, nettohusleje, størrelse på bolig, børn, status. Folkepensionister og førtidspensionister kan også søge støtte til ejer- eller andelsboliger, hvilket så kaldes Boligydelse. Boligydelse er fra 2008 blevet til en delvis låneordning i stedet. Med delvis skal forstås, at 40 pct. af ydelsen ikke skal betalestilbage, mens de resterende 60 pct. skal tilbagebetales. Ydermere skal førtidspensionen være tilkendt inden 2003. Begge former for subsidier administreres i Danmark på kommunalt plan. Lejere i almene boliger kan, såfremt de har en årsindtjening under et vist niveau, få tildelt et beboerindskudslån til at betale depositum på en lejebolig.

Prisfastsættelse

Prisen på en ejerbolig fastsættes på markedsprincipper, mens prisen på andelsboliger er underlagt regler om maksimalpris. Reglerne om maksimalpris er særligt relevante i perioder med højkonjunktur, mens de i mindre grad binder priserne i perioder med lavkonjunkturer, hvor prisen på andelsboliger i højere grad bestemmes af udbud og efterspørgsel. Andelsboligloven indeholder således bestemmelserne for, hvilken pris en andelsbolig maksimalt må sælges til. Maksimalprisen fastsættes som værdien af andelen i foreningens formue tillagt værdien

¹⁸ Jakob Juul-Sandberg, *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe - National Report for Denmark* (Odense, 2014), 13.

¹⁹ boligejer.dk/andelsboligfinansiering

²⁰ Juul-Sandberg, *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe - National Report for Denmark*, 43.

²¹ Juul-Sandberg, *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe - National Report for Denmark*, 43.

af de forbedringer, der er gennemført i lejligheden samt eventuelt værdien af fast installeret inventar. Prisen på en andelsbolig (andelskronen) påvirkes således af flere elementer, herunder værdiansættelsen af foreningens ejendom, der kan fastsættes gennem en offentlig ejendomsvurdering, en valuarvurdering eller til anskaffelsessummen.

Om lejen af private udlejningsboliger frit kan fastsættes af udlejeren, eller den er reguleret centralt, afhænger af, hvornår boligen er opført. I alle private udlejningsboliger opført efter 1991 kan udlejeren og lejereren frit aftale huslejens størrelse.

For private udlejningsboliger, der er opført før 1991, gælder imidlertid en række regler. Det er afgørende, om boligen er beliggende i en kommune, hvor boligreguleringsloven er gældende eller ej. Kommunen bestemmer selv, om boligreguleringsloven skal være gældende, og det er tilfældet i hovedparten af landets kommuner. I de kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke er gældende, fastsættes lejen efter "det lejedes værdi".

Regulerede husleje kan beregnes i forhold til de driftsudgifter, som knytter sig til ejendommen. Typiske driftsudgifter er udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og afsætning til ejendommens vedligeholdelse. Udlejeren udarbejder et driftsbudget for hele ejendommen. Udgifterne fordeles på de enkelte boliger. Fordelingen sker på grundlag af boligernes indbyrdes værdi. Hvis den indbyrdes værdi anses for at være nogenlunde ens, kan fordelingen ske i forhold til boligernes areal.

Hvis der i ejendommen også erhvervslejemål, skal budgetudgifterne fordeles imellem boligerne og erhvervene i forhold til de to deles areal.

Lejen fastsættes på grundlag af driftsudgifterne. Ved lejeaftalens indgåelse fastsættes huslejen på grundlag af de driftsudgifter, som var gældende på tidspunktet for det seneste huslejebudget for ejendommen. Hvis driftsudgifterne efterfølgende stiger, kan udlejeren med et varsel på tre måneder forhøje lejen, så den samlede lejeindtægt for ejendommen på ny kan dække udgifterne. Huslejen kan forhøjes så snart der, sker stigninger i driftsudgifterne, men det typiske er, at lejen forhøjes én gang om året pr. 1. januar.

Udlejeren har ikke pligt til at nedsætte huslejen, hvis driftsudgifterne falder - kun hvis der sker et fald i de skatter og afgifter, som indgår i huslejen, skal lejen nedsættes.

For lejligheder, hvor udlejeren har foretaget en gennemgribende modernisering, gælder en særlig ordning. Hvis udlejeren således har udført forbedringer i en lejlighed, som har kostet mere end 2.184 kroner pr. m² eller mere end 249.807 kroner i alt (2015-niveau), og disse forbedringer har medført en væsentlig forøgelse af lejlighedens brugsværdi, kan lejen ved genudlejning fastsættes efter princippet om "det lejedes værdi" i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For små ejendomme – ejendomme hvor der pr. 1. januar 1995 var færre end syv boliger – gælder der særlige regler om huslejens fastsættelse. I disse ejendomme skal udlejeren som hovedregel ikke udarbejde et huslejebudget. Lejen fastsættes derimod efter det, der kaldes det lejedes værdi.

I kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke er gældende, er det alene lejeloven, som gælder. Det betyder, at huslejen fastsættes efter reglerne om "det lejedes værdi".

Lejeloven indeholder ikke særlige regler om huslejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men da lejereren altid kan forlange lejen sat ned til det lejedes værdi, må det forventes, at den aftalte leje er fastsat i forhold til det lejedes værdi.

Det lejes værdi for en bolig findes ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i kvarteret eller området. Der kan kun ske sammenligning med tilsvarende boliger med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Konverteringsmuligheder

I henhold til ejerlejlighedsloven kan andelsboliger ikke omdannes til ejerboliger. Der blev således i 1977 i ejerlejlighedsloven indført et forbud mod at opdele ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Private lejeboliger i etagebyggeri påbegyndt opført før 1. juli 1966 kan heller ikke omdannes til ejerlejligheder, hvilket skyldes, at det ikke tilladt at opdele ejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder.

I henhold til andelsboligloven har andelsboligejerne ret til at blive boende som lejer i tilfælde af, at andelsboligforeningen nedlægger sig selv. Det gælder, at erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere. Ved et frivilligt salg af foreningens ejendom kan disse bestemmelsen kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri.

I henhold til lejeloven er der i større private udlejningsejendomme tilbudspligt. Dvs. at lejerne har forkøbsret, inden udlejer sælger ejendommen til anden side. Hvis ejendommen udelukkende anvendes til beboelse kommer tilbudspligten til anvendelse, når ejendommen indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Er der erhvervslemål i ejendommen, skal der være mindst 13 beboelseslejligheder. Der findes enkelte situationer, hvor tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, fx hvis køberen af ejendommen er staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab.

Op til finanskrisen steg antallet af andelsboligforeninger, hvilket skyldes, at et stigende antal private udlejningsejendomme blev opkøbt af (nydannede) andelsboligforeninger og de gunstige finansieringsforhold fra 2003 og frem. En del af de nye andelsboligforeninger, der optog risikable lån, har dog efter finanskrisen oplevet finansielle problemer, hvilket har resulteret i at enkelte foreninger er blevet opløst. Disse ejendomme er derefter blevet konverteret 'tilbage' og er i dag private lejeboliger.

Øvrige centrale rammevilkår

Den almene boligsektor i Danmark er kendetegnet ved at være selvejende, ved at være delvis offentligt subsidiert og ved at være underlagt en høj grad af offentlig regulering fx kommunal anvisning til hver fjerde bolig. Den almene boligsektor i Danmark er desuden kendetegnet ved en lang tradition for beboerindflydelse og beboerdemokrati og ved at være et botilbud til alle (ventelister), hvilket gør den almene boligsektor i Danmark.

Regler i boligreguleringsloven om bopælspligt og forskellige regler for ejer- andels- og udlejningsboliger, giver anledning til tvivl om hvilke krav, der gælder for korttidsudlejning af boliger i Danmark.

Med det støt stigende omfang af korttidsudlejning er det regeringens opfattelse, at det er nødvendigt med klare rammer. Regeringen arbejder derfor i regi af den kommende strategi for deleøkonomi på at gøre reglerne på området klare, således at korttidsudlejning vil kunne ske i sammenlagt 6 uger om året med ejerens, ejerforeningens eller andelsboligforeningens samtykke

2.2 SVERIGE

Boligformer

I Sverige findes grundlæggende fire boligformer²²:

- 'Hyresrätt': lejemål hos et privat eller kommunalt selskab.
- 'Kooperativ hyresrätt': leje hos en kooperativ hyresrätts-forening, hvor foreningen ejer ejendommen eller lejer ejendommen af et boligselskab.
- 'Bostadsrätt': minder om en dansk andelsbolig og ejerlejlighed
- 'Äganderätt': ejendomsret til 'småhuse'²³ eller en lejlighed.

I 2015 var der 4.716.586 boliger i Sverige. Heraf er 1.801.248 'hyresrätt' (38 pct.), 1.064.629 'bostadsrätt' (23 pct.), 1.849.287 'äganderätt' (39 pct.) og 1.404 er ubekendt (0 pct.).

Tabel 4: Fordeling af boligformer (pct.), 2015

Geografi	Äganderätt ('småhus' og 'ägarlägenheter')	Bostadsrätt	Hyresrätt (inkl. kooperativ hyresrätt)
Hele landet	39 pct.	23 pct.	38 pct.
Større byer			
Stor-Stockholm	24 pct.	40 pct.	37 pct.
Stor-Göteborg	34 pct.	23 pct.	44 pct.
Stor-Malmö	32 pct.	30 pct.	39 pct.
Storbyområder (i alt)	28 pct.	34 pct.	39 pct.
Landområder/udenfor de større byer			
Sverige ekskl. storbyområder	46 pct.	16 pct.	38 pct.

Kilde: Statistiska centralbyrån (SCB) 2016

Note: Boligbestandsstatistikken fra SCB grupperes efter besiddelsesform. Mængden af lejeboliger forventes at være højere, da en del 'bostadsrätter' udlejes. I 2013 skønnede SCB, at det var 2 pct. af husholdningerne, der fremlejer deres bolig.

Af den samlede boligbestand i Sverige var 827.200 boliger ejet af 'allmännyttiga bostadsföretag'²⁴ i 2015 dvs. 18 pct. af boligbestanden. Der var desuden i alt 803 'ägarlägenheter' og i alt 9.443 'kooperative hyresrätter'. Af sidstnævnte ligger 7.865 i Stockholm og indgår i Stockholms Kooperative Bostadsforening (SKB). De fleste 'hyresrätter', 'kooperative hyresrätter' og 'bostadsrätter' ligger i boligblokke, men forekommer også i 'småhuse'.

I 2015 kostede et 'småhus' i Sverige i gennemsnit 16.641 DKK/m², mens en 'bostadsrätt' i oktober 2016 kostede 29.422 DKK/m². Da markedet for 'ägarlägenheter' er begrænset findes endnu ikke priser herfor.

²²www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelse-former/

²³ Fritliggende villa, rækkehuse, kædehuse og parhuse.

²⁴ Boligselskaber, der er ejet af en eller flere kommuner dvs. kommunale boliger.

Tabel 5: Prisniveau – 'småhus' og 'bostadsrätt' i DKK/m2, 2015/2016

Geografi	Småhus*	Bostadsrätt
Hele landet	16.641	29.422
Større byer		
Stor-Stockholm	33.879	44.331
Stor-Göteborg	24.879	31.200
Stor-Malmö	19.203	19.219
Landområder/udenfor de større byer		
Uden for de større byer/øvrige kommuner	11.653	15.862

Kilde: Lantmäteriet (udrag fra fastighetsregistret), 2015 og Svensk Mäklarstatistik, 14.10.2016 og

Note: vekselkurs: DKK/SEK = 0,77 (ECB, 20.10.2016)

*Priser for fritidshuse indgår, hvilket trækker priserne ned, da helårshuse er dyrere end fritidshuse.

I 2014 var den årlige gennemsnitsleje for 'hyresrætter' 781 DKK/m2, 804 DKK/m2 for private 'hyresrætter' og 759 DKK/m2 for kommunale 'hyresrætter'.

Tabel 6: Gennemsnitlig årlig leje i DKK/m2, 2014

Geografi	Hyresrätt (alle)	Hyresrätt (privat)	Hyresrätt (kommunal)
Hele landet	781	804	759
Større byer			
Stor-Stockholm	881	N/A	N/A
Stor-Göteborg	824	N/A	N/A
Kommuner med mere end 75.000 indbyggere (inkl. Stor-Stockholm og Stor-Göteborg)	827	859	792
Landområder/udenfor de større byer			
Kommuner med mindre end 75.000 indbyggere	702	694	708

Kilde: SCB 2015

Note: ECB vekselkurs, 20.10.2016: DKK/SEK = 0,77.

Regelgrundlag og lovgivning

Regler og love vedrørende 'hyresrätt':

- Jordabalk (1970:994)²⁵: Regler vedrørende 'hyresrætter' findes primært i kapitel 12 i Jordabalken (1979:994) også kaldet '*hyreslagen*' (lejeloven). Loven indeholder regler om fastsættelse af husleje, lejeaftale, fremleje, opsigelse af lejer, lejeperiode og lejerindflydelse, mv.

²⁵www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

- Hyresförhandlingslag (1978:304)²⁶: Loven indeholder specifikke regler omkring forhandling af leje.
- Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad²⁷: Loven indeholder specifikke regler ift. når en lejlighed er udlejet af privatperson.
- Bostadsförvaltningslag (1977:792)²⁸: Loven indeholder bestemmelser om tvangsforvaltning (tvangsak-kord uden for konkurs), hvis ejendommen ikke lever op til de krav som lejerne har lov til at stillet mv.
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag²⁹: Loven indeholder særlige regler ift. kommunale udlejere, der har specifikke ansvarsområder, herunder ift. boligudbuddet i kommunen.

Love vedrørende 'hyresrätt' hører under Justitsministeriet.

Regler og love vedrørende 'kooperativ hyresrätt'

- Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt³⁰: erstattede i 2002 Lag (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Loven indeholder regler for 'kooperativa hyresrättsföreningar' omkring vedtægter, bestyrelse, medlemskab og regler der afviger fra lejeloven for eksempel ift. forhandlinger mellem lejere og udlejere.
- Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar³¹: Loven gælder for 'kooperativa hyresrättsföreningar' fx ift. at anvende elektroniske hjælpemidler til udsendelse af information.
- Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt³²: Loven indeholder bl.a. regler for lejere, der har interesse i at købe de boliger, de bor i, og ift. at omdanne 'hyresrätter' til 'bostadsrätter' eller 'kooperativ hyresrätter'.

Love vedrørende 'kooperativ hyresrätter' hører under Justitsministeriet.

Regler og love vedrørende 'bostadsrätt'

- Bostadsrättslag (1991:614)³³: Loven indeholder regler om foreningens vedtægter og bestyrelse, medlemsskab af foreningen, regler for at lease lejligheder i foreningen og regler omkring fremleje, køb og salg af andele i foreningen, mv. I loven henvises til Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar³⁴, da

²⁶www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/hyresforhandlingslag-1978304_sfs-1978-304

²⁷www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978

²⁸www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsforvaltningslag-1977792_sfs-1977-792

²⁹www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010879-om-allmannyttiga-kommunala_sfs-2010-879

³⁰www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-200293-om-kooperativ-hyresratt_sfs-2002-93

³¹www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1987667-om-ekonomiska-foreningar_sfs-1987-667

³²www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1982352-om-ratt-till-fastighetsforvarv-for_sfs-1982-352

³³www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614

³⁴www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1987667-om-ekonomiska-foreningar_sfs-1987-667

'bostadsrätt'-foreninger er økonomiske foreninger, og derfor berøres af generelle regler for økonomiske foreninger.

- Bostadsrättsförordning (1991:630)³⁵: Förordningen innehåller specifika bestämmelser som påverkar vad föreningens ekonomiska plan ska innehålla och hur den opretteras.
- Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad³⁶: Loven innehåller specifika regler för bl.a. husleje när privatpersoner fremler deras andel.
- Köplag (1990:931)³⁷: Ved køb af en 'bostadsrätt' gælder 'köpslag'.
- Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt³⁸: Loven innehåller bl.a. regler för lejere, der har interesse i at købe de boliger, de bor i, og ift. at omdanne 'hyresrätter' til 'bostadsrätter' eller 'kooperativ hyresrätter'.
- Love vedrørende 'kooperativ hyresrätter' hører under Justitsministeriet.

Love vedrørende 'bostadsrätt' hører under Justitsministeriet.

Regler og love vedrørende 'äganderätt'

- Jordabalk (1970:994)³⁹: Loven innehåller regler om ejendomme og deres grænser, pantsætning, retsforhold mellem naboer, regler om fremler, køb af ejendom inkl. ejerskab og mere. Ejerlejligheder blev muliggjort ved en lovændring i 2009. Inden da havde ændringer af Fastighetsbildningslag (1970:988)⁴⁰ og Jordabalk (1970:994) tilladt at fast ejendom kunne begrænses både vandret og lodret.
- Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter⁴¹: I flere tilfælde berøres ejerboliger af denne lov, der innehåller regler for, hvordan et fælles anlæg skal drives og forvaltes. Beboere i ejerlejligheder skal danne en forening, hvorigennem fællesfaciliteter er ejet. Regler herfor findes i Anlægningslag (1973:1149)⁴²
- Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad⁴³: Loven innehåller specifika regler for bl.a. husleje når privatpersoner fremler deres boilig.
- Lag (2006:378) om lägenhetsregister⁴⁴: alle boliger skal registreret inkl. huse er registreret i 'lägenhetsregister'.

³⁵www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattsforordning-1991630_sfs-1991-630

³⁶www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978

³⁷www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/koplag-1990931_sfs-1990-931

³⁸www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1982352-om-ratt-till-fastighetsforvarv-for_sfs-1982-352

³⁹www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

⁴⁰www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988_sfs-1970-988

⁴¹www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19731150-om-forvaltning-av-samfalligheter_sfs-1973-1150

⁴²www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/anlagningslag-19731149_sfs-1973-1149

⁴³www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978

⁴⁴www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2006378-om-lagenhetsregister_sfs-2006-378

Love vedrørende 'äganderätt' hörer under Justitsministeriet med undtagelse af Lag (2006:378) om lägenhetsregister, der ligger under Finansministeriet.

Regler og love vedrørende 'tomträtt':

- Jordabalk (1970:994)⁴⁵: Loven indeholder bestemmelser om 'tomträtt' i lovens kap. 13.

Love vedrørende 'tomträtt' hörer under Justitsministeriet.

Udstykning og opdeling af ejendomme

Boliger af alle typer kan deles (avstyckning) i Sverige. Lantmäteriet (myndighed der kortlægger Sverige) besluttede med udgangspunkt i Fastighetsbildningslagen (1970:988), at 'äganderätter' kan deles. En sådan deling medfører at en ny ejendom dannes og kan sælges til nye ejere. Hvad angår 'bostadsrätter' gælder det, at de kan deles ved at lejlighed sælges til foreningen (gennem salg af andele i bostadsrätts-foreningen). Bostadsrätts-foreningen kan derefter beslutte, at lejligheden ophører, og derefter opdele denne i to nye lejligheder. Ombygningen skal godkendes af Boverket, som godkender og afviser byggetilladelser⁴⁶.

Gennem en ændring af Jordabalken (SFS 1970:994) i 2004 blev det muligt at danne såkaldte '3D-bygninger'. Ændringen betød, at en ejendom ikke længere er begrænset af grunden bygningen står på, som det var tilfældet før lovændringer. I stedet muliggjorde ændringen at ejendomme også kan afgrænses vertikalt. Den 1. maj 2009 gennemføres yderligere ændringer af Jordabalken (SFS 1970:994), Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988), Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150), samt mindre ændringer af Sambolag (2003:376), Förköpslag (1967:868) og Äktenskapsbalk (1987:230). Disse ændringer medførte, at nybyggede boliger kan bygges som ejerlejligheder, og at bygninger, der ikke har været anvendt som bolig i mindst otte år såsom kontorbygninger, kan omdannes til ejerlejligheder. Der skal dannes mindst tre ejerlejligheder i en bygning, som deles til ejerlejligheder.

Boligtypernes karakteristika og ejendoms- og dispositionsret

'Hyresrätt' er et lejemål hos et privat eller kommunalt selskab. Et lejemål indbefatter, at man lejer en lejlighed fra en udlejer, der ejer en eller flere ejendomme med lejeboliger, eller at man lejer en andens private bolig helt eller delvist uanset om det er en 'hyresrätt', en 'bostadsrätt' eller en 'äganderätt'. Hvad angår sidstnævnte har man ikke samme uopsigelighedsbeskyttelse som førstnævnte. Beboeren lejer en bolig og er dermed ikke ejer. Udover boligen har beboeren ret til opbevaringsplads i ejendommen samt til vaskerum i ejendommen eller inden for rimelig afstand. Yderligere kan der være fællesrum og lejerne har ret til at anvende disse reguleres i lejeaftalen.

'Kooperativ hyresrätt' er en mellemting mellem 'hyresrätt' og 'bostadsrätt'. En forening ejer eller lejer en ejendom, hvor de individuelle foreningsmedlemmer lejer deres lejlighed af foreningen. Når man flytter ind betales en form depositum til foreningen, som bliver tilbagebetalt når man flytter derfra. Man kan således ikke sælge sin lejlighed, der returneres til foreningen, når man flytter. Udover boligen har beboeren ret til at anvende fællesområder- og faciliteter som findes i foreningen på samme vis som ved 'bostadsrätt'.

'Bostadsrätt' minder om den danske andelsbolig. Det er boligform, hvor beboerne er medejere af et boligkompleks, som regel et etagebyggeri eller en gruppe af flerfamiliehuse, hvor medejerskabet medfører retten til at

⁴⁵www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

⁴⁶www.skatteverket.se/rattsinformation/arkivforrattsligvagledning/stallningstaganden/2006/stallningstaganden2006/13138019206111.5.f273d1c11967381d5480001149.html

bebo en boligenhed og pligten til at vedligeholde denne enhed. De fælles områder og udvendig vedligeholdelse betales via et fast månedligt gebyr, der betales af alle medejere. Udover boligen har bostadsrätts-haveren ret til at bruge alle rum som ejes af foreningen, som kan variere fra forening til forening.

'Äganderätt' er en ejendomsret til en bolig og indbefatter 'småhus' og 'ägarlägenheter'. Udover 'småhus' med eventuel tilhørende grund kan beboeren have del i eventuelle fællesfaciliteter, der ejes af en ejerforening. For ejerlejligheder findes der altid en ejerforening, der som minimum ejer bygningens trappeopgange, tage, mv. Der kan også indgå ydre fællesområder, der forvaltes af ejerforeningen. Også fritliggende huse og rækkehuse kan være en del af en ejerforening, der giver beboerne til at bruge fællesfaciliteter, som foreningen administrerer. Ejerlejligheder er en ny boligform i Sverige og er tilsvarende den danske ejerlejlighed. Siden 1. maj 2009 har det været tilladt at bygge nye boligblokke med ejerlejligheder eller at ombygge bygninger som ikke anvendes til boliger til ejerlejligheder. En ejerlejlighed må ikke designes, så den rummer mere end én bolig, hvilket adskiller ejendommen fra andre ejendomsstyper og besiddelsesformer. Ejerlejligheder indebærer, at man ejer sin egen lejlighed, og ikke bare retten til at anvende boligen, som ved en 'bostadsrätt'. Det indebærer eksempelvis, at man kan sælge, pantsætte eller udleje uden at få tilladelse, som man også kan med 'egna hem'. I modsætning til 'egna hem' har ejerlejligheden en del af en forening, som omfatter ydertag, facader, trapper, depotrum og andre fællesarealer. Ejerne til en ejerlejlighed er medlemmer i en forening, som håndterer fællesarealerne.

Udover de fire primære boligformer (ejer-, andel- eller lejerformer) findes der i Sverige også 'tomträtt'. Tomträtt er en form for adgangsrettighed og indebærer retten til at bruge en ejendom (en grund) uden at eje den. Ejeren, som regel en kommune, leaser ejendommen for ubestemt tid. Den som har brugsretten - benævnes 'tomträtts-havare' - har ret til at bruge ejendommen på stort set samme måde som en ejer en ejendom om end de betaler en årlig forpagtningsafgift. En 'tomträtt' er derfor tilnærmelsesvis sammenlignelig med 'äganderätt' bl.a. ved, at du har ubegrænset ret til at overføre jordrettigheder til en anden eller til at pantsætte den.

Finansieringsmuligheder og subsidier

Både ved køb en 'äganderätt' til huse såvel som ejerlejligheder og en 'bostadsrätt' gennem køb af en andel i en bostadsrätt-foreningen kan der optages et boliglån i en bank (85 pct. af prisen). Samme lånestruktur findes for 'äganderätter' og 'bostadsrätter', hvor 'äganderätten' i sig selv eller andelen i bostadsrätts-foreningen er pantsat. Når et lån optages til en 'bostadsrätt' vurderes bostadsrätts-foreningens økonomi også. Nogle banker bevilger ikke lån til små bostadsrätts-foreninger. Rent teoretisk er belåningen til en 'äganderätt' og en 'bostadsrätt' forskellig, men i virkeligheden er der de samme muligheder for at optage boliglån til en 'äganderätt' og en 'bostadsrätt'. I tilfælde af en 'äganderätt' tages pant i huset, hvorefter banken modtager et pantebrev, der fungerer som sikkerhed for lånet. Ved boliglån til køb af en 'bostadsrätt' er det i stedet retten til boligen, der pantsættes, hvilket indebærer, at banken får forrang ved eventuelle udbytter ved en konkurs. Det indebærer konkret, at bankens sikkerhed er, at banken kan anmode om beslaglæggelse, hvis låntageren ikke betaler. I så fald tvangssælges 'bostadsrätten'.

En 'kooperativ hyresrätt' fungerer ikke som sikkerhed og kan ikke pantsættes da leasingen og medlemskabet af foreningen ikke har en fast kobling til lejligheden. Det er dermed ikke muligt at låne til en kooperativ hyresrätt.

I Sverige findes to typer af boligstøtte - boligbidrag og boligtillæg - som bevilges til alle boligformer. Unge mellem 18-28 år uden børn og børnefamilier med lave indkomster kan ansøge om boligbidrag. Personer, der ansøger om boligbidrag skal bo og være registreret i Sverige og som regel skal personen også være registreret i boligen, der ansøges boligbidrag til. Boligtillæg gives til personer, der er bosat i Sverige og som er på 'sjukersättning' (personer mellem 30-64 år med nedsat arbejdsevne) eller personer på 'aktivitetsersättning' (personer mellem 19-29 år med nedsat arbejdsevne pga. sygdom, skade eller funktionsnedsættelse) eller invaliditetsydelse fra

et andet EØS-land, der svarer til svensk 'sjukersättning' eller 'aktivitetsersättning'. Pensionister kan også få boligtillæg, der fungerer som tillæg til den almindelig pensionsydelse.

Prisfastsættelse

Prisfastsættelsen af 'ågenderätter' og 'bostadsrätter' fungerer på almindelige markedsprincipper, mens lejeniveauer for 'hyresrätter' er reguleret.

Lejeniveauet for 'hyresrätter', der udlejes af et boligselskab, reguleres via den såkaldte 'bruksvårdssystemet' (brugsvårdssystem) og reguleres i såvel 'Hyreslagen', kap. 12 i Jordabalken SFS (1970:994) samt 'Hyresförhandlingslagen' SFS (1978:304). Reguleringen medfører, at lejeniveauet ofte er lavere end den forventede markedsleje. Hvis en privatperson udlejer sin bolig til anden hånd reguleres lejeniveauet i mindre grad og ligger nærmere markedslejen, da der underskrives en ny kontrakt. Det er dog ikke muligt at fastsætte huslejen frit, da lejeniveauet ikke må være urimelig høj i forhold til driftsomkostninger og afkastet på den investerede kapital i boligen. Lejeniveauet for 'hyresrätter' fastsættes gennem forhandling mellem udlejer og lejernes lejerforening. I Sverige forhandler 'Hyresgästföreningen' for de lejere som ønsker kollektive forhandlinger, hvilket gælder for 90 pct. af dem, der bor i lejeboliger i Sverige. Der skelnes ikke mellem private og kommunale boligforeninger. Tvister vedrørende lejeniveau behandles af huslejenævnet.

Konverteringsmuligheder

Rent teoretiske kan alle boligformer konverteres til en anden boligform med undtagelse af ejerlejligheder, som kun kan udstykkes i nye bygninger og bygninger, der ikke har været anvendt til boligformål i mindst otte år. Ejerlejligheder kan desuden kun udstykkes såfremt der udstykkes mindst tre ejerlejligheder i samme bygningsenhed. I realiteten er mulighederne for konvertering dog forskellige. For at konvertere en 'hyresrätt' til en 'bostadsrätt' eller 'kooperativ hyresrätt' kræves dels af ejeren af en udlejningsejendom vil sælge ejendommen til en (ny)dannet bostadsrätts-forening eller en kooperativ hyresrätts-forening og dels at to tredjedele af lejerne stemmer ja til, at foreningen skal købe ejendommen. Det er desuden fx muligt at sælge til en bostadsrätts-forening også selvom ikke alle boliger omdannes til bostadsrätter. Hvis en bostadsrätts-forening eller en kooperativ hyresrätts-forening dannes af lejerne og indgiver interesse for at købe ejendommen, da skal udlejer først tilbyde foreningen af købe. Først når de takker nej kan ejendommen sælges til en anden part.

Omdannelse fra 'hyresrätt' til 'bostadsrätt' sker i praksis ofte, hvis muligheden opstår, da det kan give store økonomiske gevinster til de lejere, som konverterer deres hyresrätt' til 'bostadsrätt'. Konvertering til 'kooperativ hyresrätt' sker modsat sjældent pga. generelt usikkerhed omkring hvad boligformen indebærer. Konvertering og nybyggeri af 'ågarlägenheter' har været mindre end forventet. Dels tager det tid før nye boligformer vinder indpas og markedet opdyrkes og dels har banker har indtil videre vist sig modvillige til at udstede lån til boligforeningen.

At omdanne 'bostadsrätter' til 'kooperative hyresrätter' til 'hyresrätter' kræver at foreningen opløses og at ejendomme sælges til et boligselskab, som derefter opretter lejeboliger i ejendommen.

'Ågenderätter' kan omdannes ved at hus sælges til en bostadsrätts-forening, kooperativ hyresrätts-forening eller boligselskab for oprettelse af 'bostadsrätter', 'kooperative hyresrätter' eller 'hyresrätter' og vice versa.

Øvrige centrale rammevilkår og regler for kortidsleje

Af øvrige centrale rammevilkår i Sverige kan nævnes, at der er omfattende regler vedrørende opførelse af boliger og vedrørende det kommunale ansvar for udbuddet af boliger og boliger til kommunens borgere. I fx *Regeringsformen* (SFS 1974:152) fremgår det, at retten til en bolig generelt skal sikres, mens det i *Lag* (SFS 2000:383)

fremgår, at alle kommuner skal have en plan for adgangen til boliger i kommunen samt at kommunen skal skabe forudsætningerne for, at alle indbyggere i en kommune har et godt sted at bo.

Der findes ikke specifik regulering af korttidsleje i Sverige. I stedet gælder regler som ved øvrige udlejning. Dette indebærer, at boligejere frit kan udleje sin bolig, mens beboere med en 'bostadsrätt' og en 'kooperativ hyresrätt' skal have tilladelse fra deres forening til at udleje, mens beboere med en 'hyresrätt' skal have tilladelse fra udlejer. I 2013 udgjorde fremlejning af egen bolig ca. 2 % af husstandene i Sverige (*SCB 2013*).

2.3 NORGE

Boligformer

I Norge findes grundlæggende fire boligformer:

- 'Selveierbolig': ejendomsret til 'enebolig', 'småhus' eller en 'leilighet'
- 'Borettslag/andelsleilighet': I 'borettslag' er det boligselskabet som har ejendomsret, men ved køb af en andel i selskabet giver det brugsret til en enhed i ejendommen
- 'Aksjeleilighet': ligner et 'borettslag', men i stedet for en andel køber man en aktie i boligselskabet, som giver ret til at leje en bestemt lejlighed
- 'Leiebolig': lejemål hos en privat person eller privat/kommunalt selskab

Der er cirka 2,3 millioner husstande i Norge. Heraf er 1.457.979 'selveiere' (63 pct.), 329.120 'borettslags- /aksjeeiere' (14 pct.) og 521.290 'leier' (23 pct.).

Tabel 7: Fordeling af boligformer (pct.)

Geografi	Selveiere	Borettslag/ aksjeleilighet	Leier
Hele landet	63 pct.	14 pct.	23 pct.
Større byer			
Oslo Kommune	33 pct.	30 pct.	30 pct.
Bergen Kommune	47 pct.	25 pct.	29 pct.
Trondheim Kommune	44 pct.	24 pct.	32 pct.
Landområder/udenfor de større byer			
Østfold	64 pct.	17pct.	19 pct.
Oppland	71 pct.	6 pct.	23pct.
Nordland	67 pct.	11 pct.	21 pct.

Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB) 2016

Note: I SSB's statistik er 'borettslag' og 'aksjeleilighet' samlet i en kategori sådan at man ikke kan adskille de to ejerformer. I den nationale statistik grupperes ejerformen 'selveiere' i én samlet kategori, som inkluderer både ejerlejlighed og øvrige ejerboliger.

Der er 107.129 husstande, der bor i offentlige kommunale boliger. Af den samlede boligbestand i Norge er der relativt stor forskel på fordelingen af boligformer i de større byer sammenlignet med landområder. I Oslo Kommune er der markant færre 'selveier' (37 pct.) sammenlignet med landsgennemsnittet (63 pct.) og landområderne (fx Nordland 69pct.). Boligformen 'borettslag/aksjeleilighet' er således mere udbredt i de større byer, fx Oslo Kommune (30 pct.) sammenlignet med landsgennemsnittet (14 pct.) og landområderne (fx Nordland 10,5 pct.).

I tredje kvartal 2016 kostede en 'enebolig' i Norge i gennemsnit 19.282 DKK/m², mens en 'blokkeleilighet' (ejerlejlighed) kostede 41.880 DKK/m².

Tabel 8: Prisniveau – ejer og andel i DKK/m2, 2016

Geografi	Selveiere			Borettslag
	'Eneboliger'	'Småhus'	'Blokkleiligheter'	
Hele landet	19.282	25.378	41.880	37.594
Større byer				
Oslo Kommune	42.869	46.489	61.257	N/A
Bergen Kommune	26.736	27.577	41.283	N/A
Trondheim Kommune	28.477	28.177	42.841	N/A
Stavanger Kommune	25.365	23.595	35.590	N/A
Kristiansand Kommune	19.489	19.194	31.053	N/A
Landområder	'Eneboliger'	'Småhus'	'Blokkleiligheter'	
Østfold	17.701	18.906	27.356	N/A
Oppland	14.334	20.278	29.619	N/A
Møre og Romsdal	14.444	19.303	25.265	N/A
Nordland	14.519	20.618	28.379	N/A

Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB) 2016.

Note: ECB vekselkurs, 31.10.2016: DKK/NOK = 0,82. For 'borettslag' er både innskud og andel af fællesudgifter inkluderet i prisen.

Tabellen ovenfor viser gennemsnitsprisen per m2 for forskellige typer af 'selveierboliger' samt 'borettslag' i de fem største byer i Norge. Boligtyperne under 'selveiere' fordeler sig mellem 'eneboliger' (stuehus, parcelhus) 'småhuse' (række-, kæde og dobbelthus) og 'blokkleiligheter' (ejerlejligheder).

Tabel 9: Gennemsnitlig årlige lejepriser pr. m2 i DKK, 2015

Geografi	Leiebolig (privat)
	Årlig pr. m2
Hele landet	1.381
20.000 eller flere indbyggere	1.110
2.000-19.999 indbyggere	948
200-1.999 indbyggere og beboer i landdistrikter	755

Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB) 2015

Note: ECB vekselkurs, 31.10.2016: DKK/NOK = 0,82. Tallene er fra SSB's 'Leiemarkedsundersøkelsen' (LMU). Tallene er ikke direkte sammenlignelig fra år til år, da den er baseret på uafhængige stikprøver hvert år.

Tabellen ovenfor indbefatter den gennemsnitlige lejepris for private udlejer. Der findes ikke en statistik over lejeprisen for 'kommunale utleieboliger'.

Regelgrundlag og lovgivning

Regler og love vedrørende 'selveier':

- Lov om eierseksjoner⁴⁷: 'Eierseksjoner' er lovreguleret i 'lov om eierseksjoner'. I 2007 kom der en ny 'eierseksjonslov' som erstattede lovgivningen fra 1983⁴⁸. I 1988 blev lovgivningen endvidere revideret således, at ejere ikke kunne have eksklusive rettigheder til en funktionel enhed i en ejerlejlighed i mere end 10 år, jf. §2 i 'eierseksjonsloven'. Formålet med lovændringen var at fremskynde en opdeling af ejendommen til ejerlejligheder, hvor det var relevant.
- Panteloven: Regulerer store dele af den norske panteret.
- Lov om tinglysning⁴⁹: Indeholder bestemmelser for tinglysning af fast ejendomme.

Love vedrørende 'selveier' hører under Kommunal- og moderniseringsdepartementet samt Justits- og beredskapsdepartementet.

Regler og love vedrørende 'borettslag':

- Lov om borettslag⁵⁰: Loven indeholder regler for 'borettslag'. Lovgivningen er fra 2003 og erstattede da lovgivningen fra 1960⁵¹.
- Lov om bustadbyggjelag⁵²: Indeholder bestemmelser om kooperative virksomheder, hvis formål er at levere beboelsesejendomme gennem 'borettslag'.

Love vedrørende 'borettslag' hører under Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Regler og love vedrørende 'aksjeselskaber'

- Lov om aksjeselskaper⁵³: Der eksisterte et forbud mod at oprette 'aksjeselskaber' mellem 1960 og 1983. En revidering af lovgivningen i 2003 betyder, at det i dag ikke er tilladt at oprette nye 'aksjeselskaber'.
- Lov om borettslag⁵⁴: Reguleringer følger 'aksjeloven' men visse bestemmelser er også gældende fra 'borettsloven'.

Love vedrørende 'aksjeselskaber' hører under Kommunal- og moderniseringsdepartementet samt Nærings- og fiskeridepartementet.

⁴⁷ lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-05-23-31

⁴⁸ lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-05-23-31/KAPITTEL_3#KAPITTEL_3

⁴⁹ lovdata.no/dokument/NL/lov/1935-06-07-2?q=tinglysningsloven

⁵⁰ www.regjeringen.no/no/dokumenter/burettslagslova/id439595/

⁵¹ lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslagsloven

⁵² lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-38?q=bustadbyggjelagslova

⁵³ lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-44

⁵⁴ www.regjeringen.no/no/dokumenter/burettslagslova/id439595/

Regler og love vedrørende 'leiebolig':

- Lov om husleieavtaler⁵⁵: Regler vedr. 'leiebolig' findes primært i kapitel 5 i 'lov om husleieavtaler'. Loven indholder regler om fastsættelse af husleje, lejeaftale, fremleje, opsigelse af lejer, lejeperiode og lejerindflydelse, mv.

Love vedrørende 'leiebolig' hører under Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Regler og love vedrørende 'festerett':

- Lov om tomtefeste⁵⁶: Ændringer i 'tomtefesteloven' blev foretaget i 2015, som sikrede en stærkere juridisk beskyttelse for parterne i fastsættelsen af grund.

Love vedrørende 'festerett' hører under Justits- og beredskapsdepartementet.

Udstykning og opdeling af ejendomme

I Norge er det 'lov om eiendomsregistrering'⁵⁷ (matrikelloven) som i hovedtræk regulerer udstykning (herunder deling, sammenlægning og arealoverførsel). Udgangspunktet er, at alle ejendomme kan udstykkes. Ejeren har som udgangspunkt fri råderum til at udstykke en ejendommen efter eget godt befindende. Dette råderum gælder også opdeling og sammenlægning af 'ejerseksjoner' (ejerlejligheder) såfremt ændringen ikke medfører væsentlige ændringer for andre.

Kommunale reguleringsplaner og øvrig kommunalregulering vil midlertidig kunne medføre begrænsninger på udøvelsen af ejerens råderum til at udstykke og sammenlægge ejendommen. En kommune kan for eksempel gennem reguleringsplaner sætte begrænsninger for muligheden for at udstykke en ejendom, om end reguleringsplaner oftest indeholder bestemmelser om udbygning af grunde. Derudover indeholder 'konsesjonsloven' begrænsninger i forhold til fradeling af landbrugsejendomme. Heraf kan landbrugsejendomme ikke uden videre fradeles uden tilladelse fra 'konsesjonsmyndighet' (kommunen).

'Matrikelloven' er blevet revideret flere gange. Hovedtendensen er, at man har fået mere lovregulering. Sidste lovændring i 2010 medførte nye krav til opmåling, jf. §12 og §30. Med ændringerne blev der stillet nye krav til opmåling af brugsretten i ejendommen. Bestemmelserne har været kritiseret for at være meget strikse, og har fået folk til at finde andre måder at lave aftaler end at få opmålingen registreret i tingbogen (ejendomsregisteret).

Boligtpernes karakteristika og ejendoms- og dispositionsret

'Selveierbolig' er en ejendomsret til en bolig og indbefatter grundlæggende tre boligtyper: 1) 'Eneboligen' som er et boligbyggeri beregnet til én husholdning, fx et fritstående hus eller villa, 2) 'Småhus' som er fysisk forbundet boliger med mindst én fælles væg til naboboligen, typisk rækkehuse eller tommandsboliger. 3) 'Selveierleilighet' er ejerlejligheder, hvor ejeren er medejer i ejendommen og har eksklusiv brugsret til lejligheden i ejendommen. For alle boligtyper har ejeren i udgangspunktet fuld ejendomsret og kan som regel købe, sælge, udleje eller belåne boligen frit. Boligejere har i udgangspunktet fuld dispositionsret til at disponere over hele boligen/ejendommen. Begrænsninger i råderummet fremgår af de fastlagte regler, der er vedtaget i kommunale reguleringsplaner (herunder nedrivning af bygninger eller tilbygning i tråd med gældende reguleringsplaner, fredningsvedtægter mv. Hvad angår sidstnævnte (ejerlejligheder) indebærer det, at ejeren har dispositionsret

⁵⁵ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17?q=husleieloven%201999>

⁵⁶ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1996-12-20-106?q=lov%20om%20tomtefeste>

⁵⁷ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-101?q=matrikelloven>

over egen 'seksjon', mens fællesarealer er et fælles anliggende i ejendommen. Ejerforholdet med de øvrige medejere i 'seksjonssameie' er reguleret ved lov, hvor fællesudgifter i ejendommen oftest fordeles på hver lejlighed ud fra lejlighedens andel af ejendommens totale areal.

'Borettslag', også kaldet 'andelsleilighet', er en boligform, hvor man køber en andel i 'borettslaget' som enten er private eller et 'boligbyggelag' (boligselskab). 'Borettslagsboliger' kan for eksempel være lejligheder, rækkehuse, tomandshuse og eneboliger. Når man køber en andel har andelsejeren ret til at bo i lejligheden. Hovedreglen er, at andelsejeren skal være en fysisk person og personen som regel kun har adgang til at eje én andel. Der skal desuden være lige mange andele som boliger. Finansieringen foregår ved, at andelsejeren betaler et indskud til 'borettslaget' og i tillæg er medansvarlig for fællesgælden og de forpligtelser, som hviler på 'borettslaget'. Fællesudgifter dækker driftsudgifter samt renter og afdrag på fællesgælden. Hjemmel til andelsboligen tinglyses i et eget ejendomsregister, og der er ingen dokumentationsafgift knyttet. 'Borettslaget' har den fulde dispositionsret over den faste ejendom og boligmasse, mens andelsejeren har en brugsret til en bestemt bolig.

'Aksjeleilighet' ligner en 'borettslag', men i stedet for en andel i 'borettslaget' køber man en aktie i 'boligaksjeselskapet', som gør personen medejer (aktionær) i selskabet. Efter købet af aktien udstedes en lejekontrakt mellem køber og 'aksjeselskapet'. Forholdet mellem ejer og lejer er reguleret i vedtægterne for 'aksjeselskabet'. Købet tinglyses ikke, og der er ingen dokumentationsafgift knyttet til købet. Aktien giver i modsætning til 'borettslaget' ejendomsret i selskabet på linje med øvrige aktionærer. Som tidligere nævnt, er det efter en revidering i lovgivningen i 2003 ikke længere tilladt, at oprette nye 'boligaksjeselskaber'.

'Leiebolig' er et lejemål og indbefatter, at man lejer en bolig af en anden, som oftest er ejer af boligen. Selve boligtypen er uden betydning for lejeaftalen mellem udlejer og lejer, men ejerformen kan påvirke udlejers ret til at leje ud. En lejeaftale kan både være tidsbestemt eller tidsubestemt. Som regel underskriver parterne en lejekontrakt, hvor de vigtigste forhold er reguleret. Ofte benyttes en standard lejeaftale af 'Leieboerforeningen', 'Jussbuss', 'Forbrukerrådet' eller 'Huseiernes Landsforbund', som følger 'husleielovens' bestemmelser. En del af lejemarkedet består desuden af 'kommunale utleieboliger', som udlejes til særlige personer, der har svært ved at skaffe sig en bolig af helbredsmæssige, sociale eller økonomiske årsager.

Ud over de fire primære boligformer (ejer-, andel- eller lejerformer) findes der også 'tomtefeste'. 'Tomtefeste' indebærer at man ejer bygningen, men lejer selve grunden for en årlig 'festeavgift'.

Finansieringsmuligheder og subsidier

Et vigtigt element med tanke på finansiering af ejendomme er finanstillsynets krav om, at der ikke må udstedes et boliglån, som overstiger 85 pct. af ejendommens værdi. Der stilles således et egenkapitalkrav på 15 pct. af ejendommens værdi ved køb af bolig. Formålet er at sikre et stabilt boligmarked. Denne regel er midlertidig ikke absolut, da bankerne har mulighed for at udøve skøn.

'Husbanken' (myndighed der gennemfører statens boligpolitik) forvalter endvidere forskellige subsidieringsordninger for leje og køb af bolig. Ordningerne er tiltænkt borgere med lavindkomst eller af forskellige andre årsager har svært ved at komme ind på boligmarkedet. Herunder:

- 'Bostøtte': For at modtage 'bostøtte' må vedkommende opfylde bestemte krav, herunder bl.a. studerende med barn, eller hvis den studerende er uden ret til ydelser fra 'Statens lånekasse'. Bostøtte er udregnet med udgangspunkt i en årsindtægt og formue af ansøger og ansøgerens samboende. Hvis dette overstiger en øvre grænse, har ansøgeren ikke ret til bostøtte.
- 'Startlån' er et lån på særlige vilkår, der skal bidrage til at give personer, som ikke får boliglån gennem en almindelig bank, mulighed for at komme ind på boligmarkedet og købe egen bolig. Målgruppen er

enten børnefamilier med en lav indtægt, modtagere af forskellige sociale ydelser eller personer med helbredsmæssige udfordringer. Startlånet kan f.eks. bruges til at dække egenkapitalkravet på 15 pct.

- 'Grunnlån' gives til privatpersoner, bygherrer, 'borettslag', selskaber mv. og kan bruges til bygning af nye boliger, udbygning af eksisterende boliger, køb af udlejeboliger til boligsociale formål samt studenterboliger mv.⁵⁸

Derudover har den kommunale 'NAV' (den norske arbejds- og velfærdsstyrelse) mulighed for at hjælpe med at finde et midlertidig botilbud, hvis der er tale om en akut situation, hvor vedkommende ikke har et sted at sove og opholde sig.

Prisfastsættelse

Boligmarkedet i Norge er i dag i vidt omfang dereguleret, hvor staten hverken regulerer køb, salg eller leje af bolig. Det har midlertidig ikke altid været tilfældet. Frem til 1980 var der stærke prisreguleringer i relation til både husleje og prisfastsættelse. En af de største ændringer i boligmarkedet blev gennemført i 1981, hvor husleje- og prisregulerings bestemmelserne og subsidier til boligbygning via den statslig 'Husbank' fjernet. Dette bidrog til at ophæve skellene mellem det oprindelige 'borettslagssystem' og 'selvei-er-boliger'. I dag omsættes 'borettslagsboliger' mere eller mindre frit i lighed med de 'selvei-ende' boliger.

I forhold til 'borettslag' findes der midlertidig visse prisreguleringer af 'borettslagsboliger', som kan siges at være efterlevn fra tidligere reguleringer. Det drejer sig bl.a. om 'borettslagets' vedtægter fra 1960-loven, som tillod prisreguleringer såfremt der forelå særlige tilfælde for det. I disse tilfælde kan det føre til, at overdragelsesprisen nedsættes op mod 40 pct. af markedsværdien, om end det er i sjældne tilfælde. Disse vilkår i 'borettslagets' vedtægter er i dag underlagt retssager, som gennemføres af Højesteret.

I forhold til fastsættelsen af lejepriser er det efter norsk 'husleielov' i udgangspunktet et aftalespørgsmål mellem parterne med fuld aftalefrihed. Men i 'husleieloven' fra 1999 er der indført et 'leieprisvern', jf. §4-1. Leieprisvernet indebærer, at det er ulovligt at kræve lejepriser, som er højere end anslået markedsværdi. Bestemmelserne kan endvidere efterprøves hos domstolene.

Konverteringsmuligheder

I Norge er udgangspunktet, at 'eierprinsippet' står stærkt. Det betyder, at ejeren af fast ejendom, uanset om det er en privatperson eller selskab, har rettighed til at konvertere ejendommen til andre boligformer. Herunder oprette 'borettslag' eller konvertere fra 'borettslag' til 'eierseksjonssameier'. Ejerformen 'boligaksjeselskap' kan som tidligere nævnt ikke længere oprettes, men ejerformen kan konverteres til 'eierseksjonssameie'.

Selvom konverteringsmulighederne er gode, er der midlertidig en række forhold, som ejeren(ene) skal opfylde. Ved konvertering af 'borettslaget' til et 'eierseksjonssameie' er der flere retslige processer som finder sted. Dette er en proces som har mange lighedstræk med processen ved afvikling af et 'aksjeselskap'. Afgørelsen om konvertering til et 'eierseksjonssameie', og herunder afvikling af 'borettslaget' eller 'aksjeselskapet', skal besluttes under to separate generalforsamlinger med mindst fire ugers mellemrum. Beslutningen skal vedtages med mindst 2/3-del flertal. Der vælges samtidig et afviklingsudvalg, som forestår den videre afviklingsproces. En afvikling af 'borettslaget' vil medføre, at selskabet eventuelle fællesgæld må indfris. Dette kan gøres ved at overføre fællesgælden til det nyoprettede 'eierseksjonssameie'. Alternativt kan 'borettslagets' fællesgæld indfris, hvis den enkelte (nye) 'seksjonseier' indfrir sin andel. Dette kan for eksempel finansieres med sikkerhed i den nye 'eierseksjon'.

⁵⁸ <http://www.husbanken.no/grunnlaan-privat/>

I praksis er det ikke usædvanligt at konvertere en ejerform til en anden. Den hyppigste konverteringsform er afvikling af 'borettslag' til fordel for 'eierseksjonssameie'. Konvertering fra 'boligaksjeselskap' til 'eierseksjoner' forekommer også, men ikke ligeså hyppigt. En generel bemærkning i forhold til boligmarkedet i Norge er, at ejerprincippet står stærkt. Det er en politisk målsætning om at flest mulig skal kunne eje egen bolig – enten direkte gennem 'selveier' eller indirekte som ejer af en andel i 'borettslag'. Dette udtrykkes dels gennem et dereguleret boligmarked og dels gennem et skattesystem, som giver skattefradrag for boliglånets renteudgifter. Desuden er 'ligningsverdien' (belåningsværdien) på bolig sat lavere end den reelle markedspris. Det betyder, at formue i bolig i mindre grad skattelægges end andre værdier.

En af årsagerne til at fremme ejerskabet i Norge er forskellene mellem 'borettslagloven' og 'eierseksjonssameier'. For eksempel det fælles ansvar for 'borettslaget' gæld, forkøbsret for andre medlemmer af 'borettslaget' og begrænsninger for udlejning af boligen i 'borettslag'. På baggrund af bl.a. disse forskelle har det medført en prisdifference på 'borettslagsleiligheter' og 'eierseksjonsleiligheter' og i et forsøg på at udjævne denne pris-difference, samt at få større rådighed over sin bolig, ønsker stadig flere 'borettslag' at konvertere til 'eierseksjonssameier'.

Øvrige centrale rammevilkår

Af øvrige centrale rammevilkår i Norge kan nævnes, at 'plan- og bygningsloven' regulerer opførelsen af boliger og udbygning, herunder krav til byggeriets størrelse, udformning, parkering mv. Det er et regelgrundlag som har været kritiseret for at være for streng og fordyre byggeriet væsentligt. 'Plan- og bygningsloven' er for nyligt blevet revideret og trådte i kraft i januar 2016. Formålet med lovændringen er at gøre det enklere og billigere at bygge boliger, bl.a. ved at sikre hurtigere sagsbehandling af byggesager og lovgrundlaget. For eksempel har ændringerne betydet, at det ikke længere er nødvendigt at søge om tilladelse for mindre fritliggende byggeprojekter. Derudover giver lovændringen mindre rum for indsigelser.

Udgangspunktet i 'husleieloven', at lejere ikke kan fremleje og overføre rettigheder og pligter til andre. Undtagelsen er midlertidig, hvis udlejer giver samtykke til fremlejen. Udlejer må kun afslå en fremlejning med rimelig saglig grund, dvs. hvis fremlejerens forhold giver god grund til at afslå eller hvis boligen overbefolkes.

2.4 TYSKLAND

Boligformer

De fire overordnede boligtyper for Tyskland kan inddeles således:

- 'Alleineigentum': Fuldt ejerskab til hus
- 'Wohnungs- und Teileigentum': Fuldt ejerskab over delt ejendom som er 'Eigentumswohnung' (ejerlejlighed) eller 'Teileigentumswohnung' (kommercielt areal)
- 'Wohnungsgenossenschaft': delt ejerskab (kooperativ)
- 'Miete': Leje af hus/lejlighed

Der er sammenlagt 40.454.317 boliger i Tyskland. Af disse er 42 pct. beboet af ejer, medens 52 pct. er beboet af en lejer. 'Miete', dvs. leje af hus og lejlighed udgør således størstedelen (52 pct.) af det tyske boligmarked, og er hovedsageligt udgjort af private, der lejer til private (80 pct.).

Tabel 10: Fordeling af boligformer (pct.), 2011 og 2014

Geografi	Eigentum ⁵⁹	Miete (både hus og lejlighed)	Vakant (ledig)	Öffentliche wohnen (Sozialwohnen)
Tyskland	42 pct.	52 pct.	4 pct.	2 pct.
Større byer				
Berlin	15 pct.	81 pct.	4 pct. (+/-2 pct.)	4 pct. (+/-2 pct.)
Hamborg	23 pct.	74 pct.	2 pct.	2 pct.
München	24 pct.	73 pct.	2 pct. (+/-1 pct.)	Opgjort under leje
Landområder/udenfor de større byer				
Sachsen-Anhalt	37 pct.	51 pct.	9 pct. (+/-2 pct.)	4 pct.
Mecklenburg-Vorpommern	35 pct.	56 pct.	6 pct.	5 pct. (+/-1 pct.)

Kilde: Zensus2011, DESTATIS (Genesis), CensusHub2

Note: +/-2 pct. afhænger af kilde.

Ejer-lejer raten er ganske forskellig afhængigt sted: De større byer er karakteriseret ved en markant højere lejerate (og derved lavere ejerrate) end landsgennemsnit og områder uden for disse metropoler. Ejer-lejer raten rangerer fra 15/85 i Berlin til 56/34 i Saarland.

⁵⁹ Her alle slags: Detached, semi-detached, ejerlejlighed samt kooperativer. Selve tallene for kooperativer udgør en mindre fejlmargen, da der ikke hersker sikkerhed omkring disse. Dr. Iris Beuerle fra *Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen*, lavede i 2014 en analyse af de kooperativer, der var en del af GdW, og fandt at 2,2 mio. lejligheder fordelt over 1.864 kooperativer var medlemmer af GdW. Dette giver en gns. størrelse på 1.180 lejligheder pr. kooperativ. Beuerle fandt også at der cirka er 160 kooperativer udenfor GdW, men information om disse er ikke tilgængelig. For mere se Iris Beuerle, *Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel*, red. Iris Beuerle, 1. udg. (Hamburg, 2014), 51ff.

Gennemsnitsprisen for en 'alleineigentum' i Tyskland i 2016 er 14.871 DKK/m², mens gennemsnitsprisen for 'Eigentumswohnung (inkl. Kooperativ)' er 19.789 DKK/m².

Tabel 11: Prisniveau – Ejerbolig og ejerlejlighed og kooperativ, DKK/m², 2016

Geografi	Alleineigentum	Eigentumswohnung (inkl. Kooperativ)
Hele landet	14.871	19.789
Større byer		
Berlin	34.018	28.475
Hamburg	33.580	34.888
München	54.421	51.625
Landområder/udenfor de større byer		
Sachsen-Anhalt	9.733	8.971
Mecklenburg-Vorpommern	12.288	19.953

Kilde: GdW, Immowelt, Immoverkauf, Europæiske Centralbank, Bundesinstitut für Bau- Stads- und Raumforschung. Bolig - både køb og leje er egne beregninger over total Købesummer.

Prisniveauet i Tyskland spænder bredt. München er absolut dyrest i alle kategorier med priser mere end tre gange højere end landsgennemsnittet. De tyndere befolkede områder ligger begge under gennemsnittet, dog med forskel på dem imellem. Sachsen-Anhalt repræsenterer i alle fire kategorier de laveste priser i Tyskland, medens München repræsenterer de højeste i alle.

Tabel 12: Gennemsnitlig årlig leje i DKK/m², 2015-16

Geografi	Miete (lejlighed)	Miete (hus)
Hele landet	639	721
Større byer		
Berlin	1.020	1.029
Hamburg	1.104	1.143
München	1.819	2.119
Landområder/udenfor de større byer		
Sachsen-Anhalt	484	533
Mecklenburg-Vorpommern	534	695

Kilde: GdW, Immowelt, Immoverkauf, Europæiske Centralbank, Bundesinstitut für Bau- Stads- und Raumforschung. Bolig - både køb og leje er egne beregninger over total Købesummer.

Regelgrundlag og lovgivning

Regler og love vedrørende 'Alleineigentum'

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). BGB er den tyske privatlov. Lovgivning om ejendomme og ejendomsret findes i Bog 3 'Sachenrecht'. Bog 3 har oplevet små revideringer siden genforeningen, og én

stor i 2002. Denne sidste revidering var en overordnet renskrivning af hele BGB⁶⁰, og omhandlede ligeledes revideringer af lejeloven. Selve ejendomsretten oplevede dog ingen ændringer i dens funktion.

Regler og love vedrørende 'Wohnungs- und Teileigentum'

- Har er praksis beskrevet i WOEigG⁶¹. Denne lovpakke opdeler ejendommen i dele, der både del-ejes, fx fællesarealer, trapper, garage, etc., og ejes til fulde, fx lejlighedsareal mm. Denne lovgivning gælder også kommercielle arealer i bygninger med beboelsesareal⁶².

Regler og love vedrørende Wohnungsgenossenschaft

- Praksis er beskrevet i WoGenVermG⁶³. Der etableres en forsamling som skal forvalte ejendommen. Alle fællesudgifter betales sammen. Disse agerer efter *non-profit* princip, og ethvert overskud skal bruges efter beslutning på generalforsamling. Selve udstykningen af ejendom sker efter praksis beskrevet i WOEigG Afsnit 1.

Regler og love vedrørende 'Miete'

- Den tyske lejelov kan forefindes som beskrevet i Bog 2 af BGB.⁶⁴ I denne stadfæstes reglerne for hvordan leje mellem parter (uspecificeret), kan indgås, samt den overordnede ansvarsfordeling og brugsret. BGB suppleres dog af *HeizkostenV*⁶⁵ (beregning af varme og vand for ejendomme med over to boliger), som suppleres af II.BV⁶⁶, som indeholder det fulde sæt regler for omkostninger, gebyrer, etc. for ovenstående *HeizkostenV*. Det kontraktuelle forhold mellem ejer og lejer uddybet i WoVermittG.⁶⁷ Foruden ovenstående revidering af hele BGB, oplevede lejeloven sin sidste større ændring i 2015. Denne omhandlende oprettelsen af *Mietpreisbremse* (Lejprisbremse)⁶⁸ og revidering af *Mietpreispiegel*⁶⁹.

Udstykning og opdeling af ejendomme

Der kan ikke forefindes lovgivning for Tyskland, der forbyder udstykning af ejendomme. Ejendomsretten som beskrevet nedenfor, gør ejer i stand til at bygge og udstykke sin grund efter velbefindende såfremt, det ikke går imod tredjepart uhensigtsmæssigt. Dog må det antages, at planlove og eventuelle zoner vil have indflydelse på vedkommendes råderet. Det må som udgangspunkt antages, at en ejendom kan udstykkes så længe at WOEigG overholdes.

Den tyske ejendomsret er defineret i BGB i §903, §905 og §1004. Selve ejendomsretten er defineret sådan, at personen med skøde på grunden ejer - foruden grunden selv - alle bygninger mm. på grunden, der kan anses

⁶⁰ *Schuldrechtsmodernisierungsgesetz*, se også Wolfgang Wurmnest, *Tenancy Law Report - Germany* (Augsburg, 2014), 6–7.

⁶¹ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – *Wohnungseigentumsgesetz* (WOEigG).

⁶² Jf. §1 (3) i WOEigG

⁶³ Gesetz zur Regelung vermögensrechtlicher Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaften im Beitrittsgebiet – *Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz* (WoGenVermG)

⁶⁴ §535ff i Bog 2 - *Recht der Schuldverhältnisse* (Lov om forpligtelser) i BGB. §535-548 omhandler al form for leje, medens §549-577a omhandler leje af boligrum.

⁶⁵ *Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten* – HeizkostenV.

⁶⁶ *Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz* (*Zweite Berechnungsverordnung* – II.BV) – II. BV.

⁶⁷ *Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung* – WoVermittG.

⁶⁸ *Mietrechtsnovellierungsgesetz* – MietNovG.

⁶⁹ Begge er forklaret under Prisfastsættelse for leje.

for at bestå af essentielle dele (*wesentliche Bestandteile*)⁷⁰. Definitionen af en essentiel del er, at såfremt denne del fjernes eller ændres, da ødelægges andre dele ejendommen. Som udgangspunkt ejer vedkommende *alt* under, på og over ejendommen. Grundet ovenstående er separat lovgivning for ejerlejligheder nødvendig, da ejendommen ellers ikke kan udstykkes uden at give køb på ejendomsretten. Ejer kan disponere over sin ejendom under brede rammer. Såfremt tredjepart ikke lider under vedkommendes disponering, er der få begrænsninger på, hvad der må foregå. *Verkehrssicherungspflicht*⁷¹ dikterer dog meget, fx snerydning og bygningsintegritet mm. Godkendelse til bebyggelse på en grund skal udleveres til ejer af grunden, medmindre byggeriet eksplicit går imod almene interesser eller direkte skader tredjeparts ejendom. Dette skyldes ejendomsrettens bestemmelser.

Som følge af ejendomsretten er den eneste måde hvorpå en ejendom kan udstykkes til delejerskab, gennem et separationsskøde (*Teilungserklärung*)⁷², samt indskrivelse i *Grundbuchamt*⁷³ og *Grundbuchordnung*. Dette skøde definerer lejligheden (primær ejendom) ved nummer, samt erklærer hvad der kan defineres som fællesområde. Også kommercielle andele af ejendommen og kooperativer (se nedenstående) er defineret via denne lovgivning. For ejer er ejendomsretten ved delejerskab todelt. Første del, den primære, er ejet komplet efter den gængse ejendomsret og er vedkommendes suveræne ejendom. Anden del er de delte områder af ejendommen, som vedkommende har brugsret til. Man skal ligeledes huske, at ejendommen underlægges ejendomsforeningens reglement, hvorfor ejendomsretten må siges at være underlagt disse. Herved kan vedkommende kun disponere over sin ejendom, såfremt det overholder gældende lovgivning og boligforeningens reglementer.

Boligtypernes karakteristika og ejendoms- og dispositionsret

Som beskrevet i foregående, betyder ejendomsretten, at personen med et skøde på en grund ejer alle bygninger mm. på grunden, men ikke grunden selv.

Lejere er forholdsvist godt beskyttet i Tyskland. Foruden de finansielle beskyttelser (se næste kapitel), er der opsat en række krav til udlejer, som skal overholdes uanset om de eksplicit er beskrevet i lejekontrakt eller ej. Eksempelvis skal lejligheder være udfærdiget med bad, køkken og toilet. Ligeledes er reparationer af ejendommen udlejers ansvar (både udførsel og finansiering), medmindre lejer eksplicit kan bevise at have forårsaget årsagen til skaden. Udlejer ejer fortsat ejendommen, hvorfor lejer kun med godkendelse fra udlejer må ændre på ejendommen. Hertil skal det dog nævnes, at udlejer kun må afvise lejer, såfremt vedkommendes egeninteresse i at bevare ejendommen, er større end lejers ønske om ændring. Tyskland har ligeledes en høj beskyttelse af handicappede og mennesker med særlige behov, og det er derfor meget sjældent, at udlejer formelt kan afvise en lejers ønske om ændring af ejendom. Lejers rettigheder er begrænset til brugsretten/disponering af ejendommen for vedkommende selv. Det tilfalder kun ejer (udlejer) at indgå kontrakt om leje af boligrum. Dog kan udlejer via §553 (BGB), give lejer tilladelse til at 'untermiete' (videreleje) mod eksempelvis huslejestigning mm.

Finansieringsmuligheder og subsidier

Tyskland har en række måder at subsidiere lejebeboelse på. Først og fremmest er der 'wohnberechtigungschein', som er et certifikat, der giver mulighed for at bo i beboelse, der er finansieret med offentlige midler. Dette certifikat er kun tilgængelig under et vist indkomstniveau. Derudover kan man ansøge om 'Wohngeld' (beboelsespenge), der fungerer ligesom dansk boligstøtte. Denne fungerer ikke på delstatsregi, men derimod på kommunalt plan.

⁷⁰ §93 i BGB.

⁷¹ §823 i BGB.

⁷² §2-9 i WOEigG.

⁷³ Land-register/Ejendomsregister. Ændringer i ejerskab af ejendom, tager *ikke* effekt for det er indskrevet her. Se §873 i BGB.

Det tyske marked indeholder, ligesom det danske, realkredit-, fastforrentede-, afdragsfrie og variabelrente-lån. Som udgangspunkt skal køber have 20-30 pct. egenfinansiering dvs. at max. 80 pct. kan lånes. Det typiske er, at låne 60-70 pct. i realkreditlån ('Hypothek' eller 'Hypothekendarlehen').

Der er desuden to finansieringsmuligheder, som er anderledes:

- Bausparvertrag
- KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau

Ved 'bausparvertrag' flytter man sin opsparing til en konto ved et byggeselskab (Bausparkasse), og man får derefter sin opsparing igen med et lån, der udgør de penge, man har brug for foruden opsparingen til at bygge eller købe ejendom. Denne type af lån har forudbestemt rente for både opsparing og lån. Låneformen er subsidieret af den tyske stat. 'KfW' er en finansiering af 30 pct. af de totale omkostninger ved køb af bolig eller nybyggeri. Denne form kan bruges til at finansiere selve køb/boligbyggeri samt underordnede omkostninger som notering 'grundbuch'-indskrivelse, eller køb af aktier ved et kooperativ. Ved byggeri kan det kombineres med Tysklands 'subsidiepakker' for energi-efficient byggeri. 'KfW' anbefales oftest, fordi renten er lavere.

Ved leje blev 'wohnberechtigungsschein' præsenteret, og denne er også relevant for købere eller ejere af ejendom. Tysk lovgivning diskriminerer ikke mellem ejer og lejer mht. finansiel situation. Dette certifikat gør det hermed muligt at ansøge om føderale midler til at finansiere køb af ejendom. Man skal dog være opmærksom på, at udbetaling af boligmidler i den ene eller anden form er betonet af, at man ikke modtager andre subsidier, der omfatter boliggodtgørelse. Hermed kan en tysk kontanthjælpsmodtager ikke modtage subsidiering ved bolig, da vedkommende allerede modtager en form for subsidie via sin kontanthjælp.

Prisfastsættelse

Købspriserne for ejendom i Tyskland er bestemt af markedet. Det kan dog noteres, at Tyskland har udarbejdet en offentlig incitamentsstruktur, hvori kommuner/amter kontinuerligt bygger huse for at tiltrække borgere. Derved opnås større finansiel støtte fra delstaten.

'Mietpreisspiegel' (lejeprisspejl) er et værktøj defineret i BGB, som definerer det umiddelbare huslejeniveau analyseret over en toårig periode. Her ses på beliggenhed, byggeår, udstyr, størrelse, etc. Selve analysen udføres af en række analysevirksomheder. Efterfølgende går både offentlige instanser og udlejerforeninger i gang med at skabe et indeks over huslejeniveauet. Dette spejl repræsenterer de gennemsnitlige huslejepriser for den givne by, og er udgangspunktet for, hvad der kan kræves i husleje. Det kvalificerede prisspejl er juridisk bindende og er en central kilde i tvister ang. lejemål.

Den 5.3.2015 introducerede parlamentet 'Mietrechtsnovellierungsgesetz', som introducerede redskabet 'mietpreisbremse' (prisbremse). Prisbremsen henvender sig til knappe boligmarkeder og lovpakken dikterer, at det er op til myndighederne at definere disse med maks. varighed af fem år. Det knappe marked kan både forstås ud fra selve lejepriserne, men også ud fra indkomstbelastningen forårsaget af husleje. I et knapt boligmarked må huslejen ikke stige med mere end 10 pct. i forhold til det kvalificerede prisspejl. Denne lovgivning vedrører dog ikke følgende: nybyggeri efter 01.10.2014, tidligere indgået huslejesatser⁷⁴, modernisering af eksisterende boliger og totalrenoverede eksisterende boliger.

⁷⁴ En udlejer kan kræve samme husleje for ny lejer, som tidligere lejer, også selvom den overstiger de 10 pct. såfremt den er indgået legalt og er fra 12 måneder forinden kontraktafslutningen med den tidligere lejer.

Konverteringsmuligheder

Konvertering fra ejer til leje er forholdsvist ligetil, såfremt prisreguleringer og udlejer/lejer rettigheder overholdes.

Konvertering fra leje til eje er derimod mere kompliceret. Her har lejer en række rettigheder, der komplicerer omdannelsen. Lejer har lovbestemt forkøbsret til den 'nye' ejerlejlighed, der går på, at vedkommende kan indgive bud på lejligheden. Det bud er dog ikke nødvendigvis på den udbudte pris, men derimod, når der indkommer et tilbud, som bliver formaliseret ved notar. Da kan lejer beslutte om denne vil indgive bud. Lejer har ligeledes beskyttelse i op til tre år efter salg til tredjepart. Disse tre år er selvom vedkommende har købt med egeninteresse i lejligheden. Man skal dog her være opmærksom på, at der skelnes mellem 'eigentumswohnung' og 'wohnung'. Lejere, der har lejet en 'eigentumswohnung' uden at den er blevet konverteret undervejs har ikke ovenstående beskyttelse, da deres kontraktuelle forhold er anderledes.

Berlin er gået skridtet videre og har skabt en yderligere regulering af konverteringen af lejemål ('Umwandlungsverordnung'⁷⁵). Reguleringen giver de offentlige myndigheder i Berlins distrikter mulighed for at designere et område under 'milieuschutzgebiete' (miljøbeskyttet område). I disse områder er konvertering kun mulig såfremt den offentlige myndighed godkender det på forhånd. Pt. er 21 områder i Berlin designeret som værende miljøbeskyttet, hvor 160.000 lejligheder er underlagt denne bestemmelse. Loven henvender sig direkte til konvertering af lejemål til ejerlejlighed (Wohnungseigentum) og kommercielt areal (Teileigentum) som defineret i WOEigG.

De seneste år har der været en stigning i antallet af ejerbolig pga. af den lave rente. Dette peger i retning af konvertering af leje til eje, men en stor andel af disse boliger udlejes (folk ejer to boliger og udlejer den ene).

Øvrige relevante rammevilkår

Berlin har etableret et forbud mod 'misbrug af boligmål' i form af deres lovpakke ZwVbG.⁷⁶ Denne forbyder eksplicit gentaget fremleje af boligmål i dage eller uger uden godkendelse fra offentlig myndighed. Kun ferieboliger har tilladelse til kommerciel udlejning.

⁷⁵ Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten – UmwandV. 14.03.2015.

⁷⁶ Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – Zweckenfremdungsverbot-Gesetz ZwVbG. 29.11.2013

2.5 HOLLAND

Boligformer

Holland er karakteriseret ved tre boligformer:

- 'Eigen Woning': Ejerbeboet
- 'Sociale huurwoningen/Woning corporaties': social leje/boligorganisation
- 'Vrije sector woning': privat leje

Det hollandske boligmarked omfatter 7,5 mio. boliger. Ejerbeboet udgør 56 pct. (4,2 mio.) medens leje udgør 44 pct. (3,3 mio.). Boligerne er fordelt mellem 2/3 enkeltfamiliehuse samt 1/3 lejligheder.

Tabel 13: Fordeling af boligformer (pct.), 2015

Geografi	Eigen Woning (hus og lejlighed)	Huur (privat leje af hus og lejlighed)	Huur (social leje)
Hele landet	56 pct.	14 pct.	30 pct.
Større Byer			
Amsterdam	30 pct.		70 pct.
Den Haag	47 pct.		53 pct.
Landområder (udenfor større byer)			
Zoetermeer	57 pct.		43 pct.
Zwolle	56 pct.		44 pct.

Kilde: CBS, BZK

Som det fremgår af ovenstående tabel har Holland en stor andel social leje, den største i Europa.

Gennemsnitsprisen for en ejerbolig i Holland er i 2016 16.569 DKK/m² jf. nedenstående tabel.

Tabel 14: Gennemsnitlige prisniveau – ejerbolig i DKK/m², 2016

Geografi	Eigen Woning
Hele landet	16.569
Store byer	
Amsterdam	32.588
Rotterdam	14.806
Den Haag	17.559
Landområder/regioner (udenfor større byer)	
Flevoland	13.690
Limburg	12.053

Kilde: Infonu.nl, NVM, VGM NL.

ECB vekselkurs, 20.10.2016: DKK/EURO = 7,4403

Det noteres, at Rotterdams ejendomspriser ligger *under* landsgennemsnittet. En mulig forklaring på dette er at Rotterdam ikke historisk, ej heller nuværende, har oplevet boligmangel.

Den gennemsnitlige årlige leje (privat) i Holland er i 2016 936 DKK/m².

Tabel 15: Gennemsnitlig årlig leje i DKK/m², Q2-2015 – Q2 – 2016

Geografi	Huur - Privat
Hele landet	936
Store byer	
Amsterdam	1.328
Rotterdam	888-1.068
Den Haag	888-1.068
Landområder (udenfor større byer)	
Winterswijk	< 528
Südwest-Fryslan	< 528

Kilde: NVM, CBS, VGM NL.

ECB vekselkurs, 20.10.2016: DKK/EURO = 7,4403

Som det fremgår så er Amsterdam i den absolutte top. Selve gennemsnittet er dog udtryk for en markant spredning: Syd-Amsterdam ligger i samme pris-interval som Rotterdam og Den Haag, medens nord/centrum af byen ligger på 1.776 DKK/m² eller over.

Regelgrundlag og lovgivning

Regler og love vedr. 'Sociale Huurwoningen:

- Woningwet - Hollandsk boliglov⁷⁷. Etableret i 1901. Etablerede standarder og zoner for beboelse. Den store sociale lejesektor er et direkte resultat af denne, da den kræver at kommuner og regioner tilvejebringer billige og sikre boliger. Om end at det overordnede ansvar tilfalder staten, så er langt størstedelen af lovgivningen reguleret på kommunalt plan. Særligt mht. sociale leje er de lokale myndigheder vigtige, da de agerer som ekstern supervisor på boligorganisationerne. Dette har gjort sig gældende siden 1990'erne hvor sociale leje blev decentraliseret og boligorganisationerne blev uafhængige entreprenører. Oplevede sin seneste større ændring i 2015, der omhandlede en revidering af grundlaget for social leje, med oprettelsen af seks 'søjler'. Disse seks søjler er beregnet til at begrænse handlemulighederne for boligorganisationerne, samt sikre at SGEI⁷⁸ kravene blev sænket mht. gyldigt indkomstniveau:
 - Definition af kerneopgave(r)
 - Definition af 'non-SGEI' opgaver
 - Præstations-aftaler med lokale myndigheder og lejerorganisationer
 - Separering af SGEI og non-SGEI opgaver
 - Governance

⁷⁷ wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2016-10-28

⁷⁸ Services of General Economic Interest.

○ Ekstern supervision og Nødmidler

Governance-søjlen er værd at bemærke. Denne er egentligt udtryk for 'co-governance' da pointen er, at boligorganisationer og myndigheder i *fællesskab*, skal komme frem til opgaver og ansvarsområder for boligorganisationen, samt monitorering af disse. Denne form for co-governance udspringer sig af 'Polder-modellen's tilgang til tværsektorielt samarbejde. Denne type af governance er samtidig udtryk for en høj grad af decentralisering, hvad angår denne del af boligpolicy, og er udtryk for den relativt høje autonomi som hollandske kommuner nyder.

Regler og love vedr. 'Eigen woning':

- Wet Ruimtelijke Ordening⁷⁹ - Hollandsk planlov. Etableret i 1965. Målet med denne lovgivning er at koncentrere befolkningen i byerne og præservere landdistrikter og mindre byer. Lovgivningen detaljerer ligeledes hvilke boligformer der kan bygges i byer, byggekrav samt begrænser muligheden for at udvide boligområdet på et givent boligmål. Lovgivningen udføres og håndhæves på kommunalt (425 stk.) plan.

Overordnede regler samt specifikke vedr. 'privat leje':

- 'Burgerlijk Wetboek'⁸⁰ Hollandsk civillov. Beskriver den hollandske ejendomsret, samt de overordnede regler for ejerskab af ejendom. Ligeledes dikteres overførslen af ejendomsret mellem to parter heri. Størstedelen af hollandsk boliglovgivning, def. af ejendomsret, def. af leje, kontraktforhold, etc. kan forefindes i Bog 3 'Vermogensrecht' (ejendomsret), Bog 4 'Erfrecht' (arveret), Bog 5 'Zakelijke Rechten' (Forretningslov)⁸¹, Bog 6 'Algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht' (Forpligtelser og kontrakter) samt Bog 7 'Bijzondere overeenkomsten' (Særlige kontrakter). I Bog 7 findes lejeloven og dens kontraktforhold også. Disse findes sektion 4 'Huur'. Den største ændring til denne, er implementeringen af 'Woningwet' som beskrevet ovenfor. Denne lovgivning har påvirket Civilloven i, at den har stillet nye krav til det kontraktuelle forhold mellem institutioner/organisationer og naturaliserede personer.

Den hollandske stat er ansvarlig for at skabe policy på boligområdet. Specifikt tilfalder det 'Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties' (Indenrigsministeriet) (BZK) at formulere disse. Indenrigsministeriet er foruden dette lovskabende og regulerende aspekt, ansvarlig for at koordinere, supervisere samt implementere tiltag på boligområdet. Dog er dele uddelegeret til kommunale samlinger som f.eks. ovenstående planlovgivning samt boliglovens revision af 2015, der gav større autonomi til kommunerne. Staten styrer den overordnede udvikling vha. prisregulering, boligydelse (subsidiering for lejere) samt skattefradrag (for ejere).

Udstykning og opdeling af ejendomme

Huse kan i langt størstedelen af tilfældene opdeles i dele, uden at loven griber ind. Hollandsk ejendomsret giver forholdsvist frie tøjler til at udstykke, såfremt det ikke går ud over tredjeparts interesser uhensigtsmæssigt. Ejerlejligheder kan ikke uden videre videreopdeles, da ejendomsretten for ejerlejligheder kun omhandler selve lejligheden (og bygning) og *ikke* grunden den står på. Hvorvidt en bygning kan videre opdeles afhænger stærkt af sagens omstændigheder.

⁷⁹ wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2016-04-14

⁸⁰ wetten.overheid.nl/zoeken/zoekresultaat/rs/2,3,4/titel/burgerlijk/titelf/1/tekstf/1/artnr/0/d/04-11-2016/dx/0

⁸¹ Indeholder den udvidede definition af ejendomsretten. Burgerlijk Wetboek, Bog 5, Artikel 1-3.

Boligtypernes karakteristika og ejendoms- og dispositionsret

Eigen woning: Den hollandske ejendomsret beskrives i Bog 3 samt Bog 5 af Burgerlijk Wetboek. Denne stipulerer, meget lig den tyske, at en ejer af en specifik ejendom ejer både ejendommen samt alle dele denne udgør. Grundet dette, har ejerlejligheder deres egen sektion under ejendomsretten. Ved ejerlejligheder har ejeren af en lejlighed ikke ejerskab eller ejendomsret over grunden, hvorpå bygningen står. Grunden vil som udgangspunkt have et separat ejerskab, som regel ejerforeningen eller lignende. Ejerlejlighedsforening kaldes 'Vereeniging van Eigenaren (VvE)'. Denne forening er ansvarlig for alle reparationer mm., såfremt andet ikke klart fremgår af vedtægter. De yderligere stipuleringer afhænger, som ved leje, af kontrakten. Selve lejligheden er defineret som suveræn ejendom, altså har ejer fuld råderet over denne. De delte områder, eksempelvis trapper, gårde, etc., afhænger af 'splittingsreglement', som er en opdeling af ejendom og de regulativer der opsættes herved. Ejere i Holland nyder som følge af kraftige ejendomsret en anseelig autonomi, hvad angår deres grund. Dette er igen ikke ulig den tyske model.

Huur: I Holland er det grundlæggende 'ejendomsretsmiddel' den indgåede kontrakt. Som udgangspunkt kan man faktisk blot have en mundtlig forståelse af, at a betaler leje til b, og b afviser ikke a's betaling, og derved er der indgået lejekontrakt. Formelt behøver 'lejen' end ikke være valuta, men kan også være ydelser eller vedligeholdelse. Udlejer er forpligtet til at gøre boligrummet tilgængeligt for lejer, men dette er også afgrænsningen af disponeringsretten. Uden skriftlig samtykke fra udlejer har lejer ingen ret til at ændre eller omforme boligen. Ligeledes skal lejer værge om lejeobjektet (bolig) som udlejer selv ville, forstået som at 'a' skal handle i 'b's bedste interesse.⁸² Dog kan det pointeres, at lejer har retten til at videreudleje, såfremt lejer kan formode at udlejer ikke har 'rimelige protester' imod udleje til denne tredje part.⁸³

Socialeje og privat leje har ikke forskellig lovgivning andet end, at kravene til at få en lejlighed i socialeje-regi skal være overholdt. Dette blev beskrevet i starten af kapitlet, men vil også blive beskrevet under 'Subsidier'. Den indgåede kontrakt skal både for privat og social efterleve de relevante sektioner og underliggende artikler i 'Burgerlijk Wetboek'.

Finansieringsmuligheder og subsidier

I Holland er det i princippet muligt at låne op til 100 pct. (faktisk 102 pct. i 2016⁸⁴) ved køb af ejerbolig om mere end 80-90 pct. er sjældent. Privat boligejerskab er stærkt opfordret af den hollandske stat, der tillader, for at skabe incitament, at boligejere trækker renten, de betaler på boliglån, fra deres skattepligtige indkomst. Leje har deres prisregulering og subsidier som beskrevet nedenfor, men ikke decideret finansiering.

Et vigtigt instrument inden for boligfinansiering er det 'Nationale Hypotheek Garantie' (NHG), som er et offentligt instrument til at stimulere boligejerskab. Borgere, der vil købe ejendom, kan få forsikret deres betaling, hvis de går hen og bliver arbejdsløse, syge eller skilt. Dette har et prisloft for boliglånet på 2.604.105 DKK.

Fra januar 2017, bliver det muligt at give 744.030 DKK. i skattefri gave til ens barn. Denne gave kan gives til personer mellem 18-40 år, med fire udtrykkelige formål tilladt:

- Køb af ejendom
- Forbedre ejendom
- Vedligeholde ejendom

⁸² Se Burgerlijk Wetboek, Bog 6, Sektion 6.1.6, artikel 27.

⁸³ Se Burgerlijk Wetboek, Bog 7, Sektion 4, artikel 221.

⁸⁴ De to procent over husværdien er beregnet til at dække transaktionsomkostningerne ved huskøb. Disse udfases mellem 2016-18, således at maks. lån i 2016 er 102 pct., maks. lån i 2017 er 101 pct. og maks. lån i 2018 vil være 100 pct.

- Tilbagebetale boliggyld, reducere residual gyld, betale ejendomsskat.

Dette er kun muligt én gang per barn, og den tidligere skattefri gave-sats på 394.454 DKK må ikke allerede være blevet givet.

Foruden lejeregulering har Holland også en form for boligstøtte kaldet 'Huurtoeslag'. Denne boligstøtte fungerer ved at lavindkomster, der lejer (både social og privat) og bruger en vis andel (ikke specifik – afhænger af område og husleje), kan få udbetalt eller nedsat deres husleje til et vist niveau. I 2012, fik 15 pct. af Hollands husholdninger en sådan støtte. Dette er det tredje højeste antal for OECD-landene. Foruden indkomst skal lejer også leve op til en række formaliserede krav. Eksempelvis må den samlede husstandsindkomst (hvis lejer bor med andre) ikke være over et vist niveau (ikke specificeret), ligesom lejeaftalen *skal* være formaliseret ved kontrakt, og ens formue ikke overstiger et vist niveau (ikke specifikt).

Prisfastsættelse

Der er ikke prisregulering for ejerboliger, der handles på markedsvilkår, mens der er regulering af lejeniveau.

Der er forskel i prisreguleringen for social og privat leje i Holland. For social leje fastsættes lejen gennem en vurdering af en række kriterier. Boligens kvalitet, miljø og område er alle kriterier til hvilke en række point tildeles.⁸⁵ Pointene analyseres i et 'boligvurdering's system. Den maksimale leje, der kan tages for boligen udarbejdes ud fra det antal point som den er blevet tildelt. Den præcise leje sættes af boligorganisation, dog under supervision af offentlig myndighed. Desuden gælder, at al socialleje foregår gennem boligorganisationer, som er underlagt regler om, at 90 pct. af de ledige boliger skal sættes til en husleje på 5.288 DKK om måneden.⁸⁶ Af disse 90 pct. skal 80 pct. gå til indkomster under 265.908 DKK om året, og de sidste 10 pct. til indkomster mellem førnævnte og 296.674 DKK. De resterende 10 procent står organisationen frit at leje til højere indkomster. Grundet lovgivningens natur (absolut pris på husleje) er det ikke muligt at udregne en kvadratmeterpris for social leje.

Om end at det private lejemarked er mere frit end socialleje, så er det stadig reguleret. Først og fremmest kan en udlejer ikke blot kræve den husleje vedkommende ønsker. Der er maksimale satser beregnet via samme pointsystem som for socialleje. Samlet kan en bolig få mellem 40-250 point. Får en bolig under 143 point, da er den en del af det regulerede marked, med faste maks. lejesatser fremsat af BZK. Den nuværende maksimal sats er, som nævnt ovenover, 5.288 DKK. Har en bolig 143 point eller over, men en husleje på under 5.288 DKK, da er den også anset som reguleret. Har en bolig 143 point eller over, og en husleje over 5.288 DKK, da anses den for at være en del af det deregulerede lejemarked.

Såfremt man betaler mere end den maksimale leje, så kan man få den reduceret af 'Huurcommissie' (Lejekommission) som er boligområdets egen retsinstans hvad går lejesager.

⁸⁵ For komplet gennemgang se Fitzsimons, *The Dutch Private Rented Sector*, 21ff.

⁸⁶ Denne pris-sats, kan reguleres én gang om året. Den har siden 2008 været fastlagt i forhold til inflation. For mere se Besluit huurprijzen woonruimte - wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2016-10-01 (lovgivning) og Jonathan Fitzsimons, *The Dutch Private Rented Sector* (København, 2013), 26f.

Konverteringsmuligheder

Grundet reguleringen af lejeboligmarkedet – lejeregulering og lejerbeskyttelse - så er der begrænset praksis for at købe en bolig, der udlejes. Investeringer af denne type forekommer ikke gunstige, da alle skattefordelene tilfalder dem, der rent faktisk bor i ejendommen.

For sociale leje, så tilbydes lejere, at de kan erhverve sig den ejendom, de lejer. Denne tendens er dog faldende. Der er ikke offentlige tal angående konvertering i praksis. Men det forekommer, at de primære restriktioner er af økonomisk karakter og henvender sig til hvorvidt det er økonomisk muligt at skifte. NVM⁸⁷ angiver en faldende tendens i konvertering af social leje til ejer.

Hollands boligorganisationer har en lang tradition for at omvende kontorejendomme til 'Sociale Huurwoningen'. Det fortsatte overskud af kontorejendomme i forhold til efterspørgslen, gør at der årligt konverteres en række kontorejendomme til sociale lejeboliger.

Øvrige centrale rammevilkår

Boligorganisationer og myndigheder skal i *fællesskab*, skal komme frem til opgaver og ansvarsområder for boligorganisationen, samt monitorering af disse. Denne form for co-governance udspringer sig af 'Polder-modellen'⁸⁸ tilgang til tværsektorielt samarbejde. Denne type af governance er samtidig udtryk for en høj grad af decentralisering, hvad angår denne del af boligpolicy, og er udtryk for den relativt høje autonomi som hollandske kommuner nyder.

Om end det fortsat diskuteres i Hollandsk politik, så er der på nuværende tidspunkt ingen regulering, hvad angår korttidsleje. Videreudlejning er godkendt praksis i hollandsk civillov også uden udlejers samtykke i kontraktuel form. Dog kan sektion 4 i Bog 7 af civilloven, de kontraktuelle krav og god lejerskik, gøre at det kan forbydes på case-basis såfremt man kan påvise kraftige gener for tredje-part.

⁸⁷ NVM, *The Dutch Property Market In Focus* (Nieuwegein).

⁸⁸ Konsensusbaseret styring af social- og økonomiområdet. Kort introduktion: <http://www.economist.com/node/1098153>

3. Oversigt over registerdata

Danmark

Fordeling af boligformer:

- boligstat.dk (Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet).
- statistikbanken.dk (Danmarks Statistik)

Priser på ejerboliger:

- realkreditforeningen.dk (Realkreditforeningen er en interesseorganisation i relation til ejendomsfinansiering i Danmark)

Priser på leje:

- boligstat.dk (Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet)

Sverige

Fordeling af boligformer:

- scb.se (Statistiska centralbyrån er Sveriges nationale statistikinstitut)

Priser på 'småhus' og 'bostadsrätt':

- lantmateriet.se (Lantmäteriet er en del af Näringsdepartementet)
- maklarstatistik.se (Svensk Mäklarstatistik – statistikken bygger på statistik fra Statistiska centralbyrån)

Priser på 'hyresrätt':

- scb.se (Statistiska centralbyrån)

Norge

Fordeling af boligformer:

- ssb.no (Statistisk Sentralbyrå er Norges nationale statistikinstitut)

Priser på 'selveier' og 'borettslag':

- ssb.no (Statistisk Sentralbyrå)

Priser på 'leie':

- ssb.no (Statistisk Sentralbyrå)

Tyskland

Fordeling af boligformer:

- zensus2011.de (Den første registerbaseret opgørelse i Tyskland – statistikken kombinerer føderale data med data fra statistikbureauerne)
- destatis.de (Statistisches Bundesamt er Tyskland nationale statistikinstitut)
- ec.europa.eu/CensusHub2 (Eurostat datacentral – en del af DG employment social affairs & inclusion)

Priser på 'alleineigentum' og 'eigentumswohnung (inkl. Kooperativ)' og 'miete':

- gdw.de (GdW er den overordnede organisation for Tysklands bolig- og ejendomsmægler organisationer)
- immowelt.de (Immovelt er totalleverandør af IT til ejendomsbranchen i Tyskland)
- immoverkauf24.de (Immoverkauf er en prisportal for køb- og leje af bolig i Tyskland)
- bbsr.bund.de (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung er det tyske boligministerium)

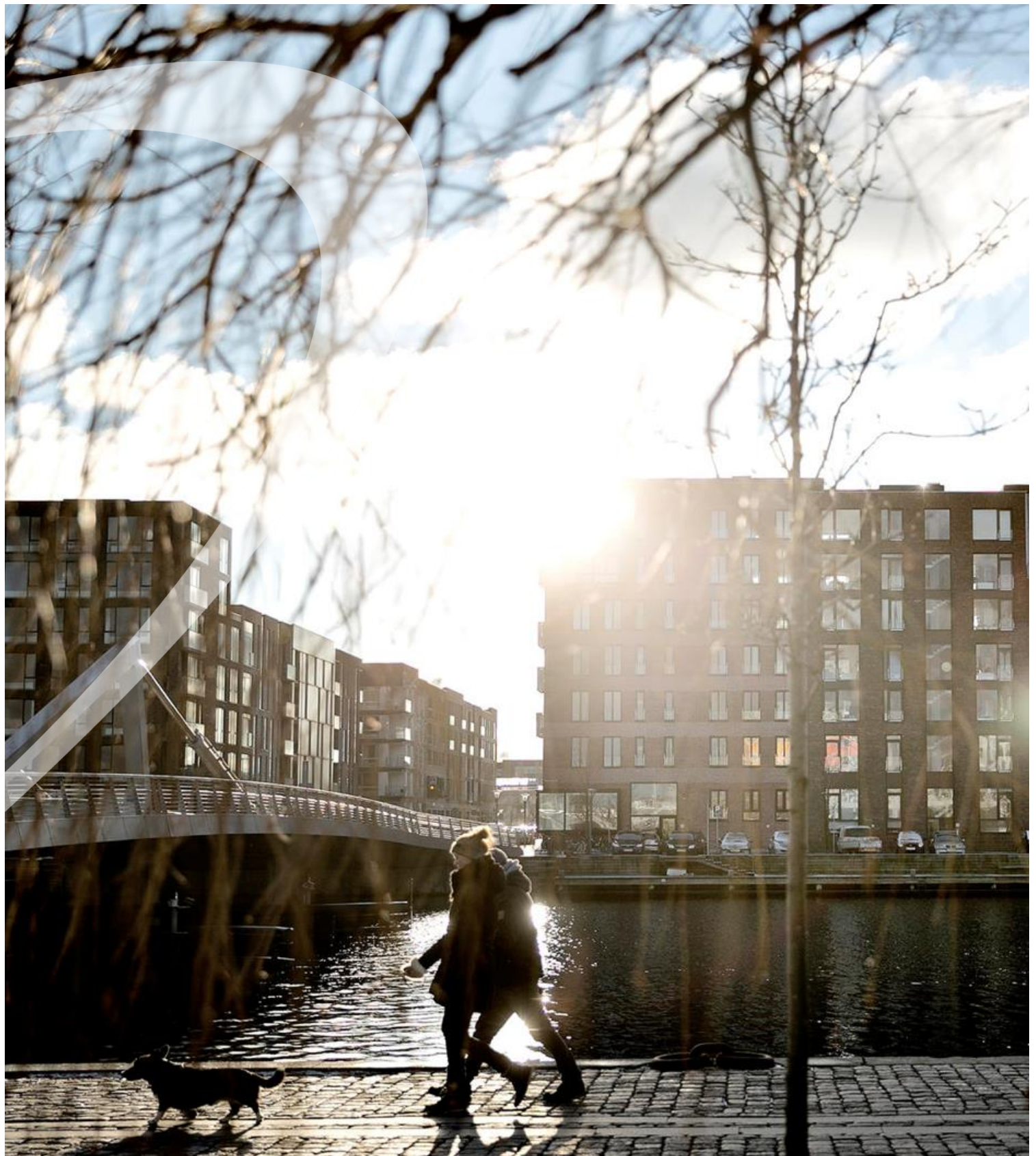
Holland

Fordeling af boligformer:

- cbs.nl (Centraal Bureau voor de Statistiek – Hollands nationale statistikinstitut)
- bzk.nl (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – det Hollandske Indenrigsministerium)

Priser på 'Eigen Woning' og 'huur':

- nvm.nl (Den største mæglerorganisation med boligsøgningsportalen 'FUNDA' i Holland)
- vgm.nl (Det største ejendomsadministrationsselskab i Holland)
- infonu.nl (Nationalt online bibliotek)
- cbs.nl (Centraal Bureau voor de Statistiek – Hollands nationale statistikinstitut)
- bzk.nl (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – det Hollandske Indenrigsministerium)



DANMARK

Oxford Research A/S
Falkoner Allé 20
2000 Frederiksberg
Danmark
Tel: (+45) 3369 1369
office@oxfordresearch.dk

NORGE

Oxford Research AS
Østre Strandgate 1
4610 Kristiansand
Norge
Tel: (+47) 4000 5793
post@oxford.no

SVERIGE

Oxford Research AB
Norrländsgatan 11
103 93 Stockholm
Sverige
Tel: (+46) 08 240 700
office@oxfordresearch.se

FINLAND

Oxford Research Oy
Helsinki:
Fredrikinkatu 61a, 6krs.
00100 Helsinki, Suomi
www.oxfordresearch.fi
office@oxfordresearch.fi

BRUXELLES

Oxford Research
C/o ENSR
5. Rue Archimède
Box 4, 1000 Brussels
www.oxfordresearch.eu
office@oxfordresearch.eu

LATVIJA

Baltijas Konsultācijas, SIA
Vīlandes iela 6-1
LV-1010, Rīga, Latvija
Tel.: (+371) 67338804
info@balticconsulting.com
www.balticconsulting.com

Bilag 5:

Analyse af den engelske deregulering af boligmarkedet, Oxford Research 2016

Analyse af den engelske deregulering af boligmarkedet

For Erhvervsstyrelsen af Oxford Research A/S, december 2016



Analyse af den engelske deregulering af boligmarkedet

For Erhvervsstyrelsen
Af Oxford Research A/S

December 2016

Om Oxford Research
Knowledge for a better society

Oxford Research er en specialiseret videnvirksomhed med fokus på velfærdsområderne og erhvervs- og regionaludvikling.

Oxford Research gennemfører skræddersyede analyser, implementeringsevalueringer og effektevalueringer for offentlige myndigheder, fonde og organisationer i civilsamfundet. Vi rådgiver også om strategiudvikling, faciliterer udviklingsprocesser og formidler vores viden på undervisningsforløb og seminarer. Vi kombinerer akademisk fordybelse, strategisk forståelse og god kommunikation – på den måde skaber vi anvendelsesorienteret viden, der kan gøre en forskel.

Oxford Research er grundlagt i 1995 og har selskaber i Danmark, Norge, Sverige og Finland. Oxford Research er en del af Oxford Gruppen.

Oxford Research A/S
Falkoner Alle 20, 4.
2000 Frederiksberg C
Danmark
(+45) 33 69 13 69
office@oxfordresearch.dk
www.oxfordresearch.dk

Indhold

1.	Indledning og sammendrag	3
2.	Boligformer og fordelingen heraf i dag	4
2.1.1	Boligmarkedet frem til 1980	5
3.	Processen under dereguleringen	6
3.1.1	The 1980 Housing Act	6
3.1.2	The 1988 Housing Act	6
3.1.3	Buy to let mortgages	7
4.	Økonomiske og sociale konsekvenser af dereguleringen	8
4.1.1	Udvikling af eje- og lejeforhold	8
4.1.2	Prisudvikling	10
4.1.3	Ændring i beboersammensætning	12
5.	Bibliografi	14

1. Indledning og sammendrag

På baggrund af Erhvervsstyrelsens ønske om at få udarbejdet en analyse af dereguleringen af det engelske boligmarked i perioden fra 1980 til omkring 2000 har Oxford Research A/S gennemført en analyse heraf. Formålet med analysen er at redegøre for nogle af de mest centrale tiltage, som deregulerede dele af det engelske boligmarked og som har haft betydning for boligmarkedets måde at fungere på. Analysen vil således redegøre for eventuelle ændringer i fordelingen af boligformer, boligpriser og lejeniveau samt ændringen af beboersammensætningen i forskellige boligformer.

Metode og datagrundlag

Dataindsamling er gennemført via en kombination af desk research og kvalitative interviews. Desk research er gennemført med udgangspunkt i eksisterende skriftlige analyser og statistik på området (se bibliografi). Der er gennemført seks kvalitative dybdeinterview med centrale engelske informanter, der har viden om dereguleringen af boligmarkedet via forskning eller praksis, herunder:

- Research fellow, Kathleen Scanlon, London School of Economic and Political Science (LSE)
- Professor, Christine Whitehead, London School of Economic and Political Science (LSE)
- Departmental fellow, Peter Williams, Cambridge Centre for Housing & Planning Research (CCHPR)
- Policy Leader (Regulation), John Bryant, National Housing Federation
- Professor, Peter Sparks, Southampton Law School at the University of Southampton
- Research fellow, Mark Jordan, Southampton Law School at the University of Southampton

Læsevejledning

Indledningsvis præsenteres et kort sammendrag af analysens fund. I **kapitel 2** redegøres kort for baggrunden for dereguleringen. I **kapitel 3** redegøres for processen under dereguleringen af boligmarkedet fra 1980 til omkring 2000. I **kapitel 4** redegøres for ændringer i fordelingen af boligformer over tid, samt den økonomiske og sociale udvikling på boligmarkedet.

Sammenfatning

Overordnede fund i analysen:

- Dereguleringen af de engelske boligmarked blev primært gennemført ved lovændringer i 1980 og 1988 af Thatcher-regeringen. I 1980 blev programmet 'Right to Buy' introduceret som indebar, at lejere af de kommunale udlejningsboliger fik ret til at købe deres lejebolig under markedsværdien. Dereguleringen af det private lejemarked begyndte i 1980, men det var først i 1988, at udlejere kunne kræve fuld markedsleje for lejemaal efter 1. januar 1989. Desuden indebar lovændringen i 1988, at private udlejere med to måneders varsel frit kunne opsige lejereren i boligen.
- Siden 1980 har det engelske boligmarked udviklet sig i den private ejerforms favør. Ejerboligen og den private udlejningssektor udgør i dag en betydelig større andel af den samlede boligmasse, hvorimod den sociale lejesektor er drastisk reduceret. Priserne på ejerbolig er steget kraftigt siden 1980, men kan ikke nødvendigvis tilskrives dereguleringen af boligmarkedet. Lejeniveauet formodes at være steget mere end den generelle inflation som konsekvens af deregulering af lejeloven i 1988.
- 'Right to Buy' ordningen har på den ene side tilskyndet mere velhavende lejere til at blive i området, hvor de har boet i mange år, og dermed skabt et mere stabilt lokalsamfund med et mix af forskellige indkomstgrupper. På den anden side fremhæves det, at der har været uønskede bivirkninger i form af en residualisering af den sociale boligsektor.

2. Boligformer og fordelingen heraf i dag

Boligmarkedet i England kan grundlæggende opdeles i tre boligsektorer, bestående af forskellige typer af ejer- og lejeformer:

- 'Owner occupation'
- 'Social rented sector'
- 'Private rented sector'

'Owner occupation' er i dansk sammenhæng sammenlignelig med ejerboligen, hvor ejeren samtidig disponerer over boligen. I England skelnes mellem to grupper; dem der direkte ejer husstanden og dem der indirekte ejer husstanden igennem et realkreditlån (mortgage). Ejerboligen kan være et hus (parcelhus, villa, rækkehus osv.) eller en lejlighed i et etageboligbyggeri.

'Social rented sector' indbefatter husstande, der er opført af private, non-profit organisationer ('housing associations') eller af lokale myndigheder (kommunale lejeboliger). Historisk er der op gennem 1900-tallet givet store offentlige subsidier til kommunalt byggeri af sociale boliger. Fra 1960'erne er der tillige givet offentlig støtte til 'housing associations'. 'Housing Associations' indbefatter en række forskellige ejerformer: Lejeboliger (der er sammenlignelige med lejeboliger i Danmark), andelsboliger (co-ownerships), medejerboliger (shared ownerships) og ejerboliger, som købes på det åbne marked (The Homebuy Scheme).

'Private rented sector' er kort fortalt alle lejeboliger, som ikke er ejet af lokale myndigheder eller 'housing associations'.¹ Der er her tale om en privat udlejning af forskellige boligformer af huse, rækkehuse og lejligheder mv.

Tabel 1: Fordeling af den samlede boligmasse i England 2014/15 (pct.)

Boliger	'Owner occupiers'	'Private renters'	'Social renters'
England	64 pct.	19 pct.	17 pct.
I London	50 pct.	27 pct.	23 pct.
Uden for London	66 pct.	18 pct.	16 pct.

Kilde: Housing Statistics. Department for Communities and Local Government. English Housing Survey – Headline Report 2014-15.

I dag er der ca. 22,5 millioner boliger i England. Heraf er ca. 14,3 millioner ejerboliger (64 pct.), ca. 4,3 millioner er private lejeboliger (19 pct.) og ca. 3,9 millioner sociale lejeboliger (17 pct.).

Boligmarkedet fordeler sig desuden en smule anderledes, hvis London ikke medregnes i den nationale boligstatistik. Ejerboligen (owner occupation) udgør i London en lavere andel (50 pct.) sammenlignet med resten af England (66 pct.). Derimod er den private udlejningssektor og den sociale udlejningssektor større i London (hhv. 27 pct. og 23 pct.) sammenlignet med resten af England (hhv. 18 pct. og 16 pct.).

¹ Whitehead (2012) The Private Rented Sector in the New Century, p. 21

2.1.1 Boligmarkedet frem til 1980

For at give et indblik i baggrunden for dereguleringen i 1980 og frem til 2000 redegøres der kort for boligmarkedets udvikling frem til 1980.

En central begivenhed for boligmarkedets udvikling i England er Første Verdenskrig. Krigen førte til yderligere industrialisering, som resulterede i omfattende boligmangel i dele af England. De private udlejere profiterede da på et boligmarked, hvor efterspørgslen oversteg udbuddet, hvilket gav dårlige vilkår for lejerne. Som respons på protester fra lejerne introducerede politikerne i 1915 huslejereguleringen 'Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915'.

Denne lovgivning gav lejere **garanteret uopsigelighed og kontrol med huslejeniveauet**². Formålet med huslejereguleringen i 1915 var at beskytte lejerne i en midlertidig periode pga. krigens konsekvenser for boligmarkedet. I virkeligheden fortsatte reguleringen dog helt frem til 1980'erne og blev undervejs styrket, bl.a. med 'regulated tenancies' og 'Fair Rents' i 1960-70'erne. En husleje med 'Fair Rents' lå typisk på et niveau mellem den kontrollerede husleje og markedslejen, men i de områder med størst boligmangel var huslejen langt under markedsværdien³. Den regulerede lejesektor havde dog den konsekvens, at incitamentet for private udlejere til at investere og vedligeholde de private udlejningsboliger var kraftigt reduceret.

"It's all build around rent regulation in the private sector as a temporary measure which was stuck there ever since. The consequence was that private rented property became almost unattainable. The financial return was just far greater than the return you would get as a private landlord" (Interview med Policy Leader, John Bryant, The National Housing Federation)

Som konsekvens af dårlige boligforhold på det private lejemarked byggede de lokale myndigheder såkaldte 'council houses' (kommunale lejeboliger) og overtog rollen som den største leverandør af lejeboliger i efterkrigstiden. I 1980 bestod den sociale boligsektor således af ca. en tredjedel af den samlede boligmasse, hvoraf 90 pct. var kommunale lejeboliger. Desuden bestod boligmarkedet af et stort udbud af ejerboliger (58 pct.) og et meget beskedent privat lejemarked (11 pct.) med huslejekontrol og -sikkerhed i lejerens favør.

² TENLAW (2012) Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, p. 7

³ Whitehead (2012) The Private Rented Sector in the New Century, p. 111

3. Processen under dereguleringen

Dereguleringen af det engelske boligmarked startede med den konservative premierminister Margaret Thatcher, der kom til magten i 1979. Thatcher-regeringen førte en historisk omkalfatrende liberaliseringspolitik, hvor boligmarkedet fik en central rolle. Blandt andet som følge af Thatchers baggrund i boligpolitik:

"Thatcher was an important figure. Very unusually the prime minister had a background in housing policy. She was shadowing the housing policy and was deeply involved in the formation policy" (Professor, Peter Sparks, University of Southampton)

3.1.1 The 1980 Housing Act

Programmet **'Right to Buy'** var en meget signifikant liberaliseringstiltag som Thatcher-regeringen gennemførte fra 1979-1990⁴. 'Right to Buy' blev introduceret med 'The 1980 Housing Act' og indebar, at lejere af de kommunale udlejningsboliger 'council tenants' fik ret til at købe deres lejebolig til en kunstig lav pris, og dermed opnå ejendomsret over boligen. Således kunne lejere af offentlige udlejningsboliger uden udbetaling købe deres bolig til markedsprisen fratrukket en rabat på mellem 33-50 pct. De lokale myndigheder, der ejede boligen, fik halvdelen af provenuet fra salget, men kunne ikke bruge dette til at opføre nye boliger.

'Right to Buy' blev hurtigt populær i England og gav Thatcher-regeringen opbakning op gennem 1980'erne. Programmet blev ideologisk bannerført af Thatcher-regeringen som et fundamentalt ønske hos individet til at eje sin egen bolig, og at dette ville medvirke til et bedre liv.

Inden for det private boliglejemarked introducerede boligloven i 1980 også **'shorthold tenancies'** og **'assured tenancies'**⁵. Disse tiltag startede dereguleringen af den private udlejningssektor ved at lempe på reglerne for huslejeafsettelsen i den private udlejningssektor og ved at forbedre udlejerens mulighed for at opsigte lejeren. Med 'shorthold tenancies' blev det muligt for udlejere at tilbyde et nyt lejemål af ledige boliger på et sted mellem et til fire år. Således var udlejeren garanteret tilbagelevering af boligen ved slutningen af lejemålet. Boliglovgivningen i 1980 introducerede også 'assured tenancies'. Dette tiltag deregulerede huslejeafsettelsen af nye boliger ved at udlejeren kunne kræve markedsleje for boligen. Hensigten med lejemålet var desuden at tiltrække større organisationer og institutioner ind i den private udlejningssektor for at erstatte de individuelle 'amator-udlejere'. Derfor var det heller ikke alle private udlejere, der i begyndelsen kunne bruge det nye lejemål.

3.1.2 The 1988 Housing Act

Med vedtagelsen af 'The 1988 Housing Act' blev **fri huslejeafsettelse** for lejemål indgået efter 1. januar 1989 muliggjort. For lejemål, der blev indgået efter 1. januar 1989, kunne udlejere kræve fuld markedsleje med huslejestigninger hvis anført i lejekontrakten. Hvis lejere mente, at huslejestigningerne var for høje, kunne de rejse en sag hos 'Rent Assessment Committee'. Boliglovgivningen fjernede desuden den proces, hvor udlejere

⁴ Jones & Murie (2006) The Right to Buy, p. 5

⁵ Whitehead (2012) The Private Rented Sector in the New Century, p. 112

skulle godkendes til at bruge lejemålet 'assured tenancies'. Alle lejemålet blev således som udgangspunkt 'assured tenure', hvor udlejeren kunne kræve markedshusleje.

Et centralt element i 'The 1988 Housing Act' var vedtagelsen af tidsbegrænset lejemål, '**assured shorthold tenancies**'⁶. Det indebar en minimumsleje på seks måneder, hvorefter udlejere med to måneders varsel frit kunne opsigte lejemålet uden at give en grund. For at bruge denne form for lejemål måtte udlejeren udtrykkeligt anføre til lejeren, at han/hun ønskede at gøre det. Ellers ville lejeforholdet som udgangspunkt være 'assured tenure'.

Traditionelt har '**housing associations**' været underlagt et restriktivt system, hvor lejeniveauet blev fastsat af en udefra kommende 'rent officer', dvs. en statslig embedsmand⁷. Men som følge af overførslen af den bolig-sociale opgave fra kommunerne til 'housing associations' i forbindelse med boligloven i 1988 har disse boligselskaber fået et relativt stort råderum for, hvordan de vil organisere deres virksomhed. Ændringen i 1988 betød at kontrollen med boligselskaber i mindre grad blev baseret på detaljerede regler og i højere grad på opstilling af normer og målsætninger, samt systematisk overvågning af og information til selskaberne. Hvad lejefastansættelsen angår, fik boligselskaberne i sidste ende kompetence til selv at fastsætte huslejen, som dog højst måtte stige med en centralt fastsat faktor fra år til år⁸.

3.1.3 Buy to let mortgages

Et andet element som har haft stor betydning for udviklingen af det engelske boligmarked er finansieringsformen '**buy to let mortgages**', som opstod i slutningen af 1990'erne. Der er ikke tale om et tiltag, der rent politisk deregulerede det finansielle boligmarked, men snarere et markedsprodukt som opstod som et resultat af den omfattende deregulering af det private boligmarked. Den nye form for finansiering øgede incitamentet for at købe en eksisterende ejendom til privat udlejning eller opføre nye udlejningsboliger, hvor huslejen kunne bruges til at tilbagebetale lånene, og hvor udlejningsboligerne kunne indgå som sikkerhed for lånene. Dette kunne bedre lade sig gøre, fordi dereguleringen af det private lejemarked medførte stigende huslejepriser og bedre mulighed for at opsigte lejemålet efter udløbet lejekontrakt.

⁶ Whitehead (2012) The Private Rented Sector in the New Century, p. 112

⁷ Socialministeriet (2006) Den almene boligsektors fremtid, p. 409

⁸ Socialministeriet (2006) Den almene boligsektors fremtid, p. 414

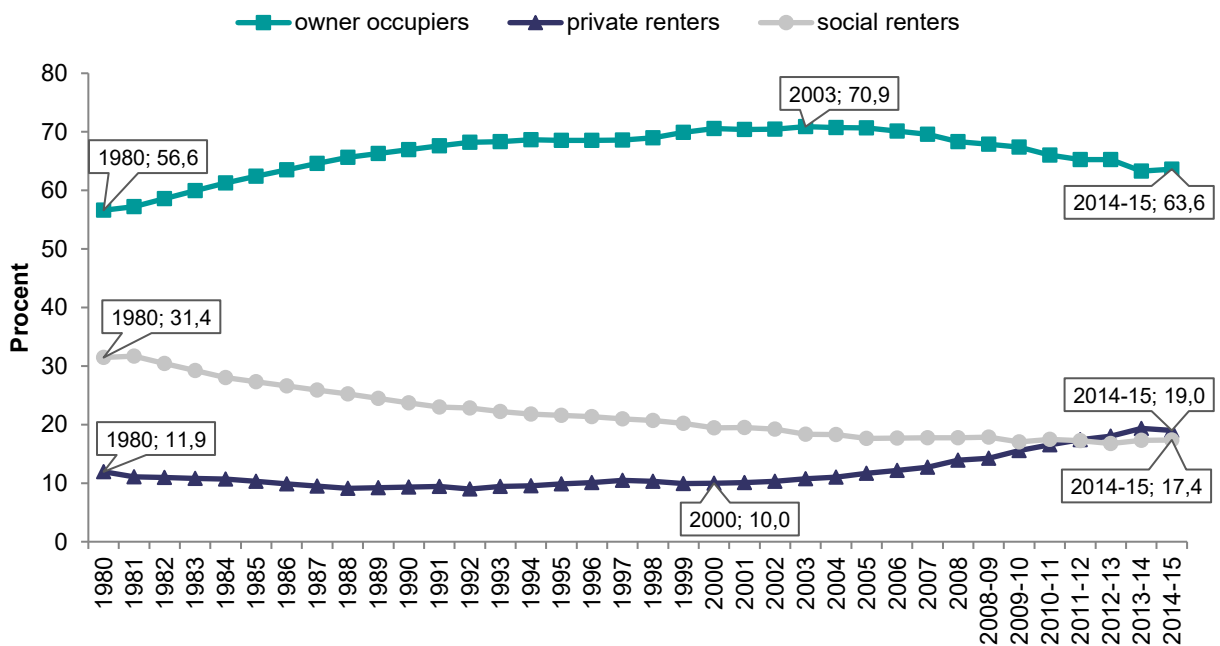
4. Økonomiske og sociale konsekvenser af dereguleringen

Formålet er dette kapitel er at redegøre for boligmarkedets udvikling. Selve processen om dereguleringen som blev præsenteret i foregående kapitel kan ikke isoleres fra, hvad der i øvrigt sker, da boligmarkedets udvikling primært må tilskrives en række større strukturelle ændringer i samfundet, fx befolkningstilvækst, globale konjunkturændringer mv. I de tilfælde hvor data fra litteraturen, statistikken og interviewene peger i retning af, at udviklingen skyldes processen omkring deregulering vil dette præsenteres. Først redegøres for udviklingen af eje- og lejeforhold i de seneste årtier. Dernæst redegøres for prisudviklingen og ændring i beboersammensætning i de forskellige boligformer på det engelske boligmarked.

4.1.1 Udvikling af eje- og lejeforhold

Nedenfor ses tendenslinjerne i fordelingen ejeformen 'owner occupiers' og de to lejeformer 'private renters' og 'social renters' på det engelske boligmarked fra 1980 til 2015.

Figur 4.1: Udviklingen af boligformer i England fra 1980 til 2014/15



Kilde: Housing Statistics. Department for Communities and Local Government. English Housing Survey – Headline Report 2014-15.

Som det fremgår af figur 4.1, har fordelingen helt overordnet **udviklet sig i den private ejerforms favør**. For det første har ejerformen 'owner occupiers' vokset fra at udgøre 56,6 pct. i 1980 til 70,9 pct. i 2003 (+14,4 procentpoint). For det andet har den private udlejningssektor 'private renters' vokset fra at udgøre 10 pct. i 2000 til 19 pct. i 2014/15 (+9 procentpoint). For det tredje er den sociale udlejningssektor 'social renters' reduceret fra at udgøre 31,4 pct. i 1980 til 17,4 pct. i 2014/15 (-14 procentpoint)

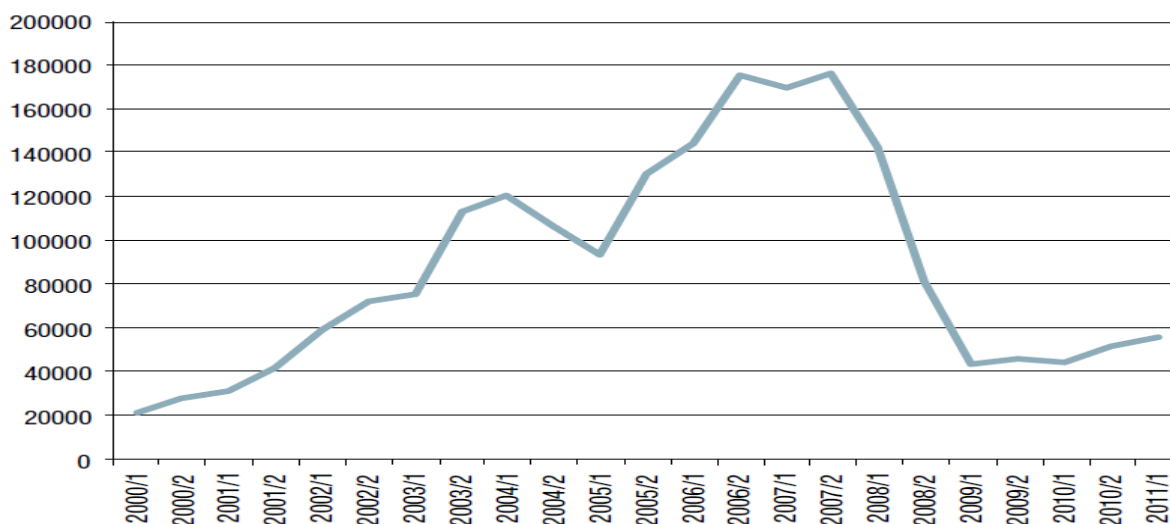
4.1.1.1 Private udlejningssektor

Således har den private udlejningssektor fra begyndelsen af år 2000 gennemgået en stor vækst og er næsten fordoblet i størrelse. Denne udvikling er drevet af flere forhold i samfundet, hvor dereguleringen af husleje fastsættelse og lejemaalets opsigelighed samt finansieringsmuligheden 'buy to let mortgages' må siges at være en del af forklaringen. Dette understreges også i interviewene.

"It is difficult to draw a link to consequences because housing markets is very complex and influenced from many factors in society. One exception is that regulated rents in 1988 resulted in a higher private rent sector. After the remove of controlled of tenure security it started to grow" (Research fellow Kathleen Scanlon, LSE London)

Dereguleringen af lejeloven i 1980 og særligt i 1988 forbedrede udlejernes vilkår og øgede således også incitamentet for at tilbyde flere lejemaal indenfor den private udlejningssektor. Derudover banede de bedre vilkår også vejen for den nye lånemulighed 'buy to let mortgage'. Netop denne lånemulighed pointerer flere af informanterne som en vigtig årsag til, at det private lejemarked har kunne vokse i størrelse. 'Buy to let mortgage' gav nemmere adgang til at finansiere køb af ejendomme til privatudlejning, da huslejen kunne bruges til tilbagebetale lånene. Private udlejere har altid været i stand til at låne til at finansiere nye ejendomme eller overtage etablerede ejendomme, men disse lån var på kommercielle vilkår, som var dyrere end realkreditlån til ejerboligen 'owner occupation'. I slutningen af 1990'erne ændrede dette sig dog med 'buy to let mortgage', som tillod at bruge lejeboliger som sikkerhed og bruge indtægterne fra huslejen til at opfylde de månedlige afdrag.

Figur 4.2: Årligt antal af nye buy-to-let mortgages, 2000-2011



Kilde: Council of Mortgage Lenders Table MM17

Antallet af nye 'buy to let mortgages' har også været kraftigt stigende frem til slutningen af 2008, som det ses i ovenstående figur 4.2. Fra omkring 20.000 nye lån i 2000 til 180.000 i slutningen af 2007. Efter finanskrisen

faldt antallet af nye lån dog kraftigt, da det ikke længere var muligt at tegne et 100 pct. realkreditlån. Låntagere måtte herefter levere en egenbetaling på minimum 20-30 pct. afhængig af låntageres økonomiske situation.

4.1.1.2 Sociale udlejningssektor

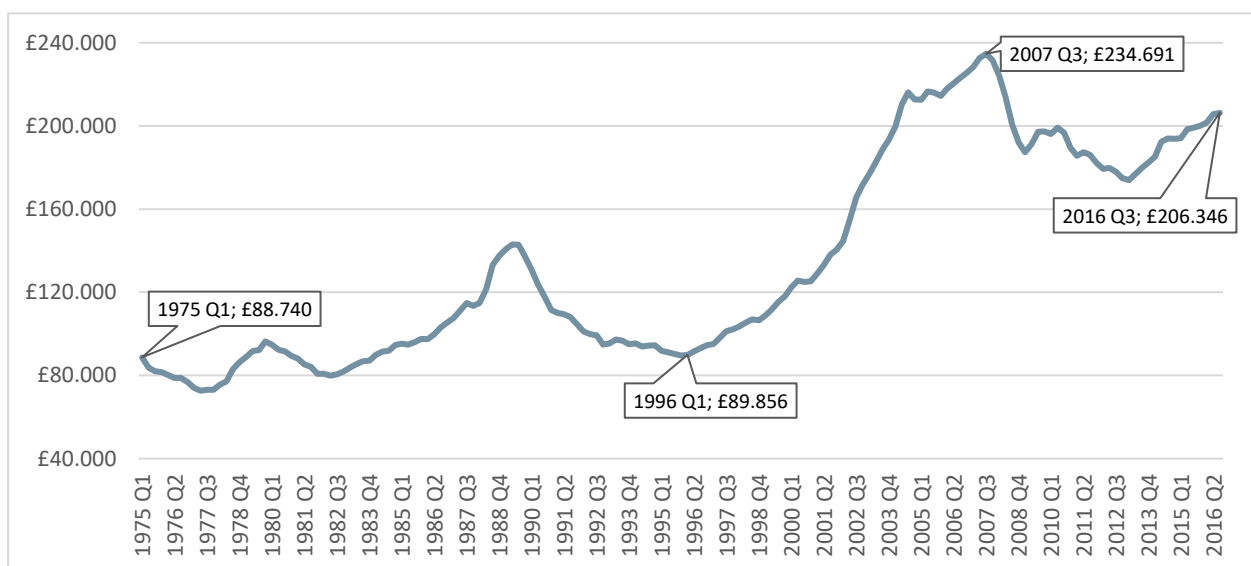
Ud over den private udlejningssektor fremgik det af figur 1 (forrige side), at den offentlige boligmasse 'social renters' er reduceret drastisk med 14,4 procentpoint fra 1980 (31,4 pct.) til 2014/15 (17,4 pct.). Som det fremgår i litteraturen⁹, såvel som understreges via de interviewede informanter, må denne udvikling i høj grad tilskrives introduktionen af programmet 'right to buy' i 1980. Programmet indebærer, at lejere af offentlige udlejningsboliger uden udbetaling kunne købe deres bolig til markedsprisen fratrukket en rabat på 30-50 pct.

'Right to buy' blev hurtigt populær og tillige ideologisk bannertført som et fundamentalt ønske hos individet at eje sin egen bolig, og at dette medvirkede til et bedre liv¹⁰. I tidspunktet hvor 'Right to buy' blev introduceret var salget af lejeboliger i den sociale sektor oppe på 97.000 årligt¹¹.

4.1.2 Prisudvikling

Nedenstående figur 4.3 viser den reale prisudviklingen på ejerboliger 'owner occupation' i Storbritannien målt i inflationsjusterede tal. De inflationsjusterede tal tager højde for den typiske prisudvikling i økonomien.

Figur 4.3: Udvikling i reale huspriser fra 1975 til 2016 (Storbritannien)



Kilde: Nationwide – House Price Index

⁹ Se f.eks.: TENLAW (2012): Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, p 12; Socialministeriet (2006) Den almene boligsektors fremtid, p. 418; Whitehead & Scanlon (2007): Social housing in Europe, p. 56

¹⁰ Jones & Murie (2006) The Right to Buy – Analysis & evaluation of housing policy

¹¹ Gov.uk – Local Authority Housing Statistics Return (DCLG) and Statistical Data Return (HCA)

Ifølge ovenstående figur har huspriserne siden 1975 frem til i dag steget med omkring 120.000 £. I relation til analysens formål – at redegøre for de økonomiske konsekvenser af dereguleringen – kan der således umiddelbart betragtes en drastisk prisstigning fra omkring år 1996 til 2007. Men udviklingen kan ikke nødvendigvis tilskrives dereguleringen af boligmarkedet. En del af forklaringerne herpå er befolkningsudviklingen. Fra 1980 til 2014 steg folketallet i Storbritannien med 14,3 pct., hvilket svarer i absolutte tal til en vækst fra 54,3 mio. indbyggere til 64,3 mio. indbyggere¹². Det er omkring 8 mio. mennesker, som skal have boliger, og det forudsætter et betydeligt nybyggeri, men i England er udviklingen i nye boliger blevet hæmmet af begrænsninger på udbud af grunde som følge af dels politiske forhold ('Right to buy' som ændrede i tilskud til offentligt boligbyggeri, da de lokale myndigheder ikke kunne bruge provenuet fra salget af de offentlige lejeboliger til at opføre nye sociale lejeboliger) og dels planlovgivningen. Heriblandt den engelske 'Green Belt'-lovgivning¹³ som formidskede mulighederne for at udbygge byerne. 'Green Belts' er grønne land zoner i en ring rundt om byerne, hvor der er restriktioner på nybyggeri. Bæltet rundt om London udgør fx 5.400 km². Formålet er sikre grønne åndehuller ved at forhindre at byen spreder sig uhæmmet 'urban sprawl' samt at bevare historiske gamle byer/landsbyer.

"Planning system gives a lot of control to local governments. There is a trend to say that we do not want more houses here. This has progressively pushed the housing prices up" (Professor of property law, Peter Sparks, University of Southampton)

4.1.2.1 Huslejeniveauet

I forhold til huslejen vil der umiddelbart være en logisk sammenhæng mellem dereguleringen af den private udlejningssektor og lejefastsættelsen. Boligloven i 1989 gjorde det f.eks. muligt at kræve fuld markedsleje og huslestigninger for alle lejemål indgået efter 1. januar 1989. Dermed må det formodes, at der har været en real stigning i huslejeniveauet over tid. Denne forventning fremhæves også i interviewene, men som det pointeres i interviewet med Kathleen Scanlon, eksisterer der ikke langsigtet data over huslejepriserne.

"It is very difficult to say if the rent-level in the private rental sector has changed due to the deregulation. There is no good long-term series of private rent statistics in England, but we can see that rents in general are increasing faster than inflation" (Research fellow Kathleen Scanlon, LSE London)

Selvom Kathleen Scanlon antyder, at der har været en stigning i huslejeniveauet, kan denne udvikling ikke skildres i et historisk tidsperspektiv. Den følgende tabel giver derfor kun et øjebliksbillede af den gennemsnitlige månedlige lejepris i England og regionerne:

¹² Eurostat – population data

¹³ <https://www.gov.uk/government/news/new-rules-further-strengthen-green-belt-protections>

Tabel 4.1 Gennemsnitlig månedlige lejepris – private udlejningssektor, 2016

Geografi	Pund Sterling		DKK	
England	£	820	kr.	6.849
Greater London	£	1.555	kr.	12.989
South East	£	1.020	kr.	8.520
South West	£	799	kr.	6.674
West Midlands	£	665	kr.	5.554
North East	£	530	kr.	4.427
North West	£	683	kr.	5.705
Yorkshire & Humber	£	621	kr.	5.187
East Midlands	£	602	kr.	5.028
East of England	£	904	kr.	7.551

Kilde: Homelet Rental Index, 2016

I 2016 er den gennemsnitlige månedlige lejepris i England 820 £ (ca. 6.850 DKK). Det kan desuden bemærkes i tabellen, at huslejen generelt er lavere i den nordlige del af England i forhold til den sydlige del, samt at den gennemsnitlige lejepris i London er næsten dobbelt så høj som den gennemsnitlige lejepris i hele landet.

4.1.3 Ændring i beboersammensætning

Den siddende Labour-regering fremlagde i april 2000 i grønbogen *Quality and Choice: A Decent Home for All*, at ordningen 'Right to buy' har bidraget til at skabe et lokalsamfund med et mix af forskellige indkomstgrupper, fordi ordningen har fastholdt de mere velhavende husholdninger i områderne.

"In many cases, it has encouraged more affluent tenants to remain in the neighborhoods they have lived in for many years, helping to create stable, mixed-income communities. However, it has been a generous scheme, with a long-term cost to the taxpayer of about £10,000 for each sale. It has led to the removal of more desirable homes from the social rented sector, leaving local authorities with a smaller stock of poorer quality properties in which to house people who need their help. It has also led to many thousands facing difficulties in meeting the costs of maintaining their homes." (Green Paper 2000, side 12)

Regeringen fremhæver således, at ordningen på den ene side har styrket lokalsamfundet og på den anden side har haft uønskede virkninger i form af en 'residualisering'¹⁴ af den sociale boligsektor. Det vil sige at beboer i de tilbageværende kommunale lejeboliger er økonomisk, socialt og arbejdsmæssigt hægtet af den almindelige udvikling. Denne udvikling udtrykkes også blandt analysens informanter i interviewene. Blandt andet fremhæves det, at det er de dårligst stillede borgere, der typisk er tilbage i de kommunale lejeboliger.

¹⁴ DETR (2000) *Quality and Choice: A Decent Home for All*, p. 32

"It is a much poor population in the council houses. The profile in terms of social and economic has decline, such as unemployed, single parring and so on" (Departmental fellow, Peter Williams, Cambridge Centre for Housing & Planning)

Derudover fremgår det dels i litteraturen¹⁵ og i interviewene, at 'Right to Buy' ordningen har gjort det sværere at finde en bolig til ressourcetsvage borgere. Grundet det lave udbud af kommunale lejeboliger i den sociale boligsektor er det kun de borgere med reelle udfordringer, der har mulighed for at leje en bolig i denne sektor.

"It is much more difficult to get an accommodation in a council house today. The rules are not based on income, it is based on priority means – you need to be clarified to be in need" (Research fellow, Kathleen Scanlon, LSE London)

Christine Whitehead og Kathleen Scanlon har i nedenstående tabel givet et overblik over husstandenes karakteristika i den sociale boligsektor i forhold til private lejeboliger og ejerboliger:

Tabel 4.2: Husholdningernes karakteristika (2004/5)

	Owner occupation	Social renting	Renting privately
Couples with and without children	81 %	10 %	9 %
Lone Parents	37 %	46 %	17 %
One person households	61 %	27 %	13 %
Economically Active	68 %	38 %	74 %
Retired	27 %	33 %	11 %
Median income	£26,000	£10,200	£17,400

Kilde: Whitehead & Scanlon (2007) "Social Housing in Europe", p. 65 (Source: Department of Works and Pensions, Family Resources Survey)

Betragtes den sociale lejesektor er der dels en større andel af eneforsørger (46 pct.) i forhold til ejerboligen (37 pct.) og den private lejebolig (17 pct.). Desuden der en større andel på offentlig forsørgelse i de sociale lejeboliger, idet der er færre økonomisk aktive (38 pct.) i de sociale lejeboliger i forhold til ejerboligen (68 pct.) og de private lejeboliger (74 pct.). Professorerne bag rapporten understreger herefter, at en del af disse forskelle skyldes programmet 'Right to Buy', idet programmet hovedsageligt aktiverede de erhvervsaktive husstande til at købe deres eget hjem.

¹⁵ Socialministeriet (2006) Den almene boligsektors fremtid, p. 419

5. Bibliografi

Følgende skriftlige analyser har været en del af analysens datagrundlag:

- DETR (2000): *Quality and Choice: A Decent Home for All – The Housing Green Paper*, Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR)
- Jones, C. & Murie, A. (2006): *The Right to Buy – Analysis & evaluation of housing policy*, Blackwell Publishing
- Socialministeriet (2006): *Den almene boligsektors fremtid – Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende fremtidsperspektiverne for en mere selv bærende almen sektor.*
- TENLAW (2012): *Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – National report England and Wales*
- Whitehead, C & Scanlon, K. (2007): *Social housing in Europe*, Published by LSE London
- Whitehead et al. (2012): *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research

Følgende statistiske kilder har været en del af analysens datagrundlag:

- Eurostat – population data - <http://ec.europa.eu/eurostat/web/population-demography-migration-projections/population-data>
- *Gov.uk. Local Authority Housing Statistics Return (DCLG) and Statistical Data Return (HCA)*
- Homelet Rental Index
- Housing Statistics. Department for Communities and Local Government. English Housing Survey.
- Nationwide – Housing Price Index



DANMARK

Oxford Research A/S
Falkoner Allé 20
2000 Frederiksberg
Danmark
Tel: (+45) 3369 1369
office@oxfordresearch.dk

NORGE

Oxford Research AS
Østre Strandgate 1
4610 Kristiansand
Norge
Tel: (+47) 4000 5793
post@oxford.no

SVERIGE

Oxford Research AB
Norrländsgatan 11
103 93 Stockholm
Sverige
Tel: (+46) 08 240 700
office@oxfordresearch.se

FINLAND

Oxford Research Oy
Helsinki:
Fredrikinkatu 61a, 6krs.
00100 Helsinki, Suomi
www.oxfordresearch.fi
office@oxfordresearch.fi

BRUXELLES

Oxford Research
C/o ENSR
5. Rue Archimède
Box 4, 1000 Brussels
www.oxfordresearch.eu
office@oxfordresearch.eu

LATVIJA

Baltijas Konsultācijas, SIA
Vīlandes iela 6-1
LV-1010, Rīga, Latvija
Tel.: (+371) 67338804
info@balticconsulting.com
www.balticconsulting.com

Bilag 6:

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerboliger, DREAM 2017

DREAM

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejnings- boliger til ejerlejligheder

Jonas Zangenberg Hansen og
Andreas Østergaard Iversen

September 2017

Forord

Udvalget om ejerlejlighedsloven har fået til opgave at vurdere muligheder og konsekvenser ved en ophævelse af det nuværende forbud mod at opdele ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder.

Udvalget har bedt DREAM gennemføre en analyse af de skønnede konsekvenser af en ophævelse af ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejligheder. Denne rapport præsenterer DREAMs analyse.

Formålet med rapporten er

- At kvantificere hvor stort et økonomisk incitament der er til at opdele andelsboliger og private udlejningsboliger i ejerlejligheder,
- At vurdere, hvordan udbuddet af forskellige boligformer ændres, hvis det bliver muligt at opdele andelsboliger og private udlejningsboliger i ejerlejligheder,
- At skønne over ændringen i boligtagernes økonomiske byrde ved at bo i boligen, såfremt andelsboliger og private udlejningsboliger omdannes til ejerlejligheder,
- At skabe grundlag for at vurdere, hvordan prisdannelsen på ejerboligmarkedet påvirkes af en ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboliger og private udlejningsboliger i ejerlejligheder.

DREAM har specificeret alle forudsætninger og beregningsmetoder. Udvalget om ejerlejlighedsloven har derfor hverken ansvaret for den anvendte analysemetode eller de anvendte beregningsforudsætninger. Konklusioner, som præsenteres i rapporten, er alene DREAMs og kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for udvalgets vurdering.

Analysen er udført af DREAM-gruppen ved Jonas Zangenberg Hansen og Andreas Østergaard Iversen. Maria Andreasen har bistået med data-, beregnings- og editeringsopgaver. Analysen er udført i perioden primo februar til ultimo august 2017.

København, september 2017

Henvendelse om rapporten kan ske til

DREAM
Amaliegade 44
1256 København K

Mail: info@dreammodel.dk
Telefon: 25 26 27 60

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder

Indholdsfortegnelse

Forord

Sammenfatning	1
1. Indledning.....	9
2. Det danske boligmarked	11
2.1. Boligformer i Danmark.....	11
2.2. Karakteristik af lejligheder og deres beboere	16
2.3. Udvælgelse af lejligheder, som indgår i undersøgelsen	24
3. Omdannelse af andelsboliger og private udlejningsboliger til ejerlejligheder	25
3.1. Økonomisk incitament til omdannelse.....	25
3.2. Andel af lejligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder	29
3.3. Betydningen af transaktionsomkostninger	35
3.4. Beregningsforudsætninger	37
4. Konsekvenser af omlægning.....	39
4.1. Boligmarkedets sammensætning efter ejerform	39
4.2. Kapitalgevinst til andelshavere og ejere af udlejningsejendomme	41
4.3. Boligomkostninger og boligbyrde.....	44
4.4. Boligmarkedets sammensætning efter boligomkostning.....	58
5. Fastsættelse af boligens alternative værdi som ejerbolig.....	62
5.1. Geografisk vægtet regression.....	62
5.2. Estimationsresultater.....	67
6. Fastsættelse af ejendomsværdien for udlejningsejendomme	72
6.1. Imputation af huslejedata	72
6.2. Fastsættelse af ejendomsværdien af udlejningsejendomme	74
7. Konklusion.....	79
Referencer	82
Appendiks A: Undersøgelsens datagrundlag.....	84
Appendiks B: Karakteristik af beboere i lejligheder.....	89
Appendiks C: Økonomisk incitament til omdannelse til ejerboliger	93
Appendiks D: Beregning af boligomkostninger	100
Appendiks E: Geografisk vægtet regression	116
Appendiks F: Ejendomsværdien af private udlejningsejendomme.....	117

Sammenfatning

Ejerlejligheder blev introduceret som boligform i 1966, hvor ejerlejlighedsloven blev vedtaget. Loven indeholder blandt andet bestemmelser om, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder. Dette omfatter et forbud mod omdannelse af beboelsesejendomme til ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og hvis ejendommen indeholder mere end to boligenheder. Desuden er det ifølge ejerlejlighedsloven forbudt at omdanne private andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerlejligheder.

I dag vurderes omkring 355.500 lejligheder at være omfattet af forbuddet mod omdannelse til ejerlejligheder. Dette indbefatter 208.000 privatejede udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder og 147.500 lejligheder ejet af private andelsboligforeninger. Rapporten undersøger de skønnede konsekvenser ved at give ejerne af disse ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Hvor mange boliger forventes omdannet til ejerlejligheder?

Hvorvidt en bolig skønnes at blive omdannet til ejerlejlighed – såfremt der gives mulighed herfor – vurderes ud fra, om ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Ved økonomisk gevinst menes, at boligens værdi som ejerlejlighed overstiger boligens nuværende værdi. Der fratrækkes omkostninger forbundet med omdannelsen. Metoden til beregning er den økonomiske gevinst er nærmere beskrevet i afsnit 3.1.

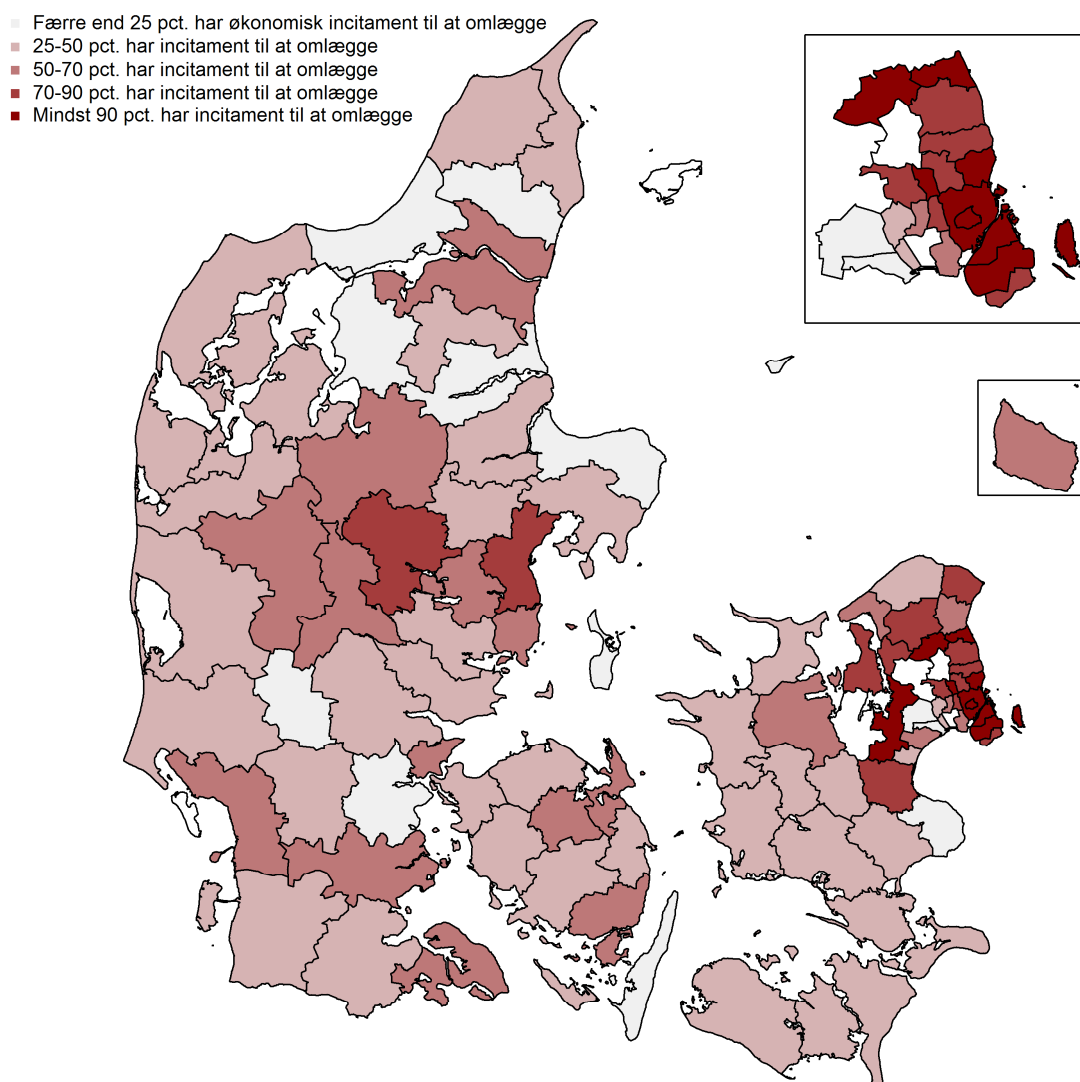
På landsplan skønnes det, at ejerne af 74 pct. af de lejligheder, som under de nuværende regler ikke kan omdannes til ejerlejligheder, i 2014 ville have haft økonomisk incitament til at omdanne boligen til ejerlejlighed. Disse boliger antages omlagt til ejerlejlighed, såfremt der gives mulighed herfor. Det skønnes, at 87 pct. af andelslejlighederne omlægges, mens 65 pct. af udlejningsboligerne anslås at blive omdannet til ejerlejligheder.

Andelsboligforeninger vil relativt hurtigt kunne omdannes til ejerlejlighedsforeninger. Såfremt omdannelsen fra andels- til ejerlejlighed påvirker prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet, kan dette have en afsmittende effekt på andelen af boliger med økonomisk incitament til omdannelse. Andelen af udlejningsboligerne, som omlægges til ejerboliger, skal ses som et skøn over effekten på længere sigt, givet boligpriserne i det betragtede år. Dette følger af, at lejekontrakten for de nuværende lejere er uopsigelig fra udlejers side. Det må derfor formodes, at de tidligere udlejningslejligheder frasælges som ejerlejligheder løbende i takt med, de nuværende lejere fraflytter lejeboligen.

Der er store geografiske forskelle på, hvor der vurderes at være økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. Det fremgår af Figur 1, som viser andelen indenfor hver kommune, som i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne andelslejligheder eller udlejningslejligheder opført senest i 1966 i ejerlejligheder. Generelt var andelen af lejligheder, hvor den alternative pris som ejerlejlighed oversteg boligens nuværende pris, størst i det centrale København. Herfra aftager andelen, når områder længere fra Hovedstaden betragtes. Samme billede ses omkring Aarhus og de øvrige større provinsbyer. Hvilke lejligheder, som har økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, beskrives nærmere i afsnit 3.2.

I beregningen indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed ved omdannelsen til ejerbolig. Dette dækker alle omkostninger forbundet med omdannelsen. Følsomhedsberegninger viser, at en transaktionsomkostning på op til 100.000 per andelslejlighed kun har mindre betydning for, hvor stor en andel af andelslejlighederne, som omlægges til ejerlejligheder. For udlejningslejligheder er andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig mere påvirket af mindre ændringer i transaktionsomkostningens størrelse. Betydningen af transaktionsomkostningen beskrives nærmere i afsnit 3.3.

Figur 1. Andel af andelslejligheder og udlejningslejligheder opført senest i 1966, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Kommuner, hvor der findes færre end 100 andels- og udlejningslejligheder med mulighed for omdannelse til ejerbolig, er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Andelshaverne eller udlejeren opnår en kapitalgevinst ved de lejligheder, som omlægges. Gevinsten udregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på andels-, udlejnings- og ejerboligmarkedet. For andelshavere opgøres den gennemsnitlige gevinst til godt 825.000 kr. per lejlighed (median 675.000 kr.), mens den gennemsnitlige gevinst til udlejere vurderes at være i størrelsesordenen 800.000 kr. per lejlighed, som omlægges (median 445.000 kr.). Særligt i det centrale København skønnes kapitalgevinsten betydeligt større end den gennemsnitlige gevinst. Kapitalgevinstens fordeling er nærmere beskrevet i afsnit 4.2.

En andelslejlighed vil umiddelbart efter en eventuel omdannelse kunne sælges som ejerlejlighed. Kapitalgevinsten herved er under de nuværende regler skattefri for andelshaveren. I udlejningslejligheder er lejekontrakten uopsigelig fra udlejers side, hvorfor de nuværende lejere kan vælge at blive boende på uændrede vilkår, selvom lejligheden blev omlagt til ejerlejlighed. Det må derfor formodes, at omlagte udlejningslejligheder vil blive frasolgt som ejerlejligheder, når de nuværende lejere fraflytter boligen.

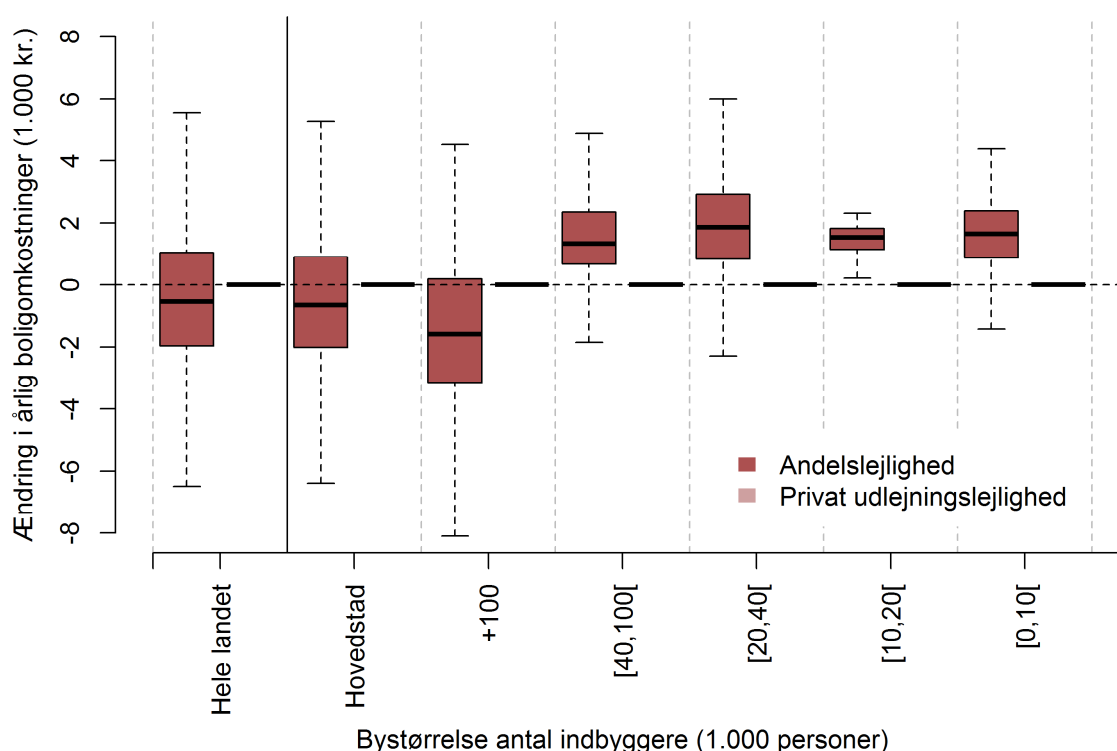
Hvorledes påvirkes omkostningen ved at bo i boligen, ifald denne omdannes til ejerbolig?

For at illustrere de økonomiske konsekvenser af en eventuel omlægning af andels- og udlejningslejligheder til ejerboliger – for både nuværende og fremtidige beboere – betragtes den såkaldte boligomkostning i hver af boligformerne.

Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen, og omkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bo i en given bolig. For udlejningsboliger er husleje et kendt begreb. Der findes et tilsvarende huslejebegreb for andels- og ejerboliger. Denne 'husleje' kaldes for boligomkostning. Ændringen i boligomkostningen for nuværende og fremtidige beboere, hvor boligejeren har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed, er vist i Figur 2 henholdsvis Figur 3.

Boligomkostningen per boligkvadratmeter vurderes størst i ejerlejligheder. Herefter følger andelslejligheder, som vurderes at være mindre omkostningstunge end ejerboligen, blandt andet fordi maksimalprisbestemmelsen sikrer andelshaverne en mindre kapitalomkostning end en tilsvarende ejerbolig. Udlejningslejligheder har i gennemsnit den laveste boligomkostning. Dette skyldes hovedsageligt, at huslejens niveau i de betragtede boliger i vid udstrækning er lavere end den markedsbestemte leje, da størstedelen af de betragtede udlejningslejligheder er underlagt huslejeregulering.

Figur 2. Ændring i boligomkostning for nuværende beboere, såfremt boligen omdannes til ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boksplottet angiver ændringen i boligomkostningsfordelingerne for nuværende beboere efter ejerform for hele landet og over bystørrelse. Bemærk, at ændringen i boligomkostningen for de nuværende lejere er lig nul.

Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (den 25- og 75-percentil), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentil). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse "halerne" angiver 95-pct. konfidensintervallet til medianen.

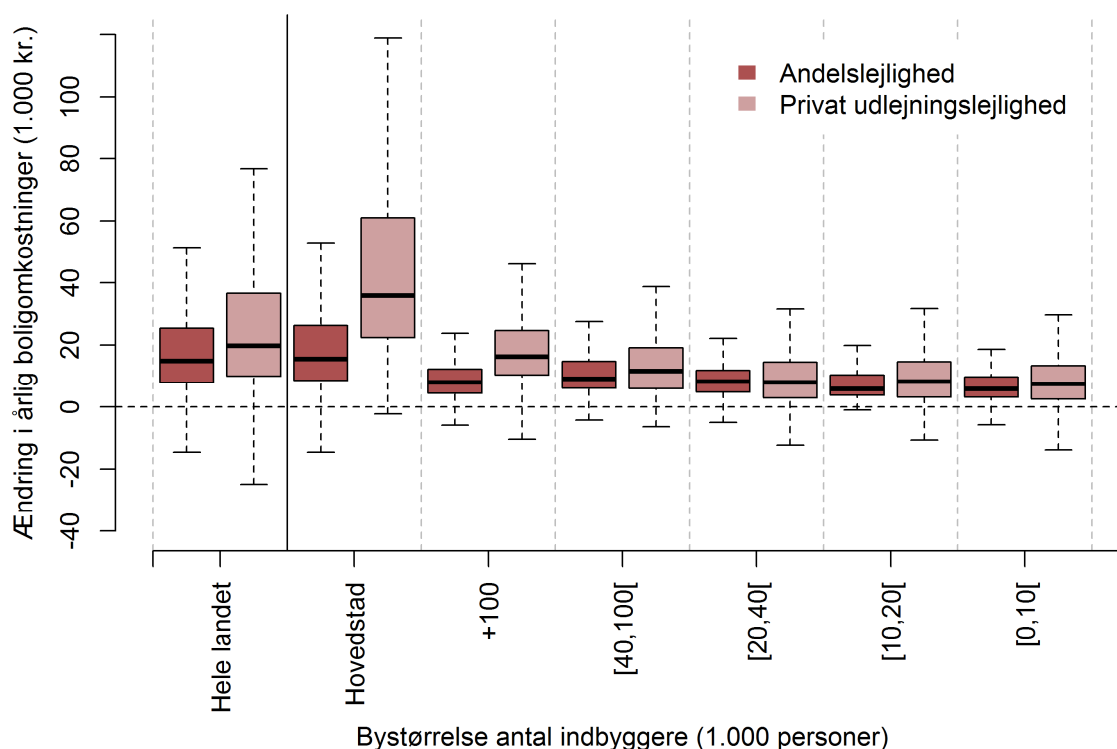
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Såfremt en andelslejlighed omdannes til ejerbolig, vil boligtageren opleve en ændret boligomkostning. Ændringen i boligomkostningen beregnes under to scenarier: For det første, hvordan boligomkostningen vurderes at blive ændret, såfremt lejlighedens nuværende beboere bliver boende efter omdannelsen til ejerlejlighed. For det andet, hvordan omkostningen ændres, når en ny boligtager køber lejligheden som ejerlejlighed.

De tidligere andelshavere skønnes at have en nærmest uændret boligomkostning, efter lejligheden er omlagt til ejerlejlighed. I gennemsnit vurderes vedkommende at opnå en mindre besparelse på i størrelsesordenen 400 kr. årligt, jf. Figur 2. Kun i de større byområder ses en besparelse. Det forklares af, at der i disse områder betales et relativt stort indskud på andelslejligheder, hvorfor der efter omdannelsen til ejerlejlighed opnås en relativt stor besparelse på kreditomkostningen, idet indskuddet efter omdannelse kan finansieres gennem realkredit i stedet for som banklån.

Når andelslejligheden i stedet handles som ejerlejlighed, forventes omkostningen for boligtageren at stige betragteligt, jf. Figur 3. Den største stigning i omkostningen forventes i Hovedstadsområdet, hvor den årlige omkostning skønnes at stige med 19.000 kr. årligt i forhold til, hvis boligen fortsat havde været en andelslejlighed. Herved bringes boligomkostningen for de omdannede andelslejligheder på niveau med omkostningen for eksisterende ejerlejligheder i samme område.

Figur 3. Ændring i boligomkostning for fremtidige boligtagere, som køber den omdannede lejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boksplottet angiver ændringen i boligomkostningsfordelingerne for fremtidige beboere efter ejerform for hele landet og over bystørrelse. Se anmærkning til Figur 2 for forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

For de nuværende lejere vil huslejen – og dermed boligomkostningen – være upåvirket af udlejerens mulighed for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder, jf. Figur 2. Da lejekontrakten samtidig er uopsigelig fra udlejerens side, kan de nuværende beboere vælge at blive boende i udlejningslejligheden som lejere, selv hvis lejligheden omdannes til ejerbolig.

For de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed. Efter salget som ejerbolig ansås boligomkostningen i den tidligere udlejningslejlighed at stige betragteligt. Den gennemsnitlige stigning skønnes til knap 30.000 kr. årligt, som det ses i Figur 3. Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i de større byer og mere moderat i de mindre byer og landdistrikterne. Størstedelen af den geografiske variation forklares af, at ejerlejlighedsprisen er betydeligt højere i de større byområder, hvilket direkte afspejles i boligtageres kapitalomkostning.

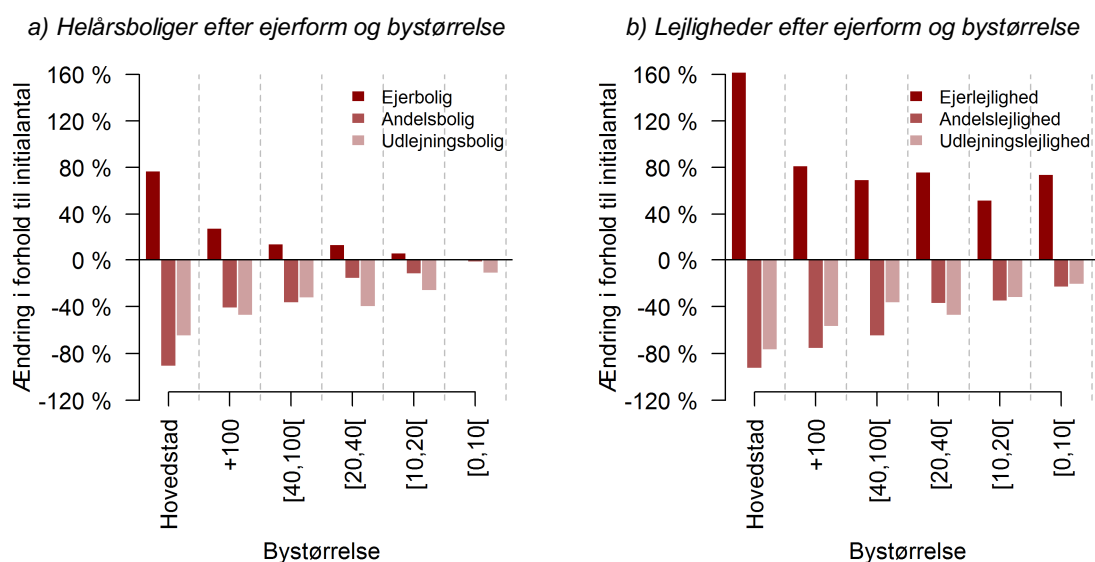
En mere uddybende beskrivelse af lejligheds boligomkostninger samt ændringen i omkostningen såfremt andels- og ældre udlejningslejligheder omdannes til ejerboliger er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.

Hvordan ændres udbuddet af forskellige boligformer, såfremt omdannelse finder sted?

Tillades det, at andelsboliger i etageejendomme og udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder omdannes til ejerlejligheder, vil boligmarkedets sammensætning ændres, når visse andelshavere og udlejere benytter sig af muligheden for omdannelse.

Udnyttes muligheden blandt de andelshavere og udlejere, som har økonomisk incitament til at omdanne til ejerboliger, vurderes andelen af ejerboliger at blive forøget fra 57 pct. til 66 pct. af samtlige helårsboliger i Danmark. Forskydningen skyldes udelukkende ændringer i sammensætningen efter ejerform blandt lejligheder. Betragtes alene lejligheder ses derfor en større effekt. Ejerlejligheds andel af det samlede antal etageboliger forventes således at stige fra 21 pct. i dag til 46 pct., såfremt andels- og udlejningsboliger med økonomisk incitament hertil omlægges til ejerlejligheder. Efter en eventuel omdannelse vurderes andelslejligheder at udgøre 2 pct. af den samlede lejlighedsbestand (mod 14 pct. i dag), mens private udlejningslejligheds andel skønnes at blive halveret til 12,5 pct.

Figur 4. Boliger efter ejerform og bystørrelse, ændring i forhold til initialt antal boliger primo 2015.



Anm.: Figuren viser ændringen i antallet af boliger med den givne ejerform sat i forhold til det nuværende antal boliger.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Kombinationen af, at andels- og udlejningslejligheder hovedsageligt er beliggende i større byområder, samt at det er i samme områder, den største andel har økonomisk incitament til

omdannelse til ejerlejligheder, gør, at boligmarkedet påvirkes mest i større byer og i svagere grad i de mindre byer. Det fremgår af Figur 4, som viser ændringen i udbuddet af de forskellige ejerformer i forhold til i dag.

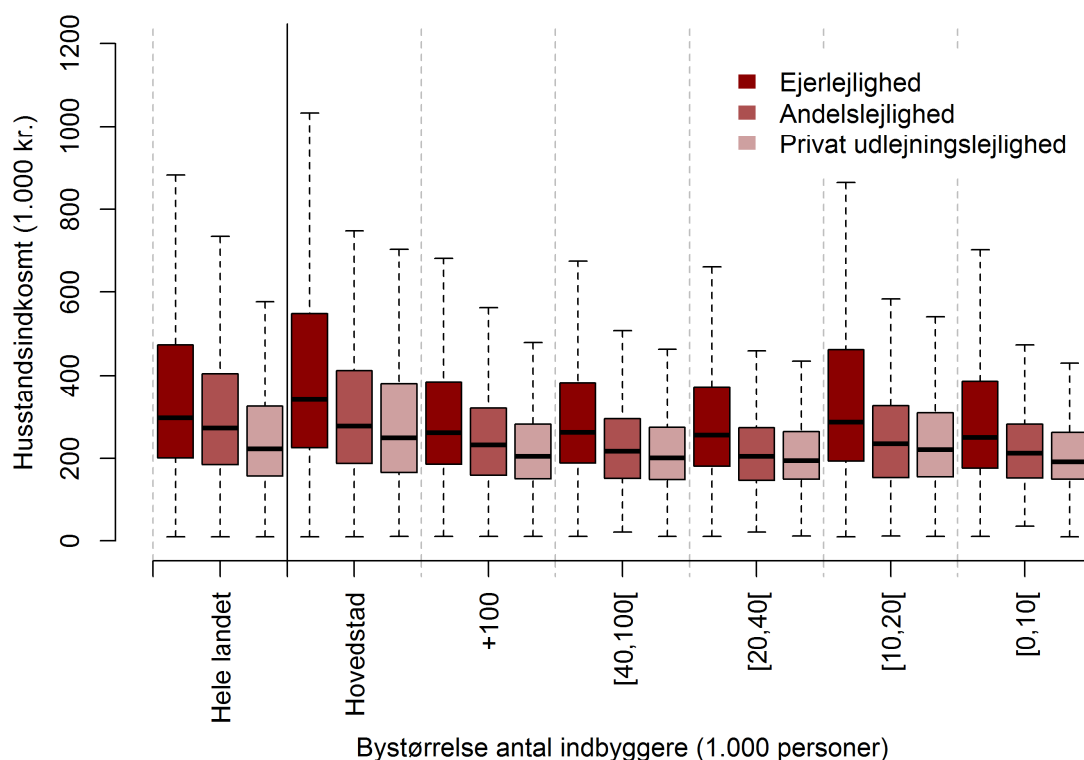
I Hovedstadsområdet skønnes antallet af ejerboliger at stige med mere end 75 pct., mens udbuddet af ejerlejligheder mere end fordobles, jf. Figur 4. Andelen er herefter aftagende jo mindre et byområde, som betragtes. De skønnede ændringer på boligmarkedet som følge af en eventuel omdannelse til ejerboliger er nærmere beskrevet i afsnit 4.1.

Påvirkes prisdannelsen på ejerboligmarkedet, hvis omdannelse til ejerlejlighed tillades?

Tillades omlægning af andels- og udlejningslejligheder til ejerboliger, vil udbuddet af ejerlejligheder stige med antallet af lejligheder, som omdannes. Stigningen i efterspørgslen efter ejerlejligheder er i udgangspunktet lig stigningen i udbuddet.

På kort sigt påvirkes boligmarkedet kun i begrænset omfang. Tidligere andelshavere kan således blive boende i deres nuværende lejlighed (der nu er en ejerlejlighed) til en nærmest uændret boligomkostning. Lejere i udlejningsejendomme oplever en uændret husleje, selvom lejligheden omlægges til ejerlejlighed, og lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. På kort sigt vil en stor andel af beboerne i de tidligere andels- og udlejningslejligheder forblive de samme, og effekterne på boligmarkedet således være begrænsede. Over tid fraflytter de nuværende andelshavere og lejere deres boliger, og på langt sigt udskiftes beboerne i alle lejligheder. Dette påvirker, som nævnt, udbuddet og efterspørgslen på ejerboligmarkedet i betydelig grad.

Figur 5. Husstandens disponible indkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Disponibel indkomst er opgjort som den samlede disponible indkomst for voksne beboere i husstanden. Den disponible indkomst er opgjort uden boligrelaterede udgifter (renteudgifter, husleje og lign.). Se anmærkning til Figur 2 for forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Har de nye personer på ejerboligmarkedet samme disponible indkomst og samme boligmæssige adfærd som de personer, der i forvejen er på ejerboligmarkedet, vil ejerboligprisen være

uændret. Med boligmæssig adfærd menes, hvor stor en andel af indkomsten disse husholdninger ønsker at anvende på boligforbrug.

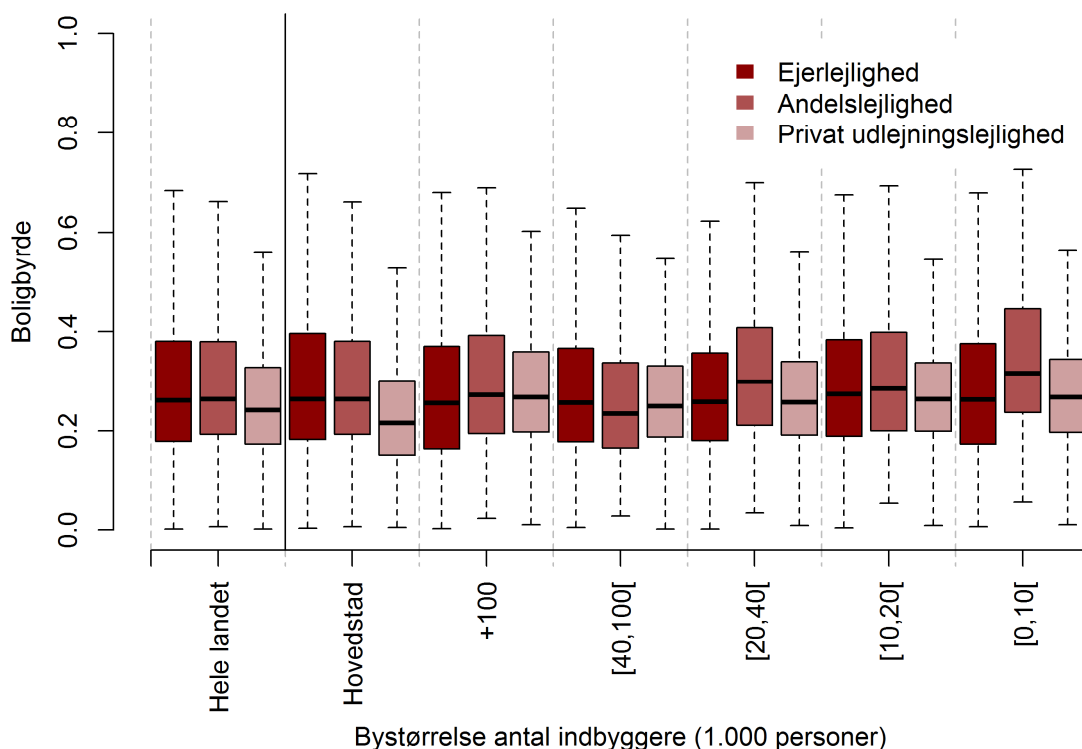
Nuværende andelshavere og lejere i private udlejningslejligheder har i gennemsnit en lavere disponibel husstandsindkomst end lejlighedsejere. Dette skyldes blandt andet, at andelshavere og lejere i gennemsnit er yngre end boligejere og derfor også har en anden arbejdsmarkedstilknytning.

Figur 5 sammenligner den disponible husstandsindkomst for andelshavere, lejere og ejere for hele landet og over bystørrelse. Af figuren ovenfor fremgår det, at den disponible husstandsindkomst konsekvent er lavere for beboere i andels- og udlejningslejligheder end for lejlighedsejere.

Det ses, at husstandens disponible husstandsindkomst varierer over bystørrelse for hver af de tre ejerformer. Den højeste disponible husstandsindkomst findes i Hovedstadsområdet, og det fremgår, at indkomstniveauet bliver lavere desto mindre byområde boligen er beliggende i. Desuden ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

For at illustrere husholdningernes adfærd beregnes den såkaldte boligbyrde, som viser hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi. Boligbyrden udtrykker, hvor stor en andel af den disponible husstandsindkomst boligtageren har præference for at anvende på boligforbrug.

Figur 6. Husstandens boligbyrde efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Boligbyrden er defineret som boligomkostning sat i forhold til disponibel husstandsindkomst. Se anmærkning til Figur 2 for forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligbyrden vurderes stort set ens for de tre ejerformer. Det vil sige, at husstandene uanset boligform har tilnærmelsesvis samme adfærd i forhold til, hvor stor en andel af husholdningens disponible indkomst, husstanden vælger at bruge på boligforbruget. Boligbyrdefordelingen for hele landet og over bystørrelse er vist i Figur 6. Det ses, at den gennemsnitlige boligbyrde er på

32 pct. med en median på 25 pct. Af figuren fremgår det desuden, at boligbyrden stort set er konstant over bystørrelse. Boligbyrden er beskrevet nærmere i afsnit 4.3.

Undersøgelsens resultater peger på, at den øgede efterspørgsel på ejerboligmarkedet, har et lavere budget til bolig end dem, som i forvejen var på ejerboligmarkedet, jf. Figur 5, men har samme adfærd med hensyn til boligbyrde, jf. Figur 6. Dette vil på længere sigt medføre et nedadgående pres på ejerboligprisen, hvorfor prisudviklingen på sigt vil være svagere end i situationen, hvor andels- og udlejningsboligerne bestod.

Såfremt det tillades at omlægge andelslejligheder til ejerboliger, vil de nuværende andelshavere opnå en betydelig kapitalgevinst, når ejerlejligheden sælges til nye ejere. Kapitalgevinsten er under de nuværende regler skattefri. På mellemlagt sigt kan gevinsten til de tidligere andelshavere være med til at stabilisere priserne på ejerboligmarkedet, da disse personer alt andet lige har mulighed for at købe en dyrere bolig, end de ellers ville have kunnet. Derved øges efterspørgslen.

Mest sandsynligt er det, at en del af de tidligere andels- og udlejningslejligheder efter omdannelse til ejerbolig i stedet ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper – heriblandt unge studerende – vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. Sådanne effekter er ikke nærmere analyseret.

I stedet ville boligerne overtages af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst. I denne gruppe har nogle husholdninger præference for at bo i de større byer, men har i dag bosat sig i lejligheder længere væk fra bycentrum. Disse husholdninger har fravalgt en bynær ejerbolig, da husholdningen ikke har kunnet finde en attraktiv ejerbolig under det nuværende prisniveau. Såfremt boligpriserne påvirkes negativt, kan disse husholdninger søge ejerbolig tættere ved bycentrum.

En sådan omrokering af boligtagere medfører en ændret efterspørgselsprofil på alle dele af boligmarkedet. Det er derfor ikke kun de dele af ejerboligmarkedet, hvor størstedelen af de tidligere andels- og udlejningslejligheder indtræder, som vil blive ramt af prisændringer. Ejerboligprisen i andre geografiske områder og på det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet (parcelhuse, rækkehuse mv.) vil således være påvirket af en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet i de større byer. Desuden kan en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet påvirke mængden af nybyggeri og søgningen mod almene boliger. Effekter i forhold til det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet, effekten på nybyggeri og effekten på søgningen mod almene boliger er ikke undersøgt nærmere.

I undersøgelsen er effekten af en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse af andelslejligheder og udlejningslejligheder opført senest i 1966 undersøgt. Ophæves forbuddet kun delvis – så for eksempel kun andelslejligheder eller kun en del af udlejningslejlighederne tillades omlagt – vil påvirkningen af boligmarkedet være mindre end ved en ophævelse af det fulde forbud. Herunder vil påvirkningen af prisudviklingen på ejerboligmarkedet være mindre.

1. Indledning

Ejerlejligheder blev introduceret som boligform som en del af "det store boligforlig" fra 1966. I to perioder fra 1966-71 og 1976-79 var det for ejere af udlejningsejendomme muligt at omdanne udlejningslejligheder til ejerlejligheder. En betydelig reduktion i antallet af lejeboliger med en relativ lav husleje betød imidlertid, at denne mulighed blev endegyldigt forbudt i 1979.

Siden har ejerlejlighedsloven indeholdt et forbud mod omdannelse af beboelsesejendomme til ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og hvis ejendommen indeholder mere end to boligenheder. Desuden er det ifølge ejerlejlighedsloven forbudt at omdanne private andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerlejligheder.

I forsommeren 2016 blev nedsat et udvalg, som skal komme med anbefalinger og forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov. Udvalget skal blandt andet vurdere de skønnede konsekvenser ved at give ejere af ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder. I forlængelse heraf fokuserer denne undersøgelse på, hvilke konsekvenser det ville have for boligmarkedet, såfremt det tillades, at andelsboliger beliggende i etageejendomme og udlejningslejligheder opført senest i 1966 kan omlægges til ejerlejligheder.

Undersøgelsen fokuserer på fire overordnede problemstillinger: For det første, hvor stor en andel af den eksisterende boligmasse, som vurderes at blive omdannet til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed gives. En bolig forventes omdannet til ejerlejlighed, hvis boligens ejer opnår en økonomisk gevinst herved. Ved at sammenligne hver boligs nuværende værdi med samme boligs alternative værdi som ejerbolig, opnås et skøn for, hvor stor en andel af boligerne, som kan forventes omdannet til ejerlejligheder. For det andet, hvordan udbuddet af forskellige boligformer forventes at blive ændret, hvis boliger med økonomisk incitament hertil omlægges til ejerlejligheder.

For det tredje vurderes ændringen i omkostningen ved at bo i boligen, ifald denne omdannes til ejerbolig. Der fokuseres både på ændringen i omkostningen, hvis boligen fortsat bebos af samme beboer som i dag og på ændringen i omkostningen, når en ny beboer køber bolig på ejerlejlighedsmarkedet. For det fjerde kan de foregående analyser danne grundlag for en vurdering af, hvorledes prisen på ejerboligmarkedet påvirkes af en eventuel omdannelse af andelsboliger og ældre udlejningsboliger til ejerlejligheder.

Baggrund om forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder

Ejerlejlighedsloven blev vedtaget sammen med boligforliget i 1966. Herved fik befolkningen muligheden for at eje en bolig af mindre størrelse og til en lavere pris end et parcelhus. Som en del af forliget åbnede man for muligheden for omdannelse af udlejningslejligheder til ejerlejligheder. Ejere af private udlejningsejendomme fik således mulighed for at opdele udlejningsejendomme i ejerlejligheder. Ejerlejlighederne kunne frasælges enkeltvis, enten til de daværende lejere eller på markedsvilkår, da de eksisterende lejere fraflyttede lejemålet.

Muligheden for opdeling i ejerlejligheder blev udnyttet på en ikke tilsigtet måde, idet ældre, dårlige ejendomme i stort omfang blev omdannet til ejerlejligheder. I 1972 blev derfor vedtaget et forbud mod at opdele etageejendomme i ejerlejligheder, når ejendommen var opført før 1. juli 1966. Ifølge lovforslaget for at forhindre den utilsigtede, betydelige reduktion i antallet af lejelejligheder med en relativ lav husleje.

I 1976 blev det igen muligt at opdele etageejendomme i ejerlejligheder forudsat, at ejerlejlighederne opfyldte en række kvalitetskrav. Desuden skulle udlejerens inden opdelingen i ejerlejligheder have tilbudt lejerne at overtage ejendommen som andelsboligforening. Kvalitetskravene havde imidlertid ikke den ønskede effekt, da disse medførte spekulative ombygninger af nogle lejligheder for at opfylde nævnte kvalitetskrav. Dette kunne for eksempel

være udvidelse af køkken og bad, der medførte en uhensigtsmæssig indretning af resten af lejligheden. Kvalitetskravene blev som følge heraf skærpet i 1977.

I 1979 blev der imidlertid igen vedtaget forbud mod at opdele etageejendomme i ejerlejligheder, hvis ejendommen var påbegyndt opført før 1. juli 1966. Undtaget for forbuddet er fredede ejendomme og ejendomme med op til og med to beboelsesenheder.

Desuden indeholder ejerlejlighedsloven forbud mod at opdele etageejendomme ejet af private andelsboligforeninger i ejerlejligheder.

Undersøgelsens indhold og opbygning

I det følgende afsnit gives en overordnet beskrivelse af det danske boligmarked. Der findes cirka 1 mio. etageboliger, hvorved lejligheder udgør omkring én tredjedel af den samlede boligbestand i Danmark. Omkring 355.500 andelsboliger og udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 er omfattet af det nuværende forbud mod omdannelse til ejerlejligheder. Disse lejligheder er undersøgelsens hovedfokus.

Det antages, at en lejlighed omdannes til ejerbolig, såfremt ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Dette beskrives i afsnit 3. Ved at sammenligne hver enkelt boligs nuværende værdi med boligens alternative værdi som ejerlejlighed skønnes det, at i størrelsesordenen 74 pct. af de omfattede andels- og ældre udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Andelen som forventes omlagt vurderes højest i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer.

Afsnit 4 beskriver konsekvensen for udbuddet af de forskellige boligformer, hvis omdannelsen til ejerboliger finder sted. I så fald anslås antallet af ejerlejligheder at blive fordoblet. Dette vil især have effekt på boligmarkedet i de større byer, hvor dels flest boliger forventes omdannet, og der dels vurderes at ske den største stigning i nye ejeres økonomiske omkostning ved at bo i de omlagte andels- og udlejningsboliger.

Afsnit 5 og afsnit 6 er af mere teknisk karakter. Heri beskrives det, hvordan en boligs alternative værdi som ejerbolig henholdsvis værdien af en udlejningsejendom fastsættes. Disse afsnit forudsætter en basal viden om statistik og økonometriske metoder. Rapporten kan læses uden disse to afsnit.

Herefter følger undersøgelsens konklusion. Her anvendes rapportens øvrige dele til at vurdere, hvorledes prisen på ejerboligmarkedet påvirkes af en eventuel omdannelse af andelsboliger og ældre udlejningsboliger til ejerlejligheder. På kort sigt skønnes boligmarkedet kun påvirket i begrænset omfang, da de nuværende beboere kan blive boede i deres lejlighed til en stort set uændret omkostning, selv hvis lejligheden er omdannet til ejerlejlighed. På lang sigt kan der imidlertid forventes betydelige konsekvenser på ejerboligmarkedet, herunder effekter, som kan påvirke boligprisudviklingen.

Undervejs i rapporten er mere tekniske beskrivelser henlagt til bokse. Boksene er en mere teknisk uddybning af forhold, der ligeledes er forklaret i teksten i det enkelte afsnit.

Gennem rapporten anvendes boksplots (også kaldet kassediagrammer) til at illustrere fordelinger. Et eksempel på en sådan figur kunne være at sammenligne indkomstfordelingen blandt lejlighedsejere, andelshavere og lejere som vist i Figur 2.7. Under denne figur er forståelsen af et boksplot forklaret.

2. Det danske boligmarked

I Danmark findes i omegnen af 1 mio. etageboliger, som dermed udgør en tredjedel af det samlede antal boliger. Det fremgår af afsnit 2.1, som giver en overordnet beskrivelse af de forskellige boligformer i Danmark. Omkring 355.500 af disse er andels- og udlejningslejligheder, som er omfattet af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger.

I afsnit 2.2 gives en karakteristik af lejligheder og deres beboere. Lejligheder med forskellige ejerformer adskiller sig ved deres beliggenhed. Andelslejligheder er hovedsageligt et storbyfænomen, ligesom andelen af ejerlejligheder er størst i de større byer. I de mindre byområder udgør private udlejningslejligheder sammen med lejelejligheder ejet af almene boligorganisationer derimod den dominerende del af etageboligerne. Størrelsen af lejligheder med forskelligt ejerforhold er derimod nogenlunde ens. Dette er medvirkende til, at kvalitetsfordelingen mellem de forskellige ejerformer ikke er voldsomt stor. Udlejningslejligheder skønnes dog at være overrepræsenterede blandt boliger af laveste kvalitet, andelsboliger blandt boliger af mellemste kvalitet, mens ejerlejligheder generelt er af højere kvalitet end de to øvrige boligformer. Her er et skøn for lejlighedernes værdi som ejerbolig anvendt som et udtryk for lejlighedernes kvalitet.

Mens lejligheder af forskellig ejerform synes forholdsvis ens, ses der alligevel stor forskel på beboersammensætningen. Blandt andet har beboerne i almene og private udlejningslejligheder i gennemsnit den laveste indkomst. Ejere af ejerlejligheder har den højeste gennemsnitlige indkomst, mens gennemsnitsindkomsten for andelshavere ligger mellem ejer- og udlejningslejligheder. Indkomstforskellene afspejler blandt andet, at beboernes alderssammensætning er forskellig.

Afsnit 2.3 giver en kort beskrivelse af, hvordan de lejligheder – som indgår i den resterende del af undersøgelsen i afsnit 3 til 6 – afgrænses.

2.1. Boligformer i Danmark

Primo 2015 fandtes knap 2,77 mio. helårsboliger i Danmark. Herudover kommer cirka 234.000 sommer- og fritidshuse¹.

Den mest udbredte boligform var ejerboligen, idet disse udgjorde 57 pct. af alle helårsboliger^{2,3}. Det fremgår af Tabel 2.1, som viser antallet af boliger primo 2015 opdelt efter ejerform. I ejerboligen disponerer ejeren over sin bolig via et skøde, der tinglyses på ejendommen. Dette står i modsætning til både andelsboligen, hvor beboeren har brugsret og andel i foreningens formue, men ikke ejer selve boligen, og lejeboligen, hvor beboeren kun har brugsret. Overordnet opdeles lejeboliger i tre grupper i form af almene boliger, private udlejningsboliger og offentlige udlejningsboliger.

¹ I modsætning til helårsboligen er det ikke tilladt at bo i et sommerhus hele året, hvis huset ligger i et område, der er udlagt til sommerhuse. Der kan dog opnås dispensation, så sommerhuset kan benyttes til helårsbolig. Omkring 8,6 pct. af sommer- og fritidshusene var beboede primo 2015.

² De fleste helårsboliger beliggende i boligområder og byer er behæftet med bopælspligt. Dette indebærer, at hvis en bolig ikke er beboet af ejeren, så skal boligen i stedet lejes ud således, at den er beboet. Det er kommunen, som beslutter, om en helårsbolig er behæftet med bopælspligt. Helårsboliger i landområder kan opnå flexstatus, hvorved en helårsbolig kan bruges som sommerhus.

³ Andelen af ejerboliger i Danmark opgøres i visse andre undersøgelser til omkring halvdelen af boligbestanden. Dette gælder blandt andet Danmarks Statistik (2015). Forskellen i ejerboligers andel af den samlede boligbestand skyldes hovedsageligt, hvorvidt udlejede ejerboliger indregnes som ejerboliger eller private udlejningsboliger. Modsat for eksempel Danmarks Statistik indregnes udlejede ejerboliger i denne undersøgelse som netop ejerboliger, hvorfor ejerboligers andel af den samlede boligmasse øges. Følgelig indregnes en udlejningsbolig beboet af ejeren som udlejningsbolig, hvilket mindsker ejerboligers andel af boligbestanden, idet for eksempel Danmarks Statistik (2015) indregner sådanne boliger som ejerboliger.

Tabel 2.1. Boliger opdelt efter ejerform, primo 2015.

	Enfamiliehuse	Etageboliger	Øvrige	I alt
Helårsboliger	1.622	1.084	62	2.767
- Ejerbolig	1.342	232	3	1.577
- Beboet af ejer	1.167	104	2	1.273
- Udlejet	115	110	0	226
- Ubeboet	60	17	1	78
- Andelsbolig	57	152	1	209
- Almen bolig	157	396	13	567
- Privat udlejningsbolig	43	272	38	353
- Offentlig udlejningsbolig	23	33	6	62
- Uoplyst ejerform	0	0	1	1
Sommer- og fritidshuse	-	-	234	234
- Beboet	-	-	20	20

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. En bolig regnes som beboet, hvis mindst en person er tilmeldt adressen ifølge Det Centrale Personregister (CPR).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Enfamiliehuse omfatter stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse. Disse udgør knap 60 pct. af alle helårsboliger. Etageboliger (primært lejligheder) udgør størstedelen af de resterende helårsboliger. Øvrige boliger end enfamiliehuse og lejligheder omfatter hovedsageligt fritidshuse, men kategorien indeholder ligeledes kollegieboliger, døgninstitutioner mv.

Tabel 2.2. Helårsboliger opdelt efter beliggenhed og ejerform, primo 2015.

Område	Ejerformens andel af samtlige boliger i området (pct.)					Antal i alt
	Ejerbolig	Andelsbolig	Almen bolig	Privat udlejning	Off. udlejning	
Hele landet	57	8	20	13	2	2.767
København by	30	30	20	19	2	382
Københavns omegn	46	6	36	8	2	253
Nordsjælland	68	4	20	7	2	198
Østsjælland	63	5	22	7	3	107
Vest- og Sydsjælland	65	4	17	11	2	289
Bornholm	75	3	11	8	3	22
Fyn	62	3	17	15	2	246
- Odense	47	4	27	20	2	89
Syddjylland	60	3	21	13	2	355
Østjylland	59	4	20	14	3	409
- Aarhus	42	4	30	20	3	132
Vestjylland	68	2	16	11	3	208
Nordjylland	64	3	17	13	2	299
- Aalborg	39	4	31	24	2	61

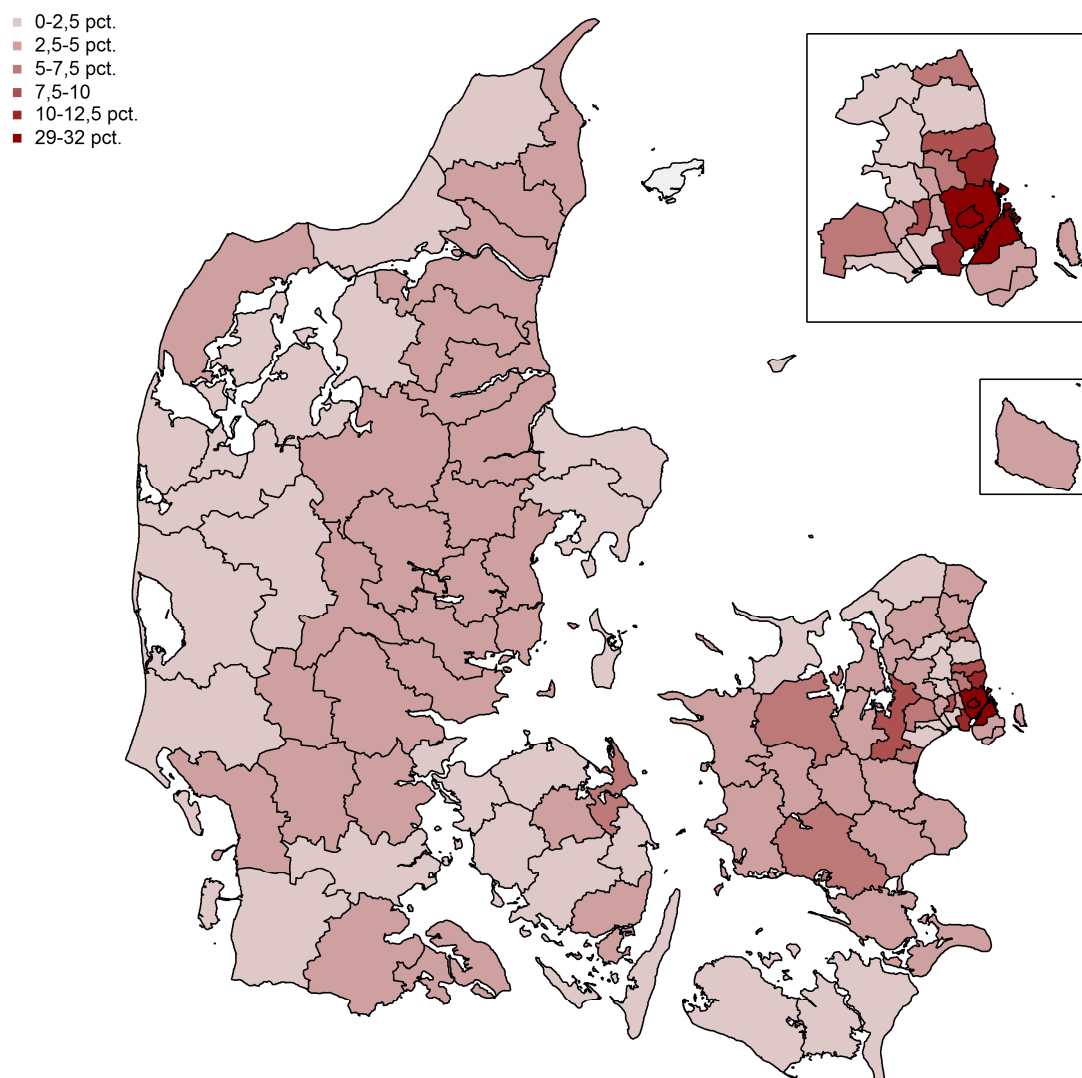
Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Boliger med uoplyst ejerform er udeladt af tabellen men indgår i det samlede antal boliger i kolonnen yderst til højre. Den geografiske opdeling af Danmark i elleve landsdele følger Danmarks Statistiks opdeling, som er foretaget i statistiks øjemed.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Afgrænsningen mellem de forskellige ejerformer er ikke entydig. For eksempel udlejes nogle ejerboliger, hvorfor opdelingen mellem ejerbolig og privatejet udlejningsbolig er tvetydig. I denne undersøgelse tilstræbes at anvende samme definition af ejerformer som i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2017b). I undersøgelsen indregnes udlejede ejerboliger som ejerboliger (modsat visse andre opgørelser, hvor boligen indgår som privatejet lejebolig). Hvis ejeren af en udlejningsejendom selv bor i en af boligerne i ejendommen, da indregnes denne bolig som udlejningsbolig (i andre opgørelser kan en sådan bolig optræde som ejerbolig). Definitionen af de anvendte ejerformer er beskrevet nærmere i Appendiks A.1.

Boligmassens sammensætning efter ejerform varierer betydeligt på tværs af landet. Andelsboliger er hovedsageligt et storbyfænomen. Andelsboligen er mest udbredt i region Hovedstaden, hvor to tredjedele af alle andelsboliger er beliggende. I det centrale København udgør andelsboliger omkring hver tredje bolig. Det fremgår af Tabel 2.2, som viser antallet af boliger i hver landsdel opdelt efter ejerform.

Figur 2.1. Andelsboligers andel af den samlede boligmasse i hver kommune, primo 2015.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

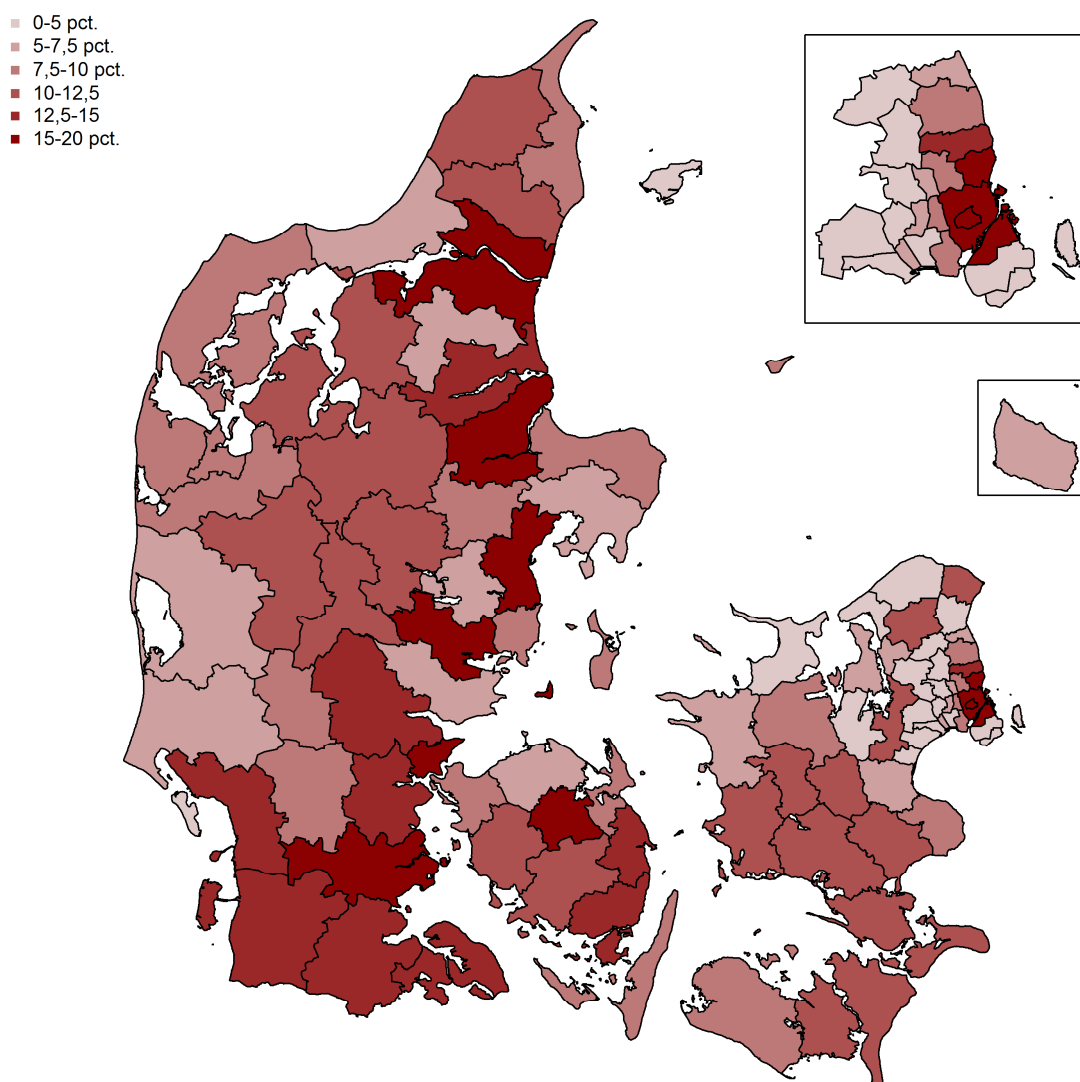
På det øvrige Sjælland ligger andelsboliger især i de større byer herunder Roskilde, Køge, Næstved, Slagelse, Holbæk og Kalundborg. I Roskilde udgør andelsboliger omkring 8 pct. af

boligbestanden, mens det for de øvrige byområder er gældende, at andelsboliger blot udgør 3-6 pct. af det samlede antal boliger i området. Dette underbygges af Figur 2.1, som viser hvor stor en andel andelsboliger udgør af den samlede boligbestand i hver kommune.

Den største koncentration af andelsboliger udenfor hovedstadsområdet er i Aarhus Kommune, hvor godt 7.200 andelsboliger er beliggende. Alligevel udgør andelsboliger mindre end 5 pct. af det samlede antal boliger i kommunen. I Aarhus midtby er koncentrationen af andelsboliger på 6½ pct. I de større jyske provinsbyer såsom Kolding, Fredericia, Vejle, Sønderborg, Silkeborg, Herning, Horsens og Aalborg er antallet af andelsboliger i størrelsesordenen 600-2.000. Herved udgør andelsboliger 2-5 pct. af samtlige boliger i området.

Billedet på Fyn ligner de to øvrige landsdele. Antallet af andelsboliger er størst i og omkring Odense, hvor knap 4.000 andelsboliger er beliggende. Dette svarer til omkring 4 pct. af boligmassen. I Svendborg ligger yderligere cirka 900 andelsboliger, hvilket ligeledes svarer til 4 pct. af boligbestanden.

Figur 2.2. Private udlejningsboligers andel af den samlede boligmasse i hver kommune, primo 2015.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Private udlejningsboliger er ligeledes et fænomen koncentreret omkring de større byer. Som det er tilfældet for andelsboligen, er private udlejningsboliger ligeledes mest udbredt i

Hovedstadsområdet, jf. Tabel 2.2. Modsat andelsboligen udgør private udlejningsboliger dog også en betydelig andel af boligbestanden i øvrige dele af landet.

I byen København ligger cirka 71.000 private udlejningsboliger, hvilken næsten er hver femte bolig. Landsdelen København by er således den landsdel, hvor private udlejningsboliger udgør den største andel af den samlede boligbestand. Frederiksberg er den kommune med den højeste andel af private udlejningsboliger, idet andelen her akkurat overstiger 20 pct., jf. Figur 2.2.

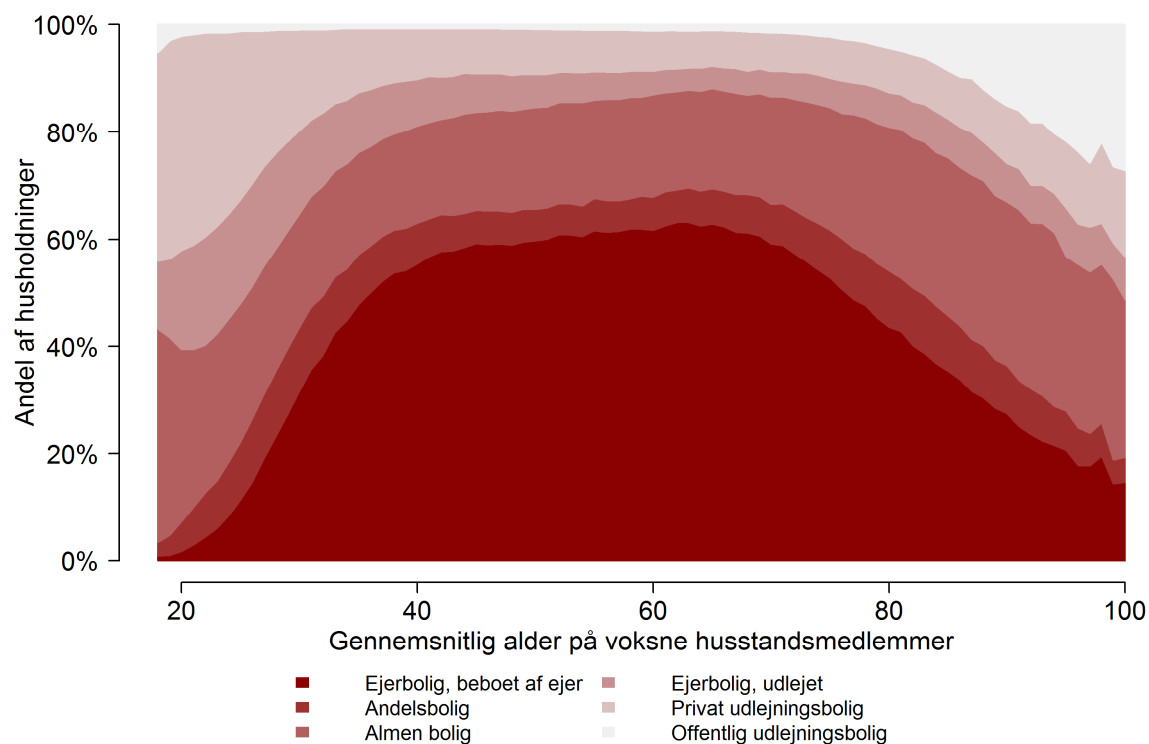
I Horsens, Odense, Aarhus, Randers og Aalborg udgør private udlejningsboliger 15-17 pct. af den samlede boligbestand. Andelen af private udlejningsboliger er lavest i en række kommuner på den københavnske vestegn. De fire kommuner med den laveste andel af private udlejningsboliger er således Albertslund, Brøndby, Ishøj og Greve, hvor private udlejningsboliger udgør mindre end 2 pct. af alle boliger i kommunen. Disse kommuner er i stedet karakteriseret ved en høj andel af almene boliger samt ejerboliger. Disse to ejerformer udgør tilsammen mere end 93 pct. af boligbestanden i disse kommuner på den Københavnske vestegn.

Livsforløb på boligmarkedet

En husstands boligbehov ændres gennem livet. Det typiske livsforløb på boligmarkedet er illustreret i Figur 2.3. I hvert alderstrin mellem 18 og 100 år betragtes det, hvor stor en andel af husholdningerne, som primo 2015 boede i hver ejerform. Figuren er dannet på baggrund af ét års data (tværsnit), men kan groft fortolkes som en persons boligvalg gennem et livsforløb.

Som ung efterspørges typisk en relativt billig bolig, ligesom mange unge ønsker forholdsvis stor mobilitet. Unge søger derfor typisk mod mindre lejeboliger. Frem til midt i 20'erne er det således op mod 90 pct. af det samlede antal husholdninger, som bor i en lejebolig. Heraf bor størstedelen i en privat udlejningsbolig. Da en del af de almene boliger er deciderede ungdomsboliger, bor også en relativ stor andel af de unge i denne type bolig.

Figur 2.3. Aldersbetinget fordeling af boliger efter ejerform, primo 2015.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Fra midten af 20'erne til slutningen af 30'erne er andelen, som bor i andels- eller ejerboliger, kraftigt stigende. Dette sker i takt med, at man typisk finder en fast partner og stifter familie. I så fald efterspørges en større bolig, som gerne må være med udearealer tilknyttet. Mange flytter derfor mod parcel- og rækkehuse (som typisk er ejerboliger), der opfylder disse krav. Fra sidst i 30'erne er andelen, der bor i ejerbolig nogenlunde konstant frem mod den nuværende folkepensionsalder.

Tilflytning til andelsboliger sker lidt tidligere end ejerboligen. Dette kan hænge sammen med, at en forholdsvis stor andel af disse er lejligheder centralt beliggende i de større byer. Desuden er handelsomkostningen ved en andelsbolig mindre end for ejerboligen, hvilket kan tiltrække personer, som ønsker en bolig for en kortere periode, end man typisk bor i ejerbolig.

Fra sidst i 60'erne udgør ejerboliger en faldende andel, mens en tilsvarende stigende andel bor i lejebolig. Dette sker efterhånden, som folk ønsker en mindre bolig (idet hjemmeboende børn er flyttet hjemmefra) og en bolig med mindre vedligeholdelse end ejerboligen. Effekten skyldes også, at folk flytter til pleje- og ældreboliger, som er lejeboliger. Andelen, som bor i offentlige udlejningsboliger, stiger relativt meget sidst i livet, da disse boligtyper i nogen grad udgøres af pleje- og ældreboliger. Dette gælder også i mindre omfang almene boliger.

2.2. Karakteristik af lejligheder og deres beboere

Dette delafsnit indeholder en karakteristik af, hvordan de forskellige boligtyper adskiller sig i forhold til dels boligens kendetegn (størrelse, beliggenhed og kvalitet) og dels beboernes karakteristika (alder, indkomstniveau mv.).

Undersøgelsen omhandler boliger, som potentielt kan omdannes til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven lempes. Undersøgelsens hovedfokus er derfor på lejligheder, og oversigten i dette afsnit begrænses derfor til udelukkende at omfatte etageboliger.

Offentlige udlejningsboliger er typisk målrettet beboere med særlige behov (ældre, handicappede mv.), og indflytning i boligen kræver sædvanligvis visitation fra kommunen. Offentlige udlejningsboliger står derfor ikke til rådighed for almindeligt boligsøgende. Derfor betragtes offentlige udlejningsboliger ikke i det følgende.

Lejligheders ejerform og beliggenhed

Af det samlede antal helårsboliger i Danmark udgør etageboliger knap 40 pct. Heraf er lidt mere end hver tredje en almen bolig. Det fremgår af Tabel 2.3, som viser helårsboligernes beliggenhed efter bystørrelse. Desuden viser tabellen, hvor stor en andel af boligerne indenfor hver bystørrelse, som er lejligheder. For lejligheder vises desuden fordelingen på ejerform.

Lejligheder er generelt beliggende i de større byområder. I Hovedstadsområdet udgør etageboliger således knap tre fjerdedele af samtlige boliger. Andelen er herefter aftagende, når mindre byområder betragtes⁴.

Som tidligere beskrevet udgør andelsboliger en betydeligt større andel af lejlighederne i Hovedstadsområdet, end det er tilfældet i det øvrige Danmark. Modsat er andelen af private udlejningslejligheder og til dels også almene boliger relativt lav i Hovedstadsområdet sammenlignet med resten af landet. Andelen af ejerlejligheder er stigende, jo større byområde, som betragtes. Den modsatte sammenhæng ses for almene og private udlejningslejligheder.

⁴ Byer med mindst 100.000 indbyggere omfatter Aarhus, Odense og Aalborg. Byer med mellem 40.000-99.999 indbyggere indbefatter Randers, Esbjerg, Vejle, Roskilde, Horsens, Kolding, Helsingør, Næstved, Herning, Silkeborg og Hørsholm (byerne ordnet efter antallet af etageboliger).

Tabel 2.3. Helårsboligers beliggenhed efter bystørrelse, primo 2015.

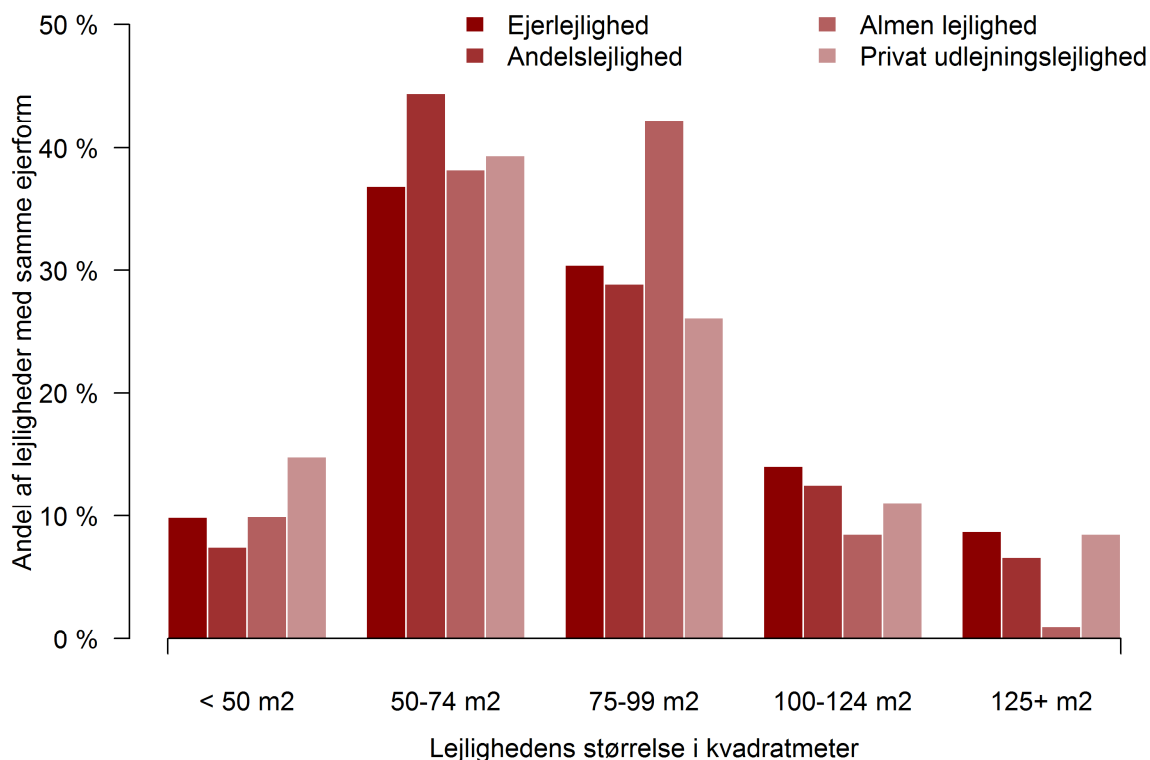
	Antal boliger	Andel etagebolig (pct.)	Etageboliger efter ejerform (pct.)			
			Ejer	Andel	Almen	Privat udlej.
Hele landet	2.767	39,2	21,4	14,0	36,6	25,1
Hovedstadsområdet	633	73,8	23,5	27,3	30,5	16,6
Byer ≥ 100.000 indbyggere	282	57,5	24,8	3,8	38,2	30,3
Byer 40.000-99.999 indbyggere	294	49,3	20,1	5,1	42,2	29,1
Byer 20.000-39.999 indbyggere	259	47,0	18,2	3,5	49,6	26,3
Byer 10.000-19.999 indbyggere	213	35,1	19,1	4,1	47,2	26,5
Byer < 10.000 indbyggere	1.075	10,1	13,7	3,0	31,1	45,2

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Boliger med uoplyst bystørrelse er udeladt af tabellen men indgår i det samlede antal boliger. Etageboliger efter ejerform angiver, hvor stor en andel hver af de fire ejerformer udgør af det samlede antal etageboliger (lejligheder) i den givne bystørrelse. Offentligt ejede boliger er ikke medtaget, hvorfor andelen efter ejerform ikke summerer til hundrede.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Karakteristik af lejligheder med hensyn til størrelse, kvalitet og beboernes alder

Den gennemsnitlige størrelse på en lejlighed er på knap 80 kvadratmeter. En typisk lejlighed er således på 50-74 kvadratmeter (sædvanligvis 2 værelser) eller 75-99 kvadratmeter (ofte 3 værelser). Størrelsen for lejligheder med forskellige ejerformer er generelt nogenlunde ens, jf. Figur 2.4.

Figur 2.4. Lejligheder efter ejerform og størrelse i kvadratmeter, primo 2015.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Ejerlejligheder er i gennemsnit større end lejligheder med andre ejerformer. Dette skyldes, at der findes relativt færre ejerlejligheder på mindre end 75 kvadratmeter, end det er tilfældet for de

øvrige ejerformer. En del andelsboliger og private udlejningsboliger ses at være relativt små lejligheder på 1-2 værelser. Blandt almene lejligheder er den mest udbredte størrelse 75-99 kvadratmeter (42 pct. af alle almene lejligheder). For de øvrige ejerformer end almene lejligheder er det mest udbredte en lejlighed på 50-74 kvadratmeter.

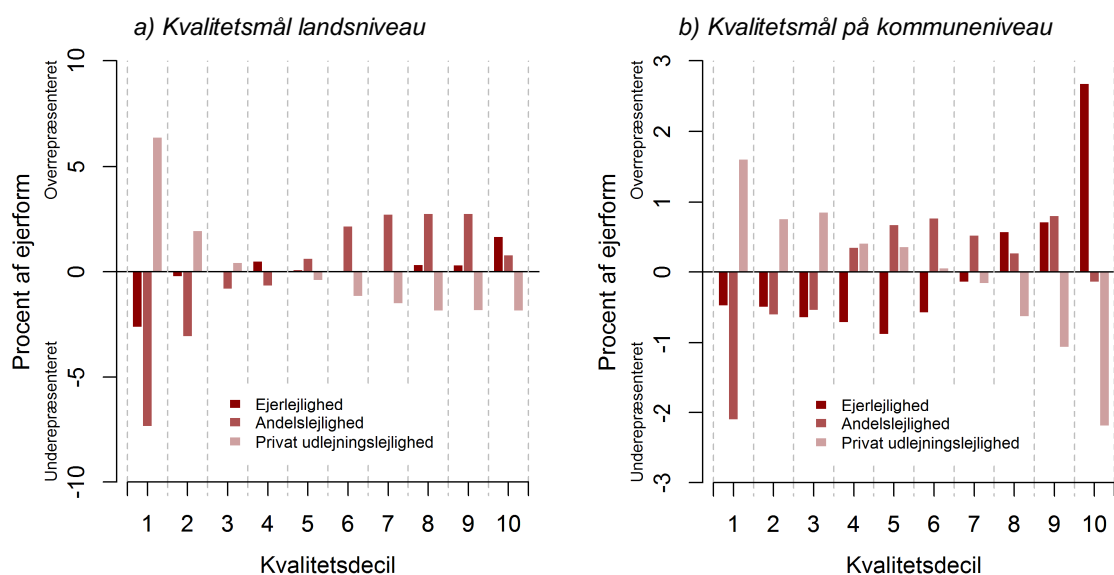
En boligs kvalitet kan approksimativt opgøres ved enhedens handelsværdi på det frie ejendomsmarked (som ejerbolig). Dette kvalitetsmål vil både inddrage kvalitetsforskelle i forhold til boligens beliggenhed og i forhold til boligens individuelle karakteristika. Handelsprisen vil for eksempel afspejle, om boligens værdi er relativt høj, hvis den ligger tæt ved kysten (eller prisen er forholdsvis lav, hvis boligen ligger i første række til en motorvej eller jernbane). Desuden vil boligens karakteristika såsom størrelse og materialevalg præge handelsprisen.

Som en approksimation for kvaliteten af hver enkelt bolig anvendes derfor boligens skønnede handelspris. Handelsprisen er estimeret ved *geografisk vægtet regression*. Dette er en statistisk metode, som finder et skøn for en boligs værdi baseret på handlede lejligheder i lokalområdet. Metoden er overordnet beskrevet i afsnit 3, mens en uddybende beskrivelse kan ses i afsnit 5. Resultatet er et kvalificeret bud på, hvad hver enkelt bolig ville være værd som ejerbolig.

Lejlighedens kvalitet opgøres følgelig på to metoder. Den første metode (a) opdeler alle landets lejligheder i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af den enkelte boligs samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Den anden metode (b) opdeler indenfor hver kommune boligerne i 10 kvalitetsdeciler ud fra den vurderede markedspris som ejerbolig. Bemærk at kvalitetsmålet på landsniveau vil være gennemgående i rapporten.

Den første gruppe (kvalitetsdecil 1) indeholder de 10 pct. billigste boliger i henholdsvis hele landet eller i hver af kommunerne. Den sidste gruppe (kvalitetsdecil 10) indeholder de 10 pct. dyreste boliger i henholdsvis hele landet og i hver af kommunerne. Opdelingen sker samlet for både ejer-, andels- og private udlejningslejligheder⁵.

Figur 2.5. Lejligheder efter ejerform og skønnet kvalitet, primo 2015.



Anm.: (a) Lejlighederne inddeles for hele landet i kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. (b) Indenfor hver kommune inddeles lejlighederne i kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

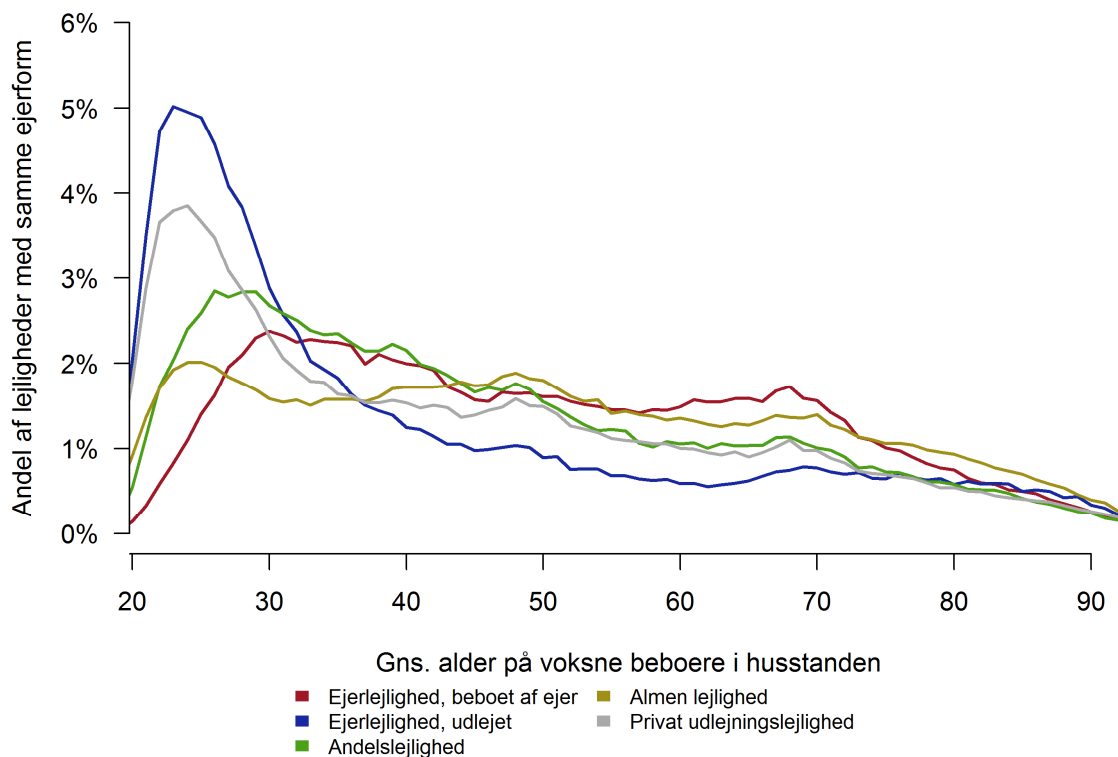
⁵ Værdien som ejerbolig er ikke estimeret for almene boliger. Disse udelades derfor.

Forskellen mellem opdelingsmetoderne er, hvor meget boligens geografiske placering har af betydning for boligens kvalitet. Hvis opdelingen i deciler foretages samlet for hele landet, antages det, at lejlighedens placering har en kvalitet i sig selv. Herved vil ellers identiske lejligheder i henholdsvis Hjørring og København ikke være at finde i samme kvalitetsdecil, da beliggenheden tæt ved Hovedstaden gør, at handelsprisen på den ene lejlighed vurderes betydeligt højere end markedsprisen på den anden. Hvis opdelingen i stedet foretages indenfor hver kommune, antages det, at boliger i samme kvalitetsdecil kan sammenlignes på tværs af kommuner. En lejlighed af høj kvalitet i København antages således at være sammenlignelig med en lejlighed af høj kvalitet i Aarhus, Hjørring og Slagelse.

For hver af de to opdelingsmetoder viser Figur 2.5, hvorvidt lejligheder af forskellig ejerform er over- eller underrepræsenteret for en given kvalitet. Opgøres kvaliteten på landsniveau, ses private udlejningslejligheder at være overrepræsenterede med op imod 10 pct.point blandt de 30 pct. billigste lejligheder. Modsat ses private udlejningslejligheder at være underrepræsenteret i de lejligheder, der er af højeste kvalitet, jf. Figur 2.5a. Denne overrepræsentation af private udlejningsboliger af forholdsvis lav kvalitet kan hænge sammen med, at ejerformen er mere udbredt end ejer- og andelsboliger i de mindre byer, hvor boligprisen generelt er lavere. Tendensen er dog stort set uændret, når udlejningslejlighedens geografiske placering er af mindre betydning, jf. Figur 2.5b.

Opgøres boligkvaliteten på landsniveau, ses andelslejligheder at være overrepræsenterede i de bedste kvaliteter og underrepræsenteret i de dårligste kvaliteter. Denne overrepræsentation af andelslejligheder af forholdsvis høj kvalitet kan forklares ved, at andelslejligheder især er placeret i Hovedstadsområdet, hvor boligprisen generelt er højere.

Figur 2.6. Gennemsnitlig alder på beboere i lejligheder efter boligens ejerform, primo 2015.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Billedet bliver lidt anderledes, når den geografiske placering ikke har samme betydning for kvaliteten. Fra Figur 2.5b ses en tendens til, at andelsboligerne er overrepræsenteret i middelkvaliteterne, når boligkvaliteten opgøres på kommuneniveau. For ejerlejlighederne ses en

klar tendens til, at ejerformen er underrepræsenteret for de dårligste kvaliteter uanset kvalitetsopdeling. Det ses, at der er en klar overrepræsentation af ejerlejligheder blandt de 10 pct. bedste lejligheder indenfor hver kommune.

De gennemsnitligt yngste beboere bor i udlejede ejerlejligheder og private udlejningsboliger. Det fremgår af Figur 2.6, som viser den gennemsnitlige alder på voksne beboere i lejligheder efter boligens ejerform. I de to førnævnte ejerformer var gennemsnitsalderen på voksne beboere 41 henholdsvis 43½ år. En stor andel af beboerne i disse ejerformer er således under 30 år.

Man flytter typisk i andelslejlighed lidt senere end i de øvrige former for lejebolig. Aldersfordelingen for andelslejlighederne topes således i sidste halvdel af 20'erne. For de øvrige udlejningslejligheder topes fordelingen ved 22-25 år. Gennemsnitsalderen på en voksen beboer i en andelsbolig er 45½ år.

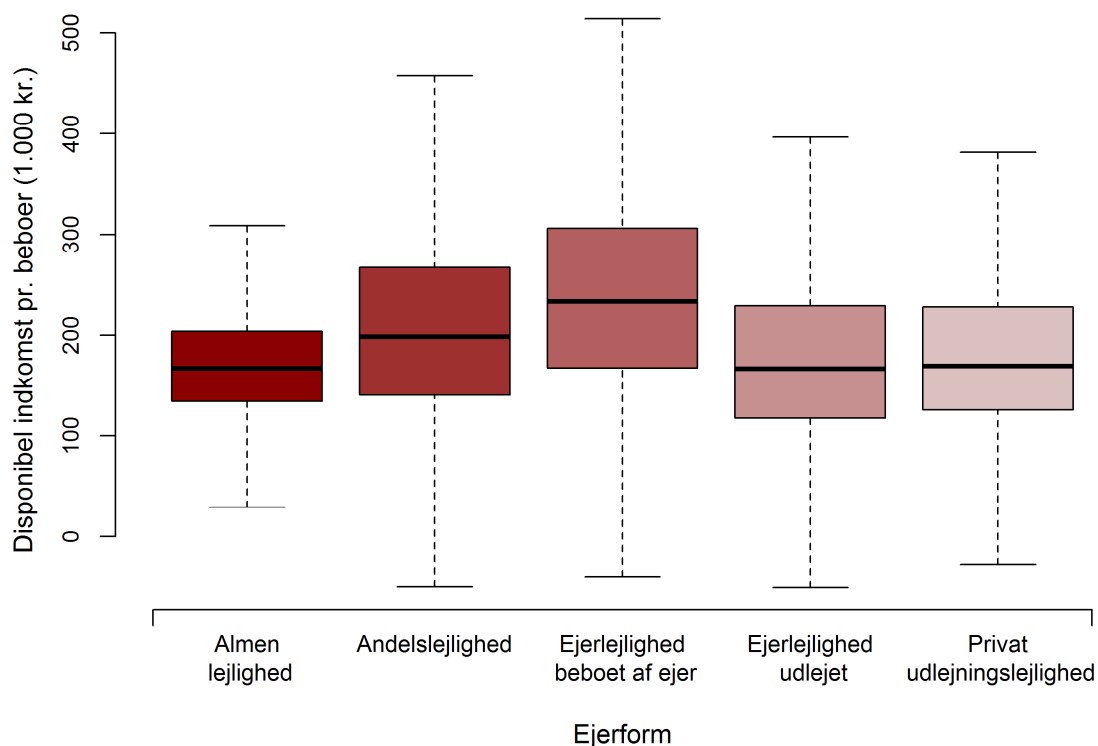
Ejerlejligheder beboet af ejeren er den ejerform, som folk senest flytter ind i. Aldersfordelingen på beboerne topes således i første halvdel af 30'erne. Den gennemsnitlige voksne beboer er lige under 50½ år gammel. De ældre på mindst 75 år har en lidt større tilbøjelighed til at bo i almene boliger end de øvrige ejerformer. Dette er medvirkende til, at den gennemsnitlige alder på voksne beboere er højst for almene lejligheder. Her er gennemsnitsalderen 50½ år, hvilket akkurat er højere end lejlighedsejerne.

I Appendiks B ses en yderligere karakteristik af beboere i lejligheder. Her belyses beboernes arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau og familiesammensætning. Disse ses at være præget af den betydelige forskel på alderssammensætningen blandt de forskellige ejerformer.

Disponibel indkomst i forhold til lejlighedens kvalitet, beliggenhed og beboernes alder

Den disponible indkomst er størst for ejere af ejerlejligheder, som selv bor i lejligheden. Disse har en gennemsnitlig disponible indkomst på godt 260.000 kr. årligt, og har også den største spredning over indkomst, jf. Figur 2.7, hvor den disponible indkomstfordeling per beboer er vist for de betragtede ejerformer.

Figur 2.7. Disponibel husstandsindkomst efter ejerform, 2014.



(se anmærkning, note og kildeangivelse på den følgende side)

Anm.: Disponibel indkomst er her beregnet som lønindkomst tillagt overførsler, pensionsudbetalinger samt kapitalindkomst, hvorfra skattebetalinger mv. fratrækkes. For boliger beboet af flere personer opgøres den disponible indkomst per voksne beboer. Den disponible indkomst er således opgjort uden fradrag for boligrelaterede udgifter såsom renteudgifter (ejere), foreningsbidrag (ejere og andelshavere), husleje (lejere) og lign.

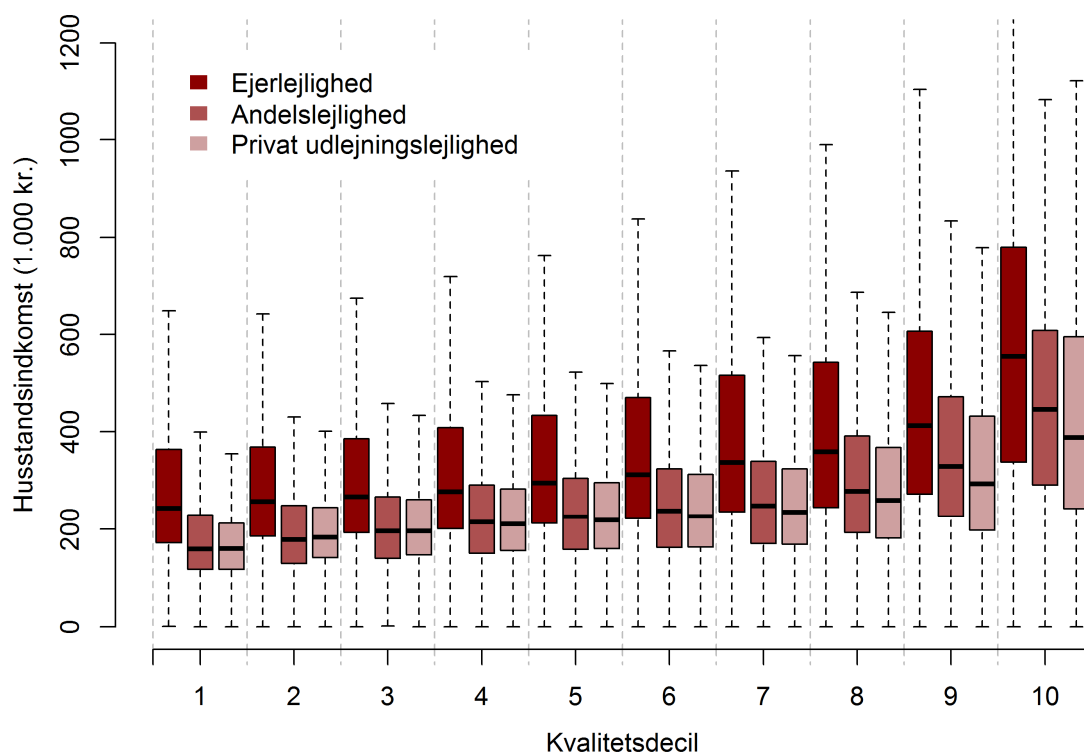
For boligejere, som selv bebor ejerlejligheden, opgøres den disponible indkomst for voksne i den boligejende husstand, dvs. gennemsnitsindkomsten opgøres inklusiv indkomst fra ægtefælle/samlever, uanset om vedkommende er registreret som medejer af boligen eller ej. For udlejede ejerlejligheder, andelslejligheder og lejelejligheder opgøres den gennemsnitlige disponible indkomsten for lejlighedens voksne beboere.

Note: Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (den 25- og 75-percentil), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentil). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse angiver 95-pct. konfidensintervallet til medianen (så de stiplede linjer illustrerer fordelings "haler").

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Efter boligejere følger beboere i andelslejligheder og private udlejningsboliger. Beboere i almene boliger har den laveste gennemsnitlige disponible indkomst på 170.000 kr. årligt. Indkomsten for beboere i udlejede ejerlejligheder ligger på niveau med indkomsten for beboere i private udlejningsboliger.

Figur 2.8. Disponibel husstandsindkomst i forhold til boligens kvalitet og ejerform, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Lejlighederne inddeles for hele landet i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig.

Indkomsten er opgjort som den samlede disponible husstandsindkomst. Se anmærkning til Figur 2.7 for definition af det anvendte indkomstbegreb. Se i øvrigt note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligens kvalitet opgøres som tidligere nævnt ud fra lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig. Herved inddeles alle lejligheder i kvalitetsdeciler. For hvert kvalitetsdecil og for hver af de tre

ejerformer andel, ejerlejligheder og private udlejning udregnes husstandens samlede disponible indkomst. Resultatet er vist i Figur 2.8.

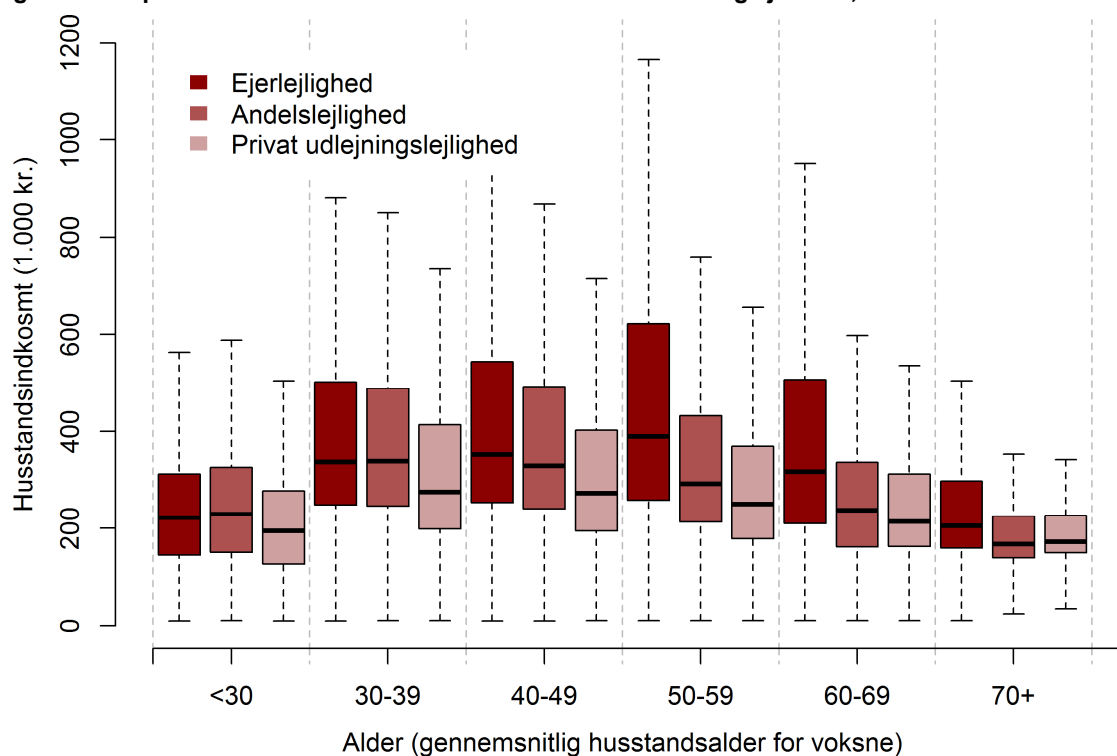
Der ses en klar positiv sammenhæng mellem boligens skønnede kvalitet og den disponible indkomst blandt ejerne i ejerboliger og beboerne i andels- og udlejningsboliger. For både ejer-, andels- og udlejningslejligheder gælder det, at jo bedre kvalitet boligen har, jo større og jo mere variation er der i husstandsindkomsten. Desuden ses en tydelig tendens til, at indkomsten blandt andelshavere og lejere er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. Yderligere ses indkomsten for personer i udlejningslejligheder at være lavere end for andelshavere, især for de bedre kvaliteter. Det bemærkes, at der er et vist overlap af indkomstfordelingerne over kvalitet og ejerform.

I Appendiks B ses en tilsvarende figur, hvor boligens kvalitet opgøres indenfor et mindre geografisk område end hele landet (Sjælland, Midtjylland, Sydjylland og Nordjylland). Indenfor hvert af disse områder vises den disponible husstandsindkomst i forhold til boligens kvalitet og ejerform. For de fire områder ses overordnet samme tendens som i hele Danmark, jf. Figur 2.8 og Figur B.4.

Sammenhæng mellem indkomst, kvalitet og ejerform kan ses som en indikation af, at beboere i andels- og udlejningsboliger har råd til at bo i en bolig af højere kvalitet, end hvis husstanden skulle finde en bolig af tilsvarende kvalitet på ejerlejlighedsmarkedet. Dette følger øjensynligt af de regulerede maksimalpriser på andelsboligmarkedet og af reguleringen af huslejen i en stor del af udlejningsboligerne.

Boligerne opdeles i seks alderstrin efter husstandens gennemsnitsalder for voksne beboere. For hvert alderstrin og for hver af de tre ejerformer udregnes husstandens samlede disponible indkomst, jf. Figur 2.9.

Figur 2.9. Disponibel husstandsindkomst efter beboernes alder og ejerform, 2014.



Anm.: Indkomsten er opgjort som den samlede disponible husstandsindkomst. Se anmærkning til Figur 2.7 for definition af det anvendte indkomstbegreb. Se i øvrigt note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

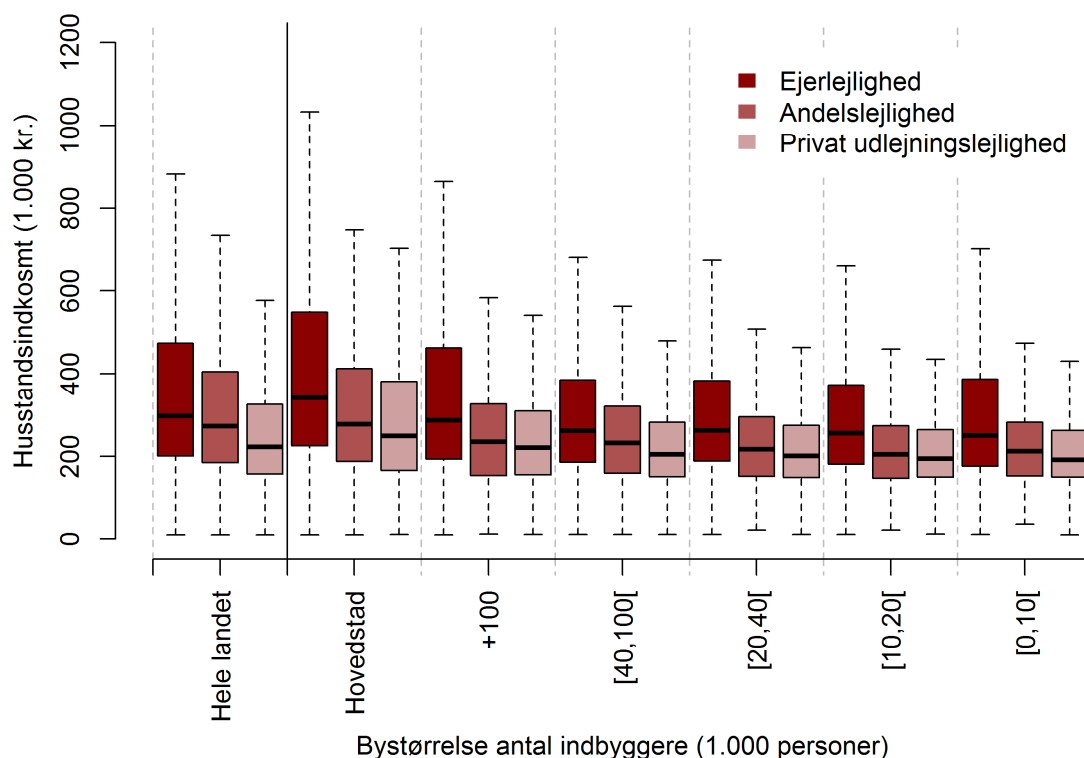
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Det ses, at husstandens disponible indkomst varierer over alder uanset boligform. Unge og ældre beboere har i gennemsnit en lavere disponibel husstandsindkomst end midaldrende beboere. Som tidligere nævnt ses det, at indkomsten blandt andelshavere og lejere er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. For husstande yngre end 40 år ses andelshavere og lejlighedsejere dog at have samme indkomstniveau. I alle aldersgrupper er indkomsten for lejere lavere end for andelshavere. Denne tendens er tydeligere jo ældre husstanden er, dog udlignes indkomstforskellene efter pensionsalderen. Dette kan forklares af, at spredningen i disponibel indkomst er stigende i alder frem til pensionsalderen, hvorefter indkomstforskellene mindskes. Som ældre sker desuden en forholdsvis stor fraflytning fra ejerboligen.

I Appendiks B findes den disponible husstandsindkomst i forhold til husstandens gennemsnitsalder og ejerform for hvert af de fire geografiske områder. Herfra ses samme tendenser i regionerne som i hele Danmark, jf. Figur 2.9 og Figur B.5.

Endeligt udregnes for hver af de tre ejerformer husstandens samlede disponible indkomst efter bystørrelse og ejerform, jf. Figur 2.10. Det ses, at husstandens disponible indkomst varierer over bystørrelse uanset boligform. Lejlighedsejere ses igen at have en højere disponibel husstandsindkomst end andelshavere og lejere. For hver af de tre ejerformer findes den højeste disponible husstandsindkomst i hovedstadsområdet, og lavere indkomstniveau desto mindre byområde boligen er beliggende i. Der ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

Figur 2.10. Disponibel husstandsindkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Indkomsten er opgjort som den samlede disponible husstandsindkomst. Se anmærkning til Figur 2.7 for definition af det anvendte indkomstbegreb. Se i øvrigt note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

2.3. Udvælgelse af lejligheder, som indgår i undersøgelsen

Som tidligere nævnt begrænses datagrundlaget til udelukkende at omfatte etageboliger, idet kun disse potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven ændres og giver mulighed herfor. Det er desuden nødvendigt at foretage en række øvrige afgrænsninger af data. For andelsboliger følger disse afgrænsninger hovedsageligt af, at det nødvendige data ikke er indberettet for alle andelsboligforeninger. For private udlejningsboliger sker afgrænsningen som følge af, at en andel af disse allerede under de nuværende regler kan omlægges til ejerlejligheder. I så fald indgår boligen ikke i undersøgelsen.

Dataudvælgelsen er beskrevet i Appendiks A.3. Efter udvælgelsen indgår knap 110.000 andelslejligheder i undersøgelsen, hvilket svarer til 72,5 pct. af alle andelsboliger med mulighed for omdannelse til ejerlejlighed, såfremt der gives mulighed herfor. Disse udvalgte andelslejligheder antages at være repræsentative for det samlede antal andelsboliger med mulighed for omdannelse indenfor hver kommune. Primo 2015 fandtes knap 208.000 privatejede udlejningsboliger, som er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af ældre ejendomme med mere end to beboelsesenheder i ejerlejligheder. Alle disse indgår i undersøgelsen.

3. Omdannelse af andelsboliger og private udlejningsboliger til ejerlejligheder

Udvalget om ejerlejlighedsloven skal vurdere de skønnede konsekvenser af en ophævelse af forbuddet om at opdele private andelsboligforeninger og udlejningsejendomme opført senest i 1966 i ejerlejligheder. Til brug herfor er det nødvendigt at anslå, hvor stor en andel af de boliger, der er begrænset af det nuværende forbud, som i givet fald vil blive omlagt til ejerlejligheder.

Det antages, at en bolig omdannes til ejerbolig, såfremt ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Afsnit 3.1 beskriver, hvordan det vurderes, hvorvidt andelshaveren eller udlejeren opnår en gevinst ved at omdanne en ejendom til ejerlejligheder. Det skønnes, at i størrelsesordenen 74 pct. af de omfattede andels- og ældre udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Andelen som forventes omlagt skønnes højst i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer. Afsnit 3.2 beskriver resultatet nærmere. I afsnit 3.3 og afsnit 3.4 diskuteres beregningsforudsætningerne. Herunder betydningen af hvor stor en omkostning, der indregnes ved omdannelse til ejerbolig.

I hele dette afsnit betragtes kun boliger, som er udvalgt til at indgå i analysen. Dette er de cirka 110.000 andelslejligheder, hvor alle nødvendige oplysninger om andelsforeningen er indberettet. Desuden omfatter dette de omkring 208.000 udlejningslejligheder, som i dag ikke kan omlægges til ejerboliger, da de er beliggende i ejendomme opført senest i 1966, og der i ejendommen er flere end to boligheder. Når udtrykket udlejningsejendom i den resterende del af afsnittet benyttes, menes der rettelig en privatejet udlejningsejendom opført senest i 1966 med mindst tre boligheder.

3.1. Økonomisk incitament til omdannelse

Det antages, at en andelsboligforening vil blive omdannet til ejerlejligheder, såfremt der for et kvalificeret flertal af boligerne i foreningen er et økonomisk incitament til omdannelsen. Ved økonomisk incitament menes, at boligens værdi som ejerlejlighed fratrukket omkostninger ved omdannelsen overstiger andelsboligens nuværende maksimalpris.

Nogle andelsboliger er opført med offentligt tilskud, ligesom visse foreninger har modtaget byfornyelsesmidler. Begge disse støttebeløb kan kræves tilbagebetalt ved andelsforeningens opløsning, og bør således indregnes i omkostningen ved omdannelsen i de foreninger, dette er relevant.

Tilsvarende antages det, at en udlejningsejendom vil blive udstykket til ejerlejligheder, hvis den samlede værdi af ejerlejlighederne i ejendommen fratrukket transaktionsomkostninger overstiger ejendommens nuværende værdi som udlejningsejendom. Med andre ord antages omdannelsen at ske, ifald udlejeren har et økonomisk incitament til at omdanne lejlighederne i udlejningsejendommen til ejerlejligheder.

For at foretage en vurdering af det økonomiske incitament til omdannelse af andelsboliger til ejerlejligheder er det således nødvendigt at kende andelsboligens nuværende maksimalpris, transaktionsomkostningen ved omdannelsen, eventuel tilbagebetaling af offentlig støtte og boligens alternative pris som ejerbolig. For udlejningsboligerne er det nødvendigt at foretage en vurdering af udlejningsejendommens nuværende værdi, transaktionsomkostningen ved omdannelsen og ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder. I hvert af de følgende delafsnit beskrives det, hvordan disse størrelser fastsættes.

Andelsboligens tekniske maksimalpris

Der er ikke fri prisfastsættelse på en andelsbolig. En andelsboligs *maksimalpris* fastsættes som værdien af andelen i foreningens formue (kaldet *andelsværdien*) tillagt værdien af forbedringer og inventar i den enkelte lejlighed.

Ved køb af en andelsbolig er maksimalprisen imidlertid ikke retvisende for den kontantpris, køberen reelt betaler for boligen. Ved køb af andelsboligen 'overtager' køberen nemlig også en andel af den fælles gæld, som er i andelsforeningen. Et mere retvisende begreb for kontantprisen på boliger i en andelsforening er således at tillægge andelen af fællesgælden i foreningen til det indskud, som betales for andelslejligheden. Dette kaldes andelsforeningens *tekniske andelsværdi*.

Når den tekniske andelsværdi tillægges værdien af forbedringer og inventar i den enkelte andelsbolig, opnår man den andelsboligens *tekniske maksimalpris*. Dette kan tolkes som andelsboligens maksimale kontantpris, og den tekniske maksimalpris er groft sagt sammenlignelig med kontantprisen på en ejerbolig.

På foreningsniveau indberettes andelsforeningernes tekniske andelsværdi per kvadratmeter via nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeninger⁶. Hertil tillægges forbedringer og inventar som en fast procentdel af andelsværdien for at opnå den tekniske maksimalpris for hver enkelt andelsbolig. Beregningsmetoden for den anvendte tekniske maksimalpris er beskrevet yderligere i Appendiks A.2.

Man skal være opmærksom på, at den anvendte tekniske maksimalpris afspejler, at nogle andelsforeninger har en betydelig udlejning af erhvervslokaler, boliger, garageanlæg mv. I disse foreninger køber man ikke bare en bolig til sig selv men også en andel af de udlejede enheder. For disse foreninger er den tekniske maksimalpris misvisende. Foreninger med betydelig udlejning ekskluderes derfor fra undersøgelsen, jf. fodnote 25 på side 87.

Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte

I perioden 1981-2004 blev der tildelt offentlig støtte til opførelse af andelsboliger, jf. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2017a). Der blev i alt givet tilsagn til omkring 45.800 andelsboliger, hvoraf 16 pct. blev opført som etageboliger. Den støtte, som er ydet af stat eller kommune, kan kræves tilbagebetalt ved andelsboligforeningens opløsning, jf. Almenboliglovens § 160 k⁷.

Det samlede tilbagebetalingskrav for alle andelsboliger er opgjort til 12,4 mia. kr. svarende til omkring 270.000 kr. per bolig. Betragtes udelukkende andelslejligheder, er det gennemsnitlige tilbagebetalingskrav på 220.000 kr. per bolig. Der er imidlertid stor variation i det potentielle tilbagebetalingskrav afhængig af, hvornår andelsforeningen er stiftet. For foreninger stiftet i perioden frem til og med 1992 er det potentielle tilbagebetalingskrav på cirka 295.000 kr. per bolig. For foreninger stiftet i perioden 1993-98 er kravet på i gennemsnit 77.500 kr. per bolig, mens beløbet for foreninger stiftet i 1999-2004 er på 187.000 kr. i gennemsnit per bolig.

For andelsforeninger opført med offentlig støtte fratrækkes det fulde tilbagebetalingskrav.

⁶ Andelsboligforeninger skal indberette en række nøgleoplysninger om foreningen, når der sælges en andelsbolig. Indberetningen sker elektronisk til Erhvervsstyrelsen via andelsboliginfo.dk. Nøgleoplysninger omfatter baggrundoplysninger på foreningen, oplysninger om foreningens økonomi mv. Desuden indberetter foreningernes penge- og realkreditinstitutter én gang årligt en række finansielle oplysninger. Nøgleoplysningsskemaet indberettes ved alle salg, der gennemførtes efter, at andelsforeningens generalforsamling godkendte årsregnskabet 2013 (dvs. oplysningerne eksisterer fra 2014).

⁷ Almenboligloven § 160 k lyder: Ved helt eller delvist salg af en ejendom tilhørende en andelsboligforening, hvortil staten eller kommunen har ydet støtte til etableringen, kan den ydede støtte kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter Statens Administrations nærmere bestemmelse. Det påhviler andelsboligforeningen at underrette Statens Administration om salget.

Fastsættelse af boligens alternative værdi som ejerbolig

For hver enkelt andels- eller udlejningsbolig er det nødvendigt at kende boligens alternative værdi som ejerbolig. Denne skønnes ved metoden *geografisk vægtet regression*. Dette er en statistisk metode, som for hver enkelt bolig estimerer lejlighedens værdi på baggrund af salgsprisen per kvadratmeter på solgte ejerlejligheder i nærområdet til den betragtede bolig. Der tages hensyn til, at den betragtede bolig kan have andre karakteristika end handlede ejerboliger, og salgspriser på ejerlejligheder tæt ved den betragtede bolig vægtes højere end salg længere væk fra andelsboligen. Geografisk vægtet regression er beskrevet nærmere i Boks 3.1.

En udlejningsejendoms alternative værdi, hvis lejlighederne i stedet var ejerlejligheder, opgøres ved at summere de enkelte lejligheders værdi, såfremt de var ejerlejligheder.

Boks 3.1. Fastsættelse af hver boligs alternative værdi som ejerbolig: Geografisk vægtet regression.

For hver enkelt lejlighed anvendes geografisk vægtet regression til at give et skøn over boligens værdi, såfremt lejligheden i stedet havde været ejerlejlighed.

Metoden baserer sig på, at lejlighedens alternative værdi som ejerbolig kan udtrykkes ved handelsprisen på sammenlignelige ejerlejligheder i området omkring den betragtede bolig. Beregningen baseres på handlede ejerboliger i perioden 2012-15. Der tages hensyn til, at boligernes individuelle karakteristika kan forklare en del af prisvariationen mellem tæt beliggende ejendomme. Andels- og udlejningslejlighedernes alternative værdi som ejerlejlighed bestemmes i 2014.

Ved geografisk vægtet regression er ideen, at der foretages én lineær regression for hver enkelt lejlighed, hvor den alternative værdi som ejerbolig ønskes estimeret. I regressionen bestemmes sammenhængen mellem lejlighedens kvadratmeterpris som ejerbolig og en række forklarende boligkarakteristika så som boligens størrelse, opførelsesår mv. plus forklarende kendetegn ved boligens beliggenhed så som afstand til kyst, motorvej m.fl.

Regressionen udføres på et datagrundlag, som i princippet indeholder alle handler med ejerboliger i hele landet. Hver handel i estimationsdatagrundlaget tildeles imidlertid en vægt, som fastsættes ud fra den geografiske afstand til den lejlighed, som netop denne estimation vedrører. Handler tæt ved lejligheden selv tildeles en høj vægt, og handlede ejerboliger længere væk tildeles en lavere vægt. I praksis vil mange handler ikke indgå i analysen, fordi de er så langt væk fra den betragtede lejlighed, at vægten hørende til denne handel sættes lig nul.

Metoden er nærmere beskrevet i afsnit 5.

Kilde: Egen tilblivelse.

Fastsættelse af ejendomsværdien af en udlejningsejendom

Ejendomsværdien af udlejningsejendomme fastsættes ved en estimeret afkastbaseret model. Den afkastbaserede model⁸ er en metode til at opgøre markedsværdien af erhvervsejendomme. Metoden anvendes allerede af markedsaktører ved vurdering af erhvervsejendomme. Altså er metoden sammenlignelig med de metoder, som anvendes hos for eksempel private valuarer, ejendomsmæglere, ejendomsadministratorer og investorer.

Metoden er baseret på en opgørelse af udlejningsejendommens dagsværdi ud fra nettodriftsresultatet (også kaldet driftsafkastet) i et driftsår og et forrentningskrav (afkastprocent), der er fastsat på basis af risikoen på den enkelte ejendom. Idet ejendommens drift (for eksempel

⁸ Metoden er defineret i Finanstilsynet (2008), bilag 8 og forsøges blandt andet anvendt til SKATs nye ejendomsvurderinger, jf. Skatteministeriet (2016).

vedligeholdelse) kan variere betydeligt fra år til år, er det muligt at foretage diverse korrektioner af ejendommens dagsværdi, som herved bliver mere rammende for den reelle markedsværdi.

Den afkastbaserede metode har den fordel, at den er relativt simpel. Det er derfor forholdsvis lige til at skønne over de størrelser, som indgår i metoden. Det er desuden muligt at anvende metoden på et stort antal ejendomme uden indgående kendskab til den enkelte ejendom (for eksempel om ejendommens fremadrettede huslejepotentiale). Omvendt er metodens svaghed, at den er meget statisk, idet et typisk driftsresultat på udlejningsejendommen blot forrentes i al evighed. Dette gør modellen mindre anvendelig til værdiansættelse af udlejningsejendomme, hvor driften eventuelt kan ændres over tid. Dette kunne for eksempel være ejendomme med hjemfaldspligt eller udlejningsejendomme med stort lejepotentiale efter moderniseringer over en årrække⁹.

For at anvende den afkastbaserede metode til at værdifastsætte udlejningsejendomme er det nødvendigt at kende ejendommens driftsafkast, dvs. lejeindtægten fratrukket vedligeholdelses-, administrations- og driftsomkostninger. Desuden er det nødvendigt med kendskab til forrentningskravet. Fastsættelse af disse størrelser samt en mere omfattende beskrivelse af den afkastbaserede metode kan ses i Boks 3.2.

Boks 3.2. Fastsættelse af ejendomsværdien af en udlejningsejendom: Den afkastbaserede metode.

For at fastsætte ejendomsværdien af en udlejningsejendom anvendes den afkastbaserede metode. Metoden tager udgangspunkt i ejendommens nettodriftsresultat (den skønnede markedsløje fratrukket driftsomkostninger), hvorefter nettodriftsresultatet kapitaliseres med et markedsbaseret forrentningskrav:

$$\text{markedsværdi} = \frac{\text{driftsafkast}}{\text{forrentningskrav}} = \frac{H - v}{r}$$

hvor H er ejendommens lejeindtægt, v er ejendommens samlede omkostninger til vedligehold, administration og drift, mens r er forrentningskravet. Alle nævnte størrelser opgøres på årsbasis.

Huslejer kan observeres for den del af boligerne, hvor lejerne søger boligstøtte. Det antages, at huslejen per kvadratmeter er ens for alle lejligheder i samme ejendom. Herefter kendes huslejen på 84 pct. af de private udlejningslejligheder, som indgår i undersøgelsen. For de resterende 16 pct. estimeres huslejen ved en probit-selektionsmodel. Modellen tager højde for, at der findes systematiske forskelle på de husstande, der søger boligstøtte og de husstande, som ikke gør.

Ejendommenes omkostninger til vedligehold, administration og drift skønnes på baggrund af faktiske omkostninger for udlejningsejendomme, jf. Skifter Andersen og Skak (2008).

Forrentningskravet estimeres på baggrund af sammenhængen mellem nettodriftsresultatet samt den faktiske handelspris på udlejningsejendomme solgt i perioden 2012-14. Der skelnes mellem forskellige forrentningskrav i de større byer med mere end 50.000 indbyggere og de mellemstore og mindre byer med færre end 50.000 indbyggere. Som forventet findes forrentningskravet at være større i de mellemstore og mindre byer (4,9 pct.) end i storbyer (3,4 pct.). Dette afspejler, at der er større risiko ved investering i udlejningsejendomme i de mindre byer sammenlignet med storbyerne, for eksempel i forhold til tomgang i ejendommen.

Metoden til fastsættelse af ejendomsværdien for udlejningsejendomme er yderligere beskrevet i afsnit 6.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Finanstilsynet (2008) og Ejendomsforeningen Danmark (2006).

⁹ Denne type ejendomme værdifastsættes mere hensigtsmæssigt med modeller, som arbejder med en længere budgetperiode. Her tages der eksplicit højde for den forventede udvikling i ejendommens drift i de kommende år. Den af Finanstilsynet (2008) fastsatte model er Discounted Cash Flow-modellen.

Transaktionsomkostning ved omdannelse til ejerbolig

Der vil være en række omkostninger forbundet med at omdanne en udlejningsejendom eller en andelsboligforening til ejerboliger (og oprettelse af en ejerforening). Ved overgang til ejerboliger vil andelsforeningen/udlejereren således typisk have brug for assistance fra både landinspektør, advokat og administrator/revisor. Landinspektøren vil forestå gennemførelse af udstyknings sag, advokaten skal sikre det juridiske grundlag for en omdannelse, mens administratoren/revisoren vil forestå de skatte- og regnskabsmæssige vurderinger og opstillinger.

Transaktionsomkostningen vil variere fra ejendom til ejendom. Blandt andet kan der være lovmæssige kvalitetskrav, der skal være opfyldt, før en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder. Som følge af ejendommens forskelligartede udformning og stand, vil der være nogle ejendomme, som ikke opfylder disse lovkrav i deres nuværende forfatning. Det vil i så fald være en omkostning ved at bringe ejendommen i en sådan stand, at den er at sidestille med ejerboliger i samme område.

Omkostninger til omdannelse af en udlejningsejendom eller andelsforening til ejerboliger benævnes transaktionsomkostninger. Transaktionsomkostningen fastsættes for alle boliger til 50.000 kr. per lejlighed uanset ejerform¹⁰.

Følsomheden af antagelsen omkring transaktionsomkostningens størrelse beskrives i afsnit 3.3. Her findes det, at en transaktionsomkostning i størrelsesordenen 0-100.000 per andelslejlighed kun har mindre betydning for, hvor en andel af andelslejlighederne, som omlægges til ejerlejlighed. For udlejningslejligheder er andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig mere påvirket af mindre ændringer i transaktionsomkostningens størrelse.

3.2. Andel af lejligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder

På landsplan skønnes det, at 74 pct. af de lejligheder, som under de nuværende regler ikke kan omdannes til ejerlejligheder¹¹, vil udnytte muligheden, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed for omdannelse, jf. Tabel 3.1. Det svarer til, at op mod 128.000 andelslejligheder og i størrelsesordenen 135.000 private udlejningslejligheder omlægges til ejerlejligheder. Skønnet er baseret på hvor stor en andel, som i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne boligen. Vurderingen er forbundet med nogen usikkerhed.

Det skal understreges, at værdien af udlejningsejendommen omdannet til ejerlejligheder opgøres ved lejlighedernes ejendomsværdi på det frie ejerboligmarked. Denne værdi er ikke umiddelbart realiserbar for udlejereren af langt de fleste ejendomme, da boligerne her er beboet af lejere, hvis lejekontrakt er uopsigelig fra udlejers side. Andelen af udlejningsboligerne, som omlægges til ejerboliger, skal derfor ses som et skøn over effekten på længere sigt, givet boligpriserne i det betragtede år. Det må formodes, at salg af de tidligere udlejningslejligheder som ejerlejlighed i praksis vil ske løbende i takt med, de nuværende lejere fraflytter lejeboligen. Alternativt kan lejligheden sælges med lejere, hvorved handelsprisen dog typisk vil være lavere end markedsprisen som ubeboet bolig.

¹⁰ Ved omdannelse til ejerboliger haves en række faste omkostninger, hvoraf flere er (stort set) uafhængige af antallet af boligenheder i den enkelte ejendom. Da disse udgifter fordeles på alle boliger i ejendommen, kan man argumentere for, at transaktionsomkostningen i praksis vil være systematisk mindre for ejendommen med mange lejligheder, sammenlignet med ejendomme med relativt få boligenheder. Der ses bort fra dette.

¹¹ Undersøgelsen baseres på de lejligheder, som er udvalgt til at indgå i undersøgelsen jf. Appendiks A.3. Dette omfatter alle andelslejligheder, hvor den tekniske andelsværdi er indberettet via nøgleoplysningsskema for andelsboliger og foreningen kun har begrænset udlejning. Desuden omfatter datagrundlaget alle privatejede udlejningslejligheder, som er opført senest i 1966 og som ligger i en ejendom med mindst tre boligenheder. For at sikre overskuelighed, skrives der i afsnit 3 blot 'andelslejligheder' og 'private udlejningslejligheder', men rettelig menes lejligheder udvalgt til undersøgelsen.

Såfremt omdannelsen af andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet, kan dette have en afsmittende effekt på andelen af boliger med økonomisk incitament til omdannelse.

Tabel 3.1. Andel af andels- og private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Andelslejligheder		Private udlejningslejl.		Begge ejerformer	
	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel
Hele landet	151.468	87	207.903	65	359.371	74
Hovedstadsområdet	127.262	93	64.360	93	191.622	93
Byer ≥ 100.000 indbyggere	6.237	76	41.510	68	47.747	69
Byer 40.000-99.999 indbyggere	7.375	63	32.901	47	40.276	50
Byer 20.000-39.999 indbyggere	4.245	34	24.261	63	28.506	54
Byer 10.000-19.999 indbyggere	3.068	35	13.965	46	17.033	44
Byer < 10.000 indbyggere	3.281	23	30.906	33	34.187	32

Anm.: Antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, og ikke har denne mulighed i dag. Dette omfatter samtlige andelslejligheder og private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder, jf. Appendiks A.3.

Andelen angiver, hvor stor en procentdel af disse lejligheder, som skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed herfor.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

To egenskaber kendetegner både andels- og udlejningsboliger, som ikke har et økonomisk incitament til at omlægges til ejerboliger: Den estimerede værdi af lejeboligen eller maksimalprisen på andelsboligen fastsættes relativt høj, samt at den estimerede værdi af boligen som ejerbolig er relativt lav.

På landsplan er den gennemsnitlige maksimalpris på andelslejligheder uden incitament til omlægelse 33,4 pct. højere end maksimalprisen for andelslejligheder med incitament til omlægelse, mens den estimerede værdi som ejerbolig er 29,3 pct. lavere for boliger, der ikke omlægges end for boliger, som gør. Billedet bliver tydeligere, når boligerne deles op efter placering, da de fleste andelsboliger, der omlægges til ejerboliger, ligger i storbyerne. For andelsboliger i byer med mindst 100.000 indbyggere er den gennemsnitlige maksimalpris på lejligheder uden incitament til omlægelse 57,1 pct. højere end for lejligheder med incitament, mens værdien som ejerbolig er 14,7 pct. lavere. For andelsboliger beliggende i byer med mindre end 100.000 indbyggere er maksimalprisen i gennemsnit 51,6 pct. højere, mens den estimerede ejerboligværdi er 15,4 pct. lavere. Maksimalprisen for de lejligheder, som ikke har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed. At den beregnede værdi for lejlighederne som ejerboliger ligeledes er lavere, mindsker blot det økonomiske incitament yderligere.

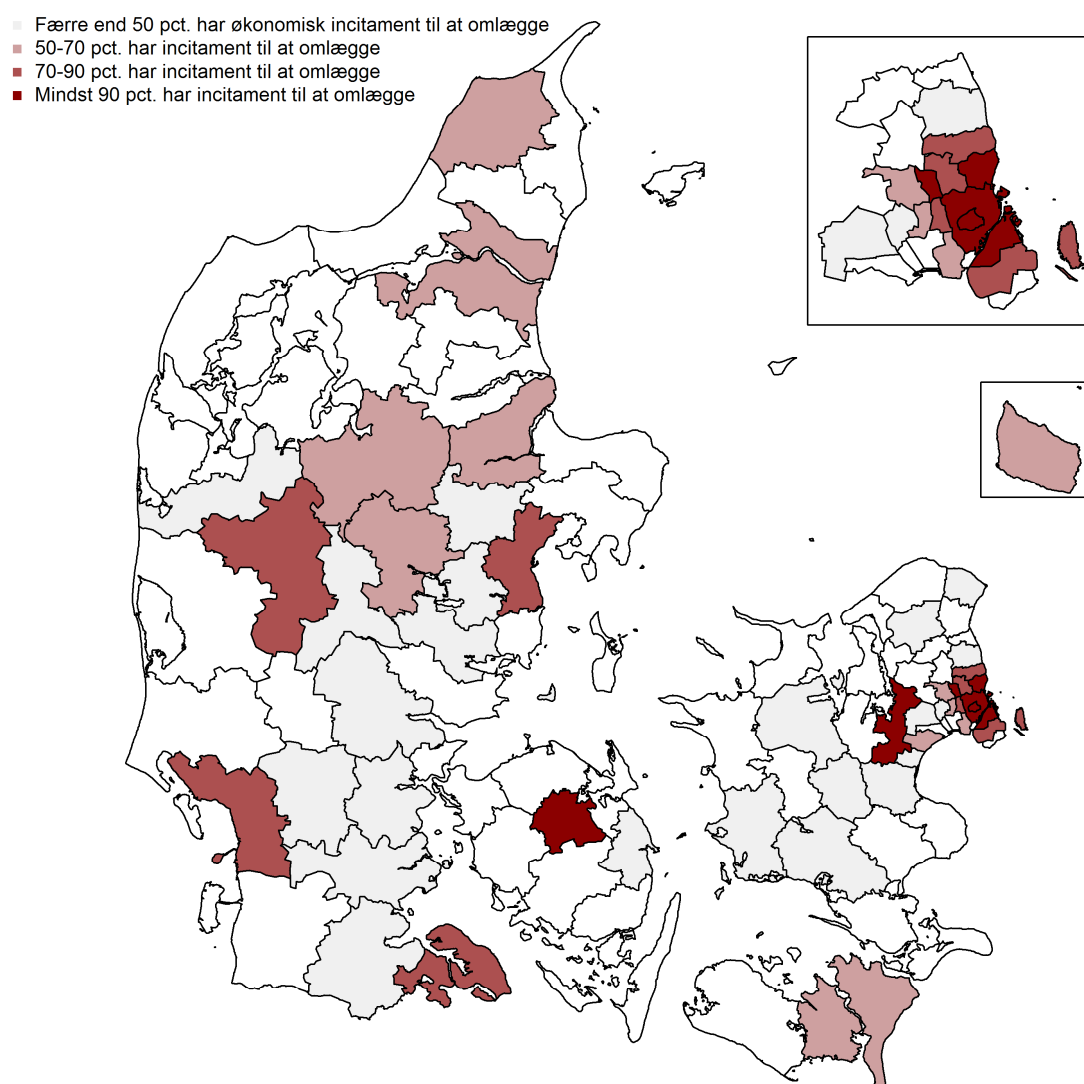
For lejeboliger er den estimerede værdi af den enkelte lejlighed på landsplan 17,7 pct. højere for boliger uden økonomisk incitament til omlægelse end for boliger med incitament. Samtidig er den beregnede værdi som ejerbolig i gennemsnit 49,4 pct. lavere. Da lejelejlighederne med en gevinst ved omlægning ligeledes er samlet omkring de større byer, giver en opdeling efter bystørrelse en mere sigende fortælling. For lejelejligheder i byer med mindst 100.000 indbyggere er værdien som lejebolig gennemsnitlig 64,8 pct. højere for boliger uden incitament til omlægelse end for boliger med incitament til omlægelse, mens værdien som ejerbolig er 27,0 pct. lavere. Lejelejligheder uden incitament til omlægelse i byer med mindre end 100.000 indbyggere har i gennemsnit en værdi der er 44,7 pct. højere end boliger med incitament, og er 30,2 pct. mindre værd som ejerboliger. Ligesom for andelsboligerne ses det for de lejligheder, der

ikke har et økonomisk incitament, at den estimerede værdi som lejebolig er relativ høj i forhold til de boliger, der har en gevinst ved at omlægge. For at få en gevinst skal disse boliger altså have en tilsvarende høj vurdering som ejerbolig, men da dette ikke er tilfældet frafalder det økonomiske incitament til omdannelse.

Andel af andelslejligheder, som omlægges til ejerlejligheder

På landsplan skønnes det, at 87 pct. af andelshaverne i 2014 havde økonomisk incitament til at omlægge fra andelsbolig til ejerlejlighed. Det vurderes, at handelsprisen på ejerlejligheder i 2014 i gennemsnit var 9.800 kr. per kvadratmeter større end den gennemsnitlige maksimalpris for andelslejligheder. Der var betydelige forskelle på, i hvilke dele af landet andelshaverne havde økonomisk incitament til omdannelse.

Figur 3.1. Andel af andelslejligheder i hver kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Kommuner, hvor der efter dataudvælgelsen, findes færre end 5 andelsboligforeninger er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

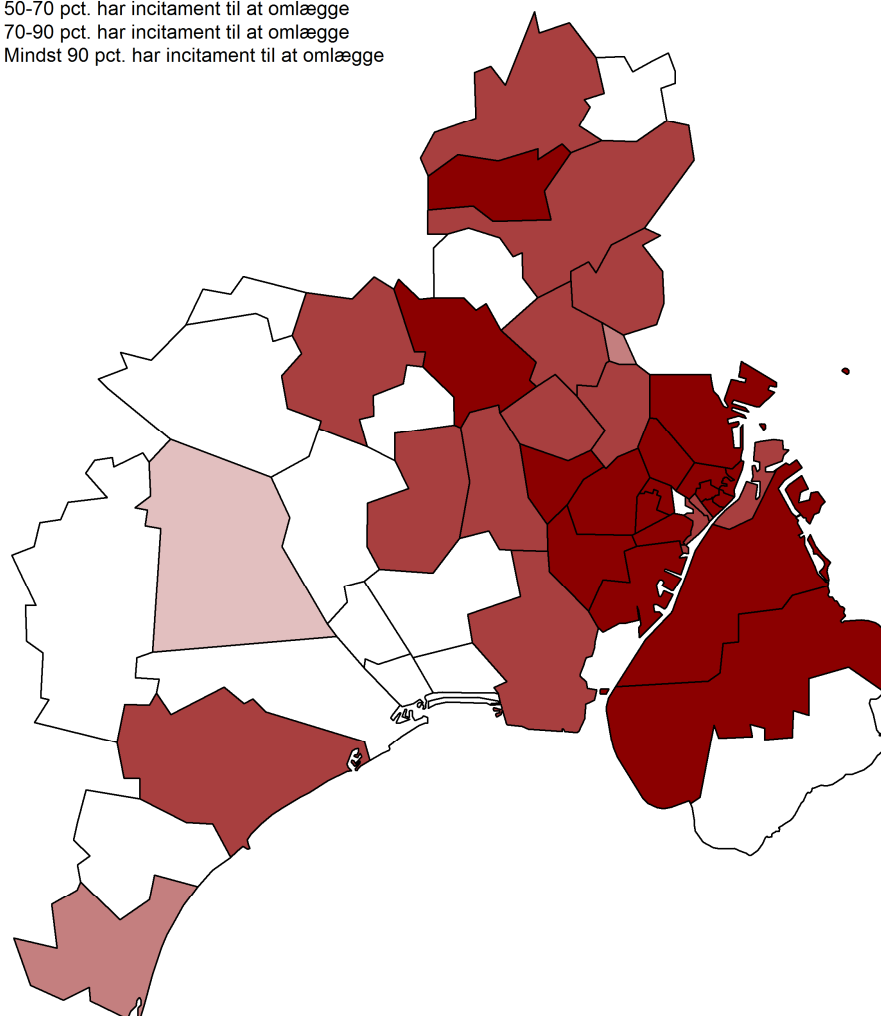
Generelt var andelen af andelslejligheder, hvor andelshaverne havde økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, størst i det centrale København (København og Frederiksberg

kommuner) samt i Gentofte og Herlev kommuner. Her var andelen større end 90 pct. jf. Figur 3.1 og Figur 3.2. Førstnævnte figur viser andelen med økonomisk incitament til omdannelse i hver kommune, men sidstnævnte viser andelen i postnumre i det centrale København. I Rødovre og Taarnby kommuner skønnes andelen med økonomisk incitament til omdannelse ligeledes at være tæt ved 90 pct.

Andelen med et økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig aftager generelt i omegnskommunerne omkring København, hvor mellem 50-80 pct. skønnes at have økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig. Dog vurderes andelen i Roskilde kommune ligeledes at være over 90 pct. Længere fra København i områder som Køge, Helsingør samt Vest- og Sydsjælland skønnes andelen at være i størrelsesordenen 20-40 pct.

Figur 3.2. Andel af andelslejligheder i det centrale København, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.

- Færre end 50 pct. har økonomisk incitament til at omlægge
- 50-70 pct. har incitament til at omlægge
- 70-90 pct. har incitament til at omlægge
- Mindst 90 pct. har incitament til at omlægge



Anm.: Områder, hvor der efter dataudvælgelsen, findes færre end 5 andelsboligforeninger er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Samme billede ses omkring de større jyske byer. Andelen med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig vurderes størst i de større byer såsom Esbjerg, Skanderborg, Aarhus og Herning, hvor omkring tre af fire andelslejligheder skønnes at blive omlagt til ejerboliger.

Andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig aftager, når de lidt mindre jyske provinsbyer med større afstand til de største jyske byer betragtes. I Aalborg, Viborg, Hjørring, Silkeborg, Randers og Skanderborg vurderes andelen således at være mellem halvdelen og to tredjedele af andelsboligerne. I de mindre bykommuner skønnes andelen til 20-40 pct. I kommunerne langs den jyske vestkyst samt i store dele af Midt- og Sønderjylland findes typisk kun ganske få andelslejligheder i kommunerne. Det samme gør sig gældende på Fyn foruden Odense. I Odense kommune skønnes andelen med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig at være relativt højt på over 90 pct.

Som beskrevet skønnes 87 pct. af andelslejlighederne at blive omlagt til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Denne vurdering baseres på en sammenligning af andelsboligens tekniske maksimalpris og lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig.

Vurderingen af, hvor mange andelslejligheder som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, baseres på en antagelse om, at der i andelsforeningen skal være kvalificeret flertal på minimum 80 pct. af andelshaverne, som har økonomisk incitament til omdannelsen. Kvalificeret flertal på 80 pct. anvendes for alle andelsforeninger, selvom det nødvendige flertal i praksis afhænger af den enkelte forenings vedtægter. Grænsen er fastsat som standardvedtægtens flertal for at opløse en andelsforening, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (2014). Andelen af andelslejlighederne, som skønnes omlagt til ejerboliger, afhænger kun i ringe grad af, hvordan grænsen for kvalificeret flertal sættes¹².

Det er også antaget, at eventuelt offentlig støtte tilbagebetales, såfremt andelsforeningen opløses. Idet forholdsvis få af de støttede andelsboliger er opført som etageboliger, har tilbagebetaling af støtten kun begrænset effekt på, hvor stor en andel af andelslejlighederne, som skønnes omlagt. Antages det i stedet, at offentlig støtte ikke tilbagebetales, vurderes andelen af andelslejligheder, som vil blive omlagt til ejerlejligheder at være omkring 1 pct.point højere.

Ved opførelsen af andelsboliger opført efter 1966 er truffet et aktivt tilvalg om, at ejendommen skulle være andelslejligheder fremfor ejerlejligheder. På denne del af andelsmarkedet findes et svagere økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder end blandt andelslejligheder generelt. Dette beskrives nærmere i Appendiks C.2.

I Appendiks C.1 er vist en tabel, som for de elleve landsdele og for udvalgte bydele i København samt det centrale Aarhus opsummerer beregningen af, hvor stor en andel af andelshaverene, som vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Andel af private udlejningslejligheder, som omlægges til ejerlejligheder

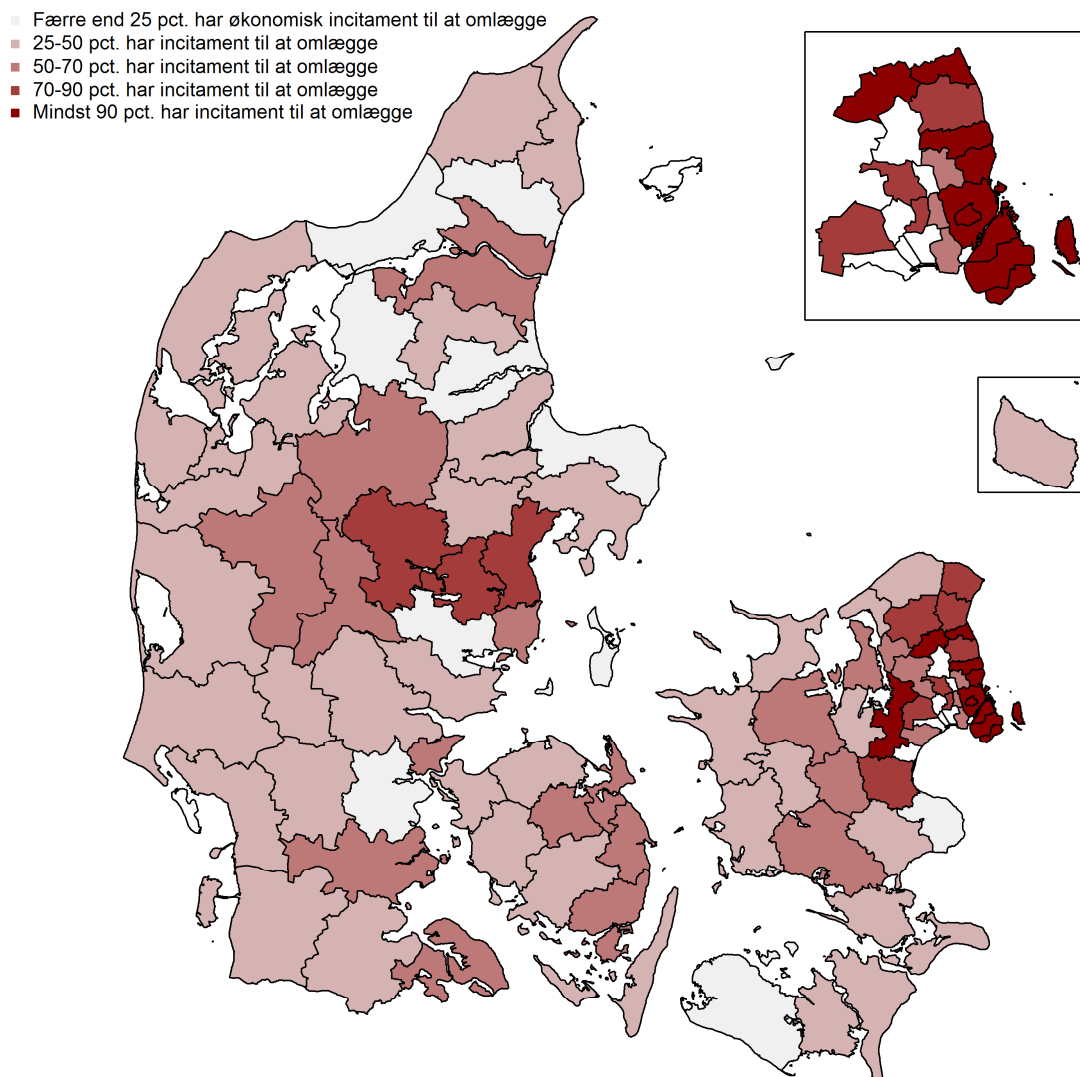
Beslutningen om, hvorvidt en udlejningsejendom opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder omlægges til ejerlejligheder, såfremt muligheden gives, tages af udlejeren. For 56 pct. af udlejningsejendommene vurderes udlejeren at have økonomisk incitament til at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Andelen med dette incitament skønnes størst i de større byer, hvor de i gennemsnit største udlejningsejendomme er beliggende. Derfor vurderes andelen af udlejningslejligheder, hvor udlejeren i 2014 havde økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, at være større end andelen af ejendomme.

¹² Antages det i stedet, at grænsen sættes, så beslutningen tages i fuld enighed blandt alle andelshavere i en forening, så skønnes andelen, der omlægges, at falde til 84 pct. af andelsboligerne. Sænkes grænsen for kvalificeret flertal til to tredjedele af andelshaverne i en forening (eller simpelt flertal), så stiger andelen af andelsboliger, som omlægges med omkring ½ pct.point (1 pct.point ved simpelt flertal). Hvis det blot antages, at én lejlighed i hver andelsforening skal have økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed, før omdannelsen finder sted, så øges andelen af andelslejligheder, som omlægges til 90 pct.

At det økonomiske incitament kan være til stede for nogle lejligheder i en andelsforening, men ikke for andre, følger af den anvendte antagelse om en fast transaktionsomkostning for alle lejligheder.

Det estimeres, at der på landsplan er 65 pct. af de privatejede udlejningsboliger beliggende i ejendomme med mindst tre boliger og opført senest i 1966, hvor udlejeren i 2014 ville havde haft en gevinst ved at omlægges til ejerboliger. I 2014 estimeres handelsprisen på ejerlejligheder i gennemsnit til 18.000 kr. per kvadratmeter, mens den estimerede værdi af lejelejlighederne er 11.300 kr. per kvadratmeter. Dette giver en gennemsnitlig fortjeneste på 6.700 kr. per kvadratmeter lejelejlighed, der omlægges til ejerlejlighed.

Figur 3.3. Andel af privatejede udlejningsboliger i hver kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Privatejede udlejningslejligheder omfatter boliger i ejendomme, som er opført senest i 1966, og hvor der er mindst tre boligenheder i ejendommen. Kommuner med færre end 10 udlejningsejendomme af denne type er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Som det ses i Figur 3.3 var der dog betydelig forskel på hvor i landet, der var størst incitament til at omlægges til ejerboliger. I København, Frederiksberg, Københavns omegn, Nordsjælland, Østsjælland, Aarhus, Skanderborg og Silkeborg har udlejerne økonomisk incitament til at omlægges over 80 pct. af lejeboligerne opført senest i 1966. I større byer på Vest- og Sydsjælland, Fyn, Syddjylland og Nordjylland har ejerne af 50-80 pct. af lejeboligerne økonomisk

incitament til at omlægge. I de øvrige områder i landet ses typisk en omlægningsprocent på under 50 pct.

I Appendiks C.3 er vist en tabel, som for de elleve landsdele og for udvalgte byer i landsdelene opsummerer beregningen af, hvor stor en andel af udlejningslejlighederne, som skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

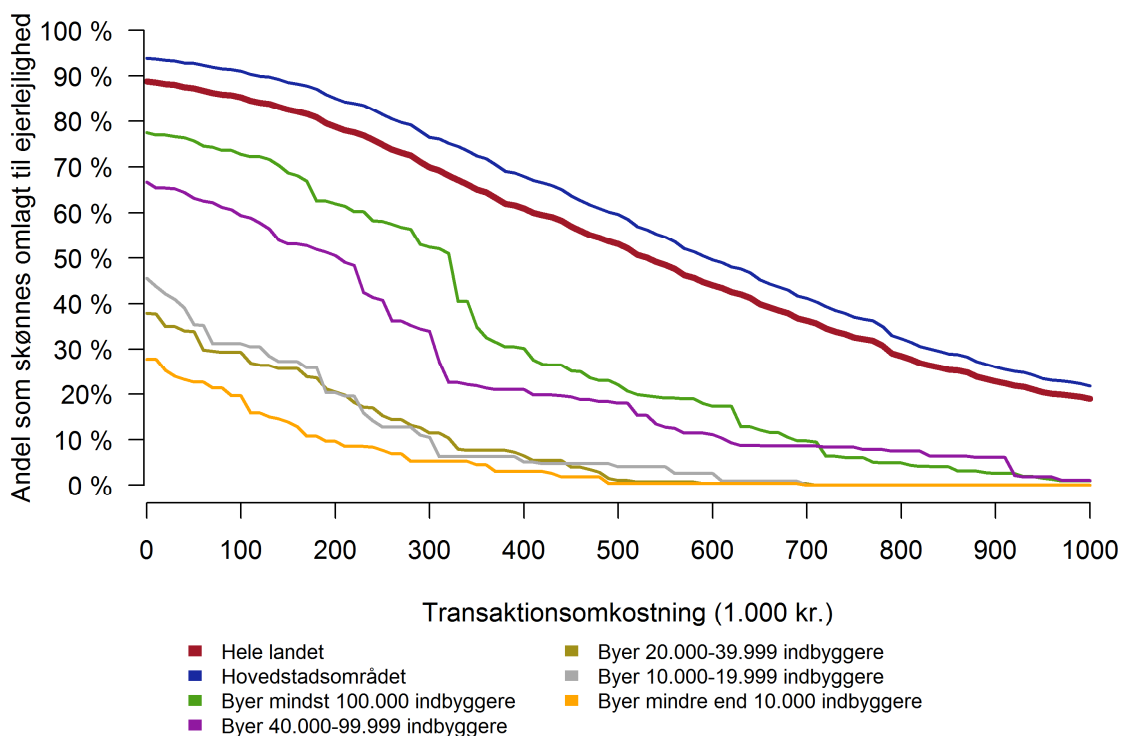
3.3. Betydningen af transaktionsomkostninger

Der vil være en række omkostninger forbundet med at omdanne en udlejningsejendom eller andelsboligforening til ejerlejligheder. Omdannelsen vil typisk kræve assistance fra en landinspektør, en advokat og administrator/revisor. Som tidligere nævnt kan der for nogle foreninger desuden være en omkostning ved at bringe ejendommen i en sådan stand, at den er at sidestille med ejerboliger i samme område. Omkostninger til omdannelse af en udlejningsejendom eller andelsboligforening til ejerboliger benævnes transaktionsomkostninger. I grundscenariet indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed uanset ejerformen.

Betydningen af transaktionsomkostningens størrelse i forhold til, hvor stor en andel, der har økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, er for andels- og udlejningslejligheder illustreret i Figur 3.4 henholdsvis Figur 3.5. For hver enkelt bolig tillægges en transaktionsomkostning, som gradvist øges fra nul til 1 mio. kr.

Ikke at indregne nogen transaktionsomkostning kan ses som et overkantsskøn for den faktiske andel af andelshaverne med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig. Omvendt vil en transaktionsomkostning på flere hundrede tusinde kroner sandsynligvis være et underkantsskøn.

Figur 3.4. Betydningen af transaktionsomkostninger for andelen af andelslejligheder, som skønnes omlagt til ejerboliger, 2014.



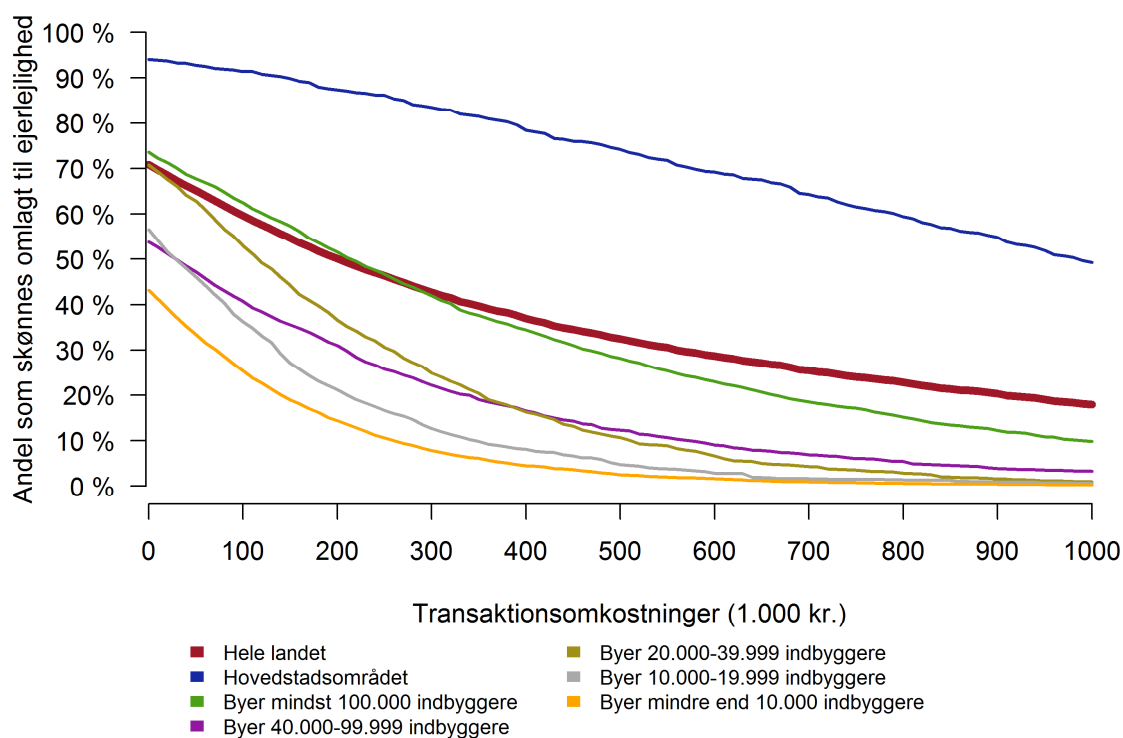
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I beregningerne antages en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Som beskrevet tidligere i dette afsnit forventes 87 pct. af andelslejlighederne i så fald at have økonomisk incitament til at blive omdannet til ejerboliger. Indregnes ingen transaktionsomkostning, vurderes andelen at være en anelse højere, idet 89 pct. af andelslejlighederne skønnes omdannet til ejerlejligheder, jf. Figur 3.4. Efterhånden som transaktionsomkostningen øges udover de 50.000 kr., mindskes andelen af andelsboliger med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig. Ved en transaktionsomkostning i størrelsesordenen 100.000 kr. per lejlighed skønnes omkring 85 pct. af andelsboligerne fortsat at have økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig.

For udlejningslejligheder er billedet generelt det samme som for andelslejligheder, jf. Figur 3.5. I grundscenariet med en transaktionsomkostning på 50.000 vurderes 65 pct. af udlejningslejlighederne omlagt. Indregnes ingen transaktionsomkostningen øges andelen med økonomisk incitament til omdannelse til 70 pct., mens andelen mindskes til 60 pct. ved en transaktionsomkostning på 100.000 kr. per lejlighed.

Andelen af udlejningslejlighederne, som skønnes at have økonomisk incitament til omdannelsen til ejerbolig, er mere påvirket af mindre ændringer i transaktionsomkostningen per lejlighed, end det var tilfældet for andelslejligheder. Dette skyldes, at udlejerens kapitalgevinst ved omdannelsen generelt er tættere ved nul, end det er tilfældet for andelshaverne, jf. Figur 4.3 og Figur 4.4.

Figur 3.5. Betydningen af transaktionsomkostninger for andelen af privatejede udlejningslejligheder, som skønnes omlagt til ejerboliger, 2014.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

3.4. Beregningsforudsætninger

Beregningen af andelshavernes og udlejernes økonomiske incitament til at omdanne til ejerlejligheder er foretaget på baggrund af data fra 2014. Beregningen giver derfor et øjebliksbillede af, hvor stor en andel af lejlighedsejerne, som i 2014 havde økonomisk incitament til at omlægge fra andels-/udlejningslejlighed til ejerlejlighed.

I perioden efter 2014 har prisen på ejerlejligheder været opadgående. Betragtes prisudviklingen for ejerlejligheder i perioden 2014-17 ses således stigende ejerboligpriser i alle landsdele¹³. Prisstigningen har været størst i Københavnsområdet inklusiv dele af det øvrige Sjælland. Også i de større jyske byer ses pæne prisstigninger. I perioden vurderes ejerboligprisen generelt at være steget kraftigere end både andelsboligernes tekniske maksimalpris og prisen på udlejningsejendomme. Derfor kan de stigende priser på ejerboligmarkedet i perioden 2014-17 have givet yderligere andelshavere et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejlighed. Dette trækker mod, at andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig i undersøgelsen undervurderes.

Beregningen er foretaget under de i 2014 gældende regler, herunder regler for ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat). Dette gælder ligeledes den offentlige ejendomsvurdering, som af nogle andelsforeninger anvendes til at fastsætte den gældende maksimalpris i foreningen. Alternativet er at bruge en privat valuar, der værdisætter ejendommen. De i 2014 gældende ejendomsvurderinger var en forlængelse af 2011-vurderingen. Disse vurderinger er sandsynligvis betragteligt lavere end de nye ejendomsvurderinger, som for andelsboligforeninger kommer i år 2020. For den del af andelsforeningerne, som anvender den offentlige vurdering til at fastsætte ejendommens værdi, vil nye offentlige vurderinger fra 2020 mindske det økonomiske incitament til at omlægge til ejerbolig. Dette trækker isoleret set mod en lavere andel af andelsboligerne, som har økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig.

Som en del af de nye offentlige ejendomsvurderinger foretages ligeledes nye grundvurderinger, som danner grundlag for beregning af grundskyld. Grundskyld betales af både andelshavere (via andelsforeningen), lejere (via huslejen) og lejlighedsejere (direkte af ejeren). Såfremt betalingen af grundskyld ændres som følge af øget grundvurdering, kan det have en effekt på prisen på ejerboliger. Eventuelle pris effekter vil have effekt på det økonomiske incitament til at omlægge andelsboliger til ejerboliger.

Desuden anvendes de i 2014 gældende forhold. Dette gælder blandt andet prisen på ejerlejlighedsmarkedet. Prisen var blandt andet påvirket af det relativt lave renteniveau. Stigende renter vil alt andet lige påvirke boligprisen i nedadgående retning, hvilket kan dæmpe det økonomiske incitament til omdannelse af andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder.

I første halvår 2017 blev indgået en aftale om den fremadrettede ejerboligbeskatning. I det omfang de ændrede boligskatter slår igennem på prisen på ejerlejligheder, kan det have en effekt på det økonomiske incitament til at omlægge en andels- eller udlejningslejlighed til ejerlejlighed.

Boks 3.3 indeholder en kort oversigt over forhold, som det ikke har været muligt at inddrage i analysen om andelshavernes økonomiske incitament til at omlægge til ejerbolig.

¹³ Ifølge Boligmarkedsstatistikken (2017) har prisudviklingen for ejerlejligheder mellem 2014 og primo 2017 været som i nedstående tabel, som viser den gennemsnitlige prisstigning i pct. efter landsdele:

	København		Sjælland			Fyn	Jylland			
	By	Omegn	Nord	Øst	Vest- og Syd		Syd	Øst	Vest	Nord
Prisstigning i pct.	29	28	21	29	7	9	7	17	3	20

Boks 3.3. Forhold, som ikke er indeholdt i analysen.**Opgradering af boligstandarden**

Der findes en række lovmæssige krav, som skal være opfyldt, før en andelsbolig kan omdannes til ejerbolig. En forudsætning for, at ejendommen kan omdannes er, at den opfylder bygningsreglementet og desuden har mindst energimærke D. Nogle andelsboliger og udlejningsejendomme opfylder givetvis ikke disse krav, hvorfor det for vil medføre en ekstra omkostning at foretage de nødvendige forbedringer af boligen. Det er ikke muligt at identificere de boliger, som ikke opfylder lovkravene, ligesom det ikke er muligt at kvantificere opgraderingsomkostningen. Det har derfor ikke været muligt at indregne denne omkostning.

Omkostninger til opgradering af boligstandarden udover den indregnede transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed vil trække mod en lavere andel af lejligheder med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Vedligeholdelsesmæssig stand

I beregningen antages det, at andels-, udlejnings- og ejerboliger med samme karakteristika (dvs. samme opførelsesår, størrelse, beliggenhed mv.) er i samme vedligeholdelsesmæssige stand. Dette gælder både selve lejligheden samt ejendommen, hvor lejligheden er beliggende. Antagelsen om samme vedligeholdelsesmæssige stand gøres, da oplysninger om stand ikke er tilgængelige.

Såfremt der er systematiske standsforskelle mellem andels-, udlejnings- og ejerlejligheder, som ellers har sammenlignelig beliggenhed og karakteristika, kan dette påvirke andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig.

Modtaget byfornyelsesmidler

Nogle andelsforeninger og udlejningsejendomme har modtaget byfornyelsesmidler, som skal tilbagebetales ved omdannelse af ejerformen. Byfornyelsesmidler bør derfor trækkes ud af forskelsbeløbet mellem værdien som andels-/udlejningslejlighed og værdien som ejerlejlighed. Dette er ikke gjort i denne undersøgelse, da data omkring hvilke foreninger, som har modtaget byfornyelsesmidler ikke har været tilgængeligt.

Forudsættes det, at byfornyelsesmidler kræves tilbagebetalt, vil dette alt andet lige sænke andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Ophørsbeskatning

En del andelsforeninger har erhvervmæssig virksomhed, idet nogle lejemål (erhvervs- eller boliglejemål) ikke er solgt som andele men i stedet udlejes. Andelsboligforeningen vil være skattepligtig ved salg af disse andele. Avancen opgøres først ved salg af den sidste lejlighed.

For de foreninger, som udlejer mindst ét lejemål, er ophørsbeskatningen ikke indregnet i transaktionsomkostning ved omdannelse til ejerlejligheder.

Kilde: Egen tilblivelse.

4. Konsekvenser af omlægning

I dette afsnit beskrives de skønnede konsekvenser, hvis 87 pct. af andelslejligheder og 65 pct. af udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med mere end to boligenheder omdannes til ejerboliger. Andelene, som formodes at omdanne, er beregnet som beskrevet i afsnit 3.

I dette afsnit beskrives konsekvenserne på boligmarkedet, såfremt omdannelsen til ejerboliger finder sted. I afsnit 4.1 fokuseres på, hvorledes udbuddet af de forskellige boligformer ændres. På landsplan skønnes antallet af ejerlejligheder at blive fordoblet. Effekten vil dog være størst i de større byer, særligt i Hovedstadsområdet, hvor dels flest boliger potentielt kan omdannes, og flest boliger samtidig forventes omdannet. Ved en eventuel omdannelse til ejerbolig vil de eksisterende andelshavere og udlejere opnå en kapitalgevinst, når ejendommen omlægges til ejerlejlighed. Fordelingen af denne kapitalgevinst beskrives i afsnit 4.2. Der kan imidlertid gå en årrække, før lejligheden kan sælges på det frie ejerlejlighedsmarked, såfremt de eksisterende beboere vælger at blive boende. I denne periode skønnes både lejere og andelshavere at kunne bo i boligen – som nu er en ejerbolig – til omtrent samme økonomiske omkostning som i dag. For nye beboere i de omlagte andels- og udlejningslejligheder skønnes boligomkostningen derimod at stige betragteligt. Beregningen af boligomkostninger præsenteres i afsnit 4.3. På baggrund af de beregnede boligomkostninger skønnes der i afsnit 4.4 over, hvordan boligmarkedets sammensætning efter boligomkostning ændres, såfremt andels- og udlejningslejligheder med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder.

Beregningerne i dette afsnit er baseret på de boliger, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, jf. Appendiks A.3. Når udtrykket udlejningslejlighed i den resterende del af afsnittet benyttes, menes der rettelig en privatejet udlejningslejlighed beliggende i en ejendom opført senest i 1966 med mindst tre boligenheder.

4.1. Boligmarkedets sammensætning efter ejerform

Tillades det, at andelsboliger i etageejendomme og udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder omdannes til ejerlejligheder, vil boligmarkedets sammensætning ændres, når visse andelshavere og udlejere benytter sig af muligheden for omdannelse.

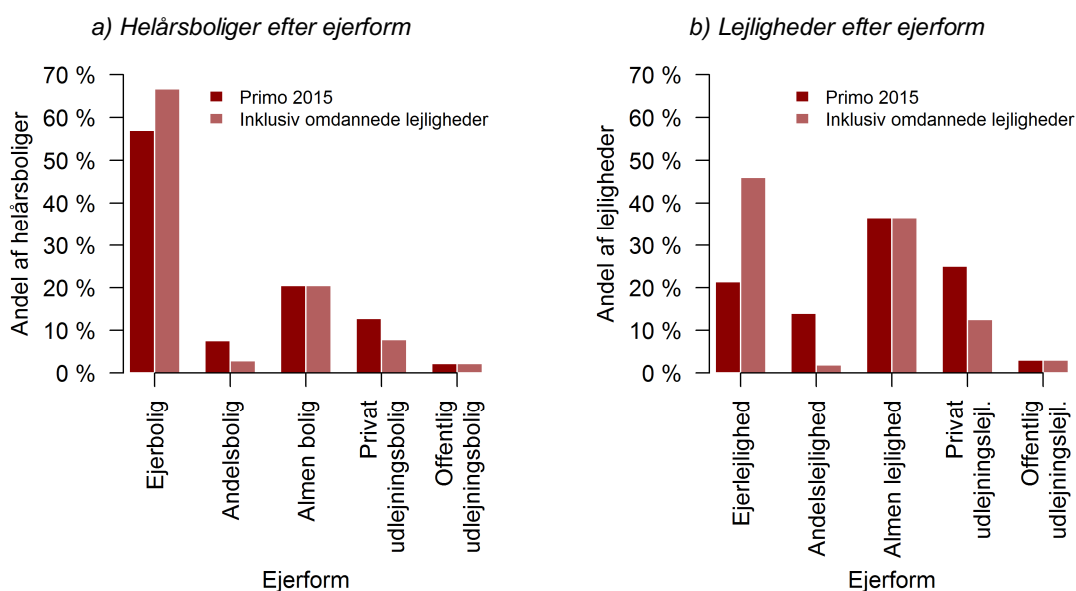
Udnyttes muligheden blandt de andelshavere og udlejere, som har økonomisk incitament til at omdanne til ejerboliger, så vurderes andelen af ejerboliger at blive forøget betydeligt på længere sigt, jf. Figur 4.1a. Fra at udgøre 57 pct. af samtlige boliger i Danmark primo 2015¹⁴ skønnes andelen af ejerboliger at stige til omkring to tredjedele af boligbestanden, hvis omdannelse af andels- og udlejningslejligheder til ejerboliger tillades. Modsat falder antallet af andels- og private udlejningsboliger. Antallet af andelsboliger (inklusive andelsrækkehuse mv.) vurderes at falde til en tredjedel af det nuværende antal, så disse efter en eventuel omdannelse udgør cirka 2,5 pct. af den samlede boligbestand. Antallet af private udlejningsboliger anslås at blive reduceret med cirka 40 pct.

Det skal pointeres, at boligerne i praksis må forventes omlagt til ejerlejligheder over en årrække. En opløsning af en andelsforening skal vedtages på foreningens generalforsamling med tilstrækkeligt flertal. At stille forslag på generalforsamlingen om foreningens opløsning kræver

¹⁴ I andre undersøgelser opgøres andelen af ejerboliger i Danmark primo 2015 til omkring 50 pct., jf. for eksempel Danmarks Statistik (2015). Forskellen skyldes, at udlejede ejerboliger i nærværende undersøgelse opgøres som ejerboliger (og ikke lejeboliger som i Danmarks Statistik (2015)), hvilket øger ejerboligers andel af den samlede boligbestand. Følgelig indregnes en udlejningsbolig beboet af ejeren her som udlejningsbolig (og ikke ejerbolig), hvilket trækker andelen af ejerboliger i modsat retning.

forudgående arbejde fra foreningens bestyrelse, evt. med bistand fra eksterne rådgivere. Den proces kan tilendebringes forholdsvis hurtigt. For udlejningsejendomme træffes beslutningen om omdannelse af udlejeren. De eksisterende lejere kan imidlertid ikke opsiges af udlejer, hvorfor frasalg af ejerlejligheder (uden lejere) formentlig vil ske løbende i takt med, de eksisterende lejere fraflytter. Ændringen i boligernes ejerform vist i Figur 4.1 må derfor tolkes som langsigteffekten på boligsammensætningen, når alle boliger med økonomisk incitament er omlagt.

Figur 4.1. Boliger efter ejerform, nuværende fordeling og skønnet fordeling, hvis det tillades, at andels- og udlejningslejligheder omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



Anm.: Figuren viser hver ejerforms andel af det samlede antal helårsboliger (venstre) henholdsvis lejligheder (højre).

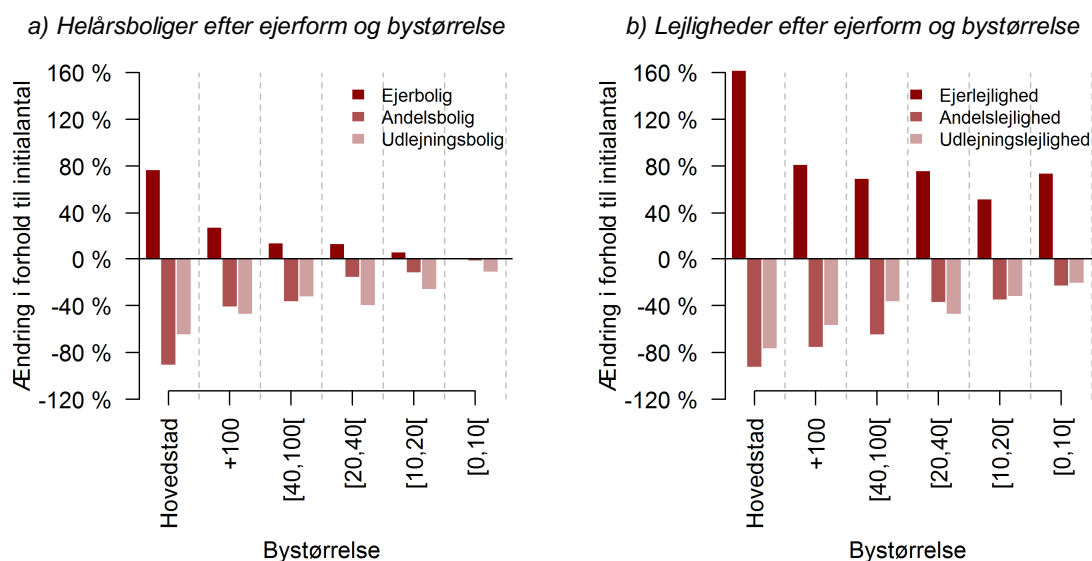
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Idet kun lejligheder er omfattet af ejerlejlighedsloven, antages det udelukkende, at lejligheder omdannes. Forskydningerne skyldes derfor ændringer i sammensætningen efter ejerform blandt lejligheder. Betragtes alene lejligheder ses derfor en større effekt. Efter en omdannelse vurderes andelslejligheder at udgøre under 2 pct. af den samlede lejlighedsbestand, jf. Figur 4.1b. Antallet af private udlejningslejligheder anslås at blive halveret, så disse efter en eventuel omdannelse udgør omkring 12,5 pct. af alle lejligheder. Antallet af ejerlejligheder skønnes derimod at blive fordoblet til knap en halv million.

Kombinationen af, at andels- og udlejningslejligheder hovedsageligt er beliggende i de større byområder, samt at det er i samme områder, den største andel har økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder, gør, at boligmarkedet påvirkes mest i største byer og i svagere grad blandt de mindre byer, jf. Figur 4.2a.

I Hovedstadsområdet skønnes antallet af ejerboliger således at stige med mere end 75 pct. Andelen er herefter aftagende jo mindre et byområde, som betragtes. I Aarhus, Odense og Aalborg øges antallet af ejerboliger med omkring en fjerdedel, mens stigningen i antal ejerboliger i byområder med 10.000-40.000 indbyggere er på godt 13 pct. I de mindre byområder med færre end 10.000 indbyggere øges antallet af ejerboliger med 1,5 pct.

Betragtes kun lejlighedsmarkedet er effekterne markant større, jf. Figur 4.2b. Antallet af ejerlejligheder i Hovedstadsområdet forventes således mere end fordoblet, mens stigningen i antallet af ejerlejligheder i de øvrige dele af landet skønnes i størrelsesordenen 50-80 pct.

Figur 4.2. Boliger efter ejerform og bystørrelse, ændring i forhold til initialt antal boliger, primo 2015.

Anm.: Figuren viser ændringen i antallet af boliger med den givne ejerform sat i forhold til det nuværende antal boliger. Antallet af almene og offentlige udlejningsboliger ændres ikke, hvorfor disse to ejerformer er udeladt af figuren.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

4.2. Kapitalgevinst til andelshavere og ejere af udlejningsejendomme

Det antages, at en lejlighed omlægges til ejerbolig, såfremt andelshaveren eller udlejereren opnår en kapitalgevinst herved. Gevinsten beregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet.

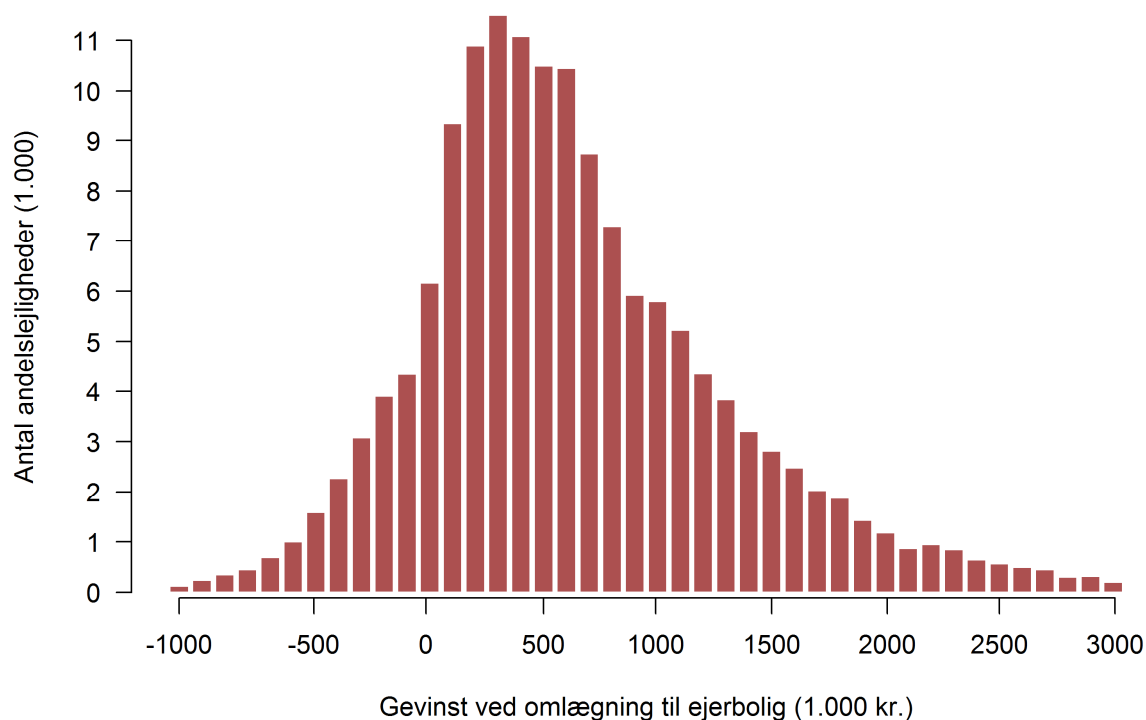
For andelshavere opgøres den skønnede kapitalgevinst ved at omdanne lejligheden som forskellen på andelsboligens estimerede værdi som ejerbolig fratrukket boligens tekniske maksimalpris og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Kapitalgevinsten ved omdannelsen er under de nuværende regler skattefri for andelshaverne.

Fordelingen af andelshavernes gevinst er vist i Figur 4.3. Negative gevinster findes for de andelshavere, som ikke har økonomisk incitament til at omdanne boligen til ejerlejlighed. Disse udgør 13 pct. af andelsboligerne. For de resterende andelshavere ses en positiv gevinst. Det mest normale er en kapitalgevinst i størrelsesordenen 200.000-700.000 kr. Særligt i det centrale København skønnes dog betydeligt større kapitalgevinster.

Den gennemsnitlige gevinst for de andelshavere, som omlægger fra andels- til ejerlejlighed, skønnes i 2014 at være godt 825.000 kr. per lejlighed (685.000 kr., hvis alle andelshavere betragtes, også dem med negativ kapitalgevinst). Medianen for gevinsten ved omlægning til ejerbolig vurderes til 675.000 kr., hvilket er noget lavere end den skønnede gennemsnitlige gevinst, da et antal forholdsvis stort antal andelshavere vurderes at opnå meget store gevinster i størrelsesordenen 1,5-3 mio. kr. (fordelingen er højreskæv).

For udlejningsejendomme beregnes udlejerens kapitalgevinst som forskellen mellem ejendommens potentielle værdi indeholdende ejerlejligheder og ejendommens nuværende værdi, idet der per lejlighed indregnes samme transaktionsomkostning som for andelslejligheder. For udlejningsejendomme opgøres gevinsten per lejlighed.

Figur 4.3. Skønnet kapitalgevinst til andelshaveren, hvis andelslejligheden blev omlagt til ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Kapitalgevinsten er udregnet som boligens skønnede værdi som ejerlejlighed fratrukket andelsboligens tekniske maksimalpris og transaktionsomkostninger. Kapitalgevinsten er inddelt i intervaller af 100.000 kr., hvor markeringen på førsteaksen viser intervallets venstre endepunkt.

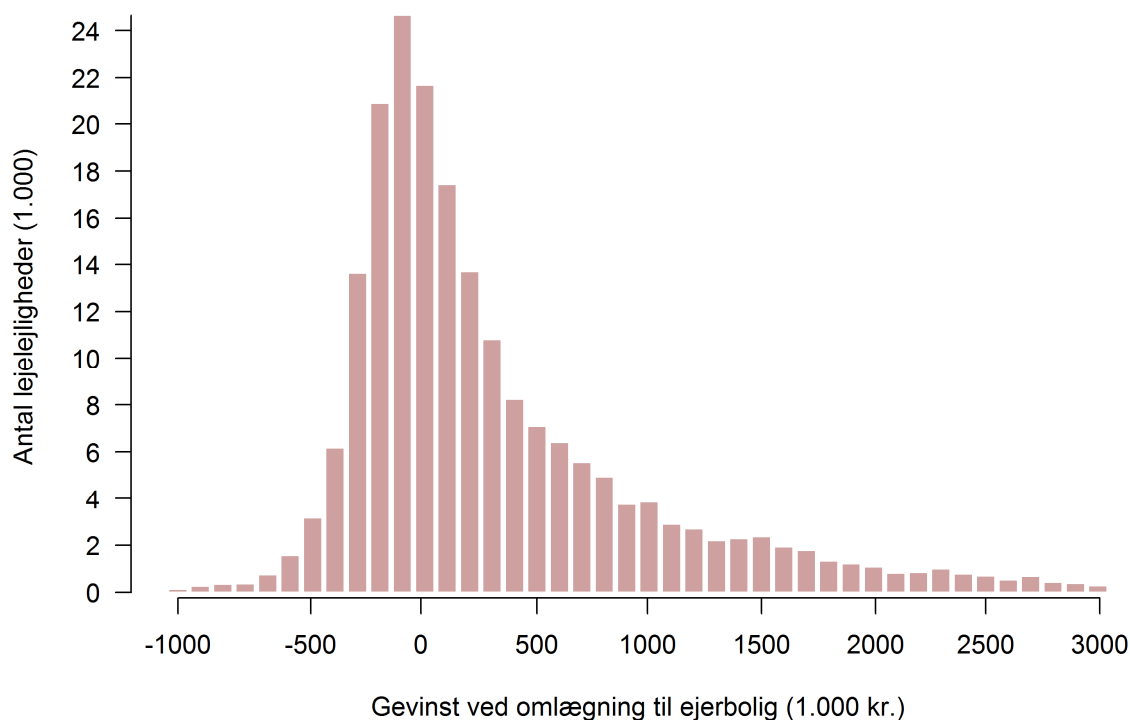
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Kapitalgevinsten per udlejningslejlighed vurderes generelt lavere end gevinsten for andelsboliger. Ved omkring en tredjedel af udlejningslejlighederne opnås en negativ gevinst, hvorfor andelen af lejlighederne, der skønnes omlagt til ejerlejligheder, er lavere. Ved endnu en tredjedel af boligerne anslås gevinsten at være mellem nul og en halv million kroner. For den sidste tredjedel af udlejningslejlighederne vurderes gevinsten til mere end halv million kroner, jf. Figur 4.4.

At fordelingen af kapitalgevinsten ved omlægning af udlejningslejligheder er lavere end for andelsboliger skyldes hovedsageligt, at andelsboligerne primært er beliggende i Hovedstadsområdet og andre større byer, hvor kapitalgevinsten for både andels- og udlejningslejligheder vurderes at være størst. Private udlejningsboliger er derimod mere spredt over landet, hvorfor flere udlejningslejligheder opnår lavere kapitalgevinster. I Hovedstadsområdet og Aarhus ses det imidlertid, at den gennemsnitlige kapitalgevinst er større for udlejningslejligheder end for andelslejligheder. Dette skyldes, at udlejningslejlighederne i disse byområder er relativt lavt prissat som følge af huslejereguleringens forholdsvis lave lejeniveau for ejendomme opført senest i 1966.

Ejerne af de udlejningsejendomme, hvor gevinsten er positiv og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder, skønnes i gennemsnit at opnå en kapitalgevinst på cirka 800.000 kr. per lejlighed (455.000 kr. hvis alle udlejningslejligheder betragtes, også dem med negativ gevinst). Medianen er 445.000 kr., så som det ligeledes var tilfældet for andelslejligheder er medianen for kapitalgevinsten lavere end gennemsnittet.

Figur 4.4. Skønnet kapitalgevinst per lejlighed, hvis privatejede udlejningsejendomme blev omlagt til ejerlejligheder, 2014.



Anm.: Kapitalgevinsten for en udlejningsejendom er udregnet som ejendommens vurderede værdi indeholdende ejerlejligheder fratrukket værdien som udlejningsejendom og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Ejendommens kapitalgevinst omregnes til den gennemsnitlige gevinst per lejlighed. Kapitalgevinsten per lejlighed er herefter inddelt i intervaller af 100.000 kr., hvor markeringen på førsteaksen viser intervallets venstre endepunkt.

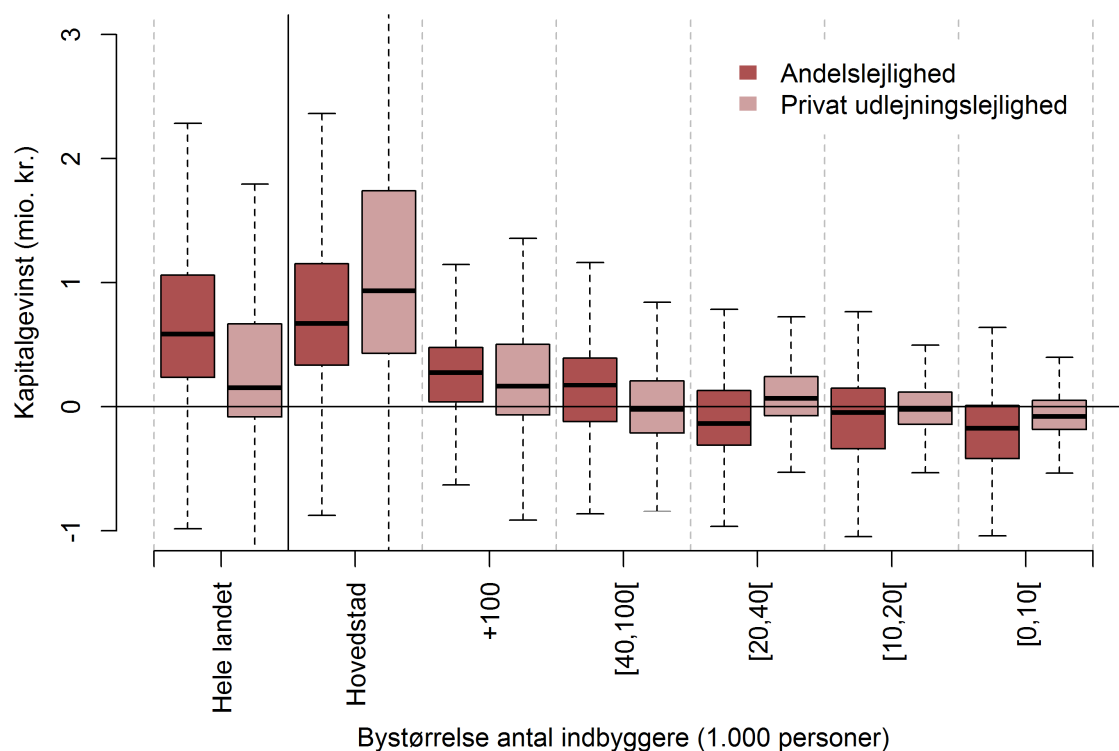
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Kapitalgevinsten er generelt størst i Hovedstadsområdet. Dette gælder både andels- og udlejningslejligheder, jf. Figur 4.5, der viser kapitalgevinsten fordeling efter bystørrelse. Omkring København overstiger kapitalgevinsten ved omdannede udlejningslejligheder i gennemsnit andelshavernes kapitalgevinst i samme område. Dog ses også væsentlig større spredning på gevinsten ved udlejningsejendomme. Udenfor København skønnes kapitalgevinsten mere afdæmpet end i Hovedstadsområdet. I de mindre byområder med mindre end 10.000 indbyggere vurderes den gennemsnitlige kapitalgevinst negativ, hvorfor få i disse områder skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

I Appendiks C.1 er vist en tabel, som opsummerer beregningen af kapitalgevinsten til de andelshavere, som vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. Af tabellen fremgår det, at kapitalgevinsten vurderes størst i det centrale København i form af bydelene København K og Frederiksberg C. Her vurderes den gennemsnitlige kapitalgevinst at være i størrelsesordenen 1,4-1,5 mio. kr. Dette skyldes, at handelsprisen på ejerlejligheder er størst i disse bydele.

Af Appendiks C.3 fremgår det, at udlejere i det centrale København og i Aarhus C skønnes at opnå kapitalgevinster, som i gennemsnit overstiger andelshavernes kapitalgevinst i samme område. I bydelene København K og Frederiksberg C vurderes udlejerne i gennemsnit at opnå en kapitalgevinst, der overstiger 2 mio. kr. per lejlighed.

Figur 4.5. Skønnet kapitalgevinst til andelshavere og udlejere efter bystørrelse, hvis lejlighederne blev omlagt til ejerlejligheder, 2014.



Anm.: Kapitalgevinsten er udregnet som boligens værdi som ejerlejlighed fratrukket boligens nuværende værdi og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af bokspot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

4.3. Boligomkostninger og boligbyrde

For at illustrere de økonomiske konsekvenser af en eventuel omlægning af andels- og udlejningslejligheder til ejerboliger – for både nuværende og fremtidige beboere – betragtes den såkaldte boligomkostning i hver af boligformerne. Der sammenlignes med omkostningen i ejerlejligheder.

Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen. Dette er en hensigtsmæssig måde at sammenligne økonomien i en bolig på tværs af forskellige ejerformer. Boligomkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bo i en given bolig. For udlejningsboliger er husleje et kendt begreb, og huslejen repræsenterer lejernes omkostninger ved at bo i boligen (eksklusiv varme, el, vand mv., der traditionelt holdes uden for huslejen). Der findes et tilsvarende huslejebegreb for andels- og ejerboliger. Denne 'husleje' kaldes for boligomkostning¹⁵.

¹⁵ Boligomkostningen skal ikke forveksles med boligens *boligudgift*. Boligudgiften er den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen, dvs. hvor stor en betaling boligtagerne afholder til deres boligformål. Man bør undlade at sammenligne boliger ved deres boligudgift. Det skyldes, at boligudgifterne for såvel en andels- som en ejerbolig varierer efter både boligejendommens belåningsgrad og lånenes forrentnings- og afdragsvilkår. Sammenlignes boligudgiften for forskellige boliger, tages der således ikke hensyn til, hvad boligtager allerede har betalt for boligen (for eksempel kontant indskud eller lånenedbringelse). Der tages heller ikke hensyn til, om en del af boligydelsen i virkeligheden er opsparing for boligtageren (for eksempel afdrag på lån).

Ved beregning af boligomkostningen tages der hensyn til, at boligtager alternativt kunne opnå et afkast på den kapital, som bindes i boligen. Desuden indgår afdrag på lån ikke i boligomkostningen, da afdrag er opsparing, der senere realiseres (senest på salgstidspunktet for andels- eller ejerboligen).

Boligomkostninger beskrives nærmere i Boks 4.1, mens der i Appendiks D gives en uddybende beskrivelse af beregningsmetoden anvendt i denne undersøgelse. Det understreges, at boligomkostningen beregnes under de i 2014 gældende regler og forhold. Dette omfatter, at beregningen foretages på baggrund af de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet. Ændres ejerboligprisen, vil boligomkostningerne ligeledes være anderledes.

Boks 4.1. Boligomkostninger for forskellige ejerformer.

Boligomkostningen angiver de samlede økonomiske omkostninger ved at bo i en given bolig. Dette muliggør en sammenligning af omkostningen ved at bo i de sammenlignede boliger i form af ejer-, andels- og udlejningslejligheder.

For lejeboliger sættes boligomkostningen lig huslejen i den enkelte bolig opgjort uden forbrugsudgifter som for eksempel el, vand, varme mv. Huslejen fastsættes på baggrund af observerede huslejer i Boligstøtterejstret i år 2014. For de 35 pct. af boligerne, hvor der kan observeres en husleje anvendes denne. For de resterende boliger imputeres huslejen som beskrevet i afsnit 6. Det indregnes ikke i boligomkostningen for lejere, at en del af disse subsidieres gennem boligstøtteordningen.

For både andels- og ejerboliger beregnes boligomkostningen ved en række antagelser om de indgående størrelser: For begge boligformer gælder det, at kapitalomkostningerne indregnet i boligomkostningen modsvarer det afkast, andelshaveren/ejeren alternativt kunne have opnået på anden vis, hvis en kapital svarende til boligejendommens værdi blev investeret lige så risikabelt (der anlægges altså en alternativomkostningsbetragtning). For andelsboliger indregnes andelshaverens kapitalomkostning til både foreningens lån (via boligafgiften) og til andelsbevisets værdi. Ejendomsskatterne rummer grundskyld, der opkræves efter ens regler for andels- og ejerboliger. Boligejere (men ikke andelshavere) betaler desuden ejendomsværdiskat. De øvrige poster – som dækker ejendommens drift, administration mv. – har analytisk samme indhold for andels- og ejerboliger. Afskrivninger på ejendommen medregnes som den vedligeholdelse, der er nødvendig for at opretholde boligens stand. For andels- og ejerboliger bør ejendommens prisstigning fratrækkes boligomkostningen (eller prisfald bør tillægges omkostningen). I beregningerne ses der dog bort fra kapitalgevinster/-tab. Betydningen af kapitalgevinster samt -tab er for ejerlejligheder illustreret i Appendiks D.6.

Boligomkostningen for andels- og ejerbolig beregnes på baggrund af gældende regler. Beregningen tager udgangspunkt i år 2014 (renteniveauer, ejendomsværdi, skatteregler mv.). Beregningen foretages desuden under de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet.

For andels- og udlejningsboliger beregnes desuden *ændringen i boligomkostningen*, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Der beregnes dels en ændring i omkostningen såfremt beboerne er de samme som før omdannelsen, og dels ændringen i boligomkostningen såfremt en ny husholdning flytter ind i boligen, der nu er ejerbolig.

Beregningsmetoden bag de præsenterede boligomkostninger er opstillet i Appendiks D.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Lunde (2013).

Det ønskes at beskrive boligomkostningen og boligadfærden for de andelshavere og lejere, hvis lejlighed vurderes at blive omdannet til ejerlejlighed. Derfor beregnes udelukkende boligomkostninger for de andels- og udlejningslejligheder, som skønnes at have økonomisk

incitament til omdannelse til ejerlejlighed. Boligadfærden for disse beboere sammenlignes med adfærden for nuværende lejlighedsejere, hvorfor der ligeledes beregnes boligomkostninger for alle nuværende ejerlejligheder. Betragtes i stedet hele andels- og udlejningslejlighedsmarkedet, kan samme konklusioner drages, som præsenteres i det følgende.

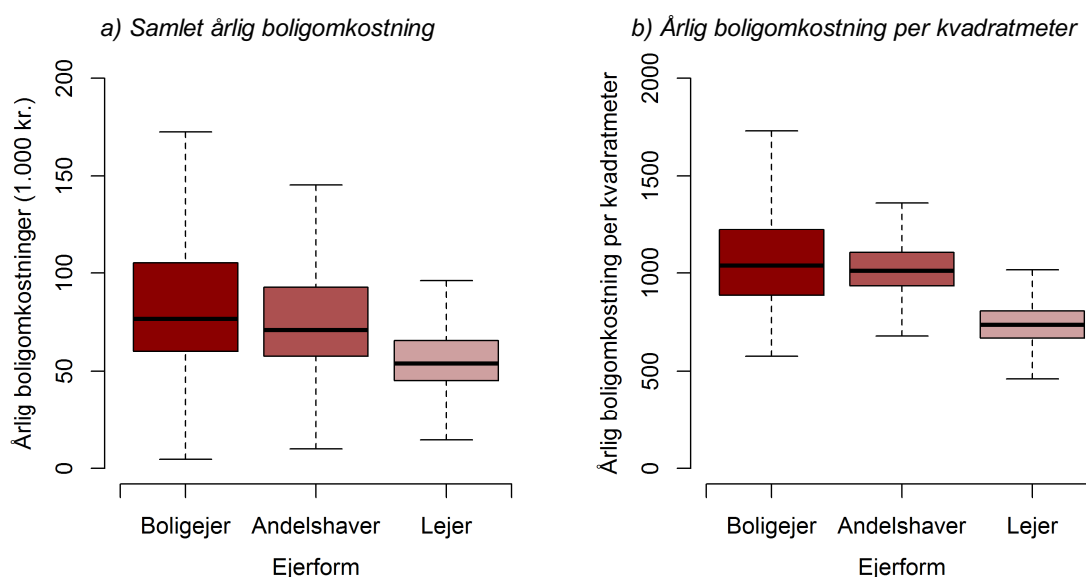
Boligomkostninger efter ejerform i forhold til kvalitet, bystørrelse og beboernes alder

Boligomkostningen per kvadratmeter er størst i ejerlejligheder. Herefter følger andelslejligheder, mens udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 har den laveste boligomkostning af disse tre boligformer. Det fremgår af Figur 4.6, der viser fordelingen af de beregnede boligomkostninger i 2014.

Den gennemsnitlige årlige boligomkostning for ejerlejligheder vurderes at være på knap 90.000 kr., svarende til omkring 7.500 kr. per måned. Omkostningen anslås i gennemsnit at være 15 pct. større end andelslejligheder og i størrelsesordenen 55 pct. større end omkostningen ved en lejelejlighed, jf. Figur 4.6a. Omkostningen ved en andelslejlighed skønnes i gennemsnit at være 35 pct. større end udlejningslejligheden. En del af forskellen skyldes dog boligformernes forskellige gennemsnitlige størrelse. Målt ved boligomkostningen per kvadratmeter er forskellene således mindre, jf. Figur 4.6b. Per kvadratmeter vurderes ejerlejligheden i gennemsnit at have en boligomkostning, der er 6 pct. større end en andelslejlighed og knap 35 pct. højere end den gennemsnitlige udlejningslejlighed opført senest i 1966. Som det fremgår nedenfor skyldes den relativt høje boligomkostning per kvadratmeter for andelsboliger, at en relativt høj andel er disse er beliggende i Hovedstadsområdet, hvor boligomkostningerne generelt var størst.

Andelsboligen er altså i gennemsnit mindre omkostningstung end ejerboligen, blandt andet fordi maksimalprisbestemmelsen sikrer andelshaverne en mindre kapitalomkostning end en tilsvarende ejerbolig. Forholdet mellem boligomkostningen i en andels- og en ejerbolig afhænger i høj grad af belåningen af andelsforeningens ejendom. Udlejningsboligen har generelt den laveste boligomkostning af de betragtede boligtyper. Dette skyldes hovedsageligt, at de betragtede udlejningslejligheder er opført senest i 1966, hvorfor størstedelen er underlagt huslejeregulering. Huslejens niveau er derfor lavere end niveauet for den markedsbestemte leje.

Figur 4.6. Fordelingen af boligomkostning efter ejerform, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

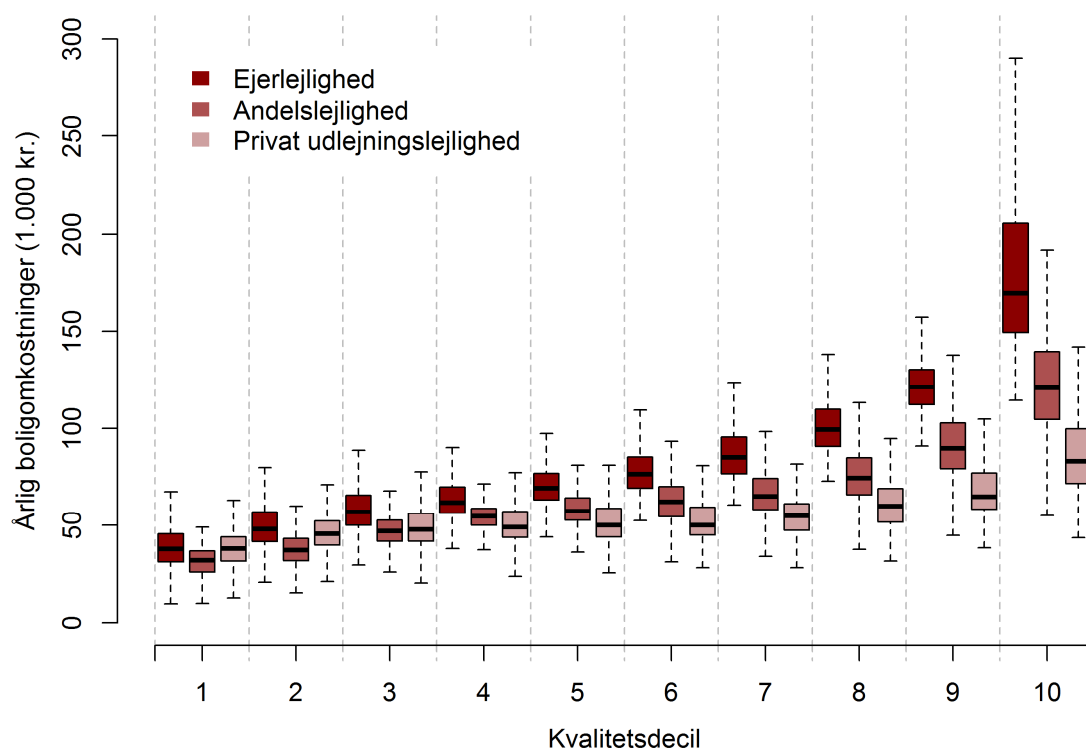
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligens kvalitet opgøres ud fra lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig. Herved inddeles alle lejligheder i kvalitetsdeciler. For hvert kvalitetsdecil og for hver af de tre ejerformer andelslejligheder, ejerlejligheder og private udlejningslejligheder udregnes den årlige boligomkostning, jf. Figur 4.7. Kvalitetsopdelingen af lejlighederne er nærmere beskrevet i afsnit 2.2.

Der ses en klar positiv sammenhæng mellem boligens skønnede kvalitet og boligens årlige boligomkostning. For både ejer-, andels- og udlejningslejligheder gælder det således, at jo bedre kvalitet boligen har, jo større og jo mere variation er der i boligomkostningerne. Inden for hver kvalitetsgruppe ses det, at boligomkostningerne er størst i ejerlejligheder. Herefter følger andelslejligheder, mens udlejningslejligheder vurderes at have den laveste boligomkostning af disse tre boligformer. Dog med undtagelse af lejligheder i de laveste kvalitetsdeciler, hvor boligomkostningen for udlejningsboliger vurderes højere end for andelslejligheder. For de dårligste kvaliteter er der et vist overlap mellem omkostningerne for de tre ejerformer, mens spredningen på boligomkostningerne bliver større desto bedre kvalitet boligen har. Det fremgår, at beboere i andels- og udlejningsboliger har lavere boligomkostninger, end hvis husstanden skulle finde en bolig af tilsvarende kvalitet på ejerlejlighedsmarkedet. Dette følger øjensynligt af de regulerede maksimalpriser på andelsboligmarkedet og af reguleringen af huslejen i en stor del af udlejningsboligerne.

I Appendiks D, Figur D.1 findes boligomkostninger i forhold til boligens kvalitet og ejerform for hver af regionerne. Herfra ses samme tendenser i hver af regionerne som i hele Danmark. Dog kan det bemærkes, at spredning i boligomkostningerne er størst på Sjælland.

Figur 4.7. Boligomkostning efter ejerform og kvalitet, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Lejlighederne inddeles for hele landet i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af bokspot.

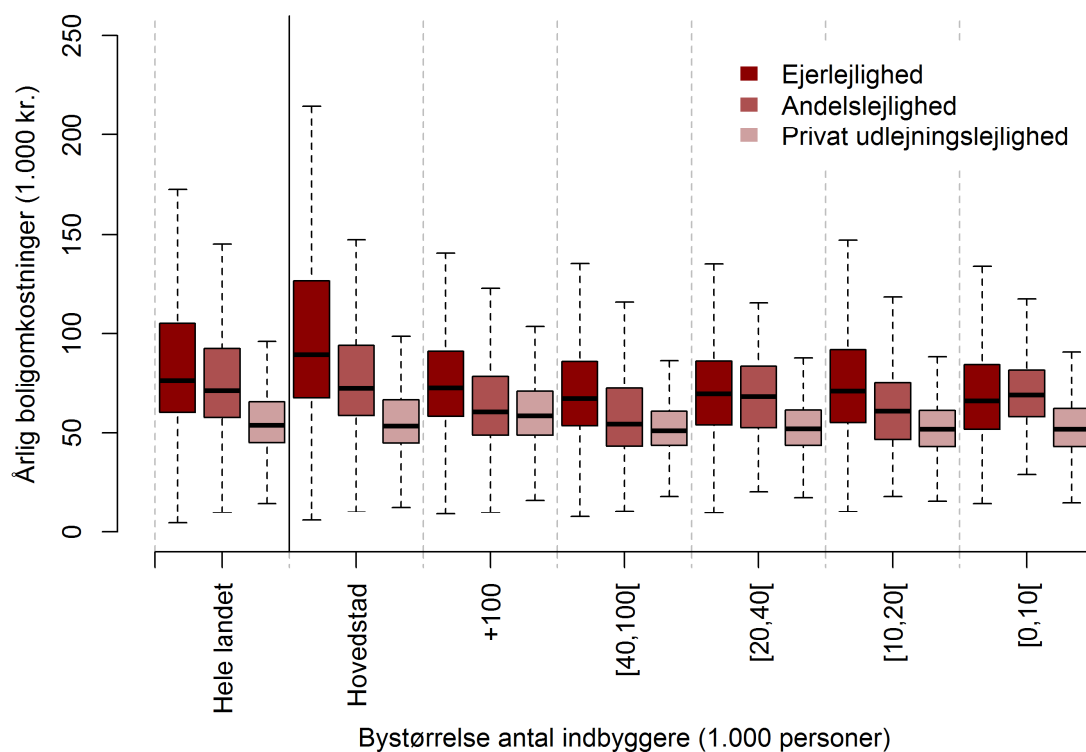
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

For givet ejerform skønnes boligomkostningen størst i Hovedstadsområdet og i Aarhus, Odense og Aalborg. For byer med færre end 100.000 indbyggere vurderes omkostningen derimod nogenlunde ens uanset bystørrelsen. Det fremgår af Figur 4.8, som viser boligomkostningen efter bystørrelse.

Boligomkostningen i private udlejningslejligheder (som er lig huslejen) varierer kun i mindre grad med bystørrelsen for boligens beliggenhed. Dette skyldes, at kun boliger opført senest i 1966 betragtes. Disse boliger er generelt underlagt huslejeregulering, hvorfor huslejens niveau ikke afspejler prisen på ejerboliger på tværs af landet. Huslejens niveau ses dog at være lidt højere i de større byområder. Dette kan begrundes af højere grundskyld i disse egne.

For ejer- og andelslejligheder ses boligomkostningen at være markant højere i de større byer sammenlignet med byer med færre end 100.000 indbyggere. Årsagen hertil er, at prisniveauet for både ejer- og andelslejligheder er højere i de større byer, hvorfor boligtagernes kapitalomkostning er større i storbyerne. Også boligskatter i form af grundskyld og ejendomsværdiskat (for ejerlejligheder beboet af ejeren) er generelt højere i de større byer end i de mindre provinsbyer.

Figur 4.8. Boligomkostning efter ejerform og bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

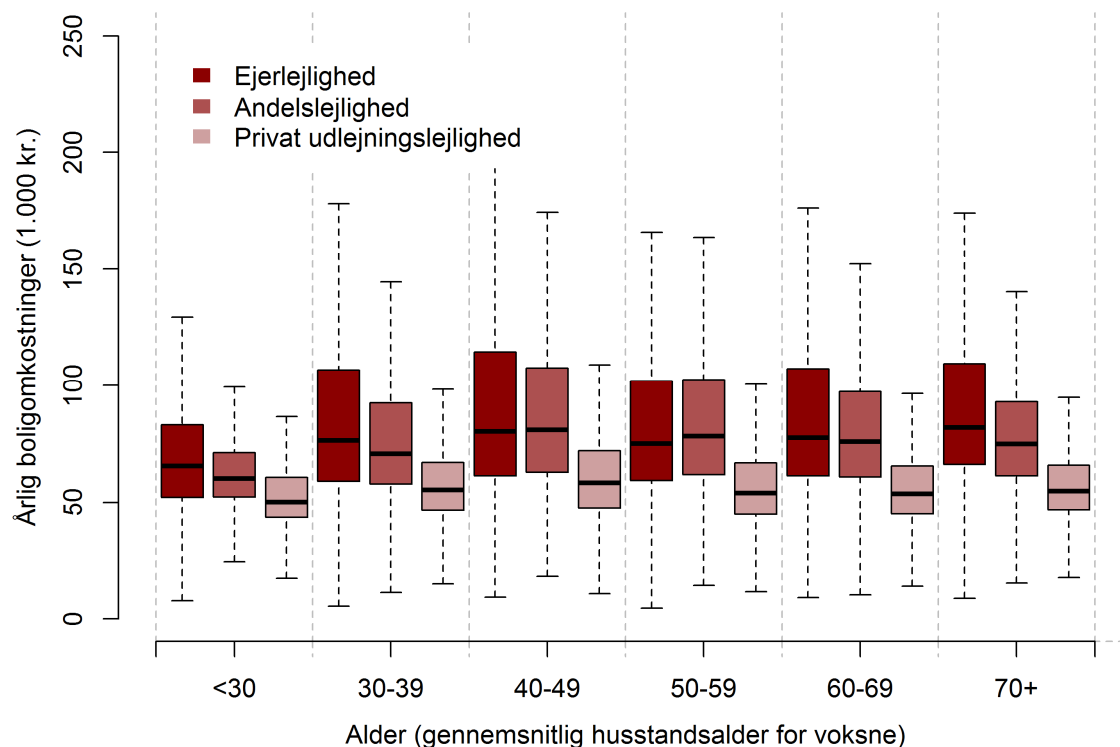
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligerne inddeles i seks alderstrin efter den gennemsnitlige alder på voksne husstandsmedlemmer. For hvert alderstrin, og for hver af de tre ejerformer, udregnes boligomkostningerne, jf. Figur 4.9.

Det ses, at for hver af de tre ejerformer er boligomkostningerne generelt ens over alder. Dog ses en tendens til, at unge under 30 år i gennemsnit har en lidt lavere boligomkostning end ældre boligtagere. Som tidligere ses det, at boligomkostningen blandt andelshavere og lejere er lavere end boligomkostningen blandt lejlighedsejere for alle aldersgrupper, og boligomkostningen for lejere er lavere end for andelshavere.

I Appendiks D, Figur D.2 vises boligomkostningerne i forhold til husstandens gennemsnitsalder og ejerform for hver af regionerne. Herfra ses samme tendenser i regionerne som i hele Danmark.

Figur 4.9. Boligomkostning efter ejerform og alder, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

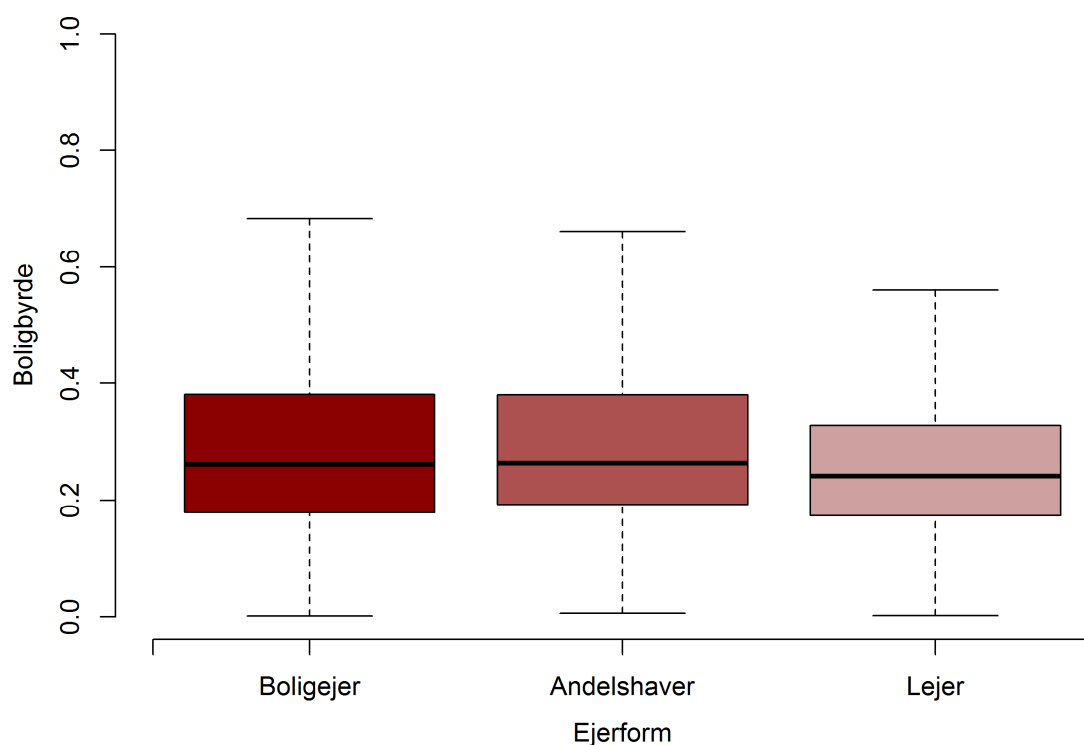
Boligbyrde i forhold til lejlighedens kvalitet, beliggenhed og beboernes alder

For at illustrere hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte boligbyrde. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat (husstandens disponible indkomst beskrevet i afsnit 2.2 og defineret i anmærkning til Figur 2.7), som anvendes på boligydelsen (fastsat som boligomkostningen som beskrevet i foregående delafsnit). Boligbyrdefordelingen er vist i Figur 4.10. Det ses, at boligbyrdefordelingen stort set er ens over ejerform. Den gennemsnitlige boligbyrde er på 32 pct., med en median på 25 pct.

Boligbyrden over kvalitet og bystørrelse for de tre betragtede boligformer er vist i Figur 4.11 henholdsvis Figur 4.12. Det fremgår heraf, at boligbyrden også er tilnærmelsesvis ens over kvalitet og bystørrelse. Der ses dog en tendens til, at boligbyrden er forskellig mellem ejerform for boliger af bedste og dårligste kvalitet.

I Appendiks D, Figur D.3 vises boligbyrden i forhold til boligens kvalitet og ejerform for af hver af regionerne. Herfra ses at regionerne har samme tendenser i forholdet mellem kvalitet, boligbyrde og ejerform som i hele Danmark.

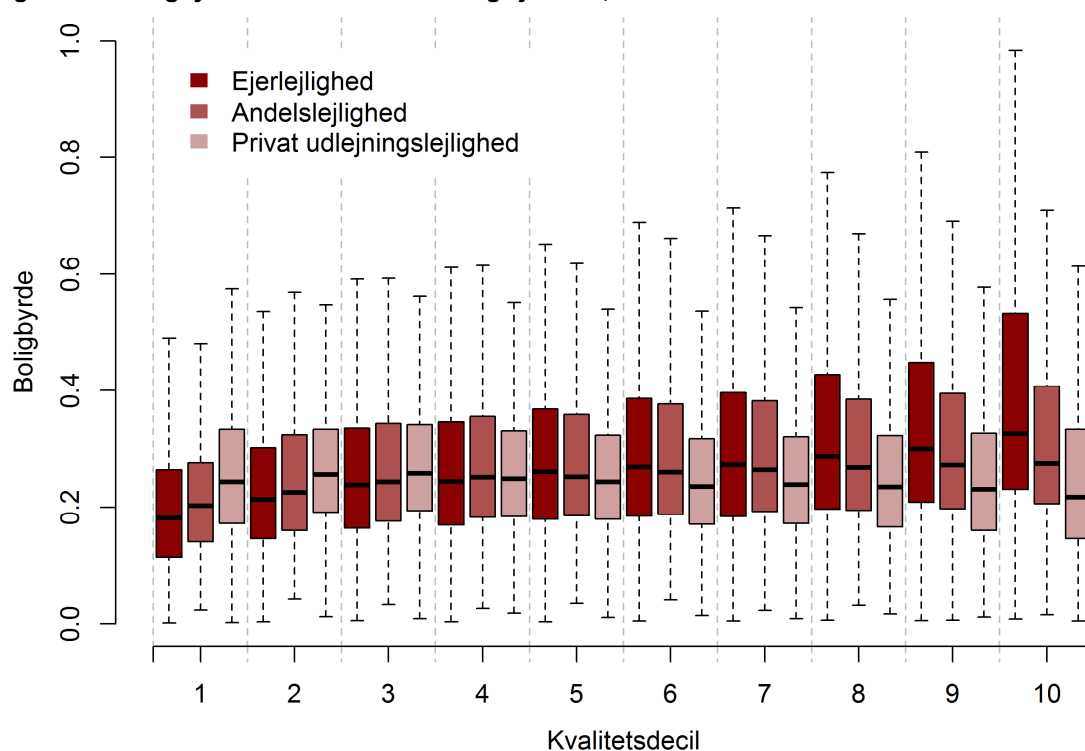
Figur 4.10. Fordelingen af boligbyrden efter ejerform, 2014.



Anm.: Boligbyrden er beregnet som forholdet mellem boligomkostningen og boligtagernes samlede disponible indkomst. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 4.11. Boligbyrde i forhold til kvalitet og ejerform, 2014.

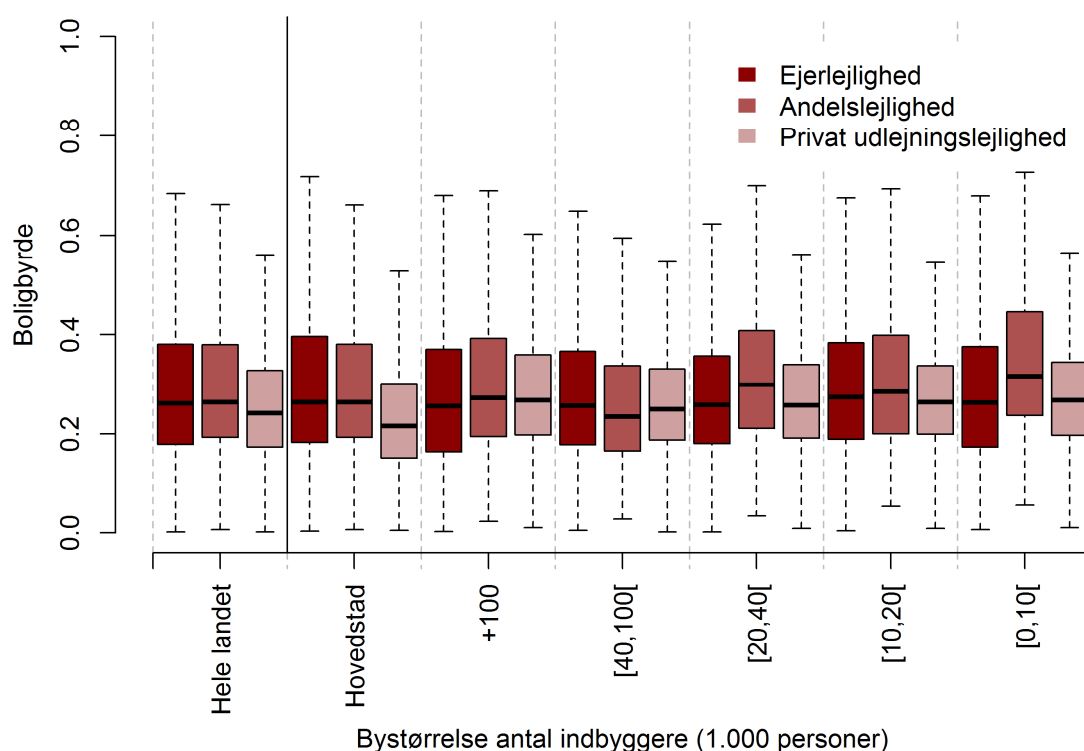


Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Lejlighederne inddeles for hele landet i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Af Figur 2.8 og Figur 2.10 fremgik det, at den disponible husstandsindkomst over kvalitet og bystørrelse blandt andelshavere og lejere i gennemsnit er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. Trods denne forskel ses det fra Figur 4.11 og Figur 4.12, at adfærden i forhold til, hvor stor en andel af den disponible husstandsindkomst, der anvendes på bolig er ens over kvalitet, bystørrelse og ejerform. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af ejerform, kvalitet eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst på bolig (indenfor økonomisk teori kaldet Cobb-Douglas præferencer). Et lignende resultat finder Davis og Magné (2009) på det amerikanske ejerboligmarked, idet de finder en konstant boligbyrde på 24 pct. fra 1980 til 2000.

Figur 4.12. Boligbyrde i forhold til boligens bystørrelse og ejerform, 2014.



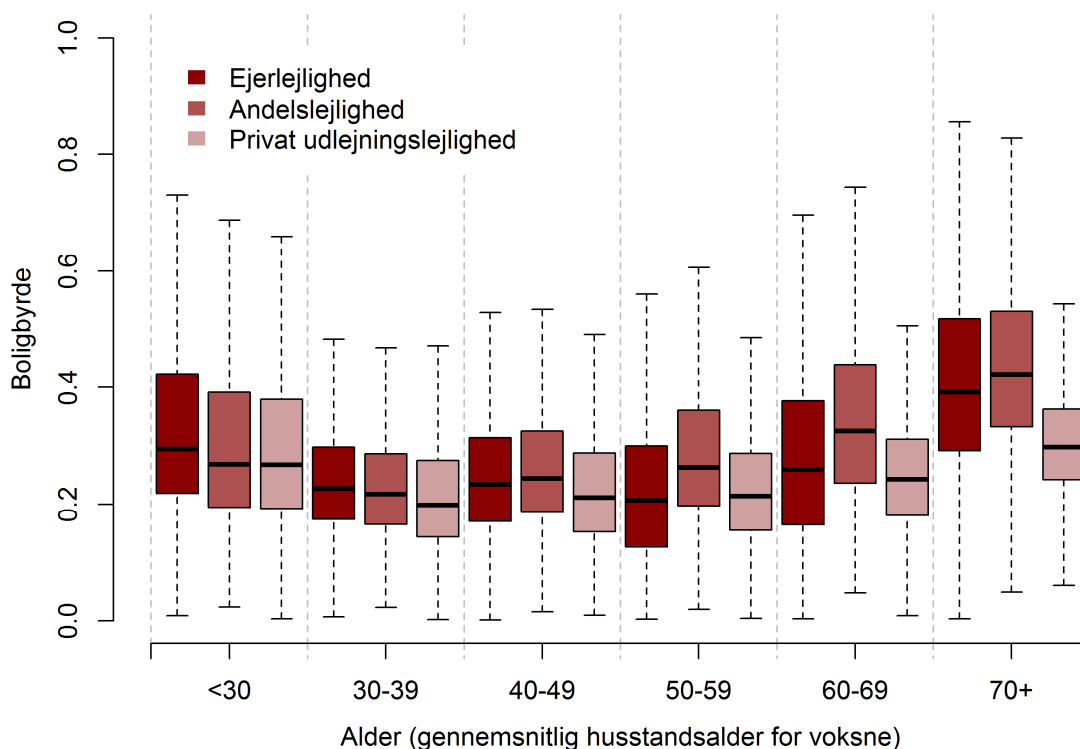
Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Da boligomkostningerne vurderes nogenlunde konstant over alder, jf. Figur 4.9, mens den disponible indkomst er lavest for unge og ældre, bliver boligbyrden over alder det inverse billede af beboernes disponible husstandsindkomst, jf. Figur 4.13. Boligbyrden bliver således højere for unge og ældre end midaldrende på 30-70 år.

I Appendiks D, Figur D.4 vises boligbyrden i forhold til husstandens gennemsnitsalder og ejerform for hver af regionerne. Herfra ses samme tendenser i regionerne som i hele Danmark.

Figur 4.13. Boligbyrde i forhold til beboernes alder og ejerform, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Ændring i boligomkostninger, såfremt omdannelse til ejerlejligheder

Hvis de andels- og udlejningslejligheder med økonomisk incitament til at omdanne til ejerbolig udnytter muligheden – såfremt der gives tilladelse hertil – vil det påvirke boligomkostningen i disse to boligtyper.

Størrelsen af denne ændring skønnes ved at sammenligne boligens nuværende boligomkostning med omkostningen såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Beregningsmetoden er beskrevet i Appendiks D. Ændringen i boligomkostningen beregnes under to scenarier: For det første, hvordan boligomkostningen vurderes at blive ændret, såfremt lejlighedens nuværende beboere bliver boende efter omdannelsen til ejerlejlighed. For det andet, hvordan omkostningen ændres, når nye beboere køber lejligheden som ejerlejlighed.

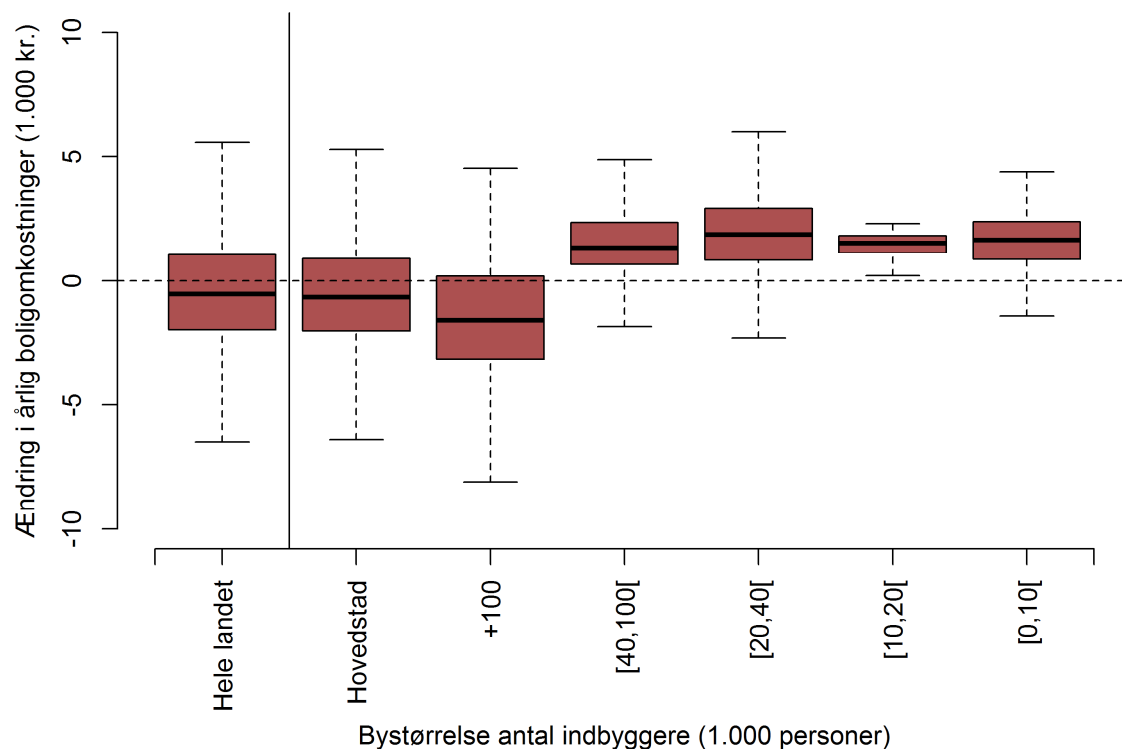
For de nuværende andelshavere, som bliver boende i deres lejlighed, efter denne er omdannet til ejerbolig, skønnes boligomkostningen nærmest uændret. I gennemsnit anslås de tidligere andelshavere at opnå en boligomkostning, som er en anelse billigere end da vedkommende boede i andelsbolig. Besparelsen skønnes i gennemsnit at være i størrelsesordenen 400 kr. årligt, jf. Figur 4.14.

Den lavere boligomkostning opnås, da den tidligere andelshaver kan opnå en besparelse på kreditomkostningen, når lån til andelens indskud kan finansieres gennem realkredit i stedet for som banklån (hvis belåningen samlet set holdes under 80 pct. af boligens værdi). Besparelsen er størst for de boliger, hvor indskuddet var relativt stort. Disse boliger er typisk beliggende i de større byområder, hvorfor kun tidligere andelshavere i byer med mindst 100.000 indbyggere opnår en besparelse. At den tidligere andelshaver som boligejer også opnår rentefradrag på den del af gælden, som tidligere lå i andelsforeningen, trækker ligeledes mod en lavere boligomkostning, hvis andelsboligen omlægges til ejerlejlighed. Modsat øges boligomkostningen,

idet der som boligejer betales ejendomsværdiskat ligesom transaktionsomkostningen ved omdannelsen skal finansieres.

Besparselsen på boligomkostningen er omtrent halv så stor i Hovedstadsområdet som i Aarhus, Odense og Aalborg. Dette skyldes en større betaling af ejendomsværdiskat i Hovedstadsområdet. For andelsboliger i byer med færre end 100.000 indbyggere vurderes boligomkostningen at blive 1.300-2.000 kr. dyrere årligt, såfremt boligen omlægges til ejerlejlighed. Kapitalgevinsten ved omdannelsen er imidlertid tilstrækkelig stor til, at der for disse lejligheder stadig kan være økonomisk incitament til omdannelse af andelslejligheden.

Figur 4.14 Ændring i boligomkostning for nuværende andelshavere efter bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

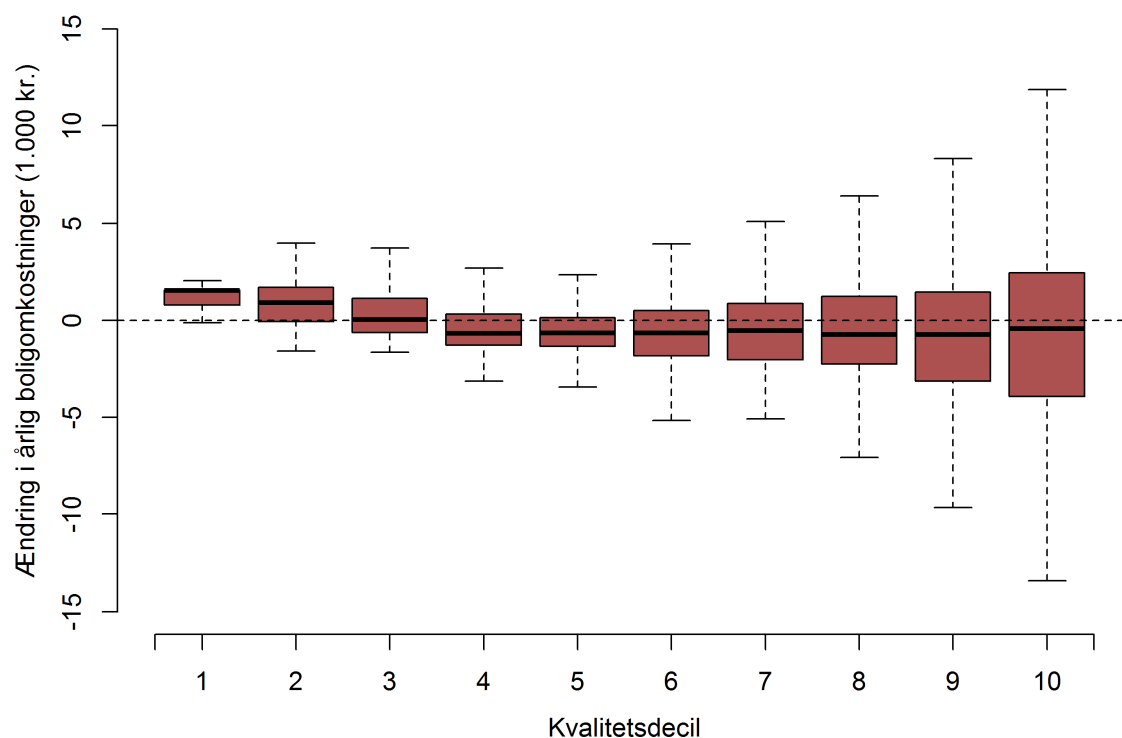
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 4.15 opdeler ændringen i årlige boligomkostninger for nuværende andelshavere efter lejlighedens kvalitet. Det ses, at ændringen i boligomkostningerne er faldende i kvalitet. Forklaringen er, at besparelsen er størst i de områder, hvor andelslejlighedens indskud var størst, hvilket er boliger i de større byområder, som typisk vurderes af høj kvalitet.

For de andelslejligheder, som vurderes at blive omdannet til ejerlejligheder, forventes omkostningen ved at eje boligen at stige betragteligt, når en fremtidig ejer køber lejligheden, jf. Figur 4.16. Den største stigning i omkostningen forventes i Hovedstadsområdet, hvor den årlige omkostning skønnes at stige med 19.000 kr. årligt i forhold til, hvis boligen fortsat havde været en andelslejlighed. Herved bringes boligomkostningen for de omdannede andelslejligheder på niveau med omkostningen for eksisterende ejerlejligheder i samme område, jf. Figur 4.8.

Boligomkostningen for de omdannede andelslejligheder stiger hovedsageligt som følge af en stigende kapitalomkostning, da køberen af ejerlejligheden skal finansiere et større beløb, end hvis boligens handelspris fortsat var begrænset, som det var tilfældet for den tidligere andelsbolig. Den forventede stigning i boligomkostningen er mindre udenfor Hovedstadsområdet, hvor boligtagernes kapitalomkostning er mindre, ligesom der betales mindre i ejendomsværdiskat.

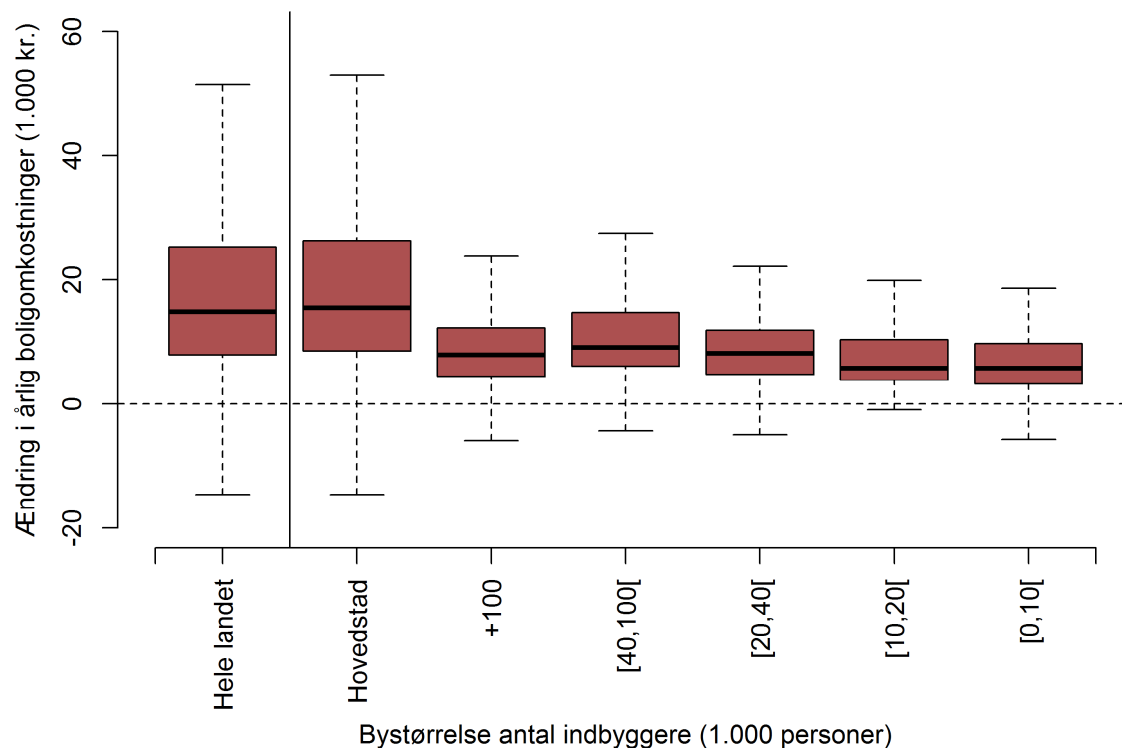
Figur 4.15 Ændring i boligomkostning for nuværende andelshavere efter kvalitet, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Lejlighederne inddeles for hele landet i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 4.16. Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som køber en tidligere andelslejlighed som ejerlejlighed, 2014.

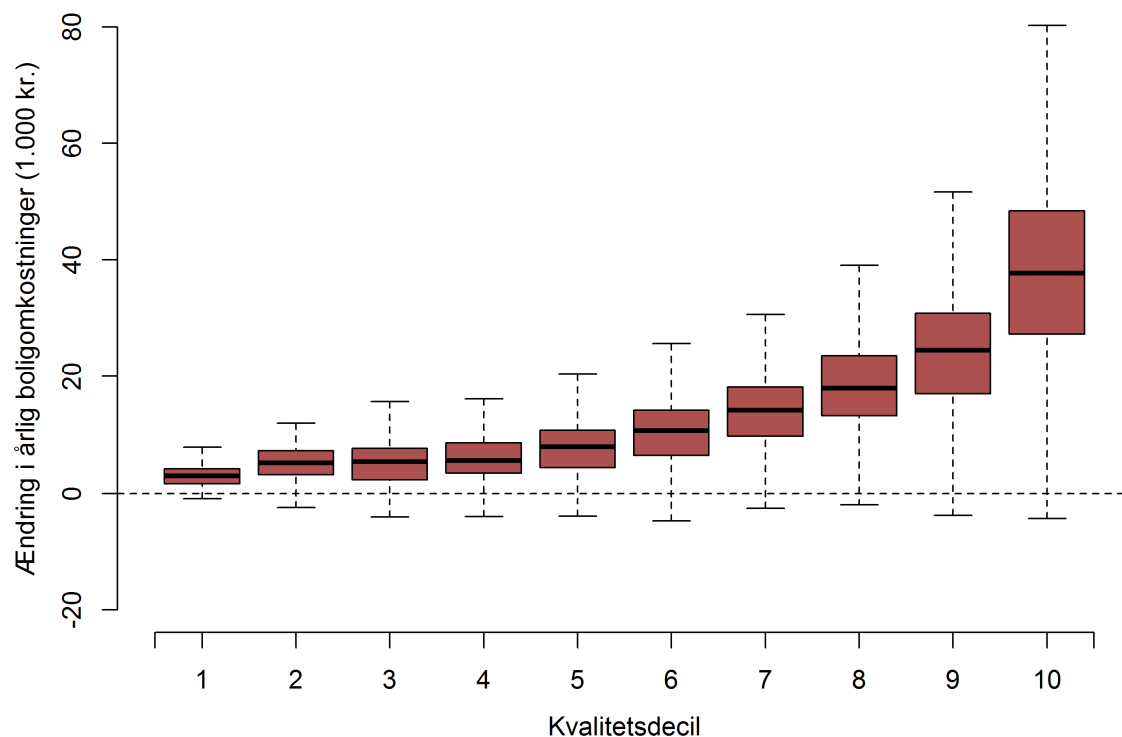


Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 4.17 opdeler ændringen i årlige boligomkostninger for nye boligtagere i de tidligere andelslejligheder efter lejlighedens skønnede kvalitet. Det ses, at ændringen i boligomkostningerne er stigende i kvalitet. Det forklares af, at andelsboligernes pris var relativt mere begrænset for de bedste kvaliteter end de dårligste, hvorfor køberne af andelslejligheder af bedste kvalitet efter en omdannelse til ejerbolig skal finansiere et relativt større beløb.

Figur 4.17. Ændring i boligomkostning efter kvalitet for nye boligtagere, som køber en tidligere andelslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Lejlighederne inddeles for hele landet i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af bokspot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

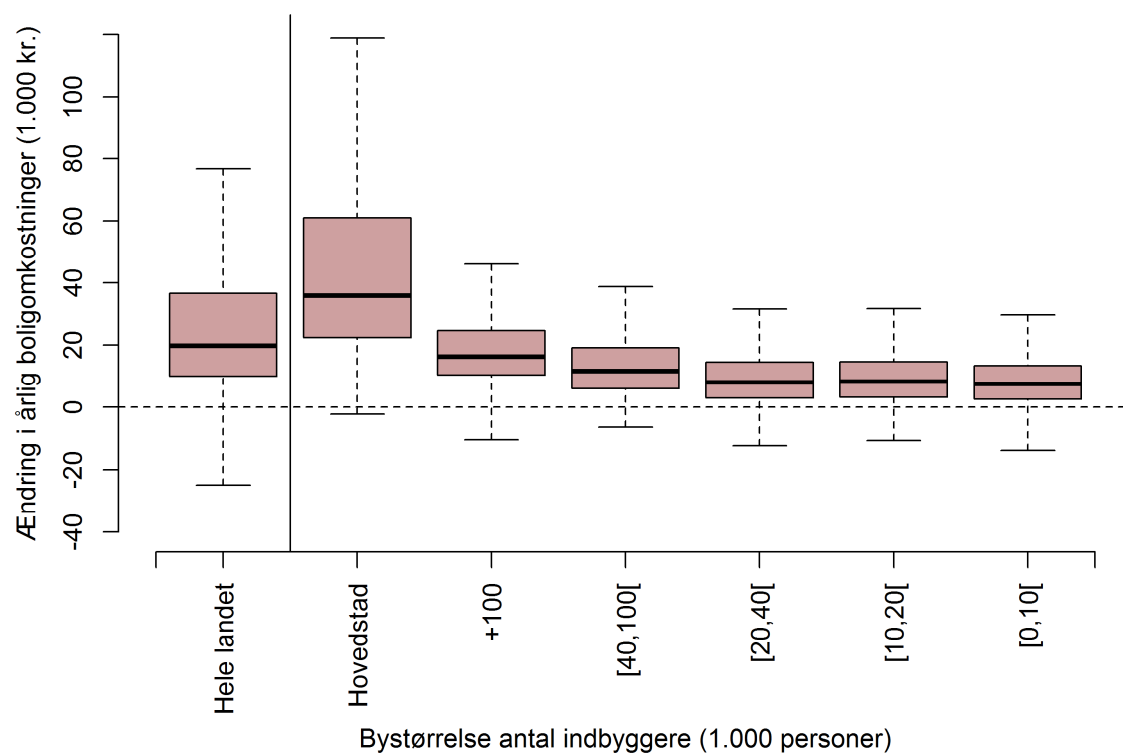
For de nuværende lejere vil huslejen – og dermed boligomkostningen – være upåvirket af udlejerens mulighed for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Da lejekontrakten samtidig er uopsigelig fra udlejerens side, kan de nuværende beboere vælge at blive boende i udlejningslejligheden som lejere, selv hvis lejligheden omdannes til ejerbolig.

For de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed (udlejeren kan forsøge at sælge lejligheden til de nuværende lejere, såfremt udlejer ønsker at realisere gevinsten ved omdannelsen). Efter salget som ejerbolig, anslås boligomkostningen i den tidligere udlejningslejlighed at stige betragteligt. Den gennemsnitlige stigning skønnes til knap 30.000 kr. årligt, svarende til en meromkostning på 2.400 kr. per måned, jf. Figur 4.18.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i de større byer og mere moderat i de mindre byer og landdistrikterne. I Hovedstadsområdet skønnes boligomkostningen at stige mere end fire en halv gang mere end for boliger beliggende i byer med maksimalt 40.000 indbyggere. I Hovedstadsområdet vurderes stigningen i boligomkostningen at være på knap 48.000 kr. årligt, svarende til lige under 4.000 kr. per måned.

I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen for de omdannede udlejningslejligheder til godt 1.500 kr. per måned, mens det tilsvarende tal for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er knap 800 kr. per måned.

Figur 4.18. Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som løber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.

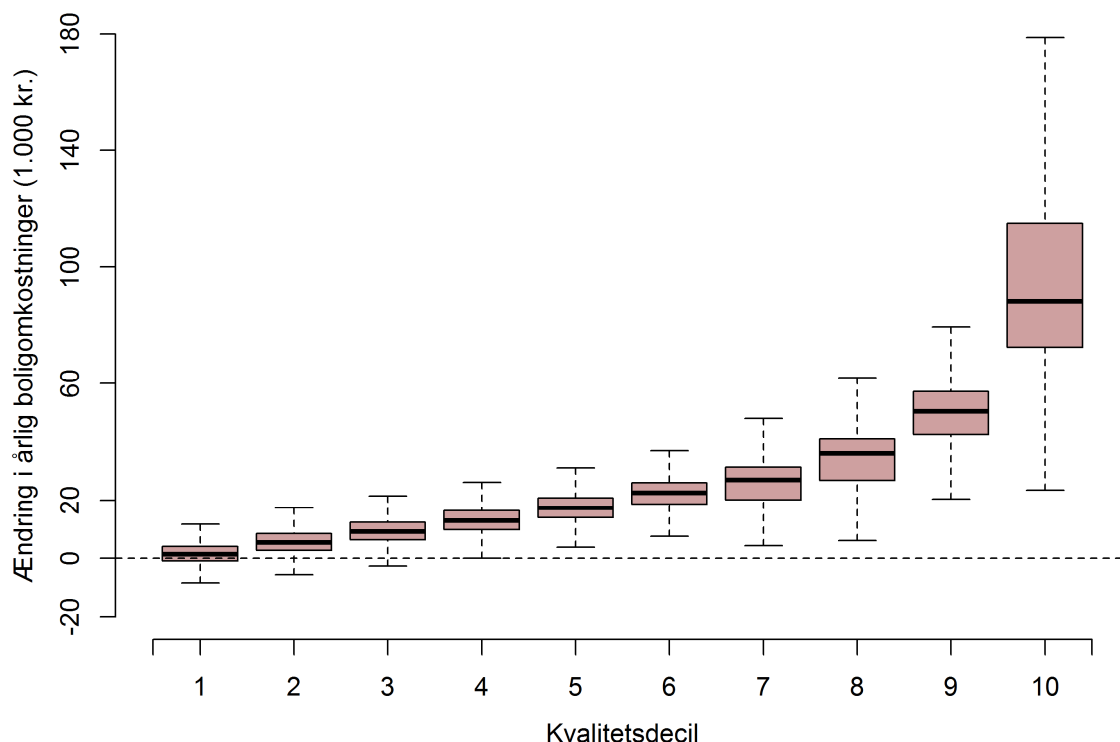


Anm.: Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Ændringen i boligomkostningen for nye ejere i de tidligere lejeboliger er stigende i lejlighedens kvalitet, jf. Figur 4.19. Mønsteret er således det samme som observeret for de omdannede andelslejligheder. At stigningen i boligomkostningen vurderes størst i Hovedstadsområdet, de større byer og for lejligheder i de bedste kvalitetsdeciler skyldes, at salgsprisen som ejerlejlighed er betydeligt højere i disse områder og for disse kvaliteter. Salgsprisen afspejles direkte i boligtagernes kapitalomkostning, som derfor er stigende i boligens værdi. Dette forklarer størstedelen af den geografiske variation af forskellen på ændringen af boligomkostningen.

Figur 4.19. Ændring i boligomkostning efter kvalitet for nye boligtagere, som løber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Lejlighederne inddeles for hele landet i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Se note til Figur 2.7 for en forklaring af boksplot.

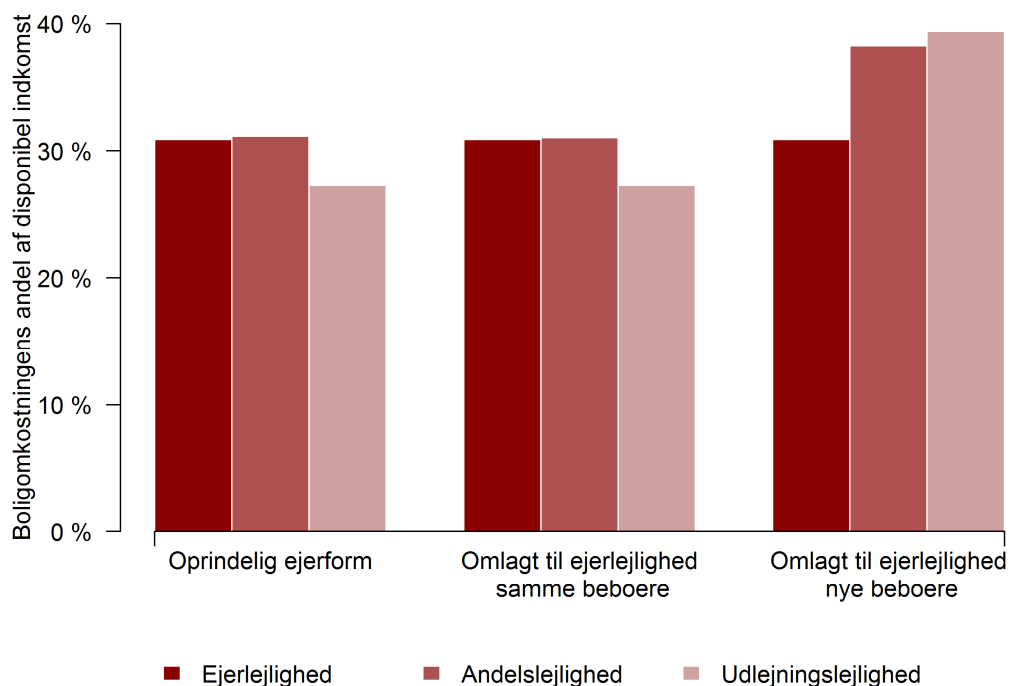
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres. Det samme gør sig stort set gældende for andelshaverne, hvor boligomkostningen efter omdannelse til ejerbolig stort set er uændret. Dette fremgår af Figur 4.20, hvor de tre søjler midt i figuren er af samme højde som de tre søjler til venstre i figuren.

Under den forudsætning, at andels- og udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning, jf. Figur 4.16 og Figur 4.18. Dette er illustreret yderst til højre i Figur 4.20, hvor boligbyrden udregnes som boligomkostningen for den omlagte bolig (med nye beboere) sat i forhold til de nuværende beboeres disponible husstandsindkomst. For de tidligere andelslejligheder skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 7 pct.point, men byrden for de tidligere udlejningslejligheder øges med 12 pct.point under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende andelshavere og lejere.

Boligbyrden øges altså for nye beboere i omlagte andels- og udlejningslejligheder. Boligbyrden øges mest for omlagte boliger beliggende i Hovedstadsområdet, hvor den største stigning i boligomkostningen ligeledes observeres. For omlagte udlejningslejligheder stiger boligbyrden således til knap 44 pct. i Hovedstadsområdet, 39 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 33-35 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere.

Figur 4.20. Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed med beboere med samme disponible indkomst, 2014.



Anm.: Oprindelig ejerform viser den gennemsnitlige boligbyrde – dvs. boligomkostningen sat i forhold til husstandens samlede disponible indkomst – for beboere i ejer-, andels- og udlejningslejligheder i 2014. I midten vises boligbyrden, såfremt de nuværende beboere bliver boende i lejligheden, efter denne er omlagt til ejerlejlighed (boligomkostningen er i så fald omtrent uændret i gennemsnit, jf. Figur 4.14). Til højre vises boligbyrden, såfremt en ny boligtager med samme indkomstniveau som de eksisterende beboere flytter ind i de omlagte andels- og udlejningslejligheder (indkomstniveauet er uændret, men boligomkostningen i de omlagte lejligheder er steget, jf. Figur 4.16 og Figur 4.18).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

4.4. Boligmarkedets sammensætning efter boligomkostning

Når de omlagte andels- og udlejningslejligheder købes som ejerbolig af nye boligtagere, vurderes boligomkostningen for de nye ejere at være større, end hvis boligen fortsat var andels- eller udlejningslejlighed, jf. foregående afsnit. Tillades det, at andels- og udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, vurderes den gennemsnitlige boligomkostning i et givet geografisk område således at stige på længere sigt, når en større andel af boligerne udgøres af ejerboliger.

Det skal understreges, at boligomkostningerne er beregnet under forudsætning af uændrede priser på ejerlejlighedsmarkedet. I det omfang en eventuel tilladelse til omdannelse af andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker prisniveauet på ejerboligmarkedet, vil prisændringen afspejles i ejerboligens omkostning. En svagere (henholdsvis stærkere) prisudvikling som følge af omdannelsen vil medføre et fald (henholdsvis en stigning) i ejerboligomkostningen.

Det økonomiske incitament til omdannelse til ejerbolig vurderes størst for de andelsboliger, som har den laveste boligomkostning per kvadratmeter. Det er derfor blandt de relativt billige andelsboliger målt ud fra boligomkostningen per boligkvadratmeter, flest andelslejligheder omlægges til ejerbolig. Det fremgår af Tabel 4.1, som viser antallet af andelsboliger primo 2015 samt antallet af boliger efter omdannelse af de andelsboliger, som har økonomisk incitament hertil.

Af tabellen nedenfor ses det desuden, at lige godt halvdelen af andelslejlighederne på landsplan har en årlig boligomkostning i størrelsesordenen 1.000 kr. per kvadratmeter. For 97 pct. af disse

boliger skønnes andelshaveren at have økonomisk incitament til at omdanne lejligheden til ejerbolig. Dette er på niveau med andelen blandt boliger med en lavere boligomkostning per kvadratmeter, men højere end andelen for andelsboliger med en større årlig omkostning per kvadratmeter. Omdannes andelsboliger med økonomisk incitament hertil til ejerbolig, vil andelsboliger med en årlig boligomkostning omkring 1.000 kr. per kvadratmeter udgøre 27 pct. af andelsboligerne på landsplan, jf. Tabel 4.1. De tilbageværende andelsboliger – efter en omdannelse af boliger med økonomisk incitament – har således en gennemsnitligt højere boligomkostning, end det var tilfældet før omdannelsen.

Tabel 4.1. Andelslejligheder efter boligomkostning, primo 2015 samt fraregnet boliger med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig.

	Årlig boligomkostning, kr. per kvadratmeter							Antal
	< 500	600	800	1.000	1.200	1.400	> 1500	
<i>Andelslejligheder primo 2015</i>								
		<i>Andel af alle andelsboliger i området (pct.)</i>						
Hele landet	0,4	4	15	51	22	4	2	151
Hovedstadsområdet	0,0	3	11	55	24	4	2	128
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	9	26	38	15	8	4	6
Byer 40.000-99.999 indbyggere	4	15	48	27	5	0,3	0,2	7
Byer 20.000-39.999 indbyggere	1	12	30	29	23	5	-	4
Byer 10.000-19.999 indbyggere	1	11	39	31	11	3	4	3
Byer < 10.000 indbyggere	3	25	43	22	4	1	3	3
		<i>Andel med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig (pct.)</i>						
Hovedstadsområdet	-	91	99	97	89	71	52	93
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	97	93	70	60	54	50	75
Byer 40.000-99.999 indbyggere	100	82	64	62	37	-	-	66
Byer 20.000-39.999 indbyggere	-	61	57	31	1	0	-	35
Byer 10.000-19.999 indbyggere	-	44	35	37	25	-	0	34
Byer < 10.000 indbyggere	-	37	30	6	14	-	-	25
<i>Andelslejligheder fraregnet boliger med økonomisk incitament til omdannelse</i>								
		<i>Andel af alle andelsboliger i området (pct.)</i>						
Hele landet	0,3	7	19	27	27	11	9	20
Hovedstadsområdet	-	3	2	22	38	18	16	9
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	1	8	45	23	14	8	1
Byer 40.000-99.999 indbyggere	-	8	52	30	10	0,3	-	2
Byer 20.000-39.999 indbyggere	-	7	20	30	35	7	-	3
Byer 10.000-19.999 indbyggere	-	9	38	30	12	5	6	2
Byer < 10.000 indbyggere	2	21	40	28	4	2	4	2

Anm.: Boligomkostningen for andelsboligen er beregnet som beskrevet i afsnit 4.3. For årlige boligomkostninger per kvadratmeter mellem 500 og 1.500 kr. er omkostningen opgjort i intervaller af 200 kr. Angivelsen øverst i tabellen viser intervallets midtpunkt, så for eksempel 600 angiver intervallet [500, 700].

Andelen med økonomisk incitament til omdannelse er kun beregnet, såfremt der primo 2015 fandtes mindst 100 andelslejligheder i kategorien.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Blandt udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 er billedet det samme, som ses for andelsboliger ovenfor: Andelen med økonomisk incitament til omdannelse er størst blandt lejeboliger med den laveste husleje per kvadratmeter, jf. Tabel 4.2. Efter en eventuel omdannelse skønnes de tilbageværende udlejningslejligheder således i gennemsnit at have en højere årlig husleje per kvadratmeter. I for eksempel Hovedstadsområdet skønnes antallet af udlejningsboliger i ejendomme opført senest i 1966 at falde fra 64.000 boliger i dag til i størrelsesordenen 5.000 lejeboliger efter en eventuel omdannelse. De billigste lejeboliger med en årlig leje på 500-700 kr. per kvadratmeter udgør i dag knap 30 pct. af udlejningsboligerne i Hovedstaden. Andelen vurderes at falde til under 10 pct. af de tilbageværende udlejningsboliger efter en omdannelse af udlejningslejligheder, hvor udlejereren har økonomisk incitament hertil.

Tabel 4.2. Udlejningslejligheder opført senest i 1966 efter boligomkostning, primo 2015 samt fraregnet boliger med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig.

	Årlig boligomkostning, kr. per kvadratmeter							Antal
	< 500	600	800	1.000	1.200	1.400	> 1500	
<i>Udlejningslejligheder primo 2015</i>								
	<i>Andel af alle udlejningsboliger i området (pct.)</i>							
Hele landet	1	37	53	9	1	0,0	-	208
Hovedstadsområdet	0,6	29	66	5	0,1	-	-	64
Byer ≥ 100.000 indbyggere	0,2	13	56	28	3	0,0	-	42
Byer 40.000-99.999 indbyggere	0,1	36	59	5	0,0	-	-	33
Byer 20.000-39.999 indbyggere	0,1	45	50	4	0,1	-	-	24
Byer 10.000-19.999 indbyggere	0,5	57	40	2	0,1	-	-	14
Byer < 10.000 indbyggere	2	69	27	2	0,0	-	-	31
	<i>Andel med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig (pct.)</i>							
Hovedstadsområdet	100	98	91	84	-	-	-	93
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	72	61	79	72	-	-	68
Byer 40.000-99.999 indbyggere	-	54	43	47	-	-	-	47
Byer 20.000-39.999 indbyggere	78	69	58	57	-	-	-	63
Byer 10.000-19.999 indbyggere	62	50	40	50	-	-	-	46
Byer < 10.000 indbyggere	51	35	28	30	-	-	-	33
<i>Udlejningslejligheder fraregnet boliger med økonomisk incitament til omdannelse</i>								
	<i>Andel af alle udlejningsboliger i området (pct.)</i>							
Hele landet	0,6	39	53	7	0,6	-	-	72
Hovedstadsområdet	-	9	81	10	0,2	-	-	5
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	11	68	18	3	-	-	13
Byer 40.000-99.999 indbyggere	0,1	31	64	5	-	-	-	17
Byer 20.000-39.999 indbyggere	0,3	38	57	5	0,2	-	-	9
Byer 10.000-19.999 indbyggere	0,7	52	45	2	0,0	-	-	8
Byer < 10.000 indbyggere	2	67	29	2	0,1	-	-	21

Anm.: Boligomkostningen for udlejningsboligen er beregnet som beskrevet i afsnit 4.3. For årlige boligomkostninger per kvadratmeter mellem 500 og 1.500 kr. er omkostningen opgjort i intervaller af 200 kr. Angivelsen øverst i tabellen viser intervallets midtpunkt, så for eksempel 600 angiver intervallet [500, 700].

Andelen med økonomisk incitament til omdannelse er kun beregnet, såfremt der primo 2015 fandtes mindst 100 andelslejligheder i kategorien.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

En tilladelse til omdannelse af andelsboliger i etageejendomme og udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 skønnes at øge antallet af ejerlejligheder fra cirka 232.000 i dag til knap en halv million efter omdannelse af lejligheder med økonomisk incitament hertil. Omkostningen for nye boligtagere i de omdannede lejligheder vil generelt være på niveau med eksisterende ejerlejligheder i samme område. Fordelingen af ejerlejligheders årlige boligomkostning per kvadratmeter ændres derfor kun i mindre grad ved en eventuel omdannelse, jf. Tabel 4.3. Dog ses en tendens til, at den gennemsnitlige ejerlejlighed i de største byer kan blive lidt dyrere, end det er tilfældet i dag. Dette kan forklares af, at en stor andel af de omdannede lejligheder – særligt i Hovedstadsområdet – har en meget central beliggenhed, hvilket øger købsprisen og derved boligomkostningen.

Tabel 4.3. Ejerlejligheder efter boligomkostning, primo 2015 samt tillagt andels- og udlejningslejligheder med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig.

	Årlig boligomkostning, kr. per kvadratmeter							Antal
	< 500	600	800	1.000	1.200	1.400	> 1500	
<i>Ejerlejligheder primo 2015</i>								
		<i>Andel af alle ejerboliger i området (pct.)</i>						
Hele landet	0	2	25	32	23	14	3	232
Hovedstadsområdet	-	0	1	29	34	28	7	110
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	0	21	44	32	3	0	41
Byer 40.000-99.999 indbyggere	-	1	60	33	4	1	0	29
Byer 20.000-39.999 indbyggere	-	1	68	28	3	0	-	22
Byer 10.000-19.999 indbyggere	-	9	46	38	5	1	0	14
Byer < 10.000 indbyggere	-	18	60	16	3	1	1	15
<i>Ejerlejligheder inklusiv andels- og udlejningslejligheder med økonomisk incitament til omdannelse</i>								
		<i>Andel af alle ejerboliger i området (pct.)</i>						
Hele landet	0,0	2	20	25	29	19	5	498
Hovedstadsområdet	0,0	0,0	1	21	39	32	8	288
Byer ≥ 100.000 indbyggere	-	0,1	18	40	38	3	0,3	73
Byer 40.000-99.999 indbyggere	-	2	57	35	5	1	0,1	50
Byer 20.000-39.999 indbyggere	-	2	73	22	2	0,0	-	39
Byer 10.000-19.999 indbyggere	0,2	10	55	28	5	1	0,4	22
Byer < 10.000 indbyggere	-	26	59	11	2	1	0,4	26

Anm.: Boligomkostningen for de oprindelige ejerboliger samt de omlagte andels- og udlejningslejligheder er beregnet som beskrevet i afsnit 4.3. For årlige boligomkostninger per kvadratmeter mellem 500 og 1.500 kr. er omkostningen opgjort i intervaller af 200 kr. Angivelsen øverst i tabellen viser intervallets midtpunkt, så for eksempel 600 angiver intervallet [500, 700].

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

De beregnede boligomkostninger i udlejningslejligheder er lig huslejen. Det indregnes ikke, at lejere subsidieres gennem boligstøtteordningen. Idet muligheden for boligstøtte frafalder, hvis en boligtager overgår fra leje- til ejerbolig, kan stigningen i boligtagernes reelle boligomkostning være større, end det umiddelbart fremgår ved sammenligning af Tabel 4.2 og Tabel 4.3.

5. Fastsættelse af boligens alternative værdi som ejerbolig

I dette afsnit præsenteres den statistiske metode, som anvendes til at give et skøn for en boligs værdi som ejerbolig. For ejerlejligheder vurderes boligens salgspris, mens metoden for andels- og udlejningslejligheder anvendes til at vurdere boligens alternative værdi som ejerlejlighed. Metoden resulterer i en anslået værdi for hver enkelt lejlighed i hvert kvartal i perioden 2012-15. Gennemsnittet over de fire kvartaler anvendes som lejlighedens vurderede værdi som ejerbolig i 2014.

Den benyttede metode til at skønne over hver bolig værdi som ejerbolig er *geografisk vægtet regression* (på engelsk *Geographically Weighted Regression, GWR*). Dette er en moderne, beregningstung metode, som via sin geografiske vægtning giver en fin balance mellem lokale og globale egenskaber i beskrivelsen af et system. I dette afsnit gives en gennemgang af metoden målrettet læsere med en basal viden indenfor statistiske og økonometriske metoder.

5.1. Geografisk vægtet regression

Geografisk vægtet regression er en spatial metode, der især har vundet udbredelse i de seneste 15 år, jf. blandt andre Fotheringham m.fl. (2002), Gollini m.fl. (2015) og Bivand m.fl. (2017). Metoden er et kraftfuldt værktøj til at kortlægge spatial heterogenitet som for eksempel forskelle i ejerboligprisen på tværs af landet. En styrke ved geografisk vægtet regression er, at metoden giver en god beskrivelse af lokale forhold, som kan være medforklarede til variation i prisfastsættelsen af en bolig.

Principperne bag geografisk vægtet regression

Metoden forstås bedst ved at tage udgangspunkt i en simpel lineær regressionsanalyse, hvor man bestemmer sammenhængen mellem en responsvariabel p og en række forklarende variable x_1, x_2, \dots, x_n .

I vores tilfælde vil responsvariablen være lig (log-)kvadratmeterprisen på en bolig, der forsøges forklaret ud fra en række forklarende boligkarakteristika så som boligens størrelse, opførelsesår mv. samt forklarende kendetegn ved boligens beliggenhed så som afstand til kyst, motorvej m.fl. Ved lineær regression antages en lineær sammenhæng mellem boligprisen og de forklarende variable således at $p = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_n x_n + \varepsilon$, hvor ε er et restled, som indeholder øvrige karakteristika, der påvirker boligprisen, men som ikke er observeret.

Estimeres sammenhængen mellem ejerboligers handelspris og boligens karakteristika ved én lineær regression, som indeholder bolighandler fra hele landet, haves en såkaldt *global model*. Herved antages implicit, at den marginale priseffekt af de indeholdte boligkarakteristika er den samme i hele landet. Dette kunne for eksempel være stigningen i kvadratmeterprisen ved en kystnær bolig, der antages at være den samme ved Strandvejen i Hellerup som på Ærø i det Sydfynske Øhav. Ved en global model vil prisreduktionen ved at ligge tæt ved en motorvej ligeledes være den samme for en bolig, der ligger 300 m. fra motorvejen i et åbent område i Jylland (og derfor er støjplaget) og en bolig, som ligger tilsvarende tæt ved en motorvej i Københavnsområdet (men måske i fjerde husrække fra motorvejen, hvorfor boligen kun i begrænset omfang er udsat for støj).

Det virker således ikke hensigtsmæssigt, at priseffekterne af enkelte boligkarakteristika er ens for større geografiske områder. Det vi ønsker er derfor en *lokal model*, hvor der tages hensyn til boligmarkedets betydelige geografiske forskelle på tværs af landet.

Ideen ved geografisk vægtet regression er, at der foretages én lineær regressionsanalyse for hver enkelt bolig, hvor boligprisen ønskes estimeret. Herved opnås en meget fin beskrivelse af de observerede lokale forhold.

Regressionsanalysen laves i princippet på et datagrundlag, som indeholder alle handlede boliger i Danmark over en årrække. Som beskrevet ovenfor virker det dog ikke rimeligt at basere estimationen på handler med boliger, der ligger langt fra det betragtede hus. Hver handel i estimationsgrundlaget tildeles derfor en vægt, som fastsættes ud fra den geografiske afstand til den bolig, som netop denne estimation vedrører. I praksis vil mange handler ikke indgå i analysen, fordi de er så langt væk fra det betragtede hus, at vægten hørende til denne handel sættes lig nul.

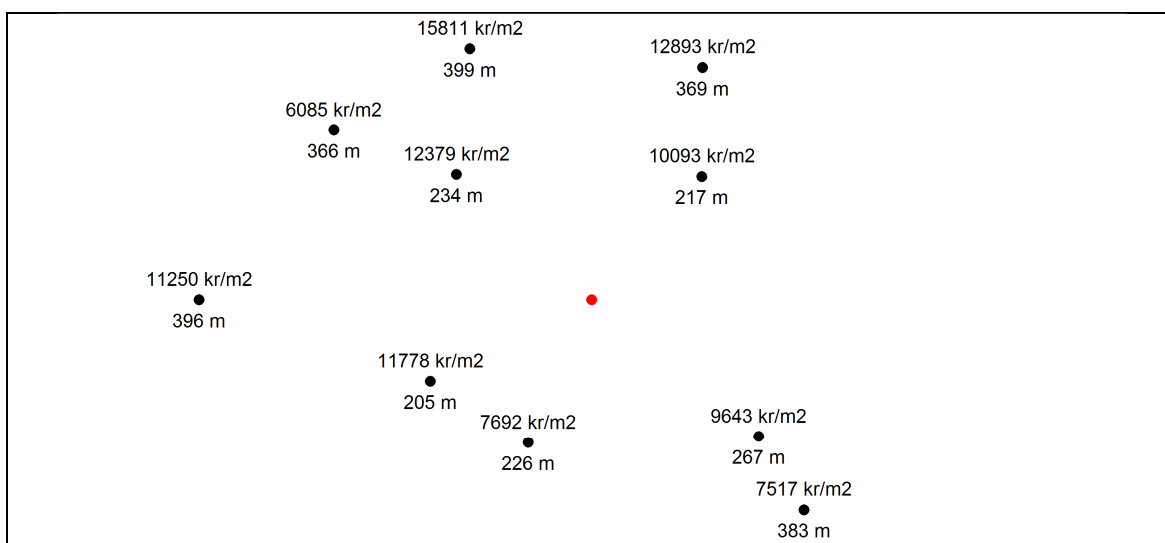
Som det fremgår senere i dette afsnit, bør der i praksis indgå 1.250-5.000 handler i hver enkelt estimation. Herved bliver det nærområde, som estimationen foretages på baggrund af, typisk relativt stort (ofte med en radius på over 10 km.). De forholdsvis store områder sikrer, at der er tilstrækkeligt data til at estimere modellen. Men ved hjælp af nedvægtningen af datapunkter, der ligger langt væk, sikres metodens gode lokale egenskaber.

Et væsentligt krav til estimationsmetoden er *spatial kontinuitet*. To boliger, der ligger geografisk tæt ved hinanden og som har beslægtede karakteristika, bør have relativt ens estimerede kvadratmeterpriser. Dette vil netop være opfyldt ved geografisk vægtet regression, da kvadratmeterprisen på to tæt beliggende boliger vil være estimeret på et datagrundlag, som næsten er identisk.

Simpelt illustrativt eksempel på geografisk vægtet regression

Et eksempel på, hvordan geografisk vægtet regression virker, er som følger: Antag at vi er interesseret i, at fastsætte (log-)kvadratmeterprisen for et bestemt parcelhus i omegnen af Køge. For at estimere prisen på denne ene bolig laves en lineær regression over samtlige variable, der udgør boligens karakteristika med udgangspunkt i solgte parcelhuse i perioden 2012-15. Hver af disse boliger vil indgå i regressionen med en given vægt, der er bestemt af afstanden til boligen i Køge. Des tættere en solgt bolig ligger på parcelhuset i Køge, des større vægt har den i regressionen. I praksis vil langt størstedelen af de solgte boliger i data dog være så langt væk, at de indgår i regressionen med vægten nul, og dermed ingen indflydelse har på den estimerede kvadratmeterpris. På trods af, at størstedelen af de solgte boliger i Danmark ikke vil indgå i selve estimationen, inddrages de alligevel for at sikre, at der er nok information til at estimere modellen. Derefter justeres modellen således, at der for hvert område fastsættes et minimalt og et maksimalt antal boliger, der skal indgå i estimationen. Ligeledes fastsættes en radius, som begrænser afstanden til de relevante boliger.

Figur 5.1. Pris og afstand til de ti nærmeste boliger solgt i 2014 for et udvalgt parcelhus i Køge.



Kilde: Egen tilblivelse.

For at lette eksemplet ønsker vi at estimere (log-)kvadratmeterprisen for den aktuelle bolig i Køge udelukkende ud fra de ti nærmeste parcelhuse solgt i 2014. Her er det maksimale antal boliger altså lig det minimale antal boliger, hvilket gør radius-betingelsen overflødig. I Figur 5.1 indikerer den røde cirkel boligen hvis kvadratmeterpris, vi ønsker at estimere. De øvrige ti cirkler viser kvadratmeterprisen på, samt afstanden til, de nærmeste ti boliger.

Da vi nu har kvadratmeterprisen på de ti nærmeste boliger solgt i 2014, er det muligt at sammenholde disses karakteristika med egenskaberne for boligen, hvis pris ønskes estimeret. Antag at boligen, der ligger tættest på (205 m.), praktisk talt er identisk med den aktuelle bolig. I det tilfælde ville disse to boligens kvadratmeterpris kun afvige minimalt fra hinanden, sikret af den spatiale kontinuitet. Antag i stedet, at boligen der ligger 205 m. væk har et stråtag, mens den aktuelle bolig har et tegtag. Udover denne forskel er boligerne stadig meget tæt beslægtede. Da vil boligen, hvis pris ønskes estimeret, have en værdi, der er forskellig fra, men stadig relativt tæt på, de 11.778 kr. per kvadratmeter. Den ændrede pris for boligen med tegtag afspejler dermed værdiforskellen mellem et stråtag og et tegtag. Således bliver hver eneste karakteristika for den aktuelle bolig sammenlignet med egenskaberne for de solgte boliger. Bemærk, i dette tilfælde vil solgte boliger længere end 400 meter væk fra boligen i Køge indgå i regression med en vægt på nul. Der kan dermed godt forekomme et parcelhus identisk til parcelhuset i Køge, som er placeret i Fredericia. Data fra dette hus vil i praksis ikke have nogen indflydelse på den estimerede pris for huset i Køge.

Oversigt over regressionsmodellen

Det ønskes at skønne over kvadratmeterprisen på en given ejerbolig i . Det antages, at log-kvadratmeterprisen kan udtrykkes ved

$$p_i = \beta_i x_i + \theta_i t + \varepsilon_i$$

hvor den forklarende variabel p_i er boligens estimerede kvadratmeterpris, x_i er en vektor indeholdende boligens individuelle karakteristika, β_i er en vektor bestående af koefficienter hørende til hvert karakteristika, og ε_i er et normalfordelt fejld.

I estimationen indgår desuden en vektor af tidsdummies, t , samt en hertil hørende vektor af boligspecifikke koefficienter, θ_i . Tidsvektoren indeholder en række dummy-variable, som er lig én, hvis boligen er handlet indenfor det kvartal¹⁶, dummyvariablen refererer til. I alle øvrige tilfælde er variabelen lig nul.

At inkludere tidsdummies på denne vis resulterer i, at man med udgangspunkt i en referencekategori (typisk første kvartal i den betragtede tidsperiode) har mulighed for at danne et prisindeks for den enkelte bolig. Boligens kvadratmeterpris kan således skønnes i et hvilket som helst kvartal indenfor dataperioden. Koefficientvektoren θ_i er for den enkelte bolig et skøn over, hvad den lokale udvikling i kvadratmeterprisen har været lige præcis på den enkelte adresse. Eksempler på sådanne prisindeks er vist i Figur 5.4 og Figur 5.5 nedenfor.

For at sikre robusthed i estimationen korrigeres estimationsgrundlaget for såkaldte outliers eller ekstreme værdier. I Fotheringham m.fl. (2002) foreslås flere metoder. Her er valgt den metode, der kører hurtigst. Metoden finder outliers ved en iterativ proces, som er beskrevet nærmere i Stephensen m.fl. (2015). Det typiske antal outliers i hver enkelt estimation udgør 20-100 observationer af de i alt 1.250-5.000 handler, som indgår.

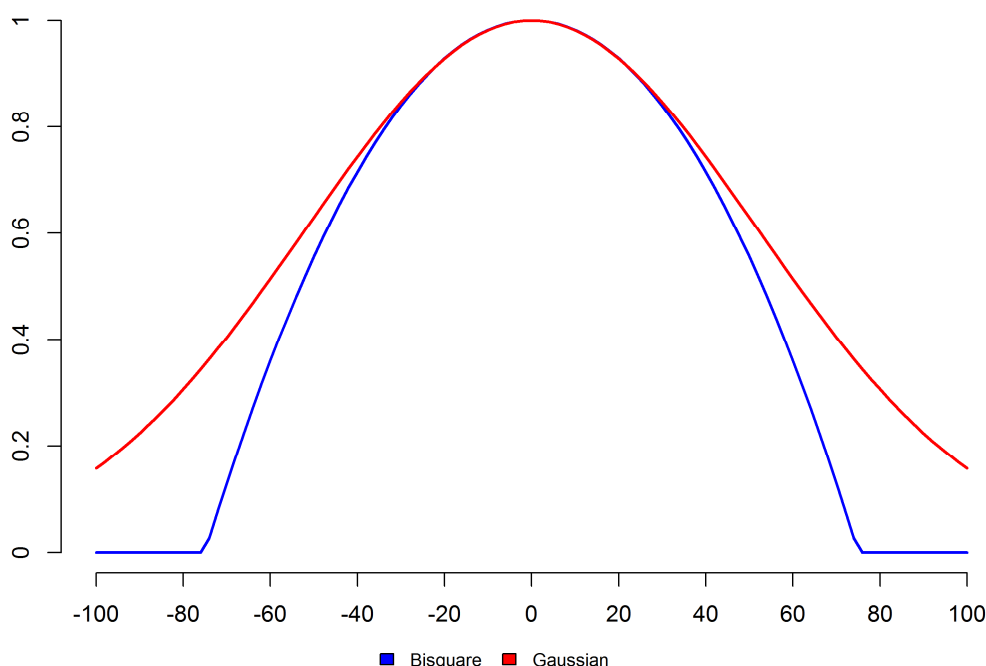
¹⁶ I de her udførte estimationer opdeles hvert dataår i de fire kvartaler. Enhver anden tidsenhed kan anvendes, såfremt dette ønskes.

Baggrundskarakteristika indeholdt i estimationen omfatter både karakteristika for boligen, ejendommen samt ejendommens beliggenhed. En tabel indeholdende de anvendte karakteristika kan ses i Appendiks E.

Tuning af modellen

Ved geografisk vægtet regression er der fire parametre, hvis værdi skal bestemmes: (i) Et mindste, k^{min} , og (ii) et maksimalt antal observationer, der skal indgå i den enkelte estimation, k^{max} , (iii) en søgeradius handlede boliger findes indenfor, r , og (iv) den geografiske vægtning af de enkelte handler (kernefunktionens funktionelle form).

Figur 5.2. Geografisk vægtning af handler i estimationsgrundlaget.



Kilde: Egen tilblivelse.

Den geografiske vægtning af de enkelte handler i estimationsgrundlaget foretages ved kernefunktionen kaldet bisquare¹⁷. Et eksempel på funktionen er afbildet i Figur 5.2, hvor der sammenlignes med en gaussisk kernefunktion¹⁸. Ved afstand nul giver begge funktioner den maksimale vægt på én. Omkring dette centrum vægter funktionerne stort set ens. Bisquare har i modsætning til den gaussiske kerne den egenskab, at vægten går mod nul ved fuld radius-afstand.

De tre øvrige parametre indeholdt i estimationerne optimeres ved grid search. Her findes et godt sæt af parameterverdier ved at foretage en række estimationer med forskellige kombinationer af parameterverdier. Herudfra udvælges kombinationen, som giver den største træfsikkerhed.

¹⁷ Bisquare-kernefunktionen har den funktionelle form $f(x) = \max\left(1 - \left(\frac{x}{c}\right)^2, 0\right)$, hvor c angiver, hvorfra funktionsværdien antager værdien nul (søgeradius).

¹⁸ Den gaussiske kernefunktion har generelt den funktionelle form $f(x) = a \exp\left(-\frac{(x-b)^2}{2c^2}\right)$, hvor a bestemmer højden af kurvens toppunkt, b fastlægger x -værdien for klokkes toppunkt og c afgør klokkes bredde (søgeradius). I geografisk regression sættes $a = 1$ og $b = 0$, mens bredden c kan optimeres ud fra den givne problemstilling.

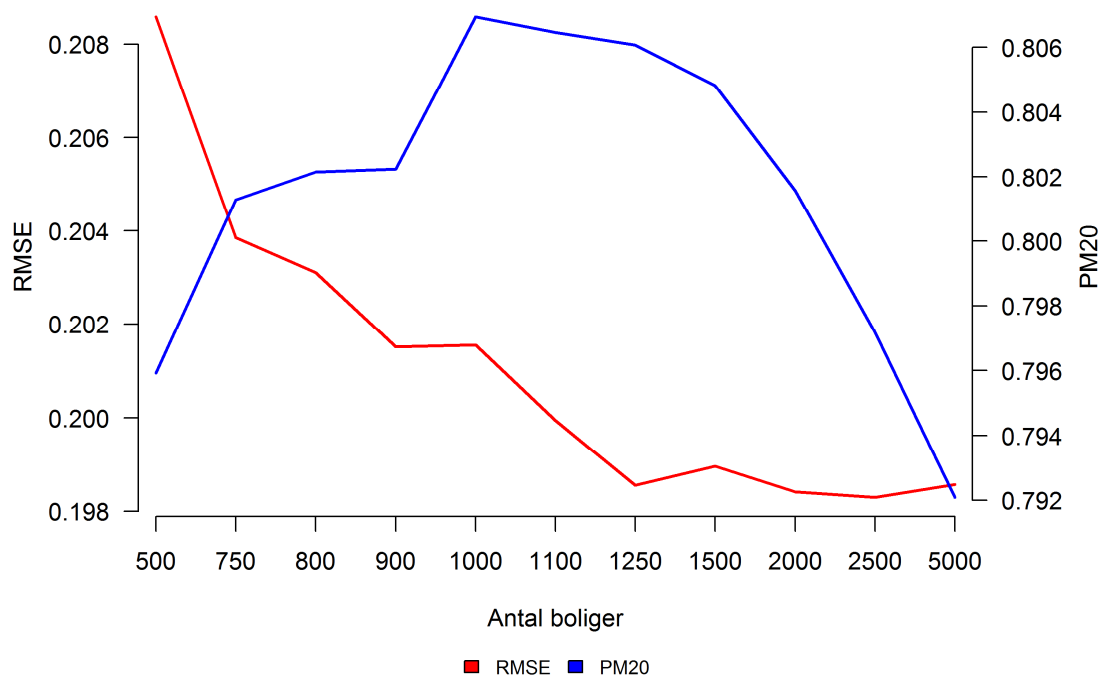
Da andels- og udlejningsboliger ikke handles på samme vilkår som ejerboliger, er det ikke muligt at teste metoden på faktisk handlede andels- eller udlejningsboliger. I stedet optimeres træfsikkerheden ved at teste forskellige parametervalg på en stikprøve på 2.500 udvalgte ejerlejligheder, som blev handlet indenfor den betragtede periode.

For andelslejligheder trækkes stikprøven, så den afspejler andelslejlighederne i forhold til geografisk placering (kommune) og boligareal (i passende intervaller). Der udføres en serie af estimationer, hvor værdien af de tre parametre varieres indenfor givne intervalgrænser i alle tænkelige kombinationer. For hver af de 2.500 boliger udføres en estimation, hvor boligens handelspris estimeres ved geografisk vægtet regression. Boligens faktiske handelspris som ejerbolig er ukendt i selve estimationsprocessen. Estimationsresultatet ved hvert sæt af parametre kan da sammenlignes med kvadratmeterpriserne på ejerboligernes faktiske handelspris.

Træfsikkerheden i den enkelte estimation måles via to mål: Root Mean Square Error (RMSE) og den såkaldte PM20, dvs. hvor stor en andel af det samlede antal estimationer, hvor den prædikterede kvadratmeterpris ligger indenfor +/- 20 pct. af den faktiske handelspris. Ved at sammenligne kørslerne findes det sæt af parameterværdier, som giver det bedste estimationsresultat for andelsboliger.

Figur 5.3 viser resultaterne af disse estimationer for lejligheder i København. Her er det mindste antal observationer, der er med i regressionen, lig det største antal observationer, hvilket overflødiggør radius-betingelsen.

Figur 5.3. RMSE og PM20 for forskellige parameterværdier i København.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Træfsikkerheden er størst, når RMSE er så lille som mulig, og PM20 er størst mulig. Disse to størrelser fremkommer i dette tilfælde ikke samtidig. Der er derfor foretaget en afvejning af de to størrelser. For lejligheder i Københavnsområdet foretages den geografisk vægtede regression således med 1.250 observationer ($k^{min} = k^{max} = 1.250$, hvorfor radius er overflødig). Her er RMSE lig 0,199. Dette kan groft sagt tolkes som, at de skønnede handelspriser i gennemsnit

rammer 19,9 pct. forkert. PM20 for dette antal observationer er 0,806, hvilket svarer til, at 80,6 pct. af de prædikterede kvadratmeterpriser ramme inden for +/- 20 pct. af den faktiske handelspris. Træfsikkerheden er nogenlunde på niveau med SKATs nye ejendomsvurderinger, jf. Skatteministeriet (2016).

I København handles relativt mange ejerlejligheder indenfor hvert kvartal. Her er det således fundet bedst kun at estimere modellen på baggrund af handlede ejerlejligheder. Udenfor Hovedstadsområdet er antallet af solgte ejerlejligheder indenfor hvert kvartal mere begrænset. Her findes det mere hensigtsmæssigt at basere estimationen på alle solgte helårsboliger (stuehuse, parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder) i stedet for kun ejerlejligheder. Udenfor København inkluderes i stedet variable, der angiver den handlede boligs type som stuehus, parcelhus, rækkehus eller ejerlejlighed.

Ud fra samme princip som illustreret i figuren ovenfor fastsættes antallet af observationer til at være 5.000 for lejligheder beliggende uden for København. Her giver et betydeligt større nabo område således en bedre beskrivelse af handelsprisen på ejerboliger. Dette følger af, at estimationsgrundlaget findes bedst ved at anvende alle solgte helårsboliger, hvorfor estimationsgrundlaget udenfor København som følge heraf bliver en mindre ensartet masse, end den man finder inde i Hovedstaden. Derfor har modellen brug for flere observationer til at give den bedst mulige prædiction.

Det valgte sæt af parametre og estimationsgrundlag er opsummeret i Tabel 5.1. De anvendte sæt af parametre er de samme, uanset om værdien af en ejer-, andels- eller lejelejlighed bestemmes.

Tabel 5.1. Valgte parametre og estimationsgrundlag til geografisk vægtet regression.

Område	Valgte parameterværdier			Estimationsgrundlag
	k^{min}	k^{max}	r	
København by	1.250	1.250	-	Handlede ejerlejligheder
Øvrige områder	5.000	5.000	-	Handlede stue-, parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder

Anm.: Da $k^{min} = k^{max}$ er radiusangivelsen overflødig.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Datagrundlag

Metoden estimeres på baggrund af alle salg af helårs-ejerboliger i perioden 2012-15. Det er forsøgt kun at inddrage handler, som er indgået på frie markedsvilkår. Dette sker ved at frasortere salg, hvor boligen er handlet mellem interesseforbundne parter eller på anden måde er blevet handlet til en pris, der afviger fra den, som ville have været opnået på almindelige markedsvilkår. Dataudvælgelsen er beskrevet nærmere i Appendiks A.

Herefter indgår der i alt 170.580 handler, hvoraf 106.289 er parcel- og stuehuse, 22.229 er rækkehuse og 42.062 er ejerlejligheder. 20.570 af de solgte ejerlejligheder er beliggende i København by, hvor estimationen udelukkende baseres på ejerlejligheder.

5.2. Estimationsresultater

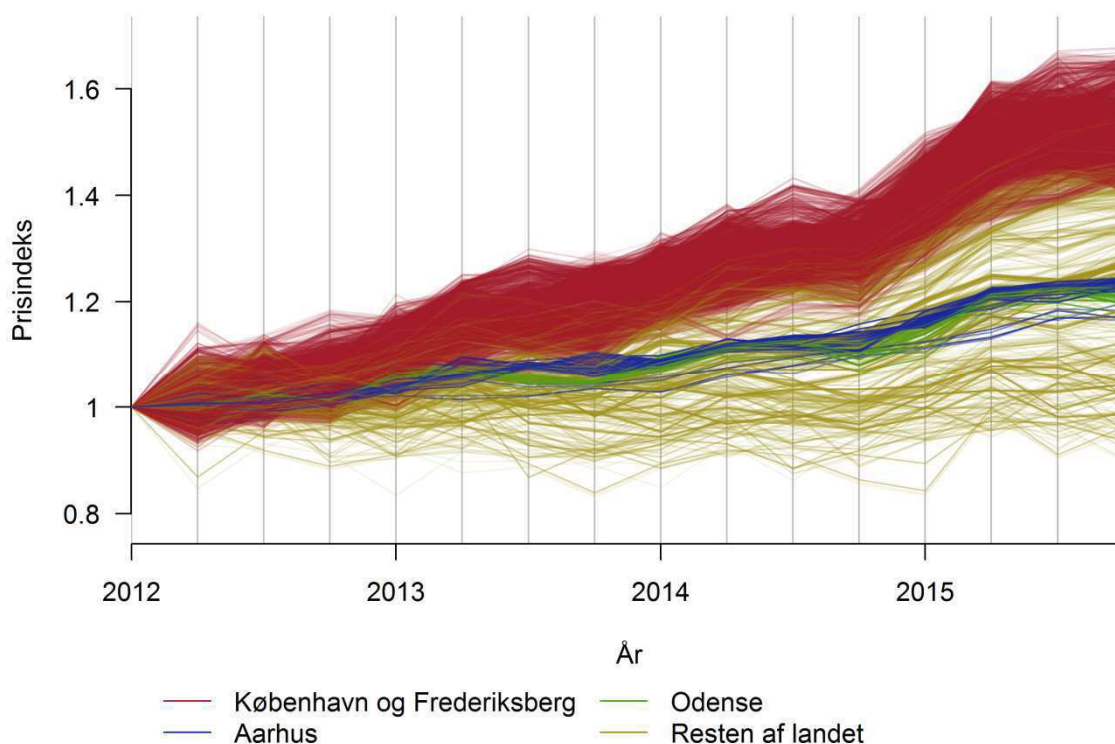
Estimationen foretages for hvert enkelt af de 151.468 andelslejligheder og hver eneste af de 207.903 udlejningslejligheder. Boligprisen estimeres i hvert af de fire kvartaler i perioden 2012-15 med udgangspunkt i geografisk vægtet regression, der for hvert geografisk område er baseret på det antal boliger, som de optimerede søgeområdeparametre giver anledning til.

Selvom rapportens fokus ligger på de estimerede kvadratmeterpriser i 2014, gør den geografisk vægtede regression det muligt at følge udviklingen af de prædikterede priser gennem hele den

førnævnte periode. Der kan derfor dannes et prisindeks for begge boligformer således, at den aktuelle boligs estimerede pris kan frem- eller tilbageskrives gennem hele dataperioden. Dette prisindeks er estimeret på kvartalsniveau.

Figur 5.4 viser udviklingen i prisindekset for 5.000 tilfældigt udvalgte andelslejligheder. I figuren er boliger beliggende i landets tre største byer fremhævet. Prisindeksets referencekvartal er sat til første kvartal i den betragtede periode. Figuren viser derfor prisudviklingen i forhold til dette kvartal.

Figur 5.4. Prisindeks for 5.000 tilfældigt valgte andelslejligheder, 1. kvartal 2012 til 4. kvartal 2015.

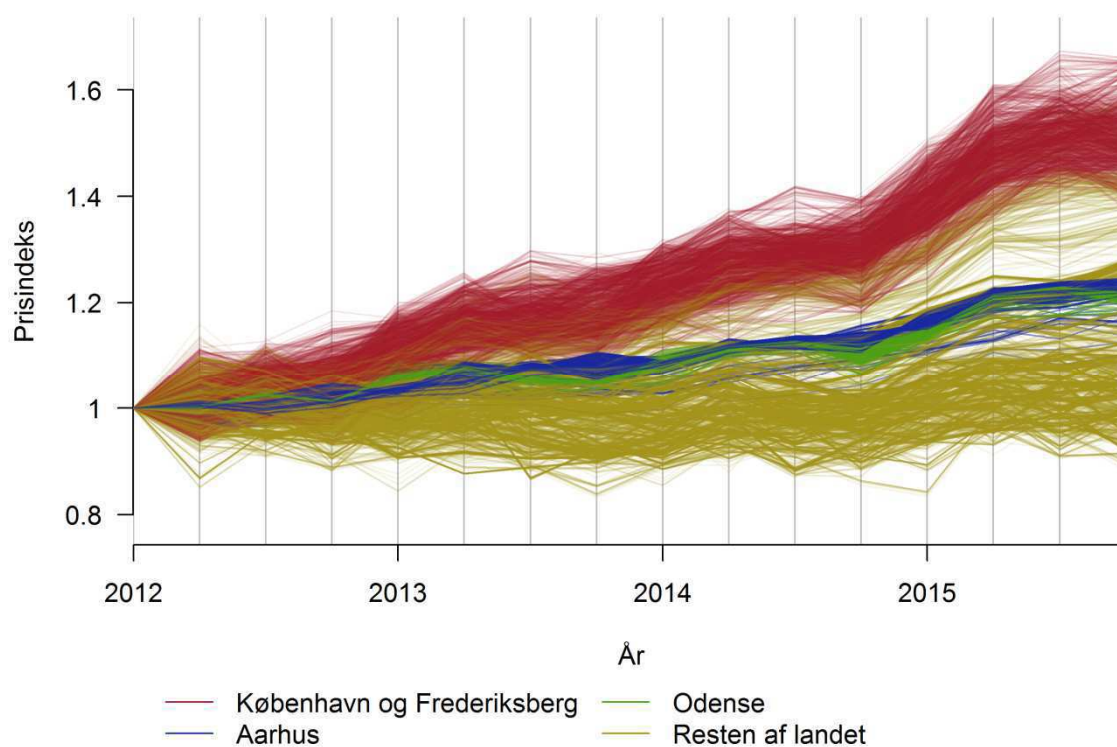


Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Det ses tydeligt, at de estimerede markedspriser (som ejerbolig) for andelsboligerne i København øges i takt med, at tiden går. Hvor prisstigningen øges relativt lineært de første dataår, med blot få op- og nedture, øges stigningstakten betydeligt fra begyndelse af 2015. Denne øgede stigningstakt i boligprisen ses i stort set hele landet, men i mindre omfang end det var tilfældet i det centrale København. Det er dog ikke kun i København og på Frederiksberg, at de estimerede kvadratmeterpriser er steget støt siden 2012. Dette er ligeledes tilfældet for andelsboliger placeret i Københavns omegn samt i Østsjælland. Aarhus og Odense har ligeledes opadgående strømme, om end i et mindre omfang end København og Frederiksberg. I resten af landet falder de fleste af andelsboligerne estimerede markedspriser langsomt indtil 2015, hvorefter priserne stiger. Det er dog stadig ikke unormalt, at disse boliger forsat er mindre værd, end de var i 2012.

De estimerede markedspriser for udlejningsboliger ændrede sig fra 2012-15 på stort set samme måde som de estimerede markedspriser for andelsboliger, jf. Figur 5.5. Den primære forskel på figurene afspejler de geografiske forskelle mellem de to boligtyper, idet andelsboliger primært er at finde i København, mens lejelejligheder er bedre repræsenteret i hele landet. På trods af at lejeboligerne er en mere udbredt boligtype, er en prisstigning for de estimerede kvadratmeterpriser dog ligeledes primært at finde i København og på Frederiksberg, samt i nogen grad i Københavns omegn, på Østsjælland, i Aarhus og i Odense.

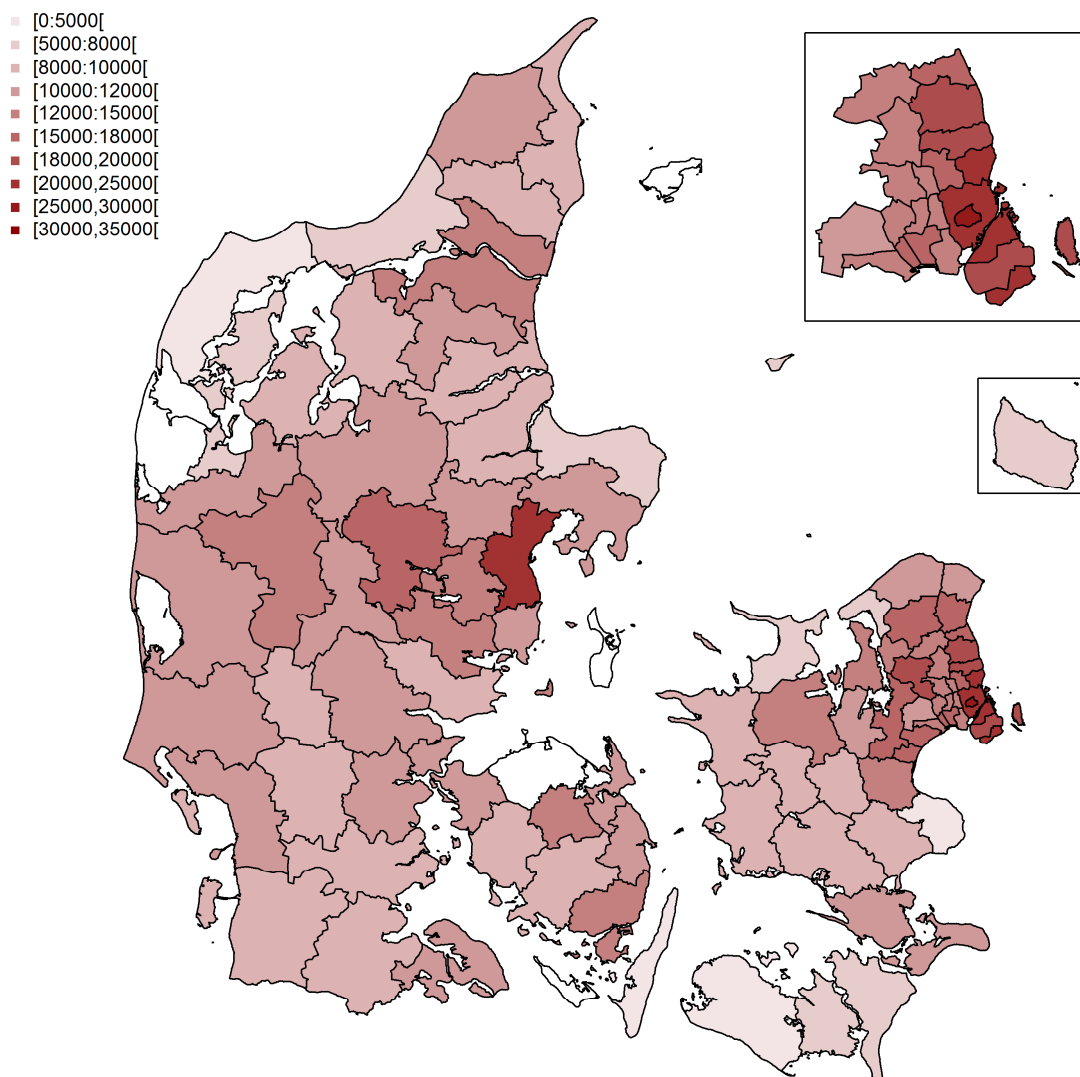
Figur 5.5. Prisindeks for 5.000 tilfældigt valgte lejelejligheder, 1. kvartal 2012 til 4. kvartal 2015.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

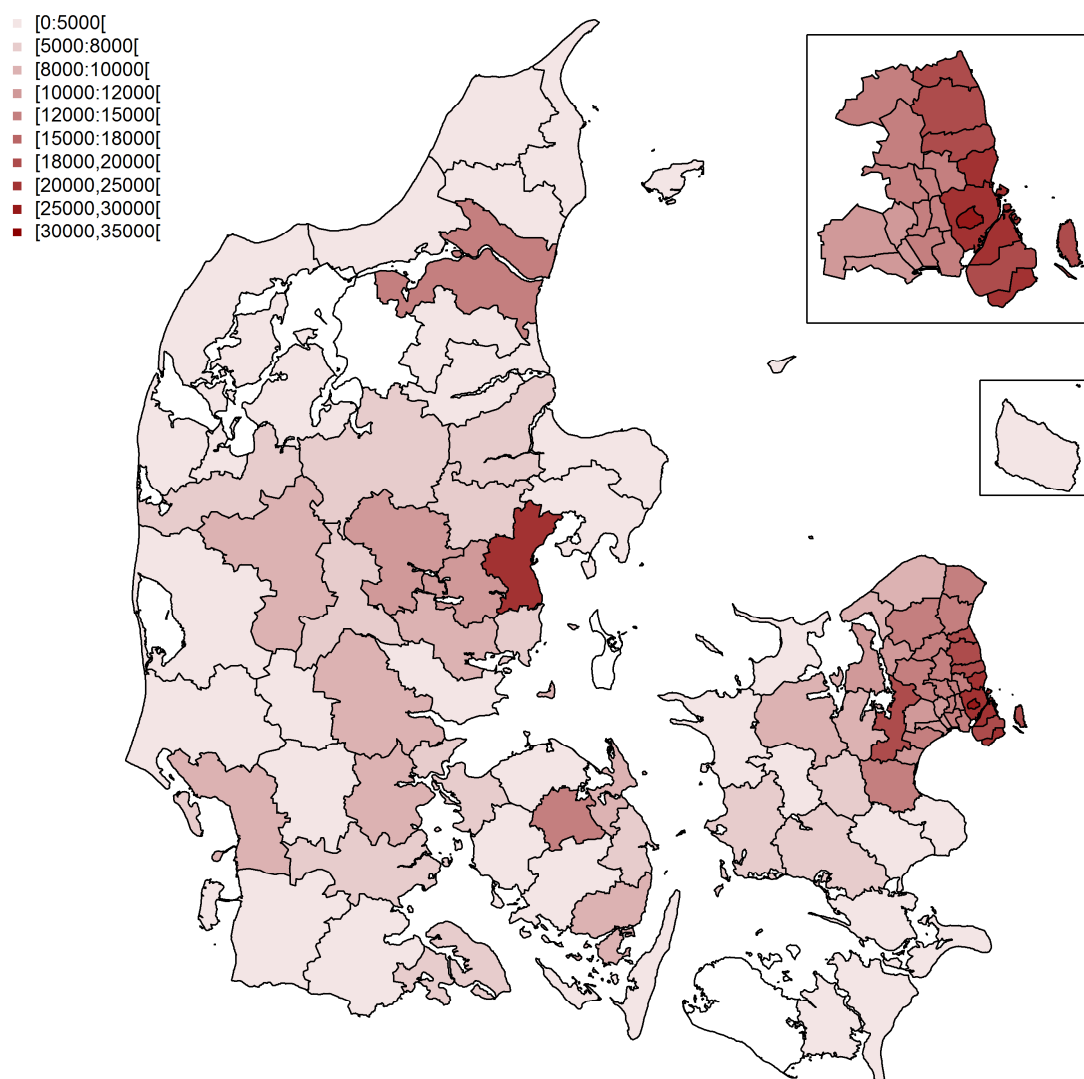
Kvadratmeterpriserne afspejler ligeledes værdiforskellene på by og land. I Figur 5.6 er den gennemsnitlige estimerede kvadratmeterpris for andelsboliger i 2014 plottet for hver kommune. Den mørkerøde farve indikerer en estimeret kvadratmeterpris på mellem 30.000 og 35.000 kr., hvilket udelukkende fremkommer på Frederiksberg, hvor kvadratmeterprisen er estimeret til i gennemsnit at være godt 33.000 kr. I skalaen mellem 25.000 og 30.000 kr. ligger Aarhus, Gentofte, København samt Dragør Kommuner. Derfra aftager den røde farve, jo lavere kvadratmeterpriserne bliver. Kommunerne med de laveste gennemsnitskvadratmeterpriser var Lolland, Thisted, Langeland og Stevns, der har kvadratmeterpriser i størrelsesordenen 6.000-8.000 kr.

Figur 5.6. Estimerede markedsværdier for andelsboliger, pris per kvadratmeter, 2014.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Et lignende billede ses for de estimerede priser for udlejningsboligerne. Her er Frederiksberg Kommune igen den eneste kommune, som har en gennemsnitlig estimeret kvadratmeterpris på over 30.000 kr. Ligeledes finder man endnu engang Aarhus, Gentofte, København og Dragør i spændet mellem 25.000 kr. og 30.000 kr. For udlejningslejligheder skønnes kvadratmeterpriser i en række kommuner mindre, end det var tilfældet for andelslejligheder. Dette skyldes udlejningslejlighedernes placering i mindre byområder, mens en større andel af andelslejlighederne er beliggende i større byområder, hvor prisen typisk er højere.

Figur 5.7. Estimerede markedsværdier for udlejningslejligheder, pris per kvadratmeter, 2014.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

6. Fastsættelse af ejendomsværdien for udlejningsejendomme

Afsnittet fastsætter ejendomsværdien af danske udlejningslejligheder ved en estimeret afkastbaseret metode, der tager afsæt i huslejeindtægterne. Udlejerne antages at fastsætte huslejen, så de opnår samme forrentning som ved en alternativ investering. Herved bliver værdien af udlejningslejligheden lig med kapitaliseringen af nettohuslejeindtægterne.

Data for huslejeindtægter er dog begrænset således, at størstedelen af dem ikke er observeret og udsat for selektionsproblemer. Der bliver følgelig opstillet en probit-selektionsmodel for at imputere de uobserverede huslejer. Imputationen af huslejedatasættet resulterer i, at antallet af udlejningslejligheder stiger fra omkring 68.000 til 208.000, og at kvadratmeterhuslejen efter imputation har en fordeling tættere på en log-normalfordeling.

Med baggrund i en estimeret sammenhæng mellem faktiske salgspriser og de imputerede huslejer, fastsættes ejendomsværdien for alle private udlejningslejligheder. Resultatet er et forrentningskrav til udlejningsejendomsinvesteringerne på 4,9 pct. i de mindre byer og på landet og 3,4 pct. i de større byer. Dette giver en gennemsnitlig ejendomsværdi i de større byer på 14.500 kr. per kvadratmeter, og en gennemsnitlige ejendomsværdi i de mindre byer og på landet på 7.500 kr. per kvadratmeter i 2014.

6.1. Imputation af huslejedata

Analysen bygger på et datasæt fra 2014, der er konstrueret via Danmarks Statistiks Forskerserviceordning. Konstruktionen af dette er beskrevet i Appendiks A. Analysen er begrænset til private lejligheder i ejendomme opført før 1967, hvorfor analysen begrænser sig til ejendomme, der ifølge den nuværende ejerlejlighedslov er vanskelige at opdele i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedsloven.

Observationer af husleje for private udlejningslejligheder udgøres af Boligstøtterejendomsregisteret (BSR), hvorfor det kun er udlejningslejligheder, som har søgt om boligsikring eller boligydelse, der er registreret i BSR, jf. loven om individuel boligstøtte. Datasættet indeholder derfor ikke huslejeobservationer for alle udlejningslejligheder. Huslejeobservationsdækningsgraden er i 2014 33 pct., jf. Figur 6.1.

Hvorvidt en husstand har ret til boligstøtte afhænger forsimplet af husstandens indkomst og formue, huslejens størrelse, vedligeholdelsespligt af boligen, boligens størrelse og antallet af personer og børn jf. Forsikring & Pension (2014). Det er derfor sandsynligt, at der findes systematiske forskelle i datasættet mellem observerede og ikke observerede husstande. Konsekvensen af denne systematiske fejl kan være selektionsproblemer, hvor private udlejningslejligheder med observerede huslejer er karakteriseret ved lavere formue, lavere indkomst og en bestemt geografisk placering med mere. Appendiks F.1 viser selektionsproblemer i datasættet for indkomst og geografisk placering.

Dækningsgrad og imputation af manglende huslejeobservation

For at højne dækningsgraden og afhjælpe eventuelle selektionsproblemer imputeres de manglende observationer i fire skridt:

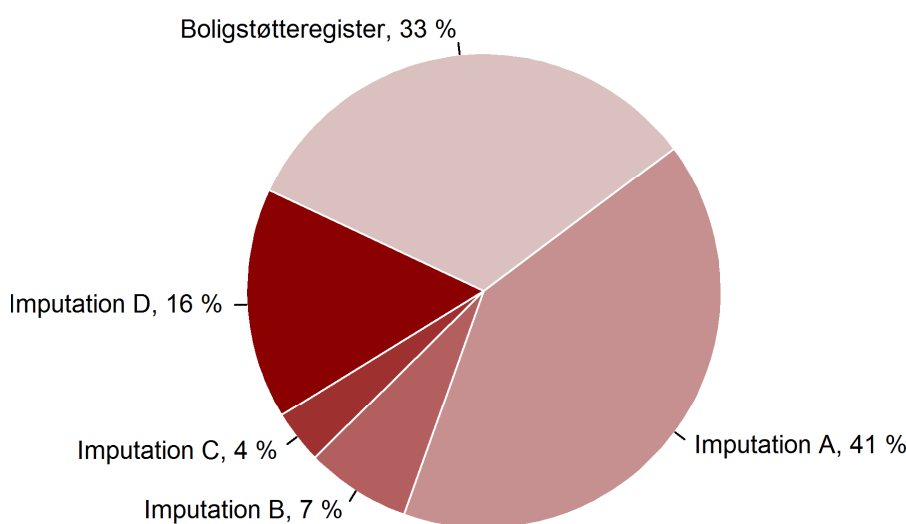
- A) Homogen kvadratmeterhusleje mellem boliger i samme opgang,
- B) Homogen kvadratmeterhusleje mellem boliger i samme ejendom,
- C) Historiske faktisk observerede huslejer for udlejningslejligheden,
- D) Estimation via en probit-selektionsmodel.

Imputation A og B antager, at kvadratmeterhuslejerne mellem boliger i samme opgang og ejendom er homogene. Det vil sige, at kvadratmeterhuslejen bliver imputeret fra boliger i ejendommen, hvor der er observeret husleje. Hvis der er flere boliger i samme opgang eller

ejendom, der er registreret i Boligstøtterejstret, tages et gennemsnit for at danne huslejen pr. kvadratmeter. Imputation C imputerer manglende husleje for en bolig med tidligere års faktisk observerede husleje for boligen omregnet til 2014-priser. Endelig imputeres de resterende huslejer med en probit-selektionsmodel, som tager højde for ovenstående systematiske fejl i observerede huslejer. Probit-selektionsmodellen beskrives i Appendiks F.2, mens estimationsresultaterne vises i Appendiks F.4¹⁹.

Figur 6.1 viser huslejeobservationsdækningsgraden for faktisk observerede huslejer og de fire imputationer af data. Det ses, at de faktisk observerede huslejer for boliger opført før 1967 er på 33 pct. i 2014. Imputation A, B og C øger dækningsgraden med henholdsvis 41, 7 og 4 pct.point. De resterende 16 pct. af lejlighederne med uobserverede huslejer (imputation D) findes via en probit-selektionsmodel, jf. Appendiks F.3 og Appendiks F.4.

Figur 6.1. Dækningsgrad af faktisk og imputeret husleje, 2014.



Kilde: Boligstøtterejstret og egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

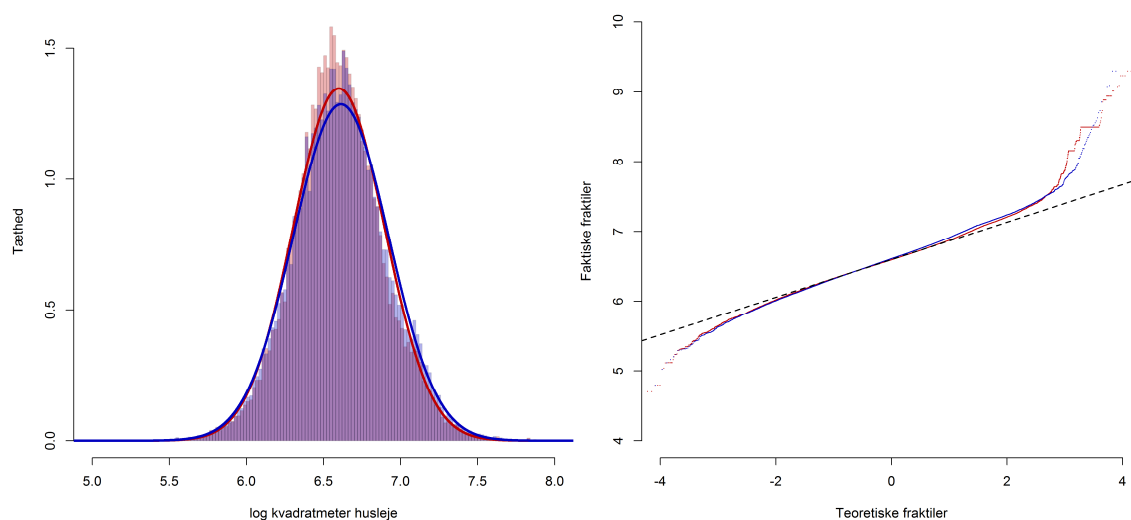
Resultat af huslejeimputation

For udlejningslejligheder opført før 1967 er den gennemsnitlige husleje for faktisk observerede udlejningslejligheder 784 kr. per kvadratmeter i 2014. Efter Imputation A-D falder landsgennemsnitshuslejen til 770 kr. per kvadratmeter. Figur 6.2 viser fordelingerne af faktisk og imputeret data. Af figuren fremgår det, at den gennemsnitlige husleje er lidt lavere efter imputation. Det ses ligeledes, at fordelingerne er log-normalfordelt.

At den gennemsnitlige imputerede kvadratmeterhusleje er lidt lavere end den gennemsnitlige faktisk observerede husleje, kan først virke lidt overraskende, da det især er husstande med høj indkomst og formue, der imputeres. Den lavere kvadratmeterhusleje betyder dog ikke, at den samlede boligudgift er lavere for disse husstande, da de formentlig bor i større boliger. Fra boksploot i Appendiks F.7 ses en faldende sammenhæng mellem kvadratmeterhusleje og boligareal.

¹⁹ Antagelsen bag imputation A, B og C testes ikke. Imputation A er testet i Socialministeriet (2006), hvor den findes tilfredsstillende.

Figur 6.2. Fordelingen af observerede (blå) og imputerede (rød) log kvadratmeterhuslejer, histogram (venstre) og normalfordelings QQ-plot (højre).



Anm: Fordelingen for imputerede huslejer er angivet med rød, og fordelingen for faktisk observeret huslejer er angivet med blå. Normalfordelingerne er vist som henholdsvis rød og blå kurve. For Q-Q plottet er normalfordelingen angivet med stiplede linje.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 6.3 viser gennemsnitskvadratmeterhuslejen fordelt over kommuner. Forventeligt er der en vis geografisk spredning i kvadratmeterhuslejen. Det ses, at storbykommunerne har de højeste kvadratmeterhuslejer, mens huslejen per kvadratmeter er lavere i landkommunerne. Dragør Kommune har den højeste gennemsnitlige husleje på 1.070 kr. per kvadratmeter i 2014, og den laveste gennemsnitlige husleje findes i Ærø Kommune. Her er huslejen på 560 kr. per kvadratmeter.

6.2. Fastsættelse af ejendomsværdien af udlejningsejendomme

I dette afsnit fastsættes ejendomsværdien af udlejningsejendomme på baggrund af de ovenover fundne huslejer og en afkastbaseret vurderingsmetode, der følger SKATs metode, jf. Skatteministeriet (2016). Ejendomsværdien findes under antagelse om fuld udlejning.

Udlejerne antages at fastsætte huslejen således, at de opnår samme forrentning som ved en alternativ investering, hvorved det gælder at:

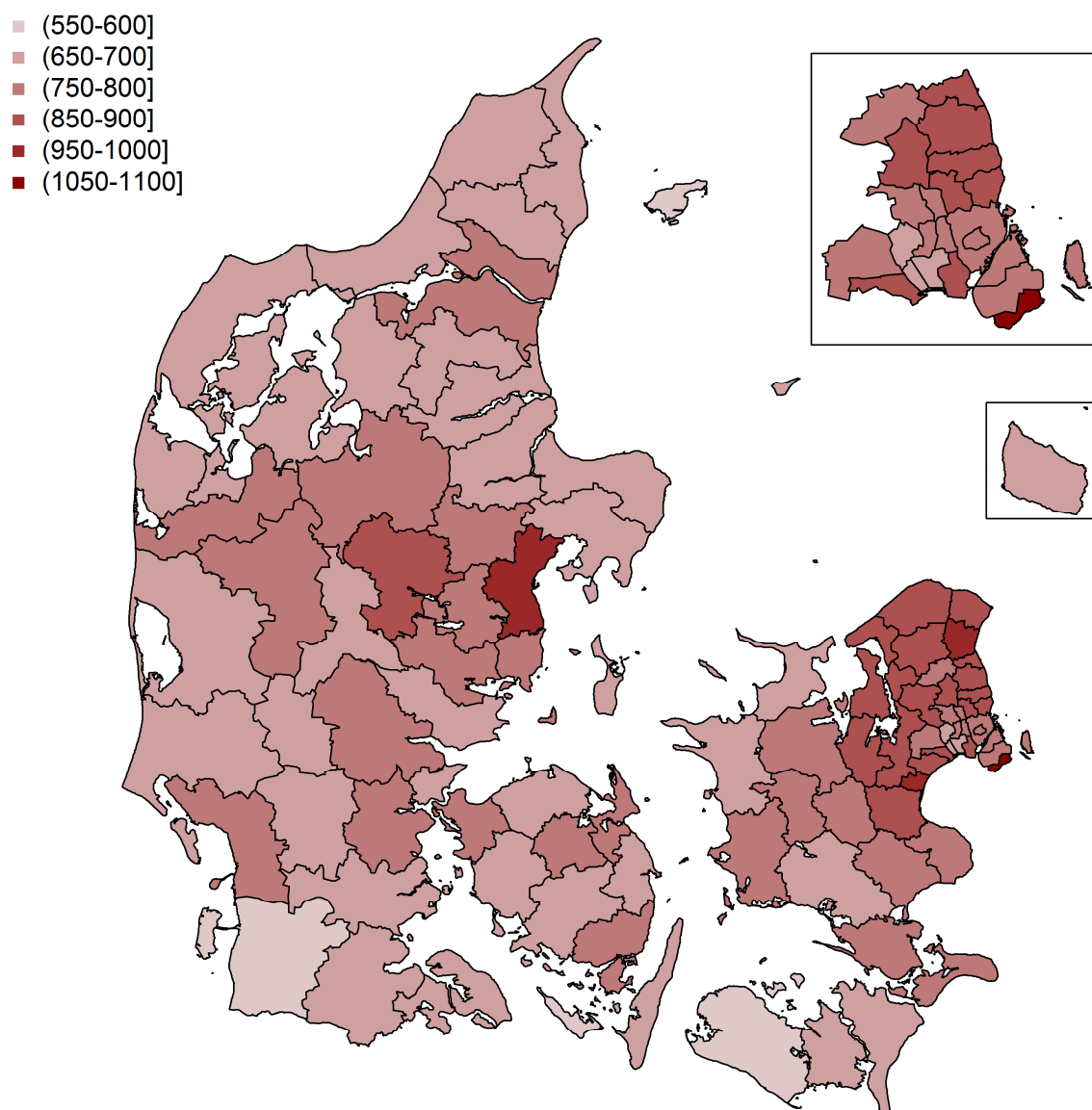
$$H_{t,i} - v_{t,i} + (V_{t,i} - V_{t-1,i}) = r_{t,i} V_{t-1,i}$$

$H_{t,i}$ er huslejen for bolig i på tidspunkt t , $v_{t,i}$ er udgifter til ejendomsskat (grundskyld), drift samt vedligeholdelseskostninger, $V_{t,i}$ er den inflationskorrigerede værdi af ejendommen, og $r_{t,i}$ er forrentningskravet. Forrentningskrav defineres som afkastet på en risikofri investering plus en risikopræmie, følgelig er den risikofri investering defineret som en inflationskorrigeret 10-årig statsobligation.

Antages det, at den inflationskorrigerede værdi af ejendommen er konstant over tid, dvs. $V_{t,i} = V_{t-1,i}$, følger det, at værdien af udlejningsejendommen er lig med kapitaliseringen af nettodriftræsultatet:

$$V_i = \frac{H_i - v_i}{r_i}$$

Figur 6.3. Gennemsnitlig kvadratmeterhusleje fordelt over kommuner, 2014-kr.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Denne lineære sammenhæng mellem husleje og ejendomsværdi kaldes den afkastbaserede vurderingsmetode.

Den afkastbaserede vurderingsmetode estimeres for faktiske salg af udlejningsejendomme med etageboligbebyggelse. I 2014 var antallet af udvalgte udlejningsejendomme 27.000. En ejendom består af op til 482 udlejningslejligheder. Antal faktiske salg af udlejningsejendomme, der udelukkende bruges til beboelse (dvs. uden erhverv), var 405 salg i 2014. Antallet af observationer øges ved at medtage salg fra 2012 og 2013 omregnet til 2014-priser. Herefter indeholder datagrundlaget 1.100 salg af udlejningsejendomme med ren beboelse solgt i perioden 2012-14.

Figur 6.4 viser sammenhængen mellem faktisk husleje og salgspris for private udlejningsejendomme. De blå punkter angiver salg af ejendomme i mindre byer og på landet,

mens de røde punkter angiver salg i større byer²⁰. Opdelingen giver mulighed for, at forrentningskravet og derfor risikopræmien er forskellig mellem land og by. Det forventes, at risikoen – alt andet lige – er større ved investeringer i ejendomme i de mindre byer, hvorfor forrentningskravet derfor vurderes højere i disse områder. Vedligeholdelse og driftsomkostninger, v_i , er i estimationen bundet til 310 kr. per kvadratmeter²¹.

Estimationsresultatet for ejendomme i mindre byer og på landet:

$$H_{i,land} = 0,049 V_{i,land} + 310 m^2$$

Standardafvigelsen på estimatet er 0,0011.

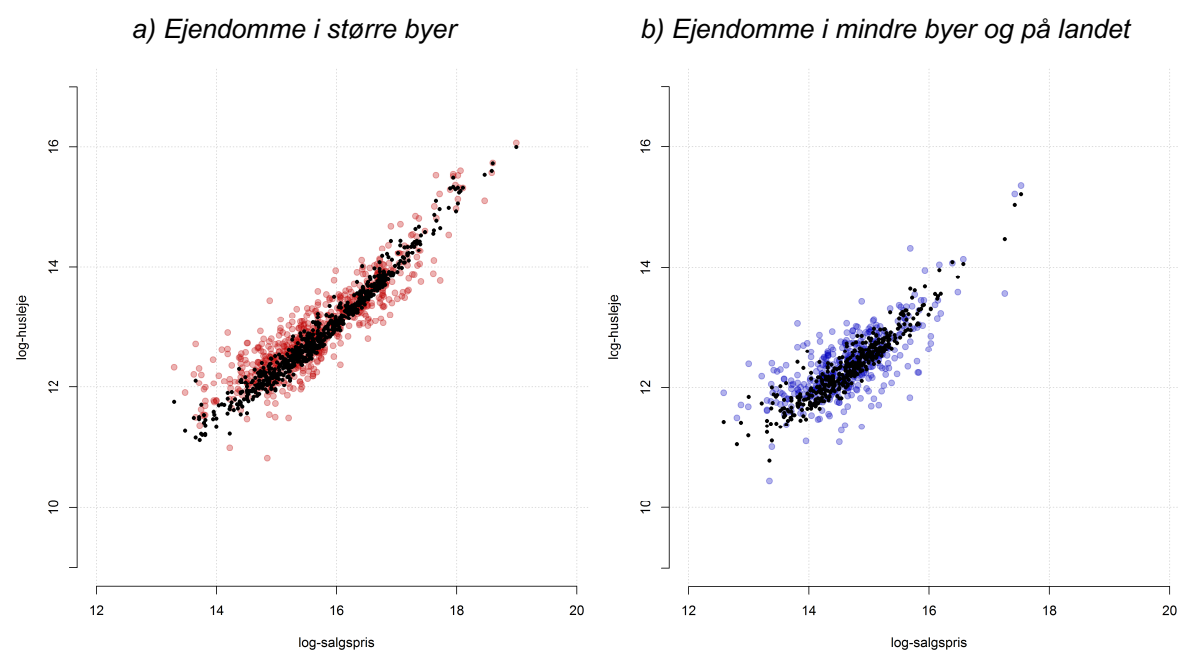
Estimationsresultatet for ejendomme i større byer:

$$H_{i,by} = 0,034 V_{i,by} + 310 m^2$$

Standardafvigelsen på estimatet er 0,0004.

De sorte punkter i Figur 6.4 er fittede værdier fra estimationen. Estimationen resulterer i, at forrentningskravet er på 4,9 pct. i de mindre byer og på landet og 3,4 pct. i de større byer med mindst 50.000 indbyggere.

Figur 6.4. Sammenhæng mellem salgspriser og huslejer, 2014.



Anm: Figuren er vist i logaritme på grund af skallering.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

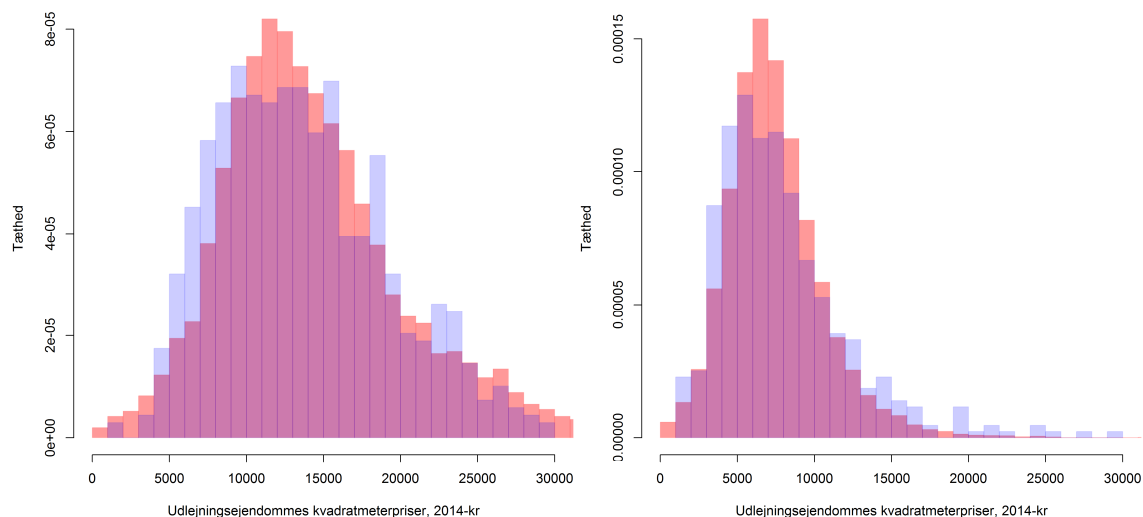
Ud fra den estimerede afkastbaserede vurderingsmodel imputeres værdien for alle udlejningsejendomme opført senest i 1966 med mindst tre boligenheder. For disse udlejningsejendomme vurderes den gennemsnitlige, imputerede ejendomsværdi i de større byer til 14.500 kr. per kvadratmeter i 2014. I de mindre byer og på landet anslår ejendomsværdien at være i størrelsesordenen 7.500 kr. per kvadratmeter i 2014. Figur 6.5 viser fordelingerne af

²⁰ Større byer defineret som byer med mere end 50.000 indbygger.

²¹ Vedligeholdelse og driftsomkostninger per kvadratmeter, skønnes med de gennemsnitlige omkostninger for udlejningsboliger opført mellem 1940-1959, som er beregnet i tabel 33 i Skifter Andersen & Skak (2008). Omkostningerne er omregnet til priseniveauet i 2014.

faktiske og imputerede salgspriser. Af figuren fremgår det, at fordelingerne stort set er ens, dog er der en lille tendens til, at faktiske salgspriser er mere venstreskævt-fordelt.

Figur 6.5. Fordelingen af observerede (blå) og imputerede (rød) ejendomskvadratmeterpriser,
 a) Ejendomme i større byer b) Ejendomme i mindre byer og på landet

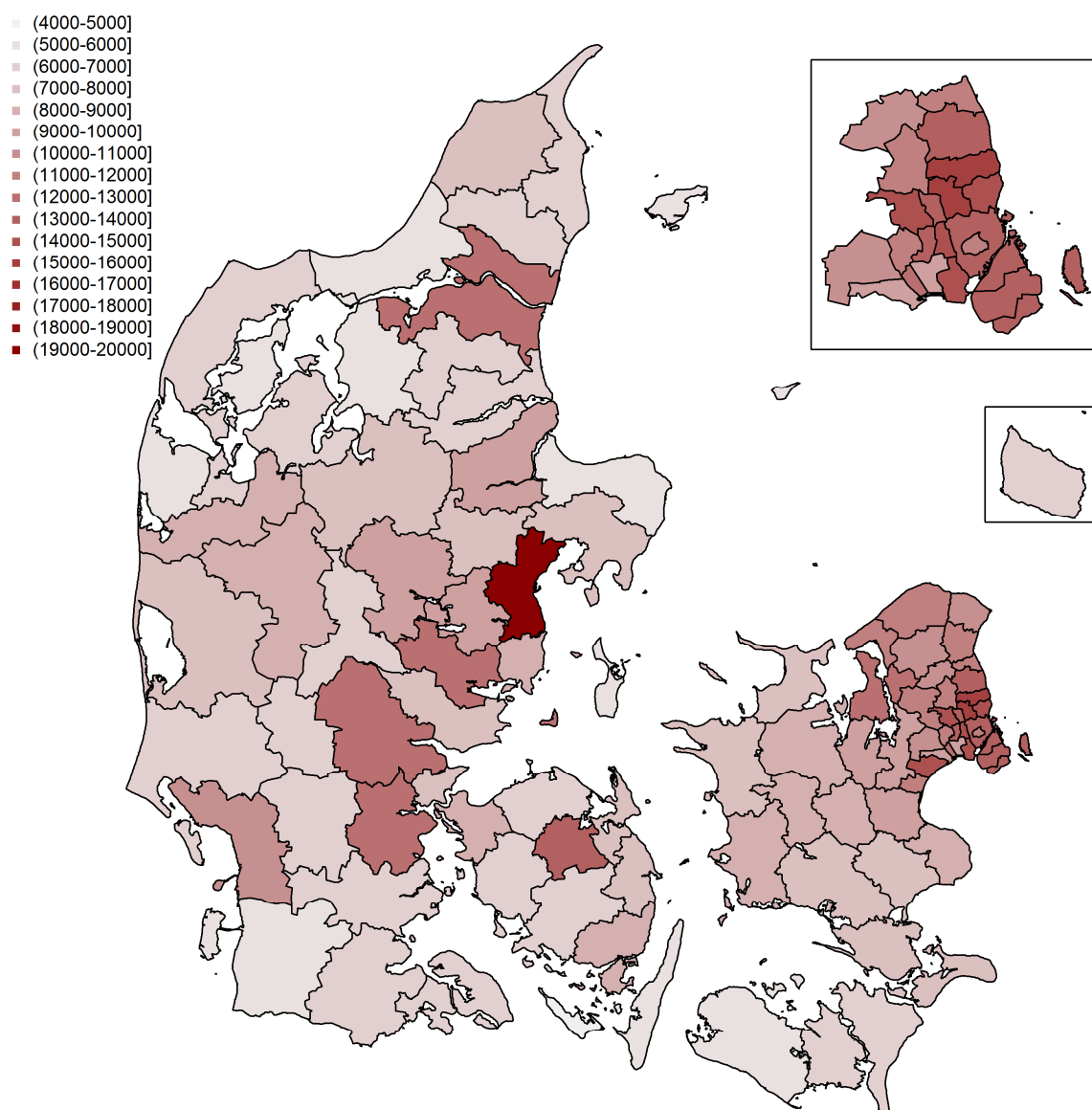


Anm.: Fordelingen for imputerede salgspriser er angivet med rød, og fordelingen for faktisk observeret salgspris er angivet med blå.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 6.6 viser den estimerede gennemsnitskvadratmeterpris for udlejningsejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder. Kvadratmeterprisen er afbildet for hver kommune. Forventeligt er der en vis geografisk spredning i den estimerede kvadratmeterpris. Det skal bemærkes, at denne figur minder meget om Figur 6.3. Dette forklares af den lineære sammenhæng mellem husleje og ejendomsværdi.

Af figuren nedenfor ses det desuden, at storbykommunerne vurderes at have de gennemsnitligt højeste kvadratmeterpriser, mens værdien per kvadratmeter skønnes lavere i landkommunerne. Aarhus Kommune har den højeste gennemsnitlige ejendomspris på 19.800 kr. per kvadratmeter i 2014, mens den laveste gennemsnitlige pris findes i Ærø Kommune. Her anslås en ejendomspris på 4.600 kr. per kvadratmeter.

Figur 6.6. Gennemsnitlig kvadratmeterpris fordelt over kommuner, 2014-kr.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

7. Konklusion

Omkring 355.500 lejligheder vurderes at være omfattet af ejerlejlighedslovens nuværende forbud mod at omdanne etageboliger ejet af private andelsboligforeninger samt udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført før 1. juni 1966 med mere end to boligenheder i ejerlejligheder. Rapporten vurderer de formodede konsekvenser ved at give ejerne af disse boliger øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Det skønnes, at 74 pct. af de etageboliger, som i dag er begrænset af forbuddet mod omdannelse til ejerlejlighed, vil udnytte muligheden for omdannelse til ejerbolig, hvis ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor. Med andre ord har ejerne af 263.000 lejligheder – svarende til lige under 10 pct. af alle helårsboliger – et økonomisk incitament til at omdanne deres bolig til en ejerlejlighed, hvis muligheden gives.

Andelen som forventes omlagt skønnes højst i de større byområder, hvorfra andelen aftager, når afstanden til bycentrum øges. I Hovedstadsområdet skønnes 93 pct. af alle andelshavere og udlejere at have økonomisk incitament til at omdanne boligen til en ejerlejlighed. I mindre byer på under 10.000 indbyggere er det 23 pct. og 32 pct. af andelshavere henholdsvis udlejere, der kan opnå en økonomisk gevinst ved at omlægge boligen, jf. Tabel 3.1. Idet andelsboligerne i overvejende grad er beliggende i Københavnsområdet, hvor der er stort økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed, skønnes andelen af andelsboliger, som formodes omlagt til ejerlejlighed (87 pct.) at være større end for udlejningslejligheder (65 pct.).

En lejlighed antages omlagt til ejerbolig, hvis andelshaveren eller udlejeren opnår en kapitalgevinst herved. Den gennemsnitlige gevinst skønnes i 2014 at være i størrelsesordenen 800.000 kr. per lejlighed, jf. Figur 4.3 og Figur 4.4. I udlejningsejendomme tilfalder kapitalgevinsten udlejer og ikke lejer. Der vurderes at være betydelig forskel på kapitalgevinstens størrelse på tværs af landet. I det centrale København anslås kapitalgevinsten per lejlighed at overstige 1 mio. kr. i gennemsnit, mens gevinsten i Aarhus i gennemsnit skønnes omkring halvt så stor. Kapitalgevinstens størrelse aftager yderligere, hvis mindre byområder betragtes.

En ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af visse boliger i ejerlejligheder vil resultere i både et øget udbud og en øget efterspørgsel på ejerboligmarkedet. Udbuddet af ejerlejligheder vokser, da de tidligere andels- og udlejningsboliger kommer ind på ejerboligmarkedet. Efterspørgslen efter ejerboliger stiger, da samme antal husholdninger, som tidligere søgte mod andels- og udlejningsboliger, nu søger bolig på ejerboligmarkedet.

På kort sigt påvirkes boligmarkedet kun i begrænset omfang. Hvis andelsforeninger med økonomisk incitament hertil omdannes, kan andelshaverne vælge at blive boede i deres nuværende lejlighed (der nu er en ejerlejlighed) til en nærmest uændret boligomkostning, jf. Figur 4.14 og Figur 4.15. Lejere i udlejningsejendomme kan ligeledes vælge at blive boende til en uændret husleje, da lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. På kort sigt vil en stor andel af beboerne i de tidligere andels- og udlejningslejligheder forblive de samme, og effekterne på boligmarkedet således være begrænsede.

Over tid fraflytter de nuværende andelshavere og lejere deres boliger, og på langt sigt udskiftes beboerne i alle lejligheder. Derved påvirkes udbuddet og efterspørgslen på ejerboligmarkedet i betydelig grad. Fra at udgøre 57 pct. af samtlige boliger i Danmark primo 2015 skønnes andelen af ejerboliger at stige til omkring to tredjedele af boligbestanden. Modsat falder antallet af andels- og private udlejningsboliger. Antallet af private udlejningsboliger anslås at blive reduceret med cirka 40 pct., jf. Figur 4.1.

Udbuddet af ejerlejligheder vil stige med antallet af andels- og lejelejligheder, der omlægges. Sammensætningseffekter medfører, at den gennemsnitlige ejerlejligheds kvalitet indenfor hver kommune falder. Dette er forklaret af, at der findes en overrepræsentation af henholdsvis private

udlejningsboliger og andelslejligheder i de lave til middel kvalitetsgrupper, mens ejerlejlighederne er overrepræsenteret i de højeste kvalitetsgrupper, jf. Figur 2.5b.

Stigningen i efterspørgslen efter ejerlejligheder er i udgangspunktet den samme som stigningen i udbuddet. Havde de nye personer på ejerboligmarkedet samme disponible indkomst og samme boligmæssige adfærd som de personer, der i forvejen var på ejerboligmarkedet, ville boligpriserne være uændrede.

Boligtagerens adfærd vurderes ud fra boligbyrden (defineret som boligomkostninger sat i forhold til disponibel husstandsindkomst), som ses at være stort set ens for udlejnings-, andels og ejerboliger. Det vil sige, at husstandene uanset ejerform har tilnærmelsesvis samme adfærd med hensyn til, hvor stor en andel af deres disponible indkomst, der anvendes på boligforbrug, jf. Figur 4.10.

Beboere i udlejnings- og andelsboliger har i gennemsnit en lavere disponibel husstandsindkomst end boligejere. Det kan blandt andet forklares af, at lejere og andelshavere i gennemsnit er yngre end boligejere og derfor har en anden arbejdsmarkedstilknytning, jf. Figur 2.6. Sammenlignes den disponible husstandsindkomst for lejere, andelshavere og boligejere i forhold til boligens kvalitet og beliggenhed i form af bystørrelse, ses det, at den disponible husstandsindkomst for beboere i andels- og udlejningslejligheder konsekvent er lavere end den disponible husstandsindkomst for boligejere, jf. Figur 2.8 og Figur 2.10.

Resultaterne peger på, at den øgede efterspørgsel på ejerboligmarkedet på langt sigt har et lavere budget til bolig end dem, der i forvejen er på ejerboligmarkedet. Da boligtagerne har tilnærmelsesvis samme adfærd, vil dette medføre et nedadgående pres på ejerboligpriserne.

De tidligere andelshavere vil opnå en betydelig kapitalgevinst, når ejerlejligheden sælges til nye ejere. Kapitalgevinsten er under de nuværende regler skattefri. På mellemlang sigt kan gevinsten til de tidligere andelshavere være med til at stabilisere ejerboligprisen, da disse personer alt andet lige har mulighed for at købe en dyrere bolig, end de ellers ville have kunnet. Derved øges efterspørgslen.

Den lavere pris på ejerboligmarkedet har indflydelse på, om andelshaverne og udlejerne i første omgang har et økonomisk incitament til at omlægge lejligheden. Såfremt ejerboligprisen falder, dæmpes stigningen i udbuddet af ejerlejligheder en smule, da færre vil have økonomisk incitament til omdannelse. Dette vil have en stabiliserende effekt på ejerlejlighedspriserne.

Mest sandsynligt virker det, at en del af de tidligere andels- og udlejningslejligheder efter omdannelse til ejerbolig i stedet ville skulle bebos af en anden type boligtager, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper – heriblandt unge studerende – vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer.

I stedet ville boligerne overtages af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst. I denne gruppe har nogle husholdninger præference for at bo i de større byer, men har i dag bosat sig i lejligheder længere væk fra bycentrum. Disse husholdninger har fravalgt en bynær ejerbolig, da husholdningen ikke har kunnet finde en tilstrækkelig attraktiv ejerbolig under det nuværende prisniveau. Såfremt boligpriserne påvirkes negativt, kan disse husholdninger søge ejerbolig tættere ved bycentrum.

En sådan omrokering af boligtagerne medfører en ændret efterspørgselsprofil på alle dele af boligmarkedet. Det er derfor ikke kun de dele af ejerboligmarkedet, hvor størstedelen af de tidligere andels- og udlejningslejligheder indtræder, som vil blive ramt af prisændringer. Ejerboligprisen i andre geografiske områder og på det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet (parcelhuse, rækkehuse mv.) vil således være påvirket af en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet i de større byer. Desuden kan en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet

påvirke mængden af nybyggeri og søgningen mod almene boliger. Effekter i forhold til det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet, effekten på nybyggeri og effekten på søgningen mod almene boliger er ikke undersøgt nærmere.

I undersøgelsen er effekten af en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse af andelslejligheder og udlejningslejligheder opført senest i 1966 undersøgt. Ophæves forbuddet kun delvis – så for eksempel kun andelslejligheder eller kun en del af udlejningslejlighederne tillades omlagt – vil påvirkningen af boligmarkedet være mindre end ved en ophævelse af det fulde forbud. Herunder vil påvirkningen af prisudviklingen på ejerboligmarkedet være mindre.

Referencer

- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (2014): *ABF – Standardvedtægter for andelsboligforeninger*. Lokaliseret den 31. august 2017 på ABFs hjemmeside:
http://www.abf-rep.dk/media/200946/standardvedt_gt_2014__oktober_2014.pdf
- Andersen, Marc Lund (2015): *Fællesudgifter i ejerlejligheder*. Boligøkonomisk Videncenter arbejdsrapport, februar 2015.
- Andersen, Marc Lund (2013): *Udgifter til administration, drift og vedligeholdelse af lejligheder*. Boligøkonomisk Videncenter arbejdsrapport, november 2013.
- Bivand, Roger; Yu, Danlin; Nakaya, Tomoki og Garcia-Lopez, Miquel-Angel (2017): *Package 'spgwr': Functions for computing geographically weighted regressions*. Lokaliseret den 31. august 2017 på:
<https://cran.r-project.org/web/packages/spgwr/spgwr.pdf>
- Boligmarkedsstatistikken (2017): *Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik*. Lokaliseret den 31. august 2017 på:
<http://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>
- Bygnings- og Boligregistret (2017): *BBR instruks – 5.5 Helårsbeboelse i sommerhus*. Lokaliseret den 31. august 2017 på:
<http://instruks.bbr.dk/sommerhus/0/30>
- Danmarks Statistik (2015): *Flere bor til leje - Boligopgørelsen 1. januar 2015*. Nyt fra Danmarks Statistik, nr. 166, april 2015. Lokaliseret den 31. august 2017 på:
<http://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=19472>
- Danmarks Statistik (2017): *Prisoplysninger for andelsboliger*. Lokaliseret den 31. august 2017 på Danmarks Statistiks hjemmeside:
<http://www.dst.dk/da/Indberet/oplysningssider/prisoplysninger-for-andelsboliger>
- Davis, Morris A. og Ortalo-Magné, François (2009): *Household Expenditures, Wages, Rents*. Review of Economic Dynamics, vol. 14, no. 2, april 2011, side 248-261.
- Ejendomsforeningen Danmark (2006): *Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen*. Ejendomsforeningen Danmark, 2006.
- Erhvervsstyrelsen (2015): *Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening – Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven*. Erhvervsstyrelsen, februar 2015.
- Finanstilsynet (2008): *Bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008 – Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. af 16. december 2008*. Lovtidende A, 2008, udgivet den 19. december 2008.
- Forsikring & Pension (2014): *Sociale ydelser 2014 – hvem, hvad og hvornår*. 1. udgave, Forlaget Forsikring, København.
- Fotheringham, A. Stewart; Brunson, Chris og Charlton, Martin (2002): *Geographically Weighted Regression: The Analysis of Spatially Varying Relationships*. John Wiley & Sons, Chichester.
- Gollini, Isabella; Lu, Binbin; Charlton, Martin; Brunson, Christopher og Harris, Paul (2015): *GWmodel: An R Package for Exploring Spatial Heterogeneity Using Geographically Weighted Models*. Journal of Statistical Software, 63 (17), side 1-50.
- Hansen, Marianne Frank & Markeprand, Tobias (2015): *Fremskrivning af familiekaraktistika og boligefterpørgslen i danske kommuner*. DREAM rapport, september 2015.

Heckman, James J. (1979): *Sample Selection Bias as a Specification Error*. *Econometrica*, vol. 47, no. 1 (januar 1979), side 153-161.

Lunde, Jens (2013): *Boligudgifter og user costs – en undervisningsnote*. 2. udgave, september 2013.

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (2015): *Skøn over konsekvenserne ved ophævelse af maksimalprisbestemmelsen ud fra DREAM (2012) og MBBL's egen model*. Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, april 2015.

Skak, Morten (2017): *Finansielt udsatte andelshavere*. Notat udarbejdet til udvalg om ejerlejlighedsloven, februar 2017.

Skatteministeriet (2016): *Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger*. Notat fra Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, oktober 2016.

Skifter Andersen, Hans og Skak, Morten (2008): *Privat udlejning: Motiver, strategier, økonomi*. SBI forlag, Hørsholm. SBI, nr. 2008:01.

Socialministeriet (2006): *Den almene boligsektor fremtid*. Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende fremtidsperspektiver for en mere selv bærende almen sektor, juni 2006.

Stephensen, Peter; Hansen, Jonas Zangenberg; Jørgensen, Esben Hvid og Hansen, Marianne Frank (2015): *Fremskrivning af ejendomsværdien af parcelhuse – En anvendelse af geografisk vægtet regression (GWR) på danske data*. DREAM rapport, juni 2015.

Trafik-, bygge- og boligstyrelsen (2017a): *Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav*. Notat udarbejdet til udvalg om ejerlejlighedsloven, maj 2017.

Trafik-, bygge- og boligstyrelsen (2017b): *Opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder*. Notat udarbejdet til udvalg om ejerlejlighedsloven, maj 2017.

Toomet, Ott & Henningsen, Arne (2017): *Sample Selection Models in R: Package sampleSelection*. Lokaliseret den 31. august 2017 på:

<https://cran.r-project.org/web/packages/sampleSelection/vignettes/selection.pdf>

Whitehead, Christine et al. (2016): *Understanding the Role of Private Renting: A Four-Country Study*. Boligøkonomisk Videncenter, København.

Wooldridge, Jeffrey M. (2002): *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*. 2. udgave, MIT Press, 2002.

Appendiks A: Undersøgelsens datagrundlag

Undersøgelsens datagrundlag er en række administrative registre, som indeholder en række oplysninger på befolkningen og boligerne i Danmark. Registerne er tilgængelige for DREAM under Danmarks Statistiks forskerserviceordning.

Antallet af boliger i Danmark opgøres på baggrund af Boligopgørelsen. Dette er en totaltælling af samtlige boliger i Danmark per 1. januar 2015 (omtales typisk som primo 2015 eller ultimo 2014). Boligopgørelsen baseres på de administrative registre BBR (Bygnings- og Boligregistret) samt CPR (Det Centrale Personregister). BBR er et landsdækkende register med data om samtlige landets bygninger og boliger, mens CPR indeholder oplysning om hver danskers navn, køn, bopælsadresse, civilstand mv.

Ejerregistret gør det muligt at identificere ejere af hver enkelt ejerbolig. Herved bliver det muligt at finde baggrundskarakteristika på den enkelte boligejer. Baggrundskarakteristika omfatter blandt andet alder, identifikation af husstandsmedlemmer, indkomstforhold mv. For andelsboliger er det ikke muligt at identificere andelshaverne. I stedet anvendes karakteristika for beboerne af lejligheden.

Andelsboligforeninger skal indberette en række oplysninger om foreningen, såfremt en andelsbolig i foreningen sælges. Nøgleoplysningerne omfatter dels baggrundsoplysninger om foreningen (størrelse, antal andele mv.) og dels oplysninger om boligafgift, andelsværdi, nettogæld, afdragsprofil på gæld mv. Oplysningerne indberettes til andelsboliginform.dk og er tilgængelige for hver enkelt andelsforening. Reglerne om indberetning af nøgleoplysninger trådte i kraft 1. januar 2014, men indberetningspligten trådte først i kraft ved aftale om salg af en andelsbolig efter foreningens generalforsamling i 2014. Ikke alle andelsforeninger har indberettet nøgleoplysningsskema.

Salgsoplysninger på solgte ejerboliger findes i Danmarks Statistiks register for ejendomssalg. Registret er baseret på salgsoplysninger fra tinglysningssystemet. Registret begrænses til kun at indeholde salg af ejerboliger eller salg af udlejningsejendomme. Ved salg af ejerboliger anvendes kun salg i almindelig fri handel og der anvendes samme metode som Danmarks Statistik til at frasortere for ejendomssalg med en atypisk prisudvikling. Frasorteringen omhandler blandt andet boliger med en ekstrem købesum.

Huslejeoplysninger baseres på Boligstøtteregetret. Såfremt en husstand søger enten boligsikring (til ikke-pensionister) eller boligydelse (pensionister) oplystes en række forhold om den støttesøgende husstand. Dette gælder blandt andet husstandens faktiske årlige husleje og husstandens indkomst.

A.1. Definition af ejerformer

Boks A.1. Definition af ejerformer.

Helårsboliger

Ejerboliger afgrænses som ejerlejligheder og øvrige.

Ejerlejligheder identificeres som privatejede boliger (ejet af privatpersoner, interessentskaber, selskaber samt selvejende institutioner), der er beliggende i etageejendomme og udskilt i ejerlejligheder (dvs. boligen har et selvstændigt ejerlejlighedsnummer).

Øvrige ejerboliger end ejerlejligheder omfatter blandt andet parcelhuse, rækkehuse og øvrige enfamiliehuse, der ikke er ejet af andelsboligforeninger, almene boligorganisationer eller det offentlige.

En andel af ejerboligerne vil være udlejet, for eksempel ejerlejligheder, der er lejet ud. Disse udlejede ejerboliger indregnes som ejerboliger.

(fortsættes)

Boks A.1 (fortsat). Definition af ejerformer.

Andelsboliger opgøres som samtlige bolig- og erhvervsenheder, der ejes af private andelsboligforeninger. I tilgængeligt data er det ikke muligt at afgøre, hvorvidt andelsboligen er beboet af andelshaveren, eller om andelsboligen er udlejet. Det antages dermed, at boligen er beboet af andelshaver.

Almene boliger identificeres ved samtlige boliger beliggende i ejendomme ejet af en almen boligorganisation. Almene boliger opføres med offentlig støtte. Huslejen fastsættes, så den enkelte boligafdeling akkurat løber rundt (omkostningsbestemt leje), hvorfor den generelle stigning i boligpriserne ikke påvirker lejen. Nogle almene boliger er forbeholdt beboere med særlige behov.

Private udlejningsboliger er boliger ejet af privatpersoner, selskaber eller selvejende institutioner. Boligerne omfatter blandt andet egentlige udlejningsejendomme. Nogle private udlejningsboliger vil være beboet af ejeren (udlejeren). Disse indregnes som lejeboliger, selvom de i visse andre opgørelsen optræder som ejerboliger.

Offentlige udlejningsboliger er boliger ejet af kommune, region eller stat og som udlejes til borgerne. Boligerne er typisk målrettet en bestemt type personer som for eksempel unge, handicappede eller ældre.

Sommer- og fritidshuse

Sommer- og fritidshuse omfatter enheder, hvis primære anvendelse er sommerhus, kolonihavehus og anden enhed til fritidsformål. Er der givet tilladelse til helårsbeboelse, omklassificeres boligen til i stedet at være et fritliggende enfamiliehus.

Kilde: Egne klassifikationer på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

A.2. Fastsættelse af teknisk maksimalpris**Boks A.2. Fastsættelse af teknisk maksimalpris for andelsboliger.**

Ved handel med andelsboliger er der ikke fri prisfastsættelse. Handelsprisen er således begrænset af en *maksimalpris*. Maksimalprisen angiver et loft for, hvad en andelsbolig maksimalt må sælges for.

En andelsboligs maksimalpris fastsættes som værdien af andelen i foreningens formue (andelsværdien) tillagt værdien af forbedringer foretaget i lejligheden samt eventuelt værdien af særligt tilpasset inventar. Herfra skal fratrækkes eventuelle mangler ved boligen.

Fastsættelse af andelsværdi

Det væsentligste aktiv, som indgår i foreningens formue, er ejendommen. Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige vurderingsprincipper, når ejendommens værdi skal opgøres:

- Den seneste offentlige ejendomsværdi,
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller
- Ejendommens oprindelige købspris (anvendes primært ved nybyggede ejendomme).

Det anvendte vurderingsprincip besluttes af andelsforeningen. Er der udført forbedringer på ejendommen siden den seneste vurdering, kan værdiforøgelsen ved disse forbedringer (og ikke kostprisen) tillægges ejendomsværdien. Fra ejendomsværdien fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom. Resultatet er *andelsværdien*, der kan beskrives som foreningens friværdi.

(fortsættes)

Boks A.2 (fortsat). Fastsættelse af teknisk maksimalpris for andelsboliger.

Andelsværdien per kvadratmeter opgøres ved at dividere andelsværdien med det samlede areal for andele i foreningen. Andelsværdien per kvadratmeter indberettes via nøgleoplysningskemaet om andelsboliger.

Fastsættelse af teknisk andelsværdi

Teknisk andelsværdi (eller *anslået teknisk pris*) er et forsøg på at udregne en kontantpris for andelsboligen, som i grove træk er sammenlignelig med kontantprisen på en ejerbolig. Den tekniske andelsværdi opgøres som andelsværdien tillagt den fælles nettogæld, som er i foreningen.

Nettogælden opgøres som foreningens gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver. Omsætningsaktiver vil typisk bestå af foreningens indestående i banker, værdipapirer og beløb, som foreningen har til gode ved for eksempel lejere, andelshavere, SKAT med flere.

Teknisk andelsværdi per kvadratmeter indberettes via nøgleoplysningskemaet om andelsboliger.

Fastsættelse af teknisk maksimalpris

Maksimalprisen for en andelsbolig bestemmes som boligens andelsværdi tillagt værdien af forbedringer, inventar og tillæg/fradrag for boligens vedligeholdelsesstand.

Den tekniske maksimalpris er lig den tekniske andelsværdi tillagt værdien af forbedringer i den enkelte bolig, tillæg for særligt tilpasset inventar og tillæg/fradrag for boligens vedligeholdelsesstand. Dette er således et udtryk for andelsboligens maksimale kontantpris.

Den tekniske maksimalpris er individuel for hver enkelt andelsbolig. Prisen kan derfor ikke observeres i tilgængeligt data, hvor den tekniske andelsværdi indberettes på foreningsniveau. I stedet bestemmes den gennemsnitlige sammenhæng mellem andelsværdi og maksimalpris på baggrund af data indeholdende individuelle handler med andelsboliger, jf. Danmarks Statistik (2017).

Det findes, at maksimalprisen i gennemsnit er 7 pct. højere end andelsværdien²². Andelsværdien for hver enkelt forening ifølge nøgleoplysningskemaet tillægges således 7 pct., hvorefter foreningens nettogæld tillægges. Dette anvendes som foreningens tekniske maksimalpris.

Man skal være opmærksom på, at den anvendte tekniske maksimalpris afspejler, at nogle andelsforeninger har en betydelig udlejning af erhvervslokaler, boliger, garageanlæg mv. I disse foreninger køber man ikke bare en bolig til sig selv, men også en andel af de udlejede enheder. For disse foreninger er den tekniske maksimalpris misvisende. Foreninger med betydelig udlejning ekskluderes derfor fra undersøgelsen, jf. afsnit A.3.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af andelsboligloven og registerdata fra Danmarks Statistik.

²² På baggrund af 4.084 indberettede handler med andelsboliger kan der beregnes følgende sammenhæng mellem boligernes gennemsnitlige andelsværdi og maksimalpris:

Gennemsnitlig andelsværdi	744.000 kr.
Tillæg for forbedringer	49.800 kr.
Vedligeholdelsestillæg/-fradrag	-4.200 kr.
Inventartillæg	6.800 kr.
Gennemsnitlig maksimalpris	<u>796.400 kr.</u>

Af tabellen fremgår det, at tillæg som følge af forbedringer i gennemsnit er i størrelsesordenen 50.000 kr. Kun i ganske særlige tilfælde kan der beregnes et tillæg for en god vedligeholdelsestilstand, mens der mere hyppigt foretages et nedslag i prisen som følge af mangelfuld vedligeholdelse. I gennemsnit er fradraget for mangelfuld vedligeholdelse på godt 4.000 kr., mens inventartillæg er knap 7.000 kr.

Den gennemsnitlige maksimalpris er herved 7 pct. højere end den gennemsnitlige andelsværdi.

A.3. Udvalgelse af lejligheder, som indgår i undersøgelsen

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder omfatter andelslejligheder samt udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med mere end to boligenheder. De to følgende delafsnit beskrives det, hvordan disse boliger udvælges. Teoretisk er også et antal offentlige udlejningsboliger beliggende i ejendomme før 1966 begrænset af ejerlejlighedsloven i forhold til opdeling i ejerlejligheder. Offentlige udlejningslejligheder undersøges ikke.

Udvælgelse af andelslejligheder

Ifølge Danmarks Statistik fandtes der cirka 208.500 privatejede andelsboliger primo 2015. Der findes ingen officiel statistik over antallet af andelsboligforeninger, men boligerne skønnes at være beliggende i omkring 10.000 andelsboligforeninger²³.

Af det samlede antal andelsboliger var der 147.500 andelslejligheder (70,7 pct. af alle andelsboliger), som potentielt ville kunne omlægges til ejerlejligheder, såfremt der i ejerlejlighedsloven gives tilladelse hertil. De resterende andelsboliger var enten kategoriseret som rækkehuse (knap 48.000), som parcelhuse mv. (9.500) eller allerede opdelt i ejerlejligheder (knap 4.000). Andelsboligforeninger, hvor ejendommen eller ejendommene fysisk består af rækkehuse, har allerede under de nuværende regler mulighed for udstykning og omdannelse til ejerboliger²⁴. Det formodes derfor, at en eventuel ophævelse af forbuddet hovedsageligt vil have betydning for andelsboligforeninger bestående af etageejendomme. Undersøgelsen begrænses således til andelslejligheder, hvorved datagrundlaget omfatter de 147.500 andelslejligheder.

Oplysning om en andelsboligs maksimalpris under de nuværende regler findes via andelsboligforeningens nøgleoplysningsskema. Idet oplysningsskemaet kun indberettes fra 2014 og kun ved salg af en andelsbolig, kan maksimalprisen for alle andelsforeninger ikke identificeres i data. Undersøgelsens datagrundlag begrænses således til kun at omfatte andelslejligheder, hvor den nuværende maksimalpris er indberettet via nøgleoplysningsskemaet.

Hvis en stor andel af enhederne i en andelsforening er udlejet, skaber det tvivl om den indberettede maksimalpris. I disse foreninger køber man ikke blot en bolig til sig selv, men også en andel af de udlejede enheder. Foreninger med betydelig udlejning ekskluderes derfor fra undersøgelsen. Betydelig udlejning defineres til foreninger, hvor mere end 15 pct. af det samlede antal bolig- eller erhvervsenheder er udlejet. Grænsen er fundet ud fra, at den tekniske maksimalpris per kvadratmeter stiger betydeligt, hvis der i foreningen er mere end 15 pct. af det samlede antal enheder, som udlejes²⁵.

Undersøgelsen ender herefter med at omfatte knap 110.000 andelslejligheder. Dette svarer til 72,5 af alle andelslejligheder primo 2015, og 52,6 pct. af alle andelsboliger. Udvalget af andelslejligheder indeholdt i undersøgelsen er opsummeret i Tabel A.1.

Det antages, at de udvalgte andelslejligheder er repræsentative for alle andelslejligheder indenfor den givne kommune.

²³ Ifølge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2015).

²⁴ Der kan dog være undtagelser, så visse rækkehuse ikke kan omlægges på grund af lokale, kommunale krav til (eller forbud mod) udstykningen.

²⁵ For andelslejligheder i København og Frederiksberg Kommuner er der følgende sammenhæng mellem teknisk andelsværdi per kvadratmeter og andelen af udlejede enheder i andelsforeningen:

Andel udlejning i pct.	0]0, 5]]5, 10]]10, 15]]15, 20]]20, 25]]25, 30]]30, 40]]40, 50]
Teknisk andelsværdi	17.300	15.800	18.000	18.800	21.400	23.800	26.500	23.800	28.600
Antal foreninger	1.055	455	442	332	246	102	65	72	19

Af tabellen fremgår det, at den tekniske andelsværdi stiger betydeligt, hvis foreningen har mere end 15 pct. udlejede bolig- og erhvervsenheder.

Tabel A.1. Udvælgelse af andelsboliger til undersøgelsen.

	Antal boliger	Andel af alle
Andelsboliger i alt	208.733	100 pct.
- Rækkehuse	47.765	22,9 pct.
- Parcelhuse mv.	9.467	4,5 pct.
- Manglende oplysning om beliggenhed	33	0,0 pct.
Andelslejligheder	151.468	72,6 pct.
Andelslejl. begrænset af opdelingsforbud (ikke allerede opdelt i ejerlejligheder)	147.561	70,7 pct.
- Manglende nøgleoplysningsskema	22.531	10,8 pct.
- Mere end 15 pct. udlejning i andelsforening	19.098	9,1 pct.
Andelslejligheder, som indgår i undersøgelsen	109.839	52,6 pct.

Kilde: *Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.*

Udvælgelse af udlejningslejligheder

I Danmark findes lige knap 352.700 privatejede udlejningsboliger primo 2015. Disse er beliggende i omkring 66.600 udlejningsejendomme.

Idet hovedsageligt etageboliger er omfattet af ejerlejlighedsloven, begrænses undersøgelsens datagrundlag til udelukkende at omfatte etageboliger. Herved begrænses undersøgelsens datagrundlag til at omfatte de cirka 271.500 private udlejningsboliger, som er lejligheder.

Udlejningsejendomme med nyere bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 kan allerede under de nuværende regler opdeles i ejerlejligheder, uanset om ejendommen er en erhvervs- eller beboelsesejendom. Datagrundlaget begrænses derfor til udelukkende at indeholde udlejningsejendomme opført senest i 1966. Dette gælder omkring 246.000 udlejningslejligheder, svarende til knap 91 pct. af samtlige privatejede udlejningslejligheder primo 2015.

De mindre udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966 og med op til to beboelser kan allerede under de nuværende regler opdeles i ejerlejligheder, dog skal en række kvalitetskrav være opfyldt. I undersøgelsen betragtes derfor kun udlejningsejendomme med mindst tre boligenheder, da disse under de nuværende regler ikke kan omlægges til ejerlejligheder. Herved begrænses data til at indeholde cirka 208.000 privatejede udlejningsboliger. Dette svarer til knap 77 pct. af alle privatejede udlejningslejligheder primo 2015 og 59 pct. af alle private udlejningsboliger primo 2015. Udvælgelsen af privatejede udlejningslejligheder er opsummeret i Tabel A.2.

Tabel A.2. Udvælgelse af privatejede udlejningsboliger til undersøgelsen.

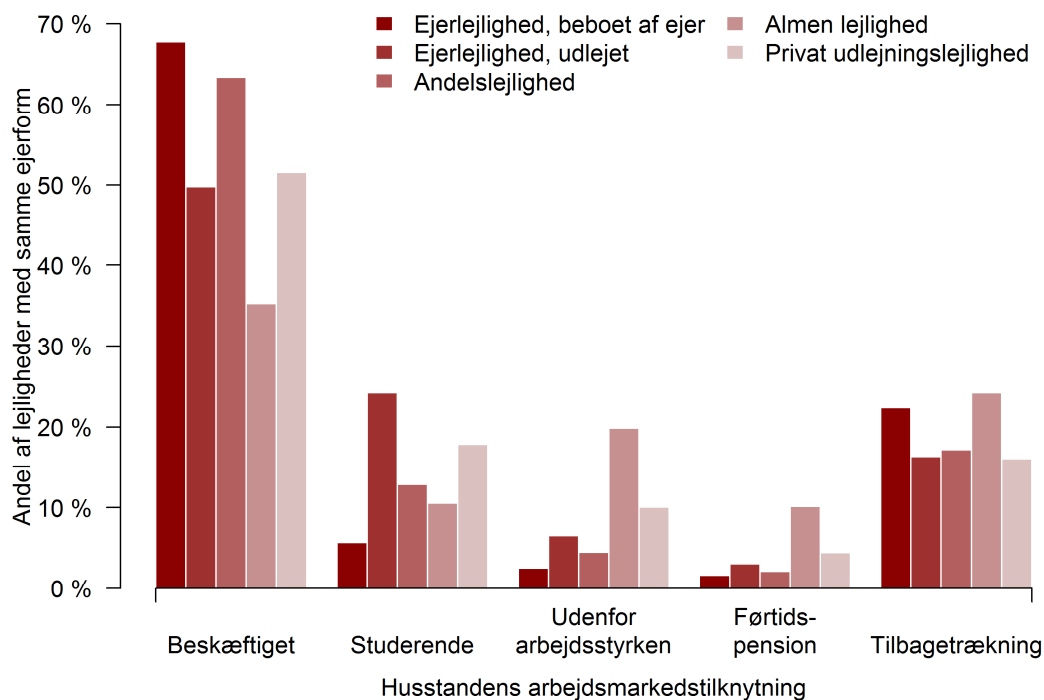
	Antal boliger	Andel af alle
Privatejede udlejningsboliger i alt	352.673	100 pct.
- Rækkehuse	28.638	8,1 pct.
- Kollegium, parcelhuse mv.	52.529	14,9 pct.
Private udlejningslejligheder	271.506	77,0 pct.
- Opført efter 1966	25.265	7,2 pct.
- 2 eller færre boligenheder i ejendom	37.607	10,7 pct.
Private udlejningslejligheder begrænset af opdelingsforbud	208.634	59,2 pct.
- Manglende oplysning om beliggenhed	731	0,2 pct.
Udlejningslejligheder, som indgår i undersøgelsen	207.903	59,0 pct.

Kilde: *Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.*

Appendiks B: Karakteristik af beboere i lejligheder

Figur B.1 viser beboernes primære arbejdsmarkedstilknytning i hver af de fem ejerformer. I ejer- og andelslejligheder ses en relativt høj andel af beboerne at være i beskæftigelse. Almene boliger skiller sig ud ved, at en relativt stor andel er beboerne hverken er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Figur B.1. Arbejdsmarkedstilknytning for beboere i lejligheder efter boligens ejerform, 2014.



Anm.: Arbejdsmarkedstilknytning er opgjort som den primære tilknytning til arbejdsmarkedet. En status som studerende er prioriteret over beskæftigelse. Tilbagetrækning omfatter permanent tilbagetrækning i form af efterløn, fleksydelse, folkepension eller øvrige varige pensionsydelse (f.eks. tjenestemandspension). For husstande med flere voksne er valgt tilknytningen for den beboer, som er tættest på arbejdsmarkedet (ud fra følgende prioritering beskæftiget > studerende > midlertidigt udenfor arbejdskraften > førtidspension > tilbagetrækning).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

En persons uddannelsesniveau måles typisk ud fra begrebet "højst fuldførte uddannelse". Det indebærer en rangordning af uddannelser på en skala, hvor grundskolen rangerer nederst og en Ph.d. grad øverst. Den af en persons fuldførte uddannelser som rangerer højest på denne skala, er udslagsgivende for personens "niveau". For en husholdning bestående af flere voksne bestemmes husholdningens uddannelsesniveau ved personen med den højst fuldførte uddannelse.

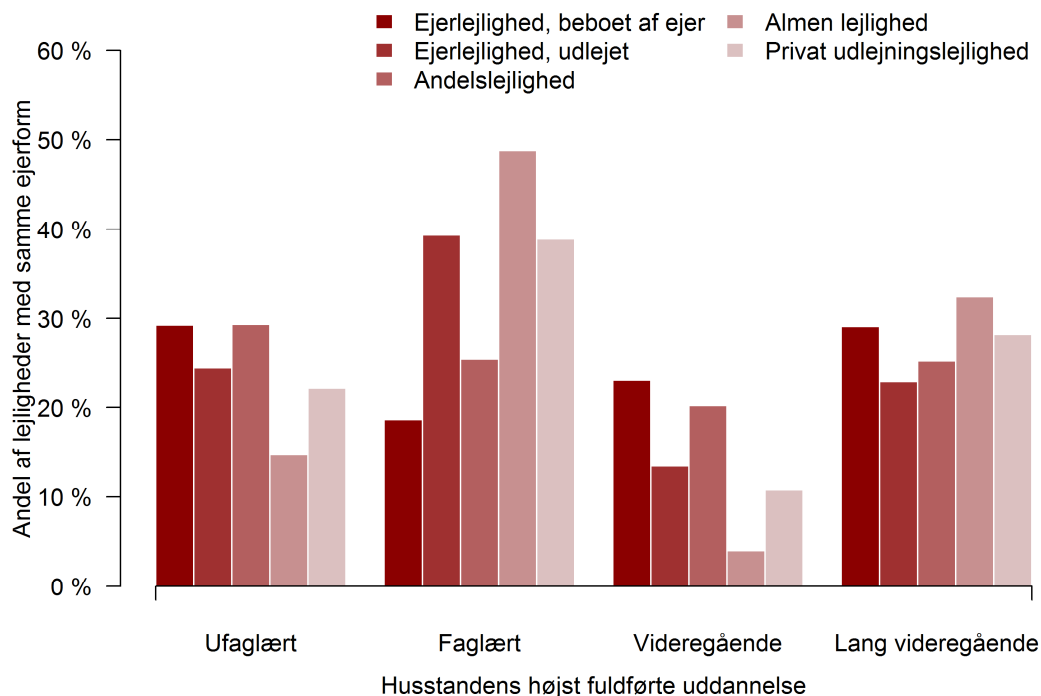
Uddannelsesniveaet for beboerne i de forskellige ejerformer skal ses i sammenhæng med beboernes alderssammensætning. I lejligheder med relativt mange unge beboere ses der således en relativt stor andel af ufaglærte, jf. Figur B.2. Dette skyldes, at en forholdsvis stor andel af beboerne endnu ikke er færdiguddannede.

For andelsboliger og ejerboliger beboet af ejeren er beboernes uddannelsesniveau nogenlunde enslydende. Som følge af flere unge beboere i andelslejlighederne, ses der for disse en lidt større andel af ufaglærte.

Ejer- og andelslejligheder er oftere beboet af mindst to voksne end det er tilfældet for almene og private udlejningsboliger, jf. Figur B.3. Omkring 55 pct. af både ejer- og andelslejlighederne

bebos således af en enlig voksen. Det tilsvarende tal for almene og private udlejningslejligheder er omkring to tredjedele. Dette kan afspejle, at ejer- og andelslejligheden ofte er en dyrere ejerform end regulære udlejningsboliger. En del af forklaringen kan også være, at især ejerlejligheder typisk er lidt større lejligheder end de øvrige ejerformer.

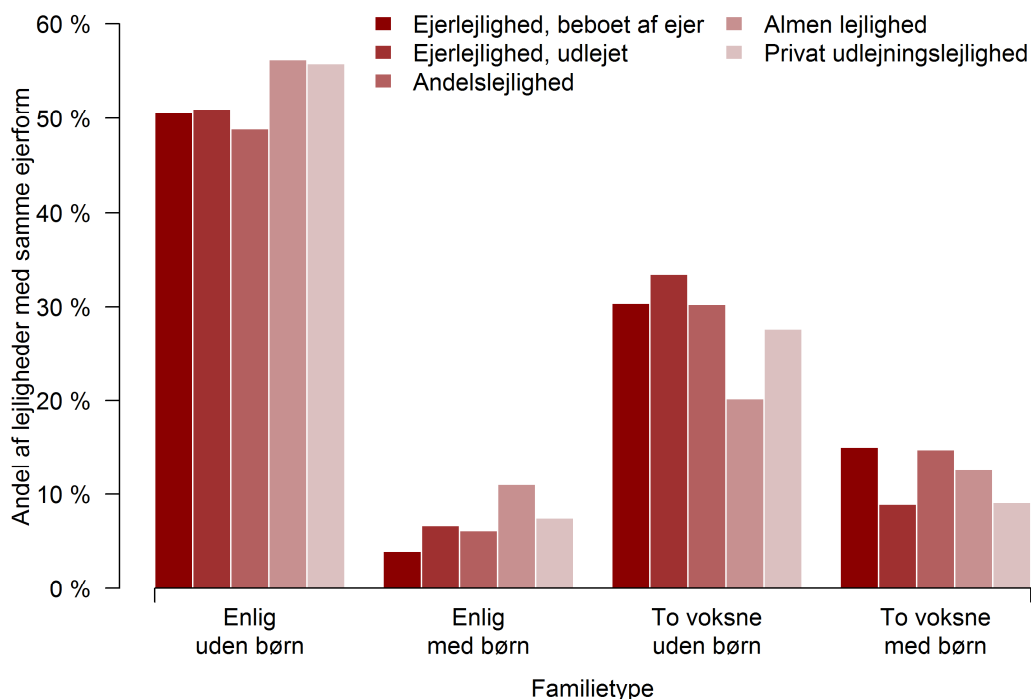
Figur B.2. Uddannelsesnivea u på beboere i lejligheder efter boligens ejerform, 2014.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

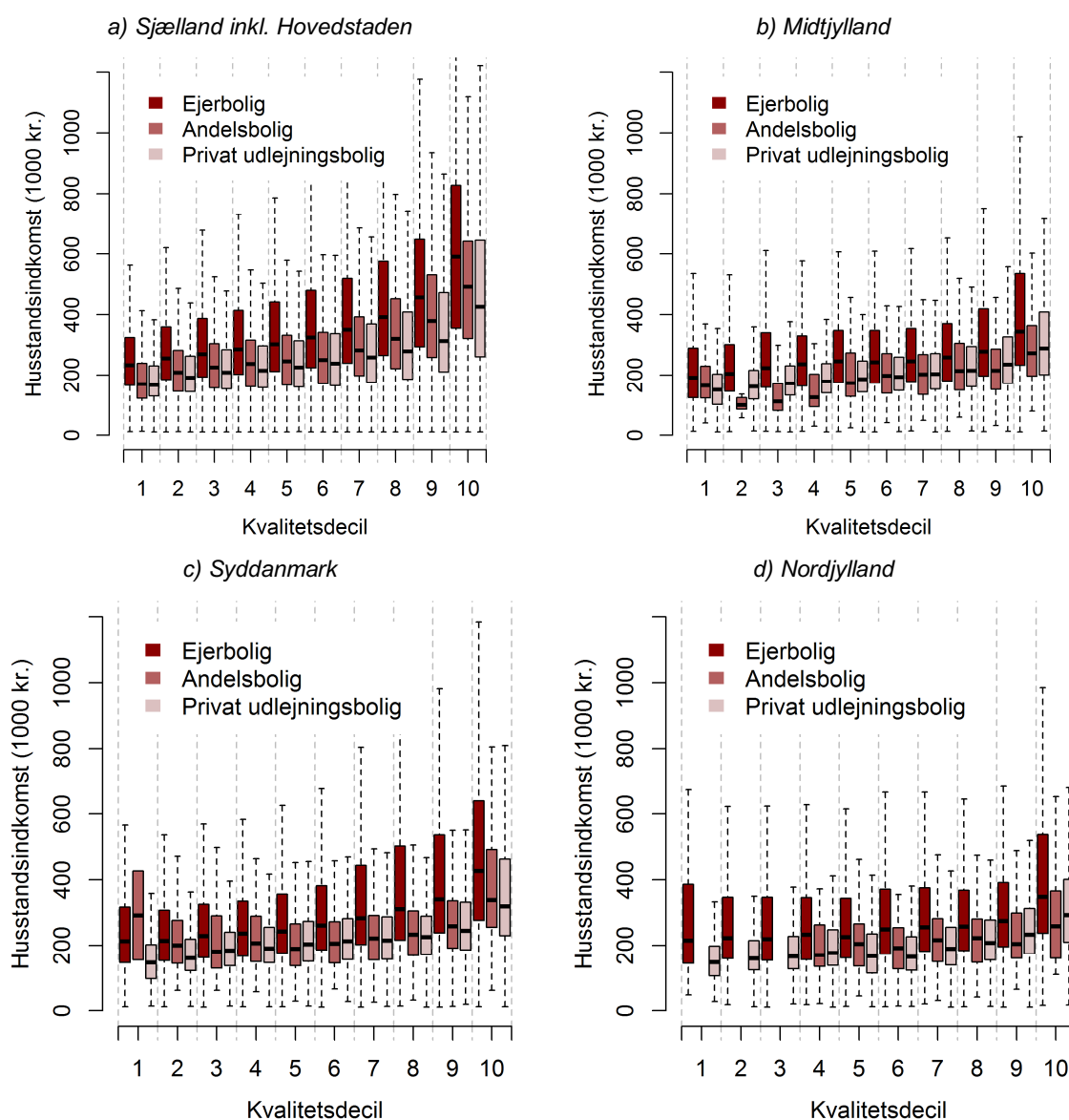
I almene lejligheder bor relativt mange enlige forældre. I ejerlejligheder er andelen af enlige forældre derimod lav. Dette kan afspejle, at ejerlejligheder er en for dyr boligform for mange enlige med børn.

Figur B.3. Familiesammensætning for beboere i lejligheder efter boligens ejerform, 2014.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

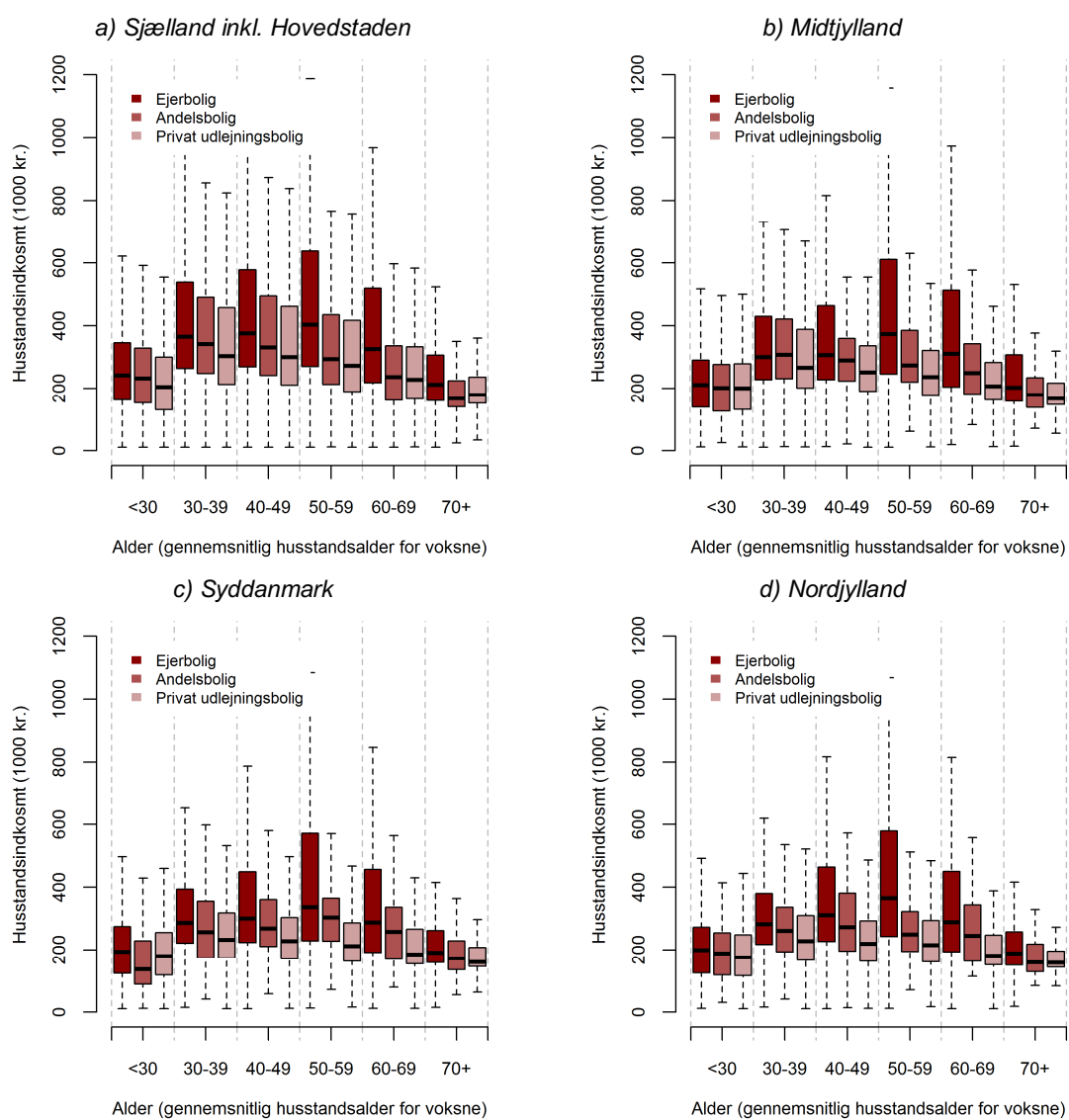
Figur B.4. Disponibel husstandsindkomst i forhold til boligens kvalitet ejer form over regioner



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Inden for hver region opdeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Da kvalitetsdecilerne er udregnet for hver region kan man ikke direkte sammenligne den disponible husstandsindkomst for en given kvalitet på tværs af regioner, da boliger i samme kvalitetsgruppe kan have vidt forskellig pris.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur B.5. Disponibel husstandsindkomst i forhold til beboernes alder og ejerform over regioner.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks C: Økonomisk incitament til omdannelse til ejerboliger

C.1. Andelslejligheder, som omlægges til ejerlejligheder

Beregningens resultater er sammenfattet i Tabel C.1. Den gennemsnitlige maksimalpris på en andelsbolig var i 2014 på 16.800 kr. per kvadratmeter. Det skønnes, at disse boliger som ejerlejligheder ville have en gennemsnitlig værdi af 26.600 kr. per kvadratmeter. For 87 pct. af andelsboligerne oversteg værdien som ejerbolig andelsboligens maksimalpris. For de andelslejligheder, hvor værdien som ejerbolig overstiger maksimalprisen, skønnes andelshaverne i gennemsnit at ville have opnået en gevinst i størrelsesordenen 834.600 kr., hvis andelsboligen var blevet omdannet til ejerbolig. Gevinsten er her opgjort med transaktionsomkostninger på 50.000 kr.

Indenfor byen København ses den største andel af andelsboliger med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig. Det er ligeledes i denne landsdel, andelshaverne vurderes at opnå de nominelt største gevinster ved omdannelsen. Dette skyldes dels, at handelspriserne på ejerlejligheder var størst i det centrale København og dels, at maksimalpriserne her var relativt lave. Andelsboligernes gennemsnitlige maksimalpris i byen København var således på niveau med Københavns omegn og Østjylland, hvor salgspriserne på sammenlignelige ejerlejligheder ellers er betydeligt lavere.

I byen København, hvor størstedelen af andelslejlighederne er beliggende, ses andelen af andelshaverne med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig at være tæt ved eller over 90 pct. i alle bydele. Andelen er højst i de byområder, hvor salgsprisen på ejerlejligheder i 2014 var størst. Store dele af andelshaverne i byen København vil således opnå en gevinst på omkring 1 mio. kr. ved omlæggelse til ejerbolig. Gevinsten vurderes at være størst i bydelene Frederiksberg C, København K og København Ø, hvor kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i 2014 oversteg 32.000 kr.

I Østjylland ses betydelig forskel på Aarhus C og resten af landsdelen. Som det var tilfældet i København ses en større andel i centrum af Aarhus at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig, ligesom gevinsten ved omdannelsen vurderes betydeligt større for andelslejlighederne placeret i centrum i forhold til lejligheder beliggende i resten af landsdelen.

I Vest- og Sydsjælland samt på Bornholm skønnes der i gennemsnit ikke at være forskel på andelsboligernes maksimalpris og boligernes alternative pris som ejerbolig. Der var imidlertid forskelle mellem de enkelte andelsforeninger. En del andelsforeninger skønnes således alligevel at have økonomisk incitament til at omdanne til ejerboliger.

Tabel C.1. Andelslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Område	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Hele landet	151.468	109.839	16.800	26.600	87	834.600
København by	113.707	84.732	17.200	29.000	95	920.000
- København K	5.540	3.326	21.700	36.700	93	1.403.800
- København V	11.858	8.711	19.900	32.300	91	1.088.700
- Frederiksberg C	5.768	4.184	20.300	35.200	98	1.472.200
- Frederiksberg	10.074	7.004	20.400	31.800	94	958.800
- København Ø	16.635	12.840	18.000	32.400	99	1.179.800
- København N	17.083	13.351	16.400	28.900	97	932.700
- København S	19.502	14.063	15.500	25.700	97	719.300
- København NV	9.368	7.152	13.600	20.900	87	512.600
- København SV	2.084	1.457	16.000	27.500	100	657.400
- Valby	7.756	6.039	12.900	24.700	96	827.800
- Brønshøj	2.612	2.236	14.300	19.400	89	374.800
- Vanløse	4.196	3.618	14.800	22.800	92	550.400
Københavns omegn	14.259	10.840	17.600	21.700	69	449.000
Nordsjælland	2.686	1.284	16.300	17.500	41	405.700
Østsjælland	2.864	2.109	14.300	19.300	53	488.000
Vest- og Sydsjælland	3.407	2.195	12.500	11.600	77	178.800
Bornholm	198	130	9.600	9.200	29	225.700
Fyn	1.711	957	10.500	15.300	84	394.300
Syddjylland	2.869	1.624	11.700	13.200	52	288.100
Østjylland	6.231	3.830	17.300	20.100	57	384.700
- Aarhus C	2.498	1.463	21.700	28.300	83	516.200
Vestjylland	1.164	649	12.300	13.400	46	190.400
Nordjylland	2.372	1.489	14.500	15.400	58	243.100

Anm.: Hver kolonne i tabellen angiver det følgende:

- (1) det samlede antal andelslejligheder indenfor det geografiske område, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder (antal),
- (2) antallet af andelslejligheder, som indgår i undersøgelsen, dvs. andelslejligheder, hvor der fra foreningen er indberettet en maksimalpris via nøgleoplysningsskemaet og mindre end 15 pct. af foreningens bolig- og erhvervsenheder udlejes (antal),
- (3) den gennemsnitlige tekniske maksimalpris per kvadratmeter (kr./m²),
- (4) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter, hvis andelslejlighederne omlægges til ejerlejligheder (kr./m²),
- (5) andelen af andelslejligheder i pct., som har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed (pct.),
- (6) den gennemsnitlige gevinst per andelslejlighed, som omlægges. Gevinsten er udelukkende beregnet på baggrund af de lejligheder, som har økonomisk incitament til at omlægges (kr.).

Gennemsnittene er vægtet med lejlighedens størrelse.

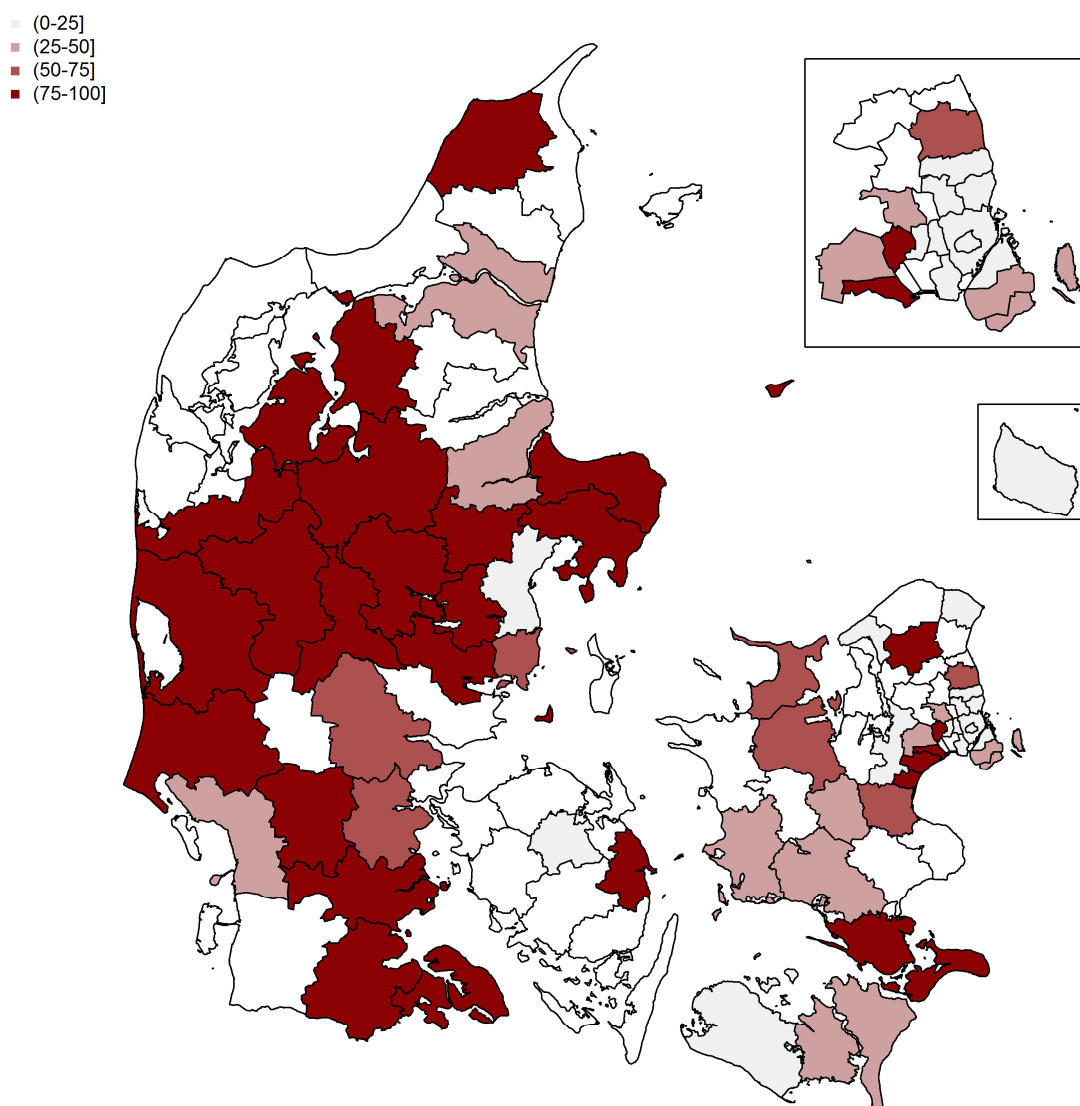
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

C.2. Andelslejligheder opført efter 1966

De etageejendomme opført efter 1966, som efter opførelsen blev solgt til en nyoprettet andelsboligforening, kunne ved opførelsen være udstykket til ejerlejligheder. Ved opførelsen er der således truffet et aktivt tilvalg om, at ejendommen skulle være andelslejligheder fremfor ejerlejligheder. Af denne grund betragtes denne del af andelsmarkedets økonomiske incitament til i 2014 at omdanne til ejerlejligheder.

Omkring 13.300 andelslejligheder opført efter 1966 vurderes primo 2015 at være begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder. Dette svarer til cirka 9 pct. af alle andelslejligheder. Figur C.1 viser, hvor en andel andelslejligheder opført efter 1966 udgør af det samlede antal andelslejligheder i hver kommune.

Figur C.1. Andelslejligheder opført efter 1966 som andel af alle andelslejligheder i hver kommune, primo 2015.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Af figuren ovenfor ses det, at andelslejligheder opført efter 1966 udgør en relativt stor andel af alle andelslejligheder i kommunerne i Midt- og Sydjylland. I Hovedstadsområdet og i Aarhus er en forholdsvis lille andel af det samlede antal andelslejligheder opført efter 1966.

Det økonomiske incitament til omdannelse til ejerlejlighed vurderes svagere blandt andelslejligheder opført senest i 1966 end blandt andelslejligheder generelt. På landsplan skønnes 37 pct. af andelslejligheder opført efter 1966 at have økonomisk incitament til omdannelse, jf. Tabel C.2. Dette svarer til omkring 5.000 andelslejligheder. For alle andelslejlighederne er det 87 procent, der anslås at have incitament til at omlægge til ejerlejlighed. En større andel af andelslejligheder opført efter 1966 end den gennemsnitlige andelslejlighed har således en større værdi som andelslejlighed end som ejerlejlighed fratrukket transaktionsomkostninger.

Tabel C.2. Andel af alle andelslejligheder og andelslejligheder opført efter 1966, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.

	Alle andelslejligheder	Andelslejligheder opført efter 1966
Hele landet	87	37
Hovedstadsområdet	93	47
Byer > 100.000 indbyggere	76	34
Byer 40-99.999 indbyggere	63	44
Byer 20-39.999 indbyggere	34	35
Byer 10-19.999 indbyggere	35	17
Byer <10.000 indbyggere	23	23

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

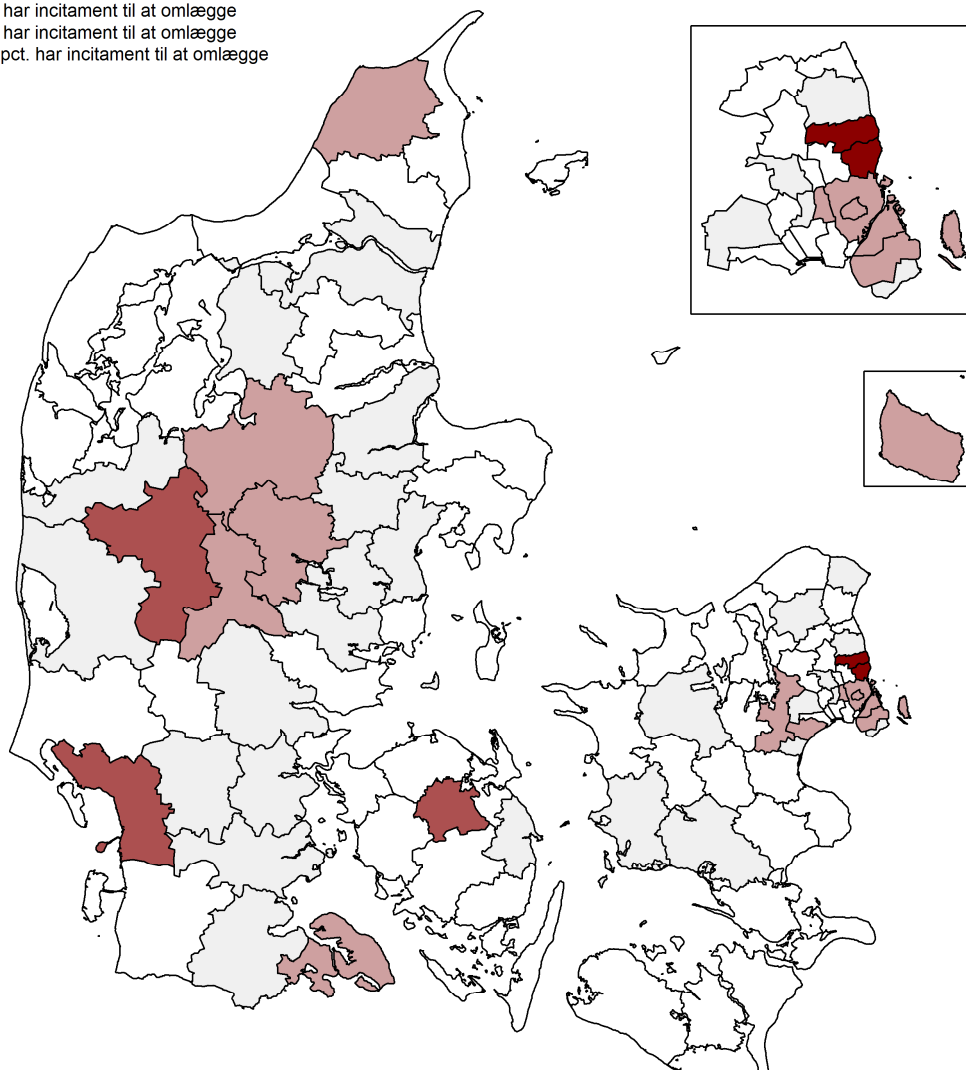
Der vurderes at være en vis forskel på, indenfor hvilke bystørrelser og kommuner andelshaverne i ejendomme opført efter 1966 har et økonomisk incitament til omdannelse. I Hovedstadsområdet og i de større byer ses andelen med økonomisk incitament til omdannelse at være betydeligt mindre for andelsboliger opført efter 1966 end for andelslejligheder generelt. I byer med færre end 40.000 indbyggere skønnes andelen at være nogenlunde ens uanset opførelsesår.

Figur C.2 viser, hvor stor en andel af andelslejlighederne opført efter 1966, der indenfor hver kommune vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Sammenholdt med Figur 3.1 ses det, at andelen med økonomisk incitament til omdannelse generelt vurderes betydeligt lavere end blandt andelslejligheder generelt. I Hovedstadsområdet vurderes 93 pct. af alle andelslejligheder omdannet, mens andelen halveres, hvis andelslejligheder opført efter 1966 betragtes. I de mindre byer samt i Herning og Esbjerg Kommune har andelshaverne i boliger opført efter 1966 tilsvarende økonomisk incitament til at omdannelse som for alle andelslejligheder i disse områder.

Figur C.2. Andel af andelslejligheder opført efter 1966 i hver kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.

- Færre end 50 pct. har incitament til at omlægge
- 50-70 pct. har incitament til at omlægge
- 70-90 pct. har incitament til at omlægge
- mindst 90 pct. har incitament til at omlægge



Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

C.3. Private udlejningslejligheder, som omlægges til ejerlejligheder

I Tabel C.3 ses beregningens resultater for udlejningslejligheder. Den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter var i 2014 på 11.300 kr. Denne værdi er estimeret til at blive øget til 18.000 kr. per kvadratmeter, hvis ejendommene omlægges til ejerboliger. Denne værdiforøgelse udløser gennemsnitligt en gevinst på 805.700 kr. Overordnet set er det de fleste af landets største byer, samt områder tæt på København, der alle har en høj andel af lejligheder med økonomisk incitament til omdannelse til ejerboliger. Modsat har en lav andel af lejlighederne i resten af landet en gevinst ved omdannelse. Dette forklares ved, at gevinsten ved omlægning til ejerbolig er størst, der hvor salgsprisen på ejerlejligheder var størst i 2014.

I København by er Brønshøj den bydel hvor en lavest andel af ejendommene har incitament til omdannelse, efterfulgt af Valby, Vanløse og København S. Disse bydele har alle under 90 pct. ejendomme med incitament til omdannelse. Dette skal ses i forhold til København Ø, København K, København V, Frederiksberg og Frederiksberg C hvor mindst 98 pct. af ejendommene har en gevinst ved at omlægges til ejerboliger. Dette skyldes dels de høje handelspriser på ejerboliger i

det centrale København. For byen København vurderes gevinsten ved omdannelse til ejerboliger i gennemsnit at være i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. per lejlighed, som skønnes omlagt.

I Københavns omegn, Nordsjælland og Østsjælland er der over 80 pct. af lejeboligerne, der har en gevinst ved at omlægge. Dette stemmer endnu engang overens med, at salgspriserne på ejerlejligheder i disse områder er relativt høje.

I resten af landet er det kun Aarhus C, Silkeborg, Herning og Viborg, hvori der er over 70 pct. af lejelejlighederne, der har en gevinst ved omlægning. Disse byer er alle placeret i enten Østjylland eller Vestjylland, hvori der også ses byer med en lav procentandel, der har incitament til at omlægge. Dette gælder for eksempel byer som Horsens, Randers og Skive, hvor den gennemsnitlige estimerede kvadratmeterpris falder ved en omlægning til ejerboliger. Disse gennemsnit afspejler dog ikke, at visse ejendomme forsat vil have en gevinst ved at omlægge.

Table C.3. Private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Område	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Hele landet	207.903	11.300	18.000	65	805.700
København by	53.709	12.500	30.100	95	1.470.200
- København K	5.578	12.000	36.100	99	2.406.100
- København V	3.195	12.400	31.600	100	1.758.400
- Frederiksberg C	3.648	10.200	36.100	100	2.776.200
- Frederiksberg	6.948	11.400	30.300	99	1.507.000
- København Ø	9.044	12.000	32.900	98	1.830.300
- København N	6.054	14.900	30.400	95	1.168.600
- København S	5.646	13.400	25.500	88	982.400
- København NV	3.993	13.000	20.900	92	550.200
- København SV	640	14.300	27.600	96	787.100
- Valby	3.295	13.400	23.800	87	767.400
- Brønshøj	1.321	12.000	19.400	83	588.400
- Vanløse	3.227	14.200	22.000	87	533.500
Københavns omegn	10.765	13.900	23.700	83	901.400
Nordsjælland	6.201	10.700	16.200	82	489.700
Østsjælland	2.905	9.400	18.700	92	698.400
Vest- og Sydsjælland	16.880	7.300	7.700	41	201.600
- Slagelse	2.526	8.300	8.900	45	186.700
- Næstved	2.178	7.200	9.200	60	214.400
Bornholm	512	6.300	6.800	49	157.300
Fyn	18.877	11.200	12.600	52	268.200
- Odense	10.307	13.400	15.400	58	310.500
- Svendborg	1.527	9.100	10.200	55	191.300
- Nyborg	1.155	7.400	8.400	55	165.900
Sydjylland	27.124	9.000	9.300	44	190.000
- Kolding	3.322	13.200	11.500	24	217.300
- Haderslev	2.764	6.700	8.500	68	200.700
- Aabenraa	1.521	6.400	7.700	57	188.700

(fortsættes)

Tabel C.3 (fortsat). Private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Syddjylland (fortsat)					
- Sønderborg	1.721	6.800	8.800	69	227.600
- Esbjerg	4.102	11.600	12.200	47	195.400
- Fredericia	2.966	7.400	8.900	62	162.100
- Vejle	4.170	13.300	11.700	24	191.200
Østjylland	37.682	14.400	18.300	62	518.200
- Aarhus C	13.904	19.200	27.800	87	705.800
- Silkeborg	1.958	10.200	15.300	87	363.500
- Horsens	4.623	12.200	10.800	24	219.200
- Randers	4.482	9.300	9.000	31	204.700
Vestjylland	11.273	7.400	8.300	51	186.500
- Herning	1.844	9.100	11.600	72	216.300
- Holstebro	1.437	8.700	9.100	47	173.100
- Skive	1.681	7.100	7.000	35	125.900
- Viborg	1.862	7.900	10.400	75	242.400
Nordjylland	21.975	10.000	10.900	45	236.300
- Aalborg	11.356	13.500	15.500	58	278.100
- Hjørring	1.406	7.400	7.700	38	139.900
- Frederikshavn	1.229	5.900	6.700	51	127.700

Anm.: Hver kolonne i tabellen angiver det følgende:

- (1) det samlede antal privatejede udlejningslejligheder, som under de nuværende regler ikke kan omlægges til ejerlejligheder, dvs. opført senest i 1966 og mindst tre boligenheder i ejendommen (antal),
- (2) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter for udlejningsejendommen (kr./m²),
- (3) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter, hvis ejendommene omlægges til ejerlejligheder (kr./m²),
- (4) andelen af udlejningslejligheder, hvor udlejeren har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed (pct.),
- (5) den gennemsnitlige gevinst per udlejningslejlighed, som omlægges. Gevinsten er udelukkende beregnet på baggrund af de lejligheder, hvor udlejeren har økonomisk incitament til at omlægge (kr.).

Gennemsnittene er vægtet med lejlighedens størrelse. Aalborg indeholder ligeledes Nørresundby.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks D: Beregning af boligomkostninger

I dette appendiks defineres det, hvordan boligomkostningen ved at bo i privat udlejningslejlighed, andelslejlighed eller ejerlejlighed beregnes.

Boligomkostningen (engelsk: *user costs*) udtrykker boligtagerens samlede økonomiske belastning ved at bo i boligen. Dette skal ikke forveksles med begrebet boligudgifter, som viser de samlede betalinger forbundet med at bo i boligen. For eksempel indgår eventuelle afdrag på gæld ikke i omkostningen ved at bebo boligen. Dette følger af, at afdrag på gæld betragtes som opsparing og dermed ikke er en omkostning for vedkommende (da opsparingen ved at afdrage på gæld senest realiseres, når boligen sælges, uanset om der er tale om en andels- eller ejerbolig). Modsat vil afdrag på gæld indgå i boligudgiften. Dette er en af grundene til, at boligudgiften ikke er velegnet til at foretage sammenligninger af forskellige boligtyper. En mere uddybende introduktion til begrebet boligomkostning kan ses i Lunde (2013).

Boligomkostningen beregnes for år 2014. Der anvendes således skattesatser, renteniveau mv. som i dette år, hvorfor beregningen illustrer et øjebliksbillede af boligomkostningen i de forskellige boligformer. Forholdet i boligomkostningen mellem forskellige boligformer kan ændres, såfremt for eksempel renteniveauet eller boligbeskatningen er anderledes end observeret i 2014. Desuden har de anvendte boligpriser betydning for boligomkostningens størrelse.

Yderligere beregnes *ændringen* i boligomkostningen for en udlejnings- og andelslejlighed, såfremt boligen omdannes til ejerbolig. Der beregnes dels en ændring i omkostningen såfremt beboerne er de samme som før omdannelsen, og dels ændringen i boligomkostningen når en ny husholdning flytter ind i boligen, der nu er ejerbolig.

D.1. Boligomkostning for ejerlejligheder

Boligomkostningen i en ejerlejlighed fastsættes til ejerens løbende omkostning²⁶ ved ejerskabet. Hovedkomponenten er ejerens kapitalomkostning, som beregnes af lejlighedens aktuelle værdi, P . Heraf antages en belåning²⁷ på 80 pct. i realkredit til renten r^{real} , mens de resterende 20 pct. finansieres ved banklån til renten r^{bank} . Lejlighedsejeren kan fradrage renteudgifter med skatteværdien af negativ kapitalindkomst, τ .

Lejlighedsejeren betaler desuden ejerforeningsbidrag, EF . Dette dækker ejerforeningens administrationsomkostning, renovationsbidrag, fælles vedligeholdelse mv. Boligejeren vil desuden skulle betale boligskatter i form af grundskyld, T^{GS} , og ejendomsværdiskat, T^{EV} . Dertil vil ejeren have en omkostning til (indvendig) vedligeholdelse af lejligheden²⁸, V , som ikke foretages af ejerforeningen. Vedligeholdelsesomkostningen dækker den vedligeholdelse, som er nødvendig for at opretholde lejlighedens stand, hvorfor der ikke inkluderes nedslidning af boligen.

²⁶ Der er set bort fra etableringsomkostninger i forbindelse med boligkøbet (for eksempel tinglysningsafgift, udgift til skrivning af skøde mv.) ligesom udgifter i forbindelse med salg af ejerboligen ignoreres.

²⁷ Der antages en standard belåning, hvor maksimalt 80 pct. af ejendommens værdi kan lånes i et realkreditinstitut. I praksis skal køberen sædvanligvis betale en andel – normalt minimum 5 pct. – af købesummen i kontant udbetaling.

At der indregnes fuld belåning af ejendommen skal ses som, at der indregnes en alternativomkostning for køberen. Hvis ikke ejeren havde købt boligen, kunne vedkommende i stedet have placeret sin opsparing i en alternativ investering. Herved ville opnås et afkast, som ejeren ved køb af boligen går glip af (alternativomkostningen). Det antages her, at den alternative kapitalanbringelse ville have givet samme afkast som ejeren betaler på sit boliglån.

²⁸ I nogle ejerforeninger spares der op til vedligeholdelse gennem ejerforeningsbidraget. I andre foreninger finansieres større vedligeholdelsesarbejder ved en kontant betaling fra lejlighedsejerne, evt. med mulighed for optagelse af fælleslån. Vedligeholdelsesomkostningen dækker al vedligehold, som ikke indgår i ejerforeningsbidraget.

Boligomkostningen for en beboer i en ejerlejlighed, uc^{eje} , bliver dermed:

$$uc^{eje} = (1 - \tau) (r^{real} 0,8 P + r^{bank} 0,2 P) + T^{GS} + T^{EV} + EF + V \quad (D.1)$$

Ejeren af en bolig kan under normale omstændigheder se frem til en kapitalgevinst. Dette følger af, at prisen på ejendomme oftest vil stige, blandt andet som følge af generelle prisstigninger i samfundet. Kapitalgevinsten tilfalder ejeren og bør derfor fradrages i boligomkostningen. I perioder kan prisen på ejerboliger dog være faldende, hvorfor kapitalgevinsten er negativ. I de her beregnede boligomkostninger ses bort fra eventuelle kapitalgevinster. I afsnit D.6 illustreres det, hvor meget kapitalgevinster/-tab påvirker boligomkostningen i en ejerlejlighed.

Ejerforeningsbidraget kan indeholde opsparing til vedligehold af ejendommen. Principielt burde dette bidrag fratrækkes foreningsbidraget. Tilgængeligt data muliggør imidlertid ikke denne opsplitning. At indregne opsparing til fremtidig vedligehold kan ses som et forsøg på at tilnærme sig foreningens gennemsnitlige vedligeholdelsesudgift over en årrække fremfor kun at indregne vedligehold i netop de år, vedligeholdelsesomkostningen falder.

Ved ejerskab af bolig følger desuden en række forbrugsudgifter til el, vand, varme mv. Disse omkostninger varierer i høj grad med beboernes adfærd. De indregnes derfor normalt ikke i boligomkostningen²⁹.

Ændring i boligomkostning, hvis udlejnings- og andelsboliger omlægges til ejerlejligheder

Hvis ejerlejlighedsloven ændres, så andels- og udlejningslejligheder kan omdannes til ejerboliger, vil boligejerens omkostninger være upåvirket heraf, så længe omdannelsen ikke har effekt på boligprisudviklingen (og vedkommende bliver boende i boligen).

Såfremt omdannelsen af andels- og udlejningslejligheder til ejerboliger vil have effekt på ejerboligpriserne, vil boligejerens boligomkostning ændres. Hvis boligprisudviklingen dæmpes som følge af omdannelsen, vil de eksisterende boligejere opleve en stigende boligomkostning, da kapitalgevinsten mindskes. Nye boligejere vil derimod opleve en lavere boligomkostning, da ejendomsværdien er faldet i forhold til situationen uden omdannelse. Som følge heraf vil både kapitalomkostningen og boligskattebetalingen være lavere, da disse direkte afhænger af boligens værdi. Det forholder sig modsat ved en boligprisstigning, hvor boligomkostningen for eksisterende ejere vil falde, og for nye ejere vil stige.

Da der ikke skønnes over ændringen i boligpriserne som følge af muligheden for at omdanne andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder, indgår effekten ved ændrede boligpriser ikke i de beregnede boligomkostninger.

D.2. Boligomkostning for private udlejningslejligheder

For en lejebolig er boligomkostningen, uc^{leje} , lig huslejen, H :

$$uc^{leje} = H \quad (D.2)$$

Ved lejemålets begyndelse indbetaler lejeren et kapitalindsud i form af depositum og/eller forudbetalt leje. Denne kapitalbinding er normalt uforrentet, hvorfor boligomkostningen for lejeboliger principielt bør indeholde mistet renteindtægt (efter skat) af det forudbetalte. Dette inddrages ikke i beregningen.

²⁹ Det må ligeledes formodes, at disse udgifter er uafhængige af samme boligs status som ejer-, andels-, eller udlejningslejlighed. Derfor vil disse størrelser 'gå ud med hinanden', når ændringen i boligomkostningen ved omlægning til ejerbolig beregnes.

Lejere har mulighed for at søge boligstøtte, som er et tilskud til huslejen. Muligheden for at modtage boligstøtte afhænger af husstandens størrelse samt indkomst, boligens størrelse og huslejens niveau. I det muligheden for boligstøtte afhænger af husholdningens individuelle karakteristika, inkluderes boligstøtte ikke i den mere principielle beregning af boligomkostningen.

Udover huslejen betaler lejer en række forbrugsudgifter til el, varme, vand, eventuel fællesantenne og fælles internet mv. Som det var tilfældet for ejerboligen indregnes disse bidrag ikke i boligomkostningen³⁰.

Ændring i boligomkostning, hvis udlejningsboligen omlægges til ejerlejlighed

Såfremt udlejningsejendommen omlægges til ejerlejligheder (udlejers beslutning), vil boligerne på kort sigt forblive private udlejningsboliger, da de nuværende lejere er beskyttet mod opsigelse fra udlejers side. De nuværende lejere, som vælger at blive boende, oplever således en uændret husleje, og ændringen i boligomkostningen, kaldet Δuc , vil derfor være lig nul³¹:

$$\Delta uc_{\text{samme beboer}}^{\text{leje}} = 0 \quad (\text{D.3})$$

En ny beboer – som køber lejligheden, når denne er omdannet til ejerlejlighed – vil spare huslejebetalingen ved udlejningsboligen. Vedkommende vil i stedet skulle betale udgiften ved at bo i ejerlejlighed givet ved ligning (D.1). Transaktionsomkostningen ved omdannelsen til ejerbolig betales af udlejeren og påvirker derfor ikke boligomkostningen.

Ændringen i boligomkostningen bliver derved:

$$\Delta uc_{\text{ny beboer}}^{\text{leje}} = uc^{\text{eje}} - uc^{\text{leje}} = (1 - \tau) (r^{\text{real}} 0,8 P + r^{\text{bank}} 0,2 P) + T^{\text{GS}} + T^{\text{EV}} + EF + V - H \quad (\text{D.4})$$

D.3. Boligomkostning for andelslejligheder

En andelshaver betaler boligafgift til andelsforeningen, \bar{B} . Boligafgiften består af tre overordnede elementer. For det første dækker boligafgiften rentebetalinger og afdrag på andelsforeningens lån, for det andet betaler foreningen grundskyld og for det tredje indgår andelsforeningsbidraget. Sidstnævnte svarer nogenlunde til ejerlejlighedsforeningsbidraget for ejerlejligheder. Andelsbidraget dækker foreningens øvrige udgifter i form af driftsomkostninger til administration, renovation, fælles vedligehold (og opsparring til vedligehold, som principielt burde renses ud af boligafgiften) mv.

Boligafgiften kan således opsplittes i tre dele: $\bar{B} = r^{\text{real}} D + A + T^{\text{GS}} + AF$, hvor D er andelsforeningens nettogæld, der udelukkende antages finansieret ved realkreditlån³², A er afdrag på foreningens gæld, T^{GS} er grundskyld og AF er andelsforeningsbidraget. I det afdrag på gæld ikke indgår i boligomkostningen, renses andelsbidraget for denne del: $B = \bar{B} - A = r^{\text{real}} D + T^{\text{GS}} + AF$.

³⁰ Sådanne ydelser bliver normalt afregnet separat fra huslejen. Det anvendte huslejebegreb er desuden uden disse omkostninger, da observeret husleje baseres på Boligstøtteregistret, hvor husleje opgøres uden forbrug

³¹ Såfremt omlægningen af andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker boligprisudviklingen, kan dette have en afsmittende effekt på huslejen i de udlejningslejligheder, som har markedsbestemt leje. Denne effekt er ikke medtaget i beregningerne. Størstedelen af udlejningslejlighederne opført senest i 1966 vil dog også være underlagt omkostningsbestemt husleje, der er upåvirket af boligprisudviklingen.

³² Det antages, at hele andelsforeningens gæld er finansieret ved realkreditlån til renten r^{real} , som er lig den realkreditrente, boligejeren kan låne til. I praksis kan andelsboligforeninger typisk opnå en lavere bidragssats end enkelte boligejere. Dette følger af, at der i andelsforeningen er en solidarisk hæftelse, hvorfor risikoen på udlånet af mindre, hvilket afspejles i en lavere bidragssats. Det ses bort fra dette.

Udover bidrag til foreningen betaler en andelshaver renteudgift på andelens indskud, I , og en vedligeholdelsesomkostning til vedligehold af lejligheden, V . Andelshaveren kan få rentefradrag af egne renteudgifter (dvs. renteudgifter i forbindelse med lån til indskud), men kan ikke opnå fradrag for foreningens renteudgifter. Andelshaveren betaler grundskyld indirekte via boligafgiften, men vedkommende betaler ikke ejendomsværdiskat.

Boligomkostningen for en andelshaver bliver dermed:

$$uc^{andel} = B + (1 - \tau) r^{bank} I + V \quad (D.5)$$

Det antages her, at hele indskuddet finansieres ved banklån. Betales noget af indskuddet kontant, kan dette i stedet ses som en alternativomkostning, som det tidligere er beskrevet for lejlighedsejeren.

Ændring i boligomkostning, hvis andelsboligen omlægges til ejerlejlighed

Bliver andelshaveren boende i lejligheden – efter denne er omlagt til ejerbolig – vil vedkommende skulle have indfriet sin forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens forpligtelser (nettogæld) tillagt andelsboligens oprindelige indskud og transaktionsomkostningen ved omdannelsen. Omlægges boligen til ejerlejlighed, vil boligomkostningen i ejerboligen således være givet ved:

$$uc_{omdannet\ andelsbolig}^{eje} = (1 - \tau) r^{real} (D + I + T) + T^{GS} + T^{EV} + EF + V \quad (D.6a)$$

Den tidligere andelshaver vil altså skulle foretage en rentebetaling til finansiering af indfrielse af sin andel af foreningens nettogæld, D , det oprindelige indskud, I , og transaktionsomkostningen, T . Renteudgifter kan fradrages med skatteværdien af negativ kapitalindkomst. Som boligejer betales grundskyld, T^{GS} , og ejendomsværdiskat, T^{EV} , ligesom der betales bidrag til ejerforeningen, EF . Desuden haves vedligeholdelsesomkostninger til (indvendig) vedligeholdelse, der ikke udføres af ejerforeningen, V .

Det kan med rimelighed antages, at grundskyldsbetalingen er den samme, uanset om boligen er andelsbolig eller ejerbolig. Desuden virker det berettiget at antage, at ejendommens udgifter til administration, renovation mv. ikke er påvirket af ejendommens status som andels- eller ejerforening. Det antages derfor, at andels- og ejerforeningsbidraget er ens, dvs. at $AF = EF$. Yderligere antages det, at vedligeholdelsesomkostningen er ens uanset boligens status som andels- eller ejerbolig³³.

De nuværende andelshavere – som bliver boende i boligen efter denne er omlagt til ejerlejlighed – vil således spare udgiften som andelshaver, men vil i stedet skulle betale ydelsen som boligejer. Under ovenstående antagelser vil ændringen i boligomkostningen være givet ved:

$$\begin{aligned} \Delta uc_{samme\ beboer}^{andel} &= uc_{omdannet\ andelsbolig}^{eje} - uc^{andel} \\ &= T^{EV} - \tau r^{real} D + (1 - \tau) r^{real} T - (1 - \tau) (r^{bank} - r^{real}) I \end{aligned} \quad (D.7a)$$

Som boligejer betaler den tidligere andelshaver ejendomsværdiskat. Som følge heraf får den tidligere andelshaver fradrag for renteudgift til hele sin lånefinansiering, også renteudgiften i forbindelse med indfrielse af sin andel af andelsforeningens nettogæld. Denne udgift var ikke tidligere fradragsberettiget, da renteudgiften blev betalt af andelsforeningen. Det antages, at transaktionsomkostningen ved omdannelse fra andels- til ejerbolig lånefinansieres, hvorfor den

³³ Med andre ord antages det, at udgiften til løbende vedligehold i en andels- og ejerbolig ikke er forskellig. Yderligere antages, at en forbedring af en ejerlejlighed (f.eks. nyt køkken) forøger lejlighedens værdi med samme kurs som en tilsvarende forbedring øger andelslejlighedens værdi.

tidligere andelshavers ydelse stiger med efter-skat værdien af renteudgiften herved³⁴. Såfremt realkreditrenten er lavere end bankrenten, vil den tidligere andelshaver altså spare efter-skat værdien af den lavere ydelse på indskuddet.

I beregningerne tages der hensyn til, at den tidligere andelshaver maksimalt kan låne 80 pct. af ejerlejlighedens værdi i realkredit³⁵.

En ny beboer – som køber andelslejligheden, når denne er omdannet til ejerlejlighed – vil spare boligomkostningen som andelshaver. Vedkommende vil i stedet skulle betale udgiften ved at bo i ejerlejlighed givet ved ligning (D.1).

Ændringen i boligomkostningen bliver derved:

$$\begin{aligned} \Delta u c_{ny\ beboer}^{andel} &= u c^{eje} - u c^{andel} \\ &= (1 - \tau) (r^{real} 0,8 P + r^{bank} 0,2 P) + T^{EV} - r^{real} D - (1 - \tau) r^{bank} I \end{aligned} \quad (D.8)$$

Den boligejer, som køber den tidligere andelslejlighed, kommer således til at finansiere hele ejerboligens værdi. Der opnås fradrag for hele renteudgiften, til gengæld betales ejendomsværdiskat. Boligejeren sparer renteudgiften til andelsforeningens lån (ikke fradragsberettiget) og til indskud på andelsboligen (fradragsberettiget).

D.4. Fastsættelse af faktorer ved beregning af boligomkostning

Beregning af boligomkostningen i de forskellige boligformer forudsætter kendskab til en række faktorer, jf. de foregående delafsnit. I dette afsnit beskrives det, hvorledes disse faktorer bestemmes.

³⁴ Hvis den tidligere andelshaver betaler transaktionsomkostningen (eller en del heraf) kontant, kan dette i stedet ses som en alternativomkostning.

³⁵ I ligning (D.6a) og (D.7a) er det for overskueligheden antaget, at den tidligere andelshaver kan opnå realkreditfinansiering af hele sit lånebehov. Hvis det i stedet antages, at vedkommende maksimalt kan finansiere 80 pct. af boligens værdi som realkredit, vil andelen α_1 være placeret som realkreditlån og den resterende del $\alpha_2 = 1 - \alpha_1$ som banklån. Andelen som lånes i realkredit bestemmes ved:

$$\alpha_1 = \begin{cases} 1 & \text{hvis } D + I + T \leq 0,8 P \\ 0,8 P / (D + I + T) & \text{ellers} \end{cases}$$

Ligning (D.6a) omskrives i dette tilfælde til:

$$u c_{omdannet\ andelsbolig}^{eje} = (1 - \tau) [r^{real} \alpha_1 (D + I + T) + r^{bank} \alpha_2 (D + I + T)] + T^{GS} + T^{EV} + EF + V \quad (D.6b)$$

Det følger herefter, at ligning (D.7a) i stedet bliver:

$$\begin{aligned} \Delta u c_{samme\ beboer}^{andel} &= T^{EV} - \tau r^{real} \alpha_1 D + ((1 - \tau) r^{bank} - r^{real}) \alpha_2 D \\ &\quad + (1 - \tau) [r^{real} \alpha_1 T + r^{bank} \alpha_2 T] - (1 - \tau) (r^{bank} - r^{real}) \alpha_1 I \end{aligned} \quad (D.7b)$$

Den tidligere andelshaver betaler nu ejendomsværdiskat (første led). For sin andel af nettogælden i foreningen får vedkommende nu rentefradrag (andet led). Bliver vedkommende nødt til at låne en andel af gælden i banken, medfører dette en merudgift i forhold til tidligere, hvor hele foreningens gæld lå i realkredit, dog opnås fradrag på renteudgiften til banken, hvilket ikke var tilfældet på foreningens realkreditlån (tredje led). Hele transaktionsomkostningen medfører en renteudgift, hvorfra der opnås fradrag (fjerde led). Vedkommende opnår en efter-skat gevinst for den andel af indskuddet, hvor lånet kan flyttes til realkredit i stedet for at være banklån (femte og sidste led). I tilfældet $\alpha_1 = 1$ og $\alpha_2 = 0$ opnås ligning (D.6a) og (D.7a). I beregningerne anvendes ligning (D.6b) samt (D.7b), så der tages hensyn til, at maksimalt 80 pct. af boligens værdi kan lånes i realkredit.

Kontantpris som ejerbolig

En lejligheds kontantpris som ejerbolig skønnes for samtlige udlejnings-, andels- og ejerlejligheder. Vurderingen foretages på baggrund af salgsprisen på ejerlejligheder i nærområdet til den enkelte bolig, hvis pris vurderes. Metoden til bestemmelse af en boligs kontantpris er geografisk vægtet regression, der er beskrevet i afsnit 5.

Rentesatser

Rentesatsen for banklån sættes lig 4,05 pct., mens rentesatsen for realkreditlån antages at være lig 2,55 pct. Disse er lig de gennemsnitlige effektive rentesatser for nyoptagne banklån henholdsvis realkreditlån til husholdningerne i 2014, jf. Nationalbankens rentestatistik³⁶. For realkreditlån er den gennemsnitlige rentesats inklusiv bidrag. Der anvendes den gennemsnitlige rentesats for alle rentefikseringsperioder. Herved antages det, at den enkelte boligejer følger den gennemsnitlige boligejer i 2014, når splittet mellem fastforrentet og variabelt forrentet lån bestemmes.

Skatteværdien af negativ kapitalindkomst

Negativ kapitalindkomst (renteudgifter) indgår i opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Dette betyder, at der er fradrag i kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag³⁷. I 2014 var skatteværdien af fradraget i gennemsnit på 33,6 pct.

I beregningerne anvendes den faktiske kommuneskatteprocent og den gennemsnitlige kirkeskat indenfor kommunen (gennemsnit for alle skatteydere), hvor summen af disse tillægges 8 pct.-point. Der kan med rimelighed ses bort fra progressionsgrænsen, da det forholdsvis lave renteniveau medførte, at en meget lille del af de samlede rentebetalinger ligger over grænsen på 50.000 kr. for enlige og 100.000 kr. for par.

Beregning af ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten beregnes med udgangspunkt i den vurderede kontantpris for boligen fundet ved geografisk vægtet regression. Denne omregnes til et skøn for den offentlige ejendomsvurdering, som danner grundlag for ejendomsværdiskatten.

På baggrund af ejerlejligheder beregnes forholdet mellem boligens nuværende, skønnede værdi og boligens faktiske offentlige ejendomsvurdering per 1. januar 2002. Skattestoppet betyder, at betalingen af ejendomsværdiskat har været fastfrosset på niveauet fra begyndelsen af årtusindeskiftet i kroner og øre. Ejendomsværdiskatten er derfor i næsten alle tilfælde bestemt af ejendomsværdien i 2002, hvorfor forholdet i forhold hertil beregnes. Denne faktor mellem nuværende ejendomsværdi og den offentlige ejendomsvurdering beregnes særskilt for hver kommune.

Korrektionsfaktoren ganges på ejendomsværdien af alle ejer-, andels- og udlejningslejligheder. Herved opnås et bud på den offentlige ejendomsvurdering. Ejendomsværdiskatten beregnes herefter som en andel af den fastsatte offentlige ejendomsværdi. Skatten udgør 1 pct. af ejendomsværdien op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten, hvis ejendomsværdien er højere.

Efter gældende regler gives nedslag i ejendomsværdiskatten til pensionister og ejere af ejendomme købt før 1. juli 1998. Disse nedslag medregnes ikke.

³⁶ Tallet er regnet som den gennemsnitlige sats over årets 12 måneder. Data er hentet ultimo august 2017 på <http://nationalbanken.statistikbank.dk/DNRNUPI> (banker) og [.../DNRNURI](http://nationalbanken.statistikbank.dk/DNRNURI) (realkredit)

³⁷ Fra 2012 til 2019 reduceres skatteværdien af rentefradraget med 1 pct.-point per år. Dette sker i takt med, at sundhedsbidraget udfases. Reduktionen omfatter dog kun negativ nettokapitalindkomst over 50.000 kr. for ugifte og 100.000 kr. for ægtepar. For negativ nettokapitalindkomst under disse beløbsgrænser fastholdes skatteværdien på et niveau, der svarer til kommune- og kirkeskatten plus 8 pct.-point.

Indskud i andelsbolig

Indskuddet ved køb af andelsbolig antages at være lig andelsboligens maksimalpris, jf. boks 3.1. Idet kun andelsboliger, hvor maksimalprisen er mindre end den skønnede markedsværdi som ejerbolig, omlægges, er det rimeligt at antage, at andelsboligen ville blive handlet til maksimalprisen.

Maksimalprisen fastsættes som andelsværdien tillagt værdien af forbedringer og inventar i den enkelte lejlighed. Andelsværdien per kvadratmeter er indberettet via oplysningsskema om andelsboliger. Den indberettede værdi tilskrives 7 pct. som tillæg for forbedringer mv. Dette er den gennemsnitlige forskel mellem andelsværdien og maksimalprisen, jf. fodnote 22.

Andelsforeningens nettogæld

For hver andelsforening indberettes nettogælden per kvadratmeter via oplysningsskema om andelsboliger.

Transaktionsomkostning for andelslejligheder, som omdannes til ejerboliger

Som beskrevet i afsnit 3.1 vil der være en række transaktionsomkostninger i forbindelse med at omdanne en andelsforening til ejerlejligheder. Disse omkostninger antages at være lig 50.000 kr. per andelslejlighed.

Huslejebetaling i lejligheder

Husleje kan observeres for den del af boligerne, hvor lejerne søger boligstøtte. Det antages, at huslejen per kvadratmeter er ens for alle lejligheder i samme ejendom. Herefter kendes huslejen på 84 pct. af de private udlejningslejligheder, som indgår i undersøgelsen. For de resterende 16 pct. estimeres huslejen ved en probit-selektionsmodel. Modellen tager højde for, at der findes systematiske forskelle på de husstande, der søger boligstøtte og de husstande, som ikke gør.

Metoden til fastsættelse af husleje er beskrevet i afsnit 6.

Ejerforeningsbidrag

For de lejligheder, som omdannes til ejerboliger er det nødvendigt at skønne over, hvor meget der efter omdannelsen betales i ejerforeningsbidrag (også kaldet fællesudgift).

Den gennemsnitlige størrelse af ejerforeningsbidraget er undersøgt i Andersen (2015). I papiret indhentes informationer om 120 ejerlejlighedsforeninger, hvor der var en lejlighed til salg i perioden november 2012 til januar 2013. Ud fra salgsoptillingen er ejerlejlighedernes fællesudgifter opgjort. Alle lejligheder i undersøgelsen er beliggende i København eller Københavns omegn.

Papiret finder, at ejerforeningsbidraget i gennemsnit udgør 21.222 kr. om året. Dette svarer til i gennemsnit 258 kr. per kvadratmeter, svingende fra 160 til 331 kr./m² årligt. For lejligheder opført før 1960 ligger den gennemsnitlige fællesudgift (21.393 kr., 282 kr./m²) på niveau med gennemsnitter for alle foreninger uanset ejendommens opførelsesår. Sidstnævnte anvendes som et skøn for fællesudgiften per kvadratmeter, for de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger. Udgiften opregnes til 2014-prisen, hvorefter den gennemsnitlige fællesudgift fastsættes til 284 kr. per kvadratmeter.

Beregning af grundskyld

Grundskyld beregnes på baggrund af den offentlige grundvurdering og den kommunale grundskyldspromille. Der tages hensyn til, at den afgiftspligtige grundværdi højst kan udgøre det foregående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent.

For ejerboliger kan den offentlige grundværdi for hver lejlighed observeres i vurderingsdata fra Skat. For udlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsforeninger er det grundværdien for den samlede ejendom, som Skat vurderer. I disse tilfælde opdeles den samlede grundværdi på de enkelte lejligheder i forhold til, hvor stor en andel lejlighedens areal udgør af ejendommens samlede areal.

Vedligeholdelsesomkostning

I den makroøkonomiske model ADAM er afskrivningsraten på boligkapital på godt 2 pct. for enfamiliehuse. Lejligheder er imidlertid ofte centralt beliggende i de større byområder, hvor grundværdien i gennemsnit er højere end i de mindre byer og landdistrikterne, hvor en større andel af enfamiliehuse er beliggende. For lejligheder vil grundværdien således typisk udgøre en større andel af den samlede ejendomsværdi, end det er tilfældet for enfamiliehuse. Da grundværdien ikke afskrives, må afskrivningen på lejligheder være mindre end for enfamiliehuse. Det antages, at afskrivningen på lejligheder er 1,7 pct. årligt.

For alle ejer-, andel og lejelejligheder er boligens værdi som ejerbolig estimeret. Beregnes en årlig afskrivning på 1,7 pct. af denne værdi svarer dette til en vedligeholdelsesomkostning på 363 kr. per kvadratmeter, hvis boligens stand skal fastholdes.

For ejerlejligheder betales en del af vedligeholdelsen gennem bidrag til ejerforeningen. Det antages, at 45 pct. af ejerforeningsbidraget (128 kr./m²) dækker vedligeholdelse³⁸. Den resterende del af vedligeholdelsesomkostningen på 235 kr. per kvadratmeter indregnes som eksplicit vedligeholdelsesomkostning³⁹.

D.5. Beregnede boligomkostninger

De beregnede boligomkostninger er præsenteret i afsnit 4.3. I dette appendiks vises tabeller og figurer, som dokumenterer beregningerne i større grad, end det er tilfældet i afsnittet indeholdt i selve rapporten.

Table D.1. Boligomkostning for ejerlejligheder, 2014.

	Boligomkostning		Renteudgift	Ejd.skatter	Ejerforening	Vedligehold
	Per lejl.	Per m ²	$(1 - \tau) r P$	$T^{GS} + T^{EV}$	EF	V
Hele landet	88.800	1.065	33.200	12.900	23.400	19.300
Hovedstadsområdet	104.500	1.225	44.200	17.100	23.600	19.500
Byer ≥ 100.000 indb.	77.800	1.031	28.900	9.600	21.500	17.800
Byer 40.000-99.999 indb.	73.300	881	21.000	9.300	23.500	19.400
Byer 20.000-39.999 indb.	72.100	864	20.700	8.100	23.700	19.600
Byer 10.000-19.999 indb.	75.200	879	21.200	9.800	24.200	20.000
Byer < 10.000 indb.	72.500	822	18.500	8.400	24.900	20.600

Anm.: Alle beløb er årsomkostninger afrundet til nærmeste hundrede kroner. Som følge af afrunding summerer de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis til den samlede omkostning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

³⁸ Denne antagelse følger af, at det ifølge Andersen (2013, figur 4) ses, at 32-56 pct. af huslejen i almennytte og private udlejningsboliger går til vedligehold. Gennemsnittet er 44 pct., hvilket antages også at være niveauet i ejerforeninger.

³⁹ Det antages herved, at vedligeholdelsesomkostningen i en ejerbolig er større end i lejeboligen.

Boligomkostning

De beregnede boligomkostninger er generelt størst for ejerlejligheder. Herefter følger andelslejligheder, men udlejningslejligheder opført senest i 1966 vurderes at være den billigst af disse tre boligformer.

Den gennemsnitlige boligomkostning for de knap 232.000 ejerlejligheder skønnes at være på knap 90.000 kr. årligt, jf. Tabel D.1 ovenfor. Dette svarer til 1.065 kr. per kvadratmeter. Boligomkostningen for ejerlejligheder beregnes på baggrund af ligning (D.1).

Boligomkostningen for andelslejligheder, som skønnes omlagt til ejerlejligheder, hvis dette tillades, beregnes med udgangspunkt i ligning (D.5). Den årlige omkostning beregnes til 77.300 kr. per lejlighed årligt, svarende til i gennemsnit 1.000 kr. per kvadratmeter, jf. Tabel D.2.

Tabel D.2. Boligomkostning for andelslejligheder med økonomisk incitament til omlægning til ejerlejlighed, 2014.

	Boligomkostning		Boligafgift B	Rente indskud $(1 - \tau) r I$	Vedligehold V
	Per lejl.	Per m^2			
Hele landet	77.300	1.002	34.000	25.100	18.200
Hovedstadsområdet	79.600	1.031	34.400	27.000	18.200
Byer ≥ 100.000 indbyggere	64.500	926	26.800	21.200	16.500
Byer 40.000-99.999 indbyggere	61.400	789	30.300	12.800	18.300
Byer 20.000-39.999 indbyggere	64.300	788	33.500	11.800	19.000
Byer 10.000-19.999 indbyggere	63.300	852	36.700	9.100	17.500
Byer < 10.000 indbyggere	76.400	785	45.200	8.700	22.500

Anm.: Alle beløb er årsomkostninger afrundet til nærmeste hundrede kroner. Som følge af afrunding summerer de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis til den samlede omkostning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

For private lejeboliger opført senest i 1966 er boligomkostningen lig huslejen. Den gennemsnitlige husleje blandt udlejningslejligheder med økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejlighed var i 2014 på knap 57.000 kr. årligt, svarende til cirka 750 kr. per kvadratmeter, jf. Tabel D.3.

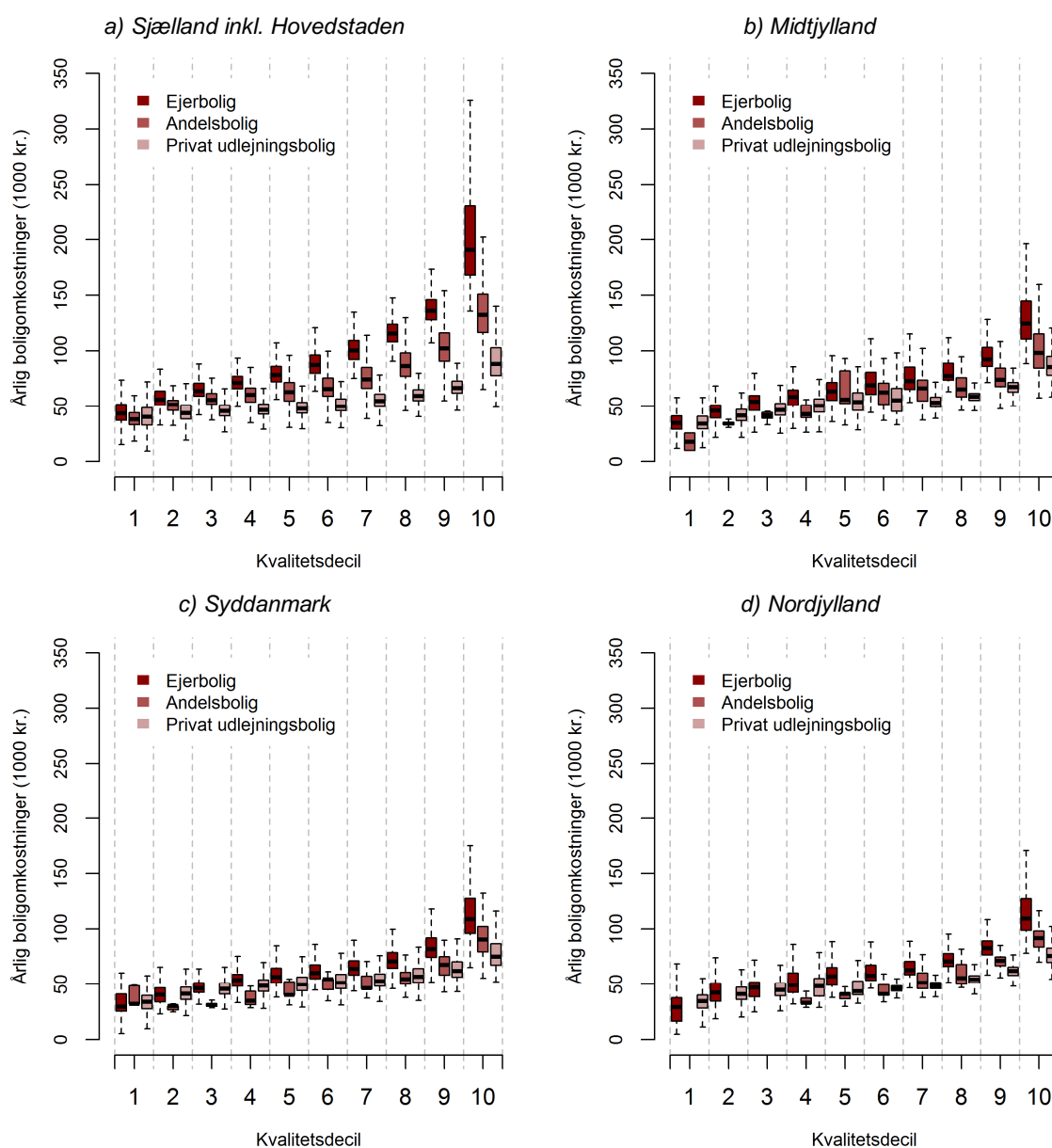
Tabel D.3. Boligomkostning for private udlejningslejligheder opført senest i 1966 med økonomisk incitament til omlægning til ejerlejlighed, 2014.

	Boligomkostning lig husleje	
	Per lejl.	Per m^2
Hele landet	56.900	749
Hovedstadsområdet	58.200	745
Byer ≥ 100.000 indbyggere	60.800	846
Byer 40.000-99.999 indbyggere	52.700	725
Byer 20.000-39.999 indbyggere	52.800	708
Byer 10.000-19.999 indbyggere	52.700	681
Byer < 10.000 indbyggere	54.100	644

Anm.: Alle beløb er årsomkostninger afrundet til nærmeste hundrede kroner.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

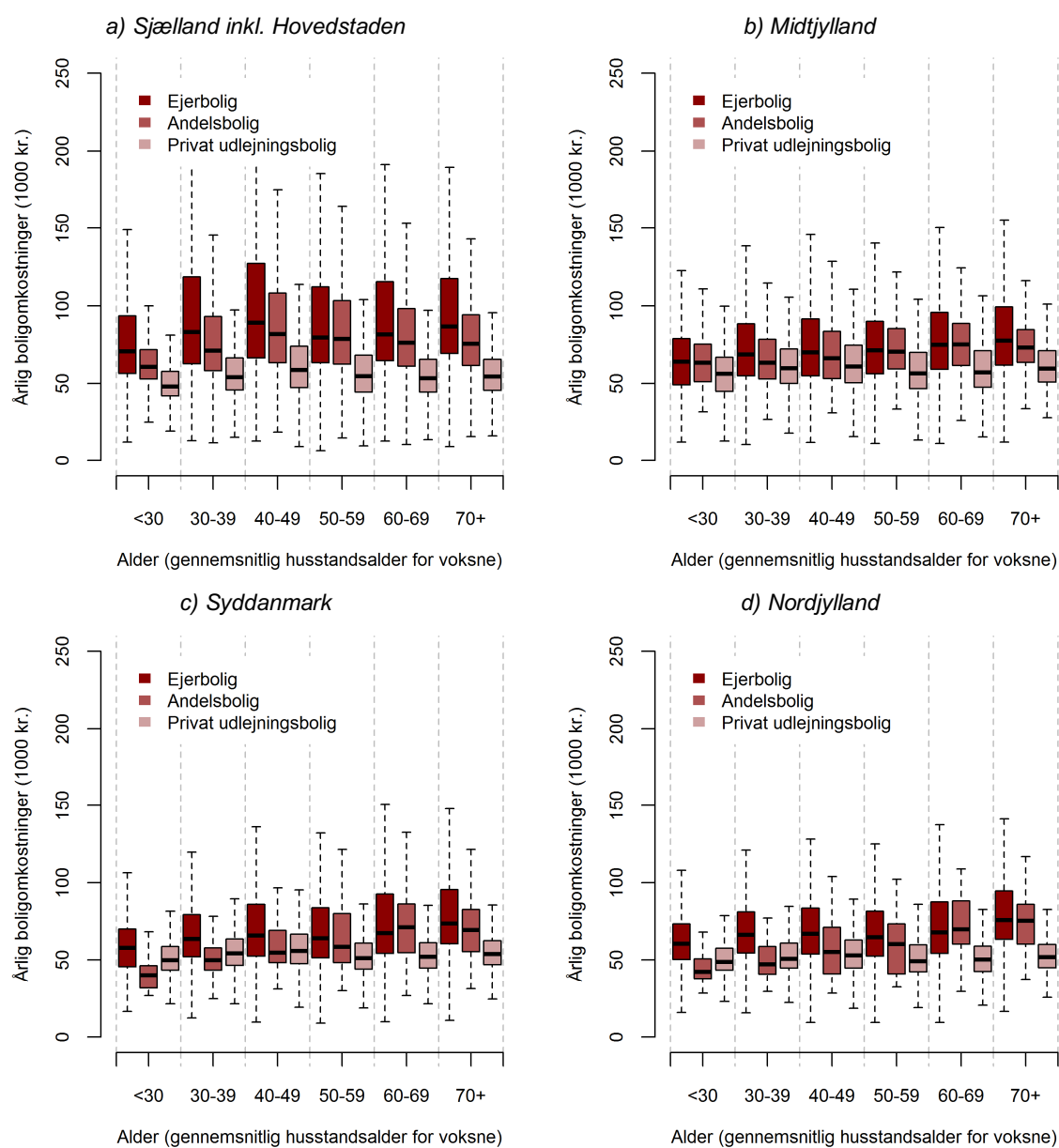
Figur D.1. Boligomkostninger i forhold til boligens kvalitet og ejerform over regioner.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Inden for hver region opdeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig.

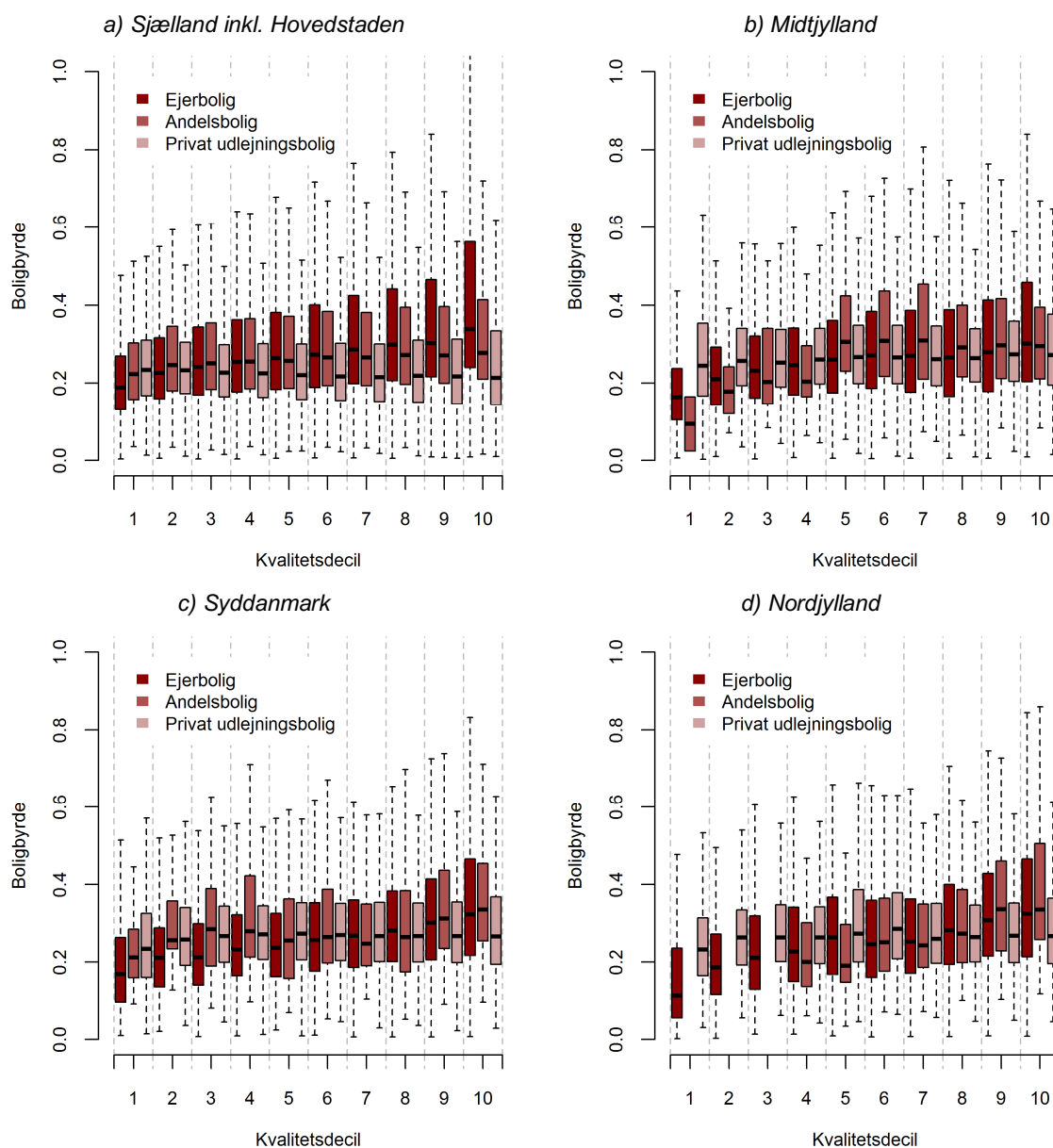
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur D.2. Boligomkostninger i forhold til beboernes alder og ejerform over regioner.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

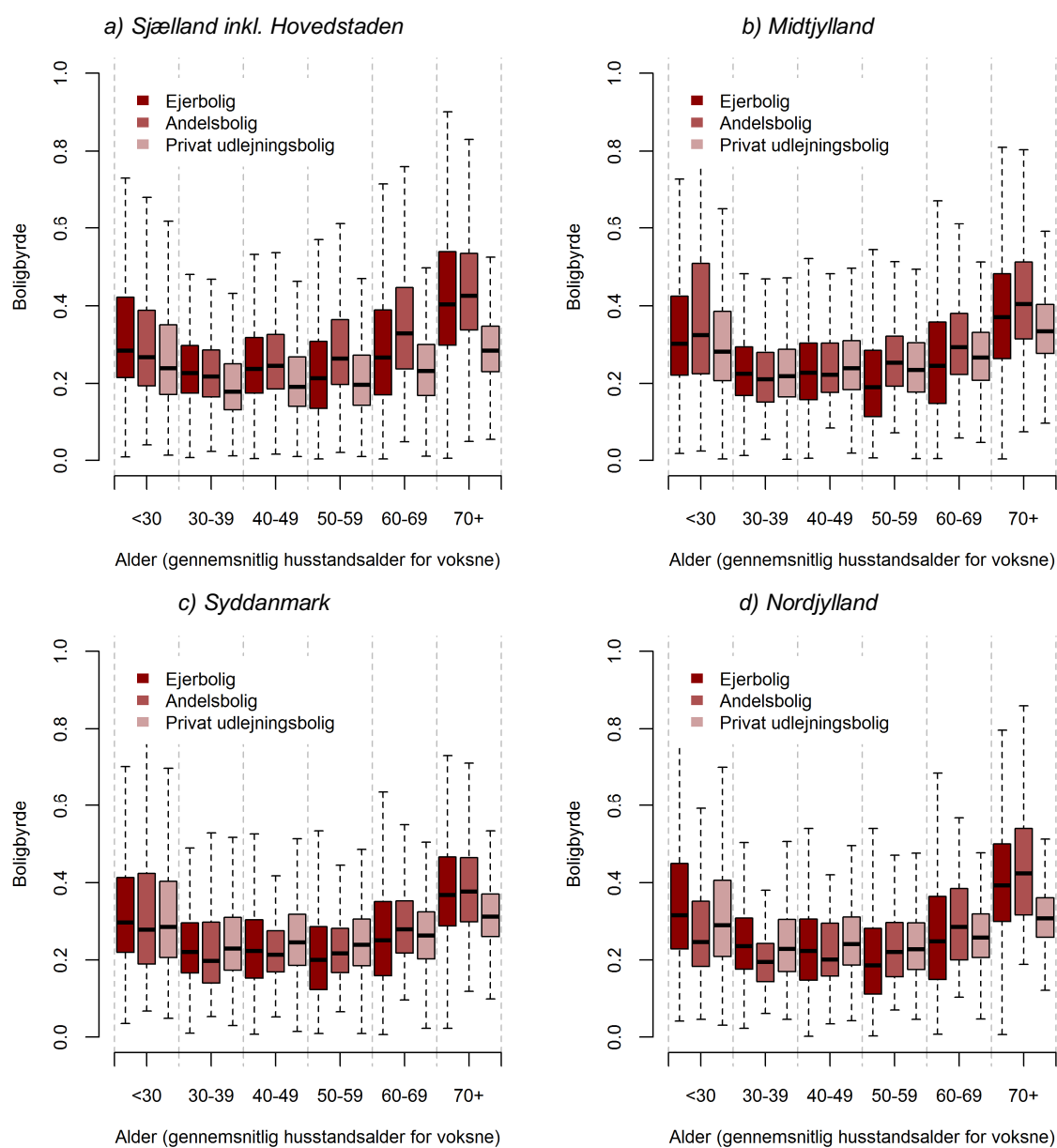
Figur D.3. Boligbyrde i forhold til boligens kvalitet og ejerform over regioner.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra enhedens estimerede værdi som ejerbolig. Inden for hver region opdeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur D.4. Boligbyrde i forhold til beboernes alder og ejerform over regioner.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Ændring i boligomkostninger, såfremt omlægning til ejerboliger

For de andels- og private udlejningslejligheder, som har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed, beregnes desuden ændringen i boligomkostningen, såfremt bolig omlægges til ejerbolig.

Hvis de nuværende andelshavere bliver boende i boligen efter en omlægning til ejerlejlighed, skønnes boligomkostningen stort set uændret. I gennemsnit skønnes andelshavernes boligomkostning således blot at falde svagt med 400 kr. årligt, hvis lejligheden omdannes til ejerbolig, jf. Tabel D.4. Beregningen sker med udgangspunkt i ligning (D.7b).

Tabel D.4. Ændring i boligomkostning for nuværende andelshavere, hvis boligen omdannes til ejerbolig, 2014.

	Ændring boligomkostning	Ejendoms- værdiskat T^{EV}	Rentefradrag nettogæld $-\tau r D$	Transaktions- omkostning $(1 - \tau) r T$	Rentegevinst indskud $-(1 - \tau) (r^0 - r^1) I$
Hele landet	-400	10.600	-2.400	900	-9.500
Hovedstadsområdet	-500	10.900	-2.300	900	-9.900
Byer ≥ 100.000 indb.	-1.200	7.400	-2.200	900	-7.300
Byer 40.000-99.999 indb.	1.700	8.400	-2.900	900	-4.700
Byer 20.000-39.999 indb.	1.300	8.800	-4.000	900	-4.400
Byer 10.000-19.999 indb.	2.000	7.300	-2.800	900	-3.400
Byer < 10.000 indb.	1.500	7.600	-4.100	900	-2.900

Anm.: Alle beløb er ændring i årsomkostningen, hvis andelsboligen omdannes til ejerlejlighed og lejlighedens ejer forbliver den nuværende andelshaver. Alle beløb er afrundet til nærmeste hundrede kroner, hvorfor de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis summerer til den samlede omkostning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Tabel D.5. Ændring i boligomkostning for nuværende andelslejligheder, hvis boligen omdannes til ejerbolig og bebos af en ny ejer, 2014.

	Ændring boligomkostning	Renteudgift ejerbolig $(1 - \tau) r P$	Ejendoms- værdiskat T^{EV}	Sparet renteudgift andelsbolig	
				Nettogæld $-r D$	Indskud $-(1 - \tau) r I$
Hele landet	18.100	41.100	10.600	-7.500	-26.000
Hovedstadsområdet	19.100	42.800	10.900	-7.400	-27.200
Byer ≥ 100.000 indb.	8.500	28.400	7.400	-7.100	-20.200
Byer 40.000-99.999 indb.	11.000	24.700	8.400	-9.100	-13.000
Byer 20.000-39.999 indb.	8.200	24.600	8.800	-12.500	-12.700
Byer 10.000-19.999 indb.	9.300	20.200	7.300	-8.800	-9.400
Byer < 10.000 indb.	6.500	20.900	7.600	-13.400	-8.600

Anm.: Alle beløb er ændring i årsomkostningen, hvis andelsboligen omdannes til ejerlejlighed og lejligheden skifter ejer, så beboeren har købt boligen som ejerbolig. Alle beløb er afrundet til nærmeste hundrede kroner, hvorfor de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis summerer til den samlede omkostning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

En ny ejer, som køber den tidligere andelslejlighed som ejerbolig vurderes derimod at stå overfor en betydeligt højere boligomkostning, end det var tilfældet for andelshaveren, jf. Tabel D.5.

Vedkommende, der køber den tidligere andelsbolig som ejerbolig, vil således have en omkostning, der i gennemsnit er 18.000 kr. større, end hvis boligen fortsat var andelsbolig. Beregningens foretages ud fra ligning (D.8).

For en lejer i en udlejningsbolig vil boligomkostningen ikke ændres, såfremt udlejerens beslutter at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Dette skyldes, at lejeaftalen er uopsigelig fra udlejers side. Lejeren kan derfor blive boende til samme husleje.

Når den omlagte udlejningsbolig sælges som ejerlejlighed til en ny ejer, skønnes boligomkostningen imidlertid at stige betragteligt. På landsplan vurderes den årlige omkostning ved ejerboligen således at være i gennemsnit cirka 29.000 kr. større end den nuværende husleje i udlejningsboligen. Det fremgår af Tabel D.6 og er beregnet på baggrund af ligning (D.4).

Tabel D.6. Ændring i boligomkostning for nuværende udlejningslejligheder, hvis boligen omdannes til ejerbolig og bebos af en ny ejer, 2014.

	Ændring boligomkostning	Renteudgift ejerbolig	Ejendoms- skatter	Ejer- forening	Vedligehold	Sparet husleje
		$(1 - \tau) r P$	$T^{GS} + T^{EV}$	EF	V	$-H$
Hele landet	28.800	32.700	11.900	22.500	18.600	-56.900
Hovedstadsområdet	47.700	46.700	16.800	23.200	19.200	-58.200
Byer ≥ 100.000 indb.	18.700	31.200	9.700	21.100	17.400	-60.800
Byer 40.000-99.999 indb.	14.100	19.500	8.300	21.400	17.700	-52.700
Byer 20.000-39.999 indb.	9.500	15.600	6.500	22.000	18.200	-52.800
Byer 10.000-19.999 indb.	9.800	14.100	6.600	22.900	18.900	-52.700
Byer < 10.000 indb.	9.400	12.400	5.600	24.900	20.600	-54.100

Anm.: Alle beløb er ændring i årsomkostningen, hvis udlejningsboligen omdannes til ejerlejlighed, og lejligheden skifter ejer, så beboeren har købt boligen som ejerbolig. Alle beløb er afrundet til nærmeste hundrede kroner, hvorfor de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis summerer til den samlede omkostning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

D.6. Betydning af kapitalgevinst for boligomkostningens størrelse

Boligomkostningerne præsenteret i afsnit 4.3 samt i den resterende del af dette appendiks er beregnet uden at inddrage eventuelle kapitalgevinster/-tab for ejere og andelshavere. Kapitalgevinster (eller tab) bør dog fratrækkes (tillægges) boligomkostningen i de relevante ejerformer. I dette delafsnit betragtes det, hvordan kapitalgevinster påvirker boligomkostningens størrelse.

For ejerlejligheder illustreres boligomkostningens følsomhed ved kapitaltab og -gevinst i Tabel D.7. I tabellen varieres boligejerens årlige kapitaltabet fra 2 pct. af boligens værdi til en årlig kapitalgevinst på 2 pct. af ejendomsværdien. Uden kapitalgevinst vurderes landsgennemsnittet af ejerlejligheders boligomkostning til 1.065 kr. per kvadratmeter årligt, hvilket er sammenfaldende med Tabel D.1. Ved en årlig kapitalgevinst til boligejerne på én pct. af ejerlejlighedens værdi falder boligomkostningen i gennemsnit til 860 kr. per kvadratmeter årligt. Modsat stiger boligomkostningen per kvadratmeter i gennemsnit med cirka 200 kr. årligt, hvis lejlighedsejerne oplever et kapitaltab på én pct. af lejlighedens værdi.

Ved en årlig kapitalgevinst på knap 2 pct. af boligens værdi skønnes lejlighedsejernes boligomkostning per kvadratmeter i gennemsnit at være på niveau med boligomkostningen i en privat udlejningslejlighed, jf. Tabel D.7 og Tabel D.3. Ejerlejligheder er dog i gennemsnit lidt

større end udlejningslejligheder, jf. Figur 2.4, hvorfor den samlede boligomkostning for hele boligen fortsat vil være forskellig.

Tabel D.7. Følsomhed af boligomkostning for ejerlejligheder ved kapitalgevinst og kapitaltab, 2014.

	Årlig kapitaltab/-gevinst som andel af boligens værdi								
	-2 pct.	-1½ pct.	-1 pct.	-½ pct.	0 pct.	½ pct.	1 pct.	1½ pct.	2 pct.
Hele landet	1.480	1.370	1.270	1.170	1.060	960	860	760	650
Hovedstadsområdet	1.750	1.620	1.490	1.360	1.220	1.090	960	830	700
Byer ≥ 100.000 indb.	1.440	1.340	1.230	1.130	1.030	930	830	730	630
Byer 40.000-99.999 indb.	1.150	1.080	1.010	950	880	820	750	680	620
Byer 20.000-39.999 indb.	1.130	1.060	1.000	930	860	800	730	670	600
Byer 10.000-19.999 indb.	1.140	1.080	1.010	940	880	810	750	680	620
Byer < 10.000 indb.	1.040	990	930	880	820	770	710	660	600

Anm.: Boligomkostningen er opgjort per kvadratmeter og afrundet til nærmeste tier.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks E: Geografisk vægtet regression

Tabel E.1. BaggrundsvARIABLE anvendt i geografisk vægtet regression.

Variabelnavn	Variabeltype	Beskrivelse
x -koordinat	Numerisk	Kombination af (x, y) -koordinat giver hver enkelt bolig (opgang for ejerlejligheder) en entydig placering i Danmark.
y -koordinat	Numerisk	
Salgskvartal	Kategorisk	Salgstidspunkt opgjort efter kvartal for salg.
<i>Karakteristika for boligens beliggenhed</i>		
Afstand herlighed	Kategorisk	Afstand til nærmeste herlighedsværdi, f.eks. større parker og skove. Der anvendes følgende interval: 0-200 m., 200-1.000 m. eller over 1 km.
Afstand kyst	Kategorisk	Afstand til nærmeste kystlinje. Der anvendes følgende interval: 0-200 m., 200-1.500 m., 1.500-5.000 m., 5.000-9.000 m. eller over 9.000 m.
Afstand højspænding	Kategorisk	Afstand til nærmeste højspændingsledning. Der anvendes følgende interval: 0-1 km., 1-2½ km., 2½-7½ km. eller over 7½ km.
Afstand jernbane	Kategorisk	Afstand til nærmeste jernbane. Der anvendes følgende interval: 0-200 m., 200-1.700 m., 1.700-3.200 m., 3.200-6.300 m. eller over 6.300 m.
Afstand station	Kategorisk	Afstand til nærmeste station. Der anvendes følgende interval: 0-1 km., 1-3 km., 3-5 km., 5-10 km. eller over 10 km.
Afstand motorvej	Kategorisk	Afstand til nærmeste motorvej. Der anvendes følgende interval: 0-200 m., 200-2.800 m., 2.800-4.300 m., 4.300-7.400 m., 7.400-20.000 m. eller over 20.000 m.
Afstand hovedvej	Kategorisk	Afstand til nærmeste hovedvej. Der anvendes følgende interval: 0-100 m., 100-300 m., 300-1.400 m., 1.400-3.000 m. eller over 3.000 m.
Afstand landevej	Kategorisk	Afstand til nærmeste landevej. Der anvendes følgende interval: 0-100 m., 100-200 m., 200-1.900 m. eller over 1.900 m.
Kommunenavn	Kategorisk	Navnet på kommunen boligen er beliggende i.
<i>Karakteristika for boligen samt ejendommen</i>		
Boligareal	Numerisk	Boligareal i kvadratmeter ifølge BBR.
Boligareal kvadreret	Numerisk	Boligareal i kvadratmeter ifølge BBR, kvadreret.
Opførelsesår	Kategorisk	Bebyggelsens opførelsesår inddelt i følgende kategorier: Opført før 1800, opført 1800-1889, 1890-1899, 1900-1909, 1910-1919, 1920-1929, 1930-1939, 1940-1949, 1950-1959, 1960-1969, 1970-1979, 1980-1989, 1990-1999, 2000-2009, efter 2010.
Enhedsanvendelse	Kategorisk	Enhedens primære anvendelse som stuehus, parcelhus, rækkehus eller lejlighed. Indgår kun i estimationer udenfor København by, hvor alle enhedsanvendelser anvendes i estimationsgrundlaget.
Mur (ydervæg)	Kategorisk	Ydervægsmateriale for bygningen, hvor boligen er beliggende med udfaldsrum {mursten mv., beton mv., bindingsværk, træbeklædning}.
Tagkode	Kategorisk	Boligens tagdækningsmateriale med udfaldsrum {fladt tag, tagpap, fibercement, cementsten, tegl mv., metalplader, stråtag}.
Opvarmningskode	Kategorisk	Boligens primære opvarmningsform med udfaldsrum {el, olie, fast brændsel, naturgas, fjernvarme, andet }.
Supplerende varme	Dummy	Lig 1 hvis boligen har supplerende varme i form af brændeovn eller pejs, 0 ellers.

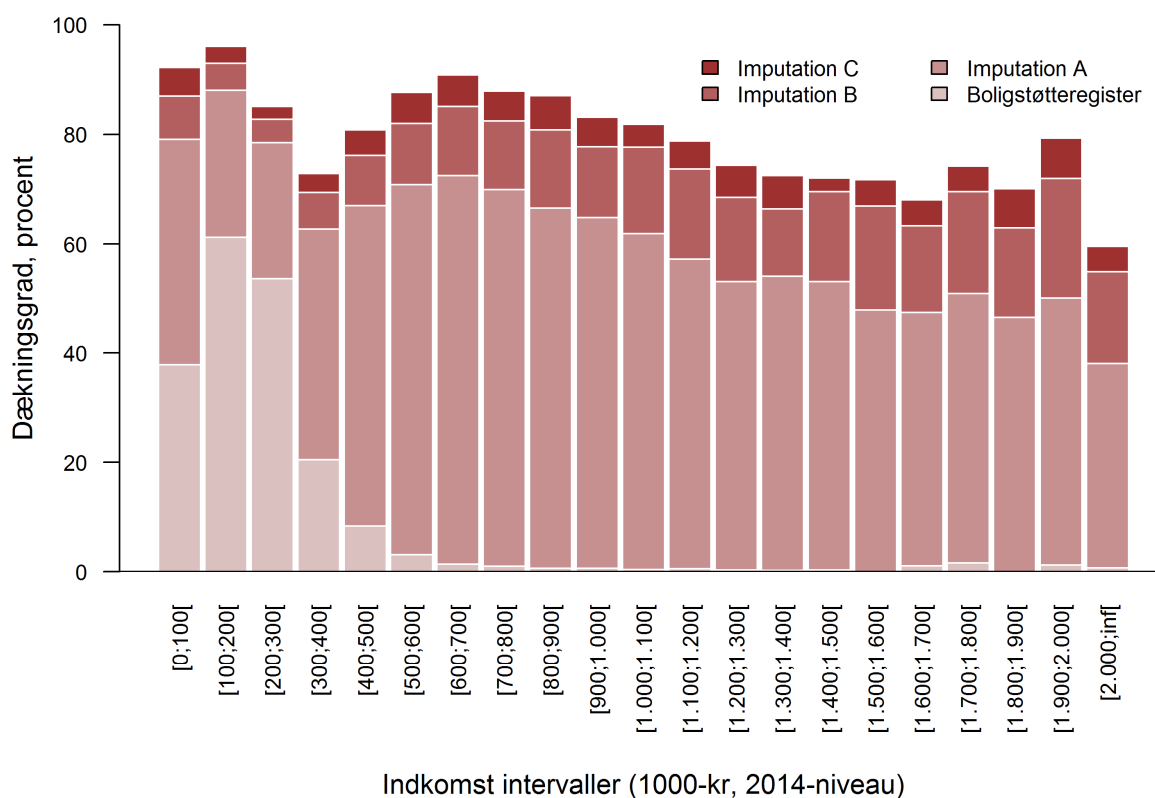
Kilde: Egen tilblivelse.

Appendiks F: Ejendomsværdien af private udlejningsejendomme

F.1. Selektionsproblem i Boligstøtteregisteret

Huslejen for en udlejningslejlighed er kun observeret, hvis husstanden har søgt boligstøtte. Derfor forventes det, at data er udsat for selektionsproblemer. Figur F.1 viser dækningsgraden over indkomst. Det ses, at dækningsgraden er faldende i hustandsindkomst, hvilket også er forventeligt i forhold til reglerne for boligstøtte. Det ses, at imputation A, B og C (defineret i afsnit 6.1) øger dækningsgraden og i nogen grad afhjælper selektionsproblemet. Især for de høje indkomstgrupper bliver dækningsgraden forbedret.

Figur F.1. Dækningsgrad fordelt på indkomst intervaller

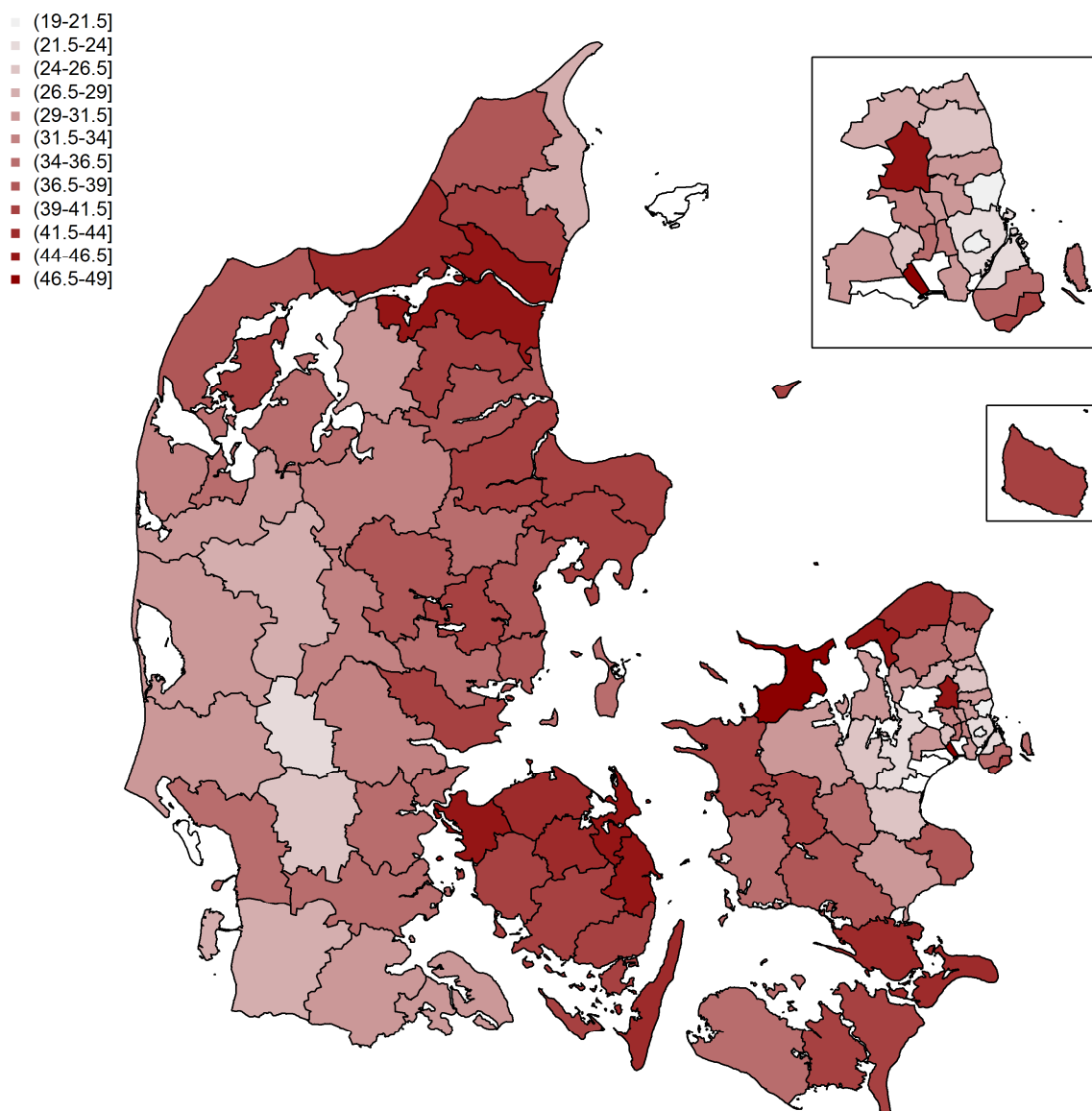


Kilde: Boligstøtteregistret og egne beregninger.

Data oplever dog også geografiske selektionsproblemer. Figur F.2 viser dækningsgraden i Boligstøtteregistret for landets 98 kommuner. Det ses, at dækningsgraden varierer over kommuner, for eksempel er dækningsgraden for Gentofte Kommune nede på 19 pct., mens Odsherred Kommune har en dækningsgrad tæt ved 47 pct. Det er vigtigt at understrege, at dette ikke blot er en konsekvens af kommunal forskel i indkomst og formue.

Hvis huslejen og prisen på udlejningslejlighederne findes med baggrund i data, der indeholder selektionsproblemer, vil parametrene være systematisk skævt estimeret, jf. Wooldridge (2002). Det vil medføre en systematisk skævhed i de imputerede huslejer og dermed i prisen på de udlejningsejendomme, hvor disse lejligheder er beliggende.

Figur F.2. Kommunal dækningsgrad af huslejeobservationer i Boligstøtteregetret.



Anm.: Kommuner med færre end 10 udlejningsejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder er i figuren blanke som følge af usikkerhed om den observerede dækningsgrad.

Kilde: Boligstøtteregetret og egne beregninger.

F.2. Probit-selektionsmodel for imputaion af huslejedata

Afsnittet tager udgangspunkt i Wooldridge (2002) i udledningen af en partiel maksimum likelihood version af en probit-selektionsmodel. Antag at vi har N udlejningslejligheder med to datasæt af baggrundsvariable (X, Z) . Baggrundsvariablerne X og Z overlapper i det konkrete tilfælde, men er ikke identiske⁴⁰. For en andel af disse udlejningslejligheder $N_{BSR} = N - N_{IMPUTE}$ har vi observerede huslejer⁴¹, $\log(p_i)$ hvor i er den enkelte udlejningslejlighed. For den anden andel

⁴⁰ Hvis X_i og Z_i er identiske, kan det medføre identifikationsproblemer, og mindre robust estimation.

⁴¹ Den logaritmiske kvadratmeterhusleje.

N_{IMPUTE} er huslejerne, $\log(p_i)$, ikke-observeret. Konkret observerer vi kun huslejen for en lejebolig hvis den er i boligstøtteregeisteret.

Følgende model beskriver selektionsproblemet:

$$\log(p_i) = \begin{cases} X_i\beta^X + \varepsilon_i, & \text{hvis } s_i > 0 \\ & \text{hvis } s_i \leq 0 \end{cases}$$

$$s_i = Z_i\beta^Z + v_i$$

$$d_i = \begin{cases} 1 & \text{, hvis } s_i > 0 \\ 0 & \text{, hvis } s_i \leq 0 \end{cases}$$

Vi antager at huslejen for bolig i , $\log(p_i)$, præsenteres af en lineær regression som bestemmes af en række baggrundsvARIABLE X_i . Under visse betingelser er huslejen for bolig i , ikke observeret, dummyen d_i indikerer om huslejen er observeret (1) eller ikke (0). Observation af huslejen afhænger af, s_i , som præsenteres ved en probit-selektionsregression der bestemmes af baggrundsvARIABLENE Z_i .

Partiel maksimum likelihood estimation (PMLE) af ovenstående probit-selektionsmodel kræver, at vi antager at fejleddene ε_i og v_i er multivariat normalfordelt:

$$\begin{pmatrix} \varepsilon_i \\ v_i \end{pmatrix} \square MVN \left[\begin{pmatrix} 0 \\ 0 \end{pmatrix}, \begin{pmatrix} \sigma_{\varepsilon_i}^2 & \sigma_{\varepsilon_i, v_i} \\ \sigma_{\varepsilon_i, v_i} & 1 \end{pmatrix} \right]$$

Hvor $\sigma_{\varepsilon_i}^2$ er variansen på fejleddet ε_i , $\sigma_{\varepsilon_i, v_i}$ er kovariansen mellem ε_i og v_i . Bemærk at variansen til en probit model uden tab af generalitet kan normaliseres til 1. Korrelation, ρ , mellem ε_i og v_i kan beregnes som $\rho = \sigma_{\varepsilon_i, v_i} / \sigma_{\varepsilon_i}$.

Vi opdeler data i to grupper, defineret ud fra om huslejen er observeret eller ej. Hver af disse grupper har en specifik likelihood funktion. I den første gruppe med observeret husleje og $s_i > 0$, er likelihood funktionen for bolig i sandsynligheden for det fælles udfald $\log(p_i)$ og $s_i > 0$:

$$P(\log(p_i), s_i > 0 | X, Z) = \frac{1}{\sigma_{\varepsilon_i}} \phi \left(\frac{\log(p_i) - X_i\beta^X}{\sigma_{\varepsilon_i}} \right) \cdot \Phi \left(\frac{Z_i\beta^Z + \frac{\rho}{\sigma_{\varepsilon_i}} (\log(p_i) - X_i\beta^X)}{\sqrt{1 - \rho^2}} \right)^{42}$$

I den anden gruppe hvor huslejen ikke er observeret og $s_i \leq 0$, er likelihood funktionen sandsynligheden for at $s_i \leq 0$:

⁴² Udregnet via Bayes regel:

$$P(\log(p_i), s_i > 0 | X, Z) = f(\log(p_i) | X, Z) P(s_i > 0 | \log(p_i), X, Z)$$

$$P(s_i \leq 0 | X, Z) = 1 - \Phi(Z_i \beta^Z).$$

Den samlede log likelihood funktion bliver herved:

$$\begin{aligned} \log L(\beta^X, \beta^Z, \rho, \sigma_\varepsilon) &= \sum_{i=1}^{N_{\text{IMPUTE}}} \log(1 - \Phi(Z_i \beta^Z)) \\ &+ \sum_{i=N_{\text{IMPUTE}}+1}^N \left(-\log(\sigma_{\varepsilon_i}) + \log \phi\left(\frac{\log(p_i) - X_i \beta^X}{\sigma_{\varepsilon_i}}\right) + \log \Phi\left(\frac{Z_i \beta^Z + \frac{\rho}{\sigma_{\varepsilon_i}}(\log(p_i) - X_i \beta^X)}{\sqrt{1 - \rho^2}}\right) \right) \end{aligned}$$

Parameterestimerne kan nu findes ved at maksimere denne funktion.

Boliger med manglende huslejeobservationer kan nu imputeres via den estimerede model. Disse imputerede huslejer beregnes som forventningen til logaritmen til kvadratmeterhuslejen betinget af, at de er uobserverede:

$$E[\log(p_i) | s_i \leq 0, \beta^X, \beta^Z, \rho, \sigma_\varepsilon] = X_i \beta^X - \rho \sigma_\varepsilon \frac{\phi(Z_i \beta^Z)}{1 - \Phi(Z_i \beta^Z)}$$

F.3. Estimationsresultater af probit-sektionsmodellen

Estimationen af probit-sektionsmodellen følger Toomet og Henningsen (2017). Modellen er specificeret ud fra AIC og BIC kriterierne og en 5-fold cross validation. Residual plot for faktisk observerede huslejer og $E[\log(p_i) | s_i > 1, \beta^X, \beta^Z, \rho, \sigma_\varepsilon]$ er vist i Appendiks F.5.

Det fremgår af tabellen i Appendiks F.4, at næsten alle baggrundsvARIABLE er estimeret klart signifikant. Det gælder også parameterestimerne for korrektionsleddet. Dette kan fortolkes som, at der er selektionsproblemer til stede i data. Det skal bemærkes, at selektionsmodellen er estimeret med en række interaktionsled mellem baggrundsvARIABLENE, hvilket komplicerer fortolkningen af parameterestimerne.

Der er i estimationen af selektionsmodellen medtaget tre kommune principalkomponenter. I Appendiks F.1 ses det, at den geografiske placering har en betydning for, om en husleje er observeret, og det forventes, at det også har en betydning for kvadratmeterhuslejen. I Appendiks F.6 beskrives de tre kommunale principalkomponenter: Det fremgår, at de kan fortolkes som en proxy for henholdsvis urbaniseringsgraden, budgetbalancen og graden af arbejdsmarkedstilknytning i kommunerne. Bemærk at scoreværdien for principalkomponent 1 er mest negativ for kommuner med en høj urbaniseringsgrad. Parameterestimatet af principalkomponent 1 skal fortolkes således, at jo mere urbaniseret en kommuner er, desto større er sandsynligheden for at huslejen er observeret, og desto højere er den forventede husleje per kvadratmeter.

Probit-delen af modellen er specificeret med udgangspunkt i regelsættet vedrørende boligstøtte, hvorfor blandt andet hustandsindkomst, formue, antal børn er medtaget som baggrundsvARIABLE. Det fremgår af estimationsresultaterne, at jo højere indkomst og formue en husstand har desto mindre er sandsynligheden for at huslejen for husstanden er observeret i Boligstøtteregetret.

Sandsynligheden for at en husleje er observeret er voksende desto flere børn der er i husstanden. Hvis husstanden bebos af mindst én person på folke-, førtids- og tjenestemandspension er sandsynligheden for at huslejen er observeret højere. Dette forklares af, at reglerne for at modtage boligydelse er mere lempelige end for at modtag boligsikring. Det

ses også at sandsynligheden for at en husleje er observeret, er voksende i antallet af boligenheder i ejendommen. Dette forklares af, at kvadratmeterhuslejerne mellem udlejningsboliger i samme opgang og ejendom antages homogene, imputation A og B.

Fra tabellen ses det, at huslejen per kvadratmeter er faldende i bolig og kælder-areal. Boligens konstruktionsmateriale har betydning for huslejen, det ses fx at bindingsværk og stråtag har en positiv betydning for den forventede husleje.

I modellen for husleje er der også medtaget en række geografiske afstandsmål. Husstandens afstand til højspændingsledninger er estimeret signifikant. Det ses, at jo større afstanden er til en højspændingsledning desto højere er kvadratmeterhuslejen. Modsat gælder det for afstanden til en togstation og kyst. Hvad angår afstanden til motorvej ses følgende: hvis afstanden er 4-7 km. eller mere end 20 km fra motorvej har det en positiv effekt på huslejen. Selektionsmodellen er estimeret med et interaktionsled mellem afstandsmålene og urbaniseringsgraden. Herfra ses det fx, at den forventede kvadratmeterhusleje bliver mindre, hvis boligen ligger i en urbaniseret kommune, men langt fra en togstation.

F.4. Estimerede koefficienter i probit-selektionsmodellen

Tabel F.1. Estimation af probit-selektionsmodel.

<i>BaggrundsvARIABLE:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	<i>log(p_i)</i> <i>OLS-model</i>	<i>s_i</i> <i>Probit-model</i>
Konstantled	6.614*** (0.005)	0.688*** (0.047)
Korrektionsled $\hat{\rho}$		0.122*** (0.011)
Korrektionsled $\hat{\sigma}_\varepsilon$		0.227*** (0.001)
Lejeres karakteristika		
Indkomst (enhed 0/1, ref. indkomstdecil 5)		
Indkomstdecil 1		0.063 (0.057)
Indkomstdecil 2		0.240*** (0.063)
Indkomstdecil 3		0.264*** (0.064)
Indkomstdecil 4		0.042 (0.062)
Indkomstdecil 6		0.160** (0.066)
Indkomstdecil 7		-0.076 (0.061)
Indkomstdecil 8		-0.002 (0.061)
Indkomstdecil 9		-0.137** (0.062)
Indkomstdecil 10		-0.403*** (0.065)
Formue (enhed 0/1, ref. forumekvintil 2)		
Forumekvintil 1		-0.202*** (0.061)
Forumekvintil 3		-2.648*** (0.048)
Forumekvintil 4		-0.321*** (0.059)
Forumekvintil 5		-0.692*** (0.061)
Antal børn i boligen		
		0.059*** (0.009)
Gennemsnit alder for alle voksne (enhed 0/1, ref. <30 år)		
30-39 år	-0.005** (0.002)	0.397*** (0.014)
40-49 år	-0.029*** (0.002)	0.269*** (0.016)
+50 år	-0.084*** (0.002)	0.257*** (0.014)
Folke-, førtids- og tjenestemandspension (enhed 0/1 ref. ingen modtager pension)		
Mindst én person i husstanden er på pension		0.077*** (0.017)

(fortsættes)

Tabel F.1 (fortsat). Estimation af probit-seleksionsmodel.

<i>Baggrundsvariable:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$ <i>OLS-model</i>	s_i <i>Probit-model</i>
Boligkarakteristika		
Boligareal (enhed 0/1 ref. 60-80 kvadratmeter)		
<40 kvadratmeter	0.204*** (0.003)	
40-60 kvadratmeter	0.071*** (0.002)	
80-100 kvadratmeter	-0.062*** (0.002)	
100-120 kvadratmeter	-0.113*** (0.003)	
120-140 kvadratmeter	-0.142*** (0.004)	
140-160 kvadratmeter	-0.179*** (0.005)	
160-180 kvadratmeter	-0.198*** (0.008)	
180-200 kvadratmeter	-0.224*** (0.011)	
200-220 kvadratmeter	-0.249*** (0.014)	
220-240 kvadratmeter	-0.287*** (0.020)	
240-260 kvadratmeter	-0.287*** (0.024)	
260-280 kvadratmeter	-0.258*** (0.040)	
280-300 kvadratmeter	-0.208*** (0.040)	
> 300 kvadratmeter	-0.411*** (0.035)	
Kælderareal (enhed 0/1, ref. ingen kælder)		
0-20 kvadratmeter	0.028*** (0.006)	
20-40 kvadratmeter	0.036*** (0.005)	
40-60 kvadratmeter	0.052*** (0.005)	
60-80 kvadratmeter	0.037*** (0.004)	
80-100 kvadratmeter	0.043*** (0.004)	
100-120 kvadratmeter	0.036*** (0.003)	
120-140 kvadratmeter	0.027*** (0.004)	
140-160 kvadratmeter	0.036*** (0.004)	
160-180 kvadratmeter	0.030*** (0.005)	
180-200 kvadratmeter	0.004 (0.005)	
200-220 kvadratmeter	0.008 (0.006)	
220-240 kvadratmeter	0.026*** (0.006)	
240-260 kvadratmeter	-0.001 (0.006)	
260-280 kvadratmeter	0.024*** (0.006)	
280-300 kvadratmeter	-0.002 (0.006)	
> 300 kvadratmeter	-0.043*** (0.002)	
Boligenheder i ejendommen (enhed 0/1, ref. 3 boliger)		
4 boligenheder		0.416*** (0.017)
5 boligenheder		0.658*** (0.020)
6-7 boligenheder		0.815*** (0.017)
8-9 boligenheder		1.021*** (0.019)
10-14 boligenheder		1.188*** (0.017)
15-19 boligenheder		1.215*** (0.022)
20-39 boligenheder		1.497*** (0.019)
40+ boligenheder		1.800*** (0.020)
Ydervægsmateriale (enhed 0/1, ref. mursten)		
Andet	0.020 (0.029)	
Beton	-0.073*** (0.005)	
Bindingsværk	0.055*** (0.010)	
Træ	0.002 (0.023)	
Supplerende varme (enhed 0/1, ref. ingen pejs eller brændeovn)		
Pejs eller brændeovn	-0.043*** (0.005)	
Ejerforholdet i ejendommen (enhed 0/1, ref. foreninger, selskaber, selvejende institutioner m.fl.)		
Udlejning af privatperson	-0.027*** (0.001)	

(fortsættes)

Tabel F.1 (fortsat). Estimation af probit-selektionsmodel.

Baggrundsvarel:	Afhængig variabel:	
	$\log(p_i)$ OLS-model	s_i Probit-model
Geografiske karakteristika		
Principalkomponenter for kommune variation (enhed: scoreværdi)		
Principalkomponent 1 (urbaniseringsgrad)	-0.018*** (0.001)	-0.031*** (0.005)
Principalkomponent 2 (budgetbalance)	0.008*** (0.0004)	0.037*** (0.007)
Principalkomponent 3 (arbejdsmarkedstilknytning)	0.002*** (0.0005)	0.135*** (0.009)
Afstand til højspændingsledning (enhed 0/1, ref. 0-1000m)		
Højspændingsledning 1000-2500m	0.019*** (0.003)	
Højspændingsledning 2500-7500m	0.018*** (0.003)	
Højspændingsledning >7500m	0.083*** (0.003)	
Afstand til kyst (enhed 0/1, ref. 0-200m)		
Kyst 200-1500m	0.017*** (0.003)	
Kyst 1500-5000m	-0.027*** (0.004)	
Kyst 5000-9000	0.019*** (0.004)	
Kyst >9000m	0.012*** (0.004)	
Afstand til togstation (enhed 0/1, ref. 0-1 km)		
Togstation 1-3	-0.016*** (0.002)	
Togstation 3-5	-0.016*** (0.006)	
Togstation 5-10	-0.080*** (0.007)	
Togstation >10km	-0.097*** (0.008)	
Afstand til motorvej (enhed 0/1, ref. 4,3-7,4 km)		
Motorvej 0-0,2 km	0.008 (0.022)	
Motorvej 0,2-2,8 km	-0.003 (0.003)	
Motorvej 2,8-4,3 km	-0.012*** (0.003)	
Motorvej 7,4-20 km	-0.031*** (0.004)	
Motorvej >20 km	0.055*** (0.008)	
Interaktionsvariable		
Principalkomponent 1 X Afstandsmål		
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning 1000-2500m	0.0002 (0.0004)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning 2500-7500m	-0.008*** (0.0005)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning >7500m	-0.032*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Kyst 200-1500m	-0.009*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Kyst 1500-5000m	-0.008*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Kyst 5000-9000	-0.004*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Kyst >9000m	-0.017*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Togstation 1-3	-0.008*** (0.0004)	
Principalkomponent 1 X Togstation 3-5	-0.016*** (0.002)	
Principalkomponent 1 X Togstation 5-10	-0.006** (0.003)	
Principalkomponent 1 X Togstation >10km	0.019*** (0.002)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 0-0,2 km	0.010*** (0.003)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 0,2-2,8 km	0.018*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 2,8-4,3 km	0.018*** (0.001)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 7,4-20 km	0.010*** (0.002)	
Principalkomponent 1 X Motorvej >20 km	-0.021*** (0.002)	

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Interaktionsvariable for probit-selektionsmodellen

Tabel F.2. Interaktionsvariable: Indkomst X Principalkomponent.

		Husstandsindkomst								
		1. Decil	2. Decil	3. Decil	4. Decil	6. Decil	7. Decil	8. Decil	9. Decil	10. Decil
Principalkomponent	PCA 1	0.121*** (0.006)	0.122*** (0.006)	0.099*** (0.006)	0.071*** (0.006)	0.019*** (0.006)	0.101*** (0.006)	0.148** (0.006)	0.120*** (0.005)	0.099*** (0.005)
	PCA 2	-0.047*** (0.010)	-0.064*** (0.011)	-0.047*** (0.011)	0.028*** (0.009)	-0.098*** (0.010)	-0.045*** (0.010)	-0.036*** (0.010)	-0.118*** (0.010)	-0.066*** (0.010)
	PCA 3	-0.102*** (0.013)	-0.082*** (0.013)	-0.098*** (0.014)	0.033*** (0.011)	-0.199*** (0.013)	-0.056*** (0.012)	-0.083*** (0.013)	-0.116*** (0.013)	-0.127*** (0.013)

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Tabel F.3. Interaktionsvariable: Indkomst X Formue.

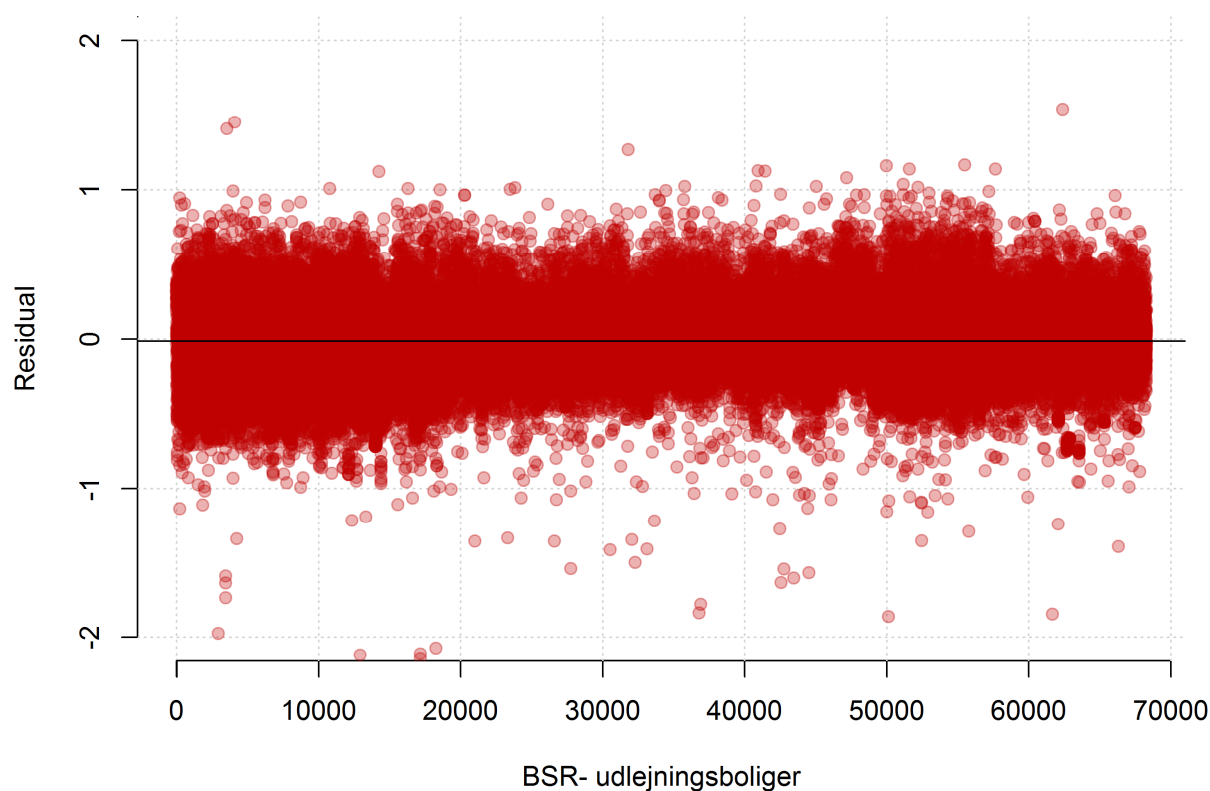
		Husstandsindkomst								
		1. Decil	2. Decil	3. Decil	4. Decil	6. Decil	7. Decil	8. Decil	9. Decil	10. Decil
Husstandsformue	Kvintil 1	0.052 (0.077)	0.002 (0.083)	0.118 (0.087)	0.168** (0.085)	-0.078 (0.085)	0.077 (0.079)	0.017 (0.076)	0.084 (0.076)	0.005 (0.076)
	Kvintil 3	2.305*** (0.061)	2.559*** (0.076)	2.666*** (0.083)	1.386*** (0.067)	-0.266*** (0.067)	0.501*** (0.065)	0.557*** (0.065)	1.124*** (0.070)	2.464*** (0.100)
	Kvintil 4	0.245*** (0.075)	0.201** (0.080)	0.343*** (0.083)	0.075 (0.080)	0.226*** (0.085)	0.250*** (0.079)	0.380*** (0.078)	0.243*** (0.078)	0.261*** (0.079)
	Kvintil 5	0.402*** (0.084)	0.212*** (0.082)	0.201** (0.085)	0.015 (0.081)	0.130 (0.085)	0.196** (0.077)	0.443*** (0.076)	0.401*** (0.075)	0.377*** (0.075)

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

F.5. Residual plot fra probit-selektionsmodellen

Figur F.3. Residualer fra probit-selektionsmodel.



Anm.: Gennemsnitlig bias på -42 kr. per m^2 .

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

F.6. Principalkomponenter for kommunevariation

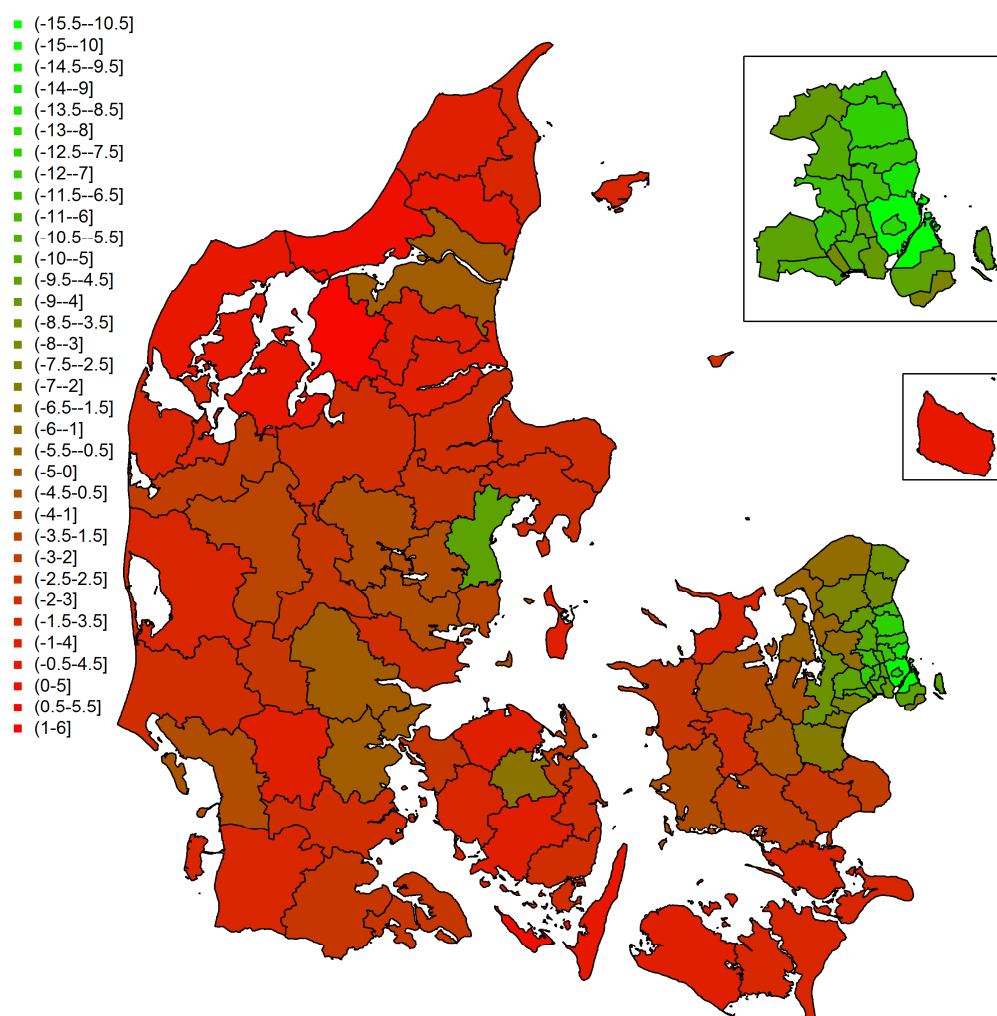
I probit-selektionsmodellen for kvadratmeterhuseje medtages tre kommunale principalkomponenter som baggrundsvariable. Principalkomponenter er de første tre af 60 komponenter udregnet fra et datasæt med 60 variable, der grundlæggende beskriver; demografiske, socioøkonomiske og budgetmæssige forhold for landets 98 kommuner. Kommunedataet udtrækkes fra Social og Indenrigsministeriets database over kommunale nøgletal. Principalkomponenterne udregnes ud fra et gennemsnit over årene 2007-2014 for at reducere politiske forhold og konjunktoreffekter.

Principalkomponentanalysen er defineret, så den første principalkomponent har den størst mulige korrelation med de 60 kommunevariable. Det vil sige den forklarer den største del variationen i kommune karakteristika. De efterfølgende principalkomponenter forklarer, efter tur, den øvrige del af variationen i de 60 kommunevariable, begrænset af, at være perfekt ukorreleret med de foregående principalkomponenter. Per definition udspænder alle 60 principalkomponenter hele kommunedatasættets varians. Andelen af den samlede varians som den enkelte principalkomponent forklarer, aftager markant i antallet af komponenter, hvilket giver mulighed for en lavdimensional repræsentation af kommunedatasættet med relativt få principalkomponenter. Hvilket muliggør konvergens for probit-selektionsmodellen. Se Hansen & Markeprand (2015) for en mere detaljeret beskrivelse af principalkomponentanalysen.

Den første principalkomponent udgør over 25 pct. af den samlede varians i datasættet, mens komponent 2 og 3 forklarer henholdsvis omkring 20 og 11 pct. Samlet forklarer de første 3 komponenter derfor over 50 pct. af den samlede variation i data.

Figur F.4 til Figur F.6 viser score-værdien af principalkomponenterne geografisk

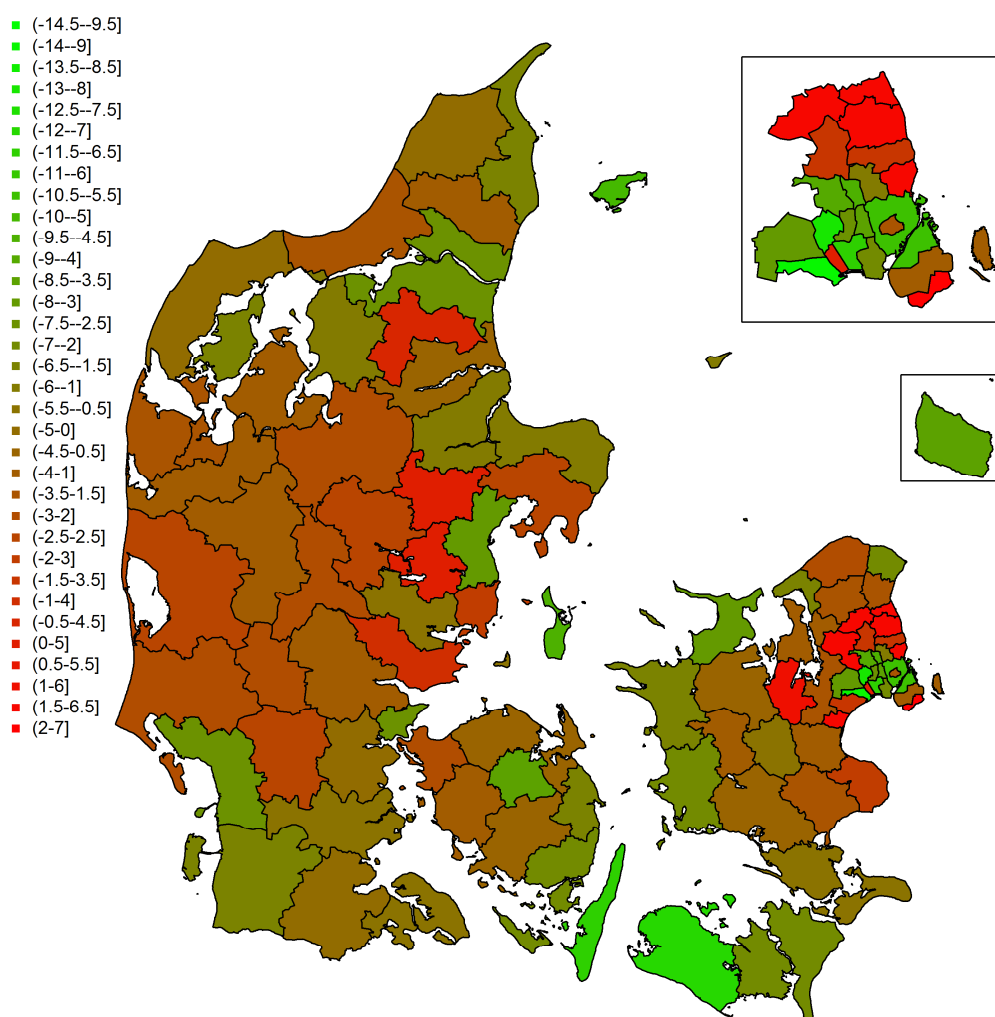
Figur F.4 Scoreværdier for den 1. principalkomponent.



Kilde: Egne beregninger på data fra Social og Indenrigsministeriets database over kommunale nøgletal.

Fra Figur F.4 ses det, at storbykommunerne og deres nabokommuner har en score værdi i samme interval, den grønne nuance, og vice versa for landkommunerne, den røde nuance. Sammenlignes korrelationen mellem den første principalkomponent og de 60 kommunevariable, findes en stærk negativ korrelation med kommunevariable der associeres med en høj urbaniseringsgrad. Fx andelen af befolkning i bymæssig bebyggelse, andelen af befolkningen der pendler osv.

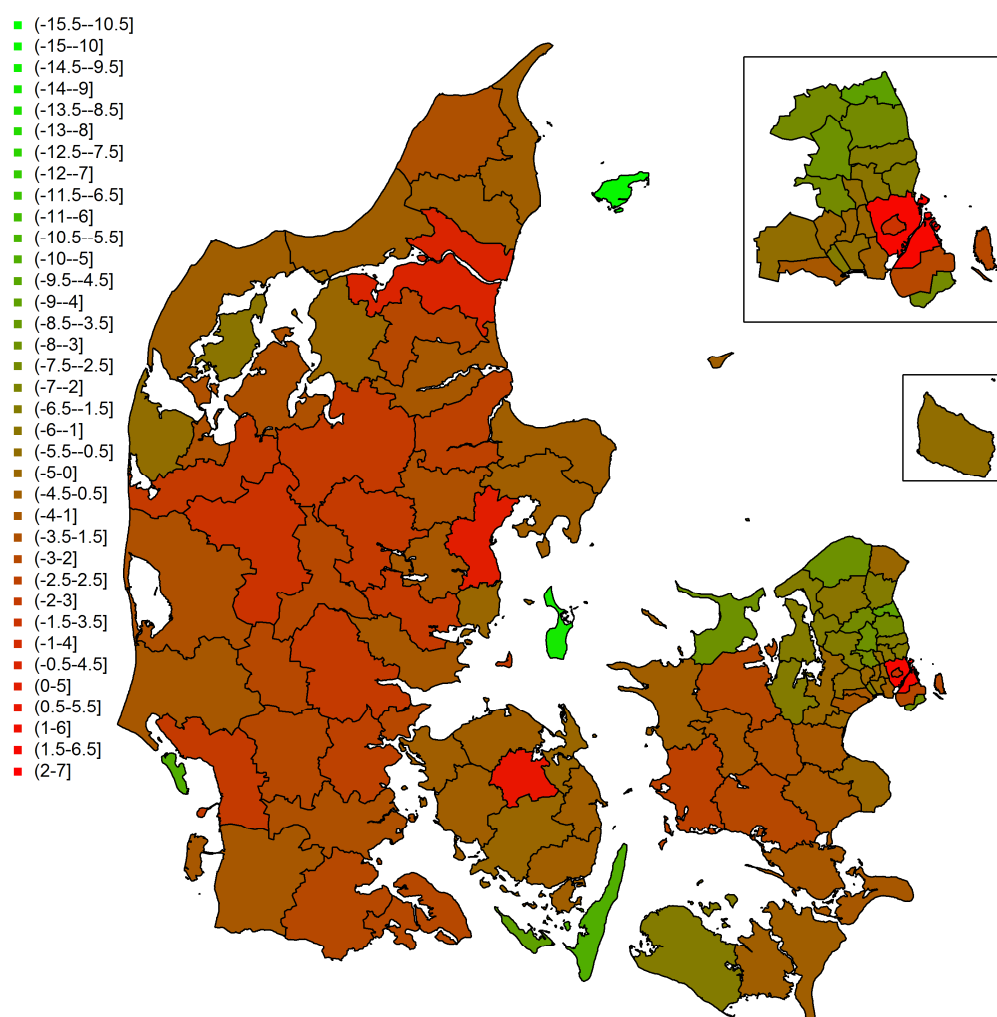
Figur F.5 Scoreværdier for den 2. principalkomponent.



Kilde: Egne beregninger på data fra Social og Indenrigsministeriets database over kommunale nøgletal.

Fra Figur F.5 ses det igen, at storbykommuner har samme scoreværdi, men modsat før, minder storbyerne nu mere om øerne end om nabokommunerne. Fx minder Københavns Kommune mere om Læsø end Frederiksberg Kommune. Korrelation mellem den anden principalkomponent og kommunevariablene angiver at den 2. komponent afspejler forhold omkring kommunens budgetbalance. Idet der er en høj negativ korrelation med blandt andet kommunernes nettodriftsudgifter per indbygger, og en høj positiv korrelation med indtægter fra indkomstskatter per indbygger.

Figur F.6 Scoreværdier for den 3. principalkomponent.



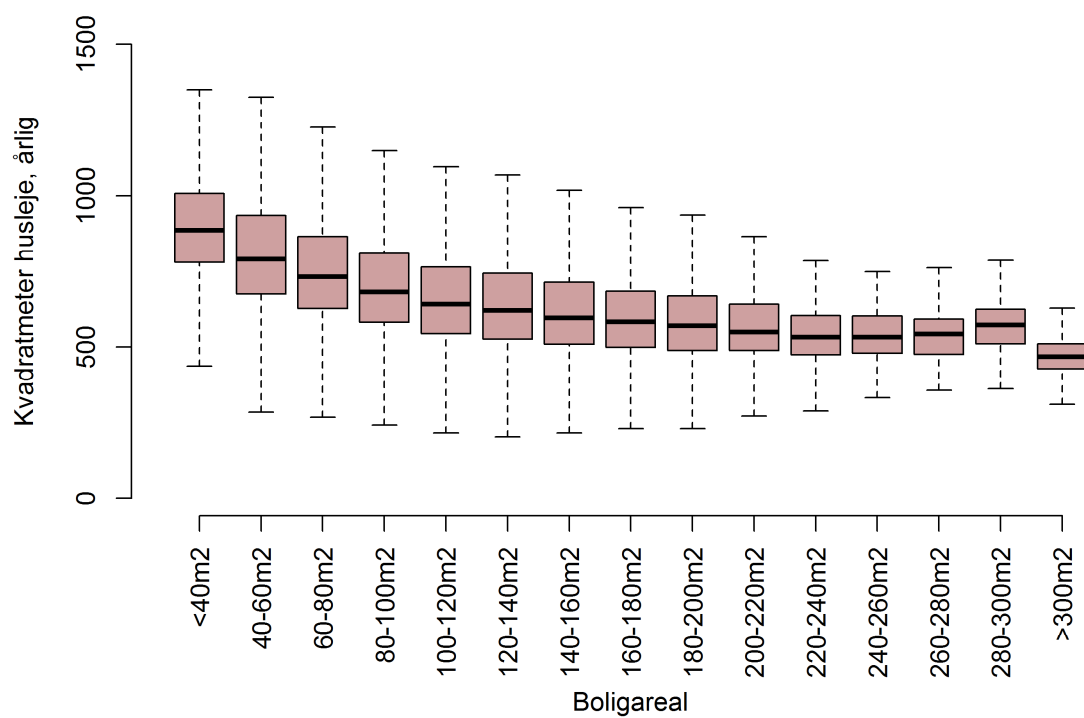
Kilde: Egne beregninger på data fra Social og Indenrigsministeriets database over kommunale nøgletal.

Fra ses Figur F.6 det igen, at storbykommuner har samme scoreværdi, men modsat før, minder storbyerne nu hverken om nabokommunerne eller om øerne. De små øer har for denne principalkomponent samme lave score. Principalkomponenten har en høj positiv korrelation med andel personer i aldersgruppen 17-64 og negativ korrelation med personer over 65. Den 3. principalkomponent kan derfor afspejle aldersfordelingen i kommunerne og evt. arbejdsmarkedstilknytning.

Opsummerende beskriver de første 3 principalkomponenter, urbaniseringsraden, budgetbalancen og graden af arbejdsmarkedstilknytning i kommunerne. En mere dybdegående fortolkning af principalkomponenterne findes i Hansen & Markeprand (2015)

F.7. Boxplot kvadratmeterhuslejer efter boligareal

Figur F.7. Kvadratmeterhusleje efter boligareal.



Kilde: Boligstøtteregetret og egne beregninger.

Bilag 7:

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse
af udlejningslejligheder i småejendomme,
DREAM 2017

DREAM

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme

Jonas Zangenberg Hansen og
Andreas Østergaard Iversen

November 2017

Forord

Udvalget om ejerlejlighedsloven har fået til opgave at vurdere muligheder og konsekvenser ved at lempe ejerlejlighedslovens nuværende forbud mod at opdele ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder.

Udvalget har bedt DREAM gennemføre to undersøgelser, der fokuserer på, hvilke konsekvenser det ville have for boligmarkedet, såfremt det tillades, at visse ejendomstyper, som i dag er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud, kan opdeles i ejerlejligheder.

Den ene undersøgelse fokuserer på konsekvenserne af en ophævelse af ejerlejlighedslovens fulde forbud mod opdeling i ejerlejligheder. Den anden undersøgelse har hovedfokus på en ophævelse af forbuddet for de mindre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv eller tre til fem boliglejermål uanset ejendommens antal erhvervsenheder. Den anden undersøgelse præsenteres i denne rapport.

Formålet med rapporten er

- At kvantificere hvor stort et økonomisk incitament der er til at omdanne private udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder,
- At vurdere, hvordan udbuddet af forskellige boligformer ændres, hvis det bliver muligt at opdele private udlejningsboliger i småejendomme i ejerlejligheder,
- At skønne over ændringen i boligtagernes økonomiske byrde ved at bo i boligen, såfremt private udlejningsboliger i småejendomme omdannes til ejerlejligheder,
- At skabe grundlag for at vurdere, hvordan prisdannelsen på ejerboligmarkedet påvirkes af en ophævelse af forbuddet mod at opdele private udlejningsboliger i småejendomme i ejerlejligheder.

DREAM har specificeret alle forudsætninger og beregningsmetoder. Udvalget om ejerlejlighedsloven har derfor hverken ansvaret for den anvendte analysemetode eller de anvendte beregningsforudsætninger. Konklusioner, som præsenteres i rapporten, er alene DREAMs og kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for udvalgets vurdering.

Analysen er udført af DREAM-gruppen ved Jonas Zangenberg Hansen og Andreas Østergaard Iversen. Maria Andreasen har bistået med data-, beregnings- og editeringsopgaver. Analysen er udført i perioden primo september til ultimo oktober 2017.

København, november 2017

Henvendelse om rapporten kan ske til

DREAM
Amaliegade 44
1256 København K

Mail: info@dreammodel.dk
Telefon: 25 26 27 60

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme

Indholdsfortegnelse

Forord

Sammenfatning	1
1. Indledning.....	9
2. Mindre udlejningsejendommers rolle på det danske boligmarked	11
2.1. Det danske boligmarked og boligformer i Danmark.....	11
2.2. Småejendomme med to til fem udlejningslejligheder.....	13
2.3. Ubeboede småejendomme	20
2.4. Udvælgelse af udlejningslejligheder i småejendomme	22
3. Omdannelse af udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder	23
3.1. Opgørelse af andel, som formodes at omdanne til ejerlejlighed	23
3.2. Andel af udlejningslejligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder	26
3.3. Andel med økonomisk incitament til omdannelse efter region	29
3.4. Betydningen af transaktionsomkostninger	36
3.5. Beregningsforudsætninger	37
4. Konsekvenser af omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder.....	39
4.1. Boligmarkedets sammensætning efter ejerform	39
4.2. Kapitalgevinst til ejere af udlejningslejligheder i småejendomme.....	44
4.3. Boligomkostning.....	46
4.4. Boligbyrde.....	51
4.5. Ændring i boligomkostning for boliger, som omdannes til ejerlejlighed	54
5. Konklusion.....	58
Referencer	61
Appendiks A: Undersøgelsens datagrundlag.....	63
Appendiks B: Private udlejningslejligheder i småejendomme og deres beboere	67
Appendiks C: Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder.....	75
Appendiks D: Boligomkostninger og boligbyrde efter alder	78
Appendiks E: Husstandsindkomst og boligbyrde efter region	80
Appendiks F: Fastsættelse af ejendomsværdien for mindre udlejningsejendomme	85
Appendiks G: Beregning af boligomkostninger	97

Sammenfatning

Ejerlejligheder blev introduceret som boligform i 1966, hvor ejerlejlighedsloven blev vedtaget. Loven indeholder blandt andet bestemmelser om, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder. Det omfatter et forbud mod omdannelse af beboelsesejendomme til ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og hvis ejendommen enten indeholder mere end to boligenheder, eller ejendommen består af to beboelseslejligheder og erhverv.

Rapporten betragter private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres til de mindste beboelsesejendomme begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder. Undersøgelsen omhandler derfor udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv eller tre til fem boliglejemål uanset ejendommens antal erhvervsenheder.

I alt vurderes omkring 208.000 privatejede udlejningsboliger at være underlagt ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger. Heraf er cirka 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Rapporten undersøger de skønnede konsekvenser ved at give ejerne af disse småejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Private udlejningslejligheder i småejendomme er nogenlunde jævnt fordelt over hele landet. Over alle bystørrelser og i alle kommuner udgør udlejningslejligheder i småejendomme således en forholdsvis konstant andel af den samlede boligbestand på mellem to til fem pct. Andelen er dog mindre i Hovedstadsområdet og landdistrikterne. Beliggenheden af udlejningslejligheder i småejendomme er dermed anderledes end udlejningslejligheder generelt, som i højere grad er koncentreret i de større byområder. Foruden beliggenhed ligner private udlejningslejligheder i småejendomme den gennemsnitlige private udlejningslejlighed i forhold til størrelse, ligesom beboersammensætningen efter alder og disponibel indkomst er nogenlunde ens.

Hvor mange udlejningslejligheder i småejendomme forventes omdannet til ejerlejligheder?

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, træffes beslutningen om, hvorvidt ejendommen skal omlægges af udlejeren. Det forudsættes, at udlejeren vælger at omdanne sin udlejningsejendom til ejerlejligheder, hvis vedkommende opnår en økonomisk gevinst herved. Ved økonomisk gevinst menes, at ejendommens værdi indeholdende ejerlejligheder overstiger ejendommens nuværende værdi som udlejningsejendom. Der fratrækkes omkostninger forbundet med omdannelsen. Ubeboede udlejningsejendomme antages ikke at blive omdannet til ejerlejligheder. Metoden til beregning af den økonomiske gevinst er nærmere beskrevet i afsnit 3.1.

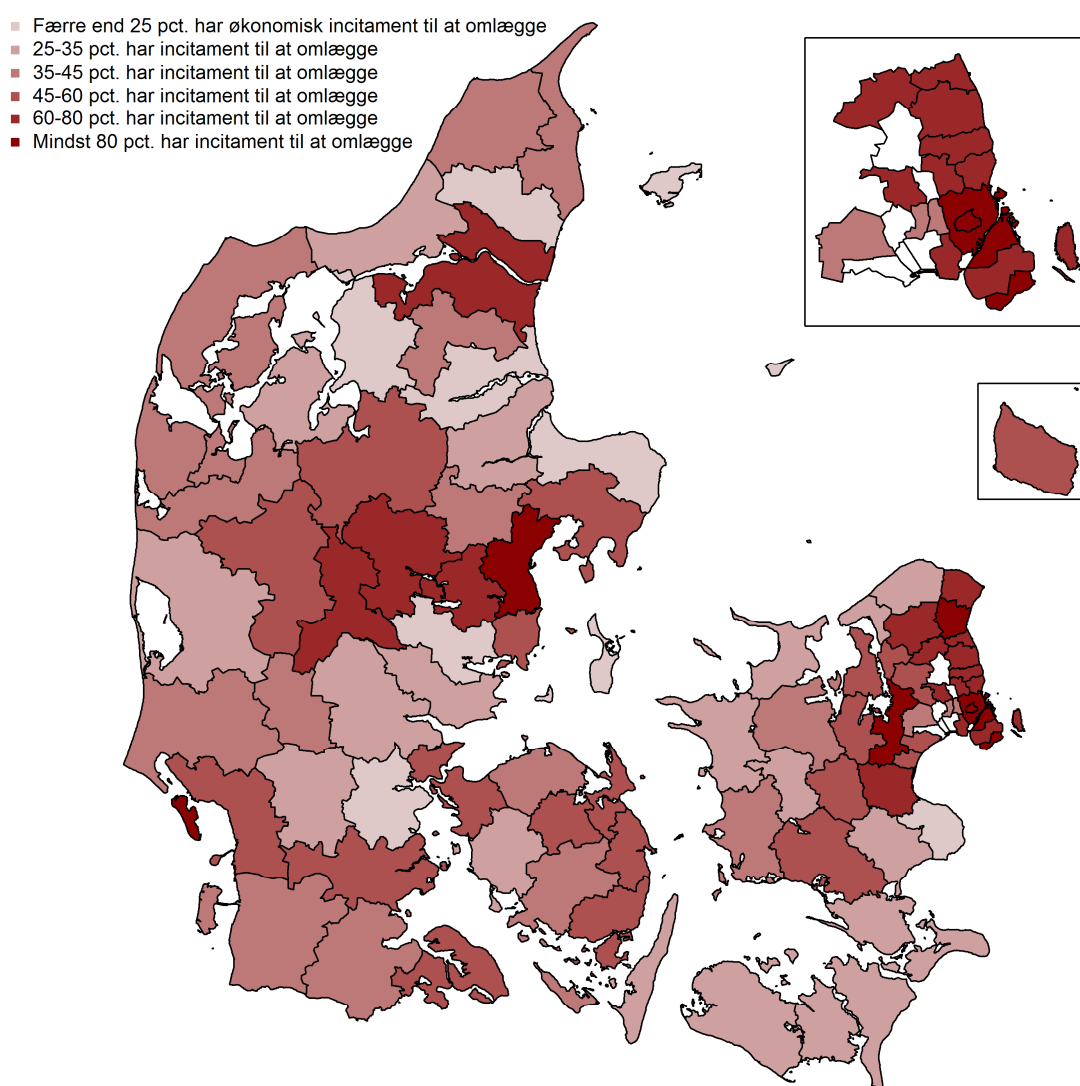
På landsplan skønnes det, at ejerne af 48 pct. af de private udlejningslejligheder, som er beliggende i småejendomme opført senest i 1966, i 2014 ville have haft økonomisk incitament til at omdanne lejlighederne til ejerlejligheder. Disse boliger antages omlagt til ejerlejligheder, såfremt der gives mulighed herfor. På landsplan vurderes knap 29.000 private udlejningslejligheder herved omdannet til ejerlejligheder. Dette svarer til cirka én pct. af den samlede bestand af helårsboliger.

De udlejningsejendomme, hvor udlejeren opnår en økonomisk gevinst ved at omdanne boliglejemålene til ejerlejligheder, vil formentlig blive omdannet forholdsvis hurtigt, efter muligheden gives. Da lejekontrakten for de nuværende lejere er uopsigelig fra udlejers side, vil lejerne kunne blive boende i lejligheden på uændrede vilkår, efter boligen er omdannet til ejerlejlighed. Lejligheden vil dermed først kunne sælges uden lejere, når de nuværende lejere fraflytter lejemålet.

Der er store geografiske forskelle på, hvor der vurderes at være økonomisk incitament til at omdannelse til ejerlejlighed. Det fremgår af Figur 1, som viser andelen indenfor hver kommune, som i 2014 skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 i ejerlejligheder.

Generelt var andelen af småejendomme, hvor ejendommens alternative pris indeholdende ejerlejligheder oversteg udlejningsejendommens nuværende værdi, størst i det centrale København. Andelen med økonomisk incitament til omdannelse aftager, når afstanden til Hovedstaden øges. Samme billede ses omkring Aarhus og de øvrige større provinsbyer. Hvilke private udlejningsejendomme, hvor udlejeren vurderes at have økonomisk incitament til at omdanne boliglejemålene til ejerlejligheder, beskrives nærmere i afsnit 3.2.

Figur 1. Andel af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, som i 2014 skønnes omdannet til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Kommuner, hvor der findes færre end 10 private udlejningsejendomme med to til fem boliglejemål, er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Udlejeren opnår en kapitalgevinst ved omdannelse af de udlejningsejendomme, som formodes omdannet til ejerlejligheder. Gevinsten udregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på

udlejnings- og ejerboligmarkedet. Gevinsten opgøres per lejlighed, og den vurderes i gennemsnit at være i størrelsesordenen en halv mio. kr. (median 250.000 kr.). Særligt i Hovedstadsområdet skønnes udlejere at opnå betydeligt større kapitalgevinster i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. per lejlighed, der omdannes. I Aarhus, Odense og Aalborg skønnes gevinsten i gennemsnit at være en tredjedel af i Hovedstadsområdet. Kapitalgevinstens størrelse aftager yderligere, hvis mindre byområder betragtes. Kapitalgevinstens fordeling er nærmere beskrevet i afsnit 4.2.

Der vil være en række omkostninger ved at omdanne en udlejningsejendom til ejerlejligheder. Dels vil der være visse omkostninger forbundet med gennemførelse af en udstykningssag (landinspektør, advokat mv.), og dels kan der være en udgift til at bringe ejendommen i sådan stand, at den lever op til de lovmæssige kvalitetskrav, der er til ejerlejligheder. Disse omkostninger benævnes transaktionsomkostninger og sættes til 50.000 kr. per lejlighed.

Følsomhedsberegninger på transaktionsomkostningens størrelse viser, at særligt udenfor de største byer vurderes andelen, der omdannes til ejerlejligheder, at være påvirket af omkostningens størrelse. Dette følger af, at forskelsbeløbet mellem udlejningsejendommens nuværende værdi og samme ejendoms alternative værdi indeholdende ejerlejligheder er relativt lille i disse områder. Fordobles transaktionsomkostningen til 100.000 kr. per lejlighed, vurderes andelen med økonomisk incitament til omdannelse at falde fra 48 til 42 pct. af samtlige udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Betydningen af transaktionsomkostningens størrelse beskrives nærmere i afsnit 3.3.

Hvordan ændres udbuddet af forskellige boligformer, såfremt omdannelse finder sted?

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 omdannes til ejerlejligheder, vil boligmarkedets sammensætning ændres, når visse udlejere benytter sig af muligheden for omdannelse.

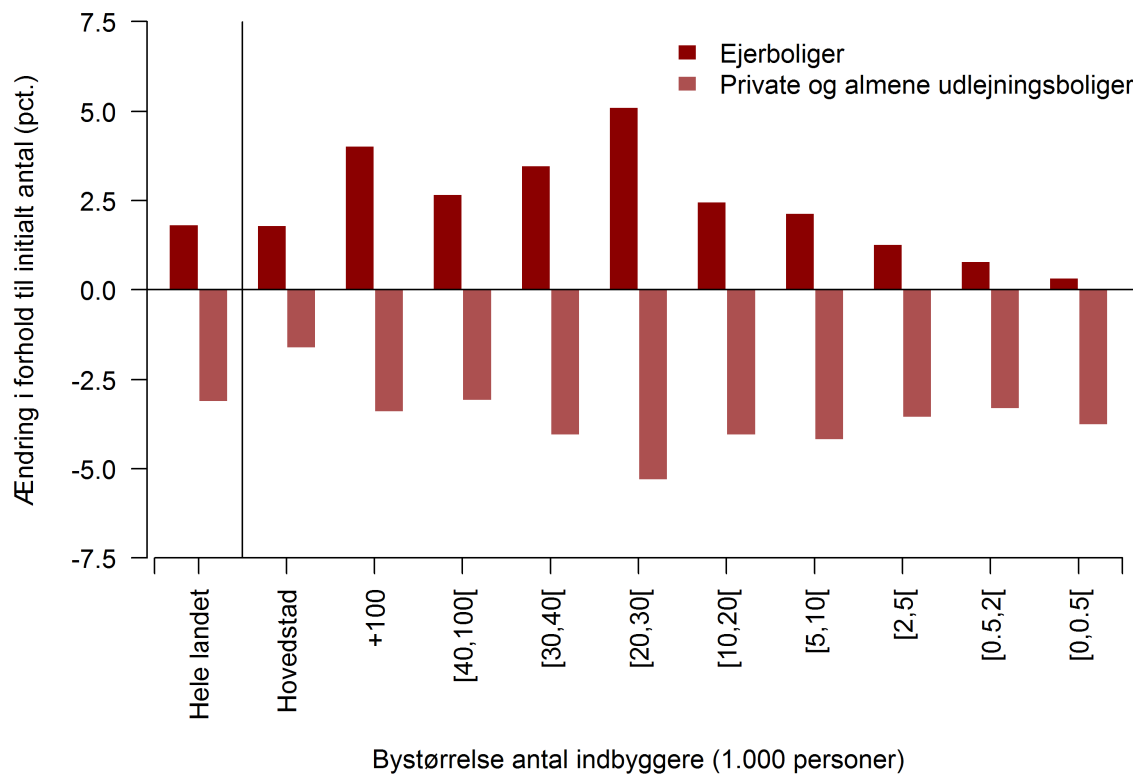
Idet private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en forholdsvis beskeden andel af den samlede boligbestand i alle dele af landet, vil muligheden for omdannelse af disse til ejerlejligheder kun påvirke det samlede boligmarked i begrænset omfang. På landsplan skønnes muligheden for omdannelse at påvirke omkring én pct. af det samlede antal helårsboliger. Dette omfatter, at udbuddet af private og almene udlejningsboliger på landsplan reduceres med 3,2 pct. Modsat øges antallet af ejerboliger med 1,8 pct. Disse andele udtrykker, hvor stort et negativt (positivt) udbudsstød, som sker til udbuddet af udlejningsboliger (ejerboliger).

Påvirkningen af boligmarkedet vurderes forskellig på tværs af landet, jf. Figur 2. Den mindste indvirken på det samlede udlejningsmarked (alle private og almene udlejningsboliger) ventes i Hovedstadsområdet, hvor en stor andel af udlejningsboligerne er beliggende i ejendomme med flere end fem boligenheder. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet skønnes at ske i byområder med mellem 5.000 og 40.000 indbyggere. Her vurderes i gennemsnit 3,4 pct. af alle udlejningsboliger i området at blive omdannet til ejerlejligheder. Dette følger af, at en forholdsvis høj andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes omdannet samtidig med, at private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en relativt stor andel af udlejningsmarkedet.

Gives der mulighed for at omdanne udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder, skønnes den største stigning i udbuddet af ejerboliger at ske i provinsbyer med mindst 5.000 indbyggere. I disse områder anslås bestanden af ejerboliger at stige med 2-5 pct. I de mindre landsbyer og i landdistrikterne vurderes påvirkningen af ejerboligmarkedet at være beskeden, da få udlejningslejligheder skønnes omdannet, ligesom udlejningsmarkedet i disse områder udgør en relativt lille andel af det samlede boligmarked.

De skønnede ændringer i udbuddet af forskellige ejerformer, som følge af en eventuel omdannelse af private udlejningslejligheder i småejendomme til ejerboliger, er nærmere beskrevet i afsnit 4.1.

Figur 2. Boliger efter ejerform og bystørrelse, ændring i forhold til initialt antal boliger primo 2015.



Anm.: Figuren viser ændringen i antallet af boliger med den givne ejerform – hvis private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder – sat i forhold til det nuværende antal boliger.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Hvorledes påvirkes omkostningen ved at bo i boligen, ifald denne omdannes til ejerbolig?

For at illustrere de økonomiske konsekvenser for boligtagerne af en eventuel omlægning af udlejningslejligheder til ejerlejligheder sammenlignes den såkaldte boligomkostning i private udlejnings- og ejerboliger. Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen, og omkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bo i en given bolig.

Private udlejningslejligheder vurderes i gennemsnit at være mindre omkostningstunge end ejerlejligheder, idet omkostningen i privat udlejning opgøres til omkring tre fjerdedele af omkostningen i ejerlejligheder. At udlejningslejligheder skønnes billigere end ejerlejligheder skyldes hovedsageligt, at huslejens niveau i de betragtede private udlejningslejligheder i vid udstrækning er lavere end den markedsbestemte leje, da størstedelen af lejlighederne er underlagt huslejeregulering.

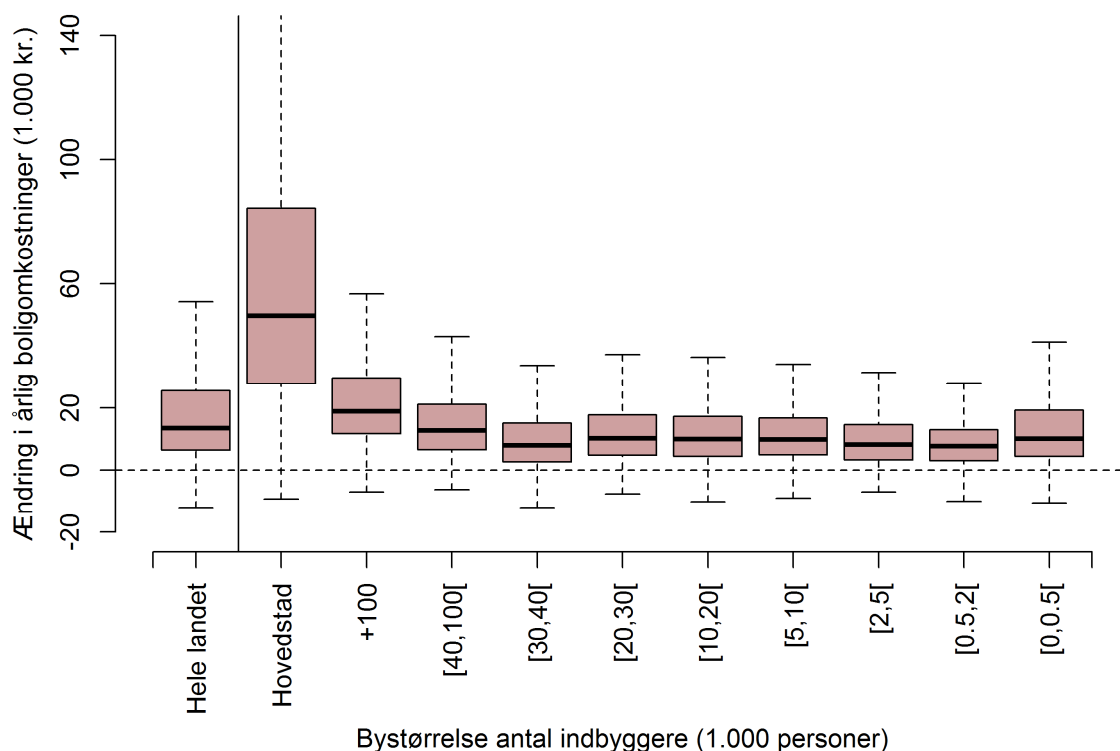
Desuden opgøres ændringen i boligomkostningen for de private udlejningslejligheder i småejendomme, der formodes omdannet til ejerlejligheder. For de nuværende lejere vil huslejen – og dermed boligomkostningen – være upåvirket af udlejers mulighed for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Da lejekontrakten samtidig er uopsigelig fra udlejers side, kan de nuværende beboere vælge at blive boende i udlejningslejligheden som lejere, selv hvis lejligheden omdannes til ejerbolig.

For de udlejningslejligheder i småejendomme, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed. Efter salget som ejerbolig anslås boligomkostningen for den nye boligtager i den tidligere udlejningslejlighed i gennemsnit at stige i alle dele af landet. Den gennemsnitlige stigning skønnes til knap 22.000 kr. årligt, som det ses i Figur 2.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være klart størst i Hovedstadsområdet efterfulgt af de øvrige større byer. I de mindre byer og landdistrikterne formodes stigningen at være mere moderat. Størstedelen af den geografiske variation forklares af, at ejerlejlighedsprisen er betydeligt højere i de større byområder, hvilket direkte afspejles i boligtagernes kapitalomkostning. Huslejens nuværende niveau ses derimod at være mere konstant på tværs af landet, dog med tendens til, at lejen er svagt større i de største byer. Ændringen i boligomkostningen ved omdannelse til ejerlejligheder bringer omkostningsniveauet ved de omdannede udlejningslejligheder på niveau med boligomkostningen i eksisterende ejerlejligheder i samme område.

En mere uddybende beskrivelse af lejligheders boligomkostninger, samt ændringen i omkostningen såfremt ældre udlejningslejligheder i småejendomme omdannes til ejerboliger, er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.

Figur 3. Ændring i boligomkostning for fremtidige boligtagere, som køber en omdannet udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boksplottet angiver ændringen i boligomkostningsfordelingerne for en fremtidig boligtager, der køber en privat udlejningslejlighed i en småejendom opført senest i 1966, som er omdannet til ejerlejlighed. Ændringen for boligomkostningsfordelingerne vises for hele landet og over bystørrelse.

Note: Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (25- og 75-percentilerne), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentilen). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse angiver fordelings "haler", som illustrerer fordelings ydre observationer (de stiplede linjer er afgrænset ved 95-pct. konfidensintervallet til medianen).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Påvirkes prisdannelsen på ejerboligmarkedet, hvis omdannelse til ejerlejlighed tillades?

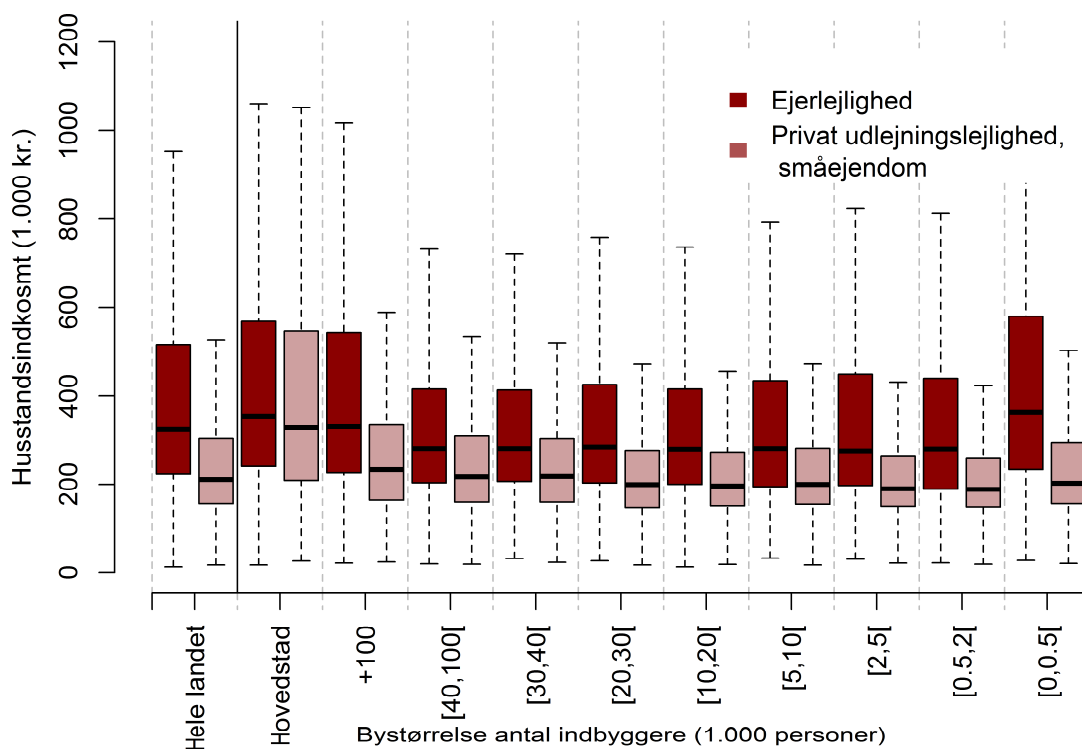
På kort sigt påvirkes boligmarkedet kun i begrænset omfang. De nuværende lejere kan således vælge at blive boende til en uændret husleje, da lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. I en periode vil en stor andel af beboerne i de tidligere udlejningslejligheder forblive de samme, og effekterne på boligmarkedet vil således være begrænsede. Over tid fraflytter de nuværende lejere deres boliger, og på langt sigt udskiftes beboerne i alle omdannede lejligheder.

Har de nye personer på ejerboligmarkedet samme disponible indkomst og samme boligmæssige adfærd som de personer, der i forvejen er på ejerboligmarkedet, vil ejerboligprisen være uændret. Med boligmæssig adfærd menes, hvor stor en andel af indkomsten disse husholdninger ønsker at anvende på boligforbrug.

Nuværende lejlighedsejere har i gennemsnit en højere disponibel husstandsindkomst end lejere i private udlejningslejligheder. Det fremgår af Figur 4, som for hele landet og over bystørrelse sammenligner den disponible husstandsindkomst for lejere i private udlejningslejligheder i småejendomme og lejlighedsejere. Den højeste disponible husstandsindkomst findes i Hovedstadsområdet, og det fremgår, at indkomstniveauet bliver lavere, desto mindre byområde boligen er beliggende i.

Med undtagelse af Hovedstadsområdet ses det indenfor alle bystørrelser, at den disponible husstandsindkomst for beboere i udlejningslejligheder konsekvent er lavere end indkomsten for lejlighedsejere. Dette skyldes blandt andet, at lejere i gennemsnit er yngre end boligejere og derfor også har en anden arbejdsmarkedstilknytning. Der ses ligeledes et betydeligt overlap mellem indkomstfordelingen for lejere i private udlejningslejligheder i småejendomme og lejlighedsejere. Der gives en yderligere karakteristik af lejlighedsejere og lejere i private udlejningslejligheder i afsnit 2.2.

Figur 4. Husstandens disponible indkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



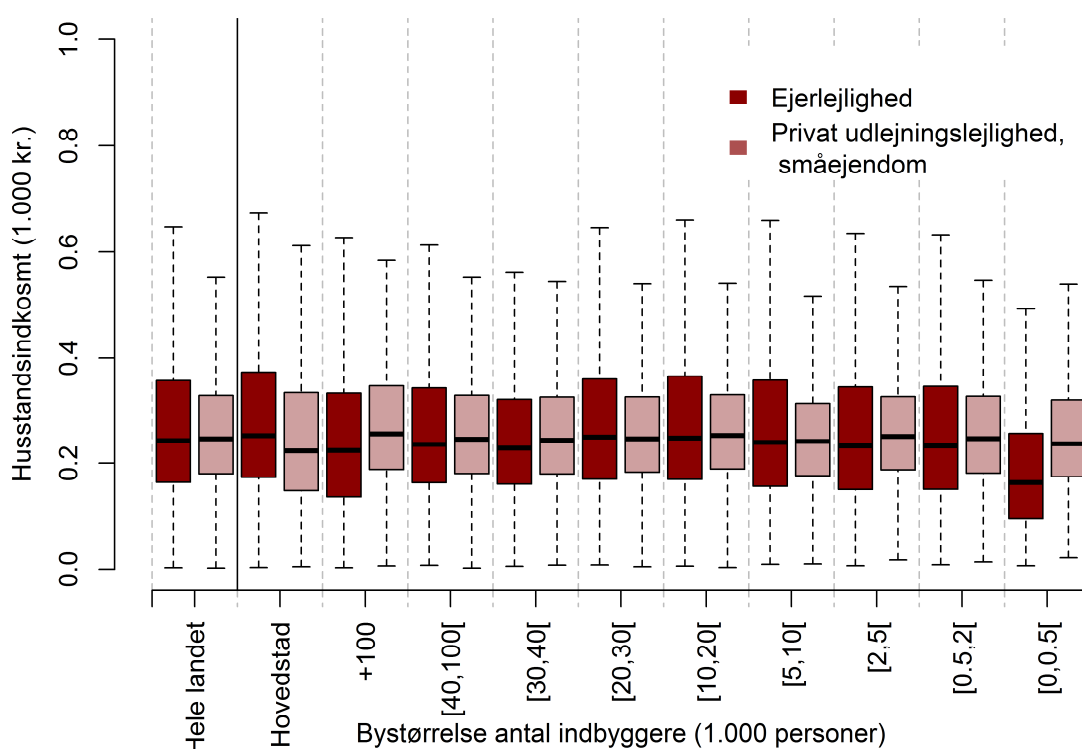
Anm.: Disponibel indkomst er opgjort som den samlede disponible indkomst (eksklusiv boligrelaterede udgifter) for voksne beboere i husstanden. Se note til Figur 3 for forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

For at illustrere husholdningernes adfærd beregnes den såkaldte boligbyrde, som viser, hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi. Boligbyrden udtrykker, hvor stor en andel af den disponible husstandsindkomst boligtageren har præference for at anvende på boligforbrug.

Boligbyrden vurderes stort set ens for lejere i private udlejningslejligheder og lejlighedsejere. Det vil sige, at boligtagerne uanset ejerform har tilnærmelsesvis samme adfærd i forhold til, hvor stor en andel af husholdningens disponible indkomst, husstanden vælger at bruge på bolig tjenesten. Boligbyrdefordelingen for hele landet og over bystørrelse er vist i Figur 5. Det ses, at den gennemsnitlige boligbyrde er på omkring 30 pct. med en median på 25 pct. Af figuren fremgår det desuden, at boligbyrden stort set er konstant over bystørrelse. Boligbyrden er beskrevet nærmere i afsnit 4.3.

Figur 5. Husstandens boligbyrde efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Boligbyrden er defineret som boligomkostning sat i forhold til disponibel husstandsindkomst. Se note til Figur 3 for forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Resultaterne peger på, at de nye boligtagere på ejerboligmarkedet på langt sigt har et lavere budget til bolig end dem, der i forvejen er på ejerboligmarkedet, jf. Figur 4. Da boligtagerne har tilnærmelsesvis samme adfærd, jf. Figur 5, kan dette medføre, at prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet bliver svagere end i situationen, hvor forbuddet mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme blev opretholdt. Da udbuddet af ejerlejligheder kun påvirkes i begrænset omfang – på landsplan vurderes udbuddet af ejerboliger at stige med 1,8 pct. – virker det imidlertid mest sandsynligt, at effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet

vil være relativt svag i forhold til, hvis ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejlighed ophæves¹. Lokalt vurderes det dog, at effekterne kan være af anseelig størrelse.

Da de eksisterende lejere er beskyttet mod opsigelse fra udlejers side, vil lejlighederne først blive solgt til nye boligtagere, når de nuværende lejere fraflytter. Salg af omdannede udlejningslejligheder uden lejere sker derfor løbende over en årrække. Dette vil være medvirkende til, at priseffekten som følger af ændret lovgivning dæmpes.

I de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, skønnes boligomkostningen i gennemsnit at stige, når nye boligtagere køber lejligheden på ejerlejlighedsmarkedet. De øgede omkostninger kan betyde, at udlejningslejlighederne efter omdannelse til ejerbolig i stedet ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Ændringen i beboersammensætningen vurderes dog begrænset, idet der i alle dele af landet fortsat vil være stort set samme antal udlejningsboliger til rådighed. Således vurderes den største nedgang i udbuddet af private- og almene udlejningsboliger indenfor en given bystørrelse at være i størrelsesordenen 5 pct.

Den største stigning i boligomkostningen for de lejligheder, som omdannes til ejerlejligheder, ventes i Hovedstadsområdet, jf. Figur 3. I samme område vurderes dog begrænsede effekter i forhold til ændret beboersammensætning og på prisudviklingen på ejerboligmarkedet. Dette skyldes, at udbuddet af udlejningsboliger er forholdsvis stort i Hovedstadsområdet, hvorfor der her sker det mindste relative fald i udbuddet af udlejningsboliger. Effekterne i forhold til ændret beboersammensætning og effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet er ikke undersøgt nærmere.

I provinsbyer med mindst 5.000 indbyggere vurderes 3-5 pct. af den samlede bestand af udlejningsboliger at blive omdannet til ejerlejligheder, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges. Da boligomkostningen samtidig skønnes at stige, kan der i disse byer ske en større påvirkning af både beboersammensætning og boligprisudvikling, end det er tilfældet i Hovedstadsområdet.

I de mindste byområder og i landdistrikterne vurderes 3,5 pct. af private og almene udlejningsboliger omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed for omdannelse af private udlejningslejligheder i småejendomme. Dette forventes kun at påvirke boligprisudviklingen på ejerboligmarkedet i ringe grad, da ejerboliger udgør en forholdsvis stor andel af boligbestanden i disse områder, og den relative ændring i udbuddet af ejerboliger derfor er ganske svag.

I det omfang der sker en større omrokering af boligtagerne, som følge af muligheden for omdannelse til ejerlejlighed, kan dette påvirke søgningen mod almene boliger. Såfremt boligprisudviklingen ændres, eller efterspørgslen efter udlejningsboliger stiger, kan dette påvirke mængden af nybyggeri af henholdsvis ejer- og udlejningsboliger. Sådanne effekter i forhold til nybyggeri, og effekten på søgningen mod almene boliger, er ikke undersøgt nærmere.

¹ En fjernelse af ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejlighed er undersøgt i Zangenberg og Iversen (2017): *Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder*. DREAM rapport, september 2017.

1. Indledning

Ejerlejligheder blev introduceret som boligform som en del af "det store boligforlig" fra 1966. Siden har der været mulighed for, at nyopførte boliger kunne konstrueres som ejerlejligheder. Kun i to perioder fra 1966-71 og mellem 1976-79 har det været muligt at omdanne eksisterende boliger til ejerlejligheder.

Siden 1979 har ejerlejlighedsloven indeholdt et forbud mod omdannelse af beboelsesejendomme til ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og hvis ejendommen indeholder mere end to boligenheder (eller to boliglejligheder og erhverv). Desuden er det ifølge ejerlejlighedsloven forbudt at omdanne private andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerlejligheder.

I forsommeren 2016 blev der nedsat et udvalg, som skal komme med anbefalinger og forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov. Udvalget skal blandt andet vurdere de skønnede konsekvenser ved at give ejere af ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

I forbindelse med arbejdet i udvalget om ejerlejlighedsloven gennemføres to undersøgelser, der fokuserer på, hvilke konsekvenser det ville have for boligmarkedet, såfremt det tillades, at visse ejendomstyper, som i dag er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud, kan opdeles i ejerlejligheder.

Den ene undersøgelse fokuserer på konsekvenserne af en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse af andelsboliger i etageejendomme og private udlejningslejligheder i ejendomme opført senest 1966 og med mere end to beboelseslejligheder. Denne undersøgelse refereres der løbende til gennem denne rapport som Zangenberg og Iversen (2017).

Den anden undersøgelse præsenteres i foreliggende rapport. Rapporten har hovedfokus på en ophævelse af forbuddet for de mindre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv eller tre til fem boliglejemål uanset ejendommens antal erhvervsenheder.

Begge undersøgelser er gennemført efter samme skabelon, idet der fokuseres på fire overordnede problemstillinger: For det første, hvor stor en andel af den eksisterende boligmasse, som vurderes at blive omdannet til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed gives. En bolig forventes omdannet til ejerlejlighed, hvis boligens ejer opnår en økonomisk gevinst herved. Ved at sammenligne hver boligs nuværende værdi med samme boligs alternative værdi som ejerbolig, opnås et skøn for, hvor stor en andel af boligerne, som kan forventes omdannet til ejerlejligheder. For det andet, hvordan udbuddet af forskellige boligformer forventes at blive ændret, hvis boliger med økonomisk incitament hertil omlægges til ejerlejligheder.

For det tredje vurderes ændringen i omkostningen ved at bo i boligen, ifald denne omdannes til ejerbolig. Der fokuseres både på ændringen i omkostningen, hvis boligen fortsat bebos af samme beboer som i dag og på ændringen i omkostningen, når en ny beboer køber bolig på ejerlejlighedsmarkedet. For det fjerde kan de foregående analyser danne grundlag for en vurdering af, hvorledes prisen på ejerboligmarkedet påvirkes, hvis forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder helt fjernes henholdsvis lempes.

Baggrund om forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder

Ved ejerlejlighedslovens indførelse åbnede man for muligheden for omdannelse af udlejningslejligheder til ejerlejligheder. Muligheden for opdeling i ejerlejligheder blev dog udnyttet på en ikke tilsigtet måde, idet ældre, dårlige ejendomme i stort omfang blev omdannet til ejerlejligheder. I 1972 blev derfor vedtaget et forbud mod at opdele etageejendomme i ejerlejligheder, når ejendommen var opført før 1. juli 1966. Forbuddet blev ifølge lovforslaget

indført for at forhindre den utilsigtede, betydelige reduktion i antallet af lejelejligheder med en relativ lav husleje.

I 1976 blev det igen muligt at opdele etageejendomme i ejerlejligheder forudsat, at ejerlejlighederne opfyldte en række kvalitetskrav. Desuden skulle udlejerens inden opdelingen i ejerlejligheder have tilbudt lejerne at overtage ejendommen som andelsboligforening. Kvalitetskravene havde imidlertid ikke den ønskede effekt, da disse medførte spekulative ombygninger af nogle lejligheder for at opfylde nævnte kvalitetskrav. Dette kunne for eksempel være udvidelse af køkken og bad, der medførte en uhensigtsmæssig indretning af resten af lejligheden. Kvalitetskravene blev som følge heraf skærpet i 1977.

I 1979 blev der imidlertid igen vedtaget forbud mod at opdele etageejendomme i ejerlejligheder, hvis ejendommen var påbegyndt opført før 1. juli 1966. Undtaget for forbuddet er fredede ejendomme og ejendomme med op til og med to beboelsesenheder uden erhverv.

Desuden indeholder ejerlejlighedsloven forbud mod at opdele etageejendomme ejet af private andelsboligforeninger i ejerlejligheder.

Undersøgelsens indhold og opbygning

I det følgende afsnit gives en overordnet beskrivelse af de cirka 18.500 mindre private udlejningsejendomme, der er undersøgelsens hovedfokus. Ejendommene indeholder cirka 60.000 beboelseslejligheder, der af ejerlejlighedsloven er begrænset mod opdeling i ejerlejligheder.

Det antages, at en udlejningsejendom omdannes til ejerlejligheder, såfremt udlejerens opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Dette beskrives i afsnit 3. Ved at sammenligne hver enkelt udlejningsejendoms nuværende værdi med ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder skønnes det, at i størrelsesordenen 48 pct. af de omfattede udlejningslejligheder i småejendomme omlægges til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Andelen som forventes omlagt vurderes højest i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer.

Afsnit 4 beskriver konsekvensen for udbuddet af de forskellige boligformer, hvis omdannelsen til ejerboliger finder sted. Det vurderes, at det samlede udlejningsmarked vil blive påvirket i nogenlunde samme grad på tværs af landet. Herefter følger undersøgelsens konklusion. Her anvendes rapportens øvrige dele til at vurdere, hvorledes prisen på ejerboligmarkedet påvirkes af en eventuel omdannelse af udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder.

Rapporten er udarbejdet i forlængelse af undersøgelsen af en ophævelse af ejerlejlighedslovens fulde opdelingsforbud, se Zangenberg og Iversen (2017). For at nærværende rapport kan læses selvstændigt, gentages visse overordnede tekstafsnit fra rapporten om ophævelse af det fulde opdelingsforbud. Mere tekniske beskrivelser er ikke gengivet i nærværende rapport. I stedet henvises der undervejs til beskrivelserne i Zangenberg og Iversen (2017).

Rapporten igennem er mere tekniske beskrivelser henlagt til boksene. Boksene er en mere teknisk uddybning af forhold, der ligeledes er forklaret i teksten i det enkelte afsnit.

Gennem rapporten anvendes boksplot (også kaldet kassedigram) til at illustrere fordelinger. Et eksempel på en sådan figur kunne være at sammenligne indkomstfordelingen blandt lejlighedsejere og -lejere som vist i Figur 2.3. Under denne figur er forståelsen af et boksplot forklaret.

2. Mindre udlejningsejendommers rolle på det danske boligmarked

Der findes i omegnen af 1 mio. etageboliger i Danmark, hvorved etageboliger udgør lige over en tredjedel af den samlede boligbestand. Det fremgår af afsnit 2.1, som giver en kort beskrivelse af de forskellige boligformer i Danmark. Af disse etageboliger vurderes omkring 355.500 andels- og private udlejningslejligheder at være begrænsede af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder.

I undersøgelsen fokuseres på den del af de private udlejningslejligheder, som er beliggende i småejendomme med to boligenheder og erhverv eller småejendomme med tre til fem boligenheder, uanset om ejendommen indeholder erhverv eller ej. Disse boliger er af ejerlejlighedsloven begrænset mod opdeling i ejerlejligheder. Undersøgelsen omfatter herved knap 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i cirka 18.500 småejendomme.

I afsnit 2.2 gives en karakteristik af udlejningslejligheder i småejendomme i forhold til boligens beliggenhed og kvalitet samt beboernes indkomstforhold. Udlejningslejligheder i småejendomme er fordelt over hele landet. Udenfor Hovedstandsområdet og landdistrikterne udgør private udlejningslejligheder i småejendomme tre til fire pct. af den samlede boligbestand. I Hovedstadsområdet og i landdistrikterne udgør udlejningslejligheder i småejendomme en lavere andel af boligbestanden. En lejligheds kvalitet kan approksimativt opgøres ved lejlighedens værdi på ejerlejlighedsmarkedet. Udlejningslejligheder i småejendomme vurderes herved at være overrepræsenterede blandt lejligheder af lavere kvalitet. Dette skyldes, at relativt mange småejendomme er beliggende i de mindre byer, hvor ejendomsprisen generelt er lavere. Lejlighedslejere har i gennemsnit en lavere disponibel indkomst end lejlighedsejere. Dette gælder ligeledes, hvis indkomsten sammenlignes indenfor bestemte byområder. Der ses dog at være et vist overlap mellem indkomstfordelingen blandt lejere og ejere. Indkomstforskellene afspejler blandt andet, at beboernes alderssammensætning er forskellig.

I undersøgelsen skelnes mellem private udlejningslejligheder i beboede og ubeboede småejendomme. Omkring hver tiende udlejningsejendom med to til fem boliglejemål vurderes at være ubeboet. Opgørelsesmetoden hertil beskrives nærmere i afsnit 2.3, mens afsnit 2.4 giver en beskrivelse af udvælgelsesmetoden for de udlejningsejendomme, som indgår i undersøgelsen.

2.1. Det danske boligmarked og boligformer i Danmark

Primo 2015 fandtes knap 2,77 mio. helårsboliger i Danmark². Den mest udbredte boligform var ejerboligen, idet disse udgjorde 57 pct. af alle helårsboliger³. Det fremgår af Tabel 2.1, som viser antallet af boliger primo 2015 opdelt efter ejerform. I ejerboligen disponerer ejeren over sin bolig via et skøde, der tinglyses på ejendommen. Dette står i modsætning til både andelsboligen, hvor beboeren har brugsret og andel i foreningens formue, men ikke ejer selve boligen, og lejeboligen, hvor beboeren kun har brugsret. Overordnet opdeles lejeboliger i tre grupper i form af almene boliger, private udlejningsboliger og offentlige udlejningsboliger.

² I Zangenberg og Iversen (2017) gives en beskrivelse af det danske boligmarked samt de forskellige boligformer i Danmark. Herværende afsnit er et kortere uddrag af hovedpointerne i afsnit 2 i Zangenberg og Iversen (2017), hvorfor der henvises hertil for en mere uddybende gennemgang.

³ Andelen af ejerboliger i Danmark opgøres i visse andre undersøgelser til omkring halvdelen af boligbestanden. Dette gælder blandt andet Danmarks Statistik (2015). Forskellen i ejerboligers andel af den samlede boligbestand skyldes hovedsageligt, hvorvidt udlejede ejerboliger indregnes som ejerboliger eller private udlejningsboliger. Modsat for eksempel Danmarks Statistik indregnes udlejede ejerboliger i denne undersøgelse som netop ejerboliger, hvorfor ejerboligers andel af den samlede boligmasse øges. Følgelig indregnes en udlejningsbolig beboet af ejeren som udlejningsbolig, hvilket mindsker ejerboligers andel af boligbestanden, idet for eksempel Danmarks Statistik (2015) indregner sådanne boliger som ejerboliger.

Enfamiliehuse omfatter stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse. Disse boligtyper udgør knap 60 pct. af alle helårsboliger. Etageboliger (primært lejligheder) udgør størstedelen af de resterende helårsboliger. Øvrige boliger end enfamiliehuse og lejligheder omfatter hovedsageligt fritidshuse, men kategorien indeholder ligeledes kollegieboliger, døgninstitutioner mv.

Tabel 2.1. Boliger opdelt efter ejerform, primo 2015.

	Enfamiliehuse	Etageboliger	Øvrige	I alt
Helårsboliger	1.622	1.084	62	2.767
- Ejerbolig	1.342	232	3	1.577
– Beboet af ejer	1.167	104	2	1.273
– Udlejet	115	110	0	226
– Ubeboet	60	17	1	78
- Andelsbolig	57	152	1	209
- Almen bolig	157	396	13	567
- Privat udlejningsbolig	43	272	38	353
- Offentlig udlejningsbolig	23	33	6	62
- Uoplyst ejerform	0	0	1	1
Sommer- og fritidshuse	-	-	234	234
- Beboet	-	-	20	20

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Som følge af afrunding summerer de tre boligtyper ikke nødvendigvis til kolonnen yderst til højre. En bolig regnes som beboet, hvis mindst en person er tilmeldt adressen ifølge Det Centrale Personregister (CPR).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Boligmassens sammensætning efter ejerform varierer betydeligt på tværs af landet. Som en overordnet angivelse af en boligs beliggenhed anvendes bystørrelsen for ejendommens geografiske placering. Kilden er Danmarks Statistiks Byopgørelse, der angiver bystørrelsen for placeringen af samtlige boliger i Danmark, jf. Danmarks Statistik (2017a). Byområderne grupperes i det sammenhængende byområde Hovedstadsområdet og for områder udenfor Hovedstadsområdet efter antal indbyggere i byområdet⁴. Den geografiske placering og gruppering efter bystørrelse er vist i Appendiks A.2.

Udlejningsboliger er generelt mest udbredt i de større byer, mens boligformens andel af den samlede boligbestand aftager, når mindre byområder betragtes. I byområder med flere end 20.000 indbyggere udgør de tre former af udlejningsboliger således knap halvdelen af den samlede boligbestand. Andelen aftager til cirka 20 pct. i byer med 500-2.000 indbyggere. Det omvendte billede ses blandt ejerboliger, der er mest udbredt i de mindre byer. Hovedstadsområdet er specielt, idet andelsboliger her udgør en betydeligt større andel af boligbestanden end i resten af landet. I det centrale København er omkring hver tredje bolig en andelsbolig. Det fremgår af Tabel 2.2, som viser antallet af boliger i hver landsdel opdelt efter ejerform.

⁴ Hovedstadsområdet omfatter en række kommuner i form af København, Frederiksberg, Albertslund, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk samt dele af kommunerne Ishøj, Greve, Ballerup, Rudersdal og Furesø. Byer med mindst 100.000 indbyggere omfatter Aarhus, Odense og Aalborg. Byer med mellem 40.000-99.999 indbyggere indbefatter Randers, Esbjerg, Vejle, Roskilde, Horsens, Kolding, Helsingør, Næstved, Herning, Silkeborg og Hørsholm (byerne ordnet efter antallet af etageboliger).

Tabel 2.2. Helårsboligers ejerform efter beliggenhed i form af bystørrelse, primo 2015.

Område	Ejerformens andel af samtlige boliger i området (pct.)					Antal i alt
	Ejer	Andel	Almen	Privat udlejning	Off. udlejning	
Hele landet	57	8	20	13	2	2.767
Hovedstadsområdet	36	21	26	15	2	633
- København og Frederiksberg	28	32	19	20	2	357
Byer ≥ 100.000 indbyggere	43	4	29	21	3	282
- Aarhus	42	4	30	20	3	132
- Odense	47	4	27	20	2	89
- Aalborg	39	4	31	24	2	61
Byer 40.000-99.999 indbyggere	50	4	27	16	3	294
Byer 30.000-39.999 indbyggere	51	4	31	13	2	123
Byer 20.000-29.999 indbyggere	48	4	30	16	2	136
Byer 10.000-19.999 indbyggere	58	4	24	11	2	213
Byer 5.000-9.999 indbyggere	61	5	21	10	3	186
Byer 2.000-4.999 indbyggere	67	6	15	10	3	255
Byer 500-1.999 indbyggere	75	4	10	8	3	247
Byer < 500 indbyggere	91	0	2	6	1	387

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Boliger med uoplyst ejerform er udeladt af tabellen men indgår i det samlede antal boliger i kolonnen yderst til højre. Bystørrelse for en boligs beliggenhed opgøres ud fra Danmarks Statistiks Byopgørelse. Boliger med uoplyst bystørrelse er udeladt af figuren. København og Frederiksberg omfatter København og Frederiksberg kommuner. Aarhus, Odense og Aalborg er de samlede byområder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse og Byopgørelse.

Lidt mere end hver tredje bolig i Danmark er en etagebolig (lejlighed). Koncentrationen af lejligheder er størst i Hovedstadsområdet, hvor lejligheder udgør omkring tre fjerdedele af det samlede antal helårsboliger. Herfra aftager andelen, når mindre byområder betragtes, jf. Tabel 2.3 på den følgende side. Af tabellen ses desuden etageboligernes fordeling efter ejerform. Private udlejningsboliger udgør generelt en større andel af lejlighederne i de mindre byer, mens andelen falder, når større byområder betragtes. Dette modsvarer af, at andelen af ejerlejligheder er størst i de større byer. I de mindste byområder med færre end 5.000 indbyggere ses andelen af almene lejligheder desuden at være relativt lav sammenlignet med større byområder.

2.2. Småejendomme med to til fem udlejningslejligheder

Til analysen udvælges privatejede udlejningsboliger beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres til ejendomme med to boligenheder og erhverv eller ejendomme med tre, fire eller fem boligenheder uafhængigt af antal erhvervsenheder. Disse ejendomme er i dag begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling i ejerlejligheder og er undersøgelsens hovedfokus.

Der vurderes at være i størrelsesordenen 18.500 mindre udlejningsejendomme med to til fem boligenheder, hvori cirka 60.000 private udlejningslejligheder er beliggende. Det fremgår af Tabel 2.4, at omkring to tredjedele af boligerne er beliggende i småejendomme uden erhverv, mens den resterende tredjedel er beliggende i kombinerede beboelses- og erhvervslejligheder. Omkring 7.700 af de udvalgte småejendomme indeholder erhverv, og i disse ejendomme findes i gennemsnit to erhvervsenheder.

Tabel 2.3. Helårsboligers beliggenhed efter bystørrelse, primo 2015.

	Antal boliger	Andel etagebolig (pct.)	Etageboliger efter ejerform (pct.)			
			Ejer	Andel	Almen	Privat udlej.
Hele landet	2.767	39,2	21,4	14,0	36,6	25,1
Hovedstadsområdet	633	73,8	23,5	27,3	30,5	16,6
- København og Frederiksberg	357	90,1	24,1	35,0	20,4	19,0
Byer ≥ 100.000 indbyggere	282	57,5	24,8	3,8	38,2	30,3
- Aarhus	132	62,6	26,5	4,3	38,6	26,4
- Odense	89	46,1	21,3	3,3	36,9	37,1
- Aalborg	61	63,2	24,7	3,4	38,7	31,4
Byer 40.000-99.999 indbyggere	294	49,3	20,1	5,1	42,2	29,1
Byer 30.000-39.999 indbyggere	123	48,1	20,8	3,1	50,4	23,1
Byer 20.000-29.999 indbyggere	136	46,1	15,7	3,9	48,8	29,3
Byer 10.000-19.999 indbyggere	213	35,1	19,1	4,1	47,2	26,5
Byer 5.000-9.999 indbyggere	186	22,9	16,8	3,9	40,8	33,0
Byer 2.000-4.999 indbyggere	255	13,8	12,1	3,2	33,1	44,6
Byer 500-1.999 indbyggere	247	8,1	11,0	2,1	21,6	57,0
Byer < 500 indbyggere	387	2,9	12,0	0,9	4,9	71,9

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Etageboliger efter ejerform angiver, hvor stor en andel hver af de fire ejerformer udgør af det samlede antal etageboliger (lejligheder) i den givne bystørrelse. Offentligt ejede boliger er ikke medtaget, hvorfor andelen efter ejerform ikke summerer til hundrede.

Boliger med uoplyst bystørrelse er udeladt af tabellen men indgår i det samlede antal boliger. København og Frederiksberg omfatter København og Frederiksberg kommuner. Aarhus, Odense og Aalborg er de samlede byområder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse og Byopgørelse.

De følgende delafsnit indeholder en karakteristik af udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Der gives dels en beskrivelse af boligens kendetegn (størrelse, beliggenhed og kvalitet) og dels beboernes karakteristika (alder, indkomstniveau mv.). I karakteristikken sammenlignes der med alle private udlejningslejligheder, begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling i ejerlejligheder. Det drejer sig om cirka 208.000 udlejningslejligheder i udlejningsejendomme opført senest i 1966 med mindst tre boligenheder. Alle udlejningslejligheder begrænset mod opdeling i ejerlejligheder er grundigt beskrevet i rapporten Zangenberg og Iversen (2017). Desuden sammenlignes der med ejerlejligheder.

Tabel 2.4. Antal private udlejningslejligheder til beboelse beliggende i småejendomme, primo 2015.

	Ren beboelsesejendom	Ejendom med blandet beboelse og erhverv	I alt
Lejligheder i småejendomme i alt	38.268	21.609	59.877
- 2 boligenheder og erhverv	0	6.237	6.237
- 3 boligenheder	16.153	5.541	21.694
- 4 boligenheder	13.399	5.459	18.858
- 5 boligenheder	8.716	4.372	13.088

Anm.: Tabellen indeholder antal beboelsesejendomme. Erhvervsenheder er ikke indeholdt i tabellens antal.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Småejendomes andel af boligbestanden

Tillades det, at private udlejningslejligheder i småejendomme omlægges til ejerlejligheder, vil det påvirke boligmarkedet i de områder af landet, hvor udlejningslejligheder omdannes. Tabel 2.5 viser den potentielle påvirkning af boligmarkedet efter bystørrelse. Af tabellen fremgår det, at private udlejningslejligheder i småejendomme typisk udgør to til fire pct. af den samlede boligbestand, hvis der ses bort fra Hovedstadsområdet og landdistrikterne, hvor andelen er mindre end én pct. Tilladelse til omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder vil således kun påvirke det lokale boligmarked i begrænset omfang, selv hvis alle lejligheder – som potentielt kan omlægges – bliver omdannet.

Betragtes udelukkende lejlighedsmarkedet, ses det, at private udlejningslejligheder udgør en stigende andel jo mindre byområde, der betragtes. Samme tendens ses, hvis man over bystørrelse ser på, hvor stor en andel private udlejningslejligheder i småejendomme udgør af det samlede udlejningsmarked (almene og private udlejningsboliger). I de mindre byer med færre end 5.000 indbyggere udgør private udlejningslejligheder i småejendomme således mere end hver femte etagebolig.

I byer med maksimalt 30.000 indbyggere udgør private udlejningslejligheder i småejendomme omkring hver tiende udlejningsbolig, idet det samlede udlejningsmarked her er defineret som alle almene og privatejede udlejningsboliger. I samme bystørrelser udgør udlejningslejligheder i småejendomme op mod hver tredje private udlejningsbolig. Der kan potentielt ske en betydelig påvirkning af disse markeder, såfremt mange udlejere omdanner udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder, hvis muligheden gives.

Tabel 2.5. Udlejningslejligheder i småejendomme som andel af boligbestanden efter bystørrelse, primo 2015.

	Antal boliger	Andel private udlejningslejl. i småejd. udgør af boligbestanden (pct.)			
		Alle boliger	Etageboliger	Udlejningsboliger	Privat udlejning
Hele landet	59.877	2,2	5,5	6,5	17,0
Hovedstadsområdet	5.012	0,8	1,1	1,9	5,5
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	2,5	4,4	5,0	12,1
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	3,3	6,7	7,7	20,7
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	3,1	6,4	7,1	24,1
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	4,4	9,6	9,6	27,2
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	3,3	9,3	9,2	28,4
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	3,0	13,2	9,7	29,4
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	2,8	20,2	11,5	29,1
Byer 500-1.999 indb.	5.050	2,0	25,2	11,3	24,8
Byer < 500 indbyggere	3.406	0,9	30,3	11,3	13,9

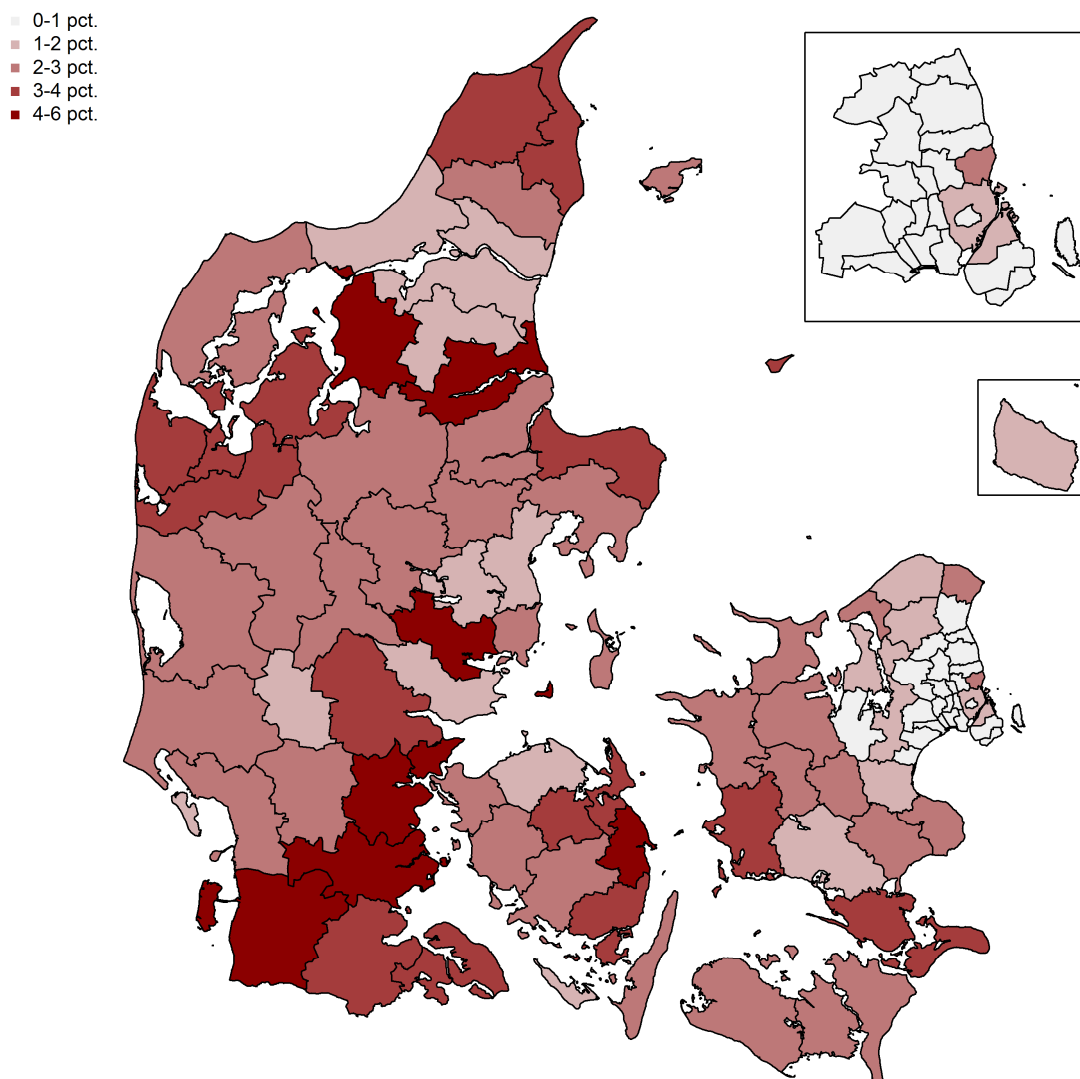
Anm.: Tabellen viser, hvor stor en andel private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme udgør af alle helårsboliger i området (tredje kolonne), af alle lejligheder indenfor bystørrelsen (kolonne fire), af den samlede udlejningssektor i form af almene og private udlejningsboliger (kolonne fem) og af alle private udlejningsboliger i området (kolonne seks yderst til højre).

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Andelen af den samlede boligbestand, som potentielt kan blive påvirket af muligheden for at omdanne private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 i ejerlejligheder, er maksimalt omkring 5 pct. indenfor en kommune. Figur 2.1 viser den potentielle påvirkning af boligmarkedet efter kommune.

Generelt vedrører en tilladelse til opdeling af private udlejningslejligheder i småejendomme kun en mindre andel af boligbestanden i de større bykommuner. I store dele af landet omhandler muligheden for omdannelse mindre end 3 pct. af boligbestanden. Private udlejningsboliger i småejendomme opført senest i 1966 udgør i Haderslev kommune den største andel af boligbestanden (5,7 pct.). I Horsens, Kolding, Fredericia, Nyborg, Vesthimmerlands og Mariagerfjord kommuner udgør de betragtede udlejningslejligheder 4-5 pct. af det samlede antal helårsboliger.

Figur 2.1. Udlejningslejligheder i småejendomme som andel af boligbestanden efter kommune, primo 2015.



Anm.: I Haderslev kommune udgør udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 5,7 pct. af den samlede boligbestand. Dette er den eneste kommune i landet, hvor andelen overstiger 5 pct.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Kvaliteten af udlejningslejligheder i småejendomme

En boligs kvalitet kan approksimativt opgøres ved enhedens handelsværdi på det frie ejendomsmarked (som ejerbolig). Dette kvalitetsmål vil både inddrage kvalitetsforskelle i forhold til boligens beliggenhed og i forhold til boligens individuelle karakteristika. Handelsprisen vil for eksempel afspejle, om boligens værdi er relativt høj, hvis den ligger tæt ved kysten (eller prisen er forholdsvis lav, hvis boligen ligger i første række til en motorvej eller jernbane). Desuden vil boligens karakteristika såsom størrelse og materialevalg præge handelsprisen.

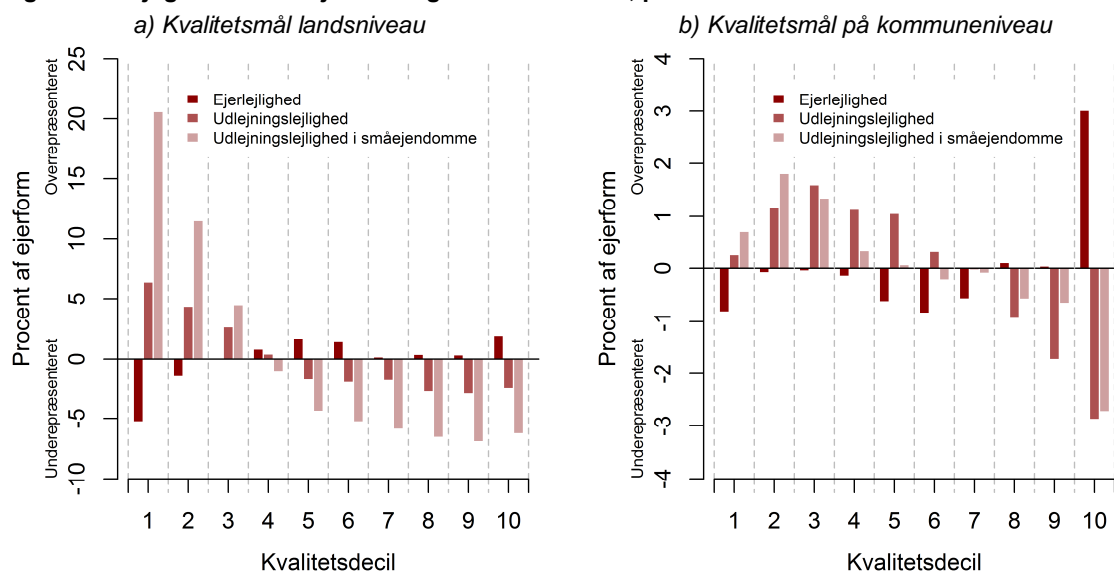
Som en approksimation for kvaliteten af hver enkelt bolig anvendes derfor boligens skønnede handelspris. Handelsprisen er estimeret ved *geografisk vægtet regression*. Dette er en statistisk metode, som finder et skøn for en boligs værdi baseret på handlede boliger i lokalområdet til den betragtede bolig. Metoden er nærmere beskrevet i afsnit 3.1. Resultatet er et kvalificeret bud på, hvad hver enkelt bolig ville være værd som ejerbolig.

Lejlighedens kvalitet opgøres følgelig på to metoder. Den første metode (a) opdeler alle landets lejligheder i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af den enkelte boligs samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Den anden metode (b) opdeler indenfor hver kommune boligerne i 10 kvalitetsdeciler. Bemærk at kvalitetsmålet på landsniveau vil være gennemgående i rapporten.

Den første gruppe (kvalitetsdecil 1) indeholder de 10 pct. billigste boliger i henholdsvis hele landet eller i hver af kommunerne. Den sidste gruppe (kvalitetsdecil 10) indeholder de 10 pct. dyreste boliger i henholdsvis hele landet og i hver af kommunerne. Opdelingen sker samlet for både ejer-, andels- og private udlejningslejligheder⁵.

Forskellen mellem opdelingsmetoderne bygger på, hvor meget boligens geografiske placering har af betydning for boligens kvalitet. Hvis opdelingen i deciler foretages samlet for hele landet, antages det, at lejlighedens placering har en kvalitet i sig selv. Herved vil ellers identiske lejligheder i henholdsvis Hjørring og København ikke være at finde i samme kvalitetsdecil, da beliggenheden tæt ved Hovedstaden gør, at handelsprisen på den ene lejlighed vurderes betydeligt højere end markedsprisen på den anden. Hvis opdelingen i stedet foretages indenfor hver kommune, antages det, at boliger i samme kvalitetsdecil kan sammenlignes på tværs af kommuner. En lejlighed af høj kvalitet i København antages således at være sammenlignelig med en lejlighed af høj kvalitet i Aarhus, Hjørring og Slagelse.

Figur 2.2. Lejligheder efter ejerform og skønnet kvalitet, primo 2015.



Anm.: Figuren illustrerer, hvorvidt hver ejerform er over- eller underrepræsenteret indenfor hvert kvalitetsdecil. Eksempelvis er 30 pct. af udlejningslejligheder i småejendomme kategoriseret i laveste kvalitetsgruppe på landsniveau. Ejerformen er derfor 20 pct.point overrepræsenteret i denne gruppe. (a) Lejlighederne inddeles for hele landet i kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. (b) Indenfor hver kommune inddeles lejlighederne i kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

⁵ For hver enkelt ejer-, andels- og private udlejningslejlighed estimeres boligens værdi som ejerlejlighed. Dette omfatter i alt cirka 650.000 lejligheder, jf. Tabel 2.1. Grupperingen i kvalitetsdeciler foretages på baggrund af den estimerede handelspris på disse lejligheder. Værdien som ejerbolig er ikke estimeret for almene boliger, hvorfor denne ejerform er udeladt ved opgørelsen af kvalitetsdeciler.

For hver af de to opdelingsmetoder viser Figur 2.2, hvorvidt udlejningslejligheder i småejendomme er over- eller underrepræsenteret for en given kvalitet. I figuren sammenlignes der med ejerlejligheder og med alle udlejningslejligheder begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling (dvs. private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder).

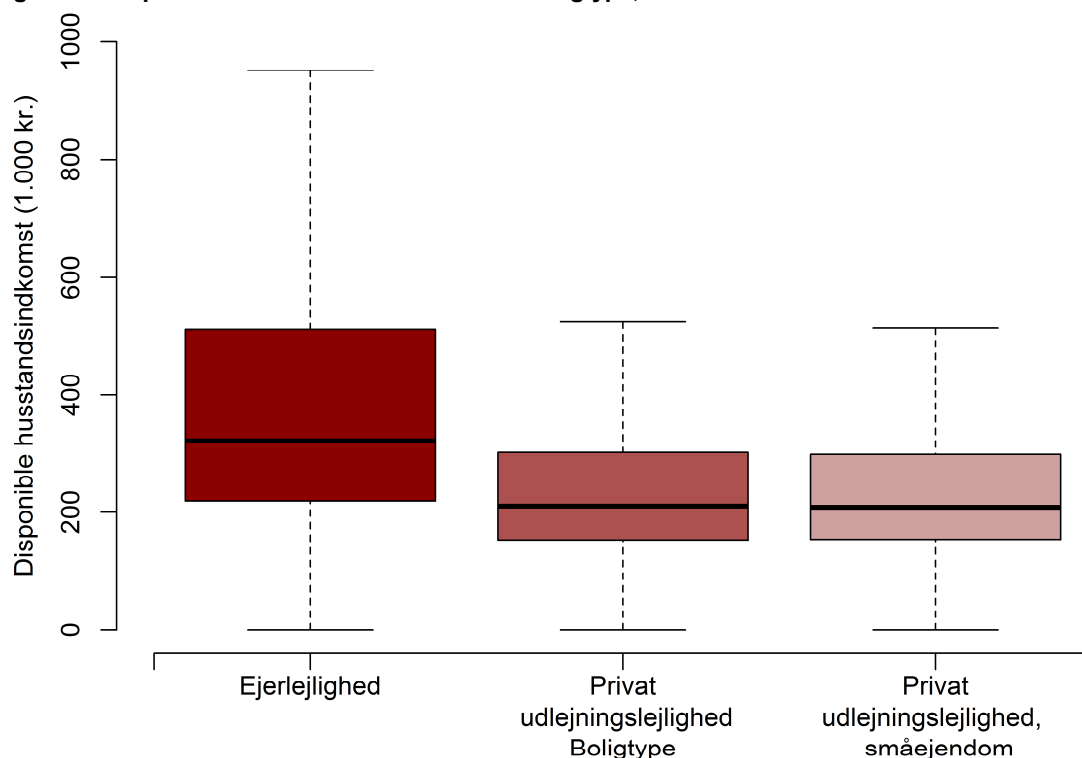
Opgøres boligkvalitet på landsniveau, ses private udlejningslejligheder i småejendomme at være overrepræsenterede med op til 20 pct.point blandt de 30 pct. billigste lejligheder. Modsat ses private udlejningsboliger i småejendomme at være underrepræsenteret blandt de lejligheder, der er af højeste kvalitet, jf. Figur 2.2a. Denne overrepræsentation af private udlejningsboliger i småejendomme af forholdsvis lav kvalitet kan hænge sammen med, at boligtypen er relativt mere udbredt i de mindre byer end de øvrige boligtyper. I disse områder er boligprisen i gennemsnit lavere end i større byområder. Overrepræsentation af udlejningsboliger i småejendomme blandt de billigste lejligheder er mindre, når boligernes geografiske placering er af mindre betydning. Der ses dog stadig en klar tendens til, at udlejningsboliger i småejendomme er underrepræsenteret i de lejligheder, der er af højeste kvalitet også på kommuneniveau, jf. Figur 2.2b.

Disponibel husstandsindkomst for beboere af udlejningslejligheder i småejendomme

Den disponible husstandsindkomst er størst for ejere af ejerlejligheder. Disse har en gennemsnitlig disponible husstandsindkomst på godt 450.000 kr. årligt (median 320.000 kr.), og har også den største spredning over indkomst. Det fremgår af Figur 2.3, hvor den disponible husstandsindkomstfordeling for de tre betragtede boligtyper er vist.

Den disponible husstandsindkomst i udlejningsboliger i småejendomme ligner til forveksling indkomsten i alle opdelingsbegrænsede udlejningslejligheder. Husstandsindkomsten for lejere er noget lavere end den indkomsten for lejlighedsejere. Dog ses et vist overlap mellem indkomstfordelingen for ejere og lejere. Den gennemsnitlige disponible husstandsindkomst for private udlejningsboliger i småejendomme er på 265.000 kr. årligt (median på 210.000 kr.).

Figur 2.3. Disponibel husstandsindkomst efter boligtype, 2014.



(se anmærkning, note og kildeangivelse på den følgende side)

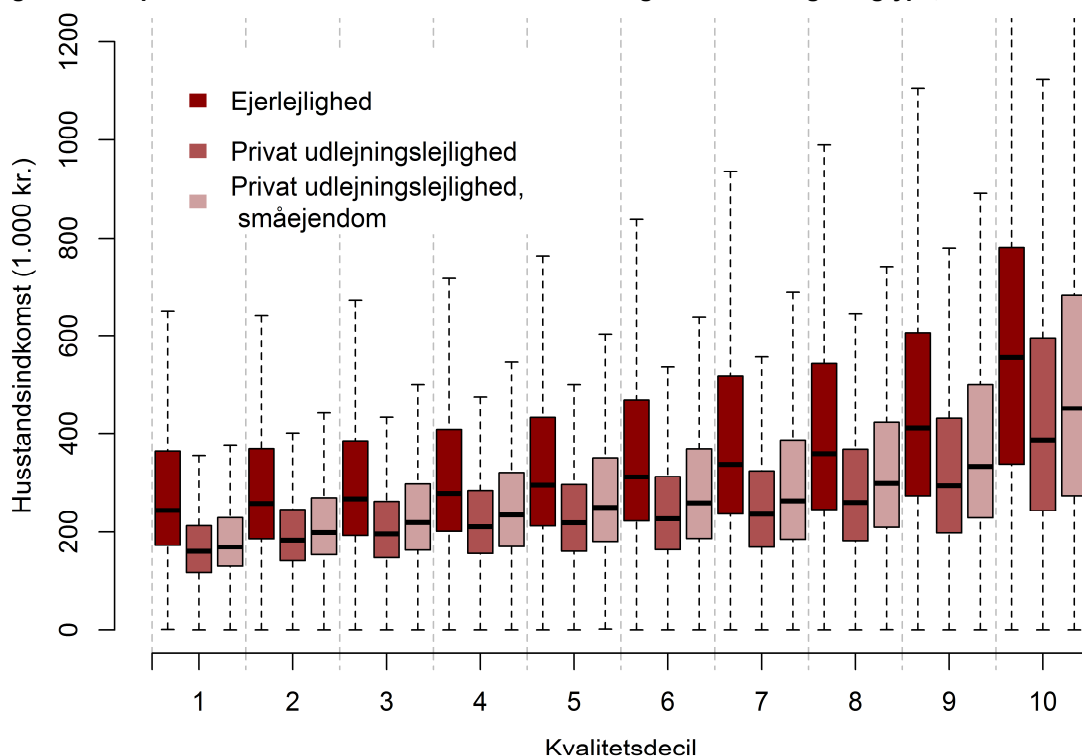
Anm.: Disponibel indkomst er her beregnet som lønindkomst tillagt overførsler, pensionsudbetalinger samt kapitalindkomst, hvorfra skattebetalinger mv. fratrækkes. Den disponible indkomst er således opgjort uden fradrag for boligrelaterede udgifter såsom renteudgifter (ejere), foreningsbidrag (ejere), husleje (lejere) og lign. For boligejere opgøres den disponible indkomst for voksne i den boligejende husstand, dvs. indkomsten opgøres inklusiv indkomst fra ægtefælle/samlever, uanset om vedkommende er registreret som medejer af boligen eller ej. For lejelejligheder opgøres den disponible indkomsten for lejlighedens voksne beboere.

Note: Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (25- og 75-percentilerne), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentilen). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse angiver fordelings "haler", som illustrerer fordelings ydre observationer (de stiplede linjer er afgrænset ved 95-pct. konfidensintervallet til medianen).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligens kvalitet opgøres som tidligere nævnt ud fra lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig. Herved inddeles alle lejligheder i kvalitetsdeciler. For hvert kvalitetsdecil og for hver af de tre boligtyper – ejerlejligheder, private udlejningslejligheder og private udlejningslejligheder i småejendomme – udregnes husstandens samlede disponible indkomst. Resultatet er vist i Figur 2.4.

Figur 2.4. Disponibel husstandsindkomst i forhold til boligens kvalitet og boligtype, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

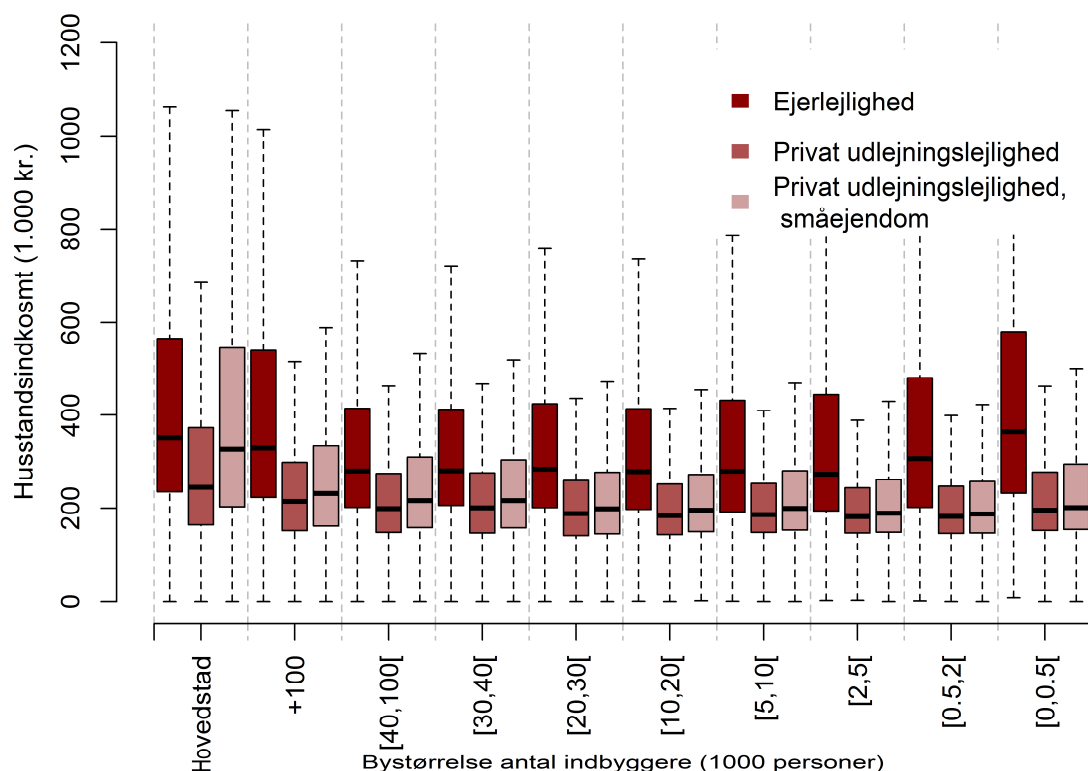
Der ses en klar positiv sammenhæng mellem boligens skønnede kvalitet og den disponible indkomst blandt ejerne henholdsvis lejere. For både ejer- og udlejningslejligheder gælder det, at jo bedre kvalitet boligen har, jo større og jo mere variation er der i husstandsindkomsten, jf. Figur 2.4. Desuden ses det, at indkomsten blandt lejere i gennemsnit er lavere end husstandsindkomsten blandt ejere. Derudover ses indkomsten for personer i udlejningslejligheder i småejendomme at være en lille smule højere end for beboere i øvrige udlejningslejligheder. Endelig ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne over kvalitet og boligtype.

Sammenhængen mellem indkomst, kvalitet og boligtype kan ses som en indikation af, at beboere i udlejningslejligheder har mulighed for at bo i en bolig af højere kvalitet, end hvis husstanden skulle finde en bolig af tilsvarende kvalitet på ejerlejlighedsmarkedet. Dette følger øjensynligt af, at huslejens niveau som følge af huslejerregulering er lavere end markedsløjen i en stor del af de betragtede udlejningsboliger.

Endeligt udregnes for hver af de tre boligtyper husstandens samlede disponible indkomst efter bystørrelse, jf. Figur 2.5. Det ses, at husstandens disponible indkomst varierer over bystørrelse uanset boligform. Lejlighedsejere ses igen at have en højere disponibel husstandsindkomst end lejere. For alle tre boligtyper findes den største disponible indkomst i Hovedstadsområdet. Indkomstniveauet er lavere, desto mindre byområde boligen er beliggende i. Der ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

Det kan bemærkes, at fordelingen af den disponible husstandsindkomst for beboere i udlejningslejligheder i småejendomme generelt minder mere om indkomstfordelingen blandt lejere i alle opdelingsbegrænsede private udlejningslejligheder, end den ligner indkomstfordelingen for lejlighedsejere. I Hovedstadsområdet ses det dog, at den disponible husstandsindkomstfordeling for beboere i udlejningslejligheder i småejendomme minder mere om lejlighedsejernes fordeling. Dette skyldes, at private udlejningslejligheder i småejendomme typisk er større end både udlejningslejligheder generelt og ejerlejligheder.

Figur 2.5. Disponibel husstandsindkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

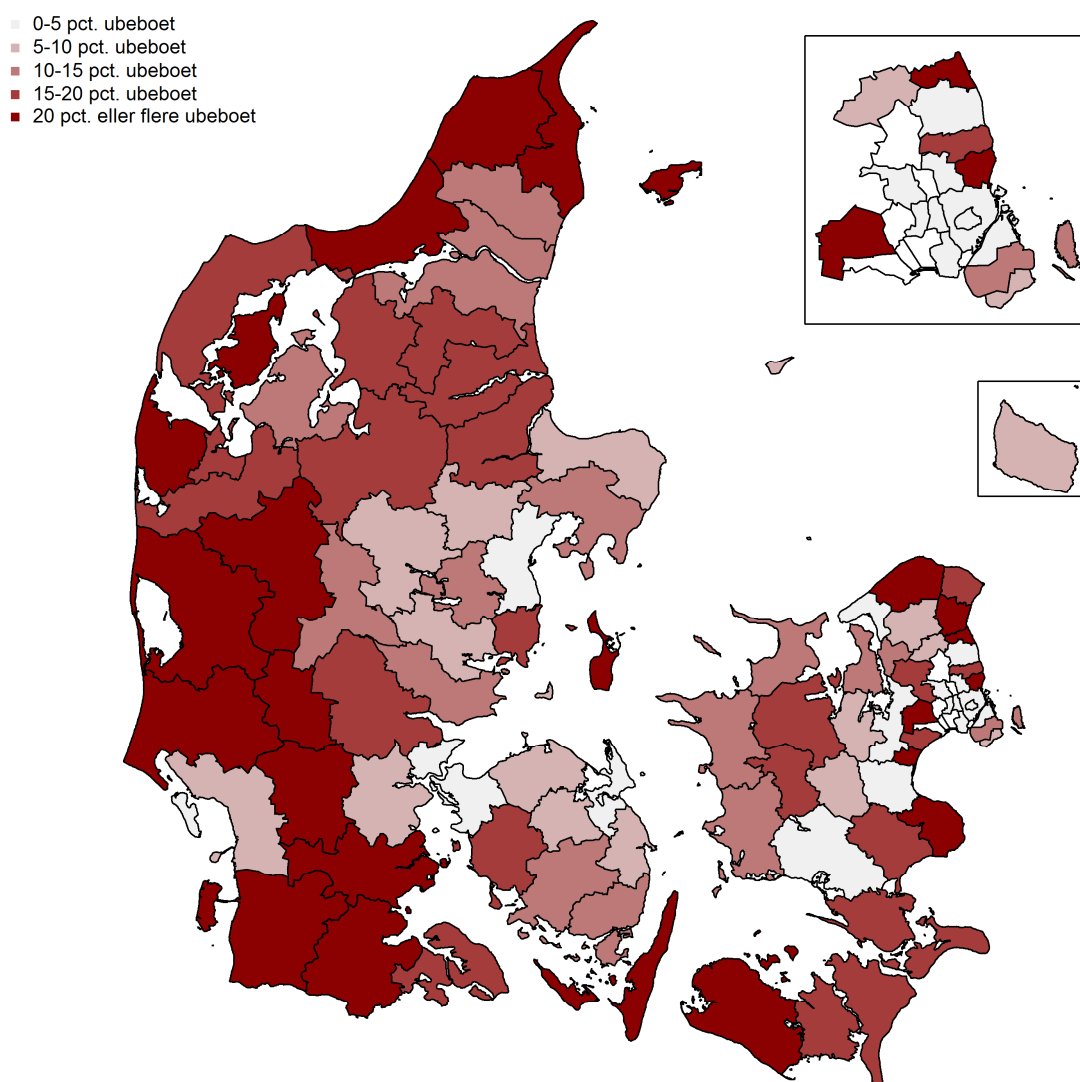
2.3. Ubeboede småejendomme

I undersøgelsen skelnes mellem beboede og ubeboede udlejningsejendomme. En ejendom antages at være beboet, hvis hovedparten af boliglejermålene er beboede i størstedelen af et kalenderår. Definitionen af beboede og ubeboede ejendomme er nærmere beskrevet i Appendiks B.3 samt B.4.

Der sonderes mellem beboede og ubeboede lejligheder på baggrund af, hvorvidt mindst én person har registreret adresse i boligen i størstedelen af året. Som følge heraf vil en ejendom blive kategoriseret som ubeboet, hvis flere lejligheder anvendes til ferieudlejning. Herved kan andelen af reelt ubeboede ejendomme være overvurderet. Visse af de ubeboede ejendomme vil formentlig være af en sådan vedligeholdelsesmæssig stand, at boligerne vil være uegnede til beboelse.

Undersøgelsens udvalgte udlejningsboliger er beliggende i cirka 18.500 småejendomme. Heraf vurderes 16.800 ejendomme (90,6 pct.) at være beboede, mens de resterende knap 1.750 ejendomme skønnes ubeboet (9,4 pct.). Dette svarer til, at godt 5.600 privatejede lejemål beliggende i småejendomme står tomme.

Figur 2.6. Andel af småejendomme med privat udlejning, som var ubeboet, 2014.



Anm.: For hver kommune viser figuren andelen af det samlede antal småejendomme opført senest 1966 og med to til fem boliglejemål, som i 2014 vurderes ubeboede. Kommuner med færre end 10 privatejede småejendomme med udlejningslejligheder er i figuren blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I de større byer skønnes andelen af ubeboede ejendomme generelt lav, idet færre end 10 pct. af småejendommene vurderes ubeboet, jf. Figur 2.6 ovenfor. Langs den jyske vestkyst og på de mindre øer vurderes andelen af ubeboede udlejningsejendomme højere end landsgennemsnittet. En del af disse boliger kan være anvendt til ferieudlejning uden dog at være registreret som feriebolig. I flere af disse kommuner er helårsboliger således ikke behæftet med bopælspligt, eller der er mulighed for, at helårsboliger kan opnå flexstatus.

2.4. Udvælgelse af udlejningslejligheder i småejendomme

I undersøgelsen betragtes udelukkende udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres til ejendomme med to boligenheder og erhverv eller tre, fire eller fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder. Opdeling af disse ejendomme i ejerlejligheder er under de nuværende regler begrænset af ejerlejlighedsloven.

Der fandtes cirka 271.500 private udlejningslejligheder primo 2015. Lejligheder beliggende i ejendomme påbegyndt opført efter 1. juli 1966 kan allerede under de nuværende regler opdeles i ejerlejligheder. Dette omfatter cirka 25.000 privatejede udlejningslejligheder. Også de mindste udlejningsejendomme med op til to lejemål kan under de gældende regler omdannes til ejerlejligheder. Dog kan eventuelle erhvervsenheder være begrænsende for, hvorvidt de mindste småejendomme kan omdannes til ejerlejligheder. Dette omfatter i størrelsesordenen 31.000 lejligheder, der ligeledes ekskluderes fra undersøgelsens datagrundlag. Yderligere ekskluderes godt 500 lejligheder, hvor oplysning om beliggenhed mangler.

Privatejede udlejningsejendomme med seks eller flere boligenheder kan heller ikke omlægges til ejerlejligheder under gældende regler, hvis ejendommen er opført før medio 1966. Disse ejendomme behandles ikke i denne undersøgelse, som udelukkende indeholder småejendomme med maksimalt 5 boligenheder. De større udlejningsejendomme er i stedet behandlet i Zangenberg og Iversen (2017). I disse større udlejningsejendomme er i alt cirka 208.000 udlejningslejligheder beliggende, hvoraf cirka 155.000 er beliggende i ejendomme med mindst seks beboelseslejligheder.

Efter dataudvælgelsen indgår 57.586 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme. Dette svarer til 17,0 pct. af alle privatejede udlejningsboliger og 22,1 pct. af alle privatejede udlejningslejligheder. Dataudvælgelsen er nærmere beskrevet i Appendiks A.1.

3. Omdannelse af udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder

I dette afsnit gives et skøn over, hvor stor en andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme, der i dag er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerbolig, som ville blive omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed herfor.

Det antages, at en udlejningsejendom omdannes til ejerlejligheder, såfremt ejendommens ejer opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Afsnit 3.1 beskriver, hvordan det vurderes, hvorvidt udlejerens opnår en gevinst ved at omdanne en ejendom til ejerlejligheder. Det skønnes, at i størrelsesordenen 48 pct. af de omfattede private udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Andelen som forventes omlagt anslås højest i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer og landdistrikterne. Afsnit 3.2 beskriver resultatet nærmere, mens der i afsnit 3.3 gives en beskrivelse af resultaterne i forskellige dele af landet. Beregningsforudsætningerne beskrives i afsnit 3.4 og 3.5, herunder undersøges betydningen af hvor stor en omkostning, der indregnes ved omdannelse til ejerbolig.

I hele dette afsnit betragtes kun boliger, som er udvalgt til at indgå i analysen. Dette er de cirka 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966 og med to til fem boliglejemål. I afsnittet omtales disse udvalgte boliger blot som udlejningslejligheder.

3.1. Opgørelse af andel, som formodes at omdanne til ejerlejlighed

Det antages, at en beboet småejendom med to til fem udlejningslejligheder vil blive omdannet til ejerlejligheder, hvis udlejerens opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Med andre ord antages omdannelsen at finde sted, såfremt udlejerens har økonomisk incitament hertil. Udlejerens opnår en gevinst ved at opdele en udlejningsejendom til ejerlejligheder, hvis ejendommens fremadrettede værdi indeholdende ejerlejligheder fratrukket omkostninger ved opdelingen overstiger udlejningsejendommens nuværende markedspris.

Omkring 10 pct. af småejendommene vurderes at være ubeboede, jf. afsnit 2.3. Det antages, at disse ejendomme ikke omlægges til ejerlejligheder. Denne antagelse følger en formodning om, at boligerne ikke kan sælges som ejerlejligheder efter en eventuel omlægning, da ejendommene i dag er ubeboede. I det omfang lejlighederne anvendes som ferielejligheder eller lignende, kan antagelsen om ingen omlægning blandt disse ejendomme vise sig for restriktiv.

For at foretage en vurdering af det økonomiske incitament til omdannelse af beboede udlejningsejendomme til ejerlejligheder er det nødvendigt at foretage en vurdering af udlejningsejendommens nuværende værdi, transaktionsomkostningen ved omdannelsen og ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder. I hvert af de følgende delafsnit beskrives det, hvordan disse størrelser fastsættes.

Ved sammenligning af en beboet udlejningsejendoms nuværende værdi og ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder betragtes kun beboelsesdelen af ejendommen, dersom ejendommen også indeholder erhvervsenheder. Der sker i så fald en sammenligning af boliglejemålenes samlede værdi med samme lejligheds akkumulerede værdi, såfremt de var ejerlejligheder. Ikke at inddrage erhvervsenheder i opgørelsen af ejendomsværdien følger af, at værdifastsættelse af erhvervslejemål er vanskelig på grund af manglende data. Da lejen i erhvervslejemål er markedsbestemt, må erhvervslejens niveau desuden afspejle lejemålets værdi på ejermarkedet. Man kan derfor med rimelighed nøjes med at sammenligne værdien af en ejendoms beboelsesdel.

Fastsættelse af ejendomsværdien af en beboet udlejningsejendom

Ejendomsværdien af beboede udlejningsejendomme fastsættes ved en estimeret afkastbaseret model. Den afkastbaserede model⁶ er en metode til at opgøre markedsværdien af erhvervsejendomme. Metoden anvendes allerede af markedsaktører ved vurdering af erhvervsejendomme. Altså er metoden sammenlignelig med de metoder, som anvendes hos for eksempel private valuarer, ejendomsmæglere, ejendomsadministratorer og investorer.

Metoden er baseret på en opgørelse af udlejningsejendommens dagsværdi ud fra nettodriftræsultatet (også kaldet driftsafkastet) i et driftsår og et forrentningskrav (afkastprocent), der er fastsat på basis af risikoen på den enkelte ejendom. Idet ejendommens drift kan variere betydeligt fra år til år (for eksempel vedligeholdelse), er det muligt at foretage diverse korrektioner af ejendommens dagsværdi, som herved bliver mere rammende for den reelle markedsværdi.

Den afkastbaserede metode har den fordel, at den er relativt simpel. Det er derfor forholdsvis lige til at skønne over de størrelser, som indgår i metoden. Det er desuden muligt at anvende metoden på et stort antal ejendomme uden indgående kendskab til den enkelte ejendom (for eksempel om ejendommens fremadrettede huslejepotentiale). Omvendt er metodens svaghed, at den er meget statisk, idet et typisk driftsresultat på udlejningsejendommen blot forrentes i al evighed. Dette gør modellen mindre anvendelig til værdiansættelse af udlejningsejendomme, hvor driften eventuelt kan ændres over tid. Dette kunne for eksempel være ejendomme med hjemfaldspligt eller udlejningsejendomme med stort lejepotentiale efter moderniseringer over en årrække⁷.

For at anvende den afkastbaserede metode til at værdifastsætte beboede udlejningsejendomme er det nødvendigt at kende ejendommens driftsafkast, dvs. lejeindtægten fratrukket vedligeholdelses-, administrations- og driftsomkostninger. Desuden er det nødvendigt med kendskab til forrentningskravet. Fastsættelse af disse størrelser samt en mere omfattende beskrivelse af den afkastbaserede metode kan ses i Boks 3.1.

Boks 3.1. Fastsættelse af ejendomsværdien af en udlejningsejendom: Den afkastbaserede metode.

For at fastsætte ejendomsværdien af en beboet udlejningsejendom anvendes den afkastbaserede metode. Metoden tager udgangspunkt i ejendommens nettodriftræsultat (den skønnede markedsleje fratrukket driftsomkostninger), hvorefter nettodriftræsultatet kapitaliseres med et markedsbaseret forrentningskrav:

$$\text{markedsværdi} = \frac{\text{driftsafkast}}{\text{forrentningskrav}} = \frac{H - v}{r}$$

hvor H er ejendommens lejeindtægt, v er ejendommens samlede omkostninger til vedligehold, administration og drift, mens r er forrentningskravet. Alle nævnte størrelser opgøres på årsbasis.

Huslejer kan observeres for den del af boligerne, hvor lejerne søger boligstøtte. Det antages, at huslejen per kvadratmeter er ens for alle lejligheder i samme ejendom. Herefter kendes huslejen på 70 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som indgår i undersøgelsen. For de resterende 30 pct. estimeres huslejen ved en probit-selektionsmodel. Modellen tager højde for, at der findes systematiske forskelle på de husstande, der søger boligstøtte og de husstande, som ikke gør.

(fortsættes)

⁶ Metoden er defineret i Finanstilsynet (2008), bilag 8 og forsøges blandt andet anvendt til SKATs nye ejendomsvurderinger, jf. Skatteministeriet (2016).

⁷ Denne type ejendomme værdifastsættes mere hensigtsmæssigt med modeller, som arbejder med en længere budgetperiode. Her tages der eksplicit højde for den forventede udvikling i ejendommens drift i de kommende år. Den af Finanstilsynet (2008) fastsatte model er Discounted Cash Flow-modellen.

Boks 3.1 (fortsat). Fastsættelse af værdien af en udlejningsejendom: Den afkastbaserede metode.

Ejendommenes omkostninger til vedligehold, administration og drift skønnes på baggrund af faktiske omkostninger for udlejningsejendomme, jf. Skifter Andersen og Skak (2008).

Forrentningskravet estimeres på baggrund af sammenhængen mellem nettodriftsresultatet samt den faktiske handelspris på udlejningsejendomme med ren beboelse solgt i perioden 2012-14. Der skelnes mellem forskellige forrentningskrav i de større byer med mere end 50.000 indbyggere og de mellemstore og mindre byer med færre end 50.000 indbyggere. Forrentningskravet er større i mellemstore byer og i landdistrikterne (4,9 pct.) end i storbyer (3,4 pct.). Da en ejendoms samlede lejeindtægt er opgjort ved fuld udlejning af ejendommen, afspejler dette, at der er større risiko ved investering i udlejningsejendomme i de mindre byer sammenlignet med storbyerne, for eksempel i forhold til tomgang i ejendommen.

Metoden til fastsættelse af ejendomsværdien for udlejningsejendomme er yderligere beskrevet i Appendix F samt i Zangenberg og Iversen (2017).

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Finanstilsynet (2008) og Ejendomsforeningen Danmark (2006).

Transaktionsomkostning ved omdannelse til ejerbolig

Der vil være en række omkostninger forbundet med at omdanne en udlejningsejendom til ejerboliger (og oprettelse af en ejerforening). Ved overgang til ejerboliger vil udlejeren således typisk have brug for assistance fra både landinspektør, advokat og administrator/revisor. Landinspektøren vil forestå gennemførelsen af udstykningssagen, advokaten skal sikre det juridiske grundlag for en omdannelse, mens administratoren/revisoren vil forestå de skatte- og regnskabsmæssige vurderinger og opstillinger.

Transaktionsomkostningen vil variere fra ejendom til ejendom. Blandt andet kan der være lovmæssige kvalitetskrav, der skal være opfyldt, før en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder. Som følge af ejendommenes forskelligartede udformning og stand, vil der være nogle ejendomme, som ikke opfylder disse lovkrav i deres nuværende forfatning. Det vil i så fald være en omkostning ved at bringe ejendommen i en sådan stand, at den er at sidestille med ejerboliger i samme område⁸.

Omkostninger til omdannelse af en udlejningsejendom benævnes transaktionsomkostninger. Transaktionsomkostningen fastsættes for alle boliger til 50.000 kr. per lejlighed⁹.

Fastsættelse af boligens alternative værdi som ejerbolig

For hver enkelt udlejningslejlighed er det nødvendigt at kende boligens alternative værdi som ejerlejlighed. Værdien skønnes ved metoden *geografisk vægtet regression*. Dette er en statistisk metode, som for hver enkelt bolig estimerer udlejningslejlighedens værdi på baggrund af salgsprisen per kvadratmeter på solgte ejerboliger i nærområdet til den betragtede lejlighed. Der tages hensyn til, at den betragtede udlejningsbolig kan have andre karakteristika end handlede ejerboliger, og salgspriser på ejerboliger tæt ved den betragtede udlejningsbolig vægtes højere end salg længere væk fra udlejningsboligen. Geografisk vægtet regression er beskrevet nærmere i Boks 3.2.

⁸ Omkostninger for at leve op til de lovmæssige kvalitetskrav kan for visse udlejningsejendomme være af anseelig størrelse. Da en ejendoms stand ikke kan vurderes ud fra tilgængeligt data, indregnes en fast transaktionsomkostning for alle lejligheder. Afsnit 3.4 ser på betydningen af omkostningens størrelse.

⁹ Omkostningens størrelse er sat til samme beløb som i Zangenberg og Iversen (2017). Ved omdannelse til ejerboliger haves en række faste omkostninger, hvoraf flere er (stort set) uafhængige af antallet af boligheder i den enkelte ejendom. Da disse udgifter fordeles på alle boliger i ejendommen, kan man argumentere for, at transaktionsomkostningen i praksis vil være systematisk større for ejendommen med få lejligheder, sammenlignet med ejendomme med relativt mange lejemål. Der ses bort fra dette.

En udlejningsejendoms værdi, hvis lejlighederne i stedet var ejerlejligheder, opgøres ved at summere de enkelte lejligheders værdi, såfremt de var ejerlejligheder.

Boks 3.2. Fastsættelse af hver boligs alternative værdi som ejerbolig: Geografisk vægtet regression.

For hver enkelt udlejningslejlighed anvendes geografisk vægtet regression til at give et skøn over boligens værdi, såfremt lejligheden i stedet havde været ejerlejlighed.

Metoden baserer sig på, at lejlighedens alternative værdi som ejerbolig kan udtrykkes ved handelsprisen på sammenlignelige ejerboliger i området omkring den betragtede bolig. Beregningen baseres på handlede ejerboliger i perioden 2012-15. Der tages hensyn til, at boligernes individuelle karakteristika kan forklare en del af prisvariationen mellem tæt beliggende ejendomme. Udlejningslejlighedernes alternative værdi som ejerbolig bestemmes i 2014.

Ved geografisk vægtet regression er ideen, at der foretages én lineær regression for hver enkelt lejlighed, hvor den alternative værdi som ejerbolig ønskes estimeret. I regressionen bestemmes sammenhængen mellem lejlighedens kvadratmeterpris som ejerbolig og en række forklarende boligkarakteristika så som boligens størrelse, opførelsesår mv. plus forklarende kendetegn ved boligens beliggenhed så som afstand til kyst, motorvej m.fl.

Regressionen udføres på et datagrundlag, som i princippet indeholder alle handler med ejerboliger i hele landet. Hver handel i estimationsdatagrundlaget tildeles imidlertid en vægt, som fastsættes ud fra den geografiske afstand til den udlejningslejlighed, som netop denne estimation vedrører. Handler tæt ved lejligheden selv tildeles en høj vægt, og handlede ejerboliger længere væk tildeles en lavere vægt. I praksis vil mange handler ikke indgå i analysen, fordi de er så langt væk fra den betragtede lejlighed, at vægten hørende til denne handel sættes lig nul.

Metoden er nærmere beskrevet i afsnit 5 i Zangenberg og Iversen (2017).

Kilde: Egen tilblivelse.

3.2. Andel af udlejningslejligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder

På landsplan skønnes det, at 48 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som under de nuværende regler ikke kan omdannes til ejerlejligheder^{10,11}, vil udnytte muligheden, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed for omdannelse, jf. Tabel 3.1. Det svarer til, at i størrelsesordenen 29.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966 omlægges til ejerlejligheder. Skønnet er baseret på hvor stor en andel, som i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne boligen. Vurderingen er forbundet med nogen usikkerhed.

Det skal understreges, at værdien af udlejningsejendommen omdannet til ejerlejligheder opgøres ved lejlighedernes ejendomsværdi ved salg uden lejere. Denne værdi er ikke umiddelbart realiserbar for udlejeren af langt de fleste ejendomme, da boligerne her er beboet af lejere, hvis

¹⁰ Undersøgelsen baseres på de lejligheder, som er udvalgt til at indgå i undersøgelsen jf. Appendix A.1. Dette omfatter udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Med småejendomme menes ejendomme med to boligenheder og mindst én erhvervsenhed samt ejendomme med tre, fire eller fem boligenheder uanset antal erhvervsenheder. For at sikre overskuelighed skrives der i dette afsnit blot 'private udlejningslejligheder', men rettelig menes lejligheder udvalgt til undersøgelsen jf. kriterierne ovenfor.

¹¹ En følsomhedsberegning viser, at andelen af private udlejningslejligheder, som skønnes omlagt, ligger mellem 46,8 og 49,6 pct., når det estimerede forrentningskrav – anvendt til fastsættelse af en udlejningsejendoms værdi – ligger i sit 95-pct. konfidensinterval. Dette svarer til, at andelen ændres +/- 1,4 pct.point. Se Appendix F for en beskrivelse af, hvordan den afkastbaserede vurderingsmetode estimeres.

lejekontrakt er uopsigelig fra udlejers side. Andelen af udlejningsboligerne, som omlægges til ejerboliger, skal derfor ses som et skøn over effekten på længere sigt, givet boligpriserne i det betragtede år. Det må formodes, at salg af de omdannede lejligheder i praksis vil ske løbende i takt med, de nuværende lejere fraflytter.

Såfremt omdannelsen af udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet, kan dette have en afsmittende effekt på andelen af boliger med økonomisk incitament til omdannelse.

Andelen af private udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed vurderes størst i Hovedstadsområdet, jf. Tabel 3.1. Her skønnes 84 pct. af udlejningslejlighederne at have større værdi efter omdannelse til ejerlejligheder, idet der indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Andelen med økonomisk incitament til omdannelse vurderes lavere udenfor Hovedstadsområdet, og andelen aftager jo mindre byområde, der betragtes. Dette skyldes primært, at salgsprisen på ejerlejligheder generelt er lavere i de mindre byområder sammenlignet med Hovedstadsområdet og øvrige større byer.

Tabel 3.1. Andel af private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
Hele landet	59.877	48	28.866
Hovedstadsområdet	5.012	84	4.199
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	68	4.872
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	40	3.931
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	58	2.177
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	55	3.333
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	44	3.069
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	43	2.440
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	31	2.205
Byer 500-1.999 indb.	5.050	30	1.494
Byer < 500 indbyggere	3.406	34	1.146

Anm.: Nuværende antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, og ikke har denne mulighed i dag.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

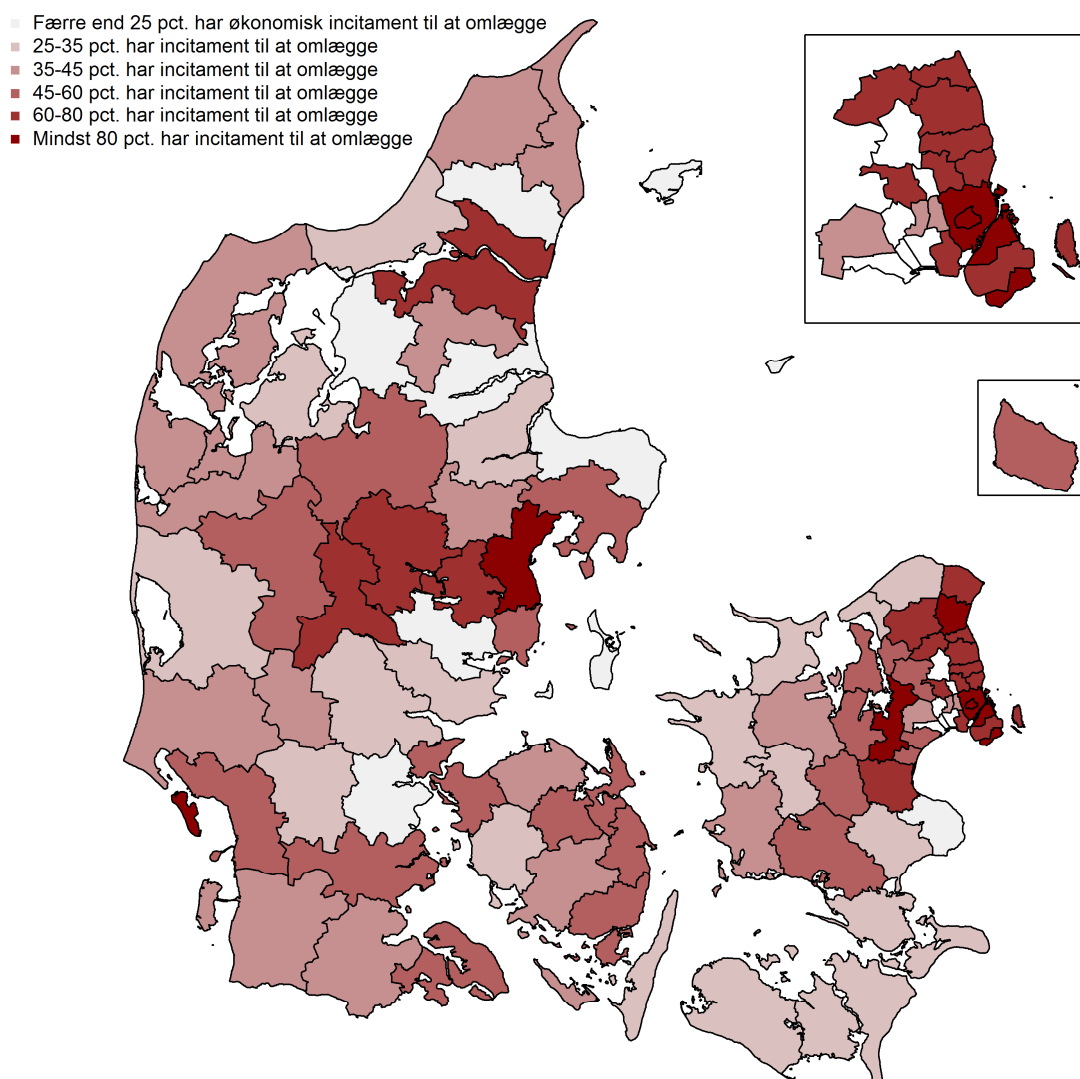
Appendiks C indeholder en tabel, som for de største byer viser, hvor en andel af udlejningslejlighederne i småejendomme, der forventes omdannet til ejerlejligheder. I det centrale København og på Frederiksberg vurderes andelen at overstige 90 pct.

Omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme efter kommune

Det er udlejeren, der tager beslutningen om, hvorvidt en udlejningsejendom omlægges til ejerlejligheder, såfremt muligheden gives. På landsplan estimeres det, at 48 pct. af udlejningsboligerne i 2014 var blevet omdannet, såfremt udlejerne havde haft denne mulighed.

På tværs af Danmark vurderes der at være betydelig forskel på, hvor stor en andel af udlejningslejligheder i småejendomme, som formodes omdannet til ejerlejligheder, jf. Figur 3.1. Andelen er generelt størst i Københavnsområdet og i de største bykommuner i provinsen. Herfra aftager andelen, når afstanden til de største byområder øges.

Figur 3.1. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme efter kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel af private udlejningslejligheder i småejendomme indenfor hver kommune, der i 2014 vurderes omdannet til ejerlejligheder, da udlejeren har økonomisk incitament til omdannelse af ejendommen. Kommuner med færre end 10 udlejningsejendomme af denne type er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme efter landsdel og bystørrelse

Tabel 3.2 giver en yderligere opdeling af andelen af private udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes omlagt til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed opstår. I tabellen vises det, hvor stor en andel af udlejningslejlighederne i småejendomme, som indenfor en given bystørrelse i hver landsdel skønnes at ville have incitament til at omdanne boligen til ejerlejlighed. Generelt ses det, at andelen af udlejningslejligheder, der vurderes omlagt til ejerlejligheder aftager jo mindre bystørrelse indenfor en given landsdel, som betragtes.

Af tabellen nedenfor fremgår det for eksempel, at andelen, der skønnes at omlægge til ejerbolig i det centrale Aarhus (85 pct. fundet i tabellen som landsdel Østjylland, bystørrelse med mindst 100.000 indbyggere) ligger på niveau med det centrale København (90 pct. fundet som landsdel København by, Hovedstadsområdet). Af tabellen fremgår det desuden, at andelen – som

skønnes at omlægge til ejerlejlighed – i hele Nordjylland er 38 pct. Dette dækker over, at 61 pct. af lejlighederne i Aalborg skønnes omlagt, i Hjørring og Frederikshavn vurderes andelen i gennemsnit til 52 pct., mens andelen i øvrige byområder med mindst 500 indbyggere anslås at være i størrelsesordenen 26-36 pct.

Tabel 3.2. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme efter bystørrelse og landsdel, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.

	Hele området	Hovedstadsområdet	Byer ≥ 100.000 indbyggere	Byer 40.000-99.999 indbyggere	Byer 30.000-39.999 indbyggere	Byer 20.000-29.999 indbyggere	Byer 10.000-19.999 indbyggere	Byer 5.000-9.999 indbyggere	Byer 2.000-4.999 indbyggere	Byer 500-1.999 indbyggere	Byer < 500 indbyggere
Hele landet	48	84	68	40	58	55	44	43	31	30	34
København by	89	90	-	-	-	-	85	-	-	-	-
Københavns omegn	69	70	-	-	47	-	54	-	-	*	*
Nordsjælland	65	59	-	78	82	81	48	52	32	58	53
Østsjælland	81	51	-	94	77	-	77	-	48	71	86
Vest- og Sydsjælland	36	-	-	51	46	64	36	34	23	23	30
Bornholm	51	-	-	-	-	-	58	-	45	46	39
Fyn	49	-	54	-	-	50	60	53	30	28	35
Syddjylland	40	-	-	27	54	62	56	40	35	31	32
Østjylland	52	-	85	34	-	-	47	54	38	30	42
Vestjylland	46	-	-	68	57	39	52	43	37	29	35
Nordjylland	38	-	61	-	-	52	26	36	27	30	22

Anm.: I tabellen vises andelen af udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 (i pct.), der i den givne bystørrelse indenfor den betragtede landsdel vurderes at ville have omlagt til ejerboligen i 2014, såfremt muligheden havde været til stede.

Note: - Denne bystørrelse optræder ikke indenfor den givne landsdel.

* Bystørrelsen findes indenfor landsdelen, men som følge af for få lejligheder i denne bystørrelse beregnes andelen ikke.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

3.3. Andel med økonomisk incitament til omdannelse efter region

I dette afsnit gives en mere detaljeret beskrivelse af, hvor stor en andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes omdannet til ejerlejligheder, idet udlejer har økonomisk incitament hertil. Der fokuseres her på landet opdelt i regioner, hvor Region Hovedstaden og Region Sjælland betragtes som ét område.

Afsnittet viser for hver region den geografiske placering af udlejningslejligheder i småejendomme. Desuden vises det hvor stor en andel af lejlighederne, der vurderes omdannet til ejerlejligheder, hvis en ændring i ejerlejlighedsloven havde givet mulighed herfor i år 2014.

Den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, og andelen af disse boliger, der skønnes omlagt til ejerlejligheder, er for de fire områder vist i Figur 3.2, Figur 3.4, Figur 3.6 og Figur 3.8. Figurene omhandler henholdsvis Region Nordjylland,

Region Midtjylland, Region Syddanmark og Region Sjælland inklusiv Hovedstadsregionen. I figurene er der for et givent geografisk område beregnet en sandsynlighed for, at en privat udlejningslejlighed beliggenhed i en småejendom i dette område omdannes til ejerlejlighed. Sandsynlighederne er udregnet ud fra en statistisk metode, som på baggrund af den beregnede andel af lejligheder, som vurderes omdannet, estimerer en udglattet sandsynlighedsfordeling for hele området¹².

En udlejningslejlighed vurderes omdannet til ejerlejlighed, hvis ejeren af udlejningsejendommen har et økonomisk incitament til omdannelsen. I Figur 3.3, Figur 3.5, Figur 3.7 og Figur 3.9 vises fordelingerne af småejendommenes værdi som enten udlejnings- eller ejerlejligheder for de 10 største byer i hvert af de fire betragtede områder.

Hvis fordelingen af ejendomsværdien som ejerlejlighed (fratrasket transaktionsomkostninger) er positivt forskellig fra fordelingen af ejendomsværdien som udlejningslejlighed, vil en høj andel af udlejningslejlighederne i denne by skønnes omdannet til ejerlejligheder. Hvis derimod fordelingerne stort set er ens, eller fordelingen af ejendomsværdien som udlejningslejlighed er højere end fordelingen af ejendomsværdien som ejerlejlighed, vil en relativt lille andel af udlejningslejlighederne i denne by skønnes omlagt til ejerlejligheder.

De fire figurer giver en gennemsnitlig indikation af, hvorfor en by har en høj andel af udlejningslejligheder, der skønnes omlagt ved en lovændring. Er det fordi huslejen er relativt lav? Eller er det fordi en udstykning til ejerlejligheder giver en relativt høj ejendomsværdi i forhold til de omkringliggende byer? Vice versa for byer, hvor en relativt lille andel har et økonomisk incitament til at omlægge lejligheder i mindre udlejningsejendomme til ejerlejligheder.

Region Nordjylland

For Region Nordjylland er andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejlighed, hvis ejerlejlighedsloven ændres, vist i Figur 3.2. Det ses, at de områder, hvor der den største sandsynlighed for at udlejningslejlighederne omlægges til ejerlejligheder, er omkring de større byer.

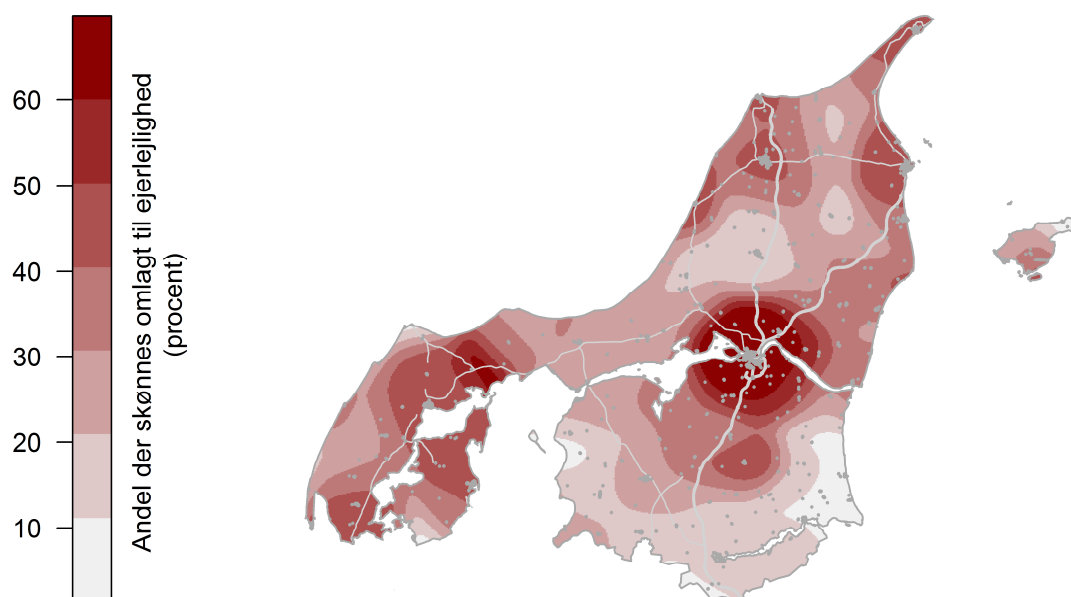
I Aalborg, Nørresundby og Skagen vurderes det, at op mod 70 pct. af ejerne af udlejningslejlighederne i småejendomme har et økonomisk incitament til at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Fra Figur 3.3 ses det, at for Skagen og Aalborg, herunder Nørresundby, er ejendomsværdifordelingerne som ejerlejlighed højere end værdien som udlejningslejlighed. For Aalborg ses desuden, at ejendomsværdien er en del højere både som ejer- og som udlejningslejligheder end for de andre udvalgte byer i Nordjylland.

Bemærkelsesværdig er Skagen. Her ses det, at der er stor forskel på ejendomsværdien som ejerlejlighed og som udlejningslejlighed, men at værdien som udlejningsbolig svarer til den for Hjørring og Frederikshavn. Den høje værdi som ejerlejlighed forklares af høje observerede salgspriser i dette område i perioden 2012-2015.

I Hjørring, Frederikshavn og Thisted har omkring halvdelen af ejerne af udlejningslejligheder i småejendomme et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder. Mens en udlejningslejlighed i Hadsund og Brønderslev er blandt de laveste sandsynligheder for at blive omlagt ved en eventuel lovændring. I Brønderslev vurderes det, at kun 12 pct. vil blive omlagt.

¹² Udglatningen er foretaget med Nadaraya-Watson smotheren, hvor den Gausiske 'kernel' har en båndbrede (kaldet sigma) på 5.000, jf. Nadaraya (1964) og Watson (1964).

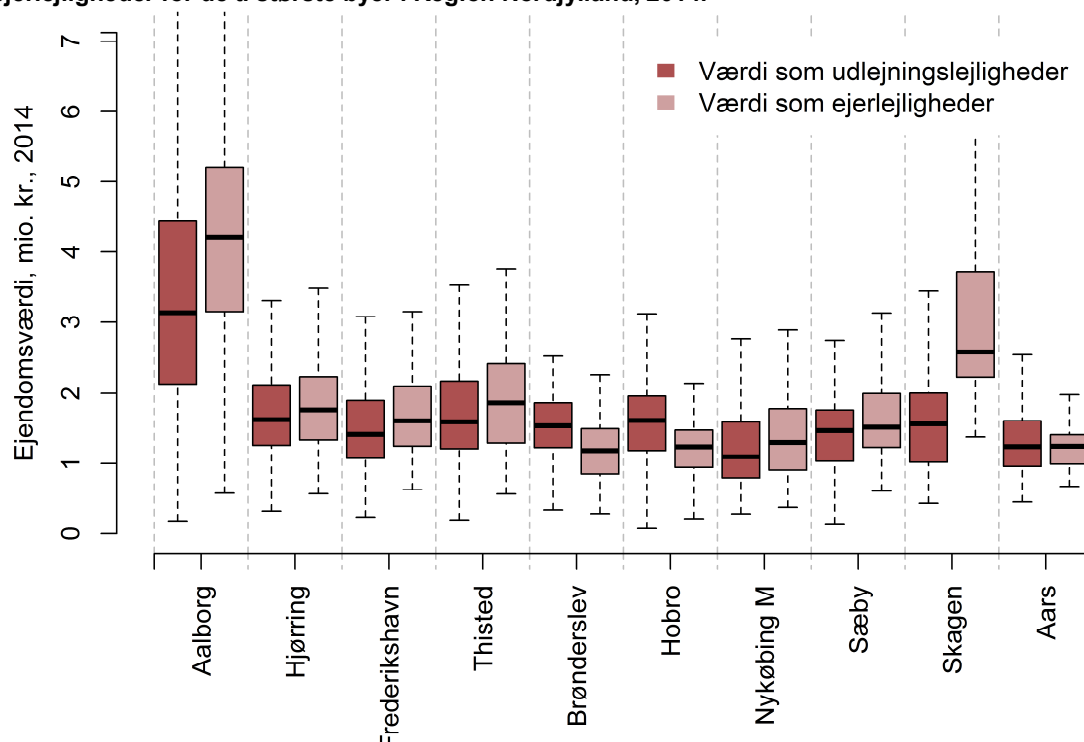
Figur 3.2. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Nordjylland, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smoothen.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 3.3. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Nordjylland, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

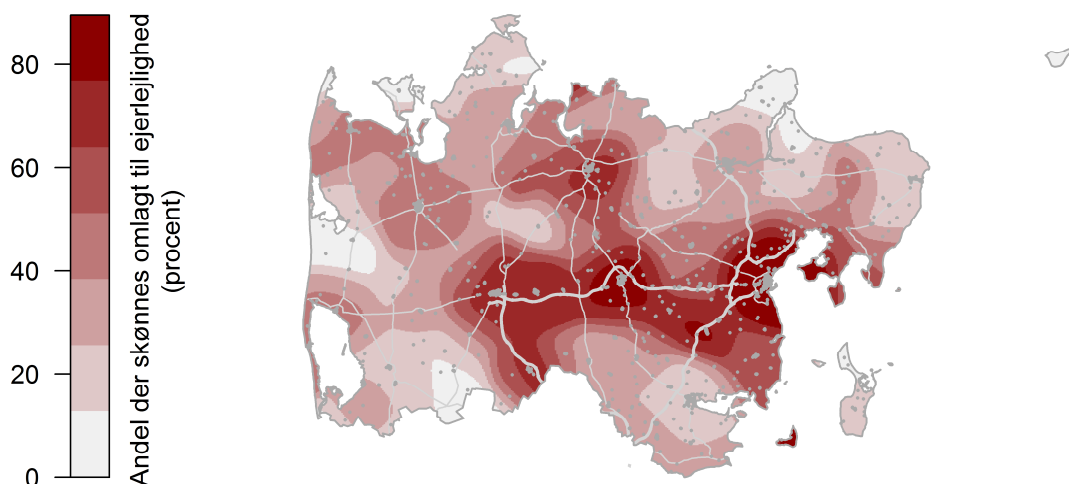
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Region Midtjylland

For Region Midtjylland er andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejlighed, hvis ejerlejlighedsloven ændres, vist i Figur 3.4. Af figuren ses det, at

sandsynligheden for, at en udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed, er højest i et bælte fra Aarhus og mod vest forbi Skanderborg, Silkeborg, Ikast over imod Herning, med en nordgående afstikker til Viborg. I dette område skønnes det, at op imod 86 pct. har et økonomisk incitament til at omlægge udlejningsejendommens lejligheder til ejerlejligheder.

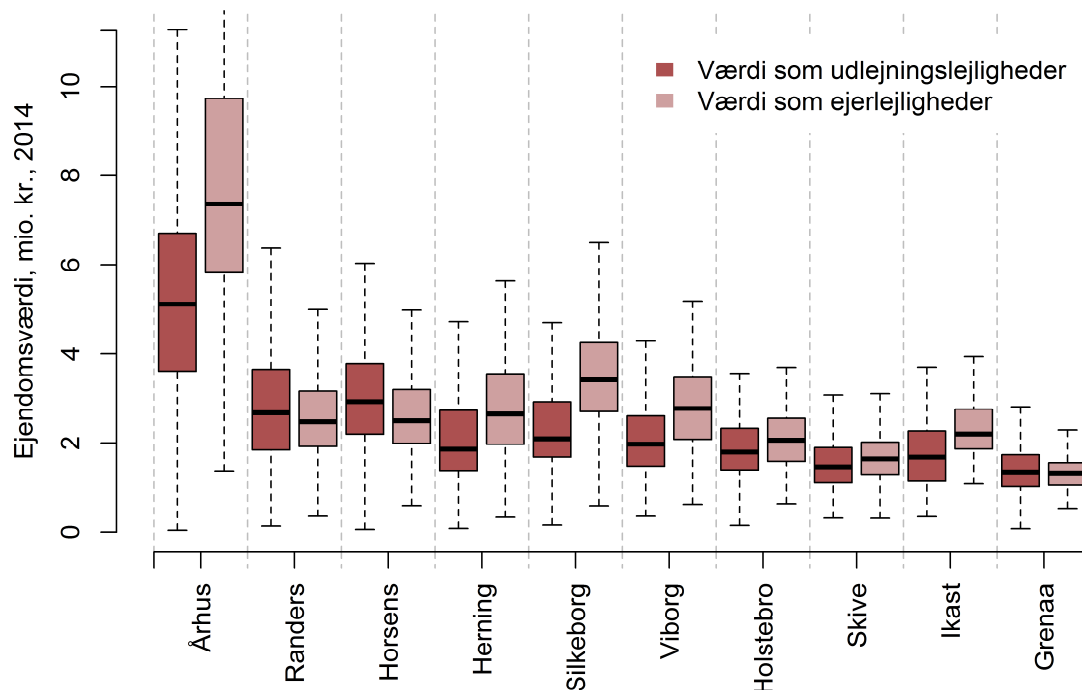
Figur 3.4. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Midtjylland, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smoothen, jf. fodnote 12.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 3.5. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Midtjylland, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Fra Figur 3.5 ses det, at for byerne Aarhus, Herning, Silkeborg, Ikast og Viborg vurderes ejendomsværdifordelingen som ejerlejlighed højere end værdien som udlejningslejlighed. For Aarhus ses, at ejendomsværdien er en del højere både som ejer- og som udlejningslejlighed end for de andre udvalgte byer i Midtjylland. For de øvrige byer end de fem nævnt ovenfor minder ejendomsværdierne som udlejnings- og ejerlejlighed mere om hinanden.

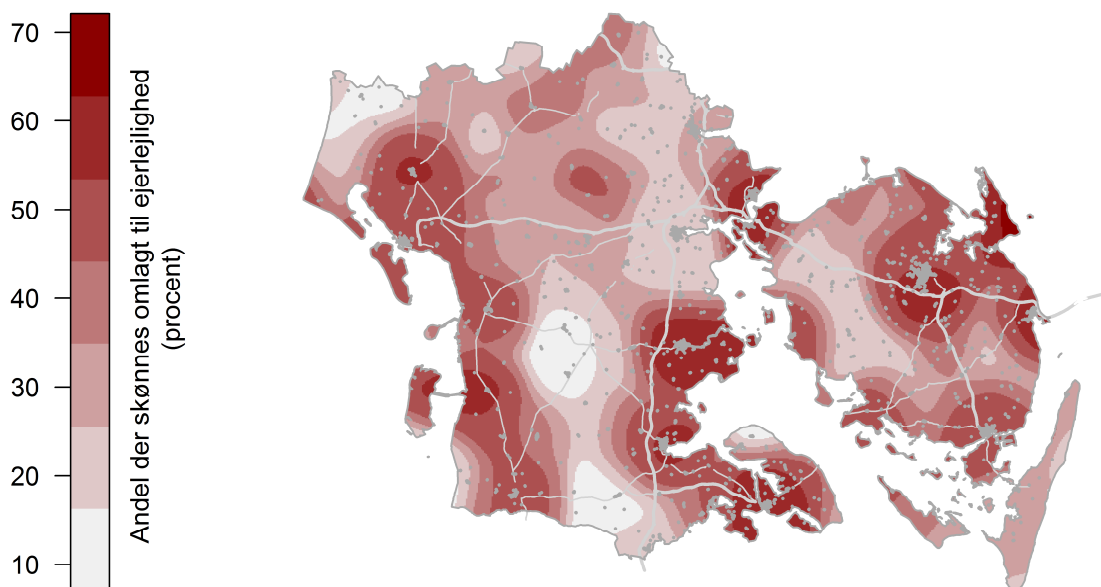
I områderne omkring Randers, Horsens og Grenaa vurderes det, at der er en lavere andel af udlejningsboliger, der har et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder, idet omkring 20-30 pct. af udlejningslejlighederne i småejendomme her vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse ejerlejlighed. For disse tre byer ses det, at ejendomsværdifordelingen som udlejnings- og ejerlejlighed stort set er ens. Dog med tendens til, at fordelingen som ejerlejlighed er lavere end fordelingen som udlejningslejlighed. Herved har færre et økonomisk incitament til at omlægge private udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder.

Region Syddanmark

I Sønderjylland ses det fra Figur 3.6, at sandsynligheden for, at en privat udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed er højest omkring Øst- og Vestkysten. I det centrale Sønderjylland ses derimod en relativ lille sandsynlighed for, at en udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed.

Langs Vestkysten ses det, at et område fra Ribe og nord på til Esbjerg og Varde vurderes at have en høj sandsynlighed for omdannelse til ejerlejlighed. Det samme gør sig gældende langs Østkysten. Her er der en høj andel af udlejningslejlighederne, som vurderes omlagt til ejerlejlighed i området fra Sønderborg og nord på langs kysten, forbi Aabenraa op til Haderslev og Fredericia.

Figur 3.6. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Syddanmark, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smotheren, jf. fodnote 12.

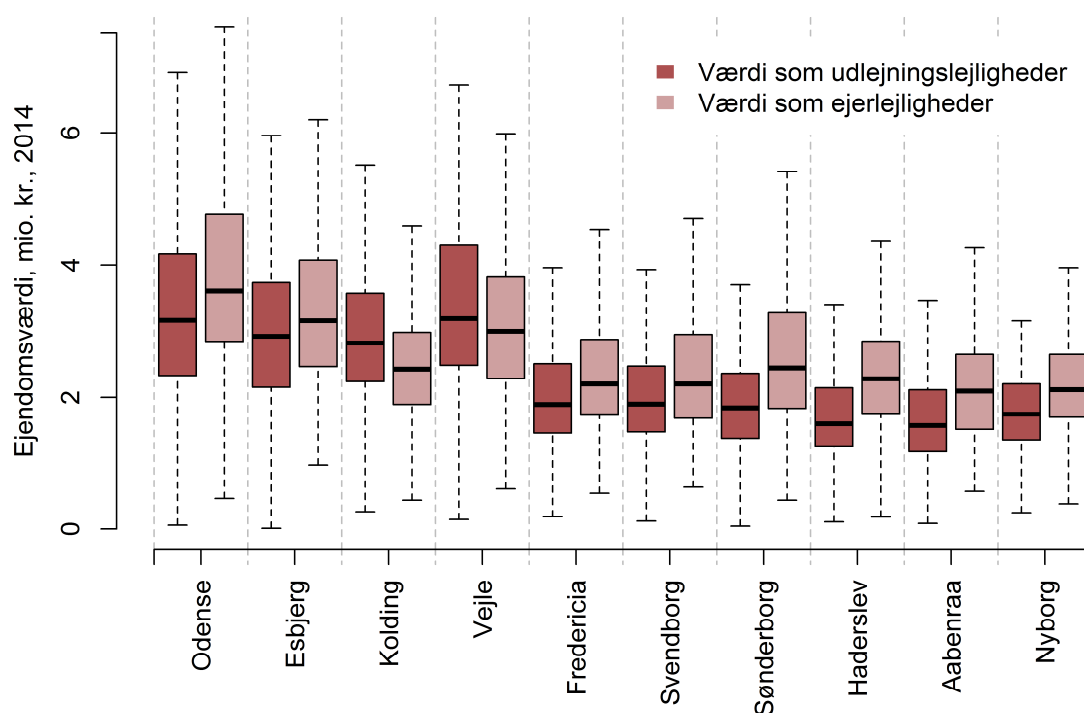
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I områderne omkring Kolding og Vejle vurderes det, at der er en relativ lille andel af udlejningsboliger, der har et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder. I disse områder skønnes andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed at være 20-

30 pct. af udlejningslejlighederne i småejendomme. For Kolding og Vejle ses det fra Figur 3.7, at ejendomsværdifordelingen som ejerlejlighed er lavere end fordelingen som udlejningslejlighed. Dette forklarer, at færre anslås at have økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejlighed.

På Fyn vurderes det, at i området omkring Odense og op imod Kerteminde vil der være en høj andel af udlejningslejlighederne, der har økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. I Kerteminde skønnes det, at op imod 80 pct. af udlejningslejlighederne ville blive omlagt til ejerlejligheder, hvis mulighed opstod. Det samme gør sig gældende for områderne omkring Middelfart og Svendborg.

Figur 3.7. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Syddanmark, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksploet.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

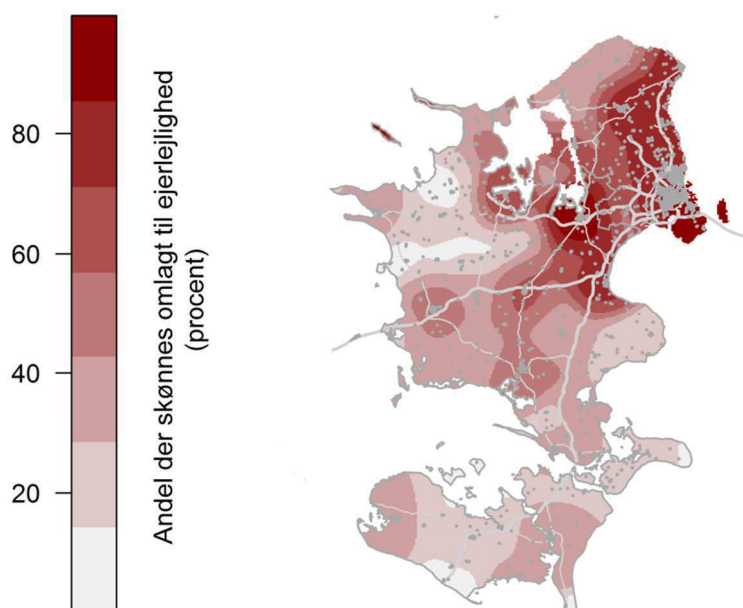
Region Sjælland inklusiv Hovedstaden

For Region Sjælland inklusiv Hovedstaden er andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejlighed, hvis ejerlejlighedsloven ændres, vist i Figur 3.8. Det ses, at der er størst sandsynlighed for omlægning til ejerlejligheder omkring de større byer.

I Hovedstadsområdet og området omkring Roskilde vurderes det, at henholdsvis 86 pct. og 95 pct. af ejerne af udlejningslejlighederne i småejendomme har et økonomisk incitament til at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Fra Figur 3.9 ses det, at for Hovedstadsområdet og Roskilde er ejendomsværdifordelingen som ejerlejlighed højere end værdien som udlejningslejlighed.

Det ses, at sandsynligheden for at en udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed på Lolland eller Falster er relativt lille. Det samme er tilfældet for det meste af Vestsjælland. Dog med lidt højere sandsynlighed omkring byerne Slagelse og Næstved. I Slagelse og Næstved vurderes det, at omkring 47 pct. af udlejningsboligerne omlægges.

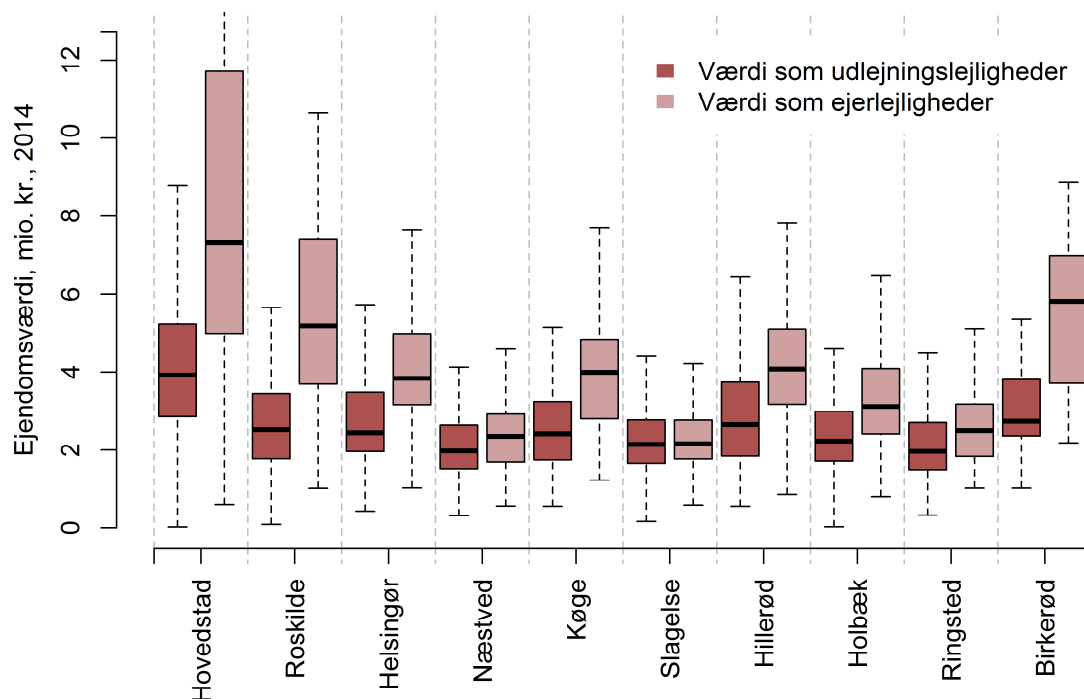
Figur 3.8. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Sjælland inklusiv Hovedstaden, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smotheren, jf. fodnote 12.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 3.9. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Sjælland inklusiv Hovedstaden, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

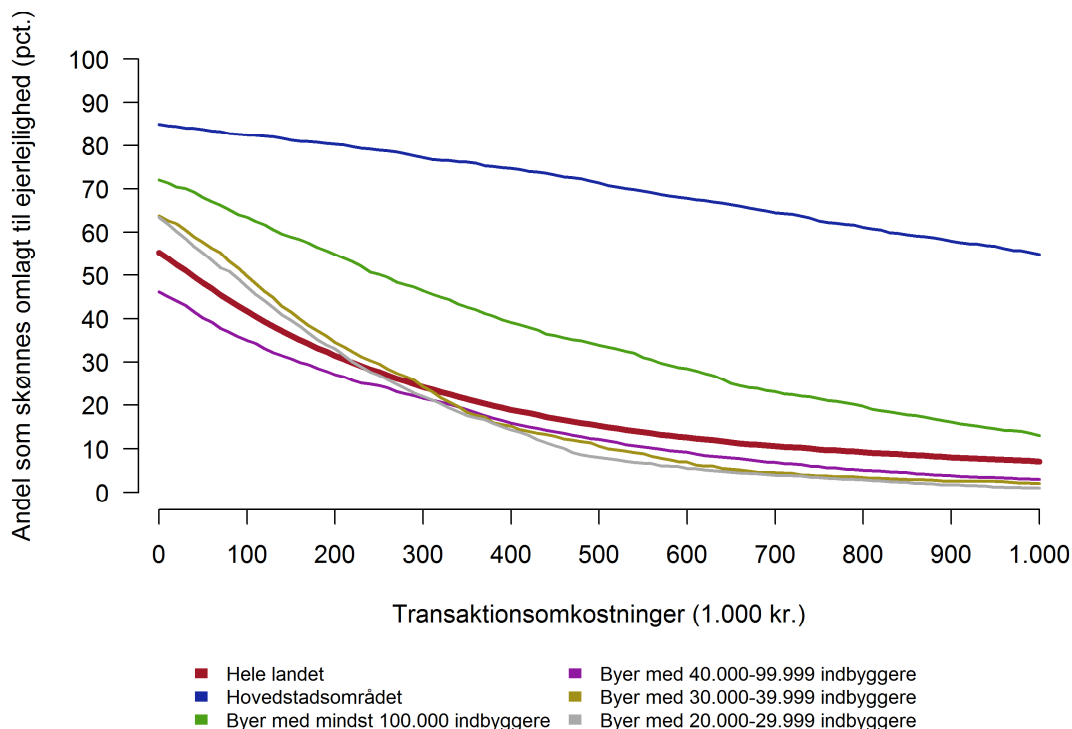
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

3.4. Betydningen af transaktionsomkostninger

Der vil være en række omkostninger forbundet med at omlægge lejligheder i udlejningsejendomme til ejerlejligheder. Dette indbefatter omkostninger til landinspektør, advokat samt revisor/administrator, der typisk alle vil være nødvendige i en udstyknings sag. Desuden vil der for nogle udlejningsejendomme være en omkostning ved at bringe ejendommen i en sådan stand, at den er at sidestille med ejerboliger i samme område. Blandt andet skal en række lovmæssige kvalitetskrav være opfyldt, før lejlighederne i en udlejningsejendom kan omdannes til ejerlejligheder. Disse omkostninger kan være af anseelig størrelse. Samlet set benævnes omkostninger til omdannelse af en udlejningsejendom til ejerlejligheder transaktionsomkostninger.

Betydningen af transaktionsomkostningernes størrelse er illustreret i Figur 3.10 og Figur 3.11. For hver enkelt bolig tillægges en transaktionsomkostning, som gradvist øges fra nul til 1 mio. kr. Ikke at indregne nogen transaktionsomkostning kan ses som et overkantsskøn for den faktiske andel af udlejningslejligheder i småejendomme, som formodes omlagt til ejerlejligheder. Omvendt vil en transaktionsomkostning på flere hundrede tusinde kroner sandsynligvis være et underkantsskøn.

Figur 3.10. Transaktionsomkostningers betydning for andelen af privatejede udlejningslejligheder beliggende i større byer, som skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse, 2014.



Anm.: Figuren vurderer det økonomiske incitament til omdannelse til ejerlejlighed for private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Figuren viser ejendomme beliggende i byer med mindst 20.000 indbyggere. Småejendomme i mindre byer og i landdistrikterne er vist i Figur 3.11.

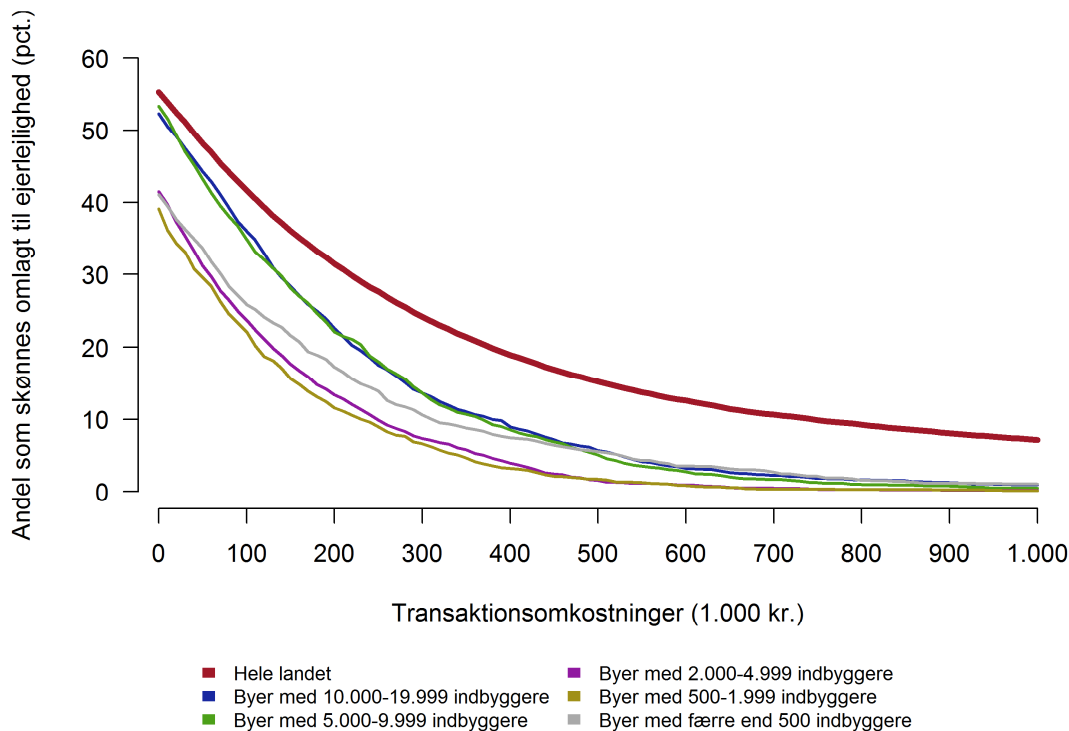
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I grundscenariet antages en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Som beskrevet tidligere i dette afsnit forventes 48 pct. af udlejningslejlighederne i småejendomme i så fald omlagt til ejerlejligheder. Indregnes ingen transaktionsomkostning, vurderes andelen at være højere, idet 55 pct. af de private udlejningslejligheder skønnes omdannet til ejerlejligheder, jf. Figur 3.10. Efterhånden som transaktionsomkostningen øges udover de 50.000 kr., mindskes andelen af private udlejningsboliger med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig. Ved

en transaktionsomkostning i størrelsesordenen 100.000 kr. per lejlighed skønnes omkring 42 pct. af udlejerne fortsat at have økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig.

Figur 3.10 viser betydningen af transaktionsomkostningernes størrelse for udlejningslejligheder i de større byer med mindst 20.000 indbyggere. Figur 3.11 viser tilsvarende for de mindre byer og landdistrikterne.

Figur 3.11. Transaktionsomkostningers betydning for andelen af privatejede udlejningslejligheder beliggende i mindre byer, som skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse, 2014.



Anm.: Figuren vurderer det økonomiske incitament til omdannelse til ejerlejlighed for private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Figuren viser ejendomme beliggende i byer med færre end 20.000 indbyggere. Småejendomme i større byer er vist i Figur 3.10.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

3.5. Beregningsforudsætninger

Beregningen af andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes at være blevet omdannet til ejerlejligheder, såfremt muligheden havde været til stede, er foretaget på baggrund af data fra 2014. Beregningen giver derfor et øjebliksbillede af, hvor stor en andel af lejlighedsejerne, som i 2014 ville have udnyttet muligheden for omdannelse.

I perioden efter 2014 har prisen på ejerlejligheder været opadgående. Betragtes prisudviklingen for ejerlejligheder i perioden 2014-17 ses således stigende ejerboligpriser i alle landsdele¹³. Prisstigningen har været størst i Københavnsområdet inklusiv dele af det øvrige Sjælland. Også i de større jyske byer ses pæne prisstigninger. I perioden vurderes ejerboligprisen generelt at være steget kraftigere end prisen på udlejningsejendomme. Derfor kan de stigende priser på

¹³ Ifølge Boligmarkedsstatistikken (2017) har prisudviklingen for ejerlejligheder mellem 2014 og primo 2017 været som i følgende tabel:

	København		Sjælland			Fyn	Jylland			
	By	Omegn	Nord	Øst	Vest- og Syd		Syd	Øst	Vest	Nord
Prisstigning i pct.	29	28	21	29	7	9	7	17	3	20

ejerboligmarkedet i perioden 2014-17 have givet yderligere udlejere et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejlighed. Dette tenderer til, at andelen, som ville omdanne til ejerlejlighed, i undersøgelsen undervurderes.

Som en del af de nye offentlige ejendomsvurderinger foretages nye grundvurderinger, som danner grundlag for beregning af grundskyld. Grundskyld betales af både lejere (via huslejen) og lejlighedsejere (direkte af ejeren). Såfremt betalingen af grundskyld ændres som følge af øget grundvurdering, kan det have en effekt på ejerboligprisen. Falder boligprisen som følge heraf, vil det dæmpe det økonomiske incitament til at omdanne udlejningslejligheder til ejerboliger.

Desuden anvendes de i 2014 gældende forhold. Dette gælder blandt andet prisen på ejerlejlighedsmarkedet. Prisen var blandt andet påvirket af det relativt lave renteniveau. Stigende renter vil alt andet lige påvirke boligprisen i nedadgående retning, hvilket kan dæmpe det økonomiske incitament til omdannelse af udlejningslejligheder til ejerlejligheder.

I første halvår 2017 blev der indgået en aftale om den fremadrettede ejerboligbeskatning. I det omfang de ændrede boligskatter slår igennem på prisen på ejerlejligheder, kan det have en effekt på det økonomiske incitament til at omlægge en udlejningslejlighed til ejerlejlighed.

Boks 3.3 indeholder en oversigt over forhold, som det ikke har været muligt at inddrage i undersøgelsens af udlejerens økonomiske incitament til omdannelse til ejerboliger.

Boks 3.3. Forhold, som ikke er indeholdt i analysen.

Opgradering af boligstandard

Der findes en række lovmæssige krav, som skal være opfyldt, før en udlejningsbolig kan omdannes til ejerbolig. Nogle udlejningsejendomme opfylder givetvis ikke disse krav, hvorfor det vil medføre en ekstra omkostning at foretage de nødvendige forbedringer af boligen. Det er ikke muligt at identificere de boliger, som ikke opfylder lovkravene, ligesom det ikke er muligt at kvantificere opgraderingsomkostningen. Det har derfor ikke været muligt at indregne denne omkostning eksplicit.

Omkostninger til opgradering af boligstandard udover den indregnede transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed vil tendere mod en lavere andel af lejligheder med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Vedligeholdelsesmæssig stand

I beregningen antages det, at udlejnings- og ejerboliger med samme karakteristika (dvs. samme opførelsesår, størrelse, beliggenhed mv.) er i samme vedligeholdelsesmæssige stand. Dette gælder både selve lejligheden samt ejendommen, hvor lejligheden er beliggende. Antagelsen om samme vedligeholdelsesmæssige stand gøres, da oplysninger om stand ikke er tilgængelige.

Såfremt der er systematiske kvalitetsforskelle mellem udlejnings- og ejerlejligheder, som ellers har sammenlignelig beliggenhed og karakteristika, kan dette påvirke andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig.

Modtaget byfornyelsesmidler

Nogle udlejningsejendomme har modtaget byfornyelsesmidler, som skal tilbagebetales, hvis ejendommen omdannes til ejerboliger. Byfornyelsesmidler bør derfor trækkes ud af forskelsbeløbet mellem værdien som udlejnings- og ejerbolig. Dette er ikke gjort i denne undersøgelse, da data omkring hvilke ejendomme, som har modtaget byfornyelsesmidler ikke har været tilgængeligt.

Forudsættes det, at byfornyelsesmidler kræves tilbagebetalt, vil dette alt andet lige sænke andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Kilde: Egen tilblivelse.

4. Konsekvenser af omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder

I dette afsnit beskrives de skønnede konsekvenser på boligmarkedet, hvis 48 pct. af udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 omdannes til ejerboliger. Andelene, som formodes at omdanne, er beregnet som beskrevet i afsnit 3. Antallet af lejligheder, der omdannes, vurderes at være 29.000.

I afsnit 4.1 fokuseres på, hvorledes udbuddet af de forskellige boligformer ændres. Det vurderes, at udbuddet af private og almene udlejningsboliger på landsplan sænkes med 3,2 pct. Der er en vis variation på tværs af landet. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet skønnes at være i byer med mellem 5.000-40.000 indbyggere. Udlejeren vil opnå en kapitalgevinst, når ejendommen omlægges til ejerlejlighed. Fordelingen af denne kapitalgevinst beskrives i afsnit 4.2.

Ejerlejligheder vurderes mere omkostningstunge end private udlejningslejligheder. Det fremgår af afsnit 4.3, som præsenterer beregningen af boligomkostningen. Sættes omkostningen i forhold til husstandens disponible indkomst, findes det i afsnit 4.4, at lejlighedsejere og -lejere har præference for at anvende samme andel af deres indkomst på boligforbrug. Omdannes en udlejningslejlighed til ejerlejlighed, kan de eksisterende lejere blive boende til en uændret husleje, da lejekontrakten er uopsigelig fra udlejers side. Når lejligheden sælges til nye ejere, skønnes boligomkostningen at stige betragteligt. Beregningen af ændringen i boligomkostningen præsenteres i afsnit 4.5.

4.1. Boligmarkedets sammensætning efter ejerform

Hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, vil boligmarkedets sammensætning ændres, når visse udlejere benytter sig af muligheden for omdannelse.

Udnyttes muligheden blandt private udlejere, som har økonomisk incitament til at omdanne udlejningslejligheder i småejendomme til ejerboliger, så vurderes påvirkningen af boligmarkedet på landsplan at være relativt begrænset. I størrelsesordenen 29.000 udlejningslejligheder vurderes omdannet til ejerboliger. Dette svarer til omkring 8 pct. af alle private udlejningsboliger og cirka 3 pct. af den samlede udlejningssektor (private og almene udlejningsboliger). Gennemføres omdannelsen, vil boligerne i stedet blive ejerboliger. Fra at udgøre 57 pct. af samtlige boliger i Danmark primo 2015¹⁴ skønnes ejerboligers andel af boligbestanden at stige med omkring én pct.point, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, jf. Tabel 4.1.

I praksis må de omdannede udlejningslejligheder forventes solgt som ejerlejlighed over en årrække. I udlejningslejligheder er lejekontrakten uopsigelig fra udlejers side, hvorfor de nuværende lejere kan vælge at blive boende på uændrede vilkår, selvom lejligheden bliver omlagt til ejerlejlighed. Det må derfor formodes, at omlagte udlejningslejligheder vil blive frasolgt som ejerlejligheder, når de nuværende lejere fraflytter boligen. Ændringen i boligernes ejerform vist i Tabel 4.1 må derfor tolkes som effekten på boligsammensætningen på længere sigt, når alle boliger med økonomisk incitament er omdannet.

¹⁴ I andre undersøgelser opgøres andelen af ejerboliger i Danmark primo 2015 til omkring 50 pct., jf. for eksempel Danmarks Statistik (2015). Forskellen skyldes, at udlejede ejerboliger i nærværende undersøgelse opgøres som ejerboliger (og ikke lejeboliger som i Danmarks Statistik (2015)), hvilket øger ejerboligers andel af den samlede boligbestand. Følgelig indregnes en udlejningsbolig beboet af ejeren her som udlejningsbolig (og ikke ejerbolig), hvilket trækker andelen af ejerboliger i modsat retning.

Alle omdannede udlejningsboliger er lejligheder, da kun disse er underlagt ejerlejlighedslovens nuværende begrænsning mod omdannelse til ejerlejlighed. Tillades omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme, anslås omkring 10 pct. af de private udlejningslejligheder at bortfalde, svarende til omkring 4 pct. af alle udlejnings- og almene lejligheder. Efter omdannelse skønnes ejerlejligheders andel af lejlighedsmarkedet at stige med 2,7 pct.point.

Tabel 4.1. Boliger efter ejerform, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges til ejerlejligheder, primo 2015 og skønnet fordeling.

	Antal boliger (tusinde)			Andel af boligbestand (pct.)		
	Primo 2015	Inklusiv omdannede lejligheder	Ændring	Primo 2015	Inklusiv omdannede lejligheder	Ændring pct.point
<i>Helårsboliger</i>						
Ejerbolig	1.577	1.605	29	57	58	1,0
Andelsbolig	209	209	-	8	8	-
Almen bolig	567	567	-	20	20	-
Privat udlejningsbolig	353	324	-29	13	12	-1,0
Offentlig udlejningsbolig	62	62	-	2	2	-
<i>Lejligheder</i>						
Ejerlejlighed	232	260	29	21	24	2,7
Andelslejlighed	152	152	-	14	14	-
Almen lejlighed	396	396	-	37	37	-
Privat udlejningslejlighed	272	243	-29	25	22	-2,7
Offentlig udlejningslejlighed	33	33	-	3	3	-

Anm.: Boliger med uoplyst ejerform er udeladt af tabellen.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

På landsplan vurderes en tilladelse til omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder at medføre, at én pct. af alle helårsboliger skifter ejerform. Der er en vis geografisk variation i, hvor stor en andel af boligbestanden, som omdannes til ejerlejligheder. I Hovedstadsområdet udgør udlejningslejligheder i småejendomme en forholdsvis lille andel af den samlede boligbestand, så selvom mange af disse omdannes, er den samlede effekt stadig forholdsvis begrænset. I Hovedstadsområdet vurderes blot 0,7 pct. af den samlede boligbestand at blive omdannet til ejerlejligheder. I byområder udenfor Hovedstadsområdet med mindst 5.000 indbyggere vurderes 1,5-2,5 pct. af alle helårsboliger at blive omdannet til ejerlejligheder. Dette følger af, at koncentrationen af udlejningslejligheder i småejendomme er forholdsvis høj, og at omkring halvdelen af boligerne omdannes. I de mindste byområder med færre end 5.000 indbyggere er det under 1 pct. af boligbestanden, som skønnes omlagt til ejerlejligheder. Relativt mange udlejningslejligheder i småejendomme er ellers beliggende i disse områder, men blot hver fjerde lejlighed skønnes omlagt til ejerlejlighed.

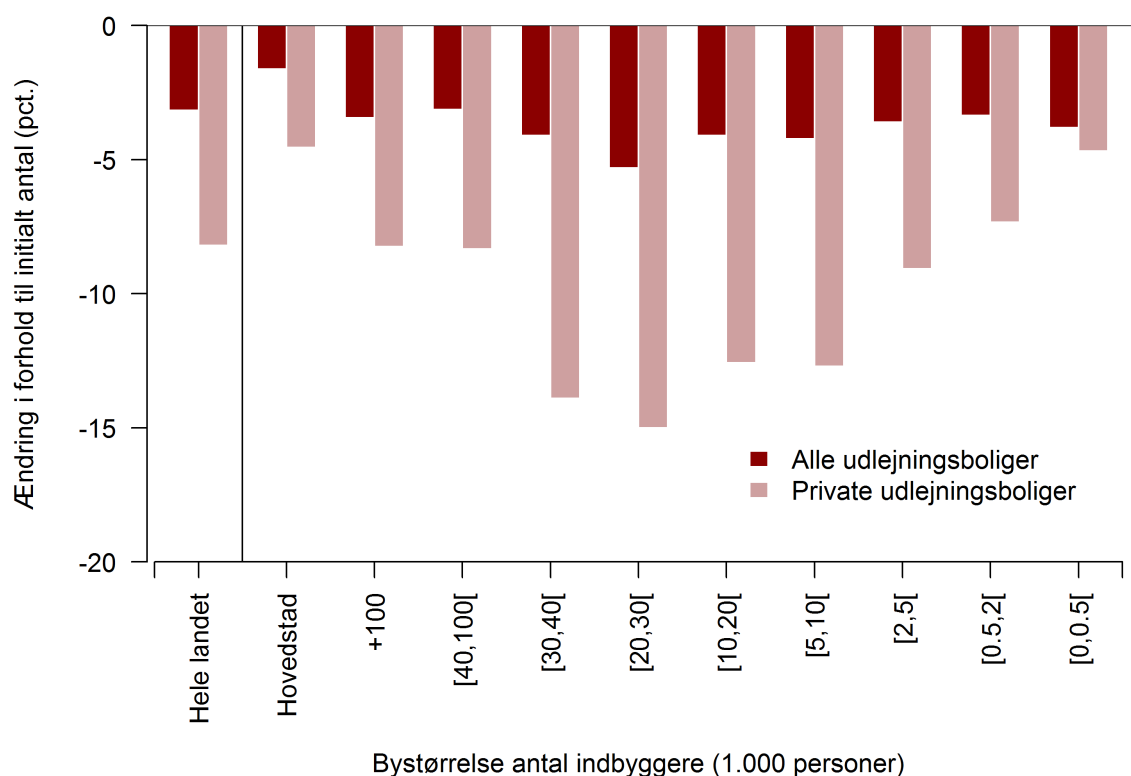
Ændring på udlejningsmarkedet

Udbuddet af udlejningsboliger vurderes at falde med knap 29.000 lejligheder, hvis private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 tillades omdannet til ejerlejligheder. Dette svarer til, at udbuddet af private og almene udlejningsboliger på landsplan sænkes med 3,2 pct., jf. Figur 4.1. Andelen af udlejningsboliger, som omdannes, udtrykker hvor stort et negativt udbudsstød, som sker til udbuddet af udlejningsboliger.

Påvirkningen af udlejningsmarkedet vurderes forskellig på tværs af landet. Den mindste påvirkning skønnes i Hovedstadsområdet, hvor en stor andel af udlejningsboligerne er beliggende i ejendomme med flere end fem boligenheder. I provinsbyer med flere end 40.000 indbyggere samt i byer med færre end 5.000 indbyggere anslås påvirkningen af udlejningsmarkedet at være på niveau med landsgennemsnittet. For de større byer gælder, at en stor andel af private udlejningslejligheder i småejendomme omdannes til ejerboliger, men en relativt lille andel af det samlede antal udlejningsboliger er beliggende i småejendomme. Modsat forholder det sig i landdistrikterne, hvor andelen af private udlejningsboliger, der omdannes til ejerlejligheder, vurderes relativt lav. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet vurderes at finde sted i byer med mellem 5.000-40.000 indbyggere, idet 4,2 til 5,6 pct. af udlejningsmarkedet skønnes omdannet til ejerboliger. Dette følger af, at omkring halvdelen af de private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes omdannet samtidig med, at private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en relativt stor andel af udlejningsmarkedet på cirka 10 pct.

Tendensen er overordnet den samme, hvis blot markedet for private udlejningsboliger betragtes, om end en større andel af det samlede antal boliger her påvirkes. Idet forholdsvis få almene boliger er beliggende i de mindre byområder, ses forskellen til det private udlejningsmarked at være forholdsvis lille i disse områder.

Figur 4.1. Ændring i bestanden af udlejningsboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



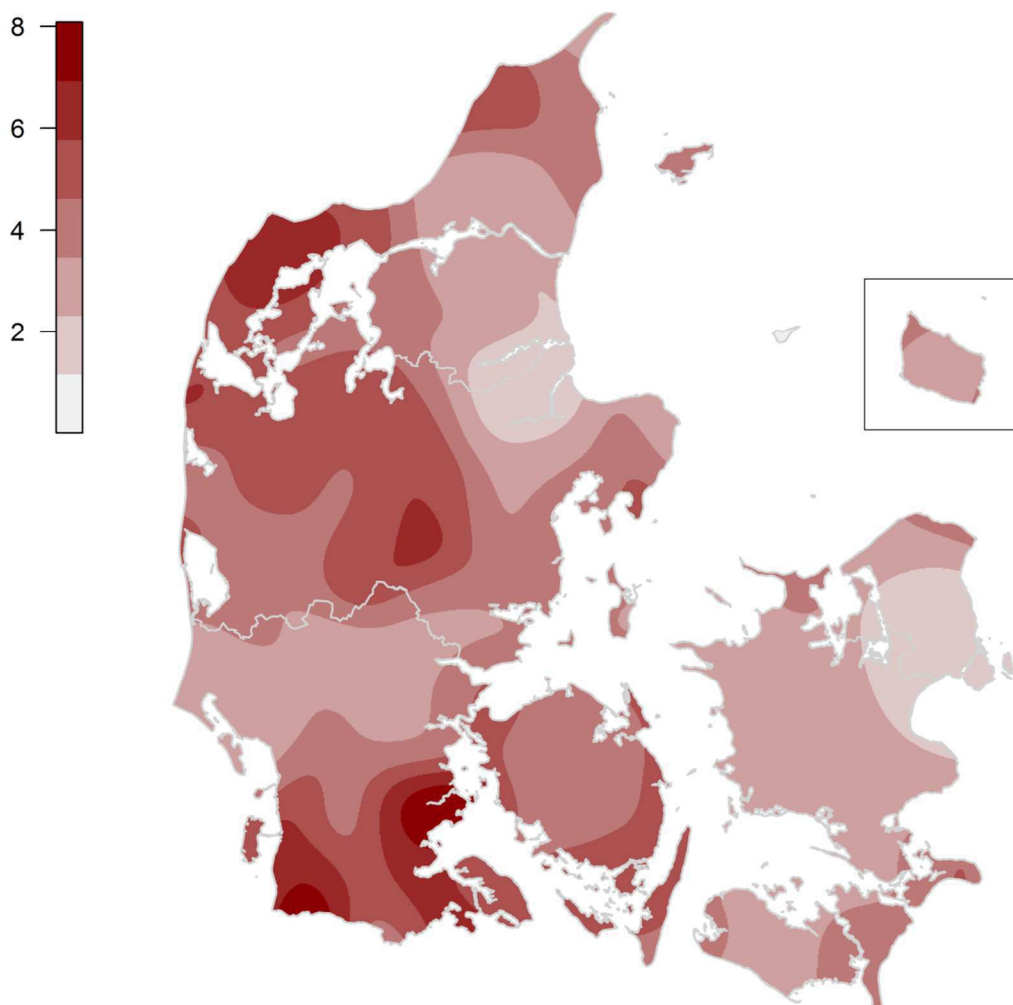
Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse udgør af henholdsvis det samlede udlejningsmarked og private udlejningsboliger.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Påvirkningen af udlejningsmarkedet på tværs af landet er desuden illustreret i Figur 4.2, hvor det for hele landet er estimeret, hvor stor en andel af det samlede antal private og almene udlejningsboliger, som vurderes omdannet til ejerlejligheder. Af figuren fremgår det, at andelen generelt er lav på Sjælland, Lolland, Falster, Midtjylland, den nordlige del af Sønderjylland og den

østlige del af Nordjylland. Enkelte områder skiller sig ud, heriblandt omkring Haderslev, Tønder og Thisted, hvor andelen af udlejningsmarkedet, der påvirkes, vurderes større end 5 pct.

Figur 4.2. Relativ ændring i bestanden af udlejningsboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel (i pct.) af det samlede udlejningsmarked i form af private og almene udlejningsboliger, som skønnes omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed herfor. Udglatning er foretaget med Nadaraya-Watson smootheren, se eventuelt fodnote 12.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Ændring på ejerboligmarkedet

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, og udlejere med økonomisk incitament hertil udnytter muligheden for omdannelse, vurderes antallet af ejerboliger at stige med knap 29.000 ejerlejligheder. Dette svarer til, at udbuddet af ejerboliger på landsplan øges med 1,8 pct. Andelen udtrykker, hvor stort et positivt stød til udbuddet af ejerboliger, der fremkaldes ved omdannelsen¹⁵.

I Hovedstadsområdet påvirkes udbuddet af ejerboliger i samme grad som på landsplan. Ejerboligmarkedet påvirkes forholdsvis kraftigt af, at blot 0,6 pct. af alle boliger i området

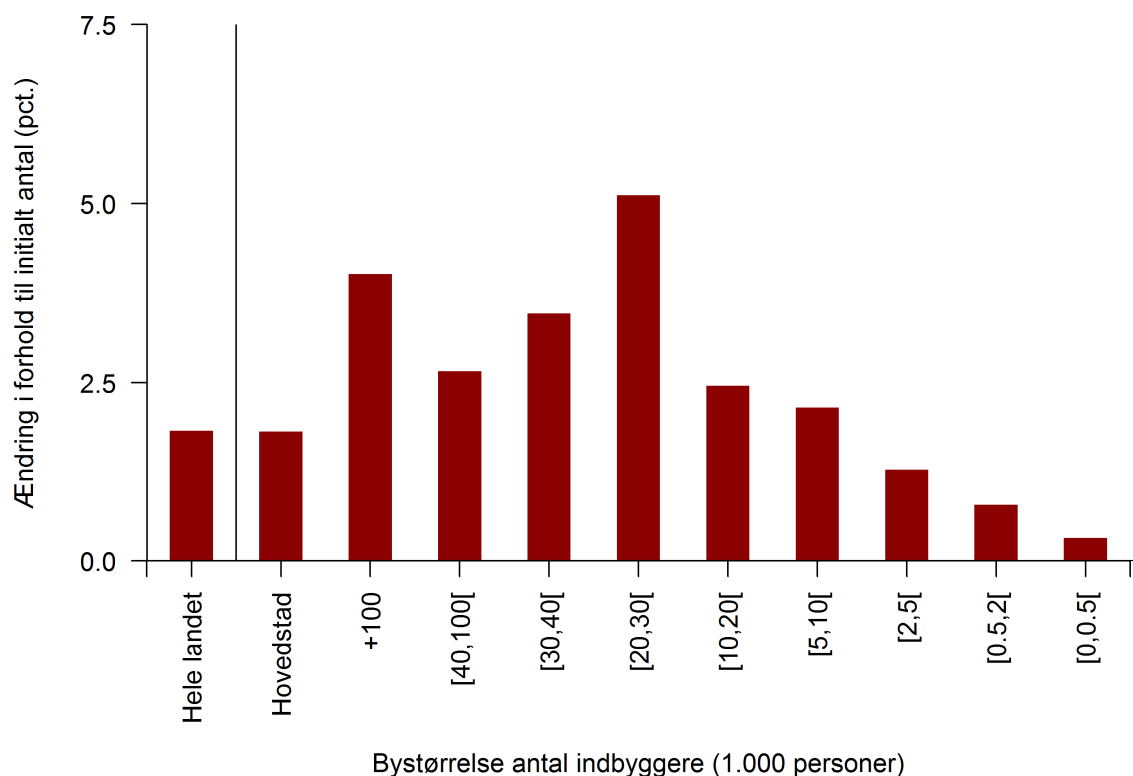
¹⁵ Et positivt udbudsstød til antallet af ejerboliger behøver ikke påvirke prisdannelsen på ejerboligmarkedet. Hvis de nye boligtagere, der kommer ind på ejerboligmarkedet, har samme rådighedsbeløb til boligforbrug som de eksisterende boligejere, vil boligprisen være uændret.

omdannes, da ejerboliger i Hovedstadsområdet udgør en relativt lille andel af områdets samlede boligbestand.

I provinsbyer med flere end 5.000 indbyggere anslås påvirkningen af ejerboligmarkedet større end på landsplan. I disse områder vurderes bestanden af ejerboliger at stige med 2-5 pct., hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omdannes til ejerlejligheder. Dette skyldes kombinationen af, at det er i disse områder private udlejningslejligheder udgør den største andel af den samlede boligbestand, ligesom andelen af udlejere med økonomisk incitament til omdannelse vurderes at være forholdsvis høj. I byer med 5-20.000 er ejerboligmarkedet forholdsvis stort, hvorfor påvirkningen af ejerboligmarkedet er lavere i disse områder.

I de mindre landsbyer med færre end 5.000 indbyggere omdannes en relativt lille andel af de privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, og samtidig er ejerboligen her markant mere udbredt end i øvrige dele af landet. Denne kombination gør, at påvirkningen af ejerboligmarkedet er beskeden. I byer med 2.000-5.000 indbyggere vurderes antallet af ejerboliger at blive øget med 1,3 pct., hvis muligheden for omdannelse af private udlejningsboliger i småejendomme gives. I de mindste byer med færre end 500 indbyggere og i landdistrikterne vurderes stigningen i antal ejerboliger til blot 0,3 pct.

Figur 4.3. Ændring i bestanden af ejerboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



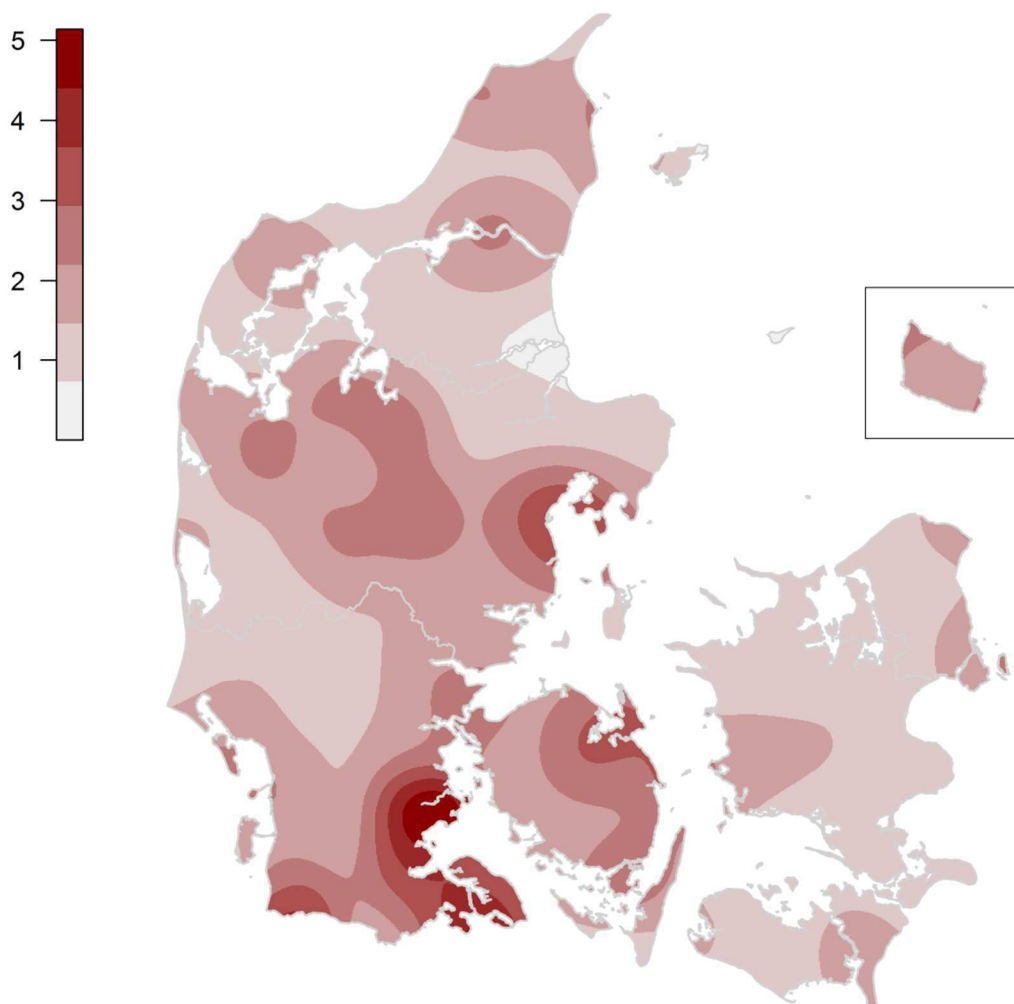
Anm.: Figuren viser hvor stor en stigning, der forventes i antallet af ejerboliger indenfor hver bystørrelse, hvis udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Den påvirkning af ejerboligmarkedet, som følger af, at private udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, er illustreret i Figur 4.4. Det ses, at i stort set hele landet påvirkes ejerboligmarkedet kun i begrænset omfang, da stigningen i udbuddet af ejerlejligheder generelt vurderes at være lavere end 2 pct. Den største

påvirkning ses omkring Haderslev, hvor stigningen i udbuddet af ejerboliger dog stadig er mindre end 5 pct.

Figur 4.4. Relativ ændring i bestanden af ejerboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en relativ stigning i pct., som ventes i antallet af ejerboliger, hvis private udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder. Udglatning er foretaget med Nadaraya-Watson smootheren, se eventuelt fodnote 12.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

4.2. Kapitalgevinst til ejere af udlejningslejligheder i småejendomme

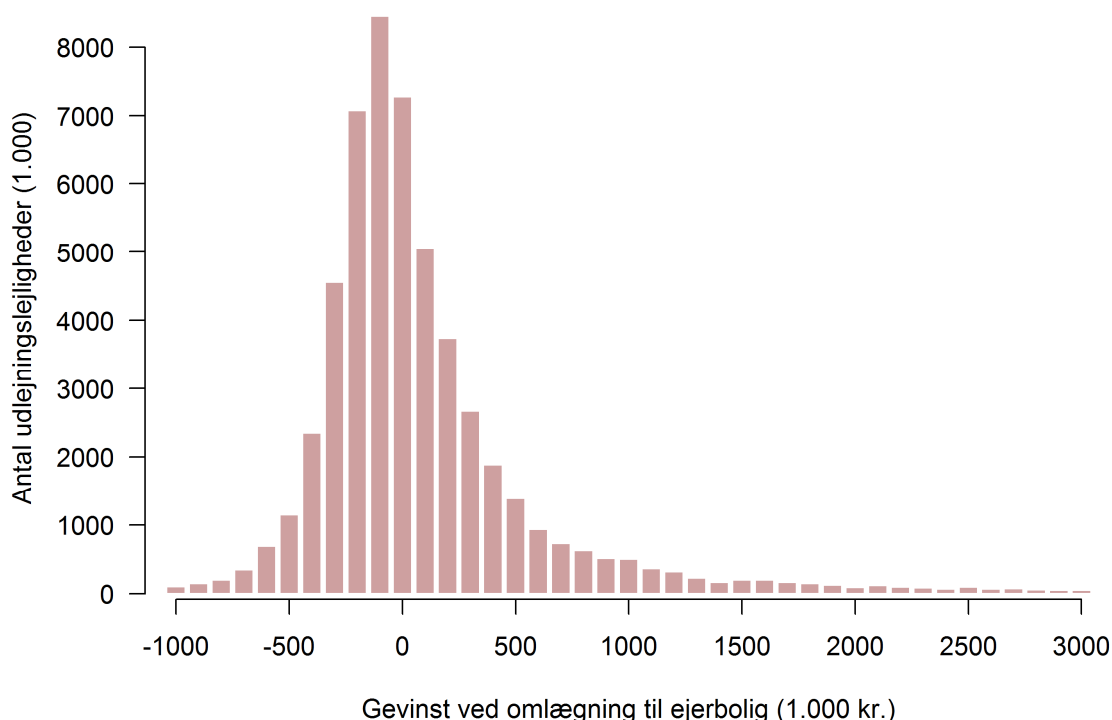
Det antages, at en beboet lejlighed omlægges til ejerbolig, såfremt udlejeren opnår en kapitalgevinst ved omdannelsen. Gevinsten beregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på boligmarkedet.

For udlejningsejendomme beregnes udlejerens kapitalgevinst som forskellen mellem ejendommens potentielle værdi indeholdende ejerlejligheder og ejendommens nuværende værdi, idet der per lejlighed indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. Den samlede, skønnede gevinst ved omdannelse af udlejerens samlede ejendom opsplittes på de enkelte beboelseslejligheder i ejendommen ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal.

Kapitalgevinsten per udlejningslejlighed skønnes til i gennemsnit at være godt 530.000 kr. (180.000 kr. per lejlighed, hvis alle udlejningslejligheder betragtes, også dem med negativ gevinst). Medianen er knap 250.000 kr. (godt 15.000 kr.).

Fordelingen af kapitalgevinsten per udlejningslejlighed er vist i Figur 4.5. Negative gevinster findes for de private udlejere, som ikke har økonomisk incitament til at omdanne udlejningsejendommens boliger til ejerlejligheder. Disse ejer lige over halvdelen af alle private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. For den andel halvdel af udlejningslejlighederne ses en positiv gevinst. Det mest normale er en kapitalgevinst op til 500.000 kr. per lejlighed. For visse lejligheder, typisk beliggende i det centrale København, skønnes dog betydeligt større kapitalgevinster.

Figur 4.5. Skønnet kapitalgevinst per udlejningslejlighed, 2014.



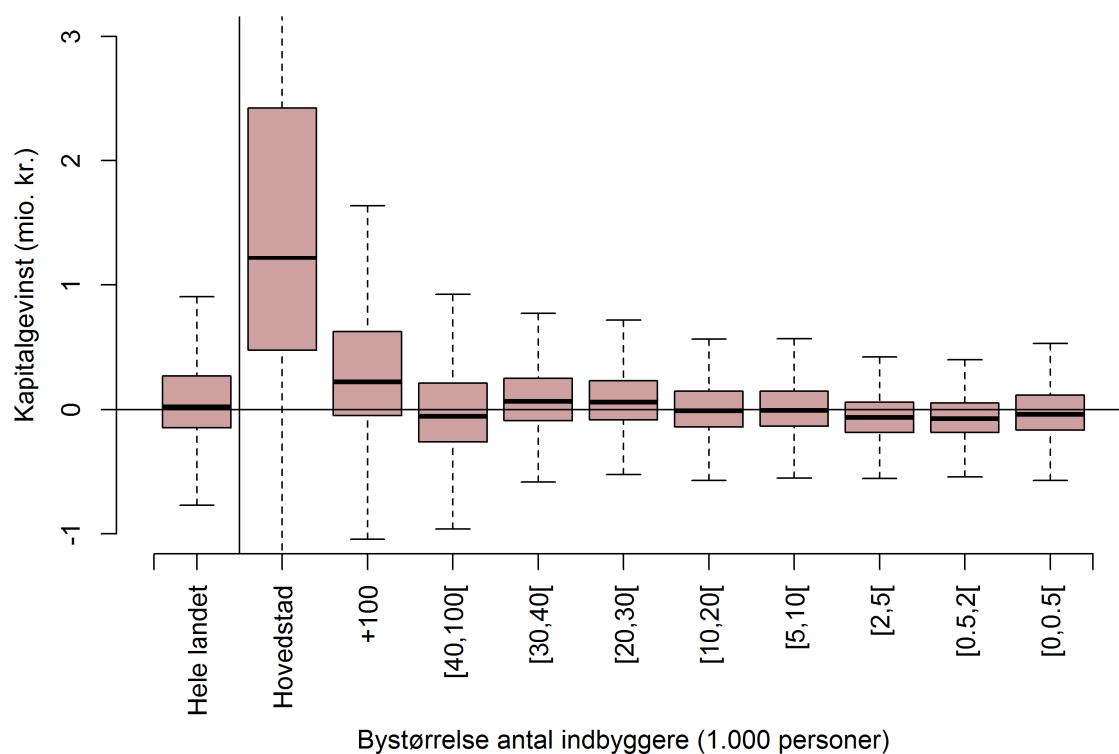
Anm.: Figuren viser fordelingen af den skønnede kapitalgevinst ved omlægning af udlejningslejligheder beliggende i beboede småejendomme opført senest i 1966 til ejerlejligheder. Kapitalgevinsten er udregnet som ejendommens vurderede værdi indeholdende ejerlejligheder fratrukket værdien som udlejningsejendom og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Ejendommens kapitalgevinst omregnes til gevinsten i hver lejlighed ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal. Kapitalgevinsten per lejlighed er herefter inddelt i intervaller af 100.000 kr., hvor markeringen på førsteaksen viser intervallets venstre endepunkt.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Kapitalgevinsten vurderes generelt klart størst i Hovedstadsområdet, jf. Figur 4.6, der viser kapitalgevinstfordelingen efter bystørrelse. Også i Aarhus, Odense og Aalborg vurderes størstedelen af udlejere at opnå en positiv kapitalgevinst. I mindre byområder skønnes kapitalgevinstens fordeling at være nogenlunde lige fordelt omkring en gevinst på nul kr.

I Appendiks C er vist en tabel, som opsummerer beregningen af kapitalgevinsten til de udlejere, som vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. I tabellen vises blandt andet den gennemsnitlige kapitalgevinst i de større byer. Det fremgår, at kapitalgevinsten i det centrale København og på Frederiksberg skønnes at overstige 2 mio. kr. per udlejningslejlighed, som omdannes. Også i de større provinsbyer skønnes betydelige kapitalgevinster, for eksempel i Aarhus, hvor gevinsten i gennemsnit vurderes til 830.000 kr. per lejlighed. Fra bycentrum i de største byer aftager kapitalgevinstens størrelse, når mindre byområder betragtes.

Figur 4.6. Skønnet kapitalgevinst per udlejningslejlighed efter bystørrelse, 2014.



Anm.: Kapitalgevinsten er udregnet som udlejningsejendommens værdi indeholdende ejerlejligheder fratrukket ejendommens nuværende markedsværdi og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Ejendommens samlede gevinst opgøres per lejlighed ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

4.3. Boligomkostning

For at illustrere de økonomiske konsekvenser af en eventuel omlægning af private udlejningslejligheder i småejendomme til ejerboliger betragtes den såkaldte boligomkostning. Formålet herved er at anskueliggøre, i hvilken størrelsesorden den økonomiske omkostning ved at bo i boligen ændres, når lejligheden omdannes til ejerlejlighed. Ændringen i omkostningen findes både for de nuværende lejere og fremtidige ejere, som køber boligen efter denne er omdannet til ejerlejlighed.

Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen. Boligomkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bebo en given bolig. For udlejningsboliger er husleje et kendt begreb, og huslejen repræsenterer lejernes samlede omkostninger ved at bo i boligen (eksklusiv varme, el, vand mv., der traditionelt holdes uden for huslejen). Der findes et tilsvarende huslejebegreb for ejerboliger. Denne 'husleje' kaldes for boligomkostning¹⁶.

¹⁶ Boligomkostningen skal ikke forveksles med boligens *boligudgift*. Boligudgiften er den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen, dvs. hvor stor en betaling boligtagerne afholder til deres boligformål. Man bør undlade at sammenligne boliger ved deres boligudgift. Det skyldes, at boligudgifterne for en ejerbolig varierer efter både boligejendommens belåningsgrad og lånenes forrentnings- og afdragsvilkår. Sammenlignes boligudgiften for forskellige boliger, tages der således ikke hensyn til, hvad boligtager allerede har betalt for boligen (for eksempel kontant indskud eller lånedbringelse). Der tages heller ikke hensyn til, om en del af boligydelsen i virkeligheden er opsparing for boligtageren (for eksempel afdrag på lån).

Ved beregning af boligomkostningen tages der hensyn til, at boligtager alternativt kunne opnå et afkast på den kapital, som bindes i boligen. For ejerboliger indgår afdrag på lån ikke i boligomkostningen, da afdrag er opsparing, der senere realiseres (senest på salgstidspunktet).

Boligomkostninger beskrives nærmere i Boks 4.1, mens der i Appendiks G gives en uddybende beskrivelse af beregningsmetoden anvendt i denne undersøgelse. Det understreges, at boligomkostningen beregnes under de i 2014 gældende regler og forhold. Dette omfatter, at beregningen foretages på baggrund af de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet. Ændres ejerboligprisen, vil boligomkostningerne ligeledes være anderledes.

Boks 4.1. Boligomkostning for ejer- og udlejningslejligheder.

Boligomkostningen angiver de samlede økonomiske omkostninger ved at bo i en given bolig. Dette muliggør en sammenligning af omkostningen ved at bo i udlejnings- og ejerboliger.

For lejeboliger sættes boligomkostningen lig huslejen i den enkelte bolig opgjort uden forbrugsudgifter som for eksempel el, vand, varme mv. Huslejen fastsættes på baggrund af observerede huslejer i Boligstøtterejstret i år 2014. For de 31 pct. af de privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, hvor der kan observeres en husleje, anvendes denne. For de resterende private udlejningslejligheder imputeres huslejen som beskrevet i Appendiks F. Det indregnes ikke i boligomkostningen for lejere, at en del af disse subsidieres gennem boligstøtteordningen.

For ejerboliger beregnes boligomkostningen ved en række antagelser om de indgående størrelser: Det antages, at kapitalomkostningen indregnet i boligomkostningen modsvarer det afkast, ejeren alternativt kunne have opnået på anden vis, hvis en kapital svarende til boligejendommens værdi blev investeret lige så risikabelt (der anlægges altså en alternativ omkostningsbetragtning). Boligejere betaler grundskyld og ejendomsværdiskat, samt øvrige poster, som dækker ejendommens drift, administration mv. Afskrivninger på ejerboliger medregnes som den vedligeholdelse, der er nødvendig for at opretholde boligens stand.

For ejerboliger bør ejendommens prisstigning fratrækkes boligomkostningen (eller prisfald bør tillægges omkostningen). I beregningerne ses der dog bort fra kapitalgevinster/-tab. Der ses desuden bort fra etableringsomkostninger (tinglysningsafgift, udgift til skrivning af skøde mv.) og udgifter i forbindelse med salg af en ejerbolig (ejendomsmægler mv.). Boligomkostningen for ejerbolig beregnes på baggrund af gældende regler. Beregningen tager udgangspunkt i år 2014 (renteniveauer, ejendomsværdi, skatteregler mv.). Beregningen foretages desuden under de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet.

For udlejningsboliger beregnes desuden *ændringen i boligomkostningen*, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Der ses dels på ændringen i omkostningen, såfremt de eksisterende lejere bliver boende i boligen, efter denne er omdannet til ejerlejlighed. Og dels beregnes ændringen i boligomkostningen for den nye husholdning, som køber den tidligere udlejningslejlighed, der nu er ejerbolig.

Beregningsmetoden bag de præsenterede boligomkostninger er opstillet i Appendiks G.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Lunde (2013).

Det ønskes at beskrive boligomkostningen for lejere i småejendomme opført senest i 1966, hvis lejlighed vurderes at blive omdannet til ejerlejlighed, såfremt ejerlejlighedsloven tillader dette. Derfor beregnes udelukkende boligomkostninger for de private udlejningslejligheder i småejendomme, hvor udlejeren vurderes at have økonomisk incitament til at omdanne udlejningsejendommen til ejerlejligheder. Betragtes i stedet alle beboede udlejningslejligheder i

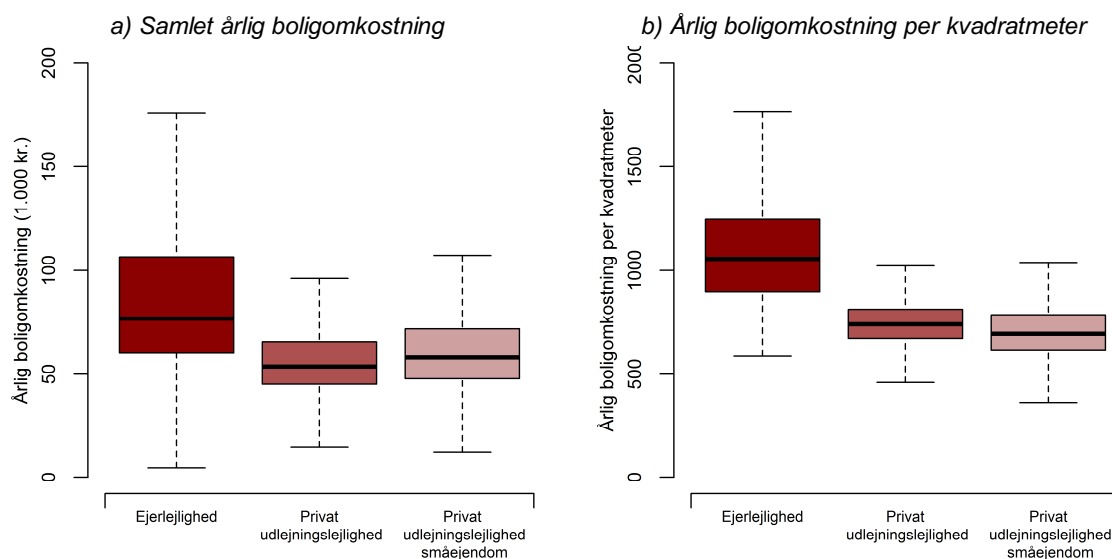
småejendomme opført senest i 1966, kan samme konklusioner drages, der præsenteres i det følgende.

Boligomkostningen i private udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes omlagt til ejerlejligheder, sammenlignes dels med boligomkostningen i ejerlejligheder og dels med omkostningen for alle udlejningslejligheder begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger, som i Zangenberg & Iversen (2017) vurderes omlagt. Sidstnævnte gruppe omfatter i alt cirka 135.000 udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med mere end to boligenheder. I forhold til resultaterne præsenteret i det følgende adskiller lejligheder, der skønnes omdannet til ejerlejligheder, sig ikke væsentligt fra alle private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre beboelseslejligheder.

Boligomkostning efter boligtype

Generelt vurderes boligomkostningen at være større i ejerlejligheder end i udlejningslejligheder. Det fremgår af Figur 4.7, der for hver boligtype viser fordelingen af de i 2014 beregnede boligomkostninger. At boligomkostningerne i gennemsnit skønnes lavere for udlejningslejligheder end for ejerlejligheder skyldes øjensynligt, at de betragtede udlejningslejligheder er opført senest i 1966, hvorfor størstedelen er underlagt huslejeregulering. For hovedparten af de betragtede udlejningsboliger vil huslejens niveau derfor være lavere end niveauet for den markedsbestemte leje.

Figur 4.7. Boligomkostning efter boligtype, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Den gennemsnitlige årlige boligomkostning for ejerlejligheder vurderes at være på knap 90.000 kr. i 2014, svarende til omkring 7.500 kr. per måned, jf. Figur 4.7a. For private udlejningslejligheder vurderes den årlige huslejeomkostning til knap 60.000 kr. per år, hvilket svarer til 5.000 kr. per måned. Omkostningen ved private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes generelt tæt ved lejeniveauet i private udlejningslejligheder generelt, dog skønnes den gennemsnitlige boligomkostning ved en privat udlejningslejlighed i en småejendom lidt højere. Af figuren ovenfor ses det desuden, at spredningen på boligomkostningens fordeling er større for private udlejningslejligheder beliggende i en småejendom end private udlejningslejligheder generelt.

Blandt private udlejningslejligheder ses det omvendte billede, hvis boligomkostningen opgøres per kvadratmeter. I så fald vurderes private udlejningslejligheder i småejendomme en anelse billigere end private udlejningslejligheder generelt, jf. Figur 4.7b.

Boligomkostninger efter boligtype og beliggenhed i form af bystørrelse

For både ejerlejligheder og udlejningslejligheder i småejendomme skønnes boligomkostningen størst i Hovedstadsområdet og i Aarhus, Odense og Aalborg. Samme tendens ses blandt alle private udlejningslejligheder, hvor stigningen i de største byområder dog er mere afdæmpet. For alle tre boligtyper gælder det, at boligomkostningen vurderes at være på nogenlunde samme niveau for byer med færre end 100.000 indbyggere uanset bystørrelsen. Det fremgår af Figur 4.8, som viser boligomkostningen efter bystørrelse.

For ejerlejligheder ses boligomkostningen at være markant højere i de større byer sammenlignet med byer med færre end 100.000 indbyggere. Årsagen hertil er, at prisniveauet for ejerlejligheder er højere i de større byer, hvorfor boligtagernes kapitalomkostning er større i storbyerne. Også boligskatter i form af grundskyld og ejendomsværdiskat er generelt højere i de større byer end i de mindre provinsbyer.

Boligomkostningen i private udlejningslejligheder varierer kun i mindre grad med bystørrelsen for boligens beliggenhed, end det er tilfældet for ejerlejligheder. Dette skyldes, at kun boliger opført senest i 1966 betragtes. Disse boliger er generelt underlagt huslejeregulering, hvorfor huslejens niveau ikke afspejler de geografiske udsving i ejerboligprisen, som ses på tværs af landet.

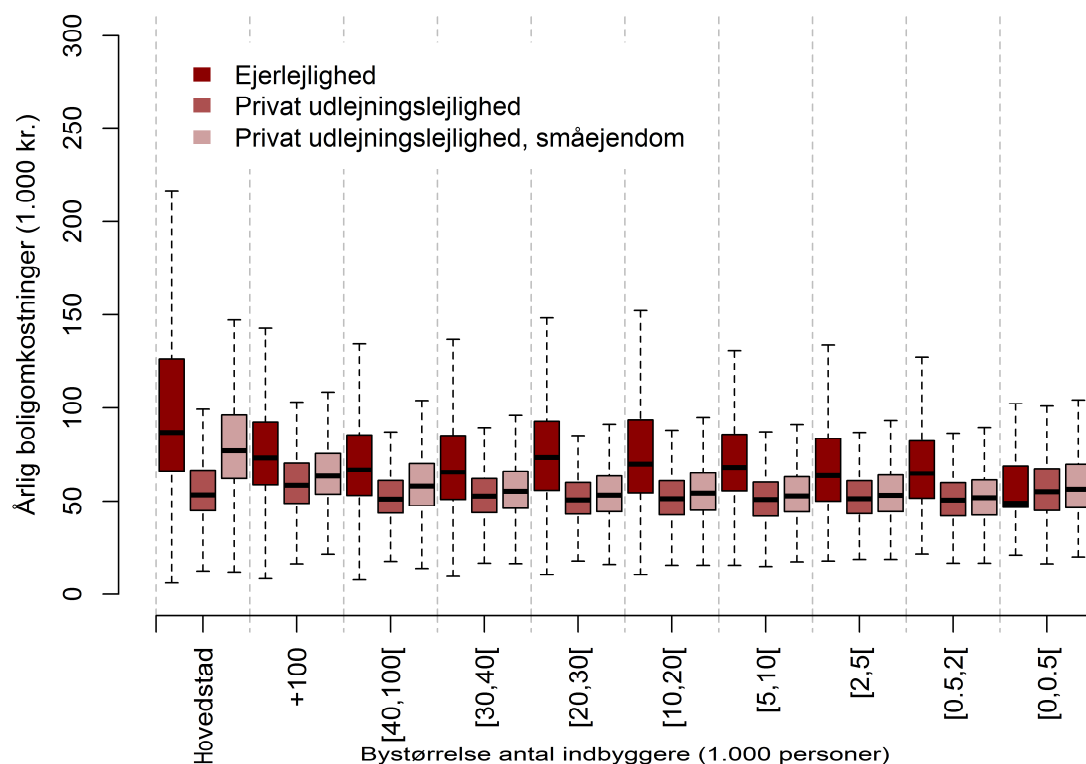
Af figuren ses en tendens til, at omkostningen i udlejningslejligheder i småejendomme i de større byer ligger tættere ved omkostningen ved ejerboliger, end det er tilfældet for udlejningsboliger generelt. Denne forskel i boligomkostningen mellem de to typer udlejningsboliger forklares blandt andet af huslejereguleringen. Blandt udlejningslejligheder i småejendomme er 8,4 pct. beliggende i uregulerede kommuner, mens dette kun gælder 3,1 pct. af alle udlejningslejligheder opført senest 1966¹⁷. Derudover vil udlejerne af småejendomme i regulerede kommuner i visse tilfælde have mulighed for at benytte det lejedes værdi i stedet for den omkostningsbestemte lejefastsættelse, jf. boligreguleringsloven § 4 stk. 5. Husleje, der er bestemt i forhold til det lejedes værdi, vurderes at være højere end omkostningsbestemt huslejefastsættelse, jf. Socialministeriet (2003)¹⁸.

I Hovedstadsområdet ses huslejeniveauet blandt småejendomme desuden at være relativt højt, da udlejningslejligheder i småejendomme generelt er større end alle udlejningslejligheder opført senest i 1966. I Hovedstadsområdet er udlejningslejligheder i småejendomme i gennemsnit 108 kvadratmeter, mens gennemsnittet ligger på 82 kvadratmeter for alle udlejningslejligheder opført senest i 1966.

¹⁷ I følgende 19 kommuner var der ikke huslejeregulering per 1. januar 2014: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brandø, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø, jf. Ejendomsforeningen Danmark (2017).

¹⁸ For småejendomme findes dog supplerende bestemmelser om, at huslejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, størrelse, kvalitet med flere i store ejendomme, jf. boligreguleringsloven kapitel IV A.

Figur 4.8. Boligomkostning efter boligtype og bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligomkostning efter boligtype og kvalitet

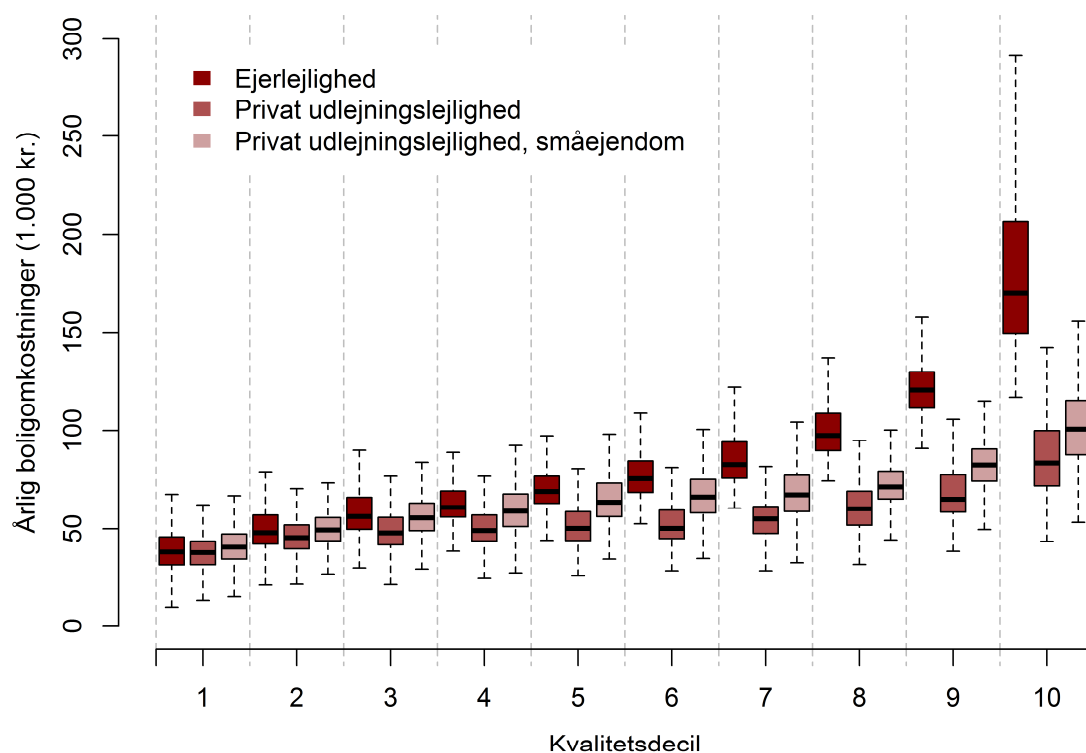
Boligens kvalitet opgøres ud fra lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig. Herved inddeles alle lejligheder i kvalitetsdeciler. Kvalitetsopdelingen af lejlighederne er beskrevet nærmere i afsnit 2.2. For hvert kvalitetsdecil og for hver boligtype udregnes den årlige boligomkostning, jf. Figur 4.9.

Der ses en klar positiv sammenhæng mellem boligens skønnede kvalitet og boligens årlige boligomkostning. For både ejer- og udlejningslejligheder gælder det således, at jo bedre kvalitet boligen har, jo større og jo mere variation er der i boligomkostningerne. Indenfor hver kvalitetsgruppe ses det, at boligomkostningerne er størst i ejerlejligheder. Herefter følger private udlejningslejligheder i småejendomme, mens alle private udlejningslejligheder opført senest i 1966 vurderes at have den laveste boligomkostning af disse tre boligtyper. For de dårligste kvaliteter ses et vist overlap mellem omkostningerne for ejerlejligheder og udlejningslejligheder, mens spredningen på boligomkostningerne bliver større, desto bedre kvalitet boligen har.

Det fremgår, at beboere i udlejningsboliger har lavere boligomkostninger, end hvis husstanden skulle finde en bolig af tilsvarende kvalitet på ejerlejlighedsmarkedet. Dette følger øjensynligt af reguleringen af huslejen i størstedelen af de betragtede udlejningsboliger, som er opført senest i 1966.

Indenfor hver kvalitetsgruppe ses boligomkostningen for private udlejningslejligheder i småejendomme altså at være større end blandt alle private udlejningsboliger opført senest i 1966. Dette kan følge af, at huslejefastsættelsen i en større andel af småejendommene sker ud fra det lejedes værdi i stedet for omkostningsbestemt huslejefastsættelse. En anden forklaring kan være, at private udlejningslejligheder i småejendomme i gennemsnit er større end udlejningslejligheder generelt.

Figur 4.9. Boligomkostning efter boligtype og kvalitet, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligomkostning efter boligtype og alder

Boligomkostningerne vurderes generelt relativt ens for forskellige aldersgrupper. Dette gælder alle tre boligformer i form af ejerlejligheder og private udlejningslejligheder i småejendomme henholdsvis generelt. Det fremgår af Appendiks D, hvor boligomkostningens fordeling efter alder vises. Dog ses en tendens til, at unge under 30 år i gennemsnit har en lidt lavere boligomkostning end ældre boligtagere. I alle aldersgrupper vurderes boligomkostningen for lejere lavere end boligomkostningen blandt lejlighedsejere. Desuden vurderes boligomkostningen for lejere i småejendomme højere end for alle udlejningslejligheder opført senest i 1966.

4.4. Boligbyrde

For at illustrere hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte boligbyrde. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat, som anvendes på boligydelsen¹⁹. Boligbyrden udtrykker boligtagereens boligadfærd, idet boligbyrden er et udtryk for, hvor stor en andel af sin disponible indkomst boligtageren har præference for at anvende på boligforbrug.

Boligbyrden beregnes for ejere af ejerlejligheder og lejere i udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Boligadfærden for disse beboere sammenlignes med adfærden for lejere i private udlejningslejligheder opført senest i 1966, der i Zangenberg & Iversen (2017) blev vurderet til at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

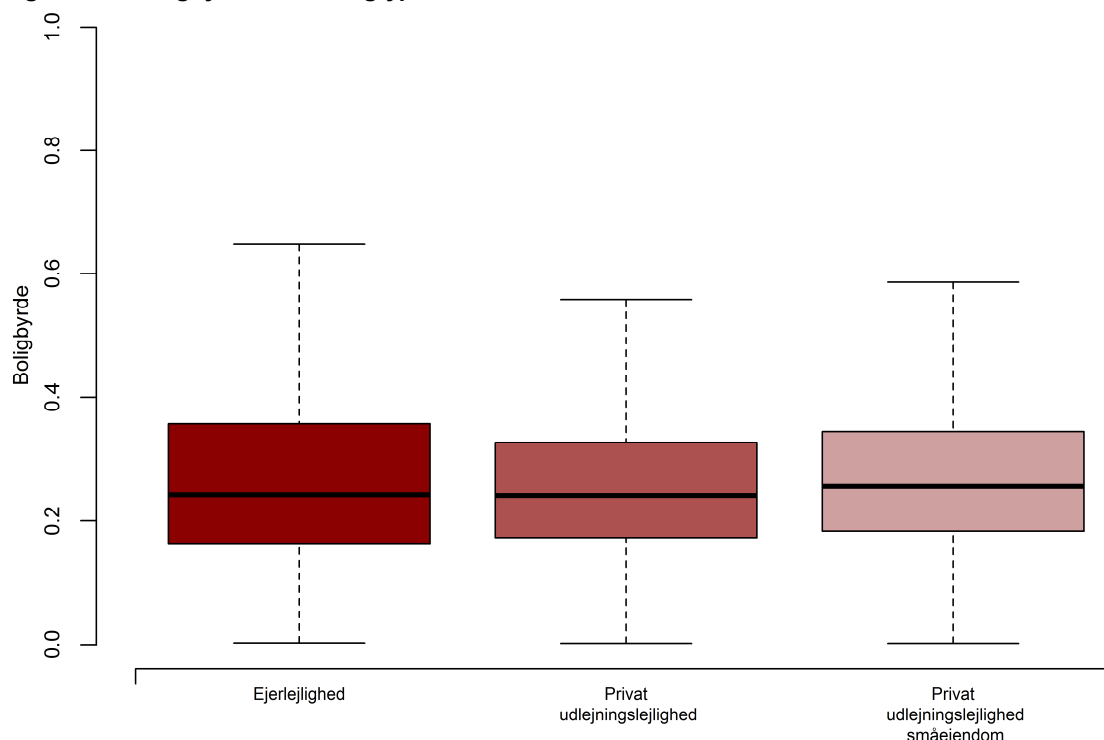
¹⁹ Husstandsindkomsten fastsættes til husstandens disponible indkomst beskrevet i afsnit 2.2 og defineret i anmærkning til Figur 2.3, mens boligydelsen sættes lig boligomkostningen beskrevet i afsnit 4.3.

Boligbyrde efter boligtype

For ejerlejligheder og private udlejningslejligheder, som vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, er boligbyrdefordelingen vist i Figur 4.10. Det ses, at boligbyrdefordelingen stort set er ens over de tre betragtede boligtyper. Der ses en tendens til, at fordelings spredning er en anelse større for ejerlejligheder end de to typer af private udlejningslejligheder. Den gennemsnitlige boligbyrde anslås at være knap 30 pct., mens medianen vurderes til omkring 25 pct.

At boligbyrdefordelingen er ens for ejer- og udlejningslejligheder indikerer, at lejlighedsejere har præference for at anvende samme andel af deres disponible indkomst på boligforbrug som lejere i private udlejningsboliger.

Figur 4.10. Boligbyrde efter boligtype, 2014.



Anm.: Boligbyrden er beregnet som forholdet mellem boligomkostningen og boligtagernes samlede disponible indkomst. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

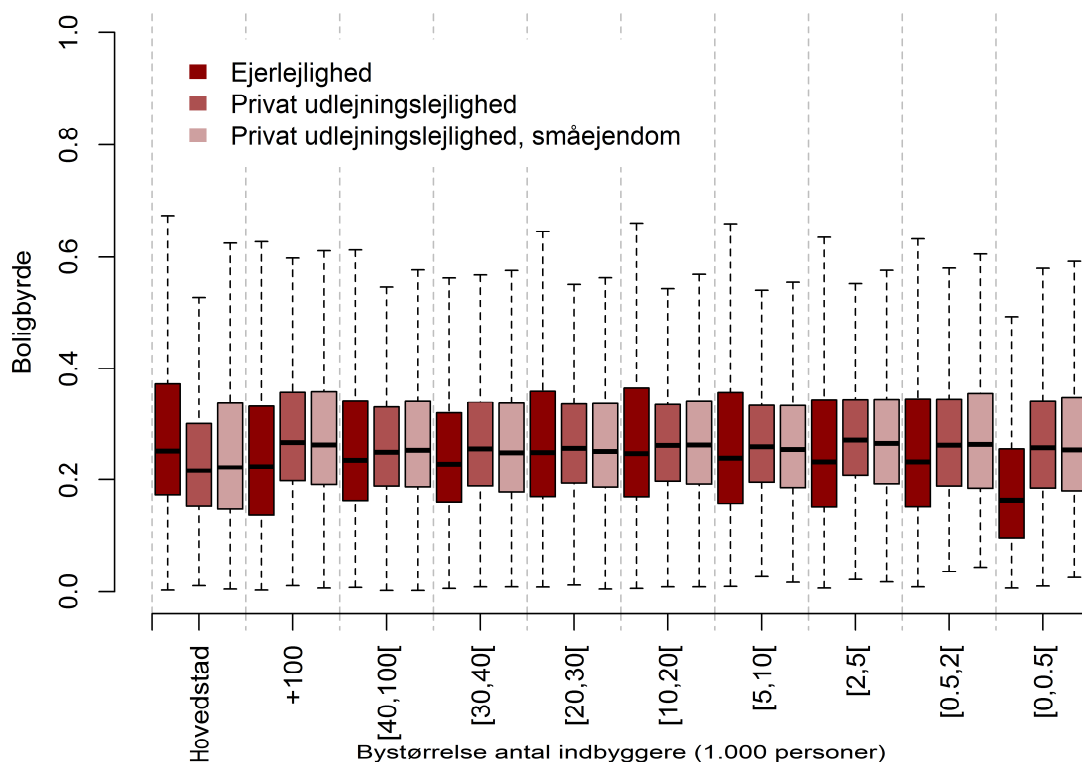
Boligbyrden vurderes over bystørrelse og efter boligens kvalitet ligeledes konstant for lejlighedsejere og lejere i private udlejningslejligheder opført senest i 1966, jf. Figur 4.11 henholdsvis Figur 4.12 nedenfor.

Af Figur 2.4 og Figur 2.5 fremgik det, at den disponible husstandsindkomst over kvalitet og bystørrelse blandt lejere i gennemsnit er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. Trods denne forskel indikerer undersøgelsens resultater, at boligadfærden i forhold til, hvor stor en andel af den disponible husstandsindkomst, der anvendes på bolig, er ens over kvalitet, bystørrelse og boligtype. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af boligtype, kvalitet eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst på boligforbrug (indenfor økonomisk teori kaldet Cobb-Douglas præferencer). Et lignende resultat finder Davis og Magné (2009) på det amerikanske ejerboligmarked, idet de finder en konstant boligbyrde på 24 pct. fra 1980 til 2000.

Boligbyrde efter boligtype og beliggenhed i form af bystørrelse

Indenfor hver bystørrelse vurderes boligbyrden ligeledes at være relativt ens for lejlighedsejere og lejere i private udlejningsboliger, jf. Figur 4.11. Dette peger mod, at lejlighedsejere og -lejere indenfor hver bystørrelse også har præference for at anvende samme andel af deres indkomst på boligforbrug.

Figur 4.11. Boligbyrde efter boligtype og bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligbyrde efter boligtype og kvalitet

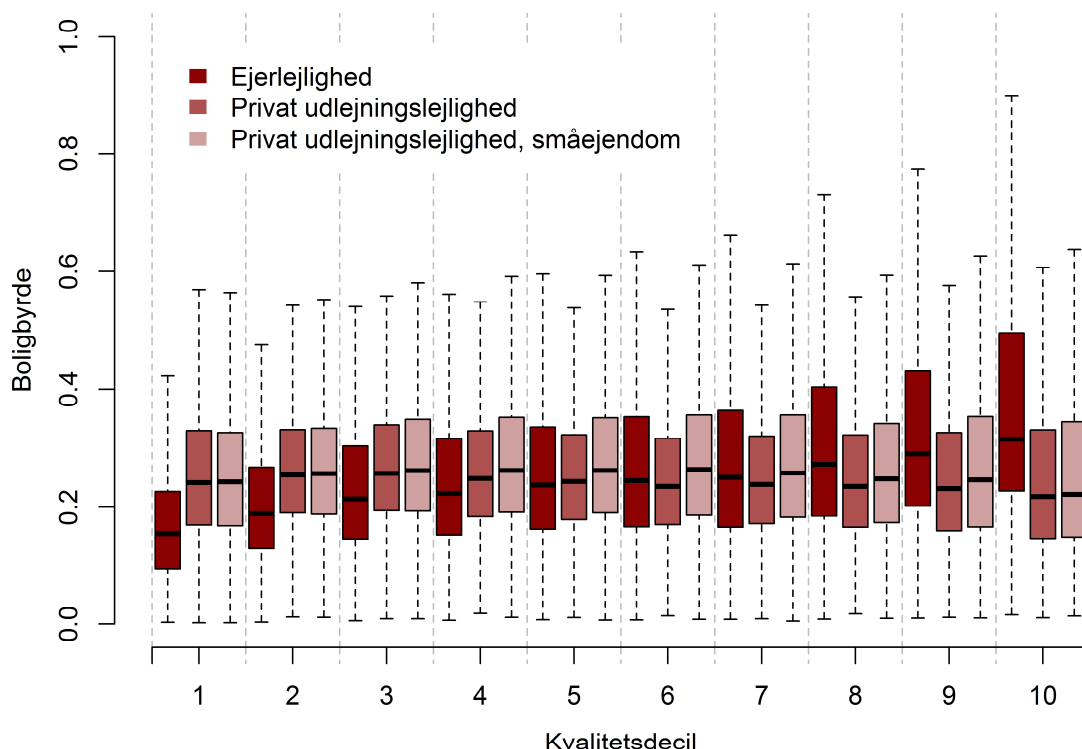
Boligbyrden over kvalitet er for de tre betragtede boligformer vist i Figur 4.12 nedenfor. Som ved de foregående figurer fremgår det, at boligbyrden også over boligens kvalitet er tilnærmelsesvis ens. Der ses dog en svag tendens til, at boligbyrden er forskellig mellem ejerlejligheder og private udlejningslejligheder for boliger af bedste og dårligste kvalitet.

Boligbyrde efter boligtype og alder

Boligomkostningerne vurderes nogenlunde konstante over alder, hvilket særligt gælder de 30 til 70-årige. Da den disponible husstandsindkomst er lavest for unge og ældre, vurderes boligbyrden højere for unge og ældre end midaldrende på 30 til 70 år. Det fremgår af Appendiks D, hvor boligomkostningens og boligbyrdens fordeling over alder vises.

Særligt for ældre over 70 år, der bor i ejerlejlighed, vurderes boligbyrden forholdsvis høj. Årsagen hertil er, at disse har en forholdsvis lav indkomst, da størstedelen i denne aldersgruppe er pensionister. En stor andel af disse husstande har formentlig boet i deres ejerbolig i mange år, hvorfor husstandens reelle boligudgift – dvs. den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen – er betydeligt lavere end den beregnede boligomkostning.

Figur 4.12. Boligbyrde efter boligtype og kvalitet, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

4.5. Ændring i boligomkostning for boliger, som omdannes til ejerlejlighed

Hvis de udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament til at omdanne til ejerbolig udnytter muligheden – såfremt der gives tilladelse hertil – vil det påvirke boligomkostningen.

Størrelsen af denne ændring findes ved at sammenligne boligens nuværende boligomkostning med omkostningen, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Beregningsmetoden er beskrevet i Appendiks G. Ændringen i boligomkostningen undersøges for to scenarier: For det første, hvordan boligomkostningen vurderes at blive ændret, såfremt lejlighedens nuværende beboere bliver boende efter omdannelsen til ejerlejlighed. For det andet, hvordan omkostningen ændres, når nye beboere køber lejligheden som ejerlejlighed.

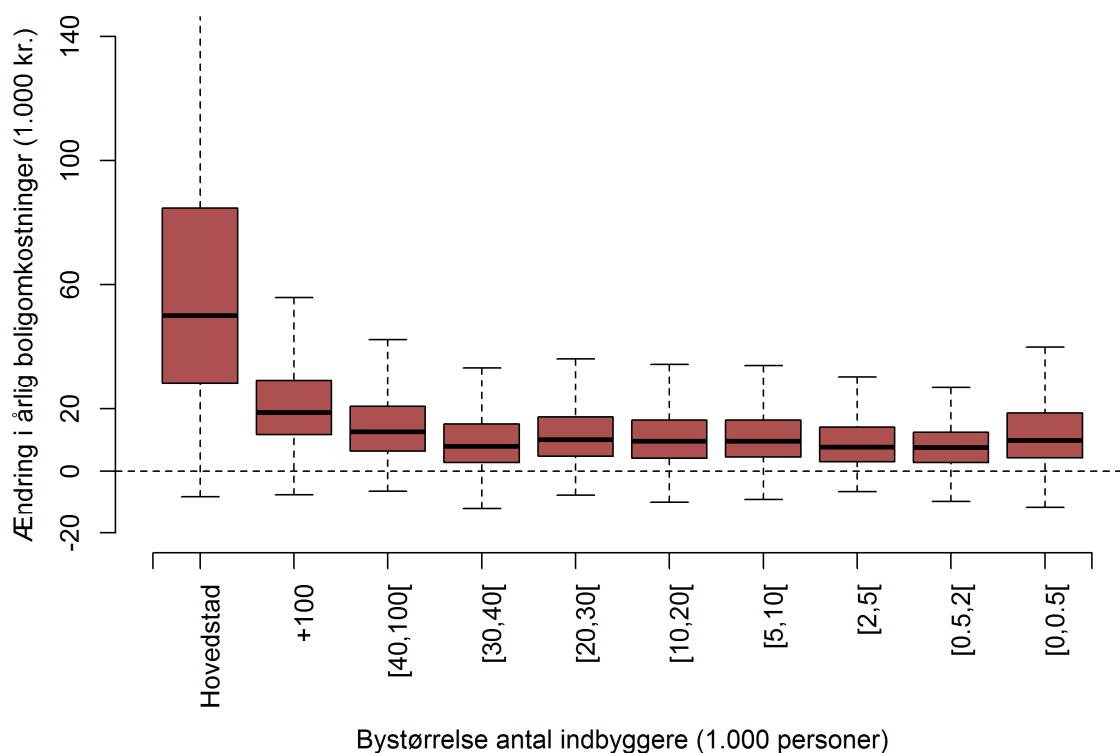
For de nuværende lejere vil huslejen – og dermed boligomkostningen – være upåvirket af udlejerens mulighed for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Da lejekontrakten samtidig er uopsigelig fra udlejerens side, kan de nuværende beboere vælge at blive boende i udlejningslejligheden som lejere, selv hvis lejligheden omdannes til ejerbolig.

For de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed (udlejerens kan forsøge at sælge lejligheden til de nuværende lejere, såfremt udlejer ønsker at realisere gevinsten ved omdannelsen). Efter salget som ejerbolig anslås boligomkostningen i den tidligere udlejningslejlighed at stige betragteligt. Den gennemsnitlige stigning skønnes til godt 21.000 kr. årligt, svarende til en meromkostning på 1.750 kr. per måned. For den enkelte lejer kan stigningen i boligudgiften være større, da muligheden for boligstøtte frafalder ved en ejerbolig.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i større byer og mere moderat i mindre byer og i landdistrikterne. I Hovedstadsområdet vurderes den gennemsnitlige stigning i boligomkostningen at være på omkring 63.000 kr. årligt. I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen i gennemsnit for de omdannede udlejningslejligheder til 22.000 kr. årligt, mens boligomkostningen for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er mellem 9-15.000 kr. årligt.

Ændringen i boligomkostningen ved omdannelse til ejerlejligheder bringer omkostningsniveauet ved de omdannede udlejningslejligheder på niveau med boligomkostningen i eksisterende ejerlejligheder i samme område.

Figur 4.13. Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.

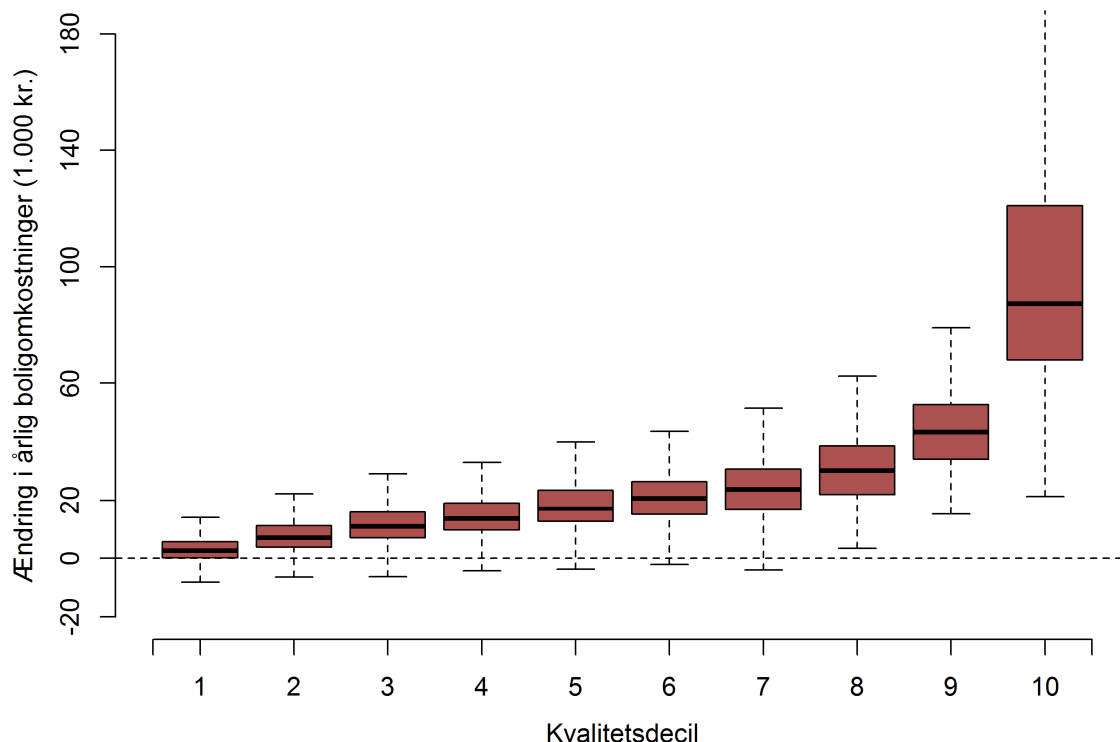


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Ændringen i boligomkostningen for nye ejere i de tidligere lejeboliger er stigende i lejlighedens kvalitet, jf. Figur 4.14. At stigningen i boligomkostningen vurderes størst i Hovedstadsområdet, de større byer og for lejligheder i de bedste kvalitetsdeciler skyldes, at salgsprisen som ejerlejlighed er betydeligt højere i disse områder og for disse kvaliteter. Salgsprisen afspejles direkte i boligtagernes kapitalomkostning, som derfor er stigende i boligens værdi. Dette forklarer størstedelen af den geografiske variation, samt variationen på tværs af kvalitetsdeciler, i ændringen af boligomkostningen for de private udlejningslejligheder, hvor udlejeren vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Figur 4.14. Ændring i boligomkostning efter kvalitet for nye boligtagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

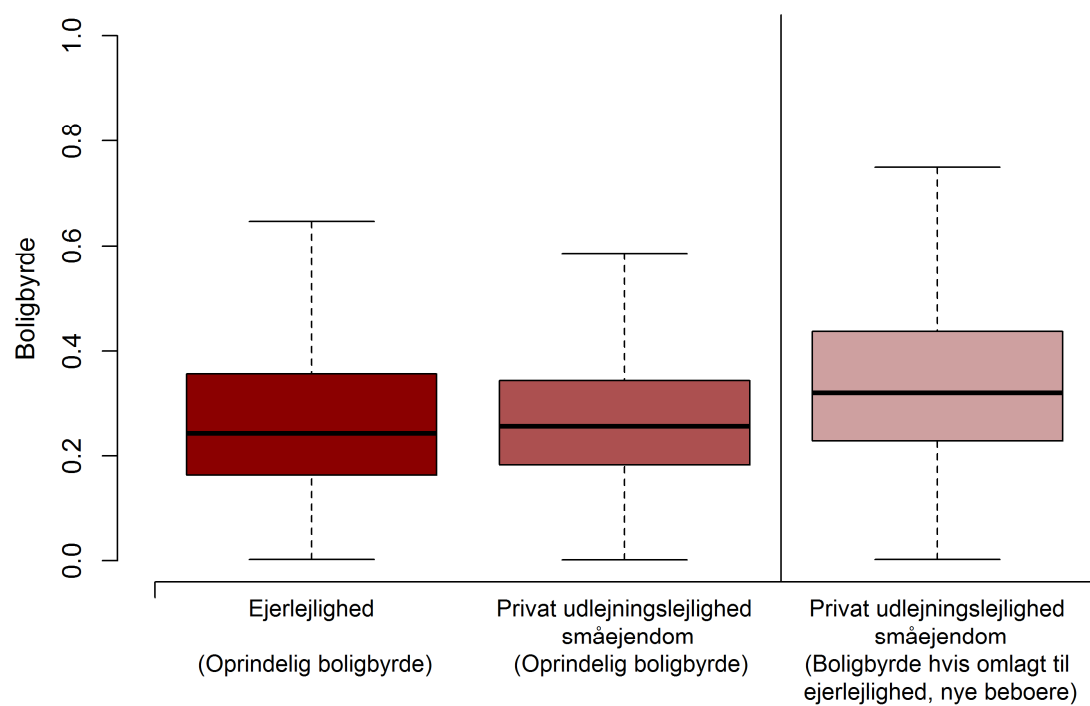
Figur 4.15 viser boligbyrden for udlejningslejligheder i småejendomme efter omlægning til ejerlejlighed, givet at de omlagte lejligheder bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere. Boligbyrden efter omlægning til ejerlejlighed udregnes således som boligomkostningen for den omlagte lejlighed i forhold til de nuværende beboeres disponible husstandsindkomst. Der sammenlignes med den oprindelige boligbyrde for ejerlejligheder og udlejningslejligheder i småejendomme.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres. Lejeren kan nemlig vælge at blive boede som lejere i udlejningslejligheden til en uændret husleje, også efter den formelt er omdannet til ejerlejlighed.

Under den forudsætning, at udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning, jf. Figur 2.5 og Figur 4.13. For de tidligere udlejningslejligheder øges boligbyrden i gennemsnit med 8 pct.point under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende lejere. Stigningen i medianen er 6 pct.point.

Det vil med andre ord betyde, at beboerne i gennemsnit skal ændre adfærd med hensyn til, hvor stor en andel af deres disponible indkomst, som anvendes på bolig tjenesten, hvis fremtidige boligtagere med samme indkomstniveau som de nuværende lejere, skal bebo samme bolig, der tidligere var en privat udlejningslejlighed, men nu er omdannet til en ejerlejlighed.

Figur 4.15. Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed med beboere med samme disponible indkomst, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

5. Konklusion

Ejerlejlighedsloven begrænser omkring 355.500 private udlejnings- og andelslejligheder mod at blive omdannet til ejerlejligheder. Heraf er knap 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres som ejendomme med to boligenheder og erhverv eller tre til fem boliglejermål uanset ejendommens antal erhvervsenheder. Rapporten vurderer de formodede konsekvenser ved at give ejerne af disse private udlejningslejligheder i småejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Småejendomme med private udlejningslejligheder er spredt over hele Danmark. I alle kommuner og over alle bystørrelser udgør udlejningslejligheder i småejendomme således en forholdsvis konstant andel af den samlede boligbestand på mellem to til fem pct. Dette gælder dog ikke Hovedstadsområdet og landdistrikterne, hvor andelen er mindre. Beliggenheden af udlejningslejligheder i småejendomme er dermed anderledes end beliggenheden af udlejningslejligheder generelt. Generelt er udlejningslejligheder i højere grad koncentreret i de større byområder. Foruden beliggenhed ligner udlejningslejligheder i småejendomme den gennemsnitlige udlejningslejlighed i forhold til størrelse, ligesom beboersammensætningen efter alder og disponibel indkomst er ens.

Ejeren af udlejningsejendomme med to til fem boliglejermål antages at omdanne lejlighederne til ejerlejligheder, såfremt udlejerens opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. På baggrund af en sammenligning af ejendommens anslåede værdi som udlejningsejendom og ejendommens alternative, estimerede værdi indeholdende ejerboliger vurderes det, hvor stor en andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som formodes omdannet til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed gives.

Det skønnes, at ejerne af 48 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne boligerne til ejerlejligheder, jf. Tabel 3.1. Dette svarer til, at knap 29.000 lejligheder – lige over én pct. af den samlede bestand af helårsboliger – vurderes at blive omdannet fra private udlejningsboliger til ejerlejligheder.

Andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, som forventes omlagt til ejerlejligheder, vurderes højest i de større byområder. Herfra aftager andelen, når afstanden til bycentrum øges. I Hovedstadsområdet skønnes 84 pct. af alle private udlejere at have økonomisk incitament til at omdanne udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder. I de større provinsbyer med mindst 40.000 indbyggere vurderes omkring halvdelen af udlejerne at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. I de mellemstore og små byområder med færre end 40.000 indbyggere vurderes omkring hver tredje ejer af en mindre udlejningsejendom at opnå en økonomisk gevinst ved at omdanne ejendommens lejligheder til ejerboliger.

Udlejeren opnår en kapitalgevinst ved omdannelsen til ejerlejlighed. Den gennemsnitlige gevinst per udlejningslejlighed, som omlægges, skønnes i 2014 at være i størrelsesordenen en halv mio. kr. (median 250.000 kr.), jf. Figur 4.5. Særligt i Hovedstadsområdet opnås dog betydeligt større kapitalgevinster i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. per lejlighed, der omdannes. I Aarhus, Odense og Aalborg skønnes gevinsten i gennemsnit at være en tredjedel af Hovedstadsområdets. Kapitalgevinstens størrelse aftager yderligere, hvis mindre byområder betragtes.

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges til ejerlejligheder, vil det påvirke boligmarkedet forskelligt på tværs af landet. I Hovedstadsområdet sker den mindste indvirkning på det samlede udlejningsmarked (alle private og almene udlejningsboliger). Her formodes 1,6 pct. af udlejningsmarkedet at blive omdannet til ejerboliger. Den forholdsvis lave andel skyldes, at etageboliger typisk er beliggende i ejendomme med flere end fem lejligheder. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet skønnes at ske i byområder med mellem 5.000 og

40.000 indbyggere. Her vurderes 13-15 pct. af de private udlejningsboliger omdannet til ejerlejligheder, svarende til i gennemsnit 3,4 pct. af alle udlejningsboliger i området, jf. Figur 4.1. Påvirkningen af udlejningsmarkedet i disse områder skønnes relativt stor, da omkring halvdelen af de private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes omdannet til ejerlejligheder samtidig med, at private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en relativt stor andel af udlejningsmarkedet

En ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder vil resultere i både et øget udbud og en øget efterspørgsel på ejerboligmarkedet. Udbuddet af ejerlejligheder vokser, da de tidligere udlejningslejligheder kommer ind på ejerboligmarkedet. Efterspørgslen efter ejerboliger stiger, da samme antal husholdninger, som tidligere søgte mod udlejningsmarkedet, alt andet lige vil søge bolig på ejerboligmarkedet.

På kort sigt påvirkes boligmarkedet kun i begrænset omfang. De nuværende lejere kan således vælge at blive boende til en uændret husleje, da lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. På kort sigt vil en stor andel af beboerne i de tidligere udlejningslejligheder forblive de samme, og effekterne på boligmarkedet vil således være begrænsede.

Over tid fraflytter de nuværende lejere deres boliger, og på langt sigt udskiftes beboerne i alle omdannede lejligheder. Udbuddet af ejerlejligheder vil dermed stige med antallet af lejelejligheder, der omlægges. Påvirkningen af det samlede boligmarked ansås dog at være svag, idet blot én pct. af alle helårsboliger skønnes omdannet fra udlejnings- til ejerlejlighed.

Havde de nye personer på ejerboligmarkedet samme disponible indkomst og samme boligmæssige adfærd som de personer, der i forvejen var på ejerboligmarkedet, ville boligpriserne være uændrede.

Indenfor alle bystørrelser ses det imidlertid, at den disponible indkomst for beboere i udlejningslejligheder konsekvent er lavere end indkomsten for lejlighedsejere, jf. Figur 2.5. Desuden vises det, at boligomkostningen ved ejerlejligheden vurderes højere end huslejen ved en lejebolig i byområder af alle størrelser, jf. Figur 4.8. Sættes omkostningen i forhold til den disponible indkomst (den såkaldte boligbyrde) findes det, at lejlighedsejere og -lejere i dag har præference for at bruge samme andel af deres disponible indkomst på boligydelsen. Boligbyrden vurderes således i størrelsesordenen 30 pct. for både lejlighedsejere og -lejere, jf. Figur 4.11.

Resultaterne peger på, at de nye boligtagere på ejerboligmarkedet på langt sigt har et lavere budget til bolig end dem, der i forvejen er på ejerboligmarkedet. Da boligtagerne har tilnærmelsesvis samme adfærd, kan dette medføre, at prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet bliver svagere end i situationen, hvor forbuddet mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme blev opretholdt. Da udbuddet af ejerlejligheder kun påvirkes i begrænset omfang – på landsplan vurderes udbuddet af ejerboliger at stige med 1,8 pct., jf. Figur 4.3 – virker det mest sandsynligt, at effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet vil være relativt svag i forhold til, hvis ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejlighed ophæves.

Selvom udbuddet af ejerboliger formentlig vil stige relativt hurtigt efter muligheden for omdannelse til ejerlejligheder er givet, vil lejlighederne først blive solgt til nye boligtagere, når de nuværende lejere fraflytter. Salg af omdannede udlejningslejligheder uden lejere sker derfor løbende over en årrække. Dette vil være medvirkende til, at effekten på ejerboligprisen som følge af ændret lovgivning dæmpes.

I de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, skønnes boligomkostningen i gennemsnit at stige, når nye boligtagere køber lejligheden på ejerlejlighedsmarkedet. De øgede omkostninger kan betyde, at udlejningslejlighederne efter omdannelse til ejerbolig i stedet ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Ændringen i

beboersammensætningen vurderes dog begrænset, idet der i alle dele af landet fortsat vil være stort set samme antal udlejningsboliger til rådighed. Således vurderes den største nedgang i udbuddet af private- og almene udlejningsboliger indenfor en given bystørrelse at være i størrelsesordenen 5 pct.

Den største stigning i boligomkostningen for de lejligheder, som omdannes til ejerlejligheder, ventes i Hovedstadsområdet, jf. Figur 4.13. I samme område vurderes dog begrænsede effekter i forhold til ændret beboersammensætning og på prisudviklingen på ejerboligmarkedet. Dette skyldes, at udbuddet af udlejningsboliger er forholdsvis stort i Hovedstadsområdet, hvorfor der her sker det mindste relative fald i udbuddet af udlejningsboliger. Effekterne i forhold til ændret beboersammensætning og effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet er ikke undersøgt nærmere.

I provinsbyer med mindst 5.000 indbyggere vurderes 3-5 pct. af den samlede bestand af udlejningsboliger at blive omdannet til ejerlejligheder, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges. Da boligomkostningen samtidig skønnes at stige, kan der i disse byer ske en større påvirkning af både beboersammensætning og boligprisudvikling, end det er tilfældet i Hovedstadsområdet.

I de mindste byområder og i landdistrikterne vurderes 3,5 pct. af private og almene udlejningsboliger omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed for omdannelse af private udlejningslejligheder i småejendomme. Dette forventes kun at påvirke boligprisudviklingen på ejerboligmarkedet i ringe grad, da ejerboliger udgør en forholdsvis stor andel af boligbestanden i disse områder, og den relative ændring i udbuddet af ejerboliger derfor er ganske svag.

I det omfang der sker en større omrokering af boligtagerne, som følge af muligheden for omdannelse til ejerlejlighed, kan dette påvirke søgningen mod almene boliger. Såfremt boligprisudviklingen ændres, eller efterspørgslen efter udlejningsboliger stiger, kan dette påvirke mængden af nybyggeri af henholdsvis ejer- og udlejningsboliger. Sådanne effekter i forhold til nybyggeri, og effekten på søgningen mod almene boliger, er ikke undersøgt nærmere.

I Zangenberg og Iversen (2017) udførtes en lignende undersøgelse, som vurderede effekterne ved at give alle ejere begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder mulighed for at omdanne. I undersøgelsen skønnes det, at i alt 263.000 andels- og private udlejningslejligheder ville blive omdannet til ejerlejligheder, hvis det fulde forbud mod omdannelse til ejerboliger blev ophævet. På landsplan anslås påvirkningen af boligmarkedet således være op mod ti gange større end i nærværende undersøgelse. Således vurderes antallet af andelsboliger i hele landet at blive reduceret til en tredjedel af det nuværende antal, udbuddet af udlejningsboliger på landsplan skønnes at falde med omkring 15 pct. mens antallet af ejerboliger ville stige med op mod 17 pct. Lokalt ville effekterne imidlertid være endnu større, særligt omkring København og de største provinsbyer.

På denne baggrund konkluderes det i Zangenberg og Iversen (2017), at en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse til ejerbolig sandsynligvis ville medføre et nedadgående pres på ejerboligprisen. Desuden vurderes det sandsynligt, at en fuld ophævelse af forbuddet på længere sigt ville medføre en omrokering af boligtagerne, så særligt lavindkomstgrupper ville have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. Resultaterne i Zangenberg og Iversen (2017) står i kontrast til konklusionerne i denne undersøgelse, hvor effekten på boligmarkedet vurderes betydeligt mindre. Forskellen ligger i hvor stort et stød boligmarkedet udsættes for.

Referencer

- Andersen, Marc Lund (2015): *Fællesudgifter i ejerlejligheder*. Boligøkonomisk Videncenter arbejdsrapport, februar 2015.
- Andersen, Marc Lund (2013): *Udgifter til administration, drift og vedligeholdelse af lejligheder*. Boligøkonomisk Videncenter arbejdsrapport, november 2013.
- Bivand, Roger; Yu, Danlin; Nakaya, Tomoki og Garcia-Lopez, Miquel-Angel (2017): *Package 'spgwr': Functions for computing geographically weighted regressions*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<https://cran.r-project.org/web/packages/spgwr/spgwr.pdf>
- Boligmarkedsstatistikken (2017): *Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<http://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>
- Bygnings- og Boligregistret (2017): *BBR instruks – 5.5 Helårsbeboelse i sommerhus*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<http://instruks.bbr.dk/sommerhus/0/30>
- Danmarks Statistik (2015): *Flere bor til leje - Boligopgørelsen 1. januar 2015*. Nyt fra Danmarks Statistik, nr. 166, april 2015. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<http://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=19472>
- Danmarks Statistik (2017a): *Statistikdokumentation for Byopgørelsen*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på Danmarks Statistiks hjemmeside:
<http://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/byopgoerelsen>
- Danmarks Statistik (2017b): *Statistikdokumentation for Flytninger internt i Danmark*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på Danmarks Statistiks hjemmeside:
<http://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/flytninger-internt-i-danmark>
- Davis, Morris A. og Ortalo-Magné, François (2009): *Household Expenditures, Wages, Rents*. Review of Economic Dynamics, vol. 14, no. 2, april 2011, side 248-261.
- Ejendomsforeningen Danmark (2017): *Ejendomsstatistikken tabel KOM01KR: Regulerede kommuner efter kommune og år*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på Ejendomsforeningen Danmarks hjemmeside:
<http://stat.ejendomsforeningen.dk/pxwebejendomsf/Database/Ejendomsforeningen/05/05.asp>
- Ejendomsforeningen Danmark (2013): *Værdiansættelse af investeringsejendomme – Definition af forrentningskrav*. Ejendomsforeningen Danmark, 2013.
- Ejendomsforeningen Danmark (2006): *Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen*. Ejendomsforeningen Danmark, 2006.
- Finanstilsynet (2008): *Bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008 – Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. af 16. december 2008*. Lovtidende A, 2008, udgivet den 19. december 2008.
- Forsikring & Pension (2014): *Sociale ydelser 2014 – hvem, hvad og hvornår*. 1. udgave, Forlaget Forsikring, København.
- Fotheringham, A. Stewart; Brunson, Chris og Charlton, Martin (2002): *Geographically Weighted Regression: The Analysis of Spatially Varying Relationships*. John Wiley & Sons, Chichester.
- Gollini, Isabella; Lu, Binbin; Charlton, Martin; Brunson, Christopher og Harris, Paul (2015): *GWmodel: An R Package for Exploring Spatial Heterogeneity Using Geographically Weighted Models*. Journal of Statistical Software, 63 (17), side 1-50.

Hansen, Marianne Frank & Markeprand, Tobias (2015): *Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterpørgslen i danske kommuner*. DREAM rapport, september 2015.

Heckman, James J. (1979): *Sample Selection Bias as a Specification Error*. *Econometrica*, vol. 47, no. 1 (januar 1979), side 153-161.

Lunde, Jens (2013): *Boligudgifter og user costs – en undervisningsnote*. 2. udgave, september 2013.

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (2015): *Skøn over konsekvenserne ved ophævelse af maksimalprisbestemmelsen ud fra DREAM (2012) og MBBL's egen model*. Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, april 2015.

Nadaraya, E.A. (1964): *On estimating regression*. *Theory of probability and its applications* 1964:9, side 141-142.

Skatteministeriet (2016): *Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger*. Notat fra Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, oktober 2016.

Skifter Andersen, Hans og Skak, Morten (2008): *Privat udlejning: Motiver, strategier, økonomi*. SBI forlag, Hørsholm. SBI, nr. 2008:01.

Socialministeriet (2003): *Private udlejningsejendommers budgetleje 2002*. Socialministeriet, januar 2003.

Socialministeriet (2006): *Den almene boligsektor fremtid*. Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende fremtidsperspektiver for en mere selv bærende almen sektor, juni 2006.

Stephensen, Peter; Hansen, Jonas Zangenberg; Jørgensen, Esben Hvid og Hansen, Marianne Frank (2015): *Fremskrivning af ejendomsværdien af parcelhuse – En anvendelse af geografisk vægtet regression (GWR) på danske data*. DREAM rapport, juni 2015.

Trafik-, bygge- og boligstyrelsen (2017): *Opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder*. Notat udarbejdet til udvalg om ejerlejlighedsloven, maj 2017.

Toomet, Ott & Henningsen, Arne (2017): *Sample Selection Models in R: Package sampleSelection*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<https://cran.r-project.org/web/packages/sampleSelection/vignettes/selection.pdf>

Watson, Geoffrey S. (1964): *Smooth regression analysis*. *Sankhyā: The Indian Journal of Statistics, Series A* (1961-2002), Vol. 26, No. 4 (dec. 1964), side 359-372

Whitehead, Christine et al. (2016): *Understanding the Role of Private Renting: A Four-Country Study*. Boligøkonomisk Videncenter, København.

Wooldridge, Jeffrey M. (2002): *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*. 2. udgave, MIT Press, 2002.

Zangenberg, Jonas og Iversen, Andreas (2017): *Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder*. DREAM rapport, september 2017.

Appendiks A: Undersøgelsens datagrundlag

Undersøgelsens datagrundlag er en række administrative registre, som indeholder en række oplysninger på befolkningen og boligerne i Danmark. Registerne er tilgængelige for DREAM under Danmarks Statistiks forskerserviceordning.

Antallet af boliger i Danmark opgøres på baggrund af Boligopgørelsen. Dette er en totaltælling af samtlige boliger i Danmark per 1. januar 2015 (omtales typisk som primo 2015 eller ultimo 2014). Boligopgørelsen baseres på de administrative registre BBR (Bygnings- og Boligregistret) samt CPR (Det Centrale Personregister). BBR er et landsdækkende register med data om samtlige landets bygninger og boliger, mens CPR indeholder oplysning om hver danskers navn, køn, bopælsadresse, civilstand mv.

Ejerregistret gør det muligt at identificere ejere af hver enkelt ejerbolig. Herved bliver det muligt at finde baggrundskarakteristika på den enkelte boligejer. Baggrundskarakteristika omfatter blandt andet alder, identifikation af husstandsmedlemmer, indkomstforhold mv.

Salgsoplysninger på solgte ejerboliger findes i Danmarks Statistiks register for ejendomssalg. Registret er baseret på salgsoplysninger fra tinglysningssystemet. Registret begrænses til kun at indeholde salg af ejerboliger eller salg af udlejningsejendomme. Ved salg af ejerboliger anvendes kun salg i almindelig fri handel og der anvendes samme metode som Danmarks Statistik til at frasortere for ejendomssalg med en atypisk prisudvikling. Frasorteringen omhandler blandt andet boliger med en ekstrem købesum.

Huslejeoplysninger baseres på Boligstøtterejendomsregisteret. Såfremt en husstand søger enten boligsikring (til ikke-pensionister) eller boligydelse (pensionister) oplystes en række forhold om den støttesøgende husstand. Dette gælder blandt andet husstandens faktiske årlige husleje og husstandens indkomst.

A.1. Udvælgelse af udlejningslejligheder i småejendomme

Primo 2015 fandtes godt 350.000 privatejede udlejningsboliger. Idet kun etageboliger (lejligheder) potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor, betragtes kun de omkring 271.500 privatejede udlejningslejligheder.

Tabel A.1. Udvælgelse af privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, primo 2015.

	Antal boliger	Andel af alle
Privatejede udlejningsboliger i alt	352.673	100 pct.
- Rækkehuse	28.638	8,1 pct.
- Kollegium, parcelhuse mv.	52.529	14,9 pct.
Private udlejningslejligheder	271.506	77,0 pct.
- Opført efter 1966	25.265	7,2 pct.
- 1 boligenhed	4.904	1,4 pct.
- 2 boligenheder uden erhverv i ejendom	25.921	7,3 pct.
- Flere end 5 boligenheder	154.721	43,9 pct.
- Manglende oplysning om beliggenhed	818	0,2 pct.
Udlejningslejligheder, som indgår i undersøgelsen	59.877	17,0 pct.

Kilde: *Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.*

Udlejningsejendomme med nyere bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 kan allerede under de nuværende regler opdeles i ejerlejligheder, uanset om ejendommen er en erhvervs-

eller beboelsesejendom. Datagrundlaget begrænses derfor til udelukkende at indeholde udlejningsejendomme opført senest i 1966. Dette gælder omkring 246.000 udlejningslejligheder, svarende til 90 pct. af samtlige privatejede udlejningslejligheder primo 2015.

Denne undersøgelse omhandler udlejningslejligheder i småejendomme. Småejendomme defineres til ejendomme med to boligheder og erhverv og ejendomme med tre, fire eller fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder. Omdannelse af disse lejligheder til ejerlejligheder er i dag begrænset af ejerlejlighedsloven.

Undersøgelsen omhandler således 59.877 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme. Dette svarer til 17,0 pct. af alle privatejede udlejningsboliger og 22,1 pct. af alle privatejede udlejningslejligheder. Dataudvælgelsen er opsummeret i Tabel A.1. De udvalgte udlejningslejligheder er beliggende i 18.548 småejendomme.

A.2. Gruppering af bystørrelse

Bystørrelse grupperes ud fra Danmarks Statistiks Byopgørelse, der angiver bystørrelsen for placeringen af samtlige boliger i Danmark, jf. Danmarks Statistik (2017a)²⁰. Byområderne grupperes i det sammenhængende byområde Hovedstadsområdet og for områder udenfor Hovedstadsområdet efter antal indbyggere i byområdet²¹. Der anvendes ni grupper udenfor Hovedstadsområdet. Herved opnås bystørrelsesgrupperingen, der er gennemgående i rapporten. Grupperingen kan ses i Tabel A.2.

Tabellen viser indenfor hvilken landsdel, de enkelte bystørrelser er beliggende. Af tabellen fremgår det for eksempel, at 72 pct. af alle private udlejningslejligheder i Hovedstadsområdet ligger i landsdelen København by. De resterende lejligheder er primært beliggende i Københavns omegn (26 pct.), mens en mindre andel ligger i Nord- og Østsjælland (2 henholdsvis 1 pct.). Desuden fremgår det, at cirka en tredjedel af udlejningslejlighederne beliggende i byer med 10.000-19.999 indbyggere er beliggende på Vest- og Sydsjælland (32 pct.).

²⁰ Byopgørelsen opgøres dels på baggrund af den årlige befolkningsopgørelse per 1. januar og dels på baggrund af Geodatastyrelsens opdeling af Danmark i byområder. Det optælles, hvor mange personer, som er boende i hvert byområde.

Et byområde opgøres på baggrund af bypolygoner, som viser den geografiske placering af hver by i Danmark. Definitionen bygger på FN's retningslinjer for afgrænsning af byområder: En by defineres som en naturligt sammenhængende bebyggelse med mindst 200 indbyggere. At bebyggelsen er naturligt sammenhængende vil sige, at afstanden mellem husene normalt ikke overstiger 200 meter medmindre afbrydelsen skyldes større gennemgående veje, sportspladser, grønne områder, jorde under udstykning og lignende.

²¹ Hovedstadsområdet omfatter en række kommuner i form af København, Frederiksberg, Albertslund, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk samt dele af kommunerne Ishøj, Greve, Ballerup, Rudersdal og Furesø. Byer med mindst 100.000 indbyggere omfatter Aarhus, Odense og Aalborg. Byer med mellem 40.000-99.999 indbyggere indbefatter Randers, Esbjerg, Vejle, Roskilde, Horsens, Kolding, Helsingør, Næstved, Herning, Silkeborg og Hørsholm (byerne ordnet efter antallet af etageboliger).

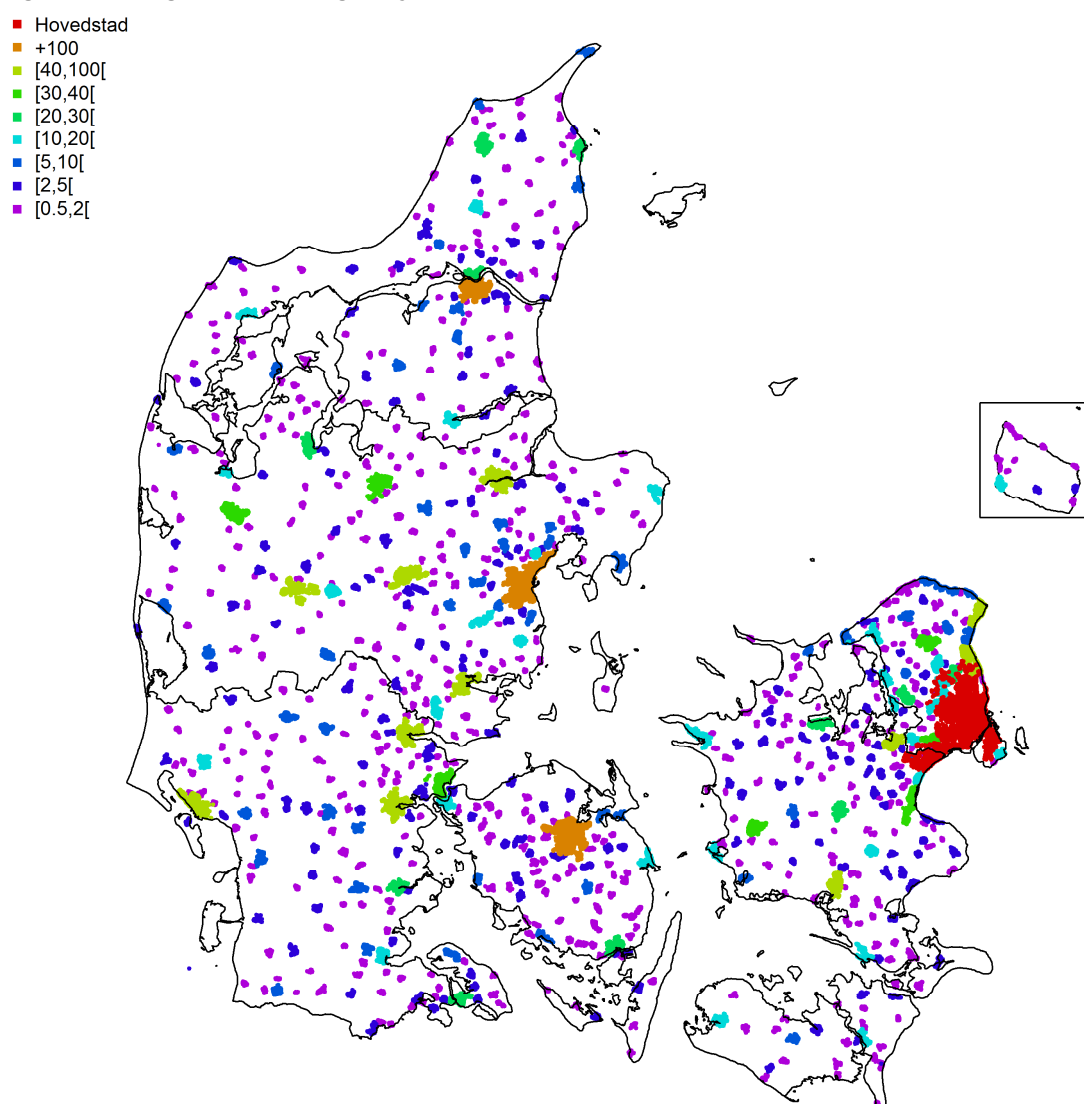
Tabel A.2. Beliggenhed af udlejningslejligheder i småejendomme efter landsdel og bystørrelse, primo 2015.

	Antal private udlejnings- lejligheder i småejendomme	Landsdelens andel af lejligheder indenfor bystørrelsen (pct.)										
		København by	Københavns omegn	Nordsjælland	Østsjælland	Vest- og Sydsjælland	Bornholm	Fyn	Syddjælland	Østjylland	Vestjylland	Nordjylland
Hele landet	59.877	6	2	4	2	12	1	12	22	16	10	13
Hovedstadsområdet	5.012	72	26	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	-	-	-	-	-	-	43	-	41	-	17
Byer 40.000-99.999 indbyggere	9.785	-	-	8	5	5	-	-	42	35	6	-
Byer 30.000-39.999 indbyggere	3.773	-	1	8	8	17	-	-	30	-	36	-
Byer 20.000-29.999 indbyggere	6.036	-	-	1	-	11	-	15	35	-	12	26
Byer 10.000-19.999 indbyggere	6.937	1	1	5	0	32	2	12	13	13	7	15
Byer 5.000-9.999 indbyggere	5.643	-	-	6	-	12	-	15	23	10	16	18
Byer 2.000-4.999 indbyggere	7.069	-	-	2	1	21	1	11	22	12	9	21
Byer 500-1.999 indbyggere	5.050	-	0	2	0	14	1	11	23	14	15	20
Byer < 500 indbyggere	3.406	-	0	5	1	16	1	10	23	14	12	18

Anm.: Tabellen viser, hvordan private udlejningslejligheder i småejendomme indenfor en given bystørrelse er fordelt efter landsdel. Angivelsen '-' betyder, at denne landsdel ikke optræder indenfor den givne bystørrelse.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Figur A.1 viser den geografiske placering af bystørrelseopdelingen, der er gennemgående i rapporten. På det følgende kort er den mindste bystørrelseskategori, by med færre end 500 indbyggere, ikke indtegnet.

Figur A.1. Geografisk placering af bystørrelse, primo 2015.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks B: Private udlejningslejligheder i småejendomme og deres beboere

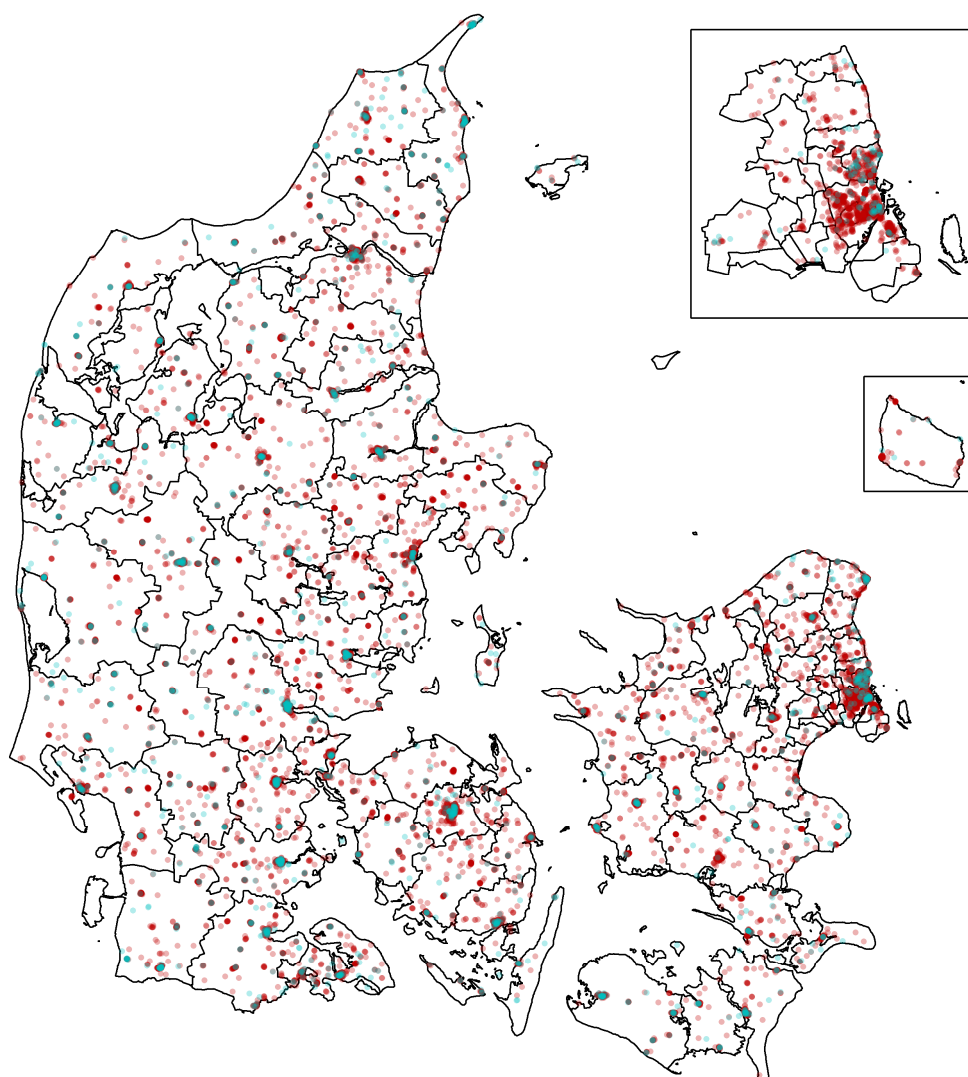
B.1 Beliggenhed og størrelse af udlejningslejligheder i småejendomme

I dette afsnit gives en yderligere karakteristik af småejendomme indeholdende to til fem private udlejningslejligheder, end det er tilfældet i karakteristikken indeholdt i afsnit 2.2. Der fokuseres på ejendommens beliggenhed og størrelse.

Småejendommens beliggenhed

Mindre udlejningsejendomme opført senest i 1966 med to til fem boligenheder er spredt over hele landet, jf. Figur B.1. Koncentrationen af småejendomme med udlejning er nogenlunde ens på tværs af landet, idet disse udgør en relativt konstant andel af boligbestanden indenfor hver kommune og bystørrelse. Småejendomme med privat udlejning er derfor ikke et storbyfænomen i samme grad som etageboliger og udlejningslejligheder generelt.

Figur B.1. Beliggenhed af udlejningslejligheder i småejendomme, primo 2015.



Anm.: Punkter i figuren viser ejendommens omtrentlige placering. Røde punkter viser placeringen af beboede småejendomme, mens blå punkter angiver ubeboede ejendomme. En ejendom kategoriseres som ubeboet, hvis den hovedsageligt står uden persontilmelding i løbet af kalenderåret 2014. Definitionen af ubeboede småejendommen er beskrevet nærmere i Appendiks B.3 samt B.4.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

I undersøgelsen betragtes udlejningsejendomme med to til fem beboelseslejligheder. Ejendomme med fem beboelseslejligheder udgør en lidt større andel af disse småejendomme i de større byområder end i byer med færre end 20.000 indbyggere, jf. Tabel B.1. Modsat forholder det sig med udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv. Disse er mere udbredt i de mindre byområder end i storbyer. Dette gælder dog ikke Hovedstadsområdet, hvor private udlejningsejendomme med fem boliglejemål udgør en relativt lav andel af småejendommene, ligesom andelen med to boligheder er forholdsvis høj.

Tabel B.1. Udlejningslejligheder i småejendomme efter ejendommens størrelse, primo 2015.

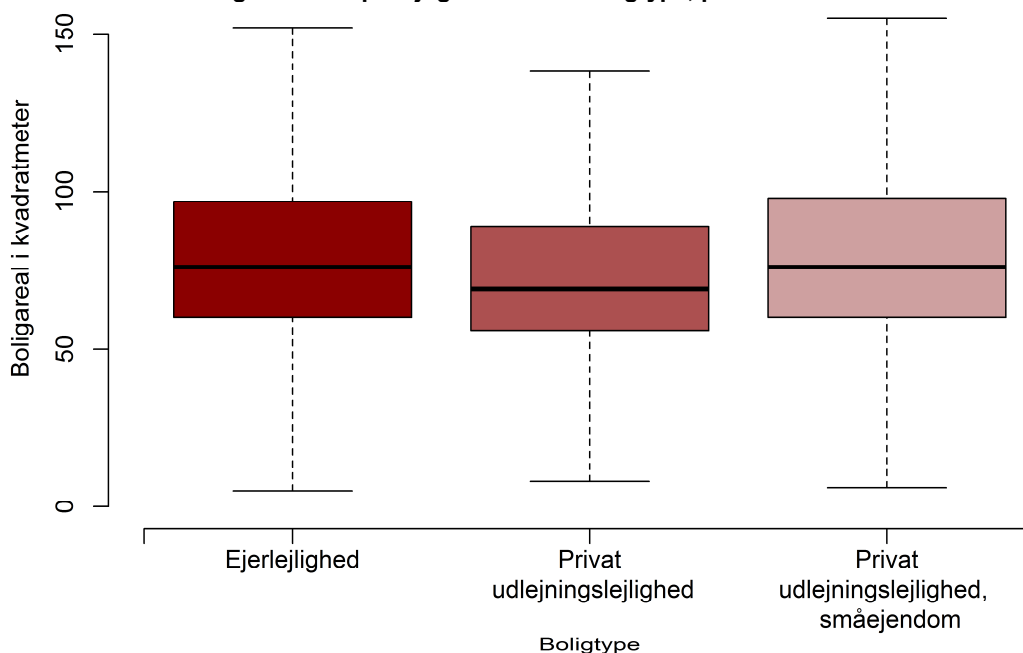
	Ejendommens antal boligheder (pct.)				Antal lejligheder i alt
	2	3	4	5	
Hele landet	10	36	31	22	59.877
Hovedstadsområdet	16	37	27	19	5.012
Byer \geq 100.000 indbyggere	6	29	33	32	7.166
Byer 40.000-99.999 indbyggere	8	38	30	24	9.785
Byer 30.000-39.999 indbyggere	7	37	32	24	3.773
Byer 20.000-29.999 indbyggere	7	36	33	24	6.036
Byer 10.000-19.999 indbyggere	12	36	32	20	6.937
Byer 5.000-9.999 indbyggere	15	37	31	18	5.643
Byer 2.000-4.999 indbyggere	13	35	33	19	7.069
Byer 500-1.999 indbyggere	12	41	31	16	5.050
Byer < 500 indbyggere	10	40	32	18	3.406

Anm.: Småejendomme med to boligheder indeholder ligeledes erhverv. Småejendomme med tre til fem beboelseslejemål er inkluderet uanset om der er erhverv i ejendommen eller ej.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Størrelsen af udlejningslejligheder i småejendomme

Figur B.2. Gennemsnitlig størrelse på lejligheder efter boligtype, primo 2015.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Den gennemsnitlige størrelse på en lejlighed er på knap 80 kvadratmeter med en median på 73 kvadratmeter, jf. Figur B.2. En typisk lejlighed er således på 50-74 kvadratmeter (sædvanligvis 2 værelser) eller 75-99 kvadratmeter (ofte 3 værelser). Størrelsen for ejer- og udlejningslejligheder er nogenlunde ens. Ejerlejligheder er dog i gennemsnit lidt større end private udlejningslejligheder opført senest i 1966. Ejerlejligheder er i gennemsnit på 82 kvadratmeter, mens udlejningslejligheder opført senest i 1966 i gennemsnit er på 76 kvadratmeter. Private udlejningslejligheder i småejendomme minder mere om ejerlejligheder end udlejningslejligheder begrænset mod opdeling i ejerlejligheder generelt. Udlejningslejligheder i småejendomme er i gennemsnit på 82 kvadratmeter ligesom ejerlejlighederne.

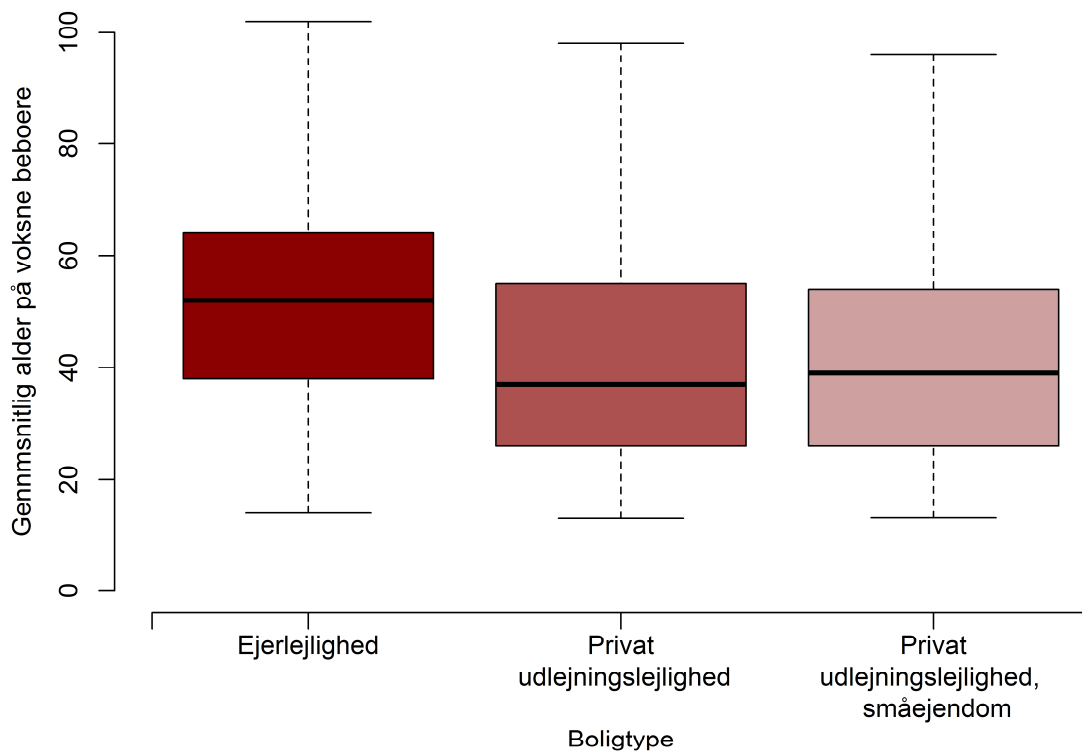
B.2 Karakteristik af beboere i småejendomme efter alder

I dette afsnit beskrives beboerne i udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966 og med to til fem boligenheder.

Alder på beboere i udlejningslejligheder i småejendomme

Den gennemsnitlige aldersprofil for voksne beboere i udlejningsboliger i småejendomme ligner til forveksling aldersprofilen i private udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder. Det fremgår af Figur B.3, som viser aldersfordelingerne på voksne beboere i lejligheder efter boligtype. I de to førnævnte typer bolig er gennemsnitsalderen på voksne beboere 42 år med en median på henholdsvis 39 og 37 år. En stor andel af beboerne i udlejningsboliger er således under 30 år. Det ses, at den boligtype folk senest tilflytter er ejerlejligheder. Den gennemsnitlige voksne beboer er lige under 51 år gammel i ejerlejligheder.

Figur B.3. Gennemsnitlig alder på beboere i lejligheder efter boligtype, primo 2015.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplo.

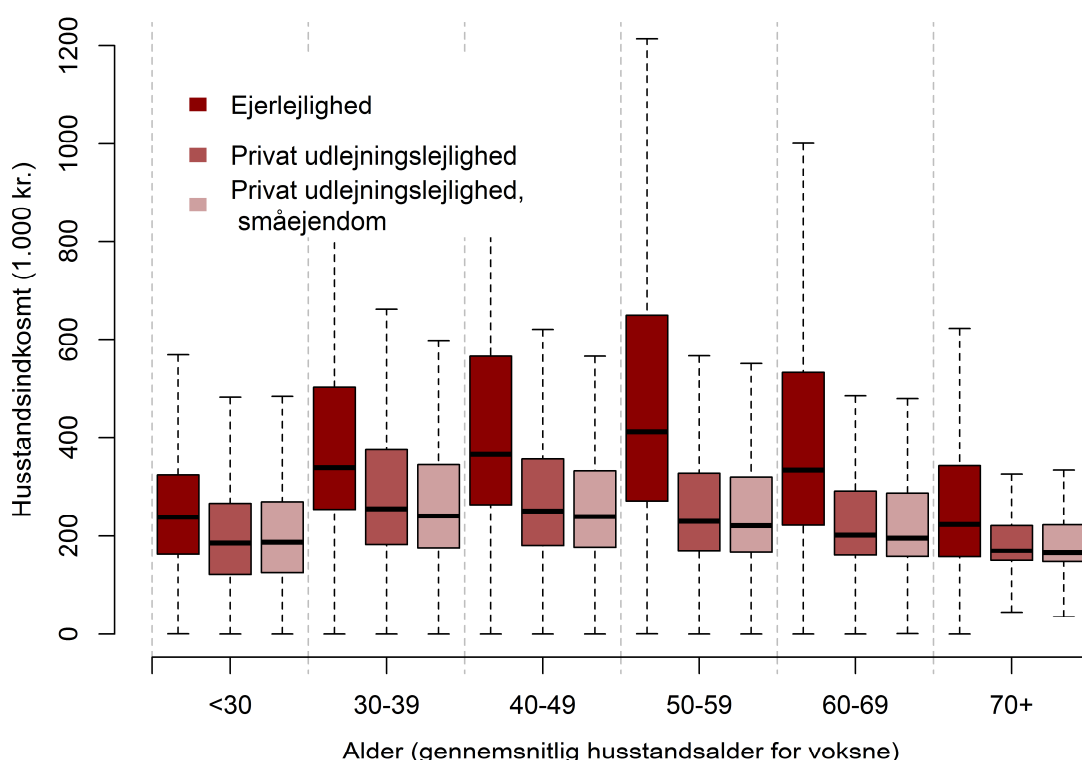
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Disponibel husstandsindkomst efter boligtype og beboernes alder

Boligerne opdeles i seks grupper efter gennemsnitsalderen på voksne beboere i boligen. For hvert alderstrin og for hver af de tre boligtyper udregnes husstandens samlede disponible indkomst, jf. Figur B.4.

Det ses, at husstandens disponible indkomst varierer over alder uanset boligtype. Unge og gamle beboere har i gennemsnit en lavere disponible husstandsindkomst end midaldrende beboere. Som tidligere nævnt ses det, at indkomsten blandt lejere er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. Det ses, at den disponible husstandsindkomstfordeling for udlejningsboliger i småejendomme uanset alder ligner fordelingen i private udlejningsboliger opført senest i 1966. Det fremgår yderligere, at indkomsten for lejeren er mere konstant over alder, end det er tilfældet for lejlighedsejere.

Figur B.4. Disponibel husstandsindkomst efter boligtype og beboernes alder, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

B.3 Tomgang og ubeboede lejligheder

I en udlejningsejendom vil der være en vis tomgang, idet nogle boliger ikke er udlejet og derfor står tomme i en kortere periode. Udlejer får ingen lejeindtægt fra disse tomme lejemaal. Naturlig tomgang optræder, da der ofte vil være en kortere periode fra slutningen af opsigelsesperioden for en lejer, til en ny lejer overtager lejemalet. Tomgang blandt udlejningsejendomme opstår ligeledes, hvis udbuddet af boliglejemaal i et område overstiger efterspørgslen efter lejeboliger til det givne huslejeniveau.

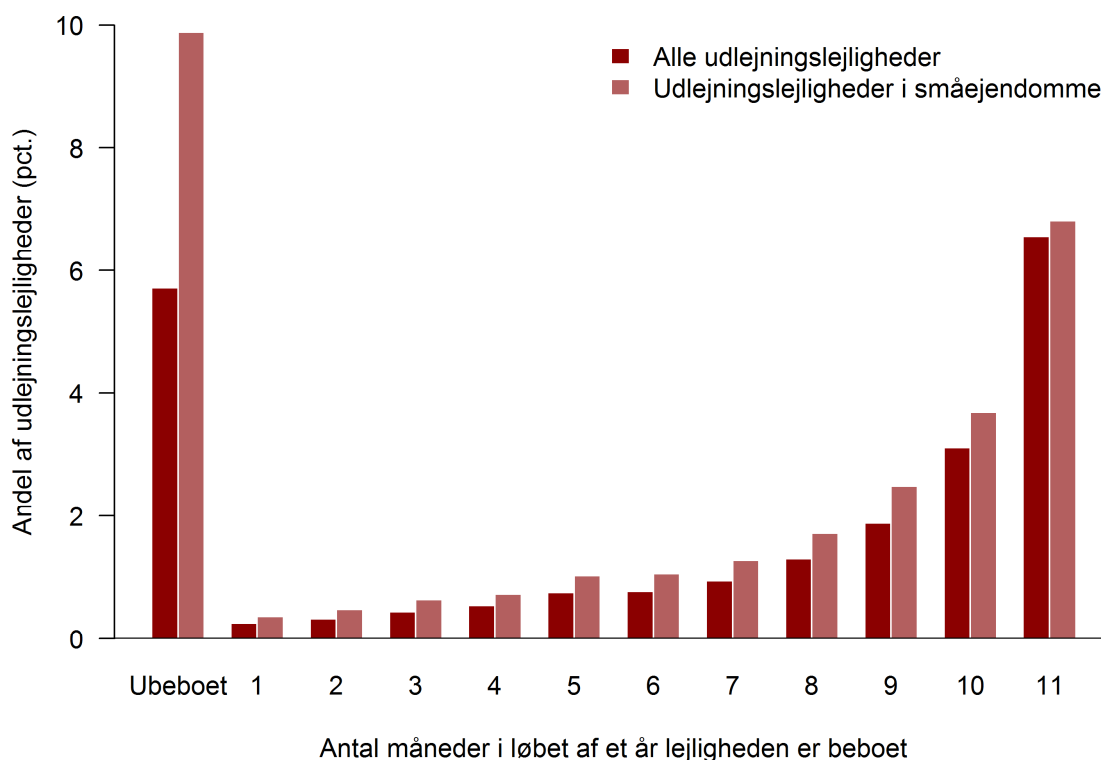
Der skelnes mellem tomgang, hvor et boliglejemaal står tomt i en kortere periode, og ubeboede boliger, som har stået tomme over længere tid. Visse af de ubeboede ejendomme er formentlig af en vedligeholdelsesmæssig stand, som gør boligerne uegnet til beboelse.

For hver enkelt boliglejemål opgøres *tomgangsprocenten* ved at se på, hvor stor en del af året boligen ikke er beboet ifølge Det Centrale Personregister, CPR. For hver af årets 365 dage antages en bolig at være beboet, såfremt mindst en person har registreret adresse i boligen på den pågældende dag²². Tomgangsprocenten findes ved at sætte antallet af dage boligen ikke er beboet i forhold til antallet af dage i et kalenderår.

At tomgangsprocenten beregnes på baggrund af administrative registre muliggør, at tomgang kan opgøres for samtlige boliglejemål. Opgørelsesmetoden har imidlertid også visse u hensigtsmæssigheder. Udlejeren af en lejebolig kan have en lejeindtægt, selvom ingen personer er registreret på adressen. Dette kan for eksempel være, hvis tidligere lejere fraflytter lejemålet inden opsigelsesperiodens ophør. Desuden registreres det ikke, hvis lejemålet anvendes som ferielejlighed. Al udlejning, hvor personer ikke tager folkeregisteradresse i boligen, registreres således ikke.

Størstedelen af udlejningslejlighederne er beboede hele året, mens færre end 6 pct. af lejlighederne står uden persontilmelding i løbet af et fuldt kalenderår. En del lejligheder står tomme i en periode på op til tre til fire måneder, hvilket formentlig skyldes tomgang i forbindelse med udskiftning af lejere. Det fremgår af Figur B.5, som viser hvor stor en andel af året, der i 2014 var registreret beboelse i udlejningslejligheder.

Figur B.5. Tomgang blandt udlejningslejligheder, 2014.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel af udlejningslejligheder, som i løbet af 2014 er ubeboet (uden registreret persontilmelding) samt beboet i én til elleve måneder. Lejligheder, som er beboet hele året, er udeladt af figuren. 77 pct. af alle udlejningslejligheder var beboet hele året, mens dette gælder 70 pct. af udlejningslejligheder i småejendomme.

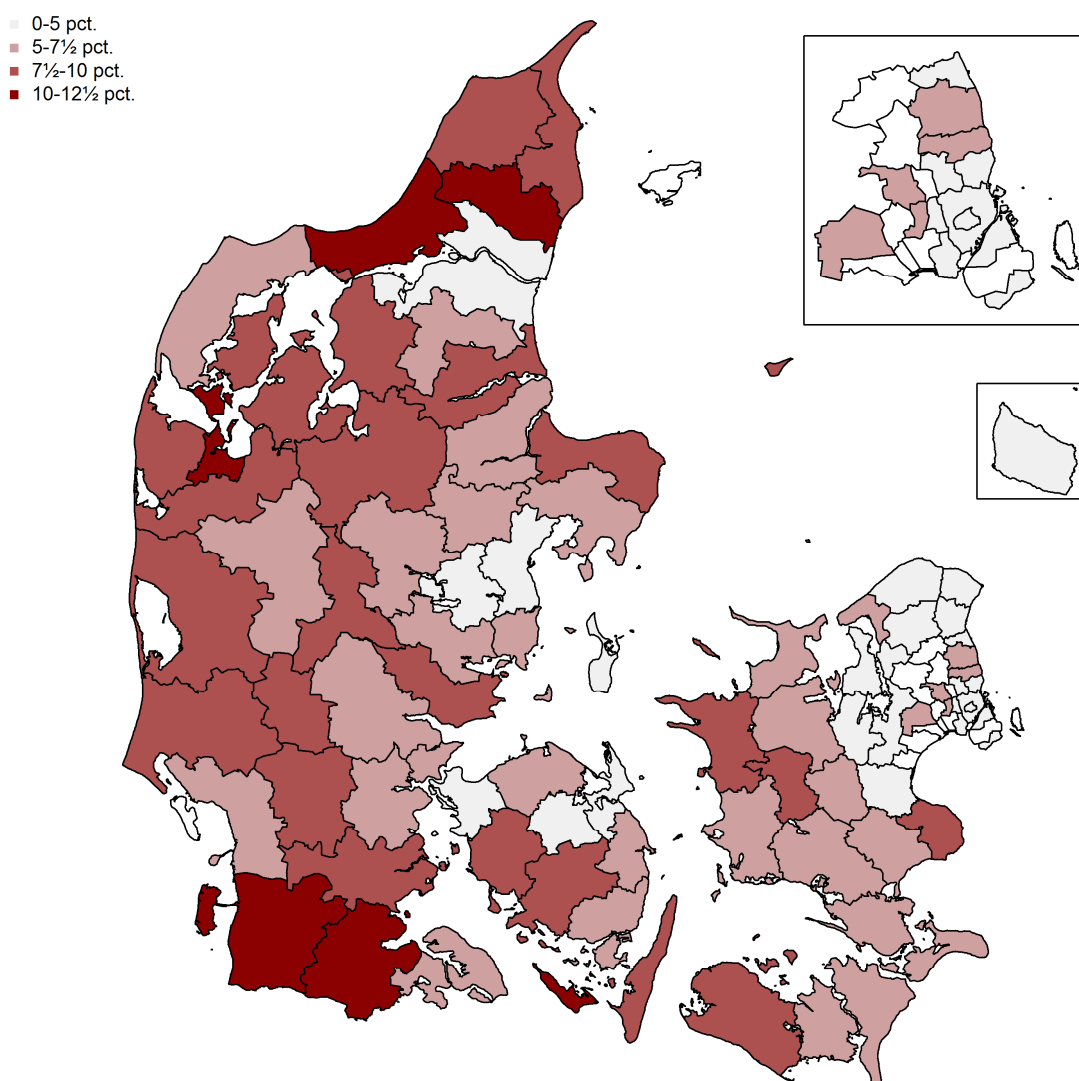
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

²² Når en person flytter, indberetter vedkommende dette til CPR. Samtlige flytninger indberettes, også selvom en person flytter flere gange indenfor kort tid. På baggrund heraf er det for hver bolig muligt at sammenstykke forløb, som angiver, hvor længe boligen er beboet af en given person.

Andelen af ubeboede lejligheder ses at være større blandt udlejningslejligheder i småejendomme end i udlejningslejligheder generelt. Desuden ses en større andel af udlejningsboliger i småejendomme kun at være delvis beboede, dvs. beboede i en del af året. Dette skyldes sandsynligvis at udlejningslejligheder i småejendomme i større omfang end udlejningslejligheder generelt er beliggende i mindre byområder, hvor der generelt er flere ubeboede boliger og der i gennemsnit går længere tid mellem udlejning af lejligheder.

Den gennemsnitlige tomgangsprocent blandt udlejningslejligheder var på 4,7 i 2014, hvis lejligheder ubeboet hele året ikke indregnes. Dette svarer til, at hver udlejningslejlighed i gennemsnit stod ledig i 17 dage. Inkluderes lejligheder helt uden persontilmelding i løbet af året i tomgangsmalet, så øges tomgangsprocenten til 10,1.

Figur B.6. Tomgangsfrekvens blandt beboede udlejningslejligheder i småejendomme, 2014.



Anm.: Figuren viser andelen af året en udlejningslejlighed beliggende i en småejendom i gennemsnit stod uden persontilmelding i løbet af 2014. Kommuner med færre end 20 udlejningslejligheder beliggende i småejendomme er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

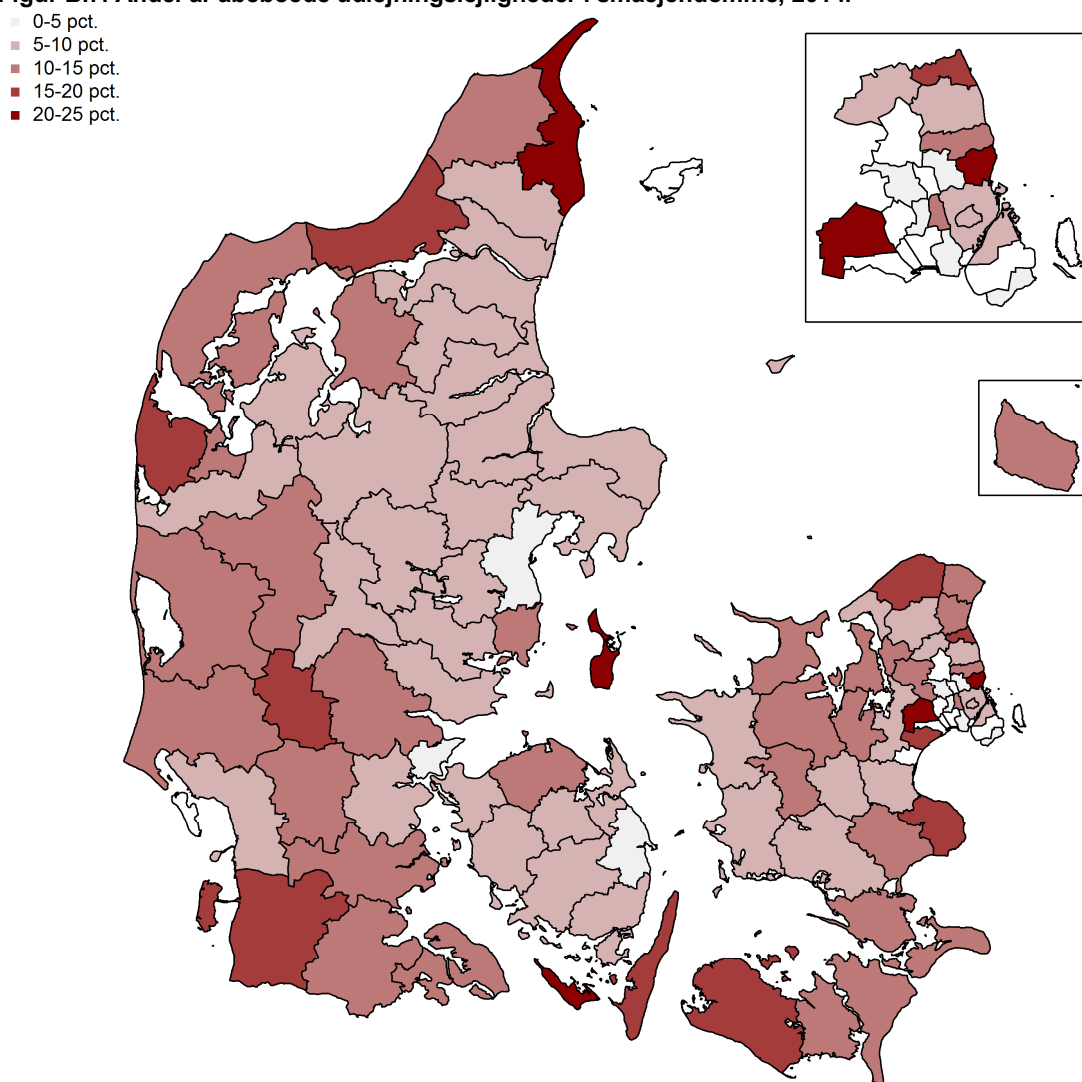
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Som det fremgik af Figur B.5, var tomgangen blandt udlejningslejligheder i småejendomme en anelse højere end tomgangen blandt udlejningslejligheder generelt. Tomgangsprocenten i småejendomme var således 6,4 pct. svarende til, at hver lejlighed i gennemsnit stod tom i 23

dage i løbet af et år. Inkluderes ubeboede lejligheder øges tomgangsprocenten til 15,7 pct. for udlejningslejligheder i småejendomme. Der var stor geografisk forskel på den gennemsnitlige tomgangsfrekvens på tværs af landet, jf. Figur B.6. I Hovedstadsområdet samt i Aarhus, Odense og Aalborg ses tomgangsprocenten i gennemsnit at være mindre end fem pct. Dette vurderes tæt ved niveauet for naturlig tomgang. På den resterende del af Sjælland og omkring de større provinsbyer var tomgangsprocenten ligeledes lav. I Nord- og Syddjylland overstiger tomgangsprocenten 10 pct., hvilket kan afspejle, at det i disse områder kan være svært at finde lejere til udlejningslejligheder i småejendomme.

Knap hver tiende udlejningslejlighed beliggende i en småejendom var i 2014 ubeboet. Andelen var generelt lavest i de større byområder, hvor færre end 10 pct. af boligerne står uden persontilmelding hele året, jf. Figur B.7. Langs den jyske vestkyst og på de mindre øer var andelen af udlejningslejligheder i småejendomme uden persontilmelding højere end landsgennemsnittet. En del af disse boliger kan være anvendt til ferieudlejning uden dog at være registreret som feriebolig. I flere af disse kommuner er helårsboliger således ikke behæftet med bopælspligt, eller der er mulighed for, at helårsboliger kan opnå flexstatus.

Figur B.7. Andel af ubeboede udlejningslejligheder i småejendomme, 2014.



Anm.: Figuren viser andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, som forudsættes at være ubeboede, da de står uden persontilmelding hele 2014. Kommuner med færre end 20 udlejningslejligheder beliggende i småejendomme er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

På baggrund af tomgangsprocenten for hver lejlighed i en udlejningsejendom opgøres det, hvorvidt ejendommen er beboet eller ubeboet. Beboede ejendomme defineres til ejendomme, hvor alle lejemål er beboede (eventuelt delvist) i løbet af 2014, samt ejendomme hvor maksimalt et lejemål står tomt, men de øvrige er beboede mere end halvdelen af året. Resterende ejendomme defineres til at være ubeboede, jf. følgende afsnit.

B.4. Opdeling i beboede og ubeboede småejendomme

I undersøgelsen skelnes mellem udlejningslejligheder beliggende i beboede samt ubeboede småejendomme.

Følgende kriterier er bestemmende for, om en ejendom antages beboet eller ej:

1. En ejendom antages beboet, hvis alle boliglejemål i ejendommen har persontilmelding i mindst seks måneder i løbet af kalenderåret 2014.
2. En ejendom antages ubeboet, hvis alle boliglejemål står uden persontilmelding hele året.
3. En ejendom antages beboet, hvis ingen boliglejemål i ejendommen står uden persontilmelding hele året.
4. En ejendom antages at være ubeboet, hvis ingen boliglejemål i ejendommen har registreret persontilmelding i mindst seks måneder i løbet af året.
5. En ejendom antages at være beboet, hvis blot ét boliglejemål står uden persontilmelding hele året, og der på alle øvrige boliglejemål er registreret mindst seks måneders persontilmelding i løbet af året.
6. Ejendomme, som ikke opfylder et af kriterierne 1. til 5. antages at være ubeboede.

Kriterierne anvendes successivt, så ejendommen er kategoriseret som enten beboet eller ubeboet, første gang et kriterie er opfyldt. Tabel B.2 viser antallet af ejendomme, der grupperes ud fra hvert af de seks kriterier.

Tabel B.2. Opdeling af småejendomme i fuldt og ikke-fuldt udlejede ejendomme, 2014.

	Antal ejendomme		Antal boliger	
	Beboet	Ubeboet	Beboet	Ubeboet
Kriterie 1: alle lejemål med persontilmelding	13.074	-	42.031	-
Kriterie 2: alle lejemål uden persontilmelding	-	615	-	1.431
Kriterie 3: ingen lejemål uden persontilmelding	1.268	-	4.257	-
Kriterie 4: ingen lejemål med persontilmelding	-	100	-	298
Kriterie 5: maksimalt ét lejemål står tomt	2.461	-	7.912	-
Kriterie 6: kriterie 1. til 5. ikke opfyldt	-	1.030	-	3.948
I alt	16.803	1.745	54.200	5.677

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Undersøgelsens udvalgte udlejningsboliger er beliggende i 18.548 småejendomme. Heraf vurderes 16.803 ejendomme (90,6 pct.) at være beboede i henhold til definitionen ovenfor, mens de resterende 1.745 ejendomme skønnes ubeboet (9,4 pct.), jf. Tabel B.2. Af tabelles ses det desuden, at størstedelen af ejendommene kategoriseres som værende beboet, da alle boliglejemål er udlejet (85,4 pct.). De resterende beboede ejendomme (14,6 pct.) har ét ledigt boliglejemål.

Andelen af beboede lejligheder svarer til andelen af beboede småejendomme, så beboede udlejningslejligheder udgør 90,5 pct. af samtlige udlejningslejligheder udvalgt til undersøgelsen.

Appendiks C: Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder

Økonomisk incitament til omdannelse i de større byer

Beregningen, hvor stor en andel af ejerne af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, der har økonomisk incitament til at omdanne lejlighederne til ejerlejligheder er opsummeret i Tabel C.1.

På landsplan omhandler undersøgelsen knap 60.000 private udlejningslejligheder. Den gennemsnitlige værdi af disse udlejningslejligheder skønnes at være i størrelsesordenen 9.000 kr. per kvadratmeter. Omdannes lejlighederne til ejerboliger vurderes værdien i gennemsnit at stige med 2.800 kr. per kvadratmeter, så lejlighederne som ejerlejligheder i 2014 havde en gennemsnitlig salgspris på 11.800 kr. per kvadratmeter. Denne værdiforøgelse udløser i gennemsnitligt en kapitalgevinst på 539.600 kr. for de 48 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som omdannes.

Overordnet set er det de fleste af landets største byer, samt områder tæt på København, der alle har en høj andel af private lejeboliger med økonomisk incitament til omdannelse til ejerboliger. Modsat har en lav andel af lejeboligerne i resten af landet en gevinst ved omdannelse. Dette forklares ved, at gevinsten ved omlægning til ejerbolig er størst, der hvor salgsprisen på ejerlejligheder var størst i 2014.

Tabel C.1. Private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Område	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Hele landet	59.877	9.000	11.800	48	539.600
København by	3.648	12.200	30.000	89	2.080.200
- København K	1.168	11.300	34.100	91	2.854.700
- København V	168	10.600	30.300	98	2.867.700
- Frederiksberg C	215	11.000	35.600	98	3.509.900
- Frederiksberg	259	12.900	32.600	97	2.216.800
- København Ø	369	11.900	29.500	92	2.007.800
- København N	132	11.100	28.300	96	1.988.700
- København S	424	13.700	24.200	86	1.070.600
- København NV	95	14.500	22.400	81	766.400
- Valby	303	14.300	22.800	85	831.200
- Brønshøj	235	15.000	20.200	71	660.300
- Vanløse	156	15.200	23.000	90	804.800
Københavns omegn	1.395	15.500	24.300	69	991.400
Nordsjælland	2.255	10.900	14.700	65	491.100
Østsjælland	982	9.800	16.800	81	678.000
Vest- og Sydsjælland	7.368	6.800	7.000	36	200.200
- Slagelse	665	8.300	8.400	45	151.300
- Næstved	477	7.900	8.900	49	249.600
Bornholm	303	5.500	6.400	51	206.300

(fortsættes)

Tabel C.1 (fortsat). Private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Fyn	7.319	9.500	10.800	49	287.200
- Odense	2.522	13.300	15.300	55	380.900
- Svendborg	954	8.600	9.900	50	235.800
- Nyborg	608	6.700	8.100	56	216.500
Syddjylland	13.036	8.000	8.300	40	224.300
- Kolding	1.722	13.300	11.100	18	220.100
- Haderslev	1.348	6.200	8.200	59	235.700
- Aabenraa	783	5.900	7.300	52	240.500
- Sønderborg	947	6.400	8.600	63	309.200
- Esbjerg	774	10.900	11.900	49	238.800
- Fredericia	1.172	7.500	8.700	53	201.600
- Vejle	1.595	12.800	11.500	25	214.900
Østjylland	9.840	11.600	14.300	52	499.000
- Aarhus C	2.240	18.200	27.500	87	831.000
- Silkeborg	708	9.600	14.500	81	378.300
- Horsens	1.883	12.100	10.500	21	203.100
- Randers	564	9.100	8.500	27	242.800
Vestjylland	5.858	6.600	7.600	46	199.400
- Herning	625	8.500	11.000	66	269.000
- Holstebro	759	8.300	8.900	49	174.300
- Skive	738	6.500	7.000	38	160.100
- Viborg	674	7.300	10.200	66	295.900
Nordjylland	7.873	7.000	7.700	38	247.700
- Aalborg	1.446	11.700	15.200	68	412.300
- Hjørring	771	7.000	7.600	41	166.400
- Frederikshavn	569	5.800	6.500	46	141.100

Anm.: Hver kolonne i tabellen angiver det følgende:

- (1) det samlede antal privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, som under de nuværende regler ikke kan omlægges til ejerlejligheder, dvs. ejendommen er opført senest i 1966 og indeholder to boligenheder og erhverv eller tre til fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder (antal),
- (2) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter for udlejningsejendommen (kr./m²),
- (3) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter, hvis ejendommene omlægges til ejerlejligheder (kr./m²),
- (4) andelen af udlejningslejligheder, hvor udlejeren har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed (pct.),
- (5) den gennemsnitlige gevinst per udlejningslejlighed, som omlægges. Gevinsten er udelukkende beregnet på baggrund af de lejligheder, hvor udlejeren har økonomisk incitament til at omlægge (kr.).

Gennemsnittene er vægtet med lejlighedens størrelse. Aalborg indeholder ligeledes Nørresundby.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Økonomisk incitament til omdannelse efter ejendommens størrelse

Table C.2 viser, hvor stor en andel af lejlighederne indenfor hver ejendomsstørrelse udlejererne vurderes at have økonomisk incitament til at omdanne lejligheden til ejerlejlighed. Af tabellen fremgår det, at andelen med økonomisk incitament til omdannelse skønnes nogenlunde ens uanset ejendommens antal boligenheder. Det ses ligeledes, at hvis ejendommen udover beboelsesdelen indeholder mindst en erhvervsenhed, så anslås en større andel af udlejningslejligheder omdannet til ejerlejligheder, end for samme størrelse beboelsesejendom uden erhverv. Dette skyldes sandsynligvis, at ejendomme med erhverv i gennemsnit er beliggende mere centralt i byerne, hvor handelsprisen på ejerlejligheder generelt er højere.

Table C.2. Økonomisk incitament til omdannelse efter ejendommens størrelse, 2014.

	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
2 boligenheder og erhverv i ejendom	6.237	59	3.653
3 boligenheder i ejendom	21.694	49	10.585
- uden erhvervsenheder	16.153	46	7.511
- med erhvervsenheder	5.541	56	3.074
4 boligenheder i ejendom	18.858	45	8.538
- uden erhvervsenheder	13.399	42	5.631
- med erhvervsenheder	5.459	53	2.907
5 boligenheder i ejendom	13.088	46	6.081
- uden erhvervsenheder	8.716	43	3.756
- med erhvervsenheder	4.372	53	2.325

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

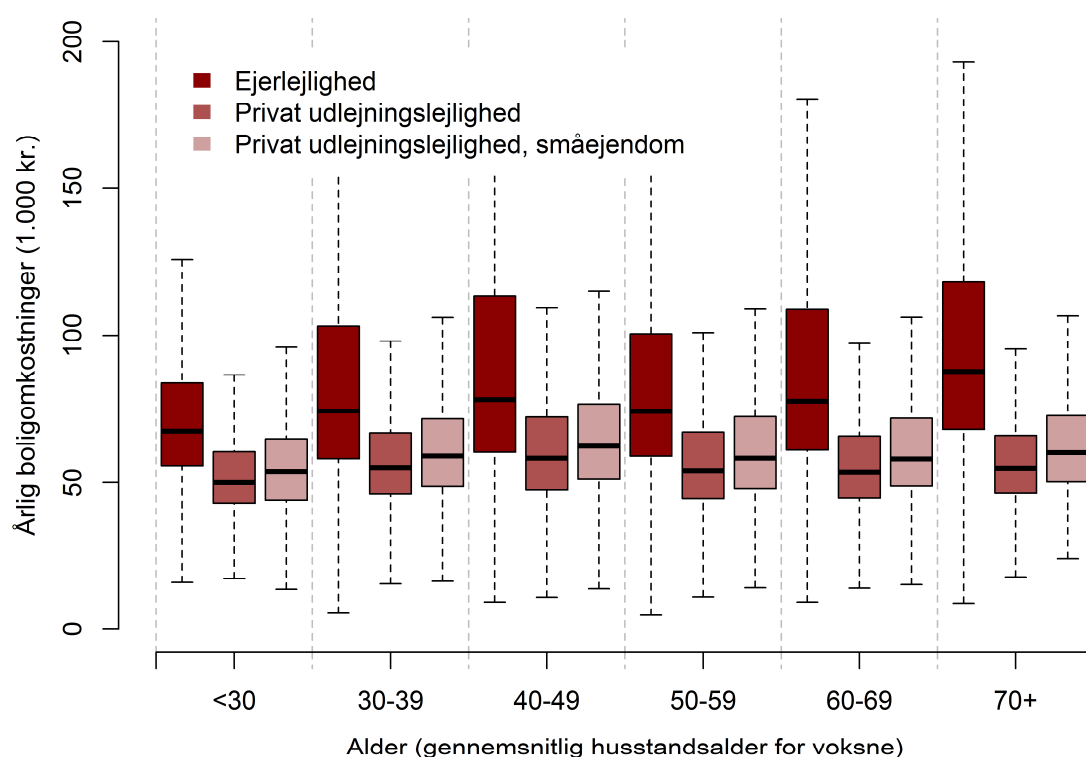
Appendiks D: Boligomkostninger og boligbyrde efter alder

Boligomkostninger efter boligtype og alder

Lejlighederne inddeles i seks alderstrin efter den gennemsnitlige alder på voksne husstandsmedlemmer. For hvert alderstrin, og for hver af de tre boligtyper, udregnes boligomkostningerne, jf. Figur D.1.

Det ses, at for hver af de tre boligtyper er boligomkostningerne generelt ens over alder. Dog ses en tendens til, at unge under 30 år i gennemsnit har en lidt lavere boligomkostning end ældre boligtagere. Som tidligere nævnt ses det, at boligomkostningen for lejere er lavere end boligomkostningen blandt lejlighedsejere for alle aldersgrupper, og at boligomkostningen for lejere i småejendomme er højere end for alle udlejningslejligheder.

Figur D.1. Boligomkostning efter boligtype og alder, 2014.



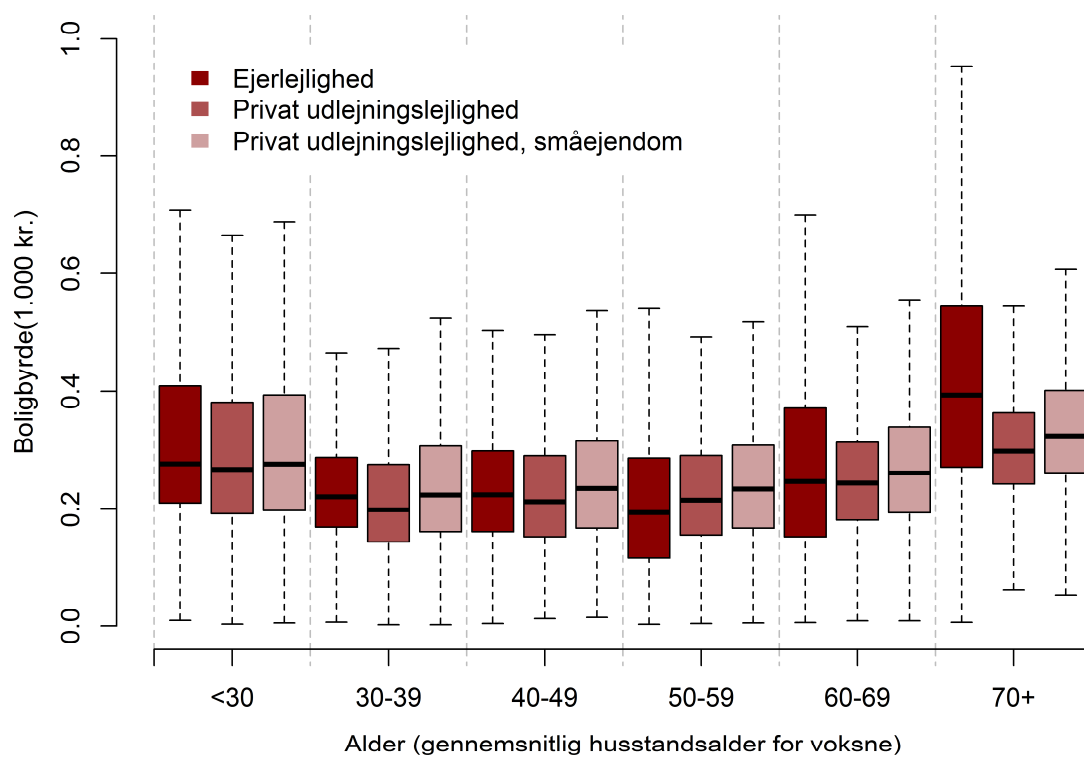
Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligbyrde efter boligtype og alder

Da boligomkostningerne vurderes nogenlunde konstant over alder, jf. Figur D.1, mens den disponible indkomst er lavest for unge og ældre, bliver boligbyrden over alder det inverse billede af beboernes disponible husstandsindkomst, jf. Figur D.2. Boligbyrden bliver således højere for unge og ældre end midaldrende på 30-70 år.

Figur D.2. Boligbyrde i forhold til beboernes alder og ejerform, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af bokspot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks E: Husstandsindkomst og boligbyrde efter region

I dette afsnit fokuseres på disponibel husstandsindkomst og boligbyrde på tværs af Danmark. Der tages udgangspunkt i landet opdelt i regioner, hvor Region Hovedstaden og Region Sjælland betragtes som ét område. For hver region vises den disponible husstandsindkomst og boligbyrden for de 10 største byer.

Indkomst og boligbyrde vises for de tre betragtede boligtyper, som omfatter (i) ejerlejligheder, (ii) private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mindst tre boligenheder og (iii) private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. For begge grupper af private udlejningslejligheder gælder det, at kun lejligheder, som skønnes omlagt til ejerlejligheder, hvis ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor, betragtes.

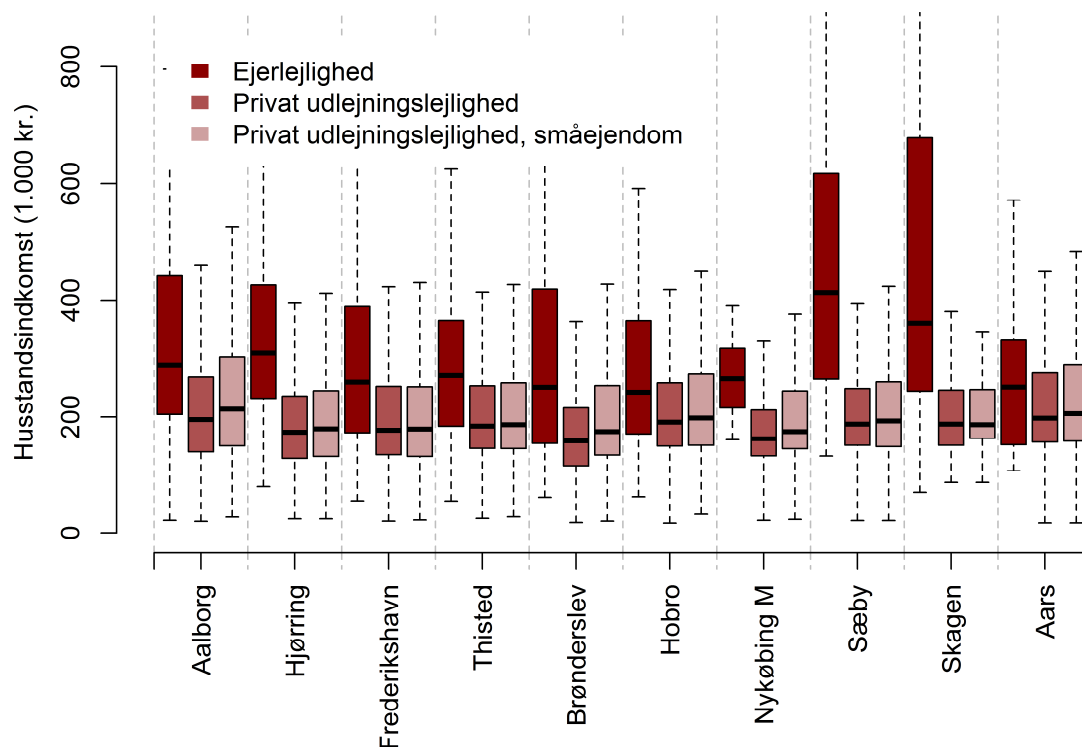
Generelt ses det, at den disponible husstandsindkomst for nuværende lejlighedsejere konsekvent er højere end indkomsten for beboere i udlejningslejligheder. Der er en svag tendens til, at den disponible husstandsindkomst er stigende i bystørrelse. De højeste indkomster findes i Hovedstadsområdet og de tre største provinsbyer Aalborg, Odense og Aarhus.

Resultatet er det overordnet det samme som beskrevet i afsnit 2.2. Der er dog enkelte tilfælde, hvor dette ikke er gældende. I Region Nordjylland ses det, at lejlighedsejere i Skagen og Sæby har en markant højere disponibel husstandsindkomst end de andre udvalgte byer i regionen. Dette kan være forklaret af, at især Skagen har en status som værende mere eksklusiv og mondæn end andre byer i området. Dette kan have en betydning for beboertypen, der søger mod ejerlejligheder i disse dele af landet. En anden forklaring er, at antallet af betragtede boliger i Sæby og Skagen er relativt få, hvorfor enkelte høje indkomster har relativt stor betydning. I Skagen findes for eksempel blot 112 ejerlejligheder. Samme tendens ses i Svenborg og Sønderborg i Region Syddanmark.

Hovedresultatet af dette afsnit er, at boligtagerens boligbyrde er konstant over regioner og boligtyper for de 10 største byer i hvert af de fire betragtede områder. Dette er samme resultat som fundet i afsnit 4.4. Det vil med andre ord sige, at beboerne har ens adfærd med hensyn til, hvor stor en andel af husstandens disponible indkomst de vælger at bruge til boligforbrug uanset boligtype, indkomstniveau og geografi. Bemærk, at også Sæby, Skagen, Svenborg og Sønderborg har en sammenlignelig boligbyrde over de tre boligtyper i forhold til resten af landet. Den gennemsnitlige boligbyrde over boligtype og region er i størrelsesordenen 28 pct.

Region Nordjylland

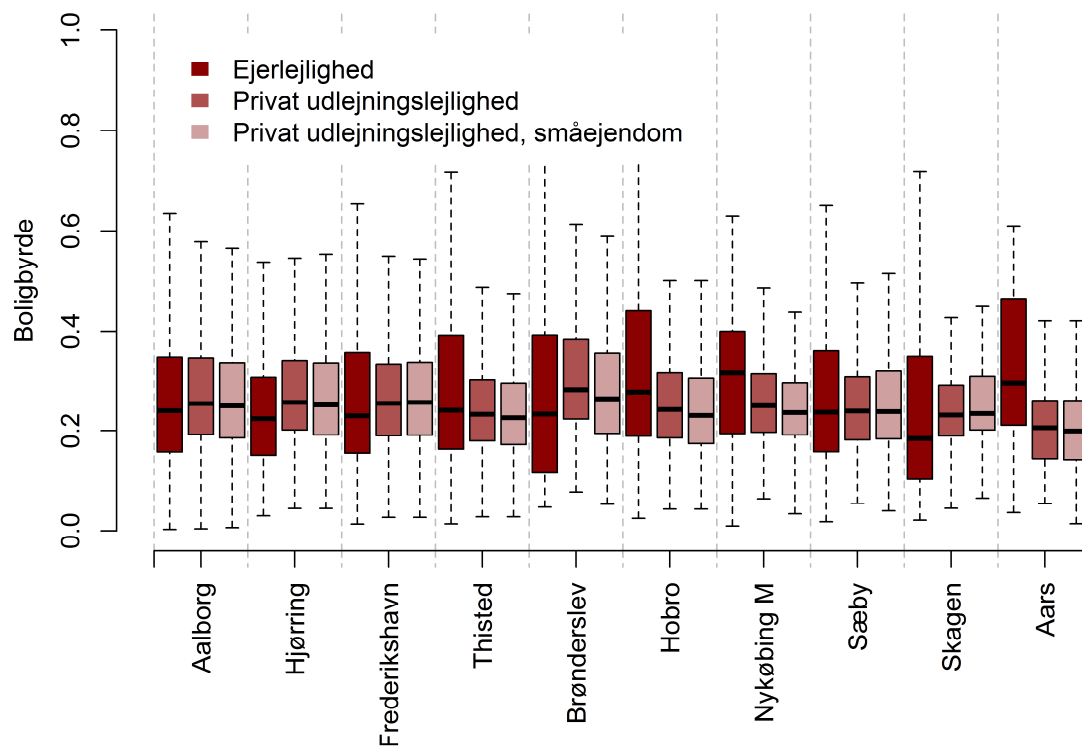
Figur E.1. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Region Nordjylland, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur E.2. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Nordjylland, 2014.

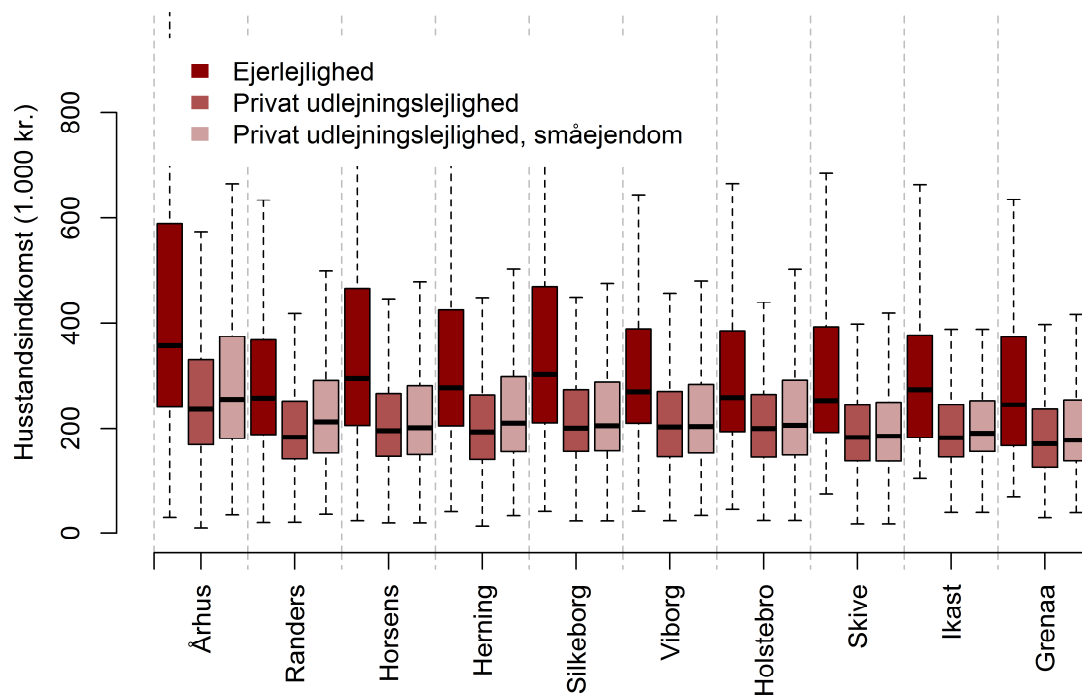


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Region Midtjylland

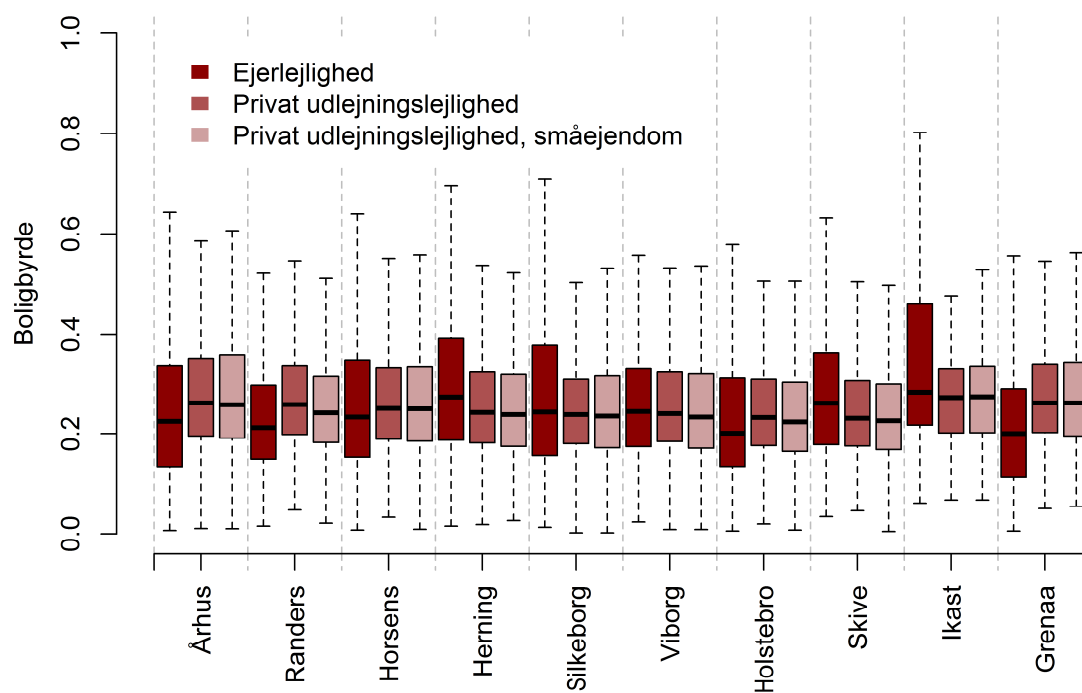
Figur E.3. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Region Midtjylland, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur E.4. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Midtjylland, 2014.

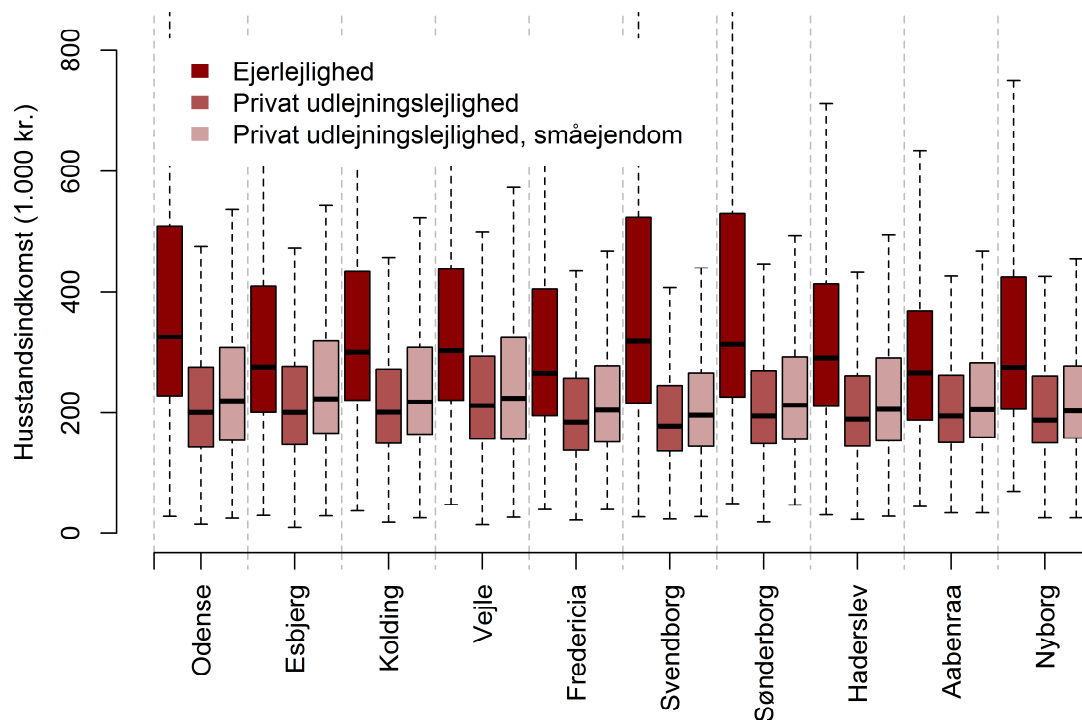


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Region Syddanmark

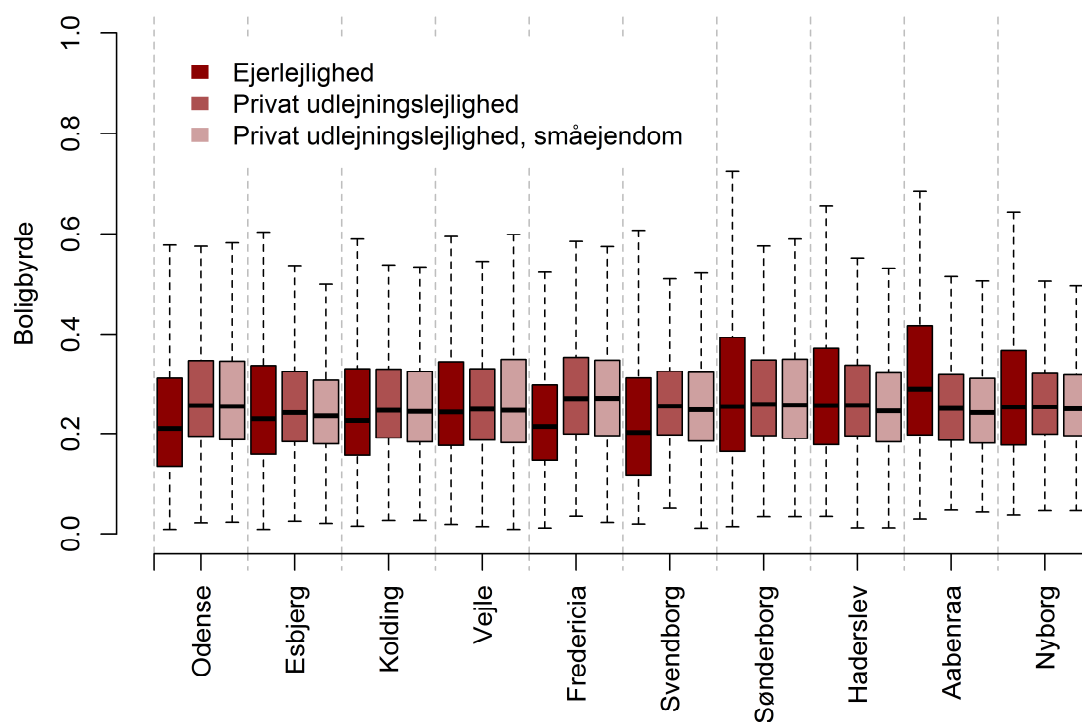
Figur E.5. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Region Syddanmark, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur E.6. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Syddanmark, 2014.

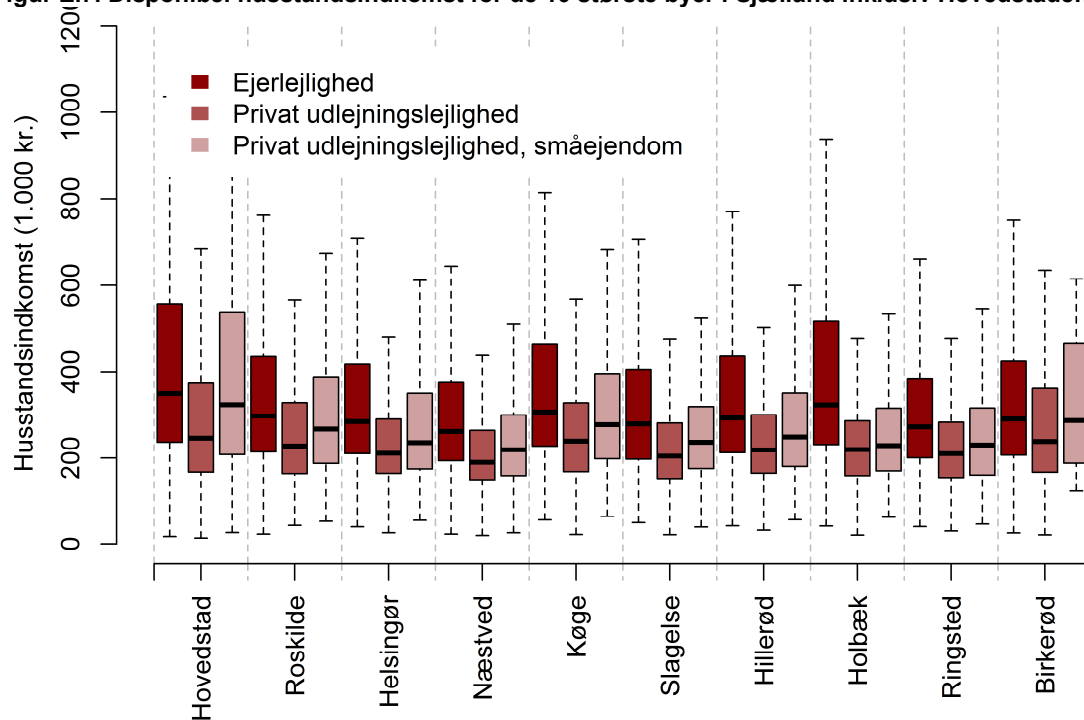


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Region Sjælland inklusiv Hovedstaden

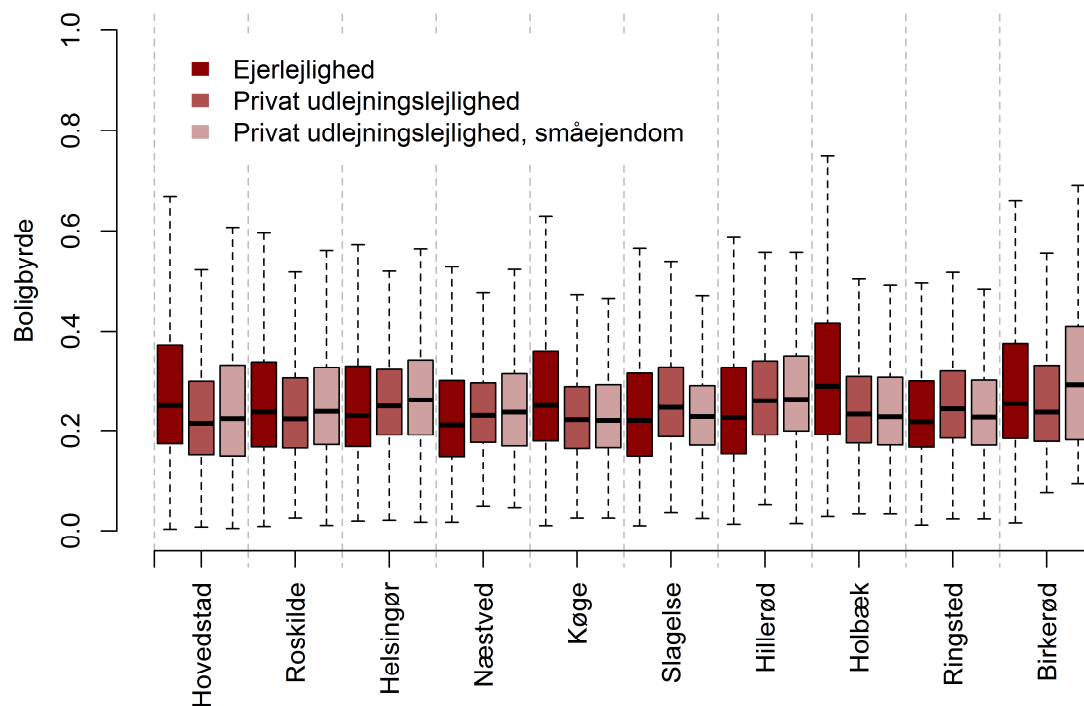
Figur E.7. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Sjælland inklusiv Hovedstaden, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur E.8. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Sjælland inklusiv Hovedstaden, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks F: Fastsættelse af ejendomsværdien for mindre udlejningsejendomme

I afsnittet fastsættes ejendomsværdien af udlejningsejendomme opført senest i 1966 med to boligenheder og erhverv eller tre til fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder. Ejendomsværdien bestemmes ved en estimeret afkastbaseret metode, der tager afsæt i huslejeindtægterne. Udlejerne antages at fastsætte huslejen, så de opnår samme forrentning som ved en alternativ investering. Herved bliver værdien af udlejningslejligheden lig med kapitaliseringen af nettohuslejeindtægterne.

Data for huslejeindtægter er begrænset således, at huslejen ikke kan observeres i størstedelen af udlejningslejlighederne. Desuden er de observerede huslejer udsat for selektionsproblemer. Der bliver følgelig opstillet en probit-selektionsmodel for at imputere de uobserverede huslejer. Imputationen af huslejedatasættet resulterer i, at antallet af udlejningslejligheder stiger fra omkring 18.000 til 58.500, og at kvadratmeterhuslejen efter imputation har en fordeling tættere på en log-normalfordeling.

Med baggrund i en estimeret sammenhæng mellem faktiske salgspriser og de imputerede huslejer fastsættes ejendomsværdien for alle private udlejningsejendomme. Resultatet er et forrentningskrav til udlejningsejendomsinvesteringerne på 4,9 pct. i de mindre byer og på landet og 3,4 pct. i de større byer. Dette giver en gennemsnitlig ejendomsværdi i de større byer på 14.400 kr. per kvadratmeter, og en gennemsnitlig ejendomsværdi i de mindre byer og på landet på 7.200 kr. per kvadratmeter i 2014.

F.1 Selektionsproblem og imputation af huslejedata

Analysen bygger på et datasæt fra 2014, der er konstrueret via Danmarks Statistiks Forskerserviceordning. Konstruktionen af dette er beskrevet i Appendiks A i Zangenberg & Iversen (2017). Analysen er begrænset til private lejeboliger i småejendomme opført senest i 1966 med to til fem boliglejemål. Analysen er derfor begrænset til mindre ejendomme, der ifølge den nuværende ejerlejlighedslov er vanskelige at opdele i ejerlejligheder.

Dækningsgrad og imputation af manglende huslejeobservationer

Observationer af husleje for private udlejningslejligheder udgøres af Boligstøtteregisteret, hvorfor det kun er huslejen i de udlejningslejligheder, hvor lederen har søgt om enten boligsikring eller boligydelse, der er registreret, jf. loven om individuel boligstøtte. Datasættet indeholder derfor ikke huslejeobservationer for alle udlejningslejligheder. Huslejeobservationsdækningsgraden for lejligheder beliggende i småejendomme er 31 pct. i 2014, jf. Figur F.1.

For at højne dækningsgraden og afhjælpe eventuelle selektionsproblemer (beskrives nedenfor) imputeres de manglende observationer i fire skridt:

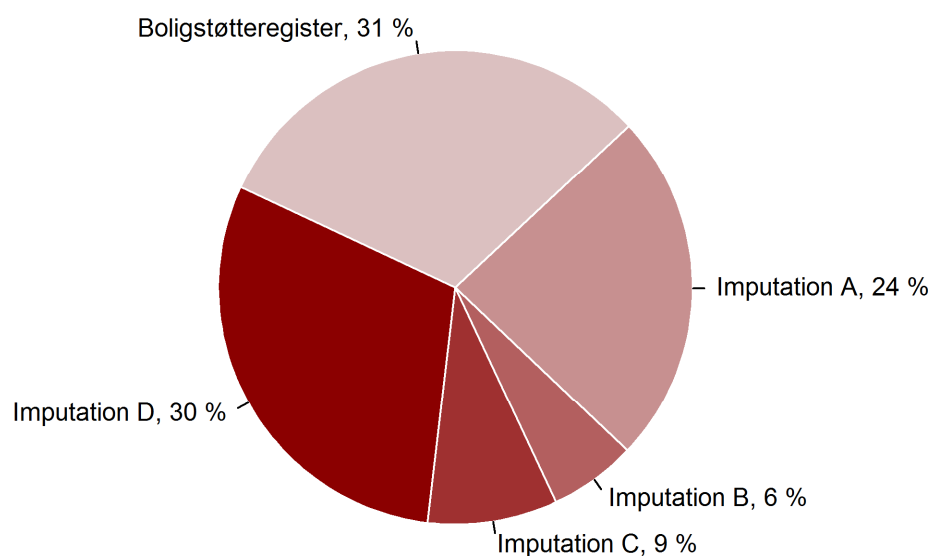
- A) Homogen kvadratmeterhusleje mellem boliger i samme opgang,
- B) Homogen kvadratmeterhusleje mellem boliger i samme ejendom,
- C) Historiske faktisk observerede huslejer for udlejningslejligheden,
- D) Estimation via en probit-selektionsmodel.

Imputation A og B antager, at kvadratmeterhuslejerne mellem boliger i samme opgang og ejendom er homogene. Det vil sige, at kvadratmeterhuslejen bliver imputeret fra boliger i ejendommen, hvor der er observeret husleje. Hvis der er flere boliger i samme opgang eller ejendom, der er registreret i Boligstøtteregistret, tages et gennemsnit for at danne huslejen pr. kvadratmeter. Imputation C imputerer manglende husleje for en bolig med tidligere års faktisk observerede husleje for boligen omregnet til 2014-priser. Endelig imputeres de resterende

huslejer med en probit-seleksionsmodel, som tager højde for eventuelle systematiske fejl i observerede huslejer²³.

Figur F.1 viser huslejeobservationsdækningsgraden for faktisk observerede huslejer og de fire imputationer af data. Det ses, at de faktisk observerede huslejer for boliger i småejendomme opført senest i 1966 er på 31 pct. i 2014. Imputation A, B og C øger dækningsgraden med henholdsvis 24, 6 og 9 pct.point. De resterende 30 pct.point af lejlighederne med uobserverede huslejer (imputation D) findes via en probit-seleksionsmodel (beskrevet nedenfor).

Figur F.1. Dækningsgrad af faktisk og imputeret husleje, 2014.



Kilde: Boligstøtterejster og egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

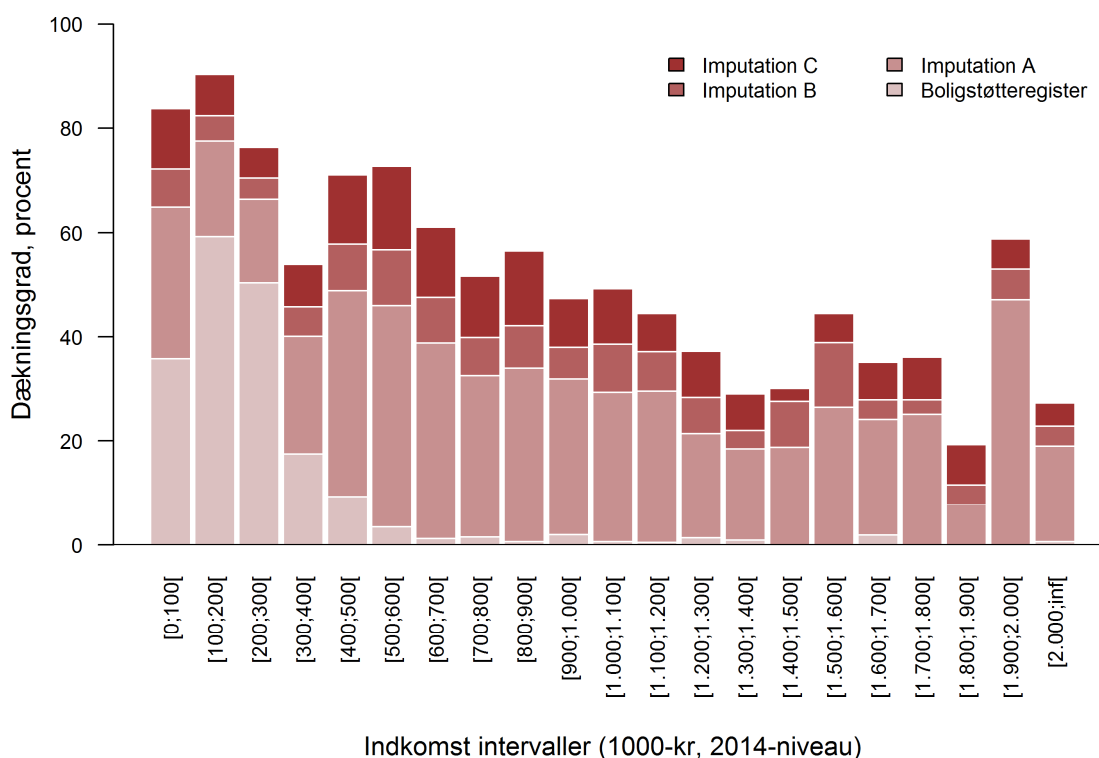
Selektionsproblem i boligstøtterejsteret

Hvorvidt en husstand har ret til boligstøtte afhænger forsimplet af husstandens indkomst og formue, huslejens størrelse, vedligeholdelsespligt af boligen, boligens størrelse og antallet af personer og børn i husstanden, jf. Forsikring & Pension (2014). Det er derfor sandsynligt, at der findes systematiske forskelle i datasættet mellem observerede og ikke observerede husstande. Konsekvensen af denne systematiske fejl kan være selektionsproblemer, hvor private udlejningslejligheder med observerede huslejer for eksempel er karakteriseret ved lavere formue, lavere indkomst og en bestemt geografisk placering end udlejningslejligheder, hvor huslejen ikke er observeret.

Figur F.2 viser dækningsgraden over indkomst. Det ses, at dækningsgraden er faldende i husstandsindkomst, hvilket også er forventeligt i forhold til reglerne for boligstøtte. Det ses, at imputation A, B og C øger dækningsgraden og i nogen grad afhjælper selektionsproblemet. Især for de høje indkomstgrupper bliver dækningsgraden forbedret. Der er derfor tydeligt tegn på selektionsproblemer i data over indkomst.

²³ Antagelsen bag imputation A, B og C testes ikke. Imputation A er testet i Socialministeriet (2006), hvor den findes tilfredsstillende.

Figur F.2. Dækningsgrad fordelt på indkomst intervaller, 2014.



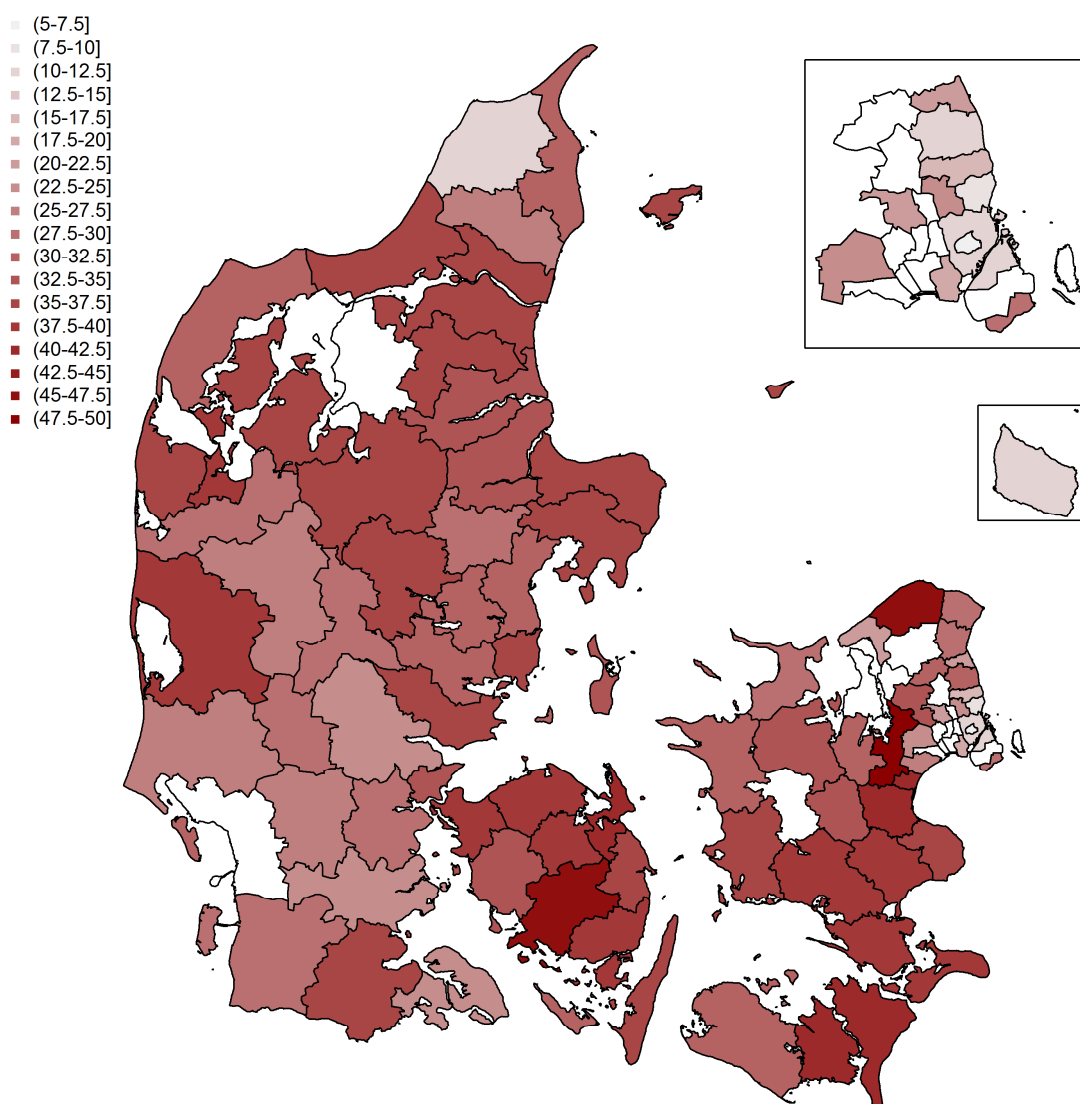
Kilde: Boligstøtterejendomme og egne beregninger.

Data oplever dog også geografiske selektionsproblemer. Figur F.3 viser dækningsgraden i Boligstøtterejendomme for landets 98 kommuner. Det ses, at dækningsgraden varierer over kommuner, for eksempel er dækningsgraden for Frederiksberg Kommune nede på 7 pct., mens Odsherred Kommune har en dækningsgrad tæt ved 46 pct. Det er vigtigt at understrege, at dette ikke blot er en konsekvens af kommunal forskel i indkomst og formue.

Hvis huslejen og derefter prisen på privatejede udlejningsejendomme findes med baggrund i data, der indeholder selektionsproblemer, vil parametrene være systematisk skævt estimeret, jf. Wooldridge (2002). Det vil medføre en systematisk skævhed i de imputerede huslejer og dermed i prisen på de udlejningsejendomme, hvor disse lejligheder er beliggende.

Derfor opstilles en probit-selektionsmodel, der tager højde for de systematiske fejl i data. Modellen er beskrevet i Appendiks F.2 i Zangenberg og Iversen (2017), hvorefter estimationsresultaterne fortolkes i Appendiks F.3. Estimationsresultaterne og residualplots af probit-selektionsmodellen for udlejningslejligheder beliggende i småejendomme findes i Appendiks E.4.

Figur F.3. Kommunal dækningsgrad af huslejeobservationer i boligstøtteregetret, 2014.



Anm.: Kommuner med færre end 10 udlejningsboliger opført senest i 1966 og to til fem boligenheder er i figuren blanke som følge af usikkerhed om den observerede dækningsgrad.

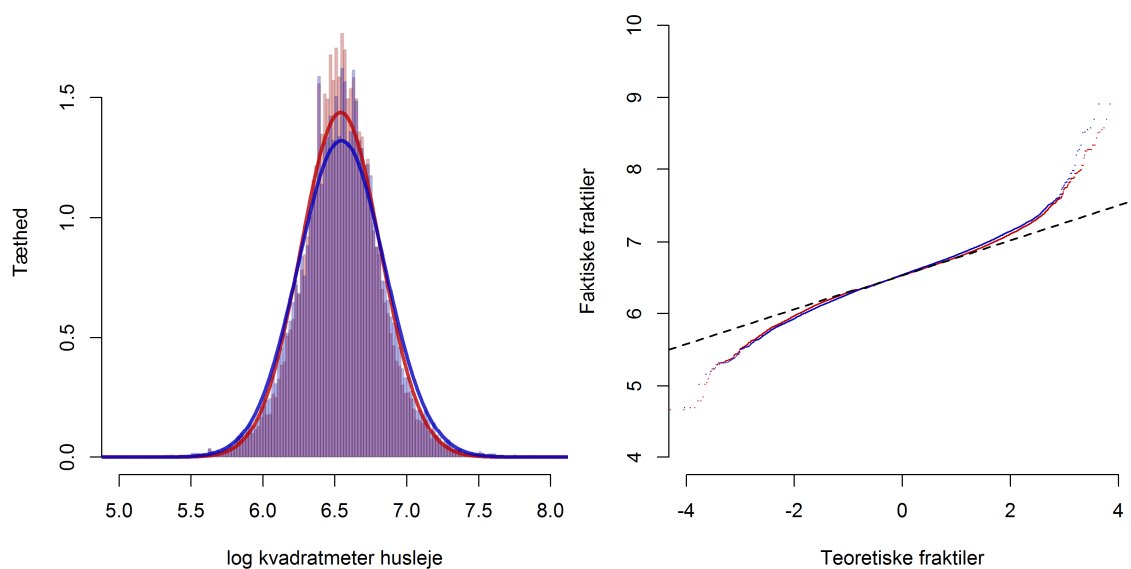
Kilde: Boligstøtteregetret og egne beregninger.

F.2 Resultat af huslejeimputation

For udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 er den gennemsnitlige husleje for faktisk observerede udlejningslejligheder 735 kr. per kvadratmeter i 2014. Efter Imputation A-D falder landsgennemsnitshuslejen til 722 kr. per kvadratmeter. Figur F.4 viser fordelingerne af faktisk og imputeret data. Af figuren fremgår det, at den gennemsnitlige husleje er lidt lavere efter imputation. Det ses ligeledes, at fordelingerne er log-normalfordelt.

Det kan først virke lidt overraskende, at den gennemsnitlige imputerede kvadratmeterhusleje er lidt lavere end den gennemsnitlige faktisk observerede husleje, da det især er husstande med høj indkomst og formue, der imputeres. Den lavere kvadratmeterpris betyder dog ikke, at den samlede boligudgift er lavere for disse husstande, da de formentlig bor i større boliger. Fra Figur F.5 ses en faldende sammenhæng mellem kvadratmeterhusleje og boligareal.

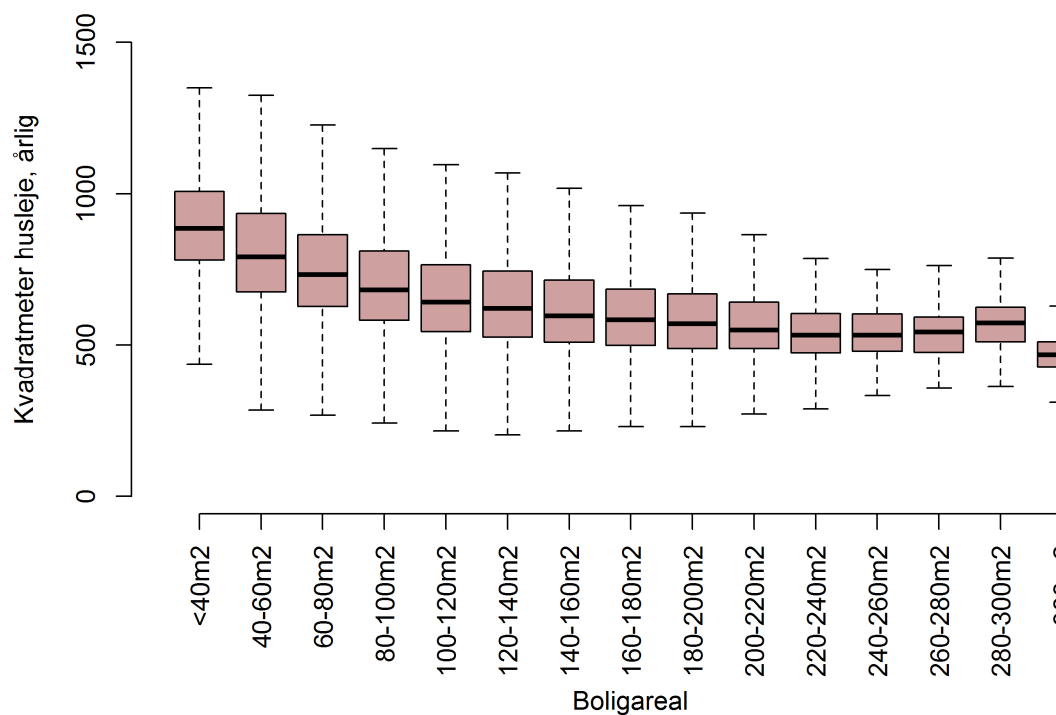
Figur F.4. Fordelingen af observerede (blå) og imputerede (rød) log kvadratmeterhuslejer, histogram (venstre) og normalfordelings QQ-plot (højre), 2014.



Anm: Fordelingen for imputerede huslejer er angivet med rød, og fordelingen for faktisk observeret huslejer er angivet med blå. Normalfordelingerne er vist som henholdsvis rød og blå kurve. For Q-Q plottet er normalfordelingen angivet med stiplede linje.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur F.5. Kvadratmeterhusleje efter boligareal, 2014.

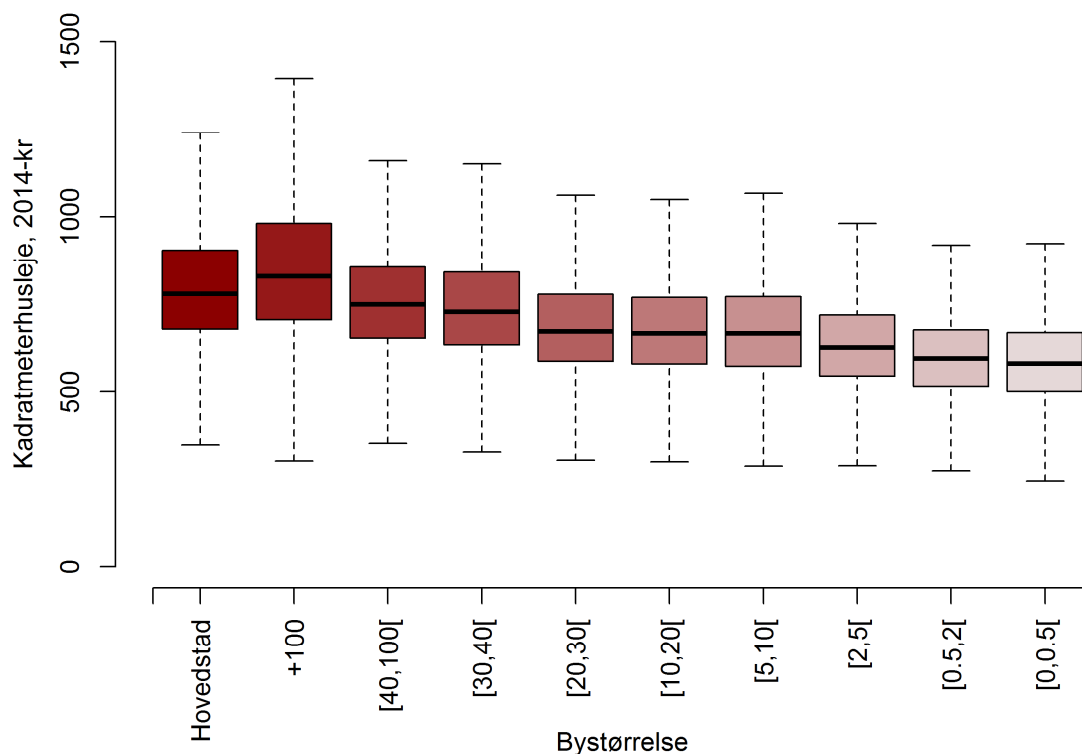


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Boligstøtteregetret og egne beregninger.

Figur F.6 viser gennemsnitskvadratmeterhuslejen fordelt over bystørrelse. Forventeligt er der en vis geografisk spredning i kvadratmeterhuslejen. Generelt ses det, at bystørrelse og kvadratmeterhuslejer har en positiv sammenhæng således, at de højeste kvadratmeterhuslejer findes i de største byer, mens huslejen per kvadratmeter er lavere i de mindre byer.

Figur F.6. Kvadratmeterhusleje efter bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Boligstøtterejestret og egne beregninger.

F.3 Fastsættelse af ejendomsværdien af udlejningslejligheder

I dette afsnit fastsættes ejendomsværdien af mindre udlejningsejendomme opført senest i 1966. Værdien bestemmes med udgangspunkt i de ovenover fundne huslejer og en afkastbaseret vurderingsmetode, der følger metoden foreslået af Finanstilsynet (2008) og ligeledes forsøges anvendt til SKATs kommende ejendomsvurderinger, jf. Skatteministeriet (2016). Ejendomsværdien findes under antagelse om fuld udlejning.

Udlejerne antages at fastsætte huslejen således, at de opnår samme forrentning som ved en alternativ investering, hvorved det gælder at:

$$H_{t,i} - v_{t,i} + (V_{t,i} - V_{t-1,i}) = r_{t,i} V_{t-1,i}$$

$H_{t,i}$ er huslejen for bolig i på tidspunkt t , $v_{t,i}$ er udgifter til ejendomsskat (grundskyld), drift samt vedligeholdelseskostninger, mens $V_{t,i}$ er den inflationskorrigerede værdi af ejendommen og $r_{t,i}$ er forrentningskravet. Forrentningskravet defineres som afkastet på en risikofri investering plus en risikopræmie.

Antages det, at den inflationskorrigerede værdi af ejendommen er konstant over tid, dvs. $V_{t,i} = V_{t-1,i}$, fås det, at værdien af ejendommen er lig med kapitaliseringen af nettodriftsresultatet:

$$V_i = \frac{H_i - v_i}{r_i}$$

Denne lineære sammenhæng mellem husleje og ejendomsværdi kaldes den afkastbaserede vurderingsmetode, jf. Finanstilsynet (2008), bilag 8 og Skatteministeriet (2016).

Den afkastbaserede vurderingsmetode estimeres for faktiske salg af alle udlejningsetageejendomme opført senest i 1966. Estimationen er foretaget på alle udlejningslejligheder, og ikke kun udlejningsboliger i småejendomme, for at øge antallet af observationer. Det antages herved, at forrentningskravet over land og by samt drifts- og vedligeholdelseskostningerne er de samme uanset ejendommens størrelse. I 2014 er antallet af alle udlejningsetageejendomme opført senest i 1966 omkring 27.000 ejendomme. En ejendom består af op til 482 udlejningslejligheder. Antal af faktiske salg af udlejningsetageejendomme, der bruges til beboelse, var 405 i 2014. Antallet af observerede salg øges ved at medtage salg fra 2012 og 2013 omregnet til 2014-priser. Herefter er der i alt 1.100 observerede udlejningsetageejendomme solgt i perioden 2012-14.

Estimationen opdeles i land og by²⁴. Opdelingen giver mulighed for, at forrentningskravet og derfor risikopræmien er forskellig mellem land og by. Det forventes, at risikoen alt andet lige er større ved investeringer i ejendomme i de mindre byer, hvorfor forrentningskravet derfor er højere her. Vedligeholdelses- og driftsomkostninger, v_i , er i estimationen bundet til 310 kr. per kvadratmeter²⁵.

Estimationsresultatet for ejendomme i mindre byer og på landet:

$$H_{i,land} = 0,049 V_{i,land} + 310 m^2$$

Standardafvigelsen på estimatet ovenfor er 0,0011.

Estimationsresultatet for ejendomme i større byer:

$$H_{i,by} = 0,034 V_{i,by} + 310 m^2$$

Standardafvigelsen på estimatet ovenfor er 0,0004.

Fra estimationen fås det, at forrentningskravet til ejendomsinvesteringerne er på 4,9 pct. i de mindre byer samt på landet og 3,4 pct. i større byer²⁶.

Ud fra den estimerede afkastbaserede vurderingsmodel imputeres værdien for alle udlejningsejendomme opført senest i 1966 med to til fem boligenheder. For disse ejendomme vurderes den gennemsnitlige imputerede ejendomsværdi i 2014 at være i størrelsesordenen 14.400 kr. per kvadratmeter i de større byer. I de mindre byer og på landet skønnes ejendomsværdien samme år til 7.200 kr. per kvadratmeter. Figur F.7 viser fordelingerne af faktiske og imputerede salgspriser. Heraf fremgår det, at fordelingerne stort set er ens, dog er der en lille tendens til, at faktiske salgspriser er mere venstreskævt fordelt.

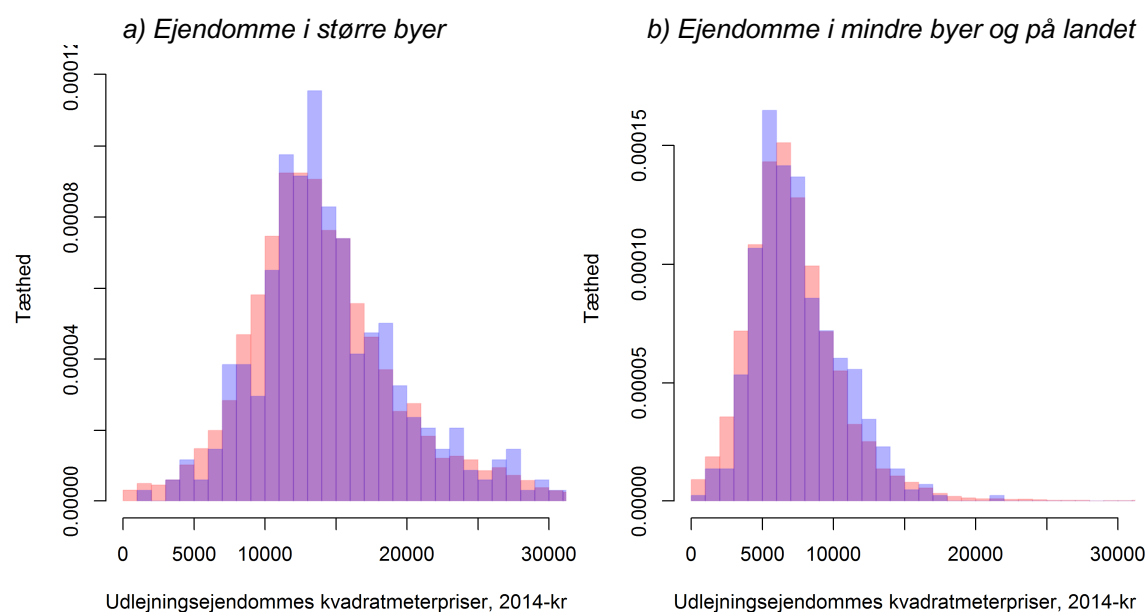
Figur F.8 viser fordelingerne af ejendomsværdierne for udlejningslejligheder i småejendomme fordelt over bystørrelse. Forventeligt er der en vis geografisk spredning i kvadratmeterprisen for udlejningsejendomme. Generelt ses det, at bystørrelse og ejendomsværdi har en positiv sammenhæng således, at de højeste ejendomsværdier findes i de største byer, mens prisen er lavere i de mindre byer.

²⁴ Større byer defineret som byer med mere end 50.000 indbygger.

²⁵ Vedligeholdelse og driftsomkostninger per kvadratmeter, skønnes med de gennemsnitlige omkostninger for udlejningsboliger opført mellem 1940-1959, som er beregnet i tabel 33 i Skifter Andersen & Skak (2008). Omkostningerne er omregnet til prisniveauet i 2014.

²⁶ Følsomhedsberegninger på forrentningskravets størrelse viser, at indenfor 95-pct. konfidensintervallet vil andelen med økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed ligge mellem 46,8 og 49,6 pct. I basisscenariet skønnes 48,2 pct. af lejligheder i småejendomme omdannet til ejerlejligheder.

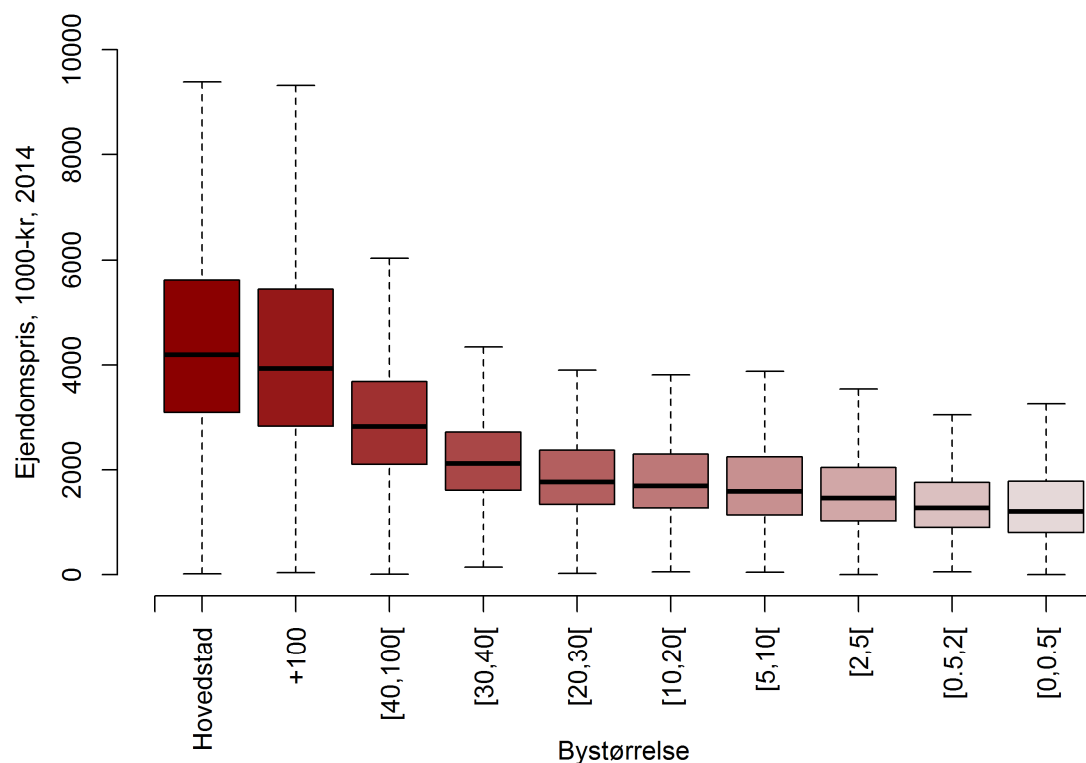
Figur F.7. Fordelingen af observerede (blå) og imputerede (rød) ejendomskvadratmeterpriser, 2014.



Anm.: Fordelingen for imputerede salgspriser er angivet med rød, og fordelingen for faktisk observeret salgspris er angivet med blå.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur F.8. Ejendomsværdi fordelt over bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

F.4 Estimerede koefficienter i probit-sektionsmodellen

Tabel F.1. Estimation af probit-sektionsmodel.

<i>Baggrundsvariable:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$	s_i
	<i>OLS-model</i>	<i>Probit-model</i>
Konstantled	6,629*** (0,008)	0,291*** (0,069)
Korrektionsled $\hat{\rho}$		0,067*** (0,017)
Korrektionsled $\hat{\sigma}_\varepsilon$		0,258*** (0,001)
Løjeres karakteristika		
Indkomst (enhed 0/1, ref. indkomstdecil 5)		
Indkomstdecil 1		1,200*** (0,029)
Indkomstdecil 2		0,018 (0,082)
Indkomstdecil 3		0,257*** (0,088)
Indkomstdecil 4		0,401*** (0,090)
Indkomstdecil 6		0,169** (0,085)
Indkomstdecil 7		0,106 (0,093)
Indkomstdecil 8		0,007 (0,091)
Indkomstdecil 9		-0,223*** (0,081)
Indkomstdecil 10		-0,477*** (0,080)
Formue (enhed 0/1, ref. forumekvintil 2)		
Forumekvintil 1		-0,071 (0,087)
Forumekvintil 3		-2,848*** (0,074)
Forumekvintil 4		-0,187** (0,080)
Forumekvintil 5		-0,490*** (0,081)
Antal børn i boligen		
Gennemsnit alder for alle voksne (enhed 0/1, ref. < 30 år)		
30-39 år	-0,003 (0,004)	0,110*** (0,022)
40-49 år	-0,011*** (0,004)	-0,014 (0,024)
+50 år	-0,050*** (0,003)	-0,074*** (0,021)
Folke-, førtids- og tjenestemandspension (enhed 0/1 ref. ingen modtager pension)		
Mindst én person i husstanden er på pension		0,203*** (0,024)
Boligkarakteristika		
Boligareal (enhed: 0/1, ref. 60-80 kvadratmeter)		
<40 kvadratmeter	0,220*** (0,007)	
40-60 kvadratmeter	0,079*** (0,004)	
80-100 kvadratmeter	-0,072*** (0,004)	
100-120 kvadratmeter	-0,120*** (0,005)	
120-140 kvadratmeter	-0,180*** (0,006)	
140-160 kvadratmeter	-0,229*** (0,009)	
160-180 kvadratmeter	-0,261*** (0,014)	
180-200 kvadratmeter	-0,238*** (0,019)	
200-220 kvadratmeter	-0,287*** (0,024)	
220-240 kvadratmeter	-0,137*** (0,039)	
240-260 kvadratmeter	-0,489*** (0,044)	
260-280 kvadratmeter	-0,468*** (0,072)	
280-300 kvadratmeter	-0,367*** (0,074)	
> 300 kvadratmeter	-0,513*** (0,058)	
Boligenheder i ejendommen (enhed 0/1, ref. 2 boligenheder)		
3 boligenheder		0,560*** (0,026)
4 boligenheder		0,960*** (0,027)
5 boligenheder		1,200*** (0,029)

(fortsættes)

Tabel F.1 (fortsat). Estimation af probit-selektionsmodel.

<i>BaggrundsvARIABLE:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$ <i>OLS-model</i>	s_i <i>Probit-model</i>
Boligkarakteristika		
Kælderareal (enhed: 0/1, ref. ingen kælder)		
0-20 kvadratmeter	-0,007 (0,007)	
20-40 kvadratmeter	0,030*** (0,006)	
40-60 kvadratmeter	0,019*** (0,006)	
60-80 kvadratmeter	0,015*** (0,005)	
80-100 kvadratmeter	0,025*** (0,005)	
100-120 kvadratmeter	-0,019*** (0,006)	
120-140 kvadratmeter	0,005 (0,007)	
140-160 kvadratmeter	-0,021** (0,008)	
160-180 kvadratmeter	-0,014 (0,011)	
180-200 kvadratmeter	0,007 (0,015)	
200-220 kvadratmeter	-0,054*** (0,019)	
220-240 kvadratmeter	-0,017 (0,030)	
240-260 kvadratmeter	-0,051* (0,027)	
260-280 kvadratmeter	0,049 (0,030)	
280-300 kvadratmeter	-0,068* (0,035)	
> 300 kvadratmeter	-0,037** (0,016)	
Ydervægsmateriale (enhed 0/1, ref. mursten)		
Andet	-0,149 (0,182)	
Beton	0,003 (0,016)	
Bindingsværk	0,047*** (0,015)	
Træ	0,198*** (0,050)	
Supplerende varme (enhed 0/1, ref. ingen pejs eller brændeovn)		
Pejs eller brændeovn	-0,019*** (0,007)	
Ejerforholdet i ejendommen (enhed 0/1, ref. foreninger, selskaber, selvejende institutioner, m.fl.)		
Udlejning af privatperson	-0,045*** (0,003)	
Geografiske karakteristika		
Principalkomponenter for kommune variation (enhed: scoreværdi)		
Principalkomponent 1 (urbaniseringsgrad)	-0,025*** (0,002)	0,0045*** (0,009)
Principalkomponent 2 (budgetbalance)	0,012*** (0,001)	0,028*** (0,011)
Principalkomponent 3 (arbejdsmarkedstilknytning)	-0,003*** (0,001)	0,107** (0,014)
Afstand til højspændingsledning (enhed 0/1, ref. 0-1000m)		
Højspændingsledning 1000-2500m	-0,002** (0,001)	
Højspændingsledning 2500-7500m	-0,012*** (0,001)	
Højspændingsledning >7500m	-0,028*** (0,001)	
Afstand til kyst (enhed 0/1, ref. 0-200m)		
Kyst 200-1500m	-0,009*** (0,002)	
Kyst 1500-5000m	-0,012*** (0,002)	
Kyst 5000-9000	-0,010*** (0,002)	
Kyst >9000m	-0,008*** (0,002)	
Afstand til togstation (enhed 0/1, ref. 0-1 km)		
Togstation 1-3	-0,003*** (0,001)	
Togstation 3-5	-0,015*** (0,004)	
Togstation 5-10	0,003 (0,004)	
Togstation >10km	0,027*** (0,003)	

(fortsættes)

Tabel F.1 (fortsat). Estimation af probit-selektionsmodel.

<i>BaggrundsvARIABLE:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$ <i>OLS-model</i>	s_i <i>Probit-model</i>
Geografiske karakteristika		
Afstand til motorvej (enhed 0/1, ref. 4,3-7,4 km)		
Motorvej 0-0,2 km	0,024*** (0,006)	
Motorvej 0,2-2,8 km	0,017*** (0,002)	
Motorvej 2,8-4,3 km	0,017*** (0,001)	
Motorvej 7,4-20 km	0,003 (0,002)	
Motorvej >20 km	-0,027*** (0,003)	
Interaktionsvariable		
Principalkomponent 1 X Afstandsmål	-0,002** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning 1000-2500m	-0,012*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning 2500-7500m	-0,028*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning >7500m	-0,009*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst 200-1500m	-0,012*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst 1500-5000m	-0,010*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst 5000-9000	-0,008*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst >9000m	-0,003*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Togstation 1-3	-0,015*** (0,004)	
Principalkomponent 1 X Togstation 3-5	0,003 (0,004)	
Principalkomponent 1 X Togstation 5-10	0,027*** (0,003)	
Principalkomponent 1 X Togstation >10km	0,024*** (0,006)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 0-0,2 km	0,017*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 0,2-2,8 km	0,017*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 2,8-4,3 km	0,003 (0,002)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 7,4-20 km	-0,027*** (0,003)	
Principalkomponent 1 X Motorvej >20 km		

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Interaktionsvariable for probit-selektionsmodellen

Tabel F.2. Interaktionsvariable: Indkomst X Principalkomponent.

	Principalkomponent			
	PCA 1	PCA 2	PCA 3	
Husstandsindkomst	1. Decil	0,071*** (0,011)	-0,050*** (0,015)	-0,052*** (0,019)
	2. Decil	0,052*** (0,012)	-0,038** (0,015)	-0,072*** (0,019)
	3. Decil	0,032*** (0,012)	-0,023 (0,015)	-0,079*** (0,020)
	4. Decil	-0,007 (0,012)	-0,022 (0,014)	-0,038** (0,018)
	6. Decil	-0,017 (0,013)	-0,054*** (0,016)	-0,111*** (0,021)
	7. Decil	0,007 (0,012)	-0,058*** (0,016)	-0,104*** (0,021)
	8. Decil	0,050*** (0,011)	-0,029** (0,014)	-0,056*** (0,018)
	9. Decil	0,052*** (0,010)	-0,047*** (0,014)	-0,042** (0,018)
	10. Decil	0,068*** (0,010)	-0,065*** (0,014)	-0,098*** (0,019)

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Tabel F.3. Interaktionsvariable: Indkomst X Formue.

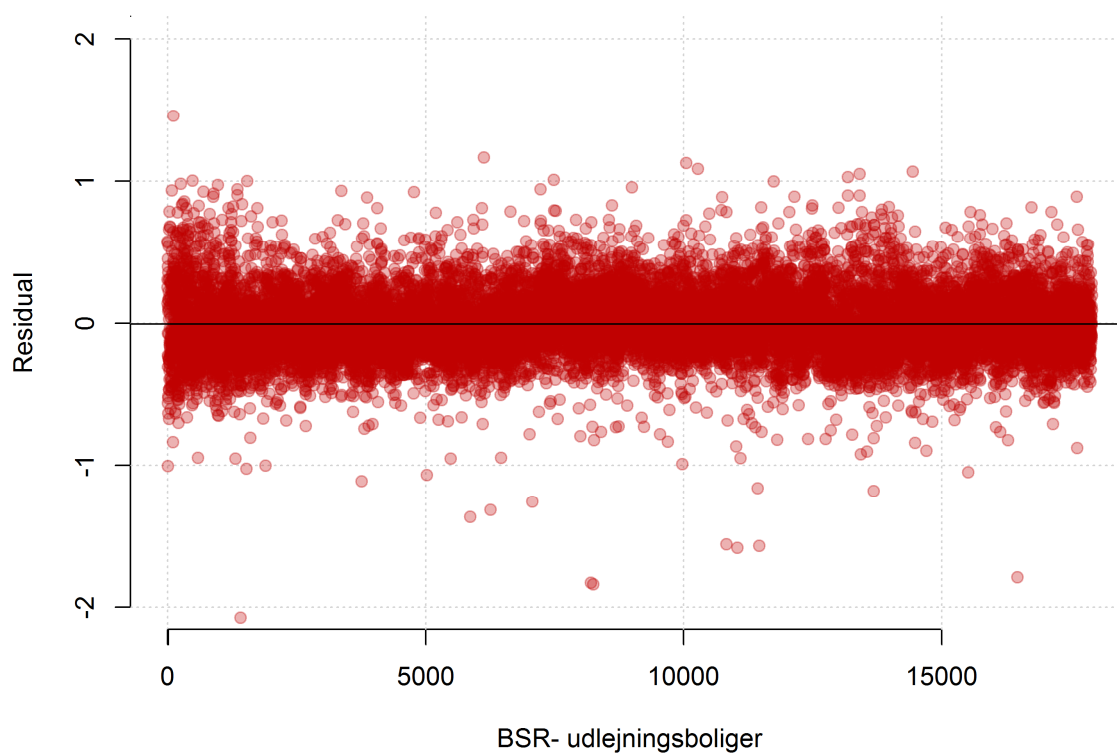
		Hustandsformue			
		Kvintil 1	Kvintil 3	Kvintil 4	Kvintil 5
Hustandsindkomst	1. Decil	-0,072 (0,112)	2,645 ^{***} (0,108)	0,043 (0,099)	0,044 (0,113)
	2. Decil	0,062 (0,118)	2,782 ^{***} (0,138)	0,224 ^{**} (0,109)	0,084 (0,109)
	3. Decil	0,003 (0,121)	2,891 ^{***} (0,152)	0,135 (0,110)	-0,018 (0,113)
	4. Decil	0,143 (0,116)	1,032 ^{***} (0,103)	0,047 (0,106)	-0,003 (0,106)
	6. Decil	-0,053 (0,122)	-0,078 (0,104)	0,084 (0,117)	0,078 (0,114)
	7. Decil	-0,079 (0,119)	-0,063 (0,103)	0,041 (0,116)	0,017 (0,111)
	8. Decil	0,028 (0,106)	1,358 ^{***} (0,106)	0,181 [*] (0,105)	0,184 [*] (0,099)
	9. Decil	0,077 (0,103)	2,134 ^{***} (0,115)	0,191 [*] (0,105)	0,315 ^{***} (0,097)
	10. Decil	-0,008 (0,110)	1,667 ^{***} (0,128)	0,152 (0,118)	0,246 ^{**} (0,103)

Anm.: ^{*} $p < 0,1$; ^{**} $p < 0,05$; ^{***} $p < 0,01$

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Residualplot fra probit-selektionsmodellen

Figur F.9. Residualer fra probit-selektionsmodel.



Anm.: Gennemsnitlig bias på -42 kr. per m^2 .

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Appendiks G: Beregning af boligomkostninger

I dette appendiks defineres det, hvordan boligomkostningen ved at bo i privat udlejningslejlighed eller ejerlejlighed beregnes. Begrebet boligomkostning (engelsk: user costs) er beskrevet i afsnit 4, hvor de beregnede boligomkostninger ligeledes præsenteres.

De følgende delafsnit er en kort opsummering af beregningsmetoden præsenteret i Appendiks D i Zangenberg og Iversen (2017). Der henvises hertil for en mere uddybende præsentation af begrebet boligomkostning og en mere fyldestgørende præsentation af beregningsmetoden.

G.1. Boligomkostning for ejerlejligheder

Boligomkostningen i en ejerlejlighed fastsættes til ejerens løbende omkostning²⁷ ved ejerskabet, dog ses bort fra eventuelle kapitalgevinster/-tab.

Hovedkomponenten er ejerens kapitalomkostning, som beregnes af lejlighedens aktuelle værdi, P . Heraf antages en belåning på 80 pct. i realkredit til renten r^{real} , mens de resterende 20 pct. finansieres ved banklån til renten r^{bank} . Lejlighedsejeren kan fradrage renteudgifter med skatteværdien af negativ kapitalindkomst, τ .

Lejlighedsejeren betaler desuden ejerforeningsbidrag, EF . Dette dækker ejerforeningens administrationsomkostning, renovationsbidrag, fælles vedligeholdelse mv. Boligejeren vil desuden skulle betale boligskat i form af grundskyld, T^{GS} , og ejendomsværdiskat, T^{EV} . Dertil vil ejeren have en omkostning til (indvendig) vedligeholdelse af lejligheden, V , som ikke foretages af ejerforeningen. Vedligeholdelsesomkostningen dækker den vedligeholdelse, som er nødvendig for at opretholde lejlighedens stand, hvorfor der ikke inkluderes nedslidning af boligen.

Boligomkostningen for en beboer i en ejerlejlighed, uc^{eje} , bliver dermed:

$$uc^{eje} = (1 - \tau) (r^{real} 0,8 P + r^{bank} 0,2 P) + T^{GS} + T^{EV} + EF + V \quad (G.1)$$

Boligejeren betaler herudover en række forbrugsudgifter til el, varme, vand, eventuel fællesantenne og fælles internet mv. Størrelsen af disse afhænger af den enkelte boligtagers adfærd og indregnes ikke i boligomkostningen.

G.2. Boligomkostning for private udlejningslejligheder

For en lejebolig er boligomkostningen, uc^{leje} , lig huslejen, H :

$$uc^{leje} = H \quad (G.2)$$

Ved lejemålets begyndelse indbetaler lejeren et kapitalindskud i form af depositum og/eller forudbetalt leje. Denne kapitalbinding er normalt uforrentet, hvorfor boligomkostningen for lejeboliger principielt bør indeholde mistet renteindtægt (efter skat) af det forudbetalte. Dette inddrages ikke i beregningen.

Lejere har mulighed for at søge boligstøtte, som er et tilskud til huslejen. Idet muligheden for boligstøtte afhænger af husholdningens individuelle karakteristika, inkluderes boligstøtte ikke i den mere principielle beregning af boligomkostningen.

²⁷ Der er set bort fra etableringsomkostninger i forbindelse med boligkøbet (for eksempel tinglysningsafgift, udgift til skrivning af skøde mv.) ligesom udgifter i forbindelse med salg af ejerboligen ignoreres.

Udover huslejen betaler lejereren en række forbrugsudgifter til el, varme, vand, eventuel fællesantenne og fælles internet mv. Som det var tilfældet for ejerboligen indregnes disse bidrag ikke i boligomkostningen.

Ændring i boligomkostning, hvis udlejningsboligen omlægges til ejerlejlighed

Såfremt udlejningsejendommen omlægges til ejerlejligheder (udlejers beslutning), vil boligerne på kort sigt forblive private udlejningsboliger, da de nuværende lejere er beskyttet mod opsigelse fra udlejers side. De nuværende lejere, som vælger at blive boende, oplever således en uændret husleje, og ændringen i boligomkostningen, kaldet Δuc , vil derfor være lig nul:

$$\Delta uc_{samme\ beboer}^{leje} = 0 \quad (G.3)$$

En ny boligtager – som køber lejligheden, når denne er omdannet til ejerlejlighed – vil spare huslejebetalingen ved udlejningsboligen. Vedkommende vil i stedet skulle betale udgiften ved at bo i ejerlejlighed givet ved ligning (G.1). Transaktionsomkostningen ved omdannelsen til ejerbolig betales af udlejereren og påvirker derfor ikke boligomkostningen.

Ændringen i boligomkostningen bliver derved:

$$\Delta uc_{ny\ beboer}^{leje} = uc^{eje} - uc^{leje} = (1 - \tau) (r^{real} 0,8 P + r^{bank} 0,2 P) + T^{GS} + T^{EV} + EF + V - H \quad (G.4)$$

G.3. Fastsættelse af faktorer ved beregning af boligomkostning

Beregning af boligomkostningen i de forskellige boligformer forudsætter kendskab til en række faktorer, jf. de foregående delafsnit.

Dette omfatter boligens værdi som ejerlejlighed, rentesatser, størrelsen af ejerforeningsbidrag og ejendomsskatter mv. Disse faktorer fastsættes som beskrevet i Zangenberg og Iversen (2017) Appendiks D.4.

G.4. Beregnede boligomkostninger

De beregnede boligomkostninger er præsenteret i afsnit 4. I dette appendiks vises tabeller og figurer, som dokumenterer beregningerne i større grad, end det er tilfældet i afsnittet indeholdt i selve rapporten.

Boligomkostning for ejer- og udlejningslejligheder

De beregnede boligomkostninger er generelt større for ejerlejligheder end udlejningslejligheder opført senest i 1966. Dette skyldes formentlig, at hovedparten af udlejningslejlighederne er huslejeregulerede, hvorfor huslejens niveau er lavere end den markedsbestemte leje.

Den gennemsnitlige boligomkostning for de knap 232.000 ejerlejligheder skønnes at være på knap 90.000 kr. årligt, jf. Tabel G.1 nedenfor. Dette svarer til 1.065 kr. per kvadratmeter. Boligomkostningen for ejerlejligheder beregnes på baggrund af ligning (G.1).

Omkostningen vurderes højest i Hovedstadsområdet samt de tre største provinsbyer, mens omkostningen i gennemsnit skønnes nogenlunde konstant i byer med færre end 100.000 indbyggere. Omkostningen vurderes højest i de største byområder, da ejerboligprisen her er relativt høj, hvilket medfører en højere kapitalomkostning og øgede ejendomsskatter i forhold til øvrige dele af landet.

Tabel G.1. Boligomkostning for ejerlejligheder, 2014.

	Boligomkostning		Renteudgift	Ejd.skatter	Ejerforening	Vedligehold
	Per lejl.	Per m ²	$(1 - \tau) r P$	$T^{GS} + T^{EV}$	EF	V
Hele landet	88.800	1.065	33.200	12.900	23.400	19.300
Hovedstadsområdet	104.400	1.223	44.100	17.100	23.600	19.500
Byer \geq 100.000 indbyggere	77.800	1.031	28.900	9.600	21.500	17.800
Byer 40.000-99.999 indb.	73.100	879	20.900	9.300	23.500	19.400
Byer 30.000-39.999 indb.	68.600	854	20.000	6.800	22.900	18.900
Byer 20.000-29.999 indb.	75.300	848	20.200	9.200	25.100	20.800
Byer 10.000-19.999 indb.	75.200	879	21.200	9.800	24.200	20.000
Byer 5.000-9.999 indb.	72.200	843	19.000	8.800	24.300	20.100
Byer 2.000-4.999 indb.	67.200	762	14.800	6.800	25.000	20.700
Byer 500-1.999 indb.	66.500	734	13.200	6.200	25.700	21.300
Byer < 500 indbyggere	64.400	746	13.000	6.400	24.600	20.300

Anm.: Alle beløb er årsomkostninger afrundet til nærmeste hundrede kroner. Som følge af afrunding summerer de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis til den samlede omkostning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

For private lejeboliger i småejendomme opført senest i 1966 er boligomkostningen lig huslejen. Den gennemsnitlige husleje blandt private udlejningslejligheder, hvor udlejeren i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne ejendomme til ejerlejligheder, var i 2014 på godt 57.000 kr. årligt, svarende til cirka 750 kr. per kvadratmeter, jf. Tabel G.2. Huslejens niveau vurderes højest i de største byområder, hvorfra huslejens niveau aftager, når mindre byområder betragtes.

Tabel G.2. Boligomkostning for private udlejningslejligheder opført senest i 1966 med økonomisk incitament til omlægning til ejerlejlighed, 2014.

	Alle udlejningslejligheder		Udlejningslejligheder i småejd.	
	Per lejlighed	Per m ²	Per lejlighed	Per m ²
Hele landet	57.400	749	61.700	708
Hovedstadsområdet	58.900	750	81.400	792
Byer \geq 100.000 indbyggere	60.800	845	65.400	821
Byer 40.000-99.999 indb.	53.400	725	60.100	730
Byer 30.000-39.999 indb.	53.700	727	57.200	712
Byer 20.000-29.999 indb.	52.100	679	54.400	657
Byer 10.000-19.999 indb.	53.300	672	55.800	651
Byer 5.000-9.999 indb.	53.300	652	54.800	641
Byer 2.000-4.999 indb.	54.200	626	55.500	614
Byer 500-1.999 indb.	53.300	613	53.800	601
Byer < 500 indbyggere	60.400	602	61.000	594

Anm.: For lejlejligheder er boligomkostningen lig huslejen. Alle beløb er årsomkostninger. Omkostningen per lejlighed er afrundet til nærmeste hundrede kroner.

Alle udlejningslejligheder omfatter de cirka 135.000 private udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med minimum tre boligenheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder i Zangenberg og Iversen (2017). Udlejningslejligheder i småejendomme indeholder de knap 29.000 private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, som ifølge afsnit 3 skønnes omdannet til ejerlejligheder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I Tabel G.2 sammenlignes huslejens niveau for de private udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejligheder, med lejens størrelse blandt alle private udlejningslejligheder med økonomisk incitament til omdannelse, jf. Zangenberg og Iversen (2017). Af tabellen fremgår det, at huslejen per kvadratmeter er lavere for udlejningslejligheder i småejendomme end lejeniveauet blandt alle private udlejningsboliger, der skønnes omdannet. Dette skyldes, at boliger i småejendomme typisk er beliggende i mindre byer, hvor huslejeniveauet i gennemsnit er lavere. For de enkelte bystørrelser ses huslejen at være sammenlignelig mellem private udlejningslejligheder og lejligheder i småejendomme.

Ændring i boligomkostninger for de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger

For de private udlejningslejligheder i småejendomme, hvor udlejeren har økonomisk incitament til at omdanne ejendommen til ejerlejligheder, beregnes desuden ændringen i boligomkostningen, såfremt udlejningslejligheden sælges på ejerlejlighedsmarkedet.

For en lejer i en udlejningsbolig vil boligomkostningen ikke ændres, såfremt udlejeren beslutter at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Dette skyldes, at lejeaftalen er uopsigelig fra udlejers side. Lejeren kan derfor blive boende til samme husleje.

Når den omlagte udlejningsbolig sælges som ejerlejlighed til en ny ejer, skønnes boligomkostningen at stige betragteligt. På landsplan vurderes den årlige omkostning ved ejerboligen således at være i gennemsnit knap 22.000 kr. større end den nuværende husleje i udlejningsboligen. Det fremgår af Tabel G.3 på den følgende side. Ændringen i boligomkostningen er beregnet på baggrund af ligning (G.4).

Ændringen i boligomkostningen er desuden vist for alle private udlejningslejligheder med økonomisk incitament til omdannelse, jf. Zangenberg og Iversen (2017). Det ses, at stigningen i den gennemsnitlige boligomkostning efter en ny boligtager køber den tidligere udlejningslejlighed som ejerbolig vurderes nogenlunde ens, hvis alle private udlejningslejligheder eller private udlejningslejligheder i småejendomme betragtes. I Hovedstadsområdet vurderes boligomkostningen for småejendomme dog at stige betydeligt mere end for alle udlejningslejligheder i samme område. Dette skyldes, at udlejningslejligheder i småejendomme har en betydeligt højere værdi som ejerbolig end den gennemsnitlige udlejningslejlighed, blandt andet da udlejningslejligheder i småejendomme i gennemsnit er noget større. Dette medfører en større kapitalomkostning og højere ejendomsskatter for omlagte udlejningslejligheder i småejendomme i Hovedstadsområdet.

Tabel G.3. Gennemsnitlig ændring i boligomkostning for nuværende udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest 1966, hvis boligen omdannes til ejerbolig og bebos af en ny ejer, 2014.

	Ændring boligomkostning	Renteudgift ejerbolig	Ejendoms- skatter	Ejer- forening	Vedligehold	Sparet husleje
		$(1 - \tau) r P$	$T^{GS} + T^{EV}$	EF	V	$-H$
<i>Alle udlejningslejligheder</i>						
Hele landet	28.900	32.800	11.900	22.800	18.800	-57.400
Hovedstadsområdet	47.200	46.700	16.900	23.300	19.200	-58.900
Byer ≥ 100.000 indbyggere	18.900	31.300	9.700	21.200	17.500	-60.800
Byer 40.000-99.999 indb.	14.100	19.500	8.300	21.700	17.900	-53.400
Byer 30.000-39.999 indb.	8.500	16.300	6.000	21.800	18.100	-53.700
Byer 20.000-29.999 indb.	10.900	14.800	6.800	22.700	18.800	-52.100
Byer 10.000-19.999 indb.	10.900	14.500	6.800	23.500	19.500	-53.300
Byer 5.000-9.999 indb.	11.000	13.800	6.200	24.200	20.000	-53.300
Byer 2.000-4.999 indb.	9.400	11.600	5.200	25.600	21.200	-54.200
Byer 500-1.999 indb.	9.000	10.700	4.700	25.700	21.200	-53.300
Byer < 500 indbyggere	15.200	13.300	6.200	30.700	25.400	-60.400
<i>Udlejningslejligheder i småejendomme</i>						
Hele landet	21.700	25.500	10.400	26.000	21.500	-61.700
Hovedstadsområdet	63.400	62.000	26.000	31.100	25.700	-81.400
Byer ≥ 100.000 indbyggere	22.300	33.600	10.800	23.700	19.600	-65.400
Byer 40.000-99.999 indb.	15.800	21.600	9.700	24.400	20.200	-60.100
Byer 30.000-39.999 indb.	10.300	17.300	6.700	23.800	19.700	-57.200
Byer 20.000-29.999 indb.	12.500	15.000	7.100	24.500	20.300	-54.400
Byer 10.000-19.999 indb.	12.600	14.700	7.100	25.500	21.100	-55.800
Byer 5.000-9.999 indb.	12.100	14.100	6.500	25.400	21.000	-54.800
Byer 2.000-4.999 indb.	10.400	11.800	5.300	26.700	22.000	-55.500
Byer 500-1.999 indb.	9.600	10.500	4.700	26.300	21.800	-53.800
Byer < 500 indbyggere	15.000	13.200	6.000	31.100	25.700	-61.000

Anm.: Alle beløb er ændring i årsomkostningen, hvis udlejningsboligen omdannes til ejerlejlighed og lejligheden skifter ejer, så ejeren har købt boligen som ejerbolig. Alle beløb er afrundet til nærmeste hundrede kroner, hvorfor de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis summerer til den samlede omkostning.

Alle udlejningslejligheder omfatter de cirka 135.000 private udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med minimum tre boligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder i Zangenberg og Iversen (2017). Udlejningslejligheder i småejendomme indeholder de knap 29.000 private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, som ifølge afsnit 3 skønnes omdannet til ejerlejligheder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Bilag 8:

Notat med analyse af finansielt udsatte
andelshavere, Morten Skak 2017

Finansielt udsatte andelshavere

Indhold

1. Formål.....	2
2. Data og metode.....	3
3. Analyse.....	6
3.1 Gælds faktoren.....	6
3.2 Andelshavernes bruttogælds faktor.....	7
<i>Boks 1: Beregning af nettogæld for alle andelsboliger.....</i>	9
3.3 Hvad er finansielt udsatte andelshavere?.....	10
<i>Boks 2: Forhold der ikke korrigeres for.....</i>	13
3.4 Korrigeret gælds faktor.....	15
3.5 Aldersmæssig fordeling af finansielt udsatte andelshavere.....	16
3.6 Fordeling af foreninger efter procent finansielt udsatte andelshavere.....	17
3.7 Geografisk fordeling af de finansielt udsatte andelshavere.....	19
4. Opsamling.....	19
5. Registre og referencer.....	21

1. Formål

Udvalget om ejerlejlighedsloven skal blandt andet vurdere det hensigtsmæssige i, at der gives mulighed for omdannelse af andelsboliger til ejerlejligheder. En sådan omdannelse må naturligt indebære, at ejerne af andele i andelsboliger, der omdannes til ejerlejligheder, skal indfri deres forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens forpligtelser. For mange andelsejere vil det kun være muligt at indfri deres andel af foreningens gæld, såfremt de kan etablere et nyt lån med pant i den nye ejerlejlighed. De nye potentielle ejere af ejerlejligheder vil i den forbindelse skulle have en økonomi, der er robust nok til, at de kan få det nødvendige lån hos de finansielle institutter. I udgangssituationen betaler andelshaverne gennem deres månedlige boligafgift, deres andel af alle de forpligtelser, som andelsboligforeningen har, herunder de afdrag og renter som følger af foreningens lån og som de skal overtage ved omdannelse til ejerlejligheder. Andelshaverne blev ved køb af andelsbeviset kreditvurderet ud fra at de skulle servicere dette gældsniveau.

Uanset, at andelshaverne aktuelt er i stand til at klare disse forpligtelser, kan der være forhold, som gør, at de ikke vil være i stand til at opnå kreditgodkendelse til et tilsvarende lån i forbindelse med en overgang af andelsboligerne til ejerlejligheder. Et af forholdene kan være et fald i indkomsten siden købet af andelsbeviset, som aktuelt gør andelshaveren mindre kreditværdig, og det kan betyde at andelshaveren i forvejen har problemer med at betale de månedlige forpligtelser. Et andet forhold kan være, at andelshavere med mindre god økonomi alene fik tildelt lånet til andelsbeviset, fordi andre andelshavere i foreningen, måske med bedre økonomi, hæftede solidarisk. Typisk vil det betyde, at lånevilkårene for de mindre kreditværdige beboere i foreningen vil blive mindre gunstige og muligvis helt afholde dem fra at købe ejerlejligheden. Det er denne sidste gruppe som bliver dårligere stillet ved omdannelse fra andelsboliger til ejerboliger.

Omvendt vil størrelsen af det lån, der kan bevilges, hænge sammen med pantets værdi. Da en del andelshavere vil få en kapitalgevinst, der hidrører fra værdien af den fremtidige ejerlejlighed, vil kapitalgevinsten i sig selv forbedre mulighederne for at få det ”nødvendige” lån.

Formålet med denne analyse er at belyse andelshavernes mulighed for at kunne få det nødvendige lån vurderet alene ud fra forholdet mellem andelshavernes lån og indkomst (gælds faktoren) med særligt fokus på de andelshavere, som kan få vanskeligheder med at få lånet på grund af en mindre robust privatøkonomi. Som det vil fremgå af det følgende, må analysen begrænse sig til udnyttelse af foreliggende registerdata, og resultaterne skal vurderes med skyldig hensyntagen til begrænsningerne.

Udvalget om ejerlejlighedsloven skal som nævnt vurdere de mulige konsekvenser af at ophæve forbuddet mod at opdele andelsboliger i ejerlejligheder. Da andelsboliger i lave bebyggelser ofte i dag kan udstykkes, vil en ophævelse af forbuddet fortrinsvis få konsekvenser for boliger beliggende i etagebygninger. Derfor gennemføres analysen i afsnit 3 og frem alene for boliger i etagebygninger.

2. Data og metode

Datagrundlaget for analysen er administrative registre over befolkningen og boligerne i Danmark. Opgørelsestidspunktet er primo 2015 eller ultimo 2014 for de fleste registre og det hertil nærmeste tidspunkt for andre. For uddannelsesregistret er opgørelsestidspunktet oktober 2014, mens det for indkomstregistret er ultimo 2014 med hensyn til formueopgørelser og året 2014 med hensyn til indkomster.

Fra befolknings- og uddannelsesregistre hentes oplysning om personkarakteristika og et identifikationsnummer for boligen. Blandt de personer, der bor i samme bolig, dvs. på samme adresse, dannes en *husfamilie*, som inkluderer personerne i den største familie¹ på adressen. Begrebet husfamilie indføres for at udskille eventuelle logerende fra husstanden, der omfatter alle beboere på adressen. Såfremt der er flere familier med ens størrelse på adressen, udvælges familien med den ældste person som husfamilien. *Husfamilien opfattes som den relevante økonomiske enhed i analysen.* I den følgende tekst vil ordet husfamilie og andelshaver blive brugt synonymt, selv om det i nogle tilfælde ikke er husfamilien, der er ejer af andelsbeviset. Da andelsboliger kan udlejes, vil der på opgørelsestidspunktet blandt de udpegede husfamilier være nogle, som ikke omfatter ejeren af andelsbeviset. Der kan også være (enkelte) tilfælde, hvor det er de her udpegede logerende, som er ejere af andelsbeviset.

Med brug af oplysningerne i indkomstregistret kan personoplysningerne udvides med de oplysninger om indkomst-, formue- og gældsforhold, som kendes fra selvangivelserne. Det relevante indkomstbegreb for analysen er *indkomsten før skat (bruttoindkomsten)*. Her anvendes statistikkens personindkomst i alt, som er lig summen af erhvervs-, overførsels- og

¹ Danmarks Statistiks familieidentifikation bruges: Personerne i en familie bor på samme adresse. En E-familie består af en enlig eller et par med eller uden børn. Grundlaget for opdelingen af befolkningen i familier er CPR's data om køn, alder, civilstand, henvisninger til ægtefælle og forældre samt adresse. I gennemsnit er der 1,67 personer i hver husfamilie i andelsboliger i etagebygninger.

formueindkomster². For personer under uddannelse vil den formodede indkomst efter afslutning af uddannelsen spille ind, mens det for ældre personer kan være den forventede fremtidige indkomst efter, at arbejdsmarkedet er forladt, der inddrages i vurderingen. For at tage hensyn til det, beregnes for personer under uddannelse en alternativ indkomst før skat for hver af grupperne erhvervsuddannelse, kortere -, mellemlange - og lange uddannelser samt forskeruddannelse. Den alternative indkomst før skat opgøres som medianindkomsten for personer i alderen 30 til 35 år, der har højest afsluttet uddannelse i den pågældende gruppe. Den således beregnede alternative indkomst indsættes, såfremt den opgivne indkomst er mindre end den alternative. For personer over 60 og under 67 år indsættes for 40 kategorier, der dækker køn, dansk statsborgerskab og uddannelse, medianindkomsten for 70 årige i samme kategori, såfremt denne er mindre end den opgivne indkomst. Begge disse indkomstkorrektioner tilsigter at fange væsentlige elementer i den vurdering af en låntagers kreditværdighed, som udføres af de finansielle institutter.

De personlige indkomst- og formueoplysninger summeres for hver husfamilie sådan, at indkomst før skat og andre variable opgøres på husfamilieniveau. For hver husfamilie udpeges en hovedperson. Hovedpersonen er den person over 17 år, som har den højeste bruttoindkomst. Er ingen personer i husfamilien over 17 år, er det den person i husfamilien, som har den højeste bruttoindkomst.

Med brug af boligidentifikationen samkøres ovenstående oplysninger med data fra boligregistret. Det register giver en identifikation af den ejendom, som boligen befinder sig i. Observationerne

² Personindkomst i alt er lig summen af erhvervsindkomst, overførselsindkomst, formueindkomster (ekskl. beregnet lejeværdi af egen bolig) og anden ikke klassificerbar indkomst, der kan henføres direkte til den enkelte person, og før fradrag af arbejdsmarkedsbidrag og særlig pensionsbidrag. For selvstændige kan variabelen antage negative værdier som følge af underskud i virksomheden. Ikke alle indkomsttyper er inkluderet i personindkomst i alt. Bl.a. indgår følgende ikke: Almindeligt og udvidet helbrestillæg (tilskud til medicin, tandlæge, fysioterapi mm.) - Lotterigevinster mv. - Arbejdsgiveradministrerede pensionsbidrag (både lønmodtagers og arbejdsgivers andel) - Hævede kapitalpensioner og andre pensioner hævet i utide - Indkomster, som ikke er oplyst til offentlige myndigheder. Personindkomst i alt er et bruttobeløb. Dvs. at personlige renteudgifter ikke er fratrukket.

reduceres herefter til kun at omfatte husfamilier i boliger, der opregnes som egentlige boliger³, der ejes af private andelsboligforeninger.

Oplysninger om andelsboligforeningernes gæld og finansielle formue hentes fra de oplysninger, som er indberettet til internetportalen Andelsboliginfo.dk. I henhold til BEK nr. 2 af 06/01/2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skal andelsboligforeninger indberette en række nøgleoplysninger om foreningen, når der sælges en andelsbolig (oplysninger, der også skal gives til køber af andelen). Det gælder blandt andet oplysning om foreningens gæld minus omsætningsaktiver og antal andelskvadratmeter (som omfatter bolig- og eventuelle erhvervskvadratmeter). Herudover skal alle finansielle institutter, der har ydet lån til andelsboligforeninger, indberette oplysninger om andelsboligforeningernes lån til Andelsboliginfo.dk i forbindelse med årsopgørelsen. Nedenfor bliver gæld minus omsætningsaktiver givet betegnelsen *nettogæld*, mens den fra de finansielle institutter indberettede gæld betegnes *bruttogæld*. Nettogæld er i dag indberettet fra knap 6.300 andelsboligforeninger. Da kun informationer, som kan relateres til ultimo 2014 bruges til denne analyse, reduceres det brugbare antal til 5.400 andelsboligforeninger. Bruttogælden er indberettet for knap 9.100 andelsboligforeninger⁴. Hertil kommer et antal andelsboligforeninger, som ikke har gæld, og hvoraf kun nogle har indberettet deres nettogæld.

Til brug for analysen beregnes et *fordelingstal*, der angiver den andel af andelsboligforeningens forpligtelser, som den enkelte andelshaver skal ”overtage” ved overtagelse af boligen som ejerlejlighed. For de andelsboligforeninger, som har indberettet til Andelsboliginfo.dk kendes det samlede antal andelskvadratmeter som i nogle tilfælde omfatter både bolig- og erhvervskvadratmeter. Antal andelskvadratmeter for den enkelte bolig kendes imidlertid ikke, så fordelings-tallet beregnes som det fra boligregistret kendte boligareal⁵ divideret med foreningens samlede antal andelskvadratmeter. Da denne teknik kun kan anvendes for de andelsboligforeninger, som har indmeldt oplysninger til Andelsboliginfo.dk, beregnes i stedet forholdet mellem det fra

³ Egentlige boliger omfatter boligheder med eget køkken. Andre kategorier er blandet erhverv og beboelse med eget køkken. Enkeltværelse (boligheds med fast kogeinstallation, fælles køkken eller intet køkken). Fællesbolig eller fælleshusholdning og Sommer-/fritidsbolig.

⁴ Tallene her refererer til alle andelsboliger. Analysen i afsnit 3 omfatter 4.917 foreninger med 142.313 andelsboliger i etagebygninger.

⁵ Samlet boligareal er den del af bygningens eller enhedens areal, der anvendes (er godkendt) til beboelse.

boligregistret kendte boligareal for den enkelte bolig divideret med det summerede boligareal for alle foreningens boliger. Det således *estimerede fordelingstal* beregnes for boliger i alle andelsboligforeninger. Da det estimerede fordelingstal ikke inkluderer de erhvervsmæssige andelskvadratmeter er det forventeligt, at dette fordelingstal i gennemsnit ligger lidt højere end fordelingstallet, hvor disse kvadratmeter er medtaget. Det gennemsnitlige estimerede fordelingstal for andelsboligforeninger i etagebygninger er således 3,4 procent mod fordelingstallet 2,8 procent for de indberettende andelsboligforeninger. Det sidst nævnte fordelingstal er imidlertid for lavt i andelsboligforeninger, der har oprindelige lejere blandt beboerne. Der kan ikke korrigeres for det, da alle beboere registreres som lejere i registrene. Blandt de andelsboligforeninger i etagebygninger, som har indmeldt oplysninger til Andelsboliginform.dk, oplyser 28 procent (32 % af boligerne), at boligarealet anvendes som fordelingsprincip, mens 63 procent (58 % af boligerne) angiver fordeling efter ”oprindelige indskud”, og resten angiver ”andet”. Formodningen i nærværende analyse er, at en fordeling efter boligarealer kommer tæt på det relevante fordelingstal.

3. Analyse

Udvalget om ejerlejlighedsloven skal som nævnt ovenfor vurdere de mulige konsekvenser af en ophævelse af forbuddet mod at opdele boliger, der tilhører private andelsboligforeninger, i ejerlejligheder. Da en eventuel ophævelse af forbuddet skønnes fortrinsvis at føre til opdeling af boliger beliggende i etagebygninger gennemføres den følgende analyse alene for private andelsboliger i etagebygninger. Analysen kommer herved til at omfatter 142.313 andelsboliger i 4.917 foreninger, eller 96 % af de ifølge Statistikbanken eksisterende 147.706 beboede private andelsboliger i etagebygninger per 1. januar 2015.

3.1 Gælds faktoren

Analysen af, om husfamilierne vil være i stand til at overtage deres andel af andelsboligforeningens gæld, baserer sig på forholdet mellem gælden og husfamiliens bruttoindkomst (indkomst før skat), der betegnes *gælds faktoren* eller *gearingen*. De finansielle institutter ser gerne, at gælds faktoren er lav, særligt for familier med lav formue/friværdi, da det forøger sikkerheden for, at familien kan leve op til de betalingsforpligtelser, der følger med lånet. Oplysninger på bankers internetsider og i medierne antyder, at en gælds faktor under 3½ anses for tilfredsstillende, mens en højere

gælds faktor fordrer påpasselighed fra långivers side. I Danmark blev ca. 25 pct. af nyudlånene i 2015 givet med en gælds faktor over 4, mens det var 35 pct. af nyudlånene i København.

En høj gælds faktor kan også indebære, at andelshaveren i forvejen har svært ved at servicere den eksisterende gæld til banken og betale boligafgift til foreningen. Sådanne andelshavere vil have økonomiske problemer uafhængigt af en eventuel omdannelse til ejerlejligheder. Det er således ikke omdannelsen til ejerlejlighed i sig selv, der giver problemer, da andelshaveren muligvis ville blive nødt til at flytte alligevel.

I Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.⁶ anføres det, at ”kunder med en høj gælds faktor/gearing bør således have en robust, positiv formue. Det betyder, at formuen bør forblive positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gælds faktor/gearing mellem 4 og 5 bør formuen således som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gælds faktor/gearing på over 5 bør formuen som hovedregel være positiv, hvis boligen falder 25 pct. i værdi.” En høj gælds faktor bør således føre til et mindre lån i forhold til boligens aktuelle værdi.

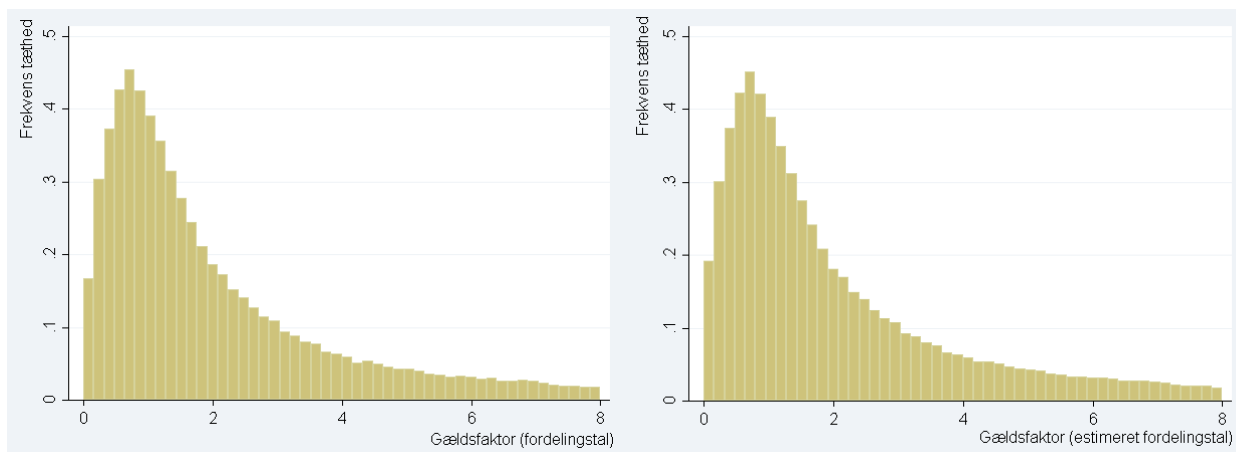
I nærværende analyse er der ikke data for andelsboligernes værdi som ejerlejligheder, og analysen ser derfor alene på gælds faktoren, såfremt andelshaveren skal overtage sin forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld. Finanstilsynets vejledning fortæller implicit, at der i vækstområder er tilfælde, hvor der långives med gælds faktorer over 5.

3.2 Andelshavernes bruttogælds faktor

Et første indtryk af andelshavernes finansielle udsathed kan etableres ved at dividere deres andel af foreningernes bruttogæld med deres bruttoindkomst. Figur 1 giver et billede af fordelingen af andelshaverne efter deres bruttogælds faktor. Søjlernes højde giver et indtryk af antallet af andelshaverne, der ligger i hver søjles interval for gælds faktoren.

⁶ VEJ nr. 9046 af 29/01/2016 fra Erhvervs- og Vækstministeriet. Finanstilsynet.

Figur 1: Andelshavernes fordeling efter deres bruttogældsfaktor



Note: Figuren til venstre viser gælds faktoren med brug af fordelingstallet for hver andelshaver i etageboliger, mens figuren til højre anvender det estimerede fordelingstal.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginfo.dk.

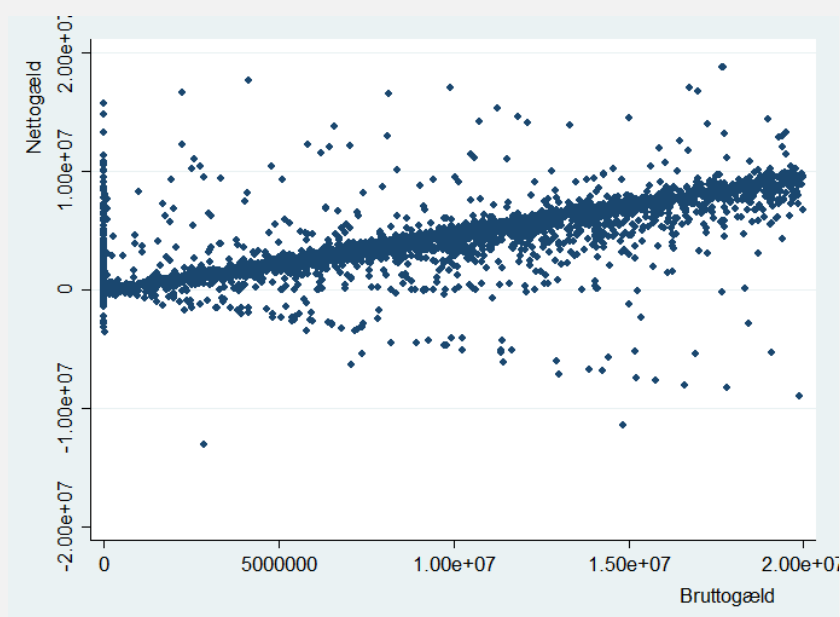
Grafen til højre i figur 1 bruger fordelingstallet, og er baseret på 113.853 andelshavere i etagebygninger i de foreninger, som har indberettet til Andelsboliginfo.dk, mens grafen til venstre bruger det estimerede fordelingstal, jfr. afsnit 2 ovenfor, og er baseret på 141.879 andelshavere. Medianen for gælds faktoren baseret på fordelingstallet er 1,56, mens den er 1,53 baseret på det estimerede fordelingstal. De gennemsnitlige gælds faktorer efter de to beregninger er meget høje på grund af et mindre antal andelsboligforeninger med meget høj bruttogæld.

Boks 1: Beregning af nettogæld for alle andelsboliger

Nettogælden, som udgøres af andelsboligforeningens gæld minus omsætningsaktiver, og som er det beløb andelshaveren forventes at skulle kunne finansiere ved omdannelse til ejerlejlighed, er kun indberettet for godt halvdelen af andelsforeningerne. For at få alle foreninger med i beregningerne estimeres en nettogæld for de resterende andelsboligforeninger ud fra den observerede sammenhæng for alle de indberettende foreninger. Observationerne for alle andelsboliger er illustreret i figur B.1.1.

Figur B.1.1 viser en ret fast sammenhæng mellem brutto- og nettogælden, men også en del foreninger, som oplyser en markant lavere nettogæld end bruttogælden. Disse foreninger må således have betydelige omsætningsaktiver. At nogle foreninger angiver højere nettogæld end bruttogæld kan skyldes forskelle i indberetningerne med hensyn til gældens opgørelse (f. eks. nominel- versus kursværdi af restgælden) eller indtastningsfejl.

Figur B.1.1: Foreningernes brutto- og nettogæld



Kilde: Data fra Andelsboliginfo.

Ud fra observationerne i figur B.1.1 estimeres for alle andelsboliger en sammenhæng mellem brutto- og nettogælden, og der beregnes en nettogæld ud fra bruttogældens størrelse. Den således estimerede nettogæld indsættes for de foreninger, hvor kun bruttogælden kendes. For

andelsboligforeninger, hvor brutto- og nettogæld ikke kendes, sættes nettogælden til 0 kroner. Det giver mulighed for at opstille tabel B.1.1, der viser fordelingen af andelshaverne på gælds faktorintervaller efter brutto- og nettogælden i andelsforeningen. Mens sammenhængen mellem brutto- og nettogæld er estimeret med brug af observationer for alle andelsboliger, er kun de andelshavere, som bor i etageboliger, medtaget i tabel B.1.1.

Tabel B.1.1: Andelshavernes fordeling efter deres brutto- og nettogælds faktor

Gælds faktor	Bruttogælds faktor		Nettogælds faktor	
	Pct.	Opregnet antal	Pct.	Opregnet antal
Op til 3	71,1	105.078	87,2	128.853
Over 3 til 4	6,9	10.181	4,2	6.139
Over 4 til 5	4,5	6.600	2,5	3.634
Over 5	17,5	25.847	6,2	9.079
I alt	100,0	147.706	100,0	147.706

Note: Det estimerede fordelingstal og den estimerede nettogæld er anvendt i beregningerne. Det opregnede antal andelshavere er beregnet ud fra det samlede antal beboede boliger i private andelsboligforening i etagebygninger i begyndelsen af 2015 ifølge Statistikbanken. Det viste antal må ikke opfattes som præcist, men tallet giver et indtryk af størrelsesordenen i de forskellige kategorier. På grund af afrunding summerer antallet ikke altid til totalerne.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginform.dk.

Gælds faktoren er som forventeligt en del mindre for nettogælden end for bruttogælden. Således vil kun 8,6 procent af andelshaverne i etageboliger have en nettogælds faktor over 4, mens det gælder for hele 22 procent af andelshaverne, når der er tale om bruttogælds faktoren.

3.3 Hvad er finansielt udsatte andelshavere?

En beregning ud fra andelsforeningernes bruttogæld alene giver ikke et retvisende billede af andelshavernes mulighed for at blive kreditgodkendt til at købe ejerlejligheden, fordi det er nettogælden, som skal kunne finansieres ved omdannelse til ejerlejlighed. Derfor anvendes nettogælden i det følgende.

Beregning ud fra nettogælden kan kritiseres for at være for simpel (optimistisk), da et finansielt beredskab (mindre opsparing eller kassekredit) til at dække den løbende vedligeholdelse af ejendommene kan være nødvendigt. I det følgende foretages nogle korrektioner med det formål, at få et bedre udtryk for størrelsen på gælden som evt. skal overtages ved omdannelse til ejerlejlighed.

Nødvendige omsætningsaktiver i eventuelt kommende ejerforening

Det antages, at det i den kommende ejerforening er nødvendigt med omsætningsaktiver på 30.000 DKK per bolig. Kun omsætningsaktiver over dette beløb fratrækkes bruttogælden for at få finansieringsbehovet ved overgang til ejerlejlighed⁷. Nogle andelsboligforeninger kan dog have opsamlet større omsætningsaktiver, fordi de står over for store renoveringsarbejder på ejendommene, sådan at den overskyende omsætningskapital ikke bør fratrækkes bruttogælden. 22 procent af de indberettende andelsboligforeninger i etagebygninger oplyser til Andelsboliginform.dk, at der på generalforsamlingen er besluttet større vedligeholdelsesarbejder. Da ingen beløb er oplyst, er det ikke muligt at foretage korrektion for sådanne situationer. Omdannelse til ejerlejligheder vil desuden medføre transaktionsomkostninger (jf. boks 2).

Andelshavernes privatøkonomiske forhold

Andelshaverne (husfamilierne) kan have en nettoformue, der reducerer deres lånebehov ved overgangen fra andelsbolig til ejerlejlighed. Det antages, at bankindeståender over 35.000 DKK kan nedbringe husfamiliernes lånebehov, og at det samme gælder for hele kursværdien af husfamiliernes aktier, obligationer og pantebreve.

Desuden er der nogle andelshavere, som ejer andre aktiver, f.eks. fast ejendom. Karakteren af ejendommene er ikke undersøgt nærmere, men det formodes, at der overvejende er tale om fritidshuse. Der kan dog også være tale om ejendomme, som ejeren tidligere har beboet, og som er sat til salg eller er udlejede, eller der kan være tale om forældrekøb af boliger til børn.

Boligmarkedsstatistikken fra Finans Danmark viser et fald på 10 procent for kvadratmeterpriser for fritidshuse mellem 2011 og første kvartal 2015. For parcelhuse er der tale om en stigning på 2 procent, og for ejerlejligheder er stigningen på 18 procent. Udviklingen i ejendomsværdierne er således meget forskellig for de tre typer Indkomstregistret oplyser en ejendomsværdi, som med det

⁷ Nettogælden forøges således med 30.000 DKK per bolig.

midlertidige stop for nye vurderinger ikke er opdateret siden 2011. Lidt groft antages det, at for familier med belåningsgrad under 65 procent af de oplyste ejendomsværdier, vil den overskydende friværdi reducere familiens lånebehov ved omdannelse af andelsboligen til ejerlejlighed. Såfremt denne beregning fører til, at husfamilien er teknisk insolvent (pantegælden overstiger 65 procent af ejendomsværdierne) for de ejede ejendomme medtages dette i beregningerne med den mulige konsekvens, at familien kategoriseres som finansielt udsat.

Boks 2: Forhold der ikke korrigeres for

Større renoveringsarbejder

Som anført i hovedteksten kan nogle andelsboligforeninger stå over for store renoveringsarbejder på ejendommene sådan, at den overskyende omsætningskapital ikke bør fratrækkes bruttogælden. Der korrigeres ikke for dette.

Opgradering af boligstandard

Der kan i loven være forskellige krav til boligernes standard, der forudsættes opfyldt for, at de kan opdeles i ejerlejligheder. For nogle andelsboliger vil disse krav medføre et kapitalbehov til betaling af de nødvendige forbedringer af boligerne. Det er ikke muligt at indregne et sådant kapitalbehov for de enkelte andelsboliger.

Modtaget offentlig støtte

Godt 13 procent af de andelsboligforeninger i etagebygninger, der har indberettet til Andelsboliginform.dk, angiver, at de har modtaget et tilskud, der skal tilbagebetales, såfremt boligforeningen opløses. Størrelsen af støtten opgives ikke, og det er derfor ikke muligt at tillægge støtten til den gæld, der skal overtages, når boligen omdannes til ejerlejlighed. Ifølge oplysninger fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (4. maj 2017) ligger tilbagebetalingskravet lavest i Sydjylland og højest i Østsjælland med i gennemsnit henholdsvis 202.000 og 401.000 kroner per andelsbolig i etageejendomme.

Transaktionsomkostninger

Opløsning af en andelsboligforening og etablering af en ejerforening for ejerlejligheder samt de nye ejeres låneoptagelse vil medføre transaktionsomkostninger såvel for foreningerne som for andelshaverne. Disse omkostninger er ikke med i analysen.

Pensionsformuer

Der er ikke taget hensyn til andelshavernes pensionsformuer, idet registrene ikke indeholder oplysning om disse. Pensionsformuerne kan have betydning for lånemulighederne dels ved at forøge andelshavernes indkomst efter, at arbejdsmarkedet er forladt, og dels ved at rumme

mulighed for, at personerne kan få et engangsbeløb af pensionen udbetalt og anvende det til finansiering af overgangen fra andelsbolig til ejerlejlighed.

Kapitalgevinster

Størrelsen af det lån, der kan bevilges til private låntagere hænger sammen med pantets værdi. Da en del andelshavere vil få en kapitalgevinst ved skift af boligform, der afspejler sig i ejendomsværdien af den fremtidige ejerlejlighed, vil kapitalgevinsten i sig selv forbedre mulighederne for at få det nødvendige lån.

Hjælp fra familie

Nogle andelshavere vil have mulighed for at få finansiell støtte fra familiemedlemmer, og det kan reducere lånebehovet. Således kan forældre træde til og yde lån til andelshaveren, evt. med brug af et provenu hjemtaget som lån med pant i forældrenes bolig. Sådanne muligheder indgår ikke i beregningerne.

Finansielle instrumenter

Knap 11 procent af de andelsboligforeninger i etagebebyggelse, som de finansielle institutter har indberettet lånedata for, har lån med et tilknyttet finansielt instrument⁸. Værdien af de finansielle instrumenter kan imidlertid ændre sig meget over tid med den konsekvens, at lånebehovet ved overgang fra andelsbolig til ejerlejlighed også vil ændre sig.

De privatøkonomiske formuelementer vil nedbringe andelshavernes lånebehov. Men heroverfor står, at gælds faktoren beregnes som summen af husfamiliens allerede optagne lån plus det ekstra lånebehov, der fremkommer ved overgangen fra andelsbolig til ejerlejlighed. At nogle af de eksisterende lån kan have pant i fast ejendom, bil eller båd er mindre væsentligt, da gælds faktoren beregnes som den samlede gæld i forhold til husfamiliens indkomst uden hensyn til gældens eventuelle sikring ved forskellige typer af pant.

⁸ Finansielle instrumenter omfatter renteswap, renteswap som trappe, rentegulv, renteloft, renteinterval og øvrige.

3.4 Korrigeret gældsfaktor

Indregnes de korrektioner, som er foretaget, jfr. det foregående afsnit, fremkommer en *korrigeret gældsfaktor*. Tabel 1 viser fordelingen af andelshaverne i etagebygninger efter den således beregnede gældsfaktor.

Tabel 1: Andelshavernes fordeling efter korrigeret gældsfaktor

Gældsfaktor	Pct.	Opregnet antal
Op til 3	81,5	120.358
Over 3 til 4	7,3	10.792
Over 4 til 5	3,6	5.268
Over 5	7,6	11.288
I alt	100,0	147.706

Note: Det estimerede fordelingstal og korrigeret gældsfaktor er anvendt i beregningerne. Det opregnede antal andelshavere er beregnet ud fra det samlede antal boliger i private andelsboligforening i etagebygninger i begyndelsen af 2015 ifølge Statistikbanken. Det viste antal må ikke opfattes som præcist, men tallet giver et indtryk af størrelsesordenen i de forskellige kategorier. På grund af afrunding summerer antallet ikke altid til totalerne.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginform.dk.

Tabel 2: Udsatte andelshavere som funktion af den valgte øvre grænse for gælds faktoren

Øvre grænse for gælds faktor	Pct.	Opregnet antal finansielt udsatte
3	18,5	27.348
3½	14,2	20.968
4	11,2	16.556
4½	9,2	13.547

Note: Det estimerede fordelingstal og korrigeret gælds faktor er anvendt i beregningerne. Det opregnede antal andelshavere er beregnet ud fra det samlede antal boliger i private andelsboligforening i etagebygninger i begyndelsen af 2015 ifølge Statistikbanken. Det viste antal må ikke opfattes som præcist, men tallet giver et indtryk af størrelsesordenen i de forskellige kategorier.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginform.dk.

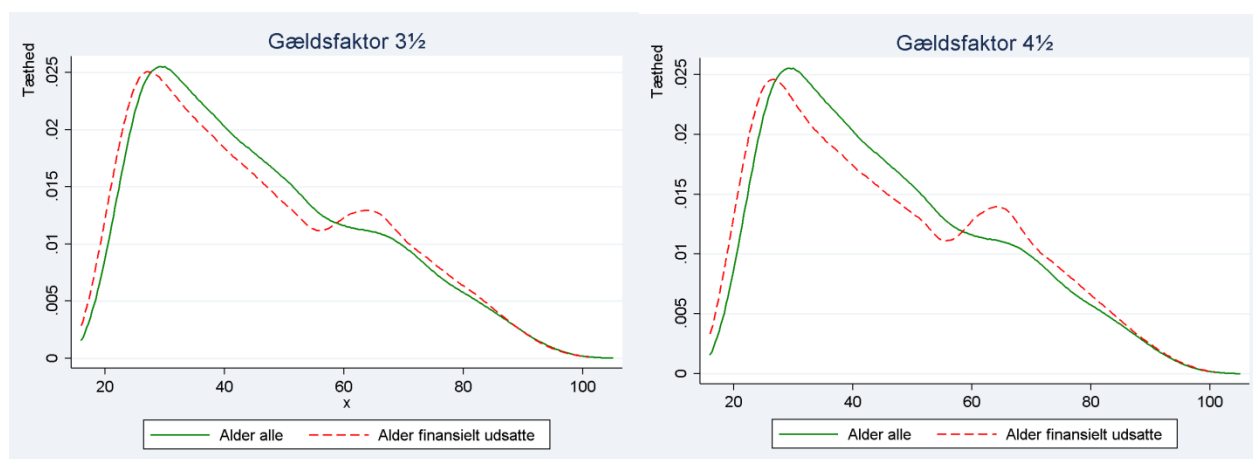
Antallet af finansielt udsatte andelshavere afhænger naturligvis af den grænse for acceptabel gælds faktor, som vælges. Tabel 2 angiver antallet af finansielt udsatte andelshavere afhængigt af den valgte grænse for gælds faktoren.

Som nævnt i afsnit 3.1 ovenfor kan en gælds faktor på $3\frac{1}{2}$ anses for en sikker og konservativ grænse for långivning med pant i fast ejendom⁹. Især i vækstområder yders der dog lån til kunder med højere gældfaktor. Det er derfor valgt at regne med gældsfaktorerne $3\frac{1}{2}$ og $4\frac{1}{2}$ i det følgende, sådan at andelshavere med en korrigeret gældsfaktor over henholdsvis $3\frac{1}{2}$ og $4\frac{1}{2}$ betegnes som værende finansielt udsatte. Med $3\frac{1}{2}$ som overgrænse for gældsfaktoren, vil godt 14 procent af andelshaverne i etagebygninger være finansielt udsatte, mens kun godt 9 procent vil være udsatte, hvis overgrænsen for acceptabel gældsfaktor løftes til $4\frac{1}{2}$.¹⁰

3.5 Aldersmæssig fordeling af finansielt udsatte andelshavere

Med udgangspunkt i alderen for den ovenfor definerede hovedperson i husfamilien kan en fordeling af andelshaverne/husfamilierne efter alder beregnes. Figur 2 viser resultatet.

Figur 2 Fordeling af alle og de finansielt udsatte andelshavere efter hovedpersonens alder



Note: Det estimerede fordelingstal og korrigeret gældsfaktor er anvendt i beregningerne. Andelshavere i etagebygninger med en korrigeret gældsfaktor over henholdsvis $3\frac{1}{2}$ og $4\frac{1}{2}$ regnes som finansielt udsatte.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginform.dk.

⁹ Jfr. også Vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (VEJ nr. 9677 af 29/06/2016)

¹⁰ Undlades de i afsnit 2 beskrevne korrektioner af husfamiliernes bruttoindkomst under hensyntagen til forventet fremtidig indkomst, vil grænsen $3\frac{1}{2}$ for gældsfaktoren betyde, at knap 16 procent bliver finansielt udsatte, mens grænsen $4\frac{1}{2}$ gør godt 10 procent finansielt udsatte.

Figur 2 viser en relativ høj koncentration af yngre andelshavere blandt alle andelshaverne i etagebygninger (den grønne fuldt optrukne kurve). De unge andelshavere (hovedpersoner i husfamilien) omkring 30 år dominerer, hvorefter dominansen aftager. Billedet afspejler, at andelslejligheder i etagebygninger er en gennemgangsbolig for mange unge mennesker, idet en del skifter til en anden boligform med stigende alder. Med stigende alder stiger også indkomsten og boligbehovet, og udflytning til parcelhuset bliver et attraktivt alternativ.¹¹

Fordelingen af de finansielt udsatte andelshavere (den røde stiplede kurve) følger som forventeligt i hovedtræk fordelingen for alle andelshavere. Men for de aldersgrupper, hvor denne kurve ligger over den grønne fuldt optrukne kurve, er der en overrepræsentation af finansielt udsatte andelshavere. Det gælder således, at der blandt de lidt ældre andelshavere i pensionsårene kan være forholdsvis flere, som kan få problemer med at få finansieret en overgang fra andelsbolig til ejerlejlighed. Anvendes 4½ som den øvre grænse for acceptabel långivning, vil der i alt være færre finansielt udsatte; men fordelingen ændrer sig sådan, at de ældre fylder forholdsvis mere blandt de finansielt udsatte. Den højere grænse for gælds faktoren kommer således fortrinsvis de erhvervsaktive ældre til gode.

Også blandt de helt unge er der en overrepræsentation af finansielt udsatte andelshavere. Det må imidlertid formodes at nogle af de unge andelshavere kan have fået finansiell støtte fra deres forældre til at etablere sig i en andelsbolig, og at nogle af forældrene vil kunne yde støtte i forbindelse med en eventuel overgang af boligen til ejerlejlighed.

3.6 Fordeling af foreninger efter procent finansielt udsatte andelshavere

I nogle andelsboligforeninger vil alle andelshavere kunne overtage deres bolig som ejerlejlighed uden finansielle problemer, mens der i andre foreninger vil være enkelte, som kan få problemer. I atter andre foreninger kan mange eller alle være finansielt udsatte og dermed få vanskeligheder med at finansiere overgangen til ejerlejlighed. Tabel 3 viser fordelingen af andelsboligforeningerne i etagebygninger efter hvor mange af andelshaverne, der er finansielt udsatte.

¹¹ For alle andelsboliger gælder, at andelen stiger igen fra ældre i slutningen af 50erne til en mindre "top" omkring 70års alderen. Andelsboliger i lav bebyggelse huser således en del ældre mennesker. Figur 2 medtager kun andelsboliger i etagebygninger.

28,5 procent af andelsboligforeningerne er uden finansielt udsatte ved en gældsfaktorgrænse på 3,5, mens det stiger til 41½ procent ved en gældsfaktorgrænse på 4½, dvs. at alle andelshaverne skønnes at kunne låne den kapital, der er nødvendig, for at boligen kan overgå til ejerlejlighed.

Efter normalvedtægten for andelsboligforeninger skal 80 procent af andelshaverne, subsidiært 80 procent af de fremmødte på en ekstraordinær generalforsamling, stemme for en opløsning af foreningen. Tabel 3 viser andelen af foreninger og andelsboliger, hvor 80 procent af andelshaverne ikke vil have problemer med at finansiere overgangen til ejerlejlighed, mens der blandt de øvrige andelshavere kan være nogle, som vil få problemer. Disse foreninger udgør lidt under halvdelen af alle foreningerne i etagebygninger (ca. 45 procent ved grænsen 4½). Foreningerne har ca. 37½ procent af andelshaverne (43 procent ved grænsen 4½). Det betyder, at hhv. omkring 7.900 (5.800 ved grænsen 4½) andelshavere i disse foreninger næppe kan blive boende som andelshavere, hvis det bliver besluttet at omdanne andelsboligerne til ejerlejligheder. Nogle af disse andelshavere kan i forvejen have vanskeligt ved at betale deres boligafgift. I de resterende knap 23 procent af andelsboligforeningerne (14 procent ved grænsen 4½) er der så mange andelshavere, som efter de her foretagne beregninger kan få problemer med at finansiere en overgang til ejerlejligheder, at den nødvendige majoritet for en opløsning af foreningen nok vanskeligere kan etableres.

Tabel 3: Andelsboligforeningernes fordeling efter procent finansielt udsatte andelshavere

	Pct. foreninger		Opregnet antal foreninger		Pct. af finansielt udsatte andelshavere	
	3½	4½	3½	4½	3½	4½
Gældsfaktor	3½	4½	3½	4½	3½	4½
0 procent	28,5	41,3	1.401	2.029	0	0
Op til 20 procent	48,8	44,6	2.401	2.193	37,6	43,1
Over 20 til 40 procent	12,4	8,2	609	401	22,7	21,2
Over 40 til 60 procent	5,4	3,8	266	184	14,6	19,3
Over 60 til 80 procent	3,5	1,8	172	86	19,1	12,9
Over 80 procent	1,4	0,5	67	24	6,0	3,6
I alt	100,0	100,0	4.917	4.917	100,0	100,0

Note: Det estimerede fordelingstal og korrigeret gældsfaktor er anvendt i beregningerne. Andelshavere i etagebygninger med en korrigeret gældsfaktor over 3½ regnes som finansielt udsatte. Det opregnede antal andelsboligforeninger i etagebygninger er beregnet ud fra ejer-numre for private andelsboligforening per oktober 2014 efter EJER registret. Det

viste antal må ikke opfattes som præcist, men tallet giver et indtryk af størrelsesordenen i de forskellige kategorier. På grund af afrunding summerer antallet ikke altid til totalerne.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginfo.dk.

3.7 Geografisk fordeling af de finansielt udsatte andelshavere

Andelsboligformen er især udbredt i København og Frederiksberg kommuner. Her ligger over halvdelen af landets andelsboliger og tre fjerdedele af andelsboligerne i etagebygninger.

Tabel 4 viser, at den procentvise fordeling af de finansielt udsatte andelshavere i etagebygninger så nogenlunde følger fordelingen af alle andelshavere; men med en tendens til, at der er forholdsvis færre finansielt udsatte i København og Frederiksberg. Modstykket hertil er forholdsmæssigt flere finansielt udsatte andelshavere i etagebygninger i den øvrige hovedstad og især i det øvrige land.

Tabel 4: Procentvis geografisk fordeling af andelshavere

Område	Alle andelshavere.	Finansielt udsatte andelshavere	
		3½	4½
København og Frederiksberg	75,9	72,5	72,8
Øvrig hovedstad	9,9	10,5	10,7
Århus, Aalborg og Odense	2,0	2,1	2,1
Øvrige land	12,2	14,9	14,5
I alt	100,0	100,0	100,0

Note: Det estimerede fordelingstal og korrigeret gældsfaktor er anvendt i beregningerne. Procenterne er beregnet på grundlag af de andelsboliger i etagebygninger, som er med i analysen. På grund af afrunding summerer tallene ikke altid til totalerne.

Kilde: Data fra registre samt indberettede oplysninger til Andelsboliginfo.dk.

4. Opsamling

Analysen bygger på en samkøring af en række administrative registre med de informationer om andelsboligforeningernes økonomiske forhold, som er indberettet dels af andelsboligforeningerne og dels af finansielle institutter til portalen Andelsboliginfo.dk.

Tidspunktet for analysen er primo 2015 eller så tæt herpå, som registrene tillader. Efter en rensning af dataene anvendes observationer for 142.313 andelsboliger i etagebygninger, eller 96 % af de ifølge Statistikbanken eksisterende 147.706 beboede private andelsboliger per 1. januar 2015.

Da en ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboliger i ejerlejligheder skønnes fortrinsvis at føre til opdeling af boliger beliggende i etagebygninger, gennemføres analysen for alene for andelsboliger i etagebygninger.

Analysens klassifikation af finansiell udsathed baserer sig alene på, om forholdet mellem gæld og indkomst (gælds faktoren) bliver uacceptabelt højt, hvis andelshaverne skifter til at blive boligejere og overtager deres andel af andelsboligforeningens lån. Ved beregning af gælds faktoren korrigeres for en række forhold med henblik på at inddrage aspekter, som de finansielle institutter tager med i deres kreditvurdering af låntagere. Der er imidlertid også en række relevante forhold, der ikke er korrigeret for. Det gælder et muligt kapitalbehov som følge af et renoveringsbehov, opgradering af boligerne eller modtaget tilbagebetalingspligtig støtte. Der tages heller ikke hensyn til pensionsformuer, kapitalgevinst fra omdannelse til ejerlejlighed og økonomisk hjælp fra familier.

Et husfamilie-begreb bruges som den relevante økonomiske enhed. Med familiebegrebet fjernes logerende fra husstanden. Det er valgt at regne med to overgrænser for acceptabel gælds faktor, henholdsvis $3\frac{1}{2}$ og $4\frac{1}{2}$. En øvre grænse på $3\frac{1}{2}$ anses for en sikker og konservativ grænse; men især i vækstområder ydes der lån til kunder med højere gælds faktor.

Finansielt udsatte andelshavere er de husfamilier, der har en gælds faktor over $3\frac{1}{2}$ eller alternativt $4\frac{1}{2}$, dvs. at deres samlede finansieringsbehov ved opløsning af andelsboligforeningen med henblik på en opdeling af boligerne i ejerlejligheder, er mindst $3\frac{1}{2}$ ($4\frac{1}{2}$) gange husfamiliernes indkomst før skat.

Med den valgte metode giver analysen følgende billede af situationen primo 2015 for andelshavere i boliger beliggende i etagebygninger (tallene for gælds faktoren $4\frac{1}{2}$ oplyses i parentes).

- 14 (9) procent af andelshaverne svarende til ca. 21.000 (13.500) andelshavere er finansielt udsatte.
- alderspensionister og helt unge andelshavere er overrepræsenterede blandt de finansielt udsatte.

- i 28½ (41½) procent af andelsboligforeningerne er der ingen finansielt udsatte andelshavere.
- i 49 (45) procent af andelsboligforeningerne vil 80 procent af andelshaverne ikke have problemer med finansieringen ved en opdeling i ejerlejligheder, mens der blandt de resterende andelshavere i disse foreninger vil være ca. 7.800 (5.800), som vil få problemer med finansieringen
- der er en tendens til, at der er forholdsvis færre finansielt udsatte andelshavere i København og Frederiksberg og forholdsvis flere finansielt udsatte uden for hovedstadsområdet og i de større byer.

5. Register og referencer

Følgende registre er anvendt i analysen:

BEF (Befolkningsregister)

UDDA (Uddannelser)

BOL (Boligtællingen)

IND (Indkomstregister)

Ovennævnte registre og variabler er beskrevet på internetsiden

http://www.dst.dk/da/TilSalg/Forskningsservice/Data/Register_Variabeloversigter

Andelsboliginfo

Andelsboliginfo indeholder indberetninger fra andelsboligforeninger til Andelsboliginfo.dk i forbindelse med salg af boliger samt indberetninger fra de långivende finansielle institutter. De indberettede oplysninger fremgår af BEK nr. 2 af 06/01/2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, notat af 4. maj 2017: Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav.

VEJ nr. 9046 af 29/01/2016 fra Erhvervs- og Vækstministeriet. Finanstilsynet.

VEJ nr. 9677 af 29/06/2016 fra Erhvervs- og Vækstministeriet. Finanstilsynet.

Bilag 9:

Notat med analyse af den nuværende fordeling
af boligforbruget, Morten Skak 2017

Boligforbrugets fordeling

Indhold

1. Formål.....	2
2. Data og metode.....	3
<i>Boks 1: Boligforbrug og fordeling af velfærd</i>	4
3. Fordelingsanalyse.....	5
3.1 Fordelingen af boligforbruget.....	7
<i>Boks 2: Theil og Gini-indekset</i>	10
3.2 Boligforbrugets fordeling i ejerlejligheder.....	12
3.3 Boligforbrugets fordeling under forskellige huslejeregimer.....	13
3.4 Boligforbrugets fordeling inden for geografiske områder.....	14
4. Socioøkonomiske opdelinger.....	15
4.1 Boligforbrugets fordeling efter alder.....	16
4.2 Boligforbrugets fordeling efter disponibel indkomst.....	18
4.3 Boligforbrugets fordeling efter andre socioøkonomiske variable.....	21
5. Opsamling.....	22
6. Registre og referencer.....	24

1. Formål

Udvalget om ejerlejlighedsloven skal vurdere det hensigtsmæssige i, at der gives mulighed for opdeling af ejendomme ejet af andelsboligforeninger og ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder. I det omfang en sådan opdeling finder sted, vil boligerne komme under de lovregler, der er gældende for ejerlejligheder. Det betyder, at de potentielt frigøres fra maksimale salgspriser for så vidt angår andelsboligerne, og at udlejningslejligheder potentielt frigøres fra en eventuel regulering af huslejen i det omfang de overgår til at være ejerboliger. Knap halvdelen af ejerlejlighederne er i dag ejerboliger, mens resten er udlejede. Det kan forventes, at en del af de nuværende andelsboliger og udlejningsboliger vil overgå til at være ejerboliger, såfremt der åbnes for forøget konvertering af disse boliger til ejerlejligheder. Der vil således - alt andet lige - komme forholdsvis flere ejerboliger og færre udlejningsboliger på boligmarkedet. Hvorledes det fremtidigt vil gå med antallet af boliger, afhænger desuden af nettotilgangen af boliger inden for de forskellige boligformer.

De eksisterende former for maksimalpriser på boligmarkedet begrundes i almindelighed med, at boligerne skal være tilgængelige for familier med lavere indkomster. Et formål med maksimalpriserne er således at allokere en del af boligerne til familier med lavere indkomster og dermed tilvejebringe en mere ligelig fordeling af den bestående boligmasse. Da en udvidet adgang til at omdanne boliger til ejerlejligheder, vil føre til en forskydning af boligmassen væk fra andels- og udlejningsboliger over mod ejerboliger, er formålet med denne analyse at belyse, hvorledes de forskellige boligformer fordeler boligforbruget.

Forbruget af boligservice er den største forbrugskomponent i de fleste husstandes budget, og en god boligstandard anses for at være af stor betydning for borgernes velfærd. Boligforbrugets fordeling er derfor væsentlig for ligheden i fordelingen af den samlede velfærd i samfundet.

Da andelsboliger i lave bebyggelser ofte kan opdeles i dag, vil en ophævelse af forbuddet fortrinsvis få konsekvenser for andelsboliger beliggende i etagebygninger. Det vil endvidere være sådan, at incitamentet til at lade udlejningsboliger overgå til ejerlejligheder med anvendelse som ejerboliger er stærkest i byområder, hvor der er høje og stigende boligpriser. Disse områder findes i bykernerne og specielt i kernen af de større byer, hvor etageboligerne dominerer. Det er derfor valgt at koncentrere analysen til etageboligerne. De boligformer, der fokuseres på, er ejerboliger, private udlejningsboliger, almene boliger og andelsboliger.

2. Data og metode

Datagrundlaget for analysen er administrative registre over befolkningen og boligerne i Danmark. Opgørelsestidspunktet er primo 2015 eller ultimo 2014 for de fleste registre og det hertil nærmeste tidspunkt for andre. For uddannelsesregistret er opgørelsestidspunktet således oktober 2014, mens det for indkomstregistret er ultimo 2014 med hensyn til formueopgørelser og året 2014 med hensyn til indkomster.

Fra befolkningsregistret hentes oplysning om personkarakteristika og et identifikationsnummer for boligen. Alle personer, der bor i samme bolig, dvs. på samme adresse, inkluderes i den pågældende *husstand, der opfattes som den relevante enhed i analysen*. For hver husstand udpeges en hovedperson. Hovedpersonen er den person over 17 år, som har den højeste bruttoindkomst. Er ingen personer i husstanden over 17 år, er det den person i husstanden, som har den højeste bruttoindkomst.

Med brug af boligidentifikationen samkøres ovenstående oplysninger med data fra boligregistret, idet boligerne i analysen begrænses til at omfatte egentlige boliger¹. Da boligbehovet i form af antal kvadratmeter boligareal ikke er proportionalt med antal personer i husstanden, summeres personerne på den måde, at den første voksne person i husstanden tælles som 1, de næste voksne som hver $\frac{1}{2}$ og børn som $\frac{1}{3}$ (0,3)². Summen betegnes antal *personækvivalenter*³ i husstanden. De angivne vægte for husstandens personer tilsigter at afspejle sammenhængen mellem antal personer og boligbehovet i en husstand. Antal boligkvadratmeter i boligen divideret med antal personækvivalenter bruges herefter som mål for husstandens boligforbrug.

¹ Egentlige boliger omfatter boligheder med eget køkken. Andre kategorier er blandet erhverv og beboelse med eget køkken. Enkeltværelse (boligheden med fast kogeinstallation, fælles køkken eller intet køkken). Fællesbolig eller fælleshusholdning og Sommer-/fritidsbolig. Endvidere er kondemnerede boliger ikke medtaget i analysen, og det samme gælder boliger med under 20 og over 1000 kvadratmeter boligareal.

² Vægtene er fra OECD-modified scale, som anvendes af Eurostat og Danmarks Statistik ved beregning af ækvivalerede husstandsindkomster.

³ Husstande med over 10 personer er ikke medtaget i analysen. Det samlede boligareal er summen af alle beboelsesrum inkl. køkken, bryggers, bad og toilet. Udnyttet tagetage og kælder, der er godkendt til beboelse, indgår i det samlede boligareal. Indvendige trapper regnes med på alle de etager, som trappen forbinder. Arealopgørelsen følger BBR instruksen.

Boks 1: Boligforbrug og fordeling af velfærd

I den skandinaviske velfærdsmodel er der en forholdsvis stor omfordeling fra de mere til de mindre ressourcestærke borgere med det formål at fordele velfærden ligeligt. Da boligforbruget for de fleste husstande udgør den største forbrugskomponent, betyder fordelingen af boligforbruget meget for den samlede velfærdsfordeling.

En høj indkomst efter skat giver indkomstmotageren høje forbrugsmuligheder og afspejler dermed den velfærd, som indkomstmotageren har adgang til. Målinger af uligheden i et samfund med hensyn til disponible indkomster kan derfor bruges som en indikator for uligheden i fordelingen af den velfærd, der udspringer fra de private forbrugsmuligheder. Ved sammenligninger af velfærdsniveauer for indbyggere i forskellige lande tages ofte udgangspunkt i indkomstniveauer korrigeret med købekraftspariteter. Købekraftspariteter anvendes i stedet for valutamarkedernes vekselkurser for at få en korrekt sammenligning af de forbrugsmulighederne i form af varer og tjenesteydelser, som indkomsterne i de forskellige lande giver adgang til.

En opgørelse af fordelingen af boligforbruget i et land skal afspejle forskelle i den velfærd, som boligforbruget giver for de enkelte husstande. Det rejser spørgsmålet om boligværdierne (eller huslejerne) korrekt afspejler den velfærd, som boligen giver husstanden. Albouy og Zabek (2016) anfører, at “housing inequality has less to do with tangible dwelling characteristics such as living space and more to do with what people pay to live in different locations. These locations offer different “intangibles” such as access to employment and local amenities, such as schools, safety, and natural features.” Eller på dansk: Ulighed i boligforbruget skyldes i mindre grad fysiske forskelle mellem boligerne, men i højere grad lokale forskelle med hensyn til arbejdsmarked, skoler, sikkerhed og den omgivende natur. Når boliger handles til høje priser i København i forhold til f. eks. boliger i landdistrikterne, skyldes det ifølge udsagnet i høj grad forskelle med hensyn til forventet indkomst på lokaliteterne og i mindre grad forskelle med hensyn til boligernes fysiske karakteristika.

I et smidigt fuldkomment konkurrencemarked vil priserne afspejle den marginale velfærd for forbrugere, og forskelle i huspriser og -lejer kan derfor tages som udtryk for forskelle i den velfærd, der følger med boligforbruget. Transaktionsomkostninger på boligmarkedet medfører

imidlertid, at markedet ikke kan betragtes som et fuldkommet konkurrencemarked. F.eks. vil pensionister, der er uden for arbejdsmarkedet, ikke få velfærd fra den gunstige arbejdsmarkedsmæssige lokalitet, som Københavns kommune er. Markedskræfterne skal derfor ideelt medføre, at pensionister fortrænges fra markedet til fordel for personer i arbejde, som får den velfærd, som boligprisen afspejler. Denne fortrængning sker i imidlertid meget langsomt og ofte slet ikke på grund af høje transaktionsomkostninger. Hertil kommer, at dele af det danske boligmarked har regulerede huslejer og maksimalpriser, der medfører at priserne på såvel de regulerede som de uregulerede markeder ikke afspejler boligforbrugets velfærd for alle husstande.

Med disse komplikationer in mente er det valgt at foretage analysen med brug af antal boligkvadratmeter per personækvivalent i husstandene som mål for boligforbruget. Uanset manglerne ved dette mål giver analysen resultater, der stemmer overens med økonomisk teori på området.

En husstand bestående af to voksne og to børn i en bolig på 147 kvadratmeter beregnes på den måde at have det samme (ækvivalerede) boligforbrug som en husstand med to voksne i en bolig på 105 kvadratmeter (begge har 70 m^2 per personækvivalent). Boks 1 beskriver nærmere de problemer, der er forbundet med måling af den boligrelaterede velfærd.

3. Fordelingsanalyse

I analysen fokuseres der på de fire boligformer Ejerboliger (hvor den private ejer bebor boligen), Private udlejningsboliger (hvor en anden end den private ejer⁴ bebor boligen), Almene boliger (hvor boligen ejes af et almennyttigt boligselskab), Andelsboliger (hvor boligen ejes af en privat andelsboligforening). Der er desuden en restgruppe Anden udlejning (hvor boligen er udlejet og har

⁴ En privat ejer kan i analysen være en privatperson eller et interessentskab, aktieselskab, anpartsselskab eller andet selskab, en forening, et legat eller en selvejende institution.

en ejer, som ikke er medtaget i de andre kategorier⁵). Med de afskæringer, der er foretaget, er der medtaget 2.519.188 boliger i analysen svarende til 96 procent af de 2.628.338 beboede boliger per 1. januar 2015 ifølge Statistikbanken. Forskellen skyldes ”rensning” af dataene, og at analysen omfatter ikke-kondemnerede egentlige boliger.

Tabel 1 viser boligernes fordeling på de fem kategorier samt boligforbruget målt ved antal boligkvadratmeter per personækvivalent. I gennemsnit er boligforbruget højest i ejerboligerne og mindst i de almene boliger. Forskellen mellem boligformerne bliver imidlertid mindre, når der alene ses på etageboliger. Her er boligforbruget stort set ens for de tre boligformer privat udlejning, almen og andel, mens ejerboligerne i gennemsnit har ti kvadratmeter mere per personækvivalent i husstanden.

Tabel 1: Boligformer, antal og gennemsnitligt boligforbrug

		Alle boliger	Ejerboliger	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Andre udlejningsboliger
Alle boliger	Antal	2.519.188	1.265.969	475.706	533.071	201.710	42.732
	Procent	100,0	50,3	18,9	21,2	8,0	1,7
	Boligforbrug	77,7	90,8	68,7	60,4	65,2	65,9
Etageboliger	Antal	987.079	117.806	323.339	374.417	146.437	25.080
	Procent	100,0	11,9	32,8	37,9	14,8	2,5
	Boligforbrug	62,0	70,3	61,8	59,8	61,1	63,9

Note: Tabellen viser antal boliger med de afskæringer, som er relevante for analysen. Privat ejerskab inkluderer interessentskab, aktieselskab, anpartsselskab eller andet selskab, en forening, et legat eller en selvejende institution foruden personligt ejerskab. Andre udlejningsboliger er fortrinsvis offentligt ejede. Af de privat ejede ejerlejligheder (236.807 boliger) er ca. halvdelen udlejede. Boligforbrug viser det gennemsnitlige ækvivalerede boligforbrug inden for kategorien.

Kilde: Registerdata.

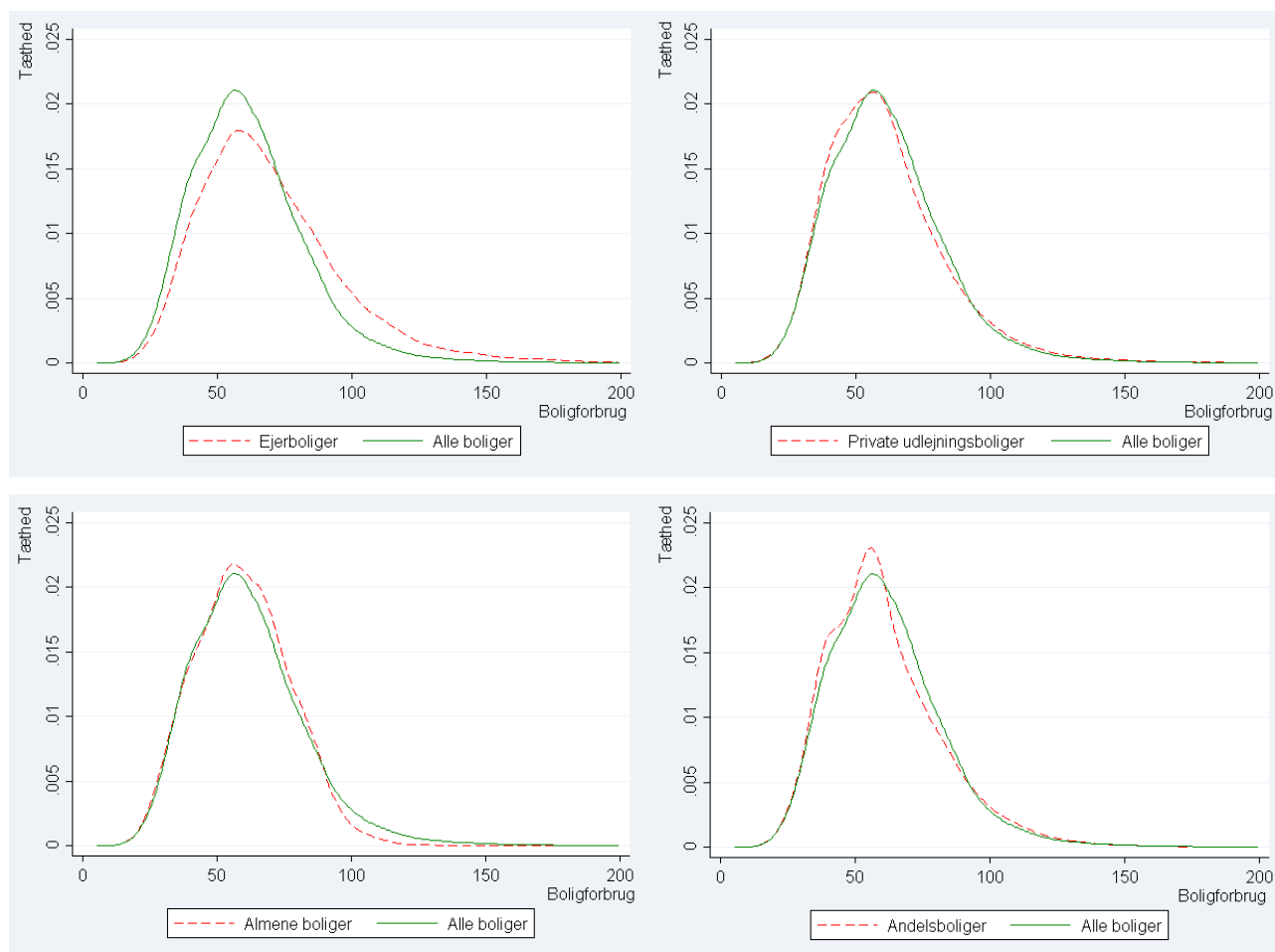
⁵ Dvs. boligen ejes af den kommune, hvori ejendommen er beliggende, af en anden primærkommune, af en region eller staten, eller har andet ejerskab af moderejendomme for bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, som ejes af flere kategorier af ejere.

Som anført i det indledende afsnit anses det for mest relevant for udvalget at se på boligformernes betydning for fordelingen af boligforbruget i etagebygninger. Den følgende analyse koncentrerer derfor til disse boliger.

3.1 Fordelingen af boligforbruget

For etageboligerne giver figur 1 et visuelt indtryk af husstandenes fordeling efter hvor stort deres ækvivalerede boligforbrug er (den vandrette akse). Den grønne kurve viser fordelingen af alle husstande i etageboliger, mens den røde stiplede kurve viser husstandenes fordeling inden for hver af de fire boligformer.

Figur 1: Fordeling af husstande i etageboliger efter boligforbrug



Note: Den vandrette akse angiver det ækvivalerede boligforbrug i etageboliger målt som antal boligkvadratmeter per personækvivalent i hver husstand.

Kilde: Registerdata.

For ejerboligerne ligger fordelingen til højre i forhold til alle boliger i etagebygninger, og gennemsnitsværdien for boligforbruget er højere, jfr. også tabel 1. For privat udlejning og andelsboliger er fordelingskurven meget tæt på kurven for alle boliger, mens det for de almene boliger gælder, at der er relativt få husstande med et stort boligforbrug. Alt i alt synes fordelingen meget ens for de tre udlejningskategorier.

Der er flere mål for uligheden af fordelingen af velstanden i et samfund. Det bedst kendte mål er Gini-koefficienten, der kan beregnes for fordelingen af indkomsterne eller formuerne i et land. Den maksimale værdi af Gini-koefficienten er 1 (eller 100 %), som betegner maksimal ulighed (dvs. at én person eller husstand har al indkomst/formue i landet). En Gini-koefficient på 0⁶ betegner fuldkommen lighed, dvs. at alle personer eller husstande har samme indkomst eller formue. Et andet mål er Theil-indekset, der ligeledes antager værdien 0 ved fuldkommen lighed, mens værdien 1 betyder, at de 18 procent rigeste har 82 procent af indkomsten eller formuen (altså ikke maksimal ulighed).

Tabel 2: Mål for uligheden af fordelingen af boligforbruget i etageboliger

Kategori	Gini %	p90/p10	Theil %	
			Inden for boligformen	bidrag til den samlede ulighed
Ejerboliger	21,1	2,6	7,3	1,0
Private udlejningsboliger	19,8	2,4	6,6	2,1
Almene boliger	16,7	2,2	4,4	1,6
Andelsboliger	19,4	2,4	6,1	0,9
Andre udlejningsboliger	14,3	2,0	3,7	0,1
Alle boliger	18,8	2,4	5,9	5,6

Kilde: Registerdata.

⁶ Optræder der negative indkomster, kan Gini-koefficienten komme uden for intervallet 0 til 1.

Et tredje mål for velstandsfordelingen er p90/p10 målet, som angiver den mindste indkomst eller formue, som de 10 procent rigeste i landet har i forhold til den højeste indkomst eller formue, som de 10 procent fattigste i landet har. Tabel 2 giver en oversigt over de forskellige mål for uligheden af fordelingen af det ækvivalerede boligforbrug.

Boks 2: Theil og Gini-indekset

Theil indekset for ulighed i fordelingen af boligforbruget beregnes efter formlen

$$T = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \left[\frac{b_i}{\bar{b}} \ln \left(\frac{b_i}{\bar{b}} \right) \right].$$

I formelen er N det samlede antal boliger (husstande) i landet, b_i er boligforbruget målt som antal boligkvadratmeter per personækvivalent i husstand i , mens \bar{b} er det gennemsnitlige boligforbrug for alle husstande i landet.

Beregnes det ovenstående indeks i stedet for uligheden inden for en bestemt boligform med betegnelsen T_f , mens boligformens andel af det samlede boligareal hos alle husstande i hele landet betegnes a_f , kan Theil indekset for alle husstande i hele landet beregnes som

$$T = \sum_{f=1}^F \left[a_f \ln \left(\frac{\bar{b}_f}{\bar{b}} \right) \right] + \sum_{f=1}^F [a_f T_f].$$

I denne formel er F det samlede antal boligformer, og \bar{b} er det gennemsnitlige boligforbrug for alle husstande i landet, mens \bar{b}_f er det gennemsnitlige boligforbrug for husstande inden for den enkelte boligform. Første led på højresiden angiver bidraget til den samlede ulighed, der kommer fra uligheden mellem de enkelte boligformer, mens det andet led angiver bidraget, der kommer fra uligheden inden for de enkelte boligformer.

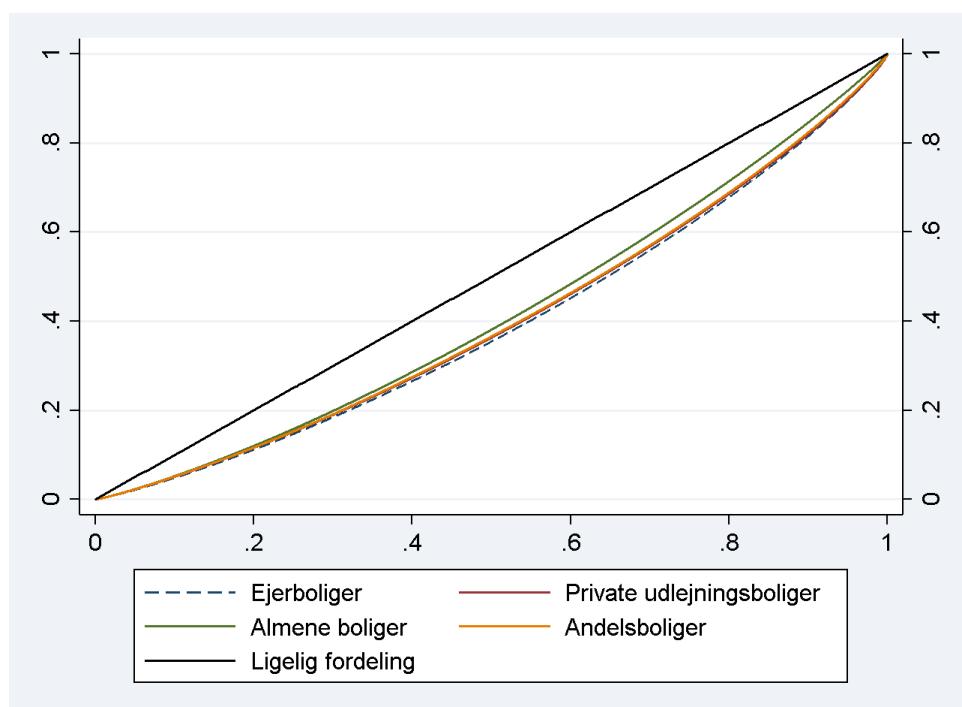
Gini-koefficienten kan beregnes som

$$G = \frac{N+1}{N} - \frac{2 \sum_{i=1}^N (N+1-i)x_i}{N \sum_{i=1}^N x_i},$$

Her er husstandene ordnede og nummererede med i fra lavere mod højere boligforbrug, og x_i angiver hver husstands boligforbrug.

Tabellen antyder, at de forskellige mål for ulighed i fordelingen af boligforbruget mellem boligformerne ikke altid giver den samme rangordning. Således ligger privat udlejning og andelsboliger på linje, når p90/p10 målet anvendes, mens både Gini-koefficienten og Theil-indekset viser svagt større ulighed for privat udlejning end for andelsboliger. Kategorien andre udlejningsboliger har den laveste ulighed i boligforbrugets fordeling, men da den dækker mellem to og tre procent af det samlede boligareal i etagebygninger studeres kategorien ikke nærmere.

Figur 2: Lorenz-kurver for fordelingen af boligforbruget i etageboliger



Note: På den vandrette akse er husstandene opstillet i stigende orden efter deres boligforbrug, de mindst forbrugende først og de mest forbrugende sidst; akserne angiver andele af det samlede antal husstande. Den lodrette akse angiver den andel af det samlede boligforbrug, som den på den vandrette akse viste andel af husstandene har.

Kilde: Registerdata.

Tabellens sidste søjle viser de forskellige boligformers bidrag til den samlede ulighed. Bidraget er produktet af boligformens andel af det samlede boligareal og indekset for den interne ulighed i boligformen. Bidraget bliver stort for private udlejningsboliger og almene boliger, da de hver optager omkring en tredjedel af det samlede boligareal i etageboligerne. Bidraget fra ejerboliger og andelsboliger reduceres af, at disse sektorer begge er forholdsvis små. De enkelte bidrag fra de fem

kategorier i den sidste søjle summer til 5,6, hvortil kommer et bidrag på 0,1 fra uligheden mellem kategorierne (ej vist i tabellen), sådan at den samlede ulighed i fordelingen af boligforbruget bliver 5,9 procent efter Theil-indekset. Uligheden i fordelingen mellem boligformerne bidrager således kun lidt til den samlede ulighed.

Uligheden i fordelingen af boligforbruget bliver noget større, når boliger i lav bebyggelse medtages i beregningerne. Gini-indekset for alle boliger kan da beregnes til 22,5 procent.

Gini-koefficienten er tæt knyttet til Lorenz-kurven⁷, som er vist i figur 2 for de fire boligformer. Kurvens opbygning er forklaret i noten til figuren. Falder Lorenz-kurven sammen med diagonalen er fordelingen fuldkommen ligelig. Jo længere væk fra diagonalen, Lorenz-kurven ligger, jo større er uligheden i fordelingen af boligforbruget. Det fremgår af figuren, at uligheden i fordelingen er mindst for almene boliger og størst for ejerboliger, mens private udlejningsboliger og andelsboliger ligger mellem disse to boligformer. Det resultat fremgår også af tabel 2.

Der er ikke fundet sammenlignelige internationale undersøgelser af uligheden i boligforbruget. Beregninger af ulighed i fordelingen af disponible husstandsindkomster i Danmark giver en Gini-koefficient på godt 25 (procent), som er blandt det laveste for OECD området⁸. Fordelingen af det samlede ækvivalerende boligforbrug hos danske husstande i etagebygninger, der har en Gini-koefficient på 18,8 procent, forekommer derfor at være relativt ligelig. Mellem de nordiske lande varierer Gini-koefficienten for disponible husstandsindkomster ca. 2½ procentpoint, mens Gini-koefficienten i f. eks. USA ligger mere end 10 procentpoint over det skandinaviske niveau. Med reference hertil, synes såvel niveauet som variationen i uligheden i boligforbruget mellem de forskellige boligformer i Danmark at være beskedene.

3.2 Boligforbrugets fordeling i ejerlejligheder

Såfremt der gives udvidet mulighed for opdeling af ejendomme ejet af andelsboligforeninger og ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder, vil det som nævnt indledningsvis give en forøgelse af antallet af ejerboliger; men en del af ejerlejlighederne må forventes at blive udlejningsboliger. Tabel

⁷ Gini-koefficienten er arealet mellem kurven og diagonalen divideret med $\frac{1}{2}$ (= arealet under diagonalen).

⁸ Se f. eks. <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm>

3 viser nogle forskelle mellem de nuværende ejerlejligheder i etagebygninger, som enten er ejerboliger eller udlejningslejligheder.

Uligheden i fordelingen af boligforbruget i ejerlejligheder, som er beboet af ejeren, er lavere end uligheden generelt for ejerboliger i etagebygninger, men noget højere end uligheden i fordelingen af boligforbruget i de udlejede ejerlejligheder. Uligheden i fordelingen af boligforbruget i de udlejede ejerlejligheder er derimod lav, om end ikke så lav som for almene boliger, jfr. tabel 1.

Tabel 3: Ejerlejligheder i etagebygninger

	Antal	Procent	Boligforbrug ^{a)}	Ulighed ^{b)}
Beboet af ejer	103.519	41,5	69,3	20,5
Udlejet	145.789	58,5	61,0	18,8

Note: Tabellen viser antal boliger med de afskæringer, som er relevante for analysen. Den omfatter alle ejerformer. a) Boligforbruget er målt ved antal boligkvadratmeter per personækvivalent i husstanden. Gennemsnit for kategorien. b) Ulighed målt ved Gini-koefficienten i %.

Kilde: Registerdata.

3.3 Boligforbrugets fordeling under forskellige huslejeregimer

Uligheden i fordelingen af boligforbruget er en smule højere for private udlejningsboliger end for andelsboliger, jfr. tabel 2. Da de private udlejningsboliger har forskellige huslejeregimer, kan det være interessant at se, om der er forskelle i fordelingen af boligforbruget mellem huslejeregimerne.

De private udlejningsboliger opdeles i tre huslejeregimer:

- a) Markedsleje, hvor huslejen – eventuelt med forsinket tilpasning - sættes frit, sådan at der kommer overensstemmelse mellem udbud og efterspørgsel. Markedsleje omfatter boliger i kommuner uden huslejeregulering, boliger i bygninger med ibrugtagningsår efter 1991, boliger i ejendomme med max 20 procent boligareal i 1980 og boliger, der i 1991 var erhvervslejemål.
- b) Det lejedes værdi, hvor huslejen fastsættes med reference til lejen i lignende boliger i kommuner med huslejeregulering. Det lejedes værdi omfatter ejendomme med under syv boliger i huslejeregulerede kommuner. På grund af begrænsninger i dataene er nogle

udlejningsboliger, der har denne huslejefastsættelse medtaget som boliger med Omkostningsleje.

- c) Omkostningsleje, hvor huslejen fastsættes efter reguleringslovens bestemmelser. På grund af begrænsninger i dataene er nogle udlejningsboliger med huslejefastsættelse efter Det lejedes værdi medtaget under Omkostningsleje.

Tabel 4 viser resultatet for de tre huslejeregimer. Generelt er uligheden lavest, når der ikke er huslejeregulering. Højest er uligheden i fordelingen under Det lejedes værdi, hvor den er på linje med uligheden i ejerlejligheder, der bebos af ejeren.

I afsnit 4 sættes uligheden i boligforbruget i relation til socioøkonomiske kriterier som alder og indkomst.

Tabel 4: Huslejeregulering og forbrugsfordeling i private udlejningsboliger i etagebygninger

Huslejeregime	Antal	Procent	Boligforbrug	Ulighed
Markedsleje	52.991	16,4	65,0	18,8
Lejedes værdi	91.623	28,3	65,4	20,6
Omkostningsleje	178.725	55,3	59,0	19,3

Note: "Markedsleje" omfatter boliger i kommuner uden huslejeregulering, boliger i bygninger med ibrugtagningssår efter 1991, boliger i ejendomme med max 20 procent boligareal i 1980 og boliger, der i 1991 var erhvervslejemål. "Lejedes værdi" omfatter ejendomme med under syv boliger i huslejeregulerede kommuner. "Omkostningsleje" omfatter ud over boliger med omkostningsbestemt leje også nogle boliger med anden regulering, f. eks. renoverede (§5 stk.2) boliger og nyere tagboliger i ældre bygninger. Ellers som noten til tabel 3.

Kilde: Registerdata.

3.4 Boligforbrugets fordeling inden for geografiske områder

Fordelingen af boligforbruget kan være forskellig region til region. Tabel 5 viser billedet for boliger i etagebygninger i fire geografiske områder.

Uligheden i fordelingen af boligforbruget er noget højere i København og Frederiksberg end i de øvrige områder, hvor der ikke er stor forskel i uligheden. Lidt overraskende er den laveste ulighed i de tre store provinsbyer og den øvrige hovedstad, mens den er lidt højere i det øvrige land.

Tabel 5: Boligforbrugsfordeling i etageboliger i fire geografiske områder

	Antal	Procent	Boligforbrug	Ulighed
København og Frederiksberg	301.752	30,8	60,2	20,1
Øvrige hovedstad	144.075	14,6	60,1	17,9
Århus, Aalborg og Odense	83.405	8,5	61,2	17,8
Øvrige land	457.847	46,4	63,9	18,3

Note: Tabellen viser antal boliger med de afskæringer, som er relevante for analysen. Ellers som noten til tabel 3.

Kilde: Registerdata.

4. Socioøkonomiske opdelinger

Et væsentligt træk fra analysen ovenfor med hensyn til boligforbrug målt ved det antal kvadratmeter boligareal per personækvivalent i husstande i etagebygninger var et højere boligforbrug og en større ulighed i fordelingen i ejerboligerne i forhold til de tre former for udlejningsboliger. Det billede fremkommer også, når der ses på ejerlejligheder alene med den tilføjelse, at uligheden er ganske lav for de udlejede ejerlejligheder. Lavest boligforbrug og lighed i fordelingen var der i de almene boliger.

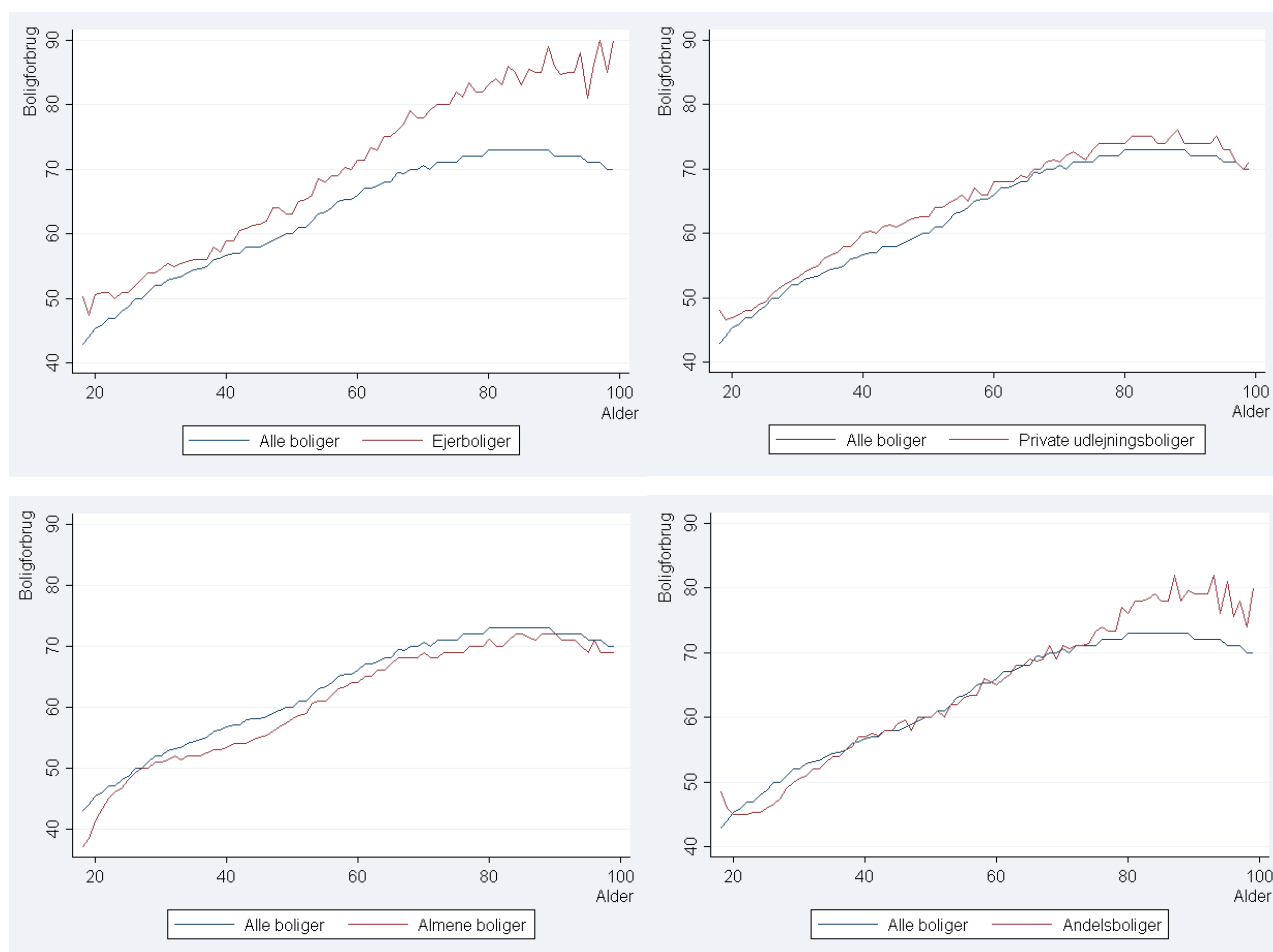
En analyse af boligforbruget i relation til socioøkonomiske variable kan belyse, hvilke grupper der ud fra socioøkonomiske kriterier, er begunstiget med et relativt stort boligforbrug – og hvilke med et mindre. I den forbindelse bør det erindres, at den enkelte husholdning frit vælger sit boligforbrug inden for sin økonomiske ramme, samt at markedskræfterne over tid over vil tilpasse udbuddet til efterspørgslen. Forskelle i boligforbruget mellem husstandene er derfor ikke alene et resultat af forskelle, f. eks. med hensyn til indkomst, men også en afspejling af forskelle i præferencer med hensyn til boligforbrug vis-a-vis andre forbrugsgoder.

For de socioøkonomiske variable, som er personlige, anvendes hovedpersonens karakteristika. Hovedpersonen er den person over 17 år i husstanden, som har den højeste bruttoindkomst. Er ingen personer i husstanden over 17 år, er det den person i husstanden, som har den højeste bruttoindkomst.

4.1 Boligforbrugets fordeling efter alder

Sammenhængen mellem hovedpersonens alder og boligforbruget i husstanden er i figur 3 vist for de fire boligformer Ejerboliger, Private udlejningsboliger, Almene boliger og Andelsboliger i sammenligning med fordelingen i alle boliger.

Figur 3: Boligforbrug og alder i etageboliger



Note: Kurverne viser medianen af boligforbruget inden for hver alder. Alder er alderen hos hovedpersonen i hver husstand.

Kilde: Registerdata.

Såfremt boligforbruget var helt ligeligt fordelt på alle aldre, ville kurverne være vandrette streger ud fra det gennemsnitlige boligforbrug. Kurverne viser ikke overraskende, at boligforbruget stiger med alderen, hvor også indkomsten og dermed forbrugsmulighederne stiger. For alle boliger stiger

forbruget med alderen op til den første halvdel af 80'erne, hvorefter det aftager. Faldet kan fortolkes således, at boligforbruget bliver for stort i forhold til behovet for en del ældre mennesker over 85 år, som derfor vælger at skifte til en mindre bolig, der bringer bedre overensstemmelse mellem behov og forbrug.

For ejerboligerne er denne tilpasning mindre udtalt. Boligforbruget bliver meget stort hos de ældre husstande, og det medvirker til ulighed i fordelingen af forbruget i ejerboligerne. De forholdsvis store transaktionsomkostninger, der følger med flytning fra og til ejerboliger, er medvirkende til at holde de ældre i de store ejerboliger i de sene aldre, selv om det store boligforbrug formentlig overstiger det ønskede for mange ældre. Også beskattningen af ejerboliger påvirker det incitament ældre har til at tilpasse deres boligforbrug til behovet. Samfundsøkonomisk giver det en uhensigtsmæssig fordeling af boligmassen, hvis ældre medborgere sidder i for store boliger i forhold til deres behov.

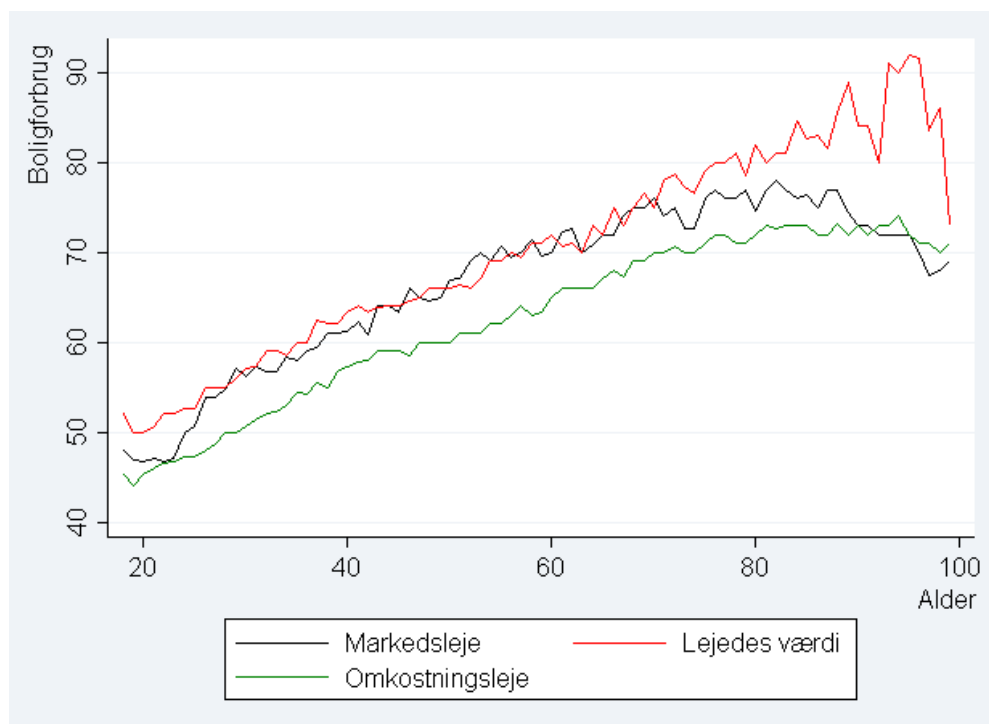
For andelsboligerne er der også en tendens til, at de ældre medborgere forbliver i deres boliger med et stort boligforbrug til følge. Andelen af ældre husstande i andelsboliger er imidlertid beskeden, da disse boliger i stor udstrækning fungerer som gennemgangsboliger for unge husstande.

Da boligforbruget ifølge tabel 4 ovenfor er mere ulige fordelt i de privat udlejede boliger, som har huslejeregulering end i de boliger, der har markedsleje, kan der være grund til at se på aldersfordelingen af boligforbruget i sammenhæng med huslejeregimeret.

Den sorte kurve i figur 4 viser boligforbruget i de private udlejningsboliger, som ikke er underkastet huslejeregulering (Markedsleje), mens de to andre viser boligforbruget i de boliger, som har huslejeregulering efter Det lejedes værdi og Omkostningsleje. For boligerne med Markedsleje toppes boligforbruget i de første aldre af 80'erne, hvorefter forbruget nedtrappes. For de huslejeregulerede boliger sætter nedtrapningen først ind i senere, og for boliger under Det lejedes værdi er nedtrapningen ikke tydelig.

Da en huslejereguleret bolig har en forholdsvis lav husleje, er incitamentet til at reducere boligforbruget i de høje aldre tilsvarende beskeden. Denne adfærd blandt de ældre medvirker til at give en ulige fordeling af boligforbruget. En undersøgelse foretaget af Skak og Bloze (2013) understøtter en antagelse om, at den del ældre mennesker sidder med et boligforbrug, der overstiger deres ønskede forbrug.

Figur 4: Boligforbrug og alder for private udlejningsboliger i etagebygninger



Note: Kurverne viser medianen af boligforbruget inden for hver alder. Alder er alderen hos hovedpersonen i hver husstand. "Markedsleje" omfatter boliger i kommuner uden huslejeregulering, boliger i bygninger med ibrugtagningsår efter 1991, boliger i erhvervsjendomme med under 20 procent boligareal i januar 1980 og boliger, som var erhvervslokaler i 1991. "Lejedes værdi" omfatter ejendomme med under syv boliger i huslejeregulerede kommuner. "Omkostningsleje" omfatter ud over boliger med omkostningsbestemt leje også nogle boliger med anden regulering f. eks. renoverede (§5 stk.2) boliger og nyere tagboliger i ældre bygninger. Privat ejerskab inkluderer interessentskab, aktieselskab, anpartsselskab eller andet selskab, en forening, et legat eller en selvejende institution foruden personligt ejerskab.

Kilde: Registerdata.

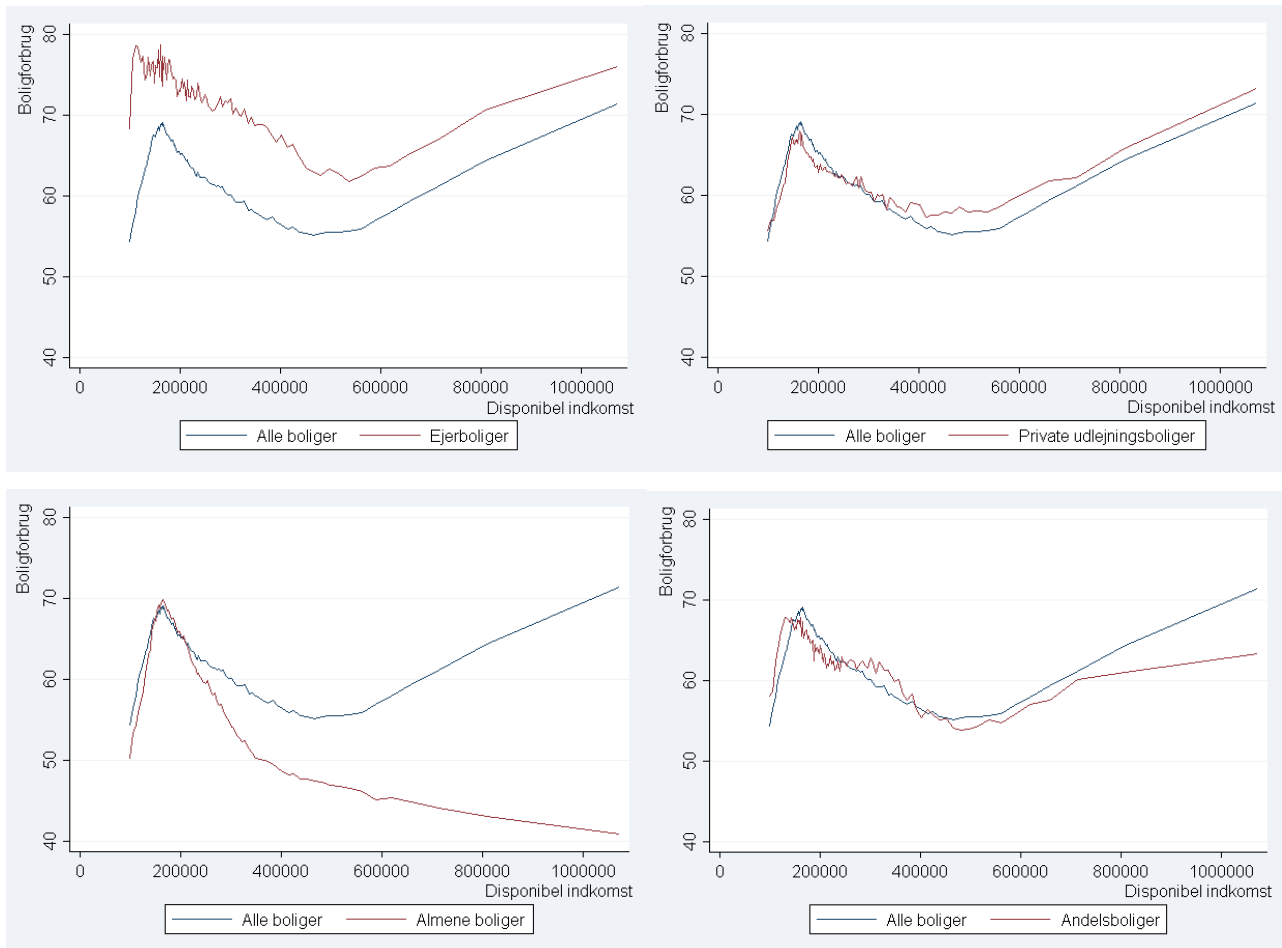
4.2 Boligforbrugets fordeling efter disponibel indkomst

Med brug af oplysningerne i indkomstregistret kan personoplysningerne udvides med de oplysninger om indkomstforhold, som kendes fra selvangivelserne. Det anvendte indkomstbegreb i analysen er *husstandens disponible indkomst*. Her anvendes statistikkens personindkomst i alt, som er lig summen af erhvervs-, overførsels- og formueindkomster⁹ uden tillæg for lejeværdi af egen

⁹ Personindkomst i alt er lig summen af erhvervsindkomst, overførselsindkomst, formueindkomster

bolig og uden fradrag for betalte renter, men med fradrag for skat, arbejdsmarkedsbidrag og særlig pension i alt. ekskl. kirkeskat samt betalt underholdsbidrag.

Figur 5: Boligforbrug og husstandens disponible indkomst i etageboliger



Note: Kurverne sammenholder det gennemsnitlige ækvivalerede boligforbrug med den gennemsnitlige disponible husstandsindkomst opdelt på indkomst-percentiler for alle husholdninger. For den hundrede percentil er medianværdierne vist.

Kilde: Registerdata.

(ekskl. beregnet lejeværdi af egen bolig) og anden ikke klassificerbar indkomst, der kan henføres direkte til den enkelte person, og før fradrag af arbejdsmarkedsbidrag og særlig pensionsbidrag. For selvstændige kan variabelen antage negative værdier som følge af underskud i virksomheden. Ikke alle indkomsttyper er inkluderet i personindkomst i alt. Bl.a. indgår følgende ikke: Almindeligt og udvidet helbrestillæg (tilskud til medicin, tandlæge, fysioterapi mm.) - Lotterigevinster mv. - Arbejdsgiveradministrerede pensionsbidrag (både lønmodtagers og arbejdsgivers andel) - Hævede kapitalpensioner og andre pensioner hævet i utide - Indkomster, som ikke er oplyst til offentlige myndigheder. Personindkomst i alt er et bruttobeløb. Dvs. at personlige renteudgifter ikke er fratrukket.

Kurverne for alle boliger (i etagebygninger) i figur 5 viser et forholdsvis lavt boligforbrug for de laveste indkomster; men for disponible indkomster omkring knap 200.000 kroner er boligforbruget relativt højt, idet mange pensionister med lave indkomster har et stort boligforbrug. Herefter falder forbruget og når et lavpunkt omkring 500.000 kroner i disponibel husstandsindkomst. For husstande med højere indkomster ses et stigende boligforbrug. Det skal erindres, at der ikke er så mange husholdninger i de højeste indkomslag i nogle af figurerne.

Boligforbruget hos husstande i ejerboliger, som udgør 12 procent af boligerne i etagebygninger, jfr. tabel 1, forløber parallelt med forbruget for alle boliger (husstande), men på et højere niveau.

Husstande i ejerboliger med samme disponible indkomst som andre husholdninger vælger således et højere boligforbrug. Den gennemsnitlige forskel mellem de to kurver i figuren er 9,2 kvadratmeter per personækvivalent, som er lidt mere end forskellen mellem ejerboliger og alle boligformer i etagebygninger efter tabel 1. Det højere boligforbrug i ejerboligerne kan tilskrives en forskel i præferencer, idet husstande i ejerboliger åbenbart vælger en forbrugssammensætning, hvor boligforbruget fylder forholdsvis mere. En sådan selvsortering af husstande på boligform efter deres boligpræferencer kendes fra økonomisk teori¹⁰. Det højere boligforbrug kan også skyldes, at ejere regner med en lav pris på forbruget på grund af forventede kapitalgevinster.

Mens kurven for private udlejningsboliger følger kurven for alle boliger tæt, adskiller de almene boliger sig ved et fortsat fald i boligforbruget ved de høje disponible husstandsindkomster. Årsagen må søges i begrænsninger på størrelsen af de almene boliger i sammenhæng med eksistensen af (nogle få) personmæssigt store husstande med relativt høje disponible husstandsindkomster.

En lignende tendens, men på et klart mere beskedent niveau, kan spores for de højeste indkomster i andelsboligerne.

¹⁰ Hansen, J. D. and M. Skak (2008). Adaptation investments and homeownership. *Journal of Housing Economics*, 17, pp. 102-115. En analyse af nyligt flyttede familier med kontrol for familiernes karakteristika, herunder specielle karakteristika for de flyttende, viser signifikant større boligforbrug for indflyttede ejere i forhold til indflyttede lejere, også i år med prisfald på boliger.

4.3 Boligforbrugets fordeling efter andre socioøkonomiske variable

Husstandenes boligforbrug kan relateres til andre socioøkonomiske variable som vist i tabel 6.

Tabel 6: Medianen for boligforbrug i etageboliger efter andre socioøkonomiske variable

Hovedpersonens socioøkonomiske kategori		Ejerboliger	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger
Køn	Kvinde	69,0	60,5	62,0	59,2
	Mand	63,0	56,0	56,0	56,0
Etnicitet	Indvandrere	54,0	50,0	48,0	50,0
	Efterkommer	49,4	49,0	45,0	46,7
	Andet	67,0	59,0	62,0	58,0
Højest gennemførte uddannelse	Grundskole	67,0	60,0	61,0	60,0
	Almen gymnasial	59,3	50,0	50,0	50,0
	Erhvervsgymnasial	59,3	51,3	50,0	53,0
	Erhvervsfagligt forløb	65,0	62,0	61,0	60,0
	Bachelor	58,4	52,0	51,0	51,0
	Kort videregående	64,0	59,4	58,0	58,1
	Mellemlang videregående	68,0	62,0	61,0	60,0
	Lang videregående	67,3	60,0	57,0	59,0
Husstandens største indtægtskilde	Forskeruddannelse	66,0	62,3	56,1	62,3
	Dagpenge	78,0	71,0	68,0	71,0
	Pension	52,8	53,0	51,3	50,0
	Andre	63,3	56,0	54,7	56,5

Note: Tabellen viser medianen for antal boligkvadratmeter per personækvivalent i husstanden inden for hver kategori for husstandens hovedperson. Dagpenge omfatter husstande, hvor dagpenge og kontanthjælp mv. (består af kontanthjælpsydelse, integrationsydelse, a-kasseydelse inkl. orlov, arbejdsløsheds-, syge- og barseldagpenge, men ekskl. efterløn og overgangsydelse) i alt udgør den største del af husstandsindkomsten. Pension omfatter husstande, hvor folke- og førtidspension (skattepligtig) inkl. ældrecheck (supplerende pension), delpension, varmhjælp samt skattefrie tillæg til førtidspensionister udgør den største del af husstandsindkomsten.

Kilde: Registerdata.

Opdeles husstandene efter hovedpersonens køn, fremgår det af tabel 6, at husstande med mandlig hovedperson har det laveste boligforbrug. Med hensyn til etnicitet viser tabellen, at indvandrere og

efterkommere generelt har et lavere boligforbrug end andre. Der er ikke nogen åbenbar sammenhæng mellem hovedpersonens uddannelsesniveau og boligforbruget. Især husstande, hvor dagpenge er den største indkomstkilde har et højt boligforbrug, mens det modsatte er tilfældet for husstande, hvor pensioner er den største indkomstkilde.

5. Opsamling

Analysen anvender det ækvivalerede boligforbrug på husstands niveau som mål for boligforbruget. Det ækvivalerede boligforbrug beregnes ved at dividere det areal, der er godkendt til bolig, med antal personækvivalenter i husstanden, hvor den første voksne person i husstanden tælles som 1, de næste voksne som hver $\frac{1}{2}$ og børn som $\frac{1}{3}$ (0,3). Det beregnede boligforbrug opgøres således mekanisk uden hensyn til, at boligerne vil være forskellige med hensyn til alder, udstyr og beliggenhed.

Såfremt der gives en udvidet adgang til at lade udlejningsboliger overgå til ejerlejligheder, vil incitamentet hertil være stærkest i bykerne og specielt i kernen af de større byer, hvor der er høje og stigende boligpriser. I de områder dominerer etageboligerne. For andelsboliger i lave bebyggelser gælder det desuden, at de i dag oftest kan opdeles. En ophævelse af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder vil derfor fortrinsvis få konsekvenser for andelsboliger beliggende i etagebygninger. På den baggrund er det valgt at koncentrere analysen til etageboliger.

De boligformer, der fokuseres på, er ejerboliger, private udlejningsboliger, almene boliger og andelsboliger. Analysen giver følgende resultater:

- Med reference til opgørelser af uligheden i fordelingen af husstandsindkomster blandt OECD-lande, synes såvel niveauet som variationen i uligheden i boligforbruget mellem de forskellige boligformer i etagebygninger at være beskedne.
- Boligforbruget er med 70 kvadratmeter per personækvivalent en del højere for ejerboliger end for de tre andre boligformer, hvor forbruget er omkring 60 kvadratmeter per personækvivalent.

- Forskellige mål for ulighed viser, at uligheden i fordelingen af boligforbruget er størst inden for ejerboligerne efterfulgt af private udlejningsboliger og andelsboliger, mens uligheden i fordelingen er noget mindre inden for de almene boliger.
- Inden for ejerlejligheder er uligheden i fordelingen af boligforbruget forholdsvis lav blandt de udlejede ejerlejligheder og noget højere blandt de boliger, der er beboede af ejeren.
- Blandt de private udlejningsboliger er uligheden i fordelingen mindst blandt de lejligheder, der ikke har huslejeregulering.
- Geografisk findes den største ulighed i boligforbrugets fordeling i København og Frederiksberg.
- Uligheden i fordelingen afspejler, at boligforbruget generelt stiger med stigende alder for husstandens hovedperson, og at nedtrapningen af det relativt store boligforbrug i de høje aldre sker sent i livet.
- Det relativt høje boligforbrug for husstande i ejerboliger synes at være afledt af en præference for boligforbrug hos disse husstande eventuelt i kombination med en antaget lav pris på forbruget afledt af forventede kapitalgevinster.

En ulighed i fordelingen af boligforbruget, der skyldes forskelle i husstandenes præferencer for boligforbrug, er ikke velfærdsreducerende. Skyldes forskellen derimod, at prisen på boligforbrug er forvredet på grund af beskatningsmæssige forhold, som f. eks. gør boligforbruget i ejerboliger relativt billigt, giver det anledning til velfærdstab. Beskatningsmæssige forhold, der medvirker til, at prisen for boligforbrug er lavt i ejerboliger, vil endvidere understøtte den ulighed i fordelingen, der skyldes, at husstandene fastholder et stort boligforbrug i de høje aldre. Også derved opstår et velfærdstab. Et lignende velfærdstab fremkommer som funktion af fordelingen af boligforbruget i udlejningsboliger, der har huslejeregulering. Også her understøtter den lave husleje et boligforbrug, der fastholdes på et højt niveau i de høje aldre. Endelig er andelsboligerne fritaget for ejendomsværdiskat, hvad der i princippet medvirker til et højt boligforbrug blandt husstande i høje aldre. Andelen af ældre husstande i andelsboliger er imidlertid beskeden, da disse boliger i stor udstrækning fungerer som gennemgangsboliger for unge husstande.

6. Registre og referencer

Følgende registre er anvendt i analysen:

BEF (Befolkningsregister)

UDDA (Uddannelser)

BOL (Boligtællingen)

IND (Indkomstregister)

Ovennævnte registre og de anvendte variabler er beskrevet på internetsiden

http://www.dst.dk/da/TilSalg/Forskningsservice/Data/Register_Variabeloversigter

Albouy, D., & Zabek, M. (2016). *Housing inequality* National Bureau of Economic Research, Inc, NBER Working Papers: 21916.

Hansen, J. D. and M. Skak (2008). Adaptation investments and homeownership. *Journal of Housing Economics*, 17, pp. 102-115.

Skak, M. and G. Bloze (2013): Rent Control and Misallocation. *Urban Studies*, 50, pp. 1988-2005.

Bilag 10:

Notat om opdeling af eksisterende
ejendomme i ejerlejligheder,
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

U D K A S T

Opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder

1. Indledning

Ved 1966-boligforliget blev der for første gang givet mulighed for, at lejligheder i etageejendomme kunne ejes individuelt som ejerlejligheder. Videre blev det gjort muligt at oprette ejerlejligheder i *eksisterende* private udlejningsejendomme. Et formål var at udbrede ejerskab til boliger af mindre størrelse og til en lavere pris end et normalt parcelhus. Ejere af private udlejningsejendomme fik herved mulighed for, ved en opdeling og salg af ejerlejligheder, at kunne indkassere den kapitaliserede værdi af forskellen mellem markedslejen og den regulerede leje.

Fra 1966 og frem til 1979 var det muligt i to afgrænsede perioder – svarende til i alt en 10-årig periode under forskellige regelsæt – at oprette ejerlejligheder i eksisterende beboelsesejendomme påbegyndt opført før 1. juli 1966.

Analysen i dette notat viser, at ca. en tredjedel af lejeboligerne i ældre etageboligbebyggelser i løbet af den 10-årige periode blev omdannet til ejerlejligheder. Det svarer til omkring 129.000 boliger og indebærer i gennemsnit at knap 13.000 lejeboliger årligt blev omdannet til ejerlejligheder. Særligt i og omkring Københavns Kommune udgør de omdannede boliger – det vil sige ejerlejligheder i ældre etageboligbebyggelser – en forholdsvis stor andel. Derudover er der en forholdsvis stor andel i de store kommuner Aarhus og Aalborg Kommuner.

I 1979 blev det oprindelige forbud mod opdeling af ældre ejendomme i ejerlejligheder genindført. Baggrunden for dette var ifølge lovforslagets bemærkninger, "... at udbuddet af udlejningslejligheder er blevet mindre, og at der følgelig er færre lejligheder til rådighed for den del af befolkningen, der bl.a. på grund af deres indkomstforhold har behov for at kunne til leje på rimelige vilkår".

Der er 247.000 tilbageværende private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967. Ligesom de ældre ejerlejligheder er disse boliger i høj grad koncentreret omkring København.

Der er desuden i dag forbud mod at omdanne de 149.100 andelslejligheder (andelsboliger i etageboligbebyggelser) til ejerlejligheder. Tre fjerdedele af andelslejlighederne er beliggende i enten København eller Frederiksberg kommuner, og boligformen udgør omkring 30 pct. af de to kommuners boligmarked.

Det er således klart, at en eventuel ophævelse af forbuddet mod at omdanne eksisterende ejendomme (udlejnings- og/eller andelsboligejendomme) i særlig høj grad har konsekvenser for hovedstaden men også for de større kommuner i provinsen.

Boks 1. Analysens datagrundlag og metode

I nærværende analyse opdeles boligmassen efter de forskellige boligformer. Kilden er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens (TBST) boligstatistiske database, som er en samkørsel af en række administrative registre, blandt andet Bygnings- og Boligregistret (BBR), Boligstøtteregetret og Landsbyggefondens (LBF) huslejerregister.

Først og fremmest opdeles boligmassen efter byggeriets art i de tre kategorier etageboliger, enfamiliehuse og øvrige.

Dernæst opdeles etageboligerne – som er hovedfokus for analysen – i følgende fem boligformer:

Andelslejligheder er identificeret som de etageboliger, som er ejet af en andelsboligforening. Det bemærkes, at det ikke er muligt at identificere, hvilke boliger i andelsboligejendomme som er udlejet, hvilket indebærer, at antallet af andelslejligheder overvurderes i analysen.

Almene etageboliger er identificeret via LBFs huslejerregister og Boligstøtteregetret og er boliger, som er opført og drevet efter almenboligloven. Boligerne kan være ejet af almene boligorganisationer og kommuner (ældreboliger).

Ejerlejligheder er identificeret som boliger, der er udskilt som ejerlejligheder i en etageboligbebyggelse, idet boligen har et ejendomsnummer for ejerlejligheder og ikke tilhører nogen af de ovenstående kategorier (fx kan almene beboelsesejendomme være ejerlejlighedsopdelt). Det bemærkes at en andel af ejerlejlighederne er udlejet, og at disse i visse andre opgørelser optræder som private udlejningsboliger.

Private udlejningslejligheder er etageboliger, som er privat ejet (fx af private personer, aktie- og anpartsselskaber), og som ikke har et ejendomsnummer for ejerlejligheder. En andel af disse boliger er beboet af ejeren (udlejeren), og vil i visse andre opgørelser optræde som ejerboliger (beboet af ejer).

Offentlige etageboliger mv. er en restkategori af boliger, som hovedsageligt er ejet af det offentlige (plejehjem, institutioner mv.).

2. Baggrund for indførslen af ejerlejligheder

Ved 1966-boligforliget blev der givet mulighed for, at lejligheder i etageejendomme kunne ejes individuelt som ejerlejligheder. Herved åbnedes der mulighed for at erhverve en ejerbolig af mindre størrelse og til en lavere pris end et normalt parcelhus.

Det blev desuden gjort muligt at oprette ejerlejligheder i eksisterende private udlejningsejendomme. Det indebar en mulighed for, at ejeren af en privat udlejningsejendom ved en opdeling og salg af ejerlejligheder kunne indkassere den kapitaliserede værdi af forskellen mellem markedsløjen og den regulerede leje. Adgangen til at opdele i ejerlejligheder indebar, at ejerboligernes andel forøgedes, mens andelen af private udlejningsboliger blev reduceret.

Allerede i 1972 (L 1972 60) blev der igen lukket for adgangen til at oprette ejerlejligheder i eksisterende beboelsesejendomme, hvis opførelsen var påbegyndt opført før 1. juli 1966. Baggrunden var ifølge lovforslagets bemærkninger et ønske om at forhindre den utilsigtede betydelige reduktion af lejeboliger med relativt lave huslejer.

I 1976 (L 1976 59) blev adgangen til opdeling af de ældre beboelsesejendomme genindført, betinget af dels, at en række kvalitetskrav var opfyldt, dels at ejeren forinden havde tilbudt lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis.

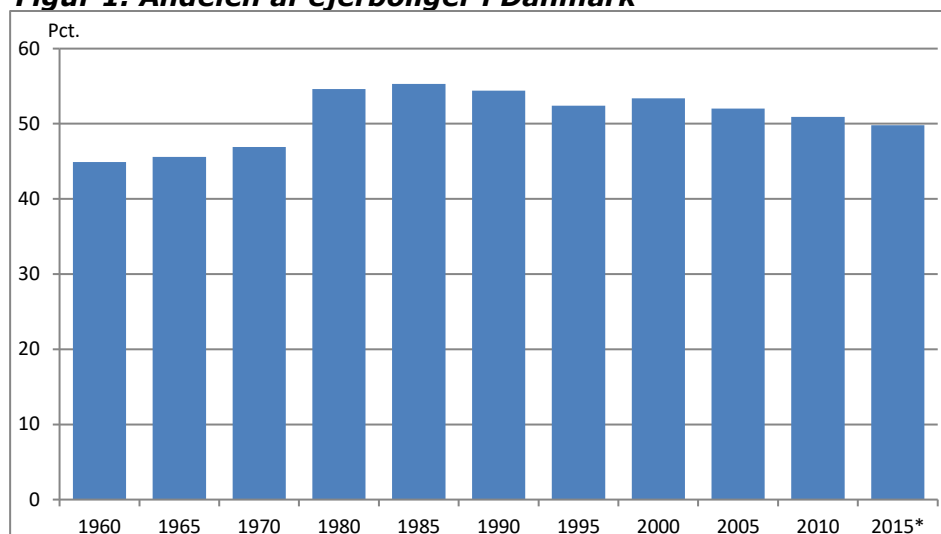
De opstillede kvalitetskrav gav imidlertid anledning til en række spekulative ombygninger i form af udvidelse af køkken og bad med henblik på at leve op til de opstillede krav. Det havde den virkning, at resten af lejligheden i mange tilfælde blev uhensigtsmæssigt indrettet. Derfor blev kvalitetskravene skærpet i 1977 (L 1977 195) for at sikre, at de ejerlejligheder som blev omdannet, havde et rimeligt udstyr og indretning, så boligerne også i en længere årrække frem ville være tidssvarende.

Og endelig vendte man i 1979 (L 1979 461) i det væsentlige tilbage til 1972-reglen, idet der indførtes et forbud mod opdeling af ikke-fredede beboelsesejendomme, hvis opførelsen er påbegyndt før 1. juli 1966, og som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder. Undtaget for forbudet mod opdeling er således tofamiliehuse og fredede ejendomme.

3. Statistisk belysning af omfanget

Figur 1 viser, at ejerboligen – før 1966-boligforliget – udgjorde 45 pct. af boligmarkedet i Danmark. Efter boligforliget steg ejerboligandelen relativt hurtigt og udgjorde i 1980 omkring 55 pct. Det svarer til en stigning på 10 pct.point. I den efterfølgende periode på godt 30 år, har andelen af ejerboliger været svagt faldende til i 2015 at udgøre omkring 50 pct.

Figur 1. Andelen af ejerboliger i Danmark



Anm. * Ny opgørelsesmetode efter 2010

:

Kilde: Danmarks Statistik, diverse årgange af Statistisk Årbog (1986, 1990, 1996, 2000, 2006, 2010, 2016)

Nybyggeriet af boliger i 1960erne og 1970erne meget massiv. En væsentlig forklaring på stigningen i andelen af ejerboliger efter 1960 er, at en stor del af dette nybyggeri var ejerboliger (særligt i form af enfamiliehuse). Primo 2016 var der 210.000 ejerboliger opført som enfamiliehuse i 1960erne og 263.000 opført i 1970erne.

Den anden væsentlige årsag er, som beskrevet ovenfor, at det har været muligt i de to afgrænsede perioder at oprette ejerlejligheder i de ældre eksisterende beboelsesejendomme. Det drejer sig om årene 1966-1971 og 1976-1979, svarende til sammenlagt en tiårig periode.

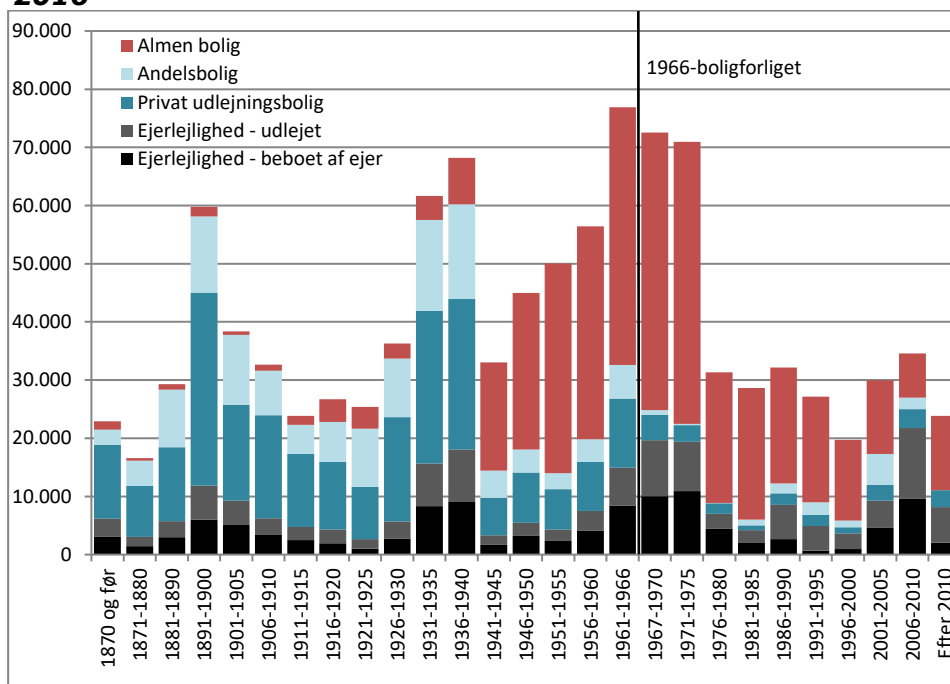
I figur 2 er den nuværende bestand af etageboliger fordelt efter boligform og opførelsesår. Figuren giver dels et indtryk af, hvor mange boliger som i løbet af den 10-årige periode i 1960erne og 1970erne, er blevet omdannet til ejerlejligheder. Dels hvor mange boliger, som potentielt kan blive omdannet, såfremt det nuværende forbud ophæves. I tabel 1 er angivet de centrale tal.

Ejerlejlighederne (søjler markeret med henholdsvis sort og gråt), som er opført før 1967, udgør skønsmæssigt det antal boliger, som er blevet omdannet til ejerlejligheder i løbet af de to perioder i 1960'erne og 1970'erne. Det drejer sig om i alt 129.000 ejerlejligheder, jf. tabel 1. Knap halvdelen af disse ejerlejligheder er udlejjet.

Videre ses af figuren, at der stadig er et betydeligt antal private lejeboliger i etageboligbebyggelser, som er opført før 1967 (de mørkeblå søjler). Det drejer sig i alt 247.000 lejeboliger, jf. tabel 1.

Summen af de 129.000 ejerlejligheder og de 247.000 lejeboliger (i alt 376.000 boliger i ældre etageboligbebyggelser) udgør skønsmæssigt det antal lejeboliger i ældre etageboligbebyggelser (hvis man ser bort fra de boliger som efterfølgende er nedlagt), som eksisterede før forbuddet første gang blev ophævet i 1966. I løbet af den 10-årige periode blev ca. en tredjedel af lejeboligerne i ældre etageboligbebyggelser således omdannet til ejerlejligheder. Det svarer til, at der i gennemsnit er omdannet knap 13.000 boliger om året. Det må betragtes som værende en ganske markant bevægelse inden for et kort tidsrum og afspejler de betydelige økonomiske incitament, der er til at omdanne huslejeregulerede lejeboliger til ejerlejligheder, som kan sælges på markedsvilkår.

Figur 2. Etageboliger fordelt efter type og opførelsesår, primo 2016



Anm. Der er i figuren set bort fra de godt 15.000 offentligt ejede boliger mv.

:

Kilde: TBSTs boligstatistiske database

De tilbageværende 247.000 lejeboliger i de ældre etageboligbebyggelser vil potentielt kunne omdannes til ejerlejligheder, såfremt forbuddet om ejerlejlighedsopdeling af de ældre beboelsesejendomme igen ophæves.

Derudover er der i dag forbud mod at omdanne andelsboligejendomme i ejerlejligheder (de lyseblå søjler i figur 2). Der er 149.100 andelslejligheder (andelsboliger i etageboligbebyggelser), jf. tabel 1, som – hvis dette forbud blev ophævet – ville kunne omdannes til ejerlejligheder.

Hvis alle lejeboliger i ældre etageboligbebyggelser og alle andelslejligheder omdannes til ejerlejligheder, vil det i alt udgøre 396.100 boliger (247.000 lejeboliger og 149.100 andelsboliger). Det svarer samlet set til 14 pct. af de knap 2,8 mio. boliger, som udgør det danske boligmarked.

Tabel 1. Boliger fordelt efter type og om boligerne er opført hhv. før og efter 1. januar 1967, primo 2016

	Opført i 1966 og før	Opført i 1967 og efter	I alt
	----- Antal boliger -----		
Etageboliger	713.100	376.000	1.089.100
Ejerlejligheder	129.000	106.600	235.600
- beboet af ejer	67.500	48.000	115.500
- udlejet	61.500	58.600	120.100
Private udlejningsboliger	247.000	23.600	270.600
- beboet af ejer	22.000	1.800	23.800
- udlejet	225.000	21.700	246.800
Andelslejligheder	134.700	14.400	149.100
Almene etageboliger	192.300	226.300	418.700
Offentlige boliger mv.	10.100	5.100	15.100
Enfamiliehuse	789.100	838.400	1.627.500
Øvrige	26.200	55.000	81.200
Boliger i alt	1.528.400	1.269.400	2.797.800

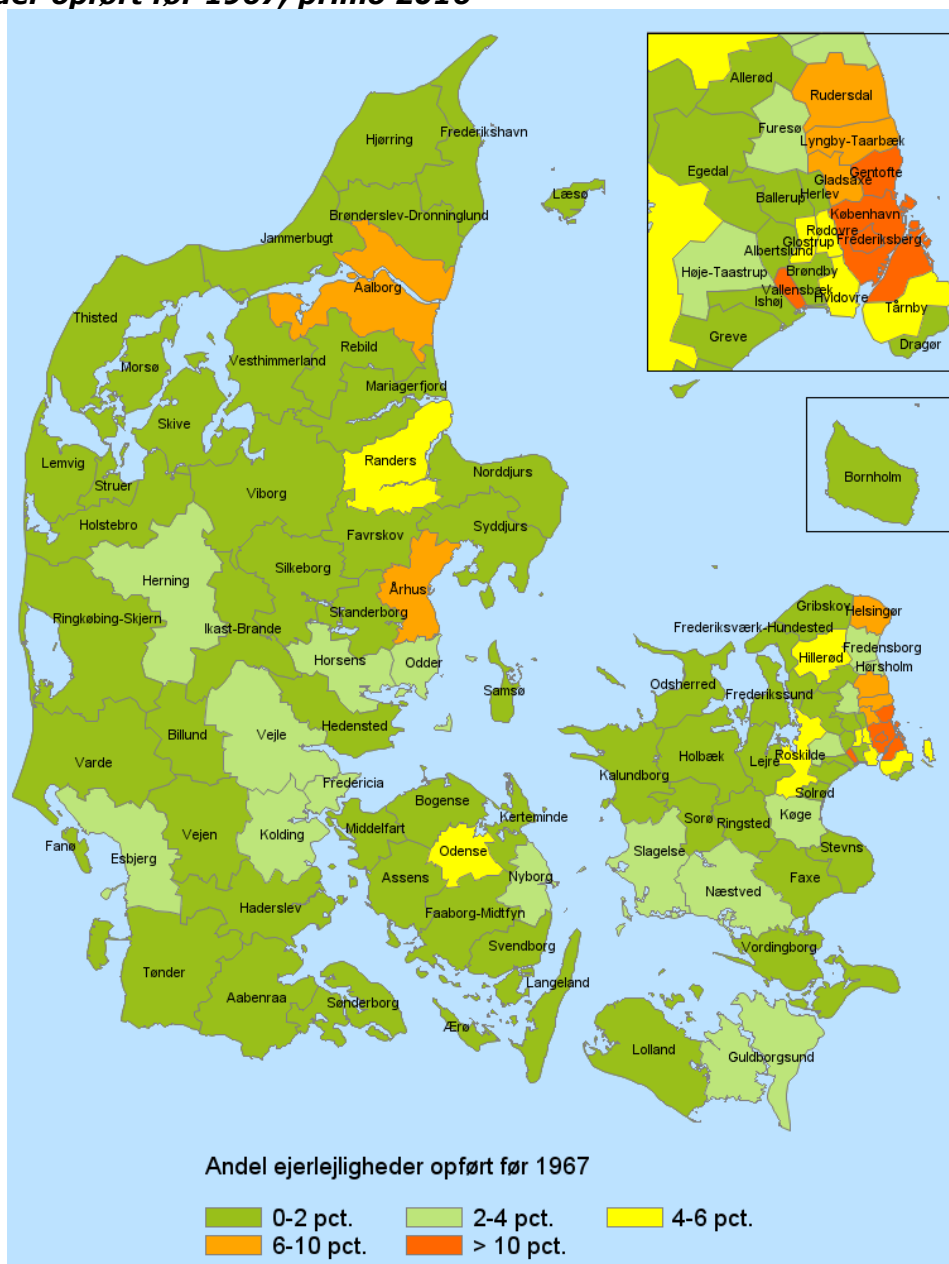
Anm.: Som følge af afrundinger kan summen af tallene i tabellen afvige fra totalen

Kilde: TBSTs boligstatistiske database, jf. boks 1

Der er meget store geografiske forskelle med hensyn til ejerlejlighedernes beliggenhed. Figur 3 viser, hvor stor en andel af boligmarkedet i de enkelte kommuner, som udgøres af ejerlejligheder opført før 1967. Det

vil sige boliger, som i løbet af de to perioder i 1960'erne og 1970'erne er blevet omdannet til ejerlejligheder. Figuren viser, at det særligt er i og omkring København, hvor en forholdsvis stor del af boligmarkedet består af ejerlejligheder opført før 1967. Andelen er størst i kommunerne Gentofte (20 pct.), Frederiksberg (17,5 pct.), Vallensbæk (16,2 pct.) og København (14,1 pct.). Derudover er der en forholdsvis stor andel i de store kommuner Aarhus (7,4 pct.) og Aalborg (6,3 pct.).

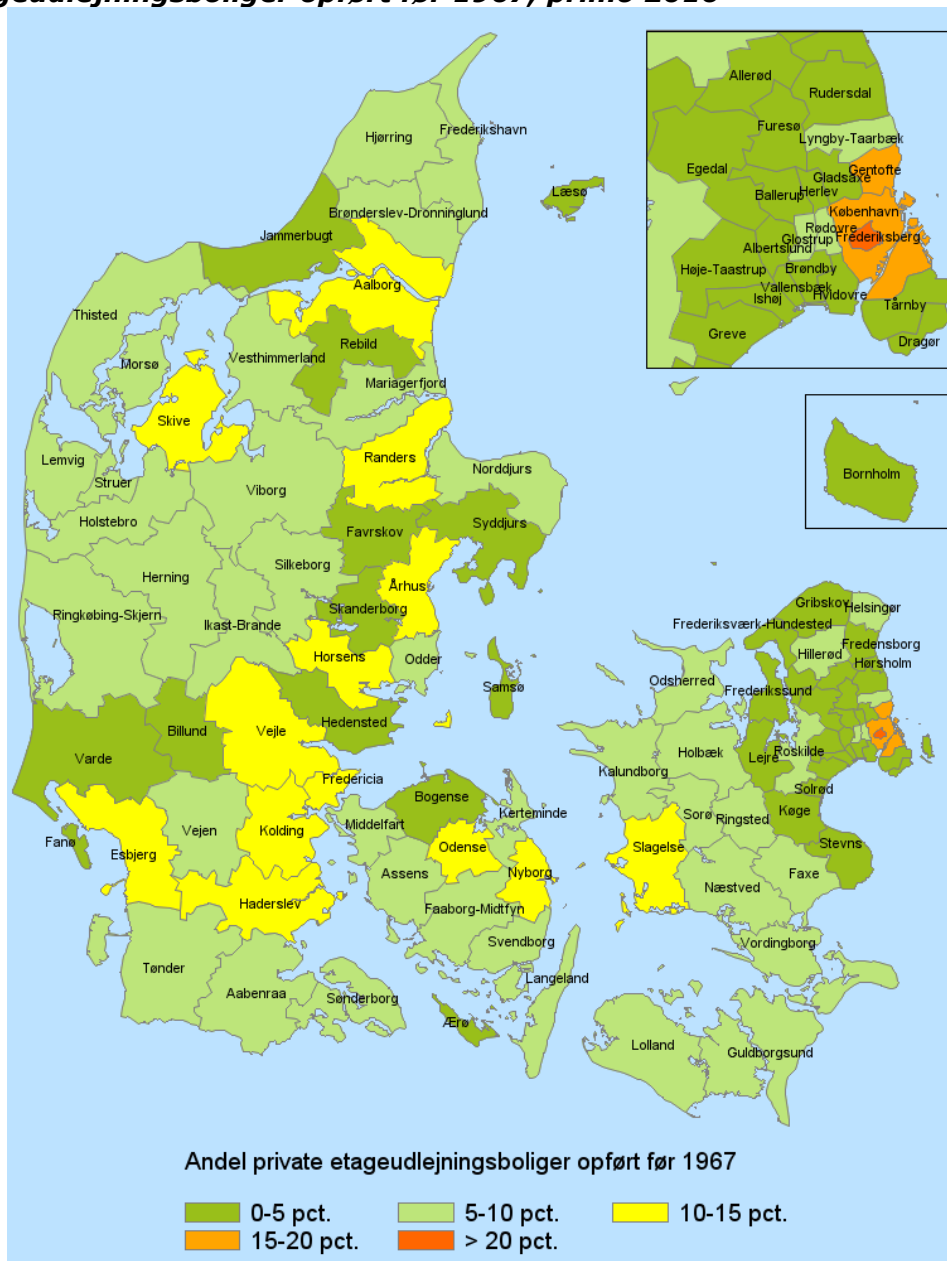
Figur 3. Andelen af boligmarkedet som udgøres af ejerlejligheder opført før 1967, primo 2016



Kilde: TBSTs boligstatistiske database, jf. boks 1

På samme måde er der store geografiske forskelle for så vidt angår de tilbageværende lejeboliger i ældre etageboligbebyggelser, jf. figur 4. Andelen er størst i kommunerne Frederiksberg (23,6 pct.), Gentofte (16,1 pct.) og København (15,3 pct.). Derudover er der en række kommuner (herunder de store bykommuner Aalborg, Aarhus og Odense), hvor andelen ligger mellem 10-15 pct.

Figur 4. Andelen af boligmarkedet som udgøres af private etagelejlighedsboliger opført før 1967, primo 2016



Kilde: TBSTs boligstatistiske database, jf. boks 1

I figur 5 er vist, hvor stor en andel af det kommunale boligmarked, som består af andelsboliger i etageboligbebyggelse (andelslejligheder). Tre fjerdedele af andelslejlighederne er beliggende i enten København eller Frederiksberg kommuner, og boligformen udgør omkring 30 pct. af kommunernes boligmarked. I forstadskommunerne Gentofte og Hvidovre ligger andelen på henholdsvis 12 og 10 pct.

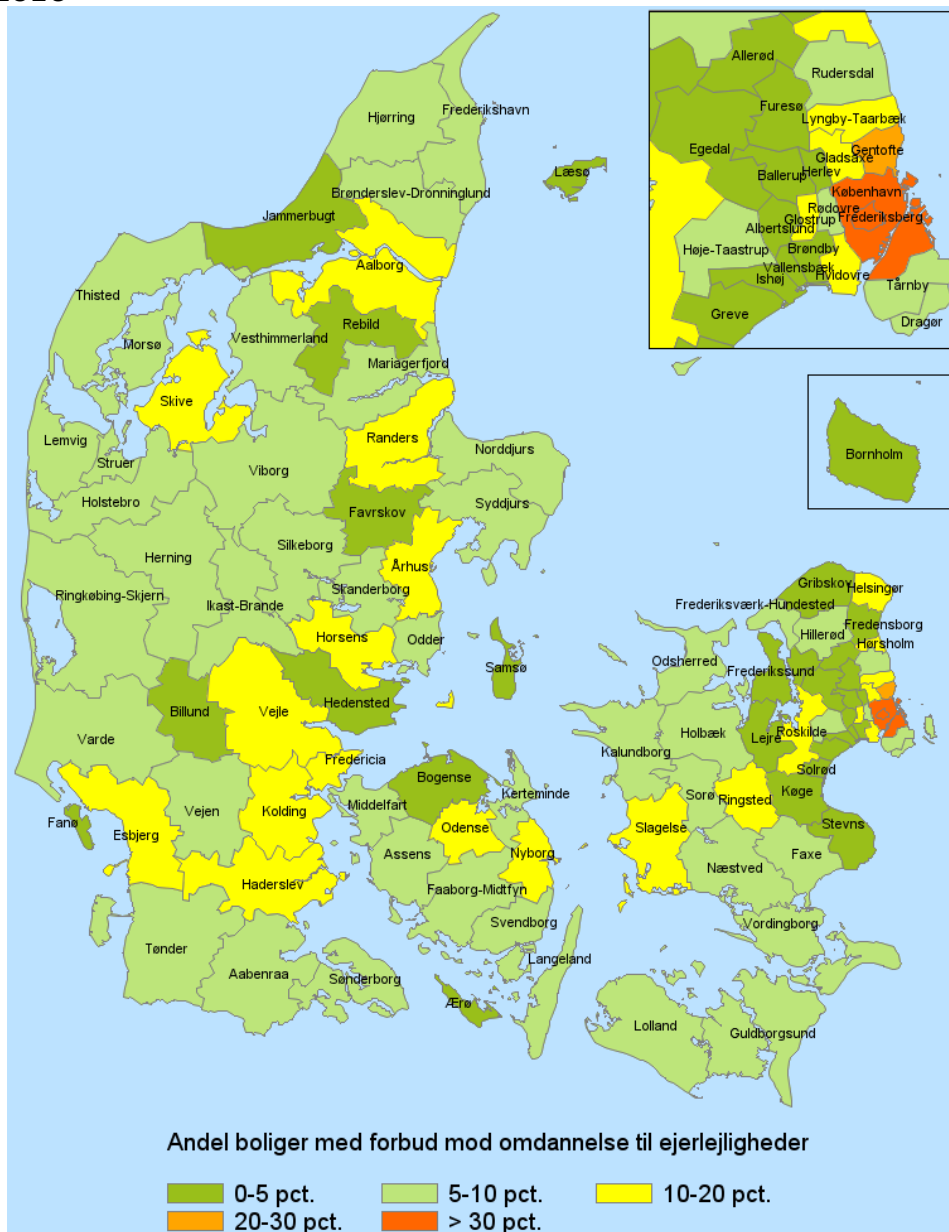
Figur 5. Andelen af boligmarkedet som udgøres af andelslejligheder, primo 2016



Kilde: TBSTs boligstatistiske database, jf. boks 1

Endelig viser figur 6, hvor stor en andel af det kommunale boligmarked, som består af etageboliger med forbud mod opdeling i ejerlejligheder (summen af ældre etageudlejningsboliger og andelslejligheder). En ophævelse vil have størst betydning i København og Frederiksberg kommuner, hvor de to boligformer tilsammen udgør omkring halvdelen af boligmarkedet. Dernæst kommer Gentofte Kommune, hvor de to boligformerne tilsammen udgør godt en fjerdedel af boligmarkedet.

Figur 6. Andelen af boligmarkedet som udgøres af private etageudlejningsboliger opført før 1967 og andelslejligheder, primo 2016



Kilde: TBSTs boligstatistiske database, jf. boks 1

Bilag 10A:

Tillæg til notat om opdeling af eksisterende
ejendomme i ejerlejligheder, Morten Skak 2017

Tillæg til delanalyse E om tidligere perioder med mulighed for opdeling, jf. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens notat af 4. maj 2017 om opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder

Betydningen for udbud og prisdannelse

Ifølge kommissoriet for udvalget om ejerlejlighedsloven skal der foretages analyser af, hvad det vil betyde for udbuddet på boligmarkedet, herunder prisdannelsen, hvis det bliver muligt at opdele hele eller dele af en ældre bygningsmasse bestående af lejeboliger i ejerlejligheder.

Den reduktion af ”billige boliger”, som en ophævelse af lovens forbud mod opdeling af private udlejningslejligheder og andelsboliger i ejerlejligheder må forventes at medføre, vil – såfremt modvirkende tiltag ikke gennemføres - føre til en gradvis fortrængning af familier med lavere indkomster fra kernen af de større byer, ikke mindst hovedstaden. Udvidelsen af antallet af ejerlejligheder, hvoraf en stor del vil blive ejerboliger, vil alt andet lige medføre lavere priser på ejerboliger, og også prisen på udlejningslejligheder med fri husleje vil opleve en prisnedgang. For andelsboliger skønnes det ligeledes, at der kan være en nedadgående pristendens. Prisændringerne vil udløse udbudsreaktioner, der i sig selv vil dæmpe prisændringerne. Samtidig vil ændringerne udspille sig over en længere årrække i takt med, at de eksisterende lejemål fraflyttes, og en del af boligerne overgår til at blive ejerboliger. Ændringerne kan ses som et lag oven på den underliggende udvikling i priser og udbud, som bestemmes af de demografiske bevægelser og de økonomiske konjunkturer. På den baggrund er det ikke forsvarligt, at give et præcist bud på fremtidige pris- og udbudseffekter af en ophævelse af forbuddene mod opdeling.

Der kan imidlertid ligge værdifuld information i udviklingen på boligmarkedet i de ovenfor beskrevne perioder, hvor en opdeling i ejerlejligheder var mulig, og mange af udlejningslejlighederne overgik til at være ejerlejligheder. Beskrivelsen af udviklingen, herunder udviklingen på forskellige delmarkeder bliver dog noget sporadisk, da det er begrænset, hvad der foreligger af statistiske data så langt tilbage i tiden.

I årene 1966-72 og 1976-79 blev ca. en tredjedel af udlejningsboligerne omdannet til ejerlejligheder, svarende til 129.000 boliger eller knap 13.000 om året. Tabel 2 viser nogle tal for markedsudviklingen i de to perioder samt for den nylige periode 2011-16.

Som en indikation af den underliggende økonomiske konjunktur er udviklingen i produktion (realt BNP) per indbygger vist nederst i tabellen. Det gælder, at væksttempoet og dermed velstandsudviklingen har været høj i begge de to perioder med mulighed for opdeling, mens tempoet i dansk økonomi har været mere beskedent i de senere år. Den *reale* prisudvikling for ejerboliger, som i perioderne med opdeling kun kan opgøres per enfamilieshus, har således været understøttet af en gunstig konjunktur i de to perioder med opdeling; mens det ikke har været tilfældet for de seneste år (den sidste periode). Alligevel er prisudviklingen kraftigst i den seneste periode, og det gælder især for det centrale hovedstadsområde. Noget af den høje prisstigningstakt i de seneste år må ses som en genindvinding af et forudgående kraftigt prislefald i de økonomiske krisear efter 2008. Men for hovedstadsområdet bærer den stærke opgang i befolkningstallet en stor del af forklaringen på den særligt høje prisopgang.

Tabel 2. Udviklingstræk i perioderne 1966-72, 1976-79 og 2011-16.

	1966-72	1976-79	2011-16
Real årlig pct. stigning i pris per enfamilieshus			
Hele landet	2,2	2,6	3,7
Københavns Amt	2,2	2,9	3,9 ^a
København og Frederiksberg	2,1	3,8	6,1 ^b
Antal fuldførte etageboliger per år			
Hele landet	17.060	5.567	5.558
København og Frederiksberg		1.170 ^c	1.742 ^b
Ændring i antal etageboliger per år			
Hele landet	11.875 ^c	7.008 ^{de}	6.806
Landsdel Byen København	-1.315 ^c		1.742
Udvikling i folketal i pct. per år			
Hele landet	0,7	0,3	0,6
København og Frederiksberg	-1,7	-2,4	1,7 ^b
Real vækst i BNP per indbygger			
Hele landet	3,6	2,3	0,7

Anm.: a) Region Hovedstaden. b) Landsdel Byen København. c) Årene 1965-70. d) Årene 1977-80. e) Inklusive tofamilieshuse.

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, Statistisk tiårsoversigt og Københavns Statistiske Kontor: Statistisk Årbog.

Nedrivningen af boliger i den centrale hovedstad har desuden understøttet prisudviklingen i de to perioder med opdeling. På trods af nybyggeriet er der således forsvundet knap 1.300 lejligheder i etagebygninger over årene 1965 til 1970. Nedrivningen af lejligheder fortsatte ind i den anden periode med opdeling.

Bilag 11:

Notat om ophør og tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift og salg, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 41717852
psh@tbst.dk

Notat
Sagsbehandler: psh
Journal BO0200-00020
Dato 9. august 2017

Notat om ophør og tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift og salg

1. Problem

En åbning for at omdanne udlejningsejendomme og andelsboligforenings-ejendomme, som modtager byfornyelsesstøtte, til ejerlejligheder vil medføre en risiko for kapitalisering af støtten, såfremt støtten videreføres efter et statusskift og et salg.

2. Baggrund

Byfornyelseslovgivningen har fra 1983 til nu omfattet forskellige former for løbende støtte, kontante tilskud og offentlig lånegaranti til gennemførelse af byfornyelsesforanstaltninger på udlejningsejendomme, andelsboligforeningsejendomme og ejerboliger. Med henblik på at sikre at den offentlige støtte ikke har kunnet kapitaliseres i forbindelse med salg og statusskift af de støttede ejendomme, har de forskellige love indeholdt generelle bestemmelser om bortfald og tilbagebetaling af støtten samt mere specifikke bestemmelser herom. Det drejer sig f. eks. om håndtering af støtten ved enkeltvis salg af lejligheder, som på støttetidspunktet var opdelt i ejerlejligheder og ved salg af en og tofamiliehuse.

Generelt varetager bestemmelserne et hensyn om at forhindre en kapitalisering af den støtte, som oppebæres samt sikre, at der ikke efter et statusskift fortsat ydes støtte herunder garanti til ejendommen, som ikke ville kunne oppebæres til den nye ejendomsstatus.

Formålet med bestemmelserne er således at sikre, at ejeren ikke ved et salg eller statusskift må kunne tjene på, at det offentlige har ydet byfornyelsesstøtte til ejendommen.

De mere specifikke regler om bortfald og tilbagebetaling i forbindelse med at en støttet ejendom ændrer boligkategori vedrører dog alene situationer, som lovgivningsmæssigt har været aktuelle på det tidspunkt, hvor reglerne er fastsat - f. eks. vedrørende salg af udlejede ejerlejligheder i restejerlejlighedsejendomme, som skifter status fra lejebolig til ejerbolig. Det betyder, at der ikke har været taget konkret stilling til, hvordan bortfald af støtte skal ske i den situation, at udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme skifter status til ejerboliger, da sådanne statusskift ikke har været en lovgivningsmæssig mulighed i perioden 1983 til nu.

Administrationen af byfornyelseslovgivningen varetages af kommunerne, som efter lovgivningen løbende skal påse, at betingelserne for støtten udbetaling til stadighed er til stede.

Spørgsmålet om kapitalisering af byfornyelsesstøtte er således aktuelt for udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme, som stadig modtager løbende støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse, såfremt de skifter status til ejerboliger.

Neden for redegøres kort for bestemmelserne om finansiering af byfornyelsesudgifter og støtte hertil samt for bestemmelserne om bortfald af byfornyelsesstøtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse og lov om byfornyelse og udvikling af byer med henblik på at afdække bestemmelsernes relevans i relation til håndtering af byfornyelsesstøtte ved en eventuel beslutning om at åbne for opdeling af udlejningsejendomme og andelsboliger i ejerboliger.

3. Finansiering og offentlig støtte til byfornyelse

Den offentlige støtte til gennemførelse af byfornyelse ydes til ombygningsudgifterne på de enkelte ejendomme.

Udgangspunktet i byfornyelseslovgiven i perioden 1983 til 2001 er, at ejeren af ejendommen holdes økonomisk neutral ved gennemførelsen af byfornyelsesarbejderne. Det betyder, at byfornyelsesudgifter, som ikke giver sig udslag i en værdiforøgelse af ejendommen, udgør et tab, som støttes 100 pct. af staten og kommunen.

Efter lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse opdeles støtteberettigede ombygningsarbejder i værdiforøgende forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter.

3.1. Udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme

I udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme er opdelingen af ombygningsudgifterne sket efter en driftsbetragtning i overensstem-

melse med principperne i lejelovgivningen. Forbedringsudgifterne omfatter den del af udgifterne, der kan danne grundlag for lejeforhøjelser og derfor henregnes under de værdiforøgende udgifter. Vedligeholdelsesudgifterne omfatter de udgifter, der ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, og udgør således ombygningstabet på ejendommen.

I perioden 1983 til 2001 finansieres de *værdiforøgende forbedringsudgifter*, som giver lejeforhøjelser, efter ejerens valg med 30-årige fastforrentede nominallån eller indekslån, hvortil der ydes løbende støtte (rentebidrag/ydelsesbidrag/ydelsesstøtte) til delvis dækning af udgifterne på lånet. I praksis er indekslån ikke blevet valgt, da nominallånsfinansiering har skattemæssige fordele for ejeren. Støtten ydes til nedsættelse af huslejen og træder således i stedet for en del af lejestigningen. Støtten aftrappes i takt med løn- og prisudviklingen. Nedtrappingen af støtten modsvares af en proportional forhøjelse af huslejen. Ejeren holdes således økonomisk neutral.

Fra 2001 til 2004 finansieres de *værdiforøgende forbedringsudgifter* med 30-årige fast forrentede nominallån, hvortil der ydes løbende støtte i form af forbedringstilskud til delvis dækning af udgifterne på 30-årige nominallån. Støtten ydes til nedsættelse af huslejen og træder således i stedet for en lejestigning. Støtten aftrappes i takt med løn- og prisudviklingen, og samtidig forhøjes huslejen tilsvarende.

Fra 2004 finansieres de *værdiforøgende forbedringsudgifter* frit efter ejerens valg. Støtten til udlejningsejendomme og andelsboliger differentieres. Herefter ydes støtten til udlejningsejendomme i form af indfasningsstøtte direkte til lejeren til nedbringelse af huslejeforhøjelsen. For andelsboligforeningsejendomme sker der ingen opdeling af ombygningsudgifterne i værdiforøgende- og vedligeholdelsesudgifter. Støtten til andelsboliger ydes i form af et kontant tilskud til udgifterne til istandsættelse af bygningens klimaskærm og afhjælpning af kondemnabile forhold.

De ikke værdiforøgende udgifter, *ombygningstabet*, finansieres obligatorisk med et såkaldt tabslån. For beslutninger vedtaget i perioden 1983 til 1990 sker finansieringen med et indekslån IS20. Fra 1990 til medio 1999 med et IS35-lån og herefter med et nominallån frem til udgangen af 2000. Hele ydelsen på tabslåne (afdragsbidrag/rentebidrag/ydelsesstøtte/ydelsesbidrag) afholdes af det offentlige og deles ligeligt mellem staten og kommunen.

Løbetiden på indekslån afhænger af den faktiske pris- og lønudvikling. De sidste af disse lån udløber henimod 2050. Støtten til tabslånet træder i stedet for en kontant erstatning og betragtes som sådan ved vurdering af ejendommen. Det betyder, at tabslånet ikke belaster ejendommen, men rykker for

al anden låneoptagelse, og overtages uden for købesummen i forbindelse med et ejerskifte.

Fra 2001 ydes støtten til *ombygningstabet* som et kontant tilskud.

3.2. Ejerboliger

I ejerboliger opdeles ombygningsudgifterne efter en formuebetragtning. De værdiforøgende forbedringsudgifter udgør den del af de støtteberettigede udgifter, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi som følge af byfornyelsesarbejderne. Ombygningstabet udgør de resterende støtteberettigede udgifter.

Støtten til ejerboliger ydes til ombygningstabet, det vil sige det formuetab, som ejeren kan dokumentere at have lidt ved byfornyelsesarbejdernes gennemførelse. Finansiering og støtte til tabsudgifterne i ejerboliger følger de samme regler, som gælder for udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme.

Til de værdiforøgende forbedringsudgifter har der i perioder kunnet ydes løbende støtte til ydelsen på et indekslån (rentebidrag/ydelsesbidrag). Muligheden er ikke anvendt i praksis, da indekslån ikke har været attraktive for ejerne. Udgifterne har været nominallånsfinansieret uden støtte.

3.3. Garanti

Til alle ejendomstyper har der været mulighed for at opnå kommunal garanti med statslig regaranti til værdiforøgende ombygningsudgifter, som ellers ikke ville kunne realkreditfinansieres.

4. Ophørsbestemmelser

Lov om byfornyelse og boligforbedring indeholder dels en generel bestemmelse om bortfald af støtte dels enkelte specifikke ophørsbestemmelser f. eks. ved salg af en og tofamiliehuse og opdeltede ejerlejligheder (restejerlejligheder).

Efter den generelle bestemmelse kan boligministeren helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte til den del af ydelsen på indekslånet, som ikke vedrører betaling af afdrag og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres. Denne regel har med mindre korrektioner været gældende, siden den første byfornyelseslov trådte i kraft den 1. januar 1983 til 1. januar 2004, hvor den nugældende byfornyelseslov trådte i kraft.

4.1. Den generelle ophørsbestemmelse

4.1.1 Lov om byfornyelse og boligforbedring

Den generelle ophørsbestemmelse var ifølge det oprindelige forslag til § 53, stk. 6, i lov om byfornyelse og boligforbedring fra folketingsåret 1979-1980 udformet således: "Rentesikring kan nedsættes eller bortfalde efter

boligministerens nærmere bestemmelse, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold på udlejningsejendomme taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau”.

I bemærkningerne til bestemmelsen var bl.a. anført, at: ”Reglerne er udformet under hensyntagen til den gældende lovgivning, og de forventninger til prisniveau m.v., der kan forudses. Såfremt der sker ændringer i disse forudsætninger, kan afviklingsreglerne ændres for ydelser til de enkelte ejendomme”.

Da lovforslaget efter folketingsvalget blev genfremsat af boligministeren den 20. januar 1982, var formuleringen af § 53, stk. 6, identisk med det oprindelige lovforslags bestemmelse fra februar 1980.

I forbindelse med Folketingets betænkning fra maj 1982 blev hele lovens kapitel 7 om offentlig støtte ændret i sammenhæng med den ændringsreform for finansiering, som samtidig gennemførtes i foråret 1982. Ved denne omskrivning af kapitlet om offentlig støtte blev ophørsbestemmelsen i lov nr. 300 af 9. september 1982 i § 59, 2. pkt. reduceret til følgende tekst: ”I øvrigt kan boligministeren helt eller delvis bringe betalinger af rentebidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres”.

Bestemmelserne om ”ændrede forhold for udlejningsejendomme” og ”... stigninger i det almindelige lejeniveau” blev således ikke medtaget i den endelige form. Ifølge bemærkningerne efter afgivelse af betænkning til den omformulerede version af kapitel 7 er der ikke gjort specielle kommentarer til den nye forkortede version af bestemmelsen. Der er heller ikke øvrige bidrag i form af spørgsmål og svar til boligudvalget eller andet, der kan belyse baggrunden for den forkortede formulering i forbindelse med lovens endelige vedtagelse.

Med en ændring af byfornyelsesloven ved lov nr. 377 af 10. juni 1987 indføres mulighed for at finansiere værdiforøgende byfornyelsesudgifter med nominallån. Samtidig konsekvensændres § 59, stk. 5, således at boligministeren helt eller delvis kan bringe rentebidrag og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres. Ifølge bemærkningerne betyder det, at støtten til de værdiforøgende udgifter kan ophøre, såfremt der sker en stigning i det almindelige lejeniveau, hvilket er i overensstemmelse med den gældende bestemmelse. (Rentebidrag ydes til værdiforøgende arbejder finansieret med indeksslån, og ydelsesbidrag ydes værdiforøgende arbejder finansieret med nominallån.)

Med ændring af byfornyelsesloven ved lov nr. 322 af 24. maj 1989, der bl.a. indeholdt ændringer af finansieringsbestemmelserne, blev ophørsbestemmelserne vedrørende ejerboliger, tofamiliehuse og udlejede enfamiliehuse samlet med den generelle ophørsbestemmelse i § 63b. Den generelle

ophørsbestemmelse i 63b, stk. 4, fik følgende ordlyd: ”Boligministeren kan i øvrigt helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte til den del af lånet, som ikke vedrører betaling af afdrag, og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres”.

Ved lov nr. 418 af 1. juni 1994 blev § 63 c indsat med samme ordlyd som den hidtidige § 63b, stk. 4. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at denne er udskilt fra § 63b, stk. 4, som en selvstændig paragraf, da det i praksis har givet anledning til tvivl, om bestemmelsen alene skulle vedrøre ejerboliger. Det er således med udskillelsen præciseret, at bestemmelsen vedrører alle typer af ejendomme, hvortil der er ydet offentlig støtte til finansieringen.

4.1.2. Lov om byfornyelse

Med lov om byfornyelse nr. 381 af 10. juni 1997, som trådte i kraft den 1. januar 1998, videreføres bestemmelsen i den tidligere lovs § 63c i den nye § 71 med en ændret affattelse. Det fremgår af bestemmelsen, at boligministeren helt eller delvis kan bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter til ophør, såfremt der som følge af en stigning i det almindelige lejeniveau eller af andre generelle årsager sker en forbedring af ejendommens økonomi, eller hvis der sker nedsættelse eller bortfald af ydelsen på foranstående støttede lån. Af bemærkningerne fremgår bl.a., at det ved den ændrede affattelse af bestemmelsen præciseres under hvilke omstændigheder, boligministeren kan bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til ophør. Dette kan ske, såfremt der sker en stigning i lejeniveauet som følge af de nævnte generelle forhold, eller hvis foranstående støttede lån udamortiseres eller ekstraordinært indfries. Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at boligministeren har til hensigt fremover at administrere de tilsvarende bestemmelser i saneringsloven og den tidligere byfornyelseslov i overensstemmelse med ændringsforslaget.

Bestemmelsen nævner ikke bortfald af støtte til tabslån. For så vidt angår disse lån medfører bestemmelsen således modsætningsvis, at der ikke er hjemmel til at bringe støtte til tabslån til ophør, hvis ejendommens økonomi forbedres som følge af en stigning i det almindelige lejeniveau eller af andre generelle årsager eller såfremt ydelsen på foranstående støttede lån bortfalder.

Ved lov nr. 279 af 12. maj 1999 om ændring af lov om byfornyelse blev indsat § 71, stk. 2, med følgende ordlyd: ”Hvis en bolig, hvortil der ydes støtte, skifter status, bortfalder støtten i det omfang, den nye status ikke giver mulighed for støtte efter § 9, stk. 1.” Dette betyder ifølge bemærkningerne, at støtten skal bortfalde i det omfang, der ikke kunne være ydet støtte til byfornyelsesarbejderne med den nye anvendelse af den tidligere bolig. Bestemmelsen er en præcisering af gældende formålsfortolkning af

loven og i øvrigt i overensstemmelse med retningslinjerne for kommunernes administration af byfornyelseslovgivningen, hvorefter kommunen løbende skal påse, at betingelserne for støttens udbetaling til stadighed er til stede.

Ved lov nr. 1255 af 20. december 2000 indsættes § 71, stk. 3. Ændringen er en følge af, at støtten til ombygningstabet ved samme lovændring blev ændret fra løbende støtte til lån til kontant erstatning. Efter § 71, stk. 3 tinglyser kommunalbestyrelsen en deklaration på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af tabserstatningen, såfremt ejendommens status ændres inden et fastsat åremål på maksimalt 30 år, hvorved ejendommens økonomi forbedres. Bestemmelserne finder, jf. stk. 3, ikke anvendelse på udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Begrundelsen herfor er, at støtten til udlejningsboliger og andelsboliger er ens.

Samtidig ændres ordlyden i § 71, stk. 2. Efter bestemmelsen, der vedrører de værdiforøgende udgifter, anføres det med ændringen, at støtten bortfalder i det omfang, den nye status ikke giver mulighed for støtte i samme omfang som den hidtidige status. Ændringen træder i stedet for den hidtidige henvisning til § 9, stk. 1. Det fremgår af bemærkningerne, at ændringen er en præcisering af, at ændring af status fra udlejningsejendom til ejerbolig er omfattet af bestemmelsen. Det kan tilføjes, at der på tidspunktet for denne ændring kun er lovgivningsmæssig mulighed for et statusskift fra udlejningsejendom til ejerlejlighedsejendom, såfremt ejendommen er fretdet.

4.1.3. Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Efter den nye lov om byfornyelse og udvikling af byer nr. 1234 af 27. december 2003, som trådte i kraft den 1. januar 2004, hvor al støtte ydes som kontante tilskud, er der taget stilling til, hvordan tilbagebetaling af støtte i forbindelse med statusskift og salg skal beregnes.

Efter lovens § 17 bortfalder indfasningsstøtte til lejeforhøjelsen i udlejningsejendomme ved ejendommens statusskift.

Efter § 18 og § 29 skal kommunen tinglyse en deklaration om vilkårene for tilbagebetaling af den kontante støtte til ejeren af udlejningsejendomme, ejerboliger samt ejendomme ejet af en andelsboligforening, hvis ejendommen skifter status eller sælges.

Efter bestemmelserne skal tilbagebetaling ske, i det omfang ejendommens værdi er forøget som følge af byfornyelsesarbejderne, idet der ses bort fra den generelle ejendomsprisudvikling og eventuelle senere gennemførte forbedringsarbejder.

Begrundelsen for at indsætte de specifikke bestemmelser om tilbagebetaling af støtte er, at støtten til de forskellige ejendoms kategorier i denne lov er forskellig. Både andelsboliger og ejerboliger har en lavere subsidieringsgrad end udlejningsejendomme. Et statusskift fra udlejningsejendom til andelsboligforening - som jo er en mulighed i dag - vil derfor kunne give mulighed for kapitalisering af støtten.

Såfremt udlejningsejendomme ved ændring af ejerlejlighedsloven får mulighed for at skifte status til ejerlejlighedsejendomme, er der således allerede regler i denne lov, som regulerer tilbagebetalingen af den kontant ydede støtte til ejeren.

4.2. Specifikke ophørsbestemmelser

4.2.1 Lov om byfornyelse og boligforbedring

Lov om byfornyelse og boligforbedring nr. 300 af 9. juni 1982, indeholder specifikke ophørsbestemmelser vedrørende salg af ejerboliger og enkeltvis salg af hidtil udlejede lejligheder i allerede opdelt ejerlejlighedsejendomme (restejerlejligheder).

Efter § 59, stk. 3 ophører udbetaling af rentebidrag ved afhændelse af en ejerbolig til andre end medejer, ægtefælle eller livsarving.

Efter § 63, stk. 3, bortfalder støtten til de værdiforøgende udgifter ved enkeltvis salg af restejerlejligheder. Herudover bortfalder støtten til de tabsgivende udgifter. Endelig skal modtagne afdragsbidrag til tabet tilbagebetales. Rentebidraget skal ikke tilbagebetales.

Med ændringen af byfornyelsesloven i lov nr. 322 af 24. maj 1989, der bl.a. indeholder ændringer i finansieringskapitlet, suppleres reglerne om ophør af støtte ved afhændelse af ejerboliger med ophørsbestemmelser for en- og tofamiliehuse.

Begrundelsen er ifølge bemærkningerne til lovforslaget, at der for tofamiliehuse eksisterer en række muligheder, som reelt betyder, at disse ejendomme prisfastsættes og handles som ejerboliger, uden at den løbende støtte ophører. Lovændringen skal derfor sikre, at den offentlige støtte kan videreføres så længe, ejendommen har karakter af udlejningsejendom, mens støtten ophører i det omfang, ejendommen overgår til anvendelse som ejerbolig.

Med ændringen præciseres det i § 63a at enfamiliehuse, der er udlejede på tilsagnstidspunktet og tofamiliehuse, hvor ejeren bebor den ene lejlighed på tilsagnstidspunktet, i støttemæssig henseende betragtes som udlejningsejendomme.

Ophørsbestemmelserne samles i § 63b. Vedrørende ejerboliger svarer § 63b indholdsmæssigt til de hidtil gældende bestemmelser, idet det dog præciseres, at det alene er ydelsesstøtten til det lån, som finansierer de værdiforøgende udgifter, der bortfalder ved afhændelse af en ejerbolig.

For så vidt angår tofamiliehuse fastsættes det, at støtten til de værdiforøgende udgifter ophører i den del, som ejeren bebor, når ejendommen afhændes. Begrundelsen er ifølge bemærkningerne at: "...det ellers ville være muligt at kapitalisere den offentlige støtte til ejerens egen lejlighed."

Herudover fastsættes det i § 63b, stk. 3, at såfremt en senere ejer selv tager en del af ejendommen i brug, som på tilsagnstidspunktet var udlejet, bortfalder støtten til finansieringen af de værdiforøgende udgifter til det ibrugtagne areal forholdsmæssigt. Hensigten er igen ifølge bemærkningerne at forhindre kapitalisering af den offentlige støtte.

Med lov nr. 418 af 1. juni 1994 ændres bestemmelsen om bortfald af støtte til restejerlejligheder i § 63, stk. 1. Bestemmelsen om at ejeren ved enkeltvis salg af ejerlejligheder, hvor støtten er ydet efter reglerne for udlejningsejendomme, begrænses, således at ejeren ikke i den oven for nævnte situation skal tilbagebetale afdragsdelen af den allerede udbetalte offentlige støtte til det indekslån, der finansierer de tabsgivende ombygningsudgifter.

Konsekvensen af et enkeltvis salg af sådanne ejerlejligheder bliver herefter, at den offentlige støtte bortfalder fra overdragelsestidspunktet, ligesom en evt. ydet kommunal eller statslig garanti ophører og må indfries helt eller delvis, idet dog stat og kommune efter dansk rets almindelige regler om kaution har mulighed for at gøre regres mod ejeren. Det fremgår af bemærkningerne, at det efter et statusskift fortsat er hensigten at stille ejeren som om, støtten var blevet udmålt efter reglerne for ejerboliger.

4.2.2 Lov om byfornyelse

I lov om byfornyelse nr. 381 af 10. juni 1997 findes specifikke ophørsbestemmelser vedrørende salg af restejerlejligheder i § 68 og salg af tofamiliehuse i § 70. Bestemmelserne svarer til de tidligere bestemmelser i § 63 og 63b i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Loven om byfornyelse indeholder mulighed for at yde byfornyelsesstøtte til nybyggeri, der opføres som erstatning for nedrevne ejendomme. Det er en betingelse, at nybyggeriet sker med henblik på udlejning eller som andelsboliger. Finansiering af og støtte til nybyggeriet sker efter byfornyelseslovens almindelige bestemmelser for den pågældende ejendomskategori - udlejningsejendom eller andelsboligforeningsejendom.

I lovens § 86 er der taget stilling til bortfald af støtte til nybyggeriet i konkrete situationer. Efter bestemmelsen bortfalder støtten herunder garanti

med fremtidig virkning, såfremt ejendommen opdeles i ejerlejligheder, hvilket er en lovgivningsmæssig mulighed for ejendomme opført efter 1. juli 1966. Herudover bortfalder støtten, hvis ejendommen overgår til anden benyttelse end udlejning eller beboelse. Ved delvis overgang til anden benyttelse bortfalder en forholdsvis andel af støtten.

5. Sammenfatning af ophørsbestemmelserne

Den generelle ophørsbestemmelse i lov om byfornyelse og boligforbedring § 59, stk. 5, senere videreført i § 63b, stk. 4, og § 63c samt § 71, stk. 2, i lov om byfornyelse om at boligministeren helt eller delvis kan bringe udbetaling af værdiforøgende støtte til ophør såfremt ejendommens økonomi forbedres af generelle årsager, har aldrig været bragt i anvendelse.

Bestemmelsen er udformet og løbende justeret under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivning. Bestemmelsen er at betragte som en slags sikkerhedsventil i forhold til indførelse af en generel forbedring af forhold for lejeniveauerne, f.eks. hvis lejelovgivningen ændres kraftigt i udlejernes favør eller af andre generelle årsager, som har ført til forbedring af ejendommens økonomi. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på individuelle forhold i enkelte ejendomme, som forbedrer ejendommens økonomi. Dette gælder også bortfald af støtte som følge af ejendommens statusskift, idet der i lovgivningen er optaget og løbende justeret specifikke bestemmelser, i det omfang lovgivningen har muliggjort et statusskift for konkrete ejendoms kategorier.

De specifikke bestemmelser om bortfald og i visse tilfælde tilbagebetaling af støtte ved salg af en- og tofamiliehuse samt udlejede lejligheder i ejerlejlighedsejendomme (restejerlejligheder) har gennem tiden været fastsat, således at der i relation til gældende lovgivning er blevet sikret mod kapitalisering af den offentlige støtte.

Gennemgangen af både den generelle og de specifikke bortfaldsbestemmelser i byfornyleslovgivningen i perioden 1983 til den nugældende lov om byfornyelse og udvikling af byer viser, at det til enhver tid har været hensigten i byfornyleslovgivningen at sikre, at den ydede støtte ikke på nogen måde kan kapitaliseres. Den justering af reglerne, som løbende har fundet sted, er et udtryk for, at såfremt der sker ændringer i de forudsætninger, som ligger til grund for bestemmelserne, må disse ændres, således at det overordnede formål om at hindre kapitalisering opretholdes.

6. Behov for nye præciserende regler

Der findes ikke specifikke beregningsregler i de tidligere byfornyleslove, som regulerer håndtering af den offentlige byfornylesstøtte i forbindelse med statusskift fra udlejnings- og andelsboligforeningsejendom til ejerlejlighedsejendom. Derfor vil det være nødvendigt at fastsætte klare operationelle regler for ophør og eventuelt tilbagebetaling af støtte for at

forhindre kapitalisering af støtten, såfremt der åbnes for, at udlejnings- og andelsboligforeningsejendomme kan opdeles i ejerboliger. Bestemmelserne skal sikre, at den løbende støtte til de resterende byfornyelseslån ikke kapitaliseres, og vil i hovedtræk kunne udformes i overensstemmelse med de oven for nævnte specifikke bestemmelser om bortfald af støtte ved salg af restejerlejligheder og opdeling af en nybygget udlejningsejendom med byfornyelsesstøtte i ejerlejligheder. Det bemærkes

Der må endvidere fastsættes bestemmelser om, på hvilket tidspunkt beregning af ophør og eventuel tilbagebetaling af støtte skal ske i forbindelse med opdelingen af ejendommen.

Det overordnede spørgsmål er, om støtten skal ophøre på opdelingstidspunktet dvs. i forbindelse med det formelle statusskift, eller når de enkelte ejerlejligheder sælges.

Valg af opdelingstidspunktet for beregning af støttebortfald er en enkel og overskuelig model, men kan give likviditetsmæssige udfordringer, når ejeren skal overtage ydelserne på de støttede lån på et tidspunkt, hvor der ikke er solgt lejligheder endnu.

Efter de specifikke bestemmelser i lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse om salg af restejerlejligheder ophører støtten, når de enkelte ejerlejligheder sælges. Fordelen ved denne model er, at ejeren ikke vil få et likviditetsproblem, men til gengæld skal staten, kommunen og realkreditinstituttet involveres i beregningen i forbindelse med hvert enkelt salg, idet de støttede lån skal reguleres. Det bemærkes i den forbindelse, at byfornyelsesstøtte kun i meget begrænset omfang er ydet til erhvervsarealer, hvilket betyder, at kommunen ved opdeling af ejendomme med blandet erhverv og boliger - på baggrund af det oprindelige støttetilsagn og bygge-regnskab - skal tage stilling til fordeling af støtten på de enkelte enheder.

7. Opgørelse af byfornyelseslån i private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme

7.1. Restgæld og låntype

I perioden 1983-2004 blev der givet tilsagn til byfornyelsesforanstaltninger finansieret med støttede realkreditlån. De ældste realkreditlån, der er optaget i forbindelse med de første byfornyelsestilsagn, er i dag udamortiseret. Ultimo 2016 udgør de tilbageværende låns kursregulerede restgæld ca. 12,2 mia. kr.

70 pct. af den samlede restgæld på 12,2 mia. kr. – svarende til 8,6 mia. kr. – vedrører private udlejningsejendomme (3,7 mia. kr.) og andelsboligforeningsejendomme (4,9 mia. kr.) opført som etageboliger.

29 pct. af de 8,6 mia. kr. er realkreditlån ydet til værdiforøgende udgifter, hvor det offentlige yder støtte til betaling af den del af ydelsen, som ikke

kan dækkes af en lejeforhøjelse. I 2016 betalte det offentlige omkring 20 pct. af ydelsen på de værdiforøgende lån. Den offentlige støtte aftrappes i takt med pris- og lønudviklingen, idet huslejen stiger i samme takt. Reguleringen sker én gang årligt.

71 pct. af de 8,6 mia. kr. er realkreditlån, hvor det offentlige betaler den fulde ydelse, idet tabslåne finansierer de byfornyelsesudgifter, som ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, og som udgør et ombygningstab.

For så vidt angår låntype fordeler gælden sig med på 30 pct. nominallån, og 70 pct. indekslån.

Nominallåne har en kendt løbetid på 30 år, og de sidste forventes udamortiseret i 2035.

Indekslånenes løbetid afhænger inflationen. 99,7 pct. af indekslåne er af typen IS35, som med det nuværende inflationsniveau vurderes at have en forventet løbetid på i gennemsnit 44-46 år. De sidste indekslåne forventes udamortiseret i 2047.

7.2. Volumen af boligmassen med støttede byfornyelseslån

De private udlejnings- og andelsboligforeningsejendomme, som er opført som etageboligbyggeri, og som har realkreditgæld med byfornyelsesstøtte omfatter i alt 24.990 boliger fordelt på (12.637 andelsboliger og 12.353 udlejningsboliger). Det samlede boligareal udgør godt 1,9 mio. m². Derudover har ejendommene et betydeligt erhvervsareal på i alt 299.000 m², svarende til 14 pct. af det samlede bolig- og erhvervsareal.

Opgjort i forhold til det samlede antal kvadratmeter (bolig og erhverv) udgør gælden i gennemsnit 3.886 kr./m², varierende fra 475 kr./m² til 9.278 kr./m². Byfornyelsesrestgælden er i gennemsnit 1.202 kr./m² højere i andelsboligejendomme end i private udlejningsejendomme.

Antallet af udlejnings- og andelsboliger, som ikke i dag kan omdannes til ejerboliger udgør, jf. opgørelsen i tidligere TBST-notat (4. maj 2017), 396.000 boliger, fordelt på 149.000 andelslejligheder og 247.000 private udlejningsboliger. Det svarer til, at 6 pct. af de boliger, som ikke kan omdannes til ejerboliger, ultimo 2016 har gæld, hvortil der ydes byfornyelsesstøtte.

Lidt flere af andelslejlighederne (8 pct.) end de private udlejningsetageboliger (5 pct.) har gæld med byfornyelsesstøtte.

Der er enten udlejnings- eller andelsboligejendomme med byfornyelsesgæld i de fleste kommuner, og boligerne er spredt over hele landet. De fle-

ste – svarende til knap tre fjerdedele – er dog beliggende i de store bykommuner København og Frederiksberg (13.814 boliger), Odense (1.073 boliger), Århus (1.769 boliger) eller Aalborg (979 boliger). Den meget store spredning i byfornyelsesgælden gør sig gældende i alle de store bykommuner, om end spredningen er større i nogle kommuner end i andre.

Bilag 12:

Analyse af byfornyelseslån i private udlejnings-
ejendomme og andelsboligforeningsejendomme,
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon +45 4171 7809
Fax 7262 6790
miha@tbst.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Notat
Journal BO0200-00020
Dato 9. august 2017

Analyse af byfornyelseslån i private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme

1. Analysens datagrundlag og metode

Data er indhentet fra de tre realkreditinstitutter, som har ydet realkreditlån med byfornyelsesstøtte, Realkredit Danmark, Nykredit og BRFkredit.

Datamaterialet indeholder oplysninger om i alt knap 8.300 realkreditlån med byfornyelsesstøtte og er opgjort pr. 31. december 2016. Data er koblet sammen med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens (TBST) boligstatistiske database, som er en samkørsel af en række administrative registre, blandt andet Bygnings- og Boligregistret (BBR), Boligstøtteregistret og Landsbyggefondens (LBF) huslejerregister.

Ikke alle institutter har haft mulighed for at levere alle de ønskede data. F.eks. er institutterne blevet bedt om at levere oplysninger om hvert lån samt hvilken ejendom, lånet er optaget i. To af institutterne har kunnet levere de ønskede data, hvilket gør det muligt at beregne gælden for den enkelte ejendom. Det sidste institut har i stedet valgt at levere oplysninger om hvert lån, samt oplysning om hvilken ejendoms-ejer, som er debitor på lånet. Instituttet har ikke deres dataleverance kunnet relatere de enkelte lån til de konkrete ejendomme. I disse tilfælde har det kun været muligt at opgøre den samlede gæld med byfornyelsesstøtte for den enkelte ejendomsejer.

Udover oplysninger om restgælden er institutterne blevet bedt om at beregne ydelsen på lånet for 2016 samt angive, hvor stor en del af ydelsen, som betales af et offentlige. Kun to af institutterne har haft mulighed for at levere disse oplysninger.

Det anvendte gældsbegreb er den kursregulerede restgæld – det vil sige et udtryk for markedsværdien af gælden. Et af institutterne har ikke angivet den kursregulerede restgæld. I det tilfælde er den kursregulerede restgæld beregnet ved brug af en imputeret indfrielsekurs (for nominallån og IS20-lån er kursen sat til 100, mens kursen for IS35-lån er sat til kurs 125).

Løbetiden på indeksslånene er variabel og afhænger af inflationen. To af institutterne har beregnet et forventet udløbsår for IS35-lånene, mens det sidste har indberettet det maksimale udløbsår (dvs. udbetalingsåret +50½ år). I det sidste tilfælde er det maksimale udløbsår erstattet af et forventet udløbsår beregnet som udbetalingsåret + 45 år (45 år er TBSTs beregnede gennemsnitlige løbetid på IS35-lån med det nuværende inflationsniveau).

2. Restgæld med byfornyelsesstøtte – alle ejendoms kategorier

I perioden 1983-2004 blev der givet tilsagn til byfornyelsesforanstaltninger finansieret med støttede realkreditlån. De ældste realkreditlån, som er optaget i forbindelse med de første tilsagn, er i dag udamortiseret. Ultimo 2016 udgør de tilbageværende låns kursregulerede restgæld for alle ejendoms kategorier ca. 12,2 mia. kr.

Realkreditlån for omkring 4,2 mia. kr. er såkaldte *værdiforøgende lån*, hvor det offentlige yder støtte til betaling af en del af ydelsen. Den offentlige støtte dækker den del af forbedringsudgifterne, som ikke kan dækkes af en lejeforhøjelse, og som udgør et ombygningstab. I 2016 betalte det offentlige omkring 20 pct. af ydelsen på de værdiforøgende lån (beregnet på baggrund af de 80 pct. af de værdiforøgende lån hvor der er leveret ydelsesoplysninger). Den offentlige støtte nedtrappes løbende.

De resterende 8,0 mia. kr. er såkaldte *tabslån*, hvor det offentlige betaler den fulde ydelse. Tabslånene finansierer vedligeholdelsesudgifter, der ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, og som også udgør et ombygningstab.

I tabel 1 nedenfor er restgælden fordelt på ejendoms kategori.

72 pct. af restgælden i byfornyelseslån vedrører lån optaget i private udlejningsejendomme (3,4 mia. kr. + 0,5 mia. kr.) og ejendomme ejet af andelsboligforeninger (4,9 mia. kr.).

Omkring 23 pct. af den samlede restgæld vedrører lån optaget i almene udlejningsejendomme (2,9 mia. kr.), mens de resterende 5 pct. vedrører ejerlejligheder og erhvervsejendomme.

Langt hovedparten af byfornyelsesrestgælden – svarende til 97 pct. – vedrører etagebyggeri.

Tabel 1. Kursreguleret restgæld fordelt på ejendomstype og type byfornyelseslån, ultimo 2016

Ejendoms-kategori	Værdifor-øgende lån	Tabslån	I alt	Heraf eta-gebyggeri
	----- Mio. kr. -----			
Privat udlejning	1.124	2.228	3.353	3.247
Privat udlejning (kommunalt ejet)	309	204	513	473
Andelsbolig	1.154	3.720	4.874	4.859
Ejerlejlighed*	114	165	279	279
Almen udlejning	1.450	1.403	2.853	2.720
Erhverv	62	259	321	305
Ukendt	0	1	1	0
Alle	4.213	7.981	12.194	11.883

Anm.: * Det registrerede ejendomsnummer er et ejendomsnummer for ejerlejligheder og der er tale om en bolig

Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

Da udvalgets arbejde vedrører muligheden for at åbne for opdeling af *private udlejningsejendomme* og *andelsboligejendomme* i ejerlejligheder afgrænses nedenstående analyse til disse typer ejendomme. Der ses i øvrigt alene på etageejendomme. Restgælden på byfornyelsesstøttede lån for disse ejendoms-kategorier – det vil sige private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme opført som etagebyggeri – andrager i alt 8,6 mia. kr. (3,2 mia. kr. + 0,5 mia. kr. + 4,9 mia. kr.).

3. Restgæld med byfornyelsesstøtte i private udlejnings- og andelsboligforeningsejendomme opført som etagebyggeri

Den samlede restgæld med byfornyelsesstøtte i private udlejningsejendomme og andelsboligejendomme opført som etageboligbyggeri udgør som nævnt i forrige afsnit 8,6 mia. kr. Gælden er fordelt på 30 pct. nominallån og 70 pct. indekslån, jf. tabel 2.

En større andel af gælden i andelsboligforeningsejendommene er indekslån (78 pct.) sammenlignet med de private udlejningsejendomme (60 pct.).

Mens nominallånene er optaget med en kendt løbetid på 30 år, er indekslånenes løbetid variabel, idet løbetiden afhænger af inflationen. Der findes to typer indekslån i det støttede byggeri; korte indekslån (IS20-lån) med maksimal løbetid på 35½ år primært optaget før 1990 og lange indekslån (IS35-lån) med maksimal løbetid på 50½ år primært optaget i 1990 og senere. De tilbageværende indekslån er primært typen IS35 (99,7 pct.), da IS20-lånene stort set er udamortiseret. Det vurderes, at IS35-lånene med det nuværende inflationsniveau vil have en løbetid på i gennemsnit 44-46 år.

Tabel 2. Byfornyelsesrestgæld fordelt på udlejnings- og andelsboligetageejendomme, ultimo 2016

	Andelsbolig- ejendomme	Privat udlej- ningsejen- domme (inkl. kommunale)	I alt
Restgæld ¹⁾	4.859	3.720	8.578
Nominallån	22	40	30
Indekslån	78	60	70
Værdiforøgende lån	24	37	29
Tabslån	76	63	71

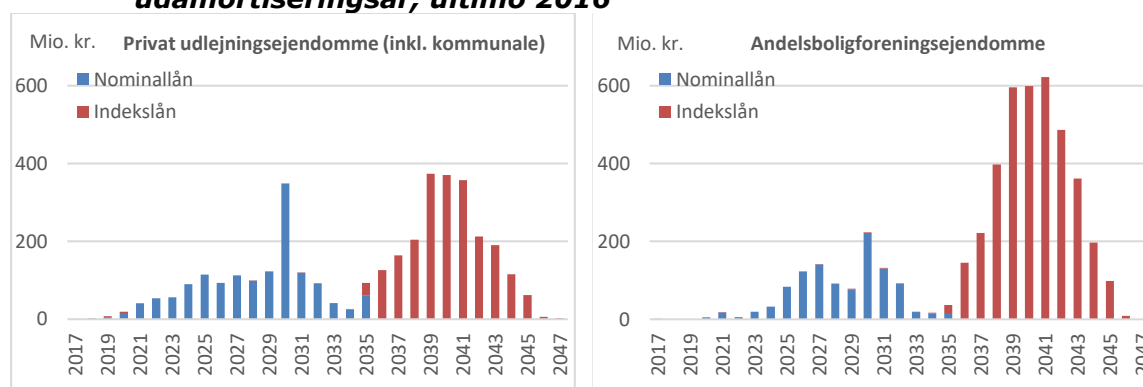
Anm.: ¹⁾ Kursreguleret

Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

I figur 1 er byfornyelsesrestgælden i henholdsvis private udlejningsejendomme (3,7 mia. kr.) og andelsboligejendomme (4,9 mia. kr.) fordelt efter lånetype og forventet udamortiseringsår.

Billedet er i store træk identisk for de to ejendomstyper – bortset fra at der er forholdsvis mere gæld i indeksslån i andelsboligejendommene sammenlignet med de private udlejningsejendomme. Lånenes udamortiseringsår kan i store træk deles i to perioder; før 2035 og efter 2035. I den første periode frem mod 2035 er det nominallånene, som udamortiseres, mens det i den anden periode efter 2035 er indeksslånene. Det sidste byfornyelseslån forventes tilbagebetalt i 2047.

Figur 1. Byfornyelsesrestgæld i de to typer etageejendomme fordelt efter udamortiseringsår, ultimo 2016



Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

De private udlejnings- og andelsboligejendomme, som er opført som etageboligbyggeri, og som har restgæld med byfornyelsesstøtte omfatter i alt 24.990 boliger (12.637 boliger i andelsboligforeningsejendomme og 12.353 boliger i udlejningsejendomme), jf. tabel 3. Det samlede boligareal udgør godt 1,9 mio. m². Herudover har de byfornyejede ejendomme et væsentligt erhvervsareal på i alt 299.000 m², svarende til 14 pct. af det samlede bolig- og erhvervsareal i etageboligejendommene. Udlejningsejendommene har samlet set en større andel erhvervsareal (18 pct.) sammenholdt med andelsboligejendommene (9 pct.).

Tabel 3. Etageejendomme med byfornyelsesrestgæld fordelt efter de to ejendomstyper, ultimo 2016

	Andelsboligejendomme	Privat udlejningsejendomme (inkl. kommunale)	I alt
	----- Antal -----		
Boliger	12.637	12.353	24.990
	----- 1.000 m ² -----		
Boligareal	987	922	1.908
Erhvervsareal	93	206	299
	----- Kr./m ² -----		
Gæld pr. m ² (bolig)	4.925	4.035	4.495
Gæld pr. m ² (bolig + erhverv)	4.500	3.298	3.886
- 10 pct. fraktil	541	363	475
- 90 pct. fraktil	10.880	7.362	9.278

Anm.: Det benyttede arealbegreb er bruttoetageareal hentet fra BBR

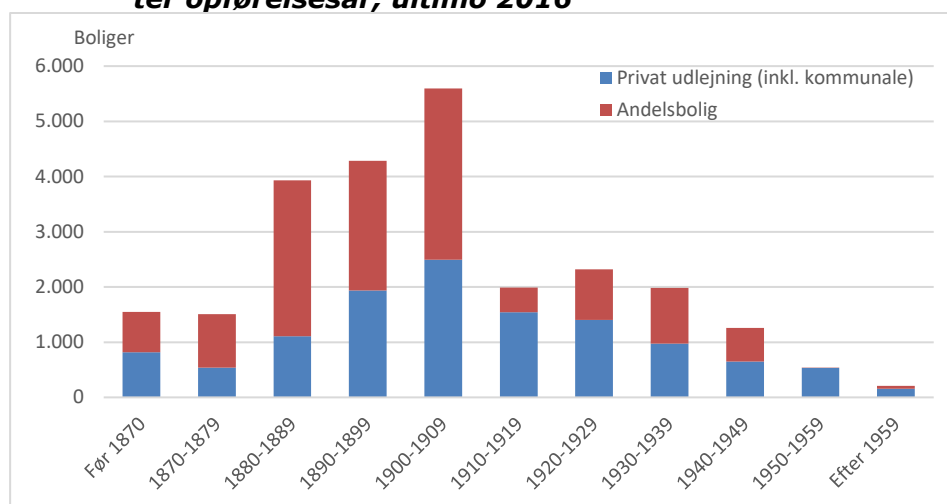
Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

Den samlede byfornyelsesrestgæld udgør i gennemsnit 4.495 kr./m² (bolig). Da erhvervsarealet udgør en forholdsvis stor del af det samlede bolig og erhvervsareal (som sagt 14 pct.), synes det mest rimeligt at opgøre restgælden i forhold til summen af bolig- og erhvervskvadratmeter. Dermed fås en gæld på i gennemsnit 3.886 kr./m² (bolig og erhverv).

Tabellen viser desuden, at der er meget stor variation i gælden, fra 475 kr./m² til 9.278 kr./m². Endelig er byfornyelsesrestgælden i andelsboligejendomme i gennemsnit 1.202 kr./m² højere end i de private udlejningsejendomme (forskellen er 890 kr./m² hvis gælden sættes i forhold til boligkvadratmeter).

Der er i sagens natur tale om relativt gamle ejendomme, som har realkreditgæld med byfornyelsesstøtte, jf. figur 2. Faktisk er hele 45 pct. af boligerne er opført før 1900, mens 22 pct. er opført i perioden 1900-1909. De resterende boliger er stort set alle (30 pct.) opført i perioden 1910-1950.

Figur 2. Etageejendomme med byfornyelsesrestgæld fordelt efter opførelsesår, ultimo 2016



Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

De 24.990 boliger, som er beliggende i de byfornyeede etageejendomme (private udlejningsejendomme med 12.353 boliger og andelsboligejendomme med 12.637 boliger) kan ikke efter ejerlejlighedsloven opdeles i ejerlejligheder. I TBST's notat "Opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder" (dateret 4. maj 2017) blev det totale antal boliger, som i dag har forbud mod at blive omdannet til ejerlejligheder opgjort til i alt 396.000 boliger, fordelt på 149.000 andelslejligheder og 247.000 private udlejningsboliger. Det svarer til, at 6 pct. af de boliger som ikke kan opdeles i ejerlejligheder, ultimo 2016 havde restgæld med byfornyelsesstøtte. Lidt flere af andelslejlighederne (8 pct.) end de private udlejningsetageboliger (5 pct.) havde restgæld med byfornyelsesrestgæld.

I tabel 4 er vist antallet af boliger med byfornyelsesrestgæld og den gennemsnitlige byfornyelsesrestgæld fordelt på de store bykommuner. Af tabel 4 fremgår, at 13.814 byfornyeede boliger er beliggende i enten København eller Frederiksberg kommuner. Det svarer til 55 pct. I hver af kommunerne Odense og Aalborg er der beliggende omkring 1.000 boliger med byfornyelsesrestgæld (svarende til 4 pct.), mens der i Århus Kommune findes knap 1.800 boliger (7 pct.). I gennemsnit er der

mest gæld pr. bolig- og erhvervskvadratmeter i København og Frederiksberg (4.555 kr./m²), og i gennemsnit den laveste gæld i Århus (2.704 kr./m²). Tabellen viser i øvrigt, at der i alle de store bykommuner er meget stor spredning i gælden, dog i nogle kommuner er der større spredning end i andre.

Tabel 4. Etageejendomme (andelsbolig og privat udlejning) med byfornyelsesrestgæld fordelt efter de store bykommuner, ultimo 2016

Boliger	Kursreguleret gæld			
	Gennemsnit	10 pct. fraktil	90 pct. fraktil	
-- Antal --	----- Kr./m ² -----			
København og Frederiksberg	13.814	4.555	536	10.902
Odense	1.073	3.120	652	6.104
Århus	1.769	2.704	834	5.850
Aalborg	979	3.746	543	7.158
Resten af landet	7.355	3.003	325	6.468
Hele landet	24.990	3.886	475	9.278

Anm.: Gælden er opgjort pr m² bolig og erhverv

Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

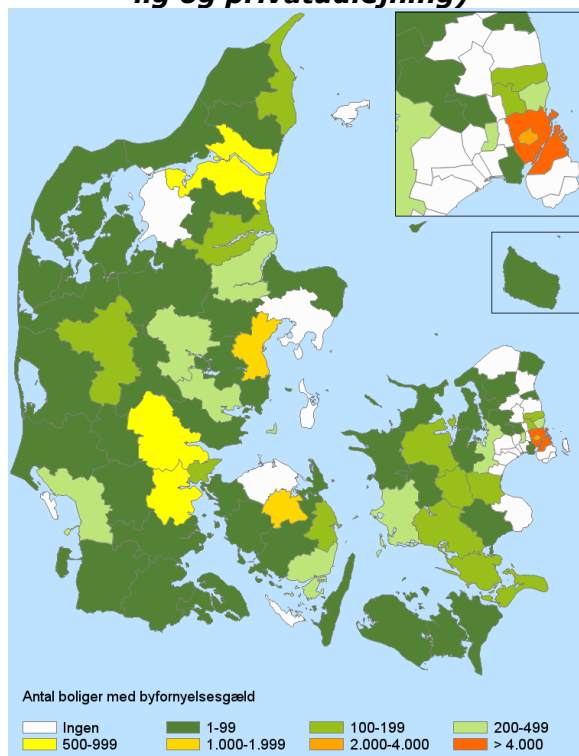
I bilag 1 (tabel B1) er vist en tilsvarende opgørelse fordelt efter de to typer etageejendomme; privat udlejning og andelsbolig.

Figur 3 viser, at der findes enten udlejnings- eller andelsboligejendomme med byfornyelsesrestgæld i de fleste kommuner (74 ud af 98 kommuner), og at de er spredt over hele landet. De fleste boliger findes i de store bykommuner København, Frederiksberg, Aarhus og Odense. Ydermere er der forholdsvis mange boliger i kommunerne Aalborg, Vejle og Kolding, hvor der er mellem 500 og 1.000 boliger med byfornyelsesrestgæld.

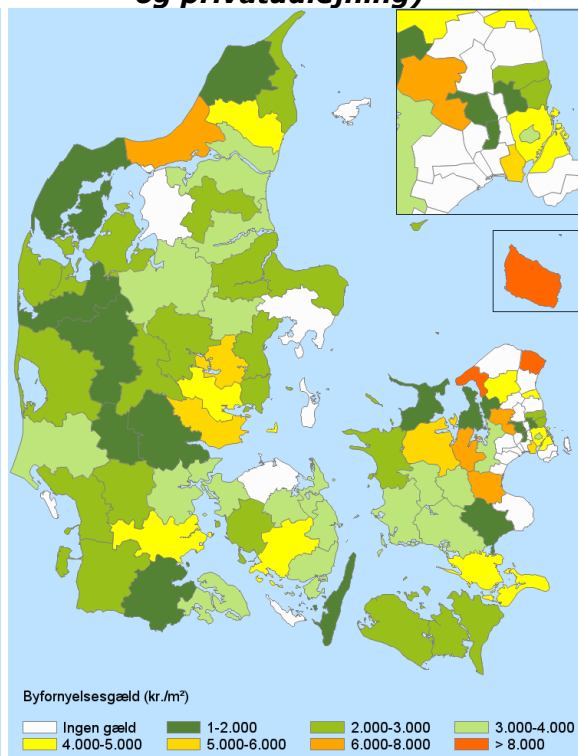
I figur 4 er byfornyelsesrestgælden opgjort pr. bolig- og erhvervskvadratmeter. Figuren viser, at der er stor variationen i den gennemsnitlige byfornyelsesrestgæld på tværs af kommunerne. I halvdelen af landets kommuner udgør den gennemsnitlige byfornyelsesrestgæld 1.000-4.000 kr./m² (de grønne kommuner). Til gengæld er gælden i gennemsnit størst i Bornholm, Halsnæs og Helsingør kommuner (de røde kommuner), hvor gælden i gennemsnit udgør over 8.000 kr./m². Antallet af boliger med byfornyelsesrestgæld i disse kommuner er imidlertid relativt begrænset (i alt omkring 100 boliger hvor langt de fleste er beliggende i Helsingør Kommune).

I bilag 1 (tabel B2) er vist de to figurers bagvedliggende tal.

Figur 3. Etageejendomme med byfornyelsesrestgæld (andelsbolig og privatudlejning)



Figur 4. Byfornyelsesrestgæld i etageejendomme (andelsbolig og privatudlejning)



Anm.: Gælden er opgjort pr m² bolig og erhverv

Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

Bilag 1.

Tabel B1. Etageejendomme med byfornyelsesrestgæld i de store bykommuner fordelt efter de to ejendomstyper, ultimo 2016

	Boliger	Kursreguleret gæld		
		Gns.	10 pct. fraktil	90 pct. fraktil
	-- Antal --	----- Kr./m ² -----		
<i>Andelsboligejendomme</i>				
København og Frederiksberg	10.799	4.663	539	11.036
Odense	272	3.334	727	4.799
Århus	652	3.453	934	6.299
Aalborg	91	5.093	3.926	6.788
Resten af landet	823	3.299	655	8.145
Hele landet	12.637	4.500	541	10.880
<i>Privat udlejningsejendomme (inkl. komm.)</i>				
København og Frederiksberg	3.015	4.224	338	10.141
Odense	801	3.071	568	6.488
Århus	1117	2.311	711	5.259
Aalborg	888	3.629	543	7.158
Resten af landet	6.532	2.967	312	6.425
Hele landet	12.353	3.298	363	7.362
<i>I alt</i>				
København og Frederiksberg	13.814	4.555	536	10.902
Odense	1.073	3.120	652	6.104
Århus	1.769	2.704	834	5.850
Aalborg	979	3.746	543	7.158
Resten af landet	7.355	3.003	325	6.468
Hele landet	24.990	3.886	475	9.278

Anm.: Gælden er opgjort pr m² bolig og erhverv

Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database

Tabel B2. Etageejendomme med byfornyelsesrestgæld fordelt på ejendomstype og kommune, ultimo 2016

	Boliger			Gæld		
	Andels- bolig	Privat udlejning (inkl. komm.)	I alt	Andels- bolig	Privat udlejning (inkl. komm.)	I alt
	-----	Antal	-----	-----	Kr./m ²	-----
København	8.641	1.954	10.595	4.915	4.913	4.915
Frederiksberg	2.158	1.061	3.219	3.731	2.608	3.379
Ballerup	0	15	15	0	882	882
Brøndby	0	0	0	0	0	0
Dragør	0	0	0	0	0	0
Gentofte	110	361	471	1.760	2.134	2.017
Gladsaxe	46	138	184	4.193	779	1.486
Glostrup	66	177	243	234	1.802	1.418
Herlev	0	0	0	0	0	0
Albertslund	0	0	0	0	0	0
Hvidovre	29	48	77	2.377	8003	5.540
Høje-Taastrup	0	0	0	0	0	0
Lyngby-Taarbæk	36	64	100	1.617	2.794	2.461
Rødovre	0	0	0	0	0	0
Ishøj	0	0	0	0	0	0
Tårnby	0	0	0	0	0	0
Vallensbæk	0	0	0	0	0	0
Furesø	0	0	0	0	0	0
Allerød	0	0	0	0	0	0
Fredensborg	0	0	0	0	0	0
Helsingør	0	92	92	0	8.364	8.364
Hillerød	0	66	66	0	4.859	4.859
Hørsholm	20	0	20	4.099	0	4.099
Rudersdal	0	0	0	0	0	0
Egedal	0	3	3	0	6468	6468
Frederikssund	0	11	11	0	637	637
Greve	0	0	0	0	0	0
Køge	13	111	124	8.475	6.355	6.643
Halsnæs	0	3	3	0	11.636	11.636
Roskilde	67	197	264	2.297	4.342	3.515
Solrød	0	0	0	0	0	0
Gribskov	0	0	0	0	0	0
Odsherred	0	23	23	0	996	996
Holbæk	40	87	127	3.425	7.113	5.751
Faxe	0	38	38	0	1.985	1.985
Kalundborg	0	39	39	0	2.816	2.816
Ringsted	27	156	183	1.250	3.692	3.274
Slagelse	28	174	202	3.020	3.638	3.557
Stevns	0	0	0	0	0	0
Sorø	6	61	67	5.601	3.145	3.355
Lejre	0	4	4	0	6840	6840
Lolland	4	45	49	15.970	2.431	2.999
Næstved	7	130	137	8.534	3.653	3.943
Guldborgsund	0	61	61	0	2.977	2.977
Vordingborg	0	101	101	0	4.058	4.058
Bornholm	7	0	7	12.664	0	12.664
Middelfart	0	12	12	0	3.636	3.636
Assens	0	73	73	0	2.918	2.918
Faaborg-Midtfyn	11	85	96	10.915	3.736	4.781
Kerteminde	0	18	18	0	3.189	3.189
Nyborg	0	148	148	0	3.545	3.545
Odense	272	801	1.073	3.334	3.071	3.120
Svendborg	0	224	224	0	3.736	3.736
Nordfyn	0	0	0	0	0	0
Langeland	10	34	44	1.862	888	1.022

	Boliger			Gæld		
	Andels- bolig	Privat udlejning (inkl. komm.)	I alt	Andels- bolig	Privat udlejning (inkl. komm.)	I alt
	----- Antal -----			----- Kr./m ² -----		
Ærø	0	0	0	0	0	0
Haderslev	0	85	85	0	4.117	4.117
Billund	0	12	12	0	1.526	1.526
Sønderborg	0	4	4	0	3.598	3.598
Tønder	4	27	31	8.258	2.360	2.810
Esbjerg	0	358	358	0	2.722	2.722
Fanø	0	0	0	0	0	0
Varde	0	43	43	0	3.794	3.794
Vejen	0	18	18	0	2.242	2.242
Aabenraa	4	86	90	6.486	1.347	1.505
Fredericia	4	130	134	2.277	3.359	3.330
Horsens	23	265	288	6.727	4.075	4.331
Kolding	110	557	667	4.094	3.461	3.559
Vejle	31	681	712	6.059	1.775	1.940
Herning	0	163	163	0	1.925	1.925
Holstebro	0	68	68	0	920	920
Lemvig	0	14	14	0	2.821	2.821
Struer	0	24	24	0	2.649	2.649
Syddjurs	0	0	0	0	0	0
Norddjurs	0	23	23	0	2.961	2.961
Favrskov	0	14	14	0	3.266	3.266
Odder	0	20	20	0	2.825	2.825
Randers	55	306	361	847	2.518	2.287
Silkeborg	6	197	203	1.870	2.270	2.261
Samsø	0	0	0	0	0	0
Skanderborg	0	39	39	0	5.292	5.292
Aarhus	652	1117	1.769	3.453	2.311	2.704
Ikast-Brande	10	21	31	1.337	4.060	2.964
Ringkøbing- Skjern	0	89	89	0	2.051	2.051
Hedensted	22	14	36	8.097	3.296	5.986
Morsø	0	25	25	0	737	737
Skive	0	42	42	0	2.625	2.625
Thisted	0	53	53	0	1.344	1.344
Viborg	0	58	58	0	3.493	3.493
Brønderslev	0	17	17	0	4.051	4.051
Frederikshavn	0	108	108	0	2.200	2.200
Vesthimmerland	0	0	0	0	0	0
Læsø	0	0	0	0	0	0
Rebild	0	14	14	0	2.109	2.109
Mariagerfjord	27	88	115	4.923	3.037	3.404
Jammerbugt	0	5	5	0	6148	6148
Aalborg	91	888	979	5.093	3.629	3.746
Hjørring	0	65	65	0	758	758
Hele landet	12.637	12.353	24.990	4.500	3.298	3.886

Anm.: Gælden er opgjort som den kursregulerede gæld pr m² bolig og erhverv

Kilde: Data indhentet fra realkreditinstitutterne samt TBSTs boligstatistiske database.

Bilag 13:

Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon +45 4171 7809
Fax 7262 6790
miha@tbst.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Notat
Journal BO0200-00020
Dato 7. juni 2017

Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav

1. Indledning

Særligt i København og Frederiksberg Kommuner spiller andelsboliger en central rolle, idet andelsboligformen udgør knap en tredjedel af boligmarkedet i disse kommuner. I langt de fleste af de øvrige kommuner udgør andelsboliger under 5 pct. af boligmarkedet. Dette notat viser, at der er opført støttede andelsboliger overalt i landet (bortset fra kommunerne Gentofte og Læsø), og at de støttede andelsboliger udgør 1,6 pct. af det danske boligmarked. De støttede andelsboliger er overvejende opført i de kommuner, hvor andelsboligformen spiller en relativ lille rolle.

Der er i alt givet tilsagn til omkring 45.800 andelsboliger opført med offentlig støtte i perioden 1981-2004. De fleste boliger er etableret i årene 1984-1993, hvor der årligt blev etableret mellem 2.500 og 3.700 støttede andelsboliger. Boligerne er primært opført som tæt/lavt byggeri (84 pct.), mens resten er opført som etageboliger (16 pct.). I flere hovedstadskommuner, herunder København, er boligerne dog primært opført som etageboliger.

Den støtte, som er ydet fra staten og kommunen, kan kræves tilbagebetalt ved helt eller delvist salg af foreningens ejendom, jf. almenboliglovens § 160 k. Udbetaling Danmark har pr. 31. december 2016 opgjort det potentielle tilbagebetalingskrav til i alt 12,4 mia. kr., svarende til 270.000 kr. pr. bolig. Den kommunale andel udgør 1,3 mia. kr.

Ses der alene på etageejendomme udgør det potentielle tilbagebetalingskrav knap 1,4 mia. kr., hvoraf den kommunale andel udgør omkring 0,2 mio. kr.

Der er en stor variation i det potentielle tilbagebetalingskrav afhængigt af, hvornår foreningen er stiftet. Beløbet afhænger blandt andet af de daværende støtteregler, og af den daværende finansiering, og er i gennemsnit størst for de ældste foreninger stiftet før 1992. Her udgør det

potentielle tilbagebetalingskrav mellem 268.000 kr. og 469.000 kr. pr. bolig.

For foreninger stiftet i perioden 1994-1998 udgør det potentielle tilbagebetalingskrav mellem 49.000-67.000 kr. pr. bolig, mens beløbet for foreninger stiftet i perioden 1999-2004 udgør 101.000-210.000 kr. pr. bolig.

Med hensyn til geografi varierer det potentielle tilbagebetalingskrav fra i gennemsnit 187.000 kr. pr. bolig i København by til 352.000 kr. pr. bolig i København omegn. I de øvrige landsdele ligger betalingskravet i gennemsnit på 252.000-329.000 kr. pr. bolig.

Boks 1. Analysens datagrundlag og metode

Data vedrører antallet af andelsboliger opført med offentlig støtte samt omfanget af det potentielle tilbagebetalingskrav ved helt eller delvist salg af foreningens ejendom.

TBST har i samarbejde med Udbetaling Danmark og de långivende realkreditinstitutter etableret et datagrundlag, som angiver hvor meget, den enkelte forening har modtaget i offentlig støtte, og som kan kræves tilbagebetalt ved helt eller delvist salg af foreningens ejendom.

Oplysninger er opgjort på ejendomsniveau og er opgjort for primo 2014. Det gør det muligt at koble oplysninger på fra fx Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det har ikke været muligt at finde et match for alle ejendomme, hvilket indebærer at gennemsnitsberegningerne pr. bolig er baseret på et datagrundlag, som svarer til 96 pct. af det potentielle tilbagebetalingskrav:

For de ældste byggerier, som har tilsagn før 1990, og som er finansieret med enten IS20-lån eller 30-årige fastforrentede lån, vil det potentielle tilbagebetalingskrav i dag stort set svare til beløbet primo 2014. Det skyldes, at disse lån i dag alle stort set er tilbagebetalt og stort set ikke længere modtager støtte.

De foreninger som har modtaget støtten i form af et engangstilskud (tilsagnsperioden 2002-2004) modtager i sagens natur heller ikke længere støtte. Det potentielle tilbagebetalingskrav primo 2014 svarer derfor også til beløbet i dag.

For tilsagn i perioden 1990-2001 bliver der fortsat udbetalt støtte, hvorfor betalingskravet i dag vil være anelse højere end beløbet primo 2014. Opgørelserne i dette notat tager ikke højde for dette.

2. Antal støttede andelsboliger

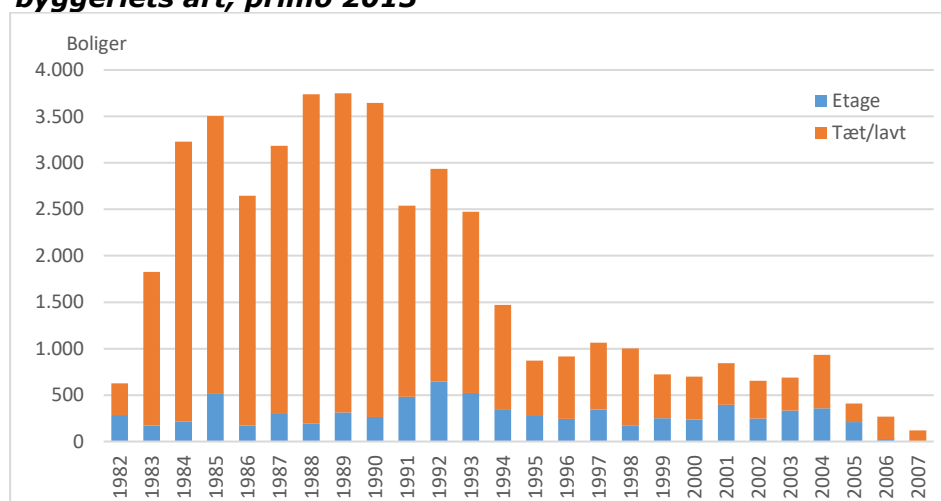
Der er omkring 45.800 andelsboliger opført med offentlig støtte. Tilsagnene er givet i perioden 1981-2004. Fra tilsagnet er givet, til andelsboligbyggeriet blev ibrugtaget, gik der typisk godt en år.

Kombinationen af finansiering og støtte til andelsboliger kan opdeles i følgende tilsagnsperioder:

1981-marts 1982:	Fastforrentede nominallån med rentesikring (ca. 3 pct. af boligerne)
April 1982-1989:	Korte indeksslån (IS20) med rentebidrag (ca. 54 pct. af boligerne)
1990-1998:	Lange indeksslån (IS35) med ydelsesstøtte (ca. 34 pct. af boligerne)
1999-marts 2002:	Fastforrentede nominallån med ydelsesstøtte (ca. 5 pct. af boligerne)
April 2002-2004:	Engangstilskud (ca. 4 pct. af boligerne)

Figur 1 viser de støttede andelsboliger fordelt efter *stiftelsesår* og byggeriets art. I perioden 1984-1993 blev der årligt etableret mellem 2.500 og 3.700 støttede andelsboliger. I 1988 blev det – med virkning for tilsagn i 1989 og frem – besluttet gradvist at hæve beboerbetalingen på de lån, som finansierede de støttede andelsboliger. Dermed reduceredes den løbende støtte, hvilket fik antallet af nye støttede andelsboliger til at falde.

Figur 1. Støttede andelsboliger fordelt efter stiftelsesår og byggeriets art, primo 2015



Anm.: Som stiftelsesår er anvendt ejendommens opførelsesår. For ombygningsprojekter er dog anvendt året for foreningens køb af ejendommen.

Kilde: TBST

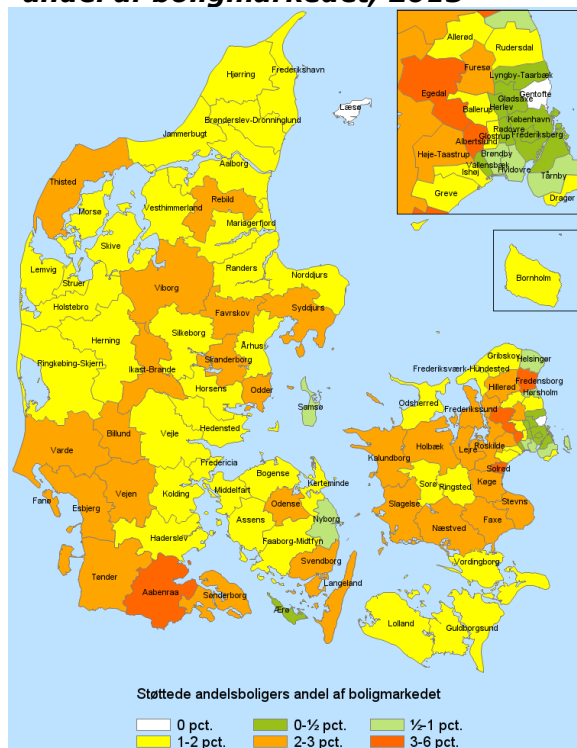
I 1995 og 10 år frem blev der årligt kun etableret mellem 700 og 1.100 støttede andelsboliger. Det sidste tilsagn blev givet i 2004, hvorefter antallet af nyetablerede støttede andelsboliger faldt til de sidste godt 100 boliger, som blev etableret i 2007.

Boligerne er primært opført som tæt/lavt byggeri (84 pct.), mens resten er opført som etageboliger (16 pct.). Foreningerne er i gennemsnit stiftet med 14 boliger pr. forening og med et bruttoetageareal på typisk mellem 76-100 m². Etageboligerne er i gennemsnit lidt mindre end en-familiehusene (i gennemsnit 4 m² mindre).

Der er opført støttede andelsboliger overalt i landet (bortset fra Gentofte og Læsø kommuner), og i dag udgør de støttede andelsboliger 1,6 pct. af det danske boligmarked.

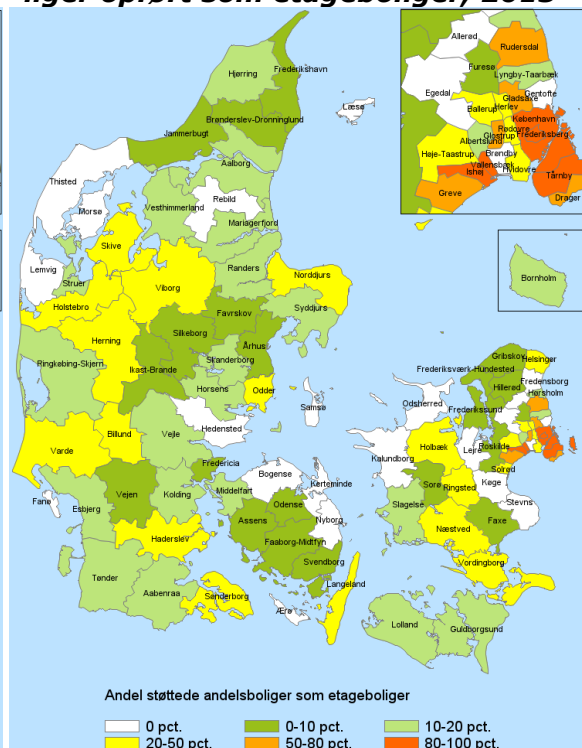
Figur 2 viser de støttede andelsboligers andel af de enkelte kommuners boligmarked. I København, Frederiksberg og flere af forstadskommuner udgør de støttede andelsboliger under 1 pct. af boligmarkedet. Til gengæld udgør de støttede andelsboliger over 2 pct. af boligmarkedet i omkring halvdelen af kommunerne udenfor Københavnsområdet.

Figur 2. Støttede andelsboligers andel af boligmarkedet, 2015



Kilde: TBST

Figur 3. Andel af støttede andelsboliger opført som etageboliger, 2015



Kilde: TBST

Andelsboligformen spiller generelt en central rolle i København og Frederiksberg Kommuner, idet andelsboliger udgør knap en tredjedel af boligmarkedet i disse kommuner. I langt de fleste af de øvrige kommuner (84 ud af 98 kommuner) udgør andelsboligformen under 5 pct. af boligmarkedet.

I gennemsnit er de støttede andelsboliger overrepræsenteret i de kommuner, hvor andelsboligformen spiller en relativ lille rolle.

Der er stor forskel fra kommune til kommune, om de støttede andelsboliger er opført som enfamiliehuse eller etageboliger. Figur 3 viser, at i hovedstadsområdet er en større andel af de støttede andelsboliger etageboliger sammenlignet med resten af landet. Fx er stort set alle de knap 1.100 støttede andelsboliger i Københavns Kommune etageboliger (98 pct.). Over 90 pct. af de støttede andelsboliger i følgende fire hovedstadskommuner er opført som etageboliger: Tårnby (100 pct.), Vallensbæk (100 pct.), Ishøj (94 pct.) og Frederiksberg (92 pct.).

3. Det potentielle tilbagebetalingskrav

Den støtte som er ydet fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen, jf. almenboliglovens § 160 k, kan kræves tilbagebetalt ved helt eller delvist salg af foreningens ejendom. Det er alene den faktisk ydede støtte, der kan kræves tilbagebetalt. Der sker således ingen indeksering, ligesom der ikke påløber renter, så længe tilbagebetalingskravet ikke er aktuelt.

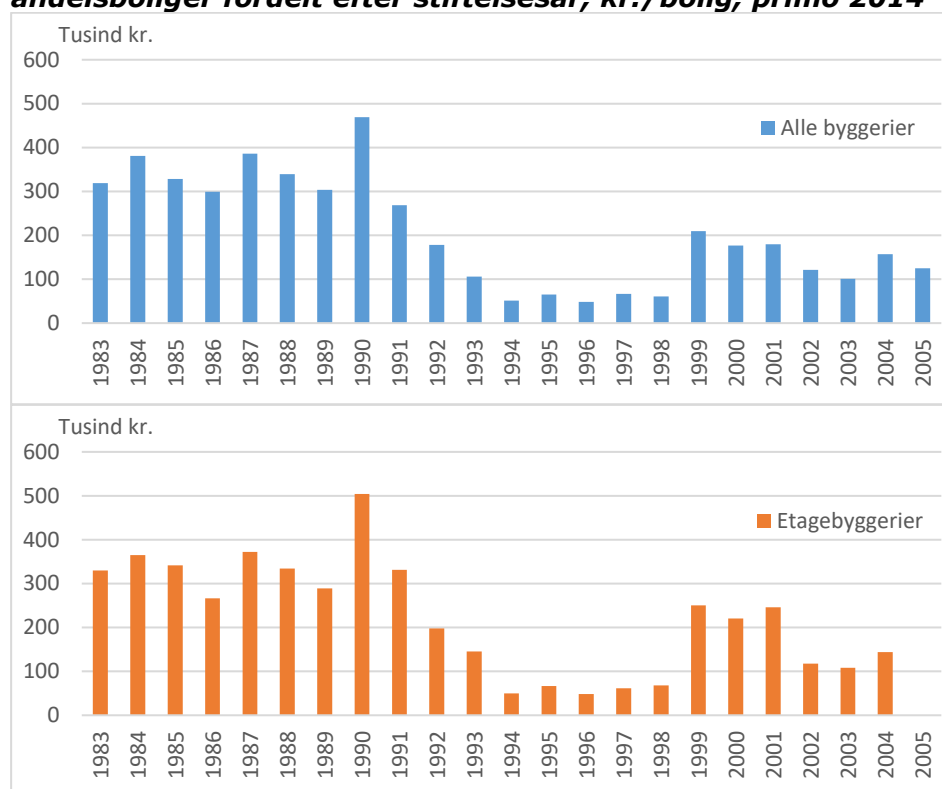
Det potentielle tilbagebetalingskrav er pr. 31. december 2016 opgjort til i alt 12,4 mia., svarende til omkring 270.000 kr. pr. bolig. Den kommunale andel udgør 1,3 mia. kr.

Ses der alene på etageejendomme udgør det potentielle tilbagebetalingskrav knap 1,4 mia. kr., hvoraf den kommunale andel udgør omkring 0,2 mio. kr.

Støtten er ydet i form af enten rentesikring, rentebidrag eller ydelsesstøtte til lån optaget i forbindelse med etableringen af foreningen eller som et direkte engangstilskud til foreningen alt afhængig af gældende lovgivning på etableringstidspunktet. Videre er der i perioden 1. april 1996 – 31. marts 1997 givet tilsagn om driftsstøtte i form af et andelsboligbidrag til problemramte andelsboligforeninger. Sidstnævnte er en forholdsvis lille ordning, som kun i begrænset omfang blev benyttet.

I figur 4 er det potentielle tilbagebetalingskrav primo 2014 opgjort pr. bolig fordelt efter stiftelsesåret. De blå søjler viser opgørelsen for alle støttede andelsboliger, mens de røde søjler viser opgørelsen kun for etageboliger.

Figur 4. Det potentielle tilbagebetalingskrav vedr. støttede andelsboliger fordelt efter stiftelsesår, kr./bolig, primo 2014



Anm.: Beregningerne er foretaget på et datagrundlag, som svarer til 96 pct. af det potentielle tilbagebetalingskrav
Kilde: TBST, jf. boks 1

Det potentielle tilbagebetalingskrav afhænger af en række faktorer, herunder støttereglerne på etableringstidspunktet og det eventuelle låns type, rente og løbetid.

Det fremgår af figuren, at der er en stor variation i det potentielle tilbagebetalingskrav afhængigt af hvornår foreningen er stiftet. Beløbet er størst for de ældste foreninger stiftet før 1992, hvor beløbet i gennemsnit udgør mellem 268.000 kr. og 469.000 kr. pr. bolig. Årsagen til det relativt høje niveau er blandt andet, at disse foreninger er finansieret med lån med relativt kort løbetid (i forhold til IS35-lånene) og dermed i dag allerede har modtaget hele støtten.

For foreninger stiftet i perioden 1994-1998 udgør det potentielle tilbagebetalingskrav derimod kun mellem 49.000 kr. og 67.000 kr. pr. bolig. Det relativt lave beløb skyldes den meget lange løbetid på IS35-lånene,

hvilket indebærer, at støtten fordeles over mange år. Herudover er beboerbetalingen på støttede lån til finansiering af andelsboliger siden slut 1980'erne blev øget successivt.

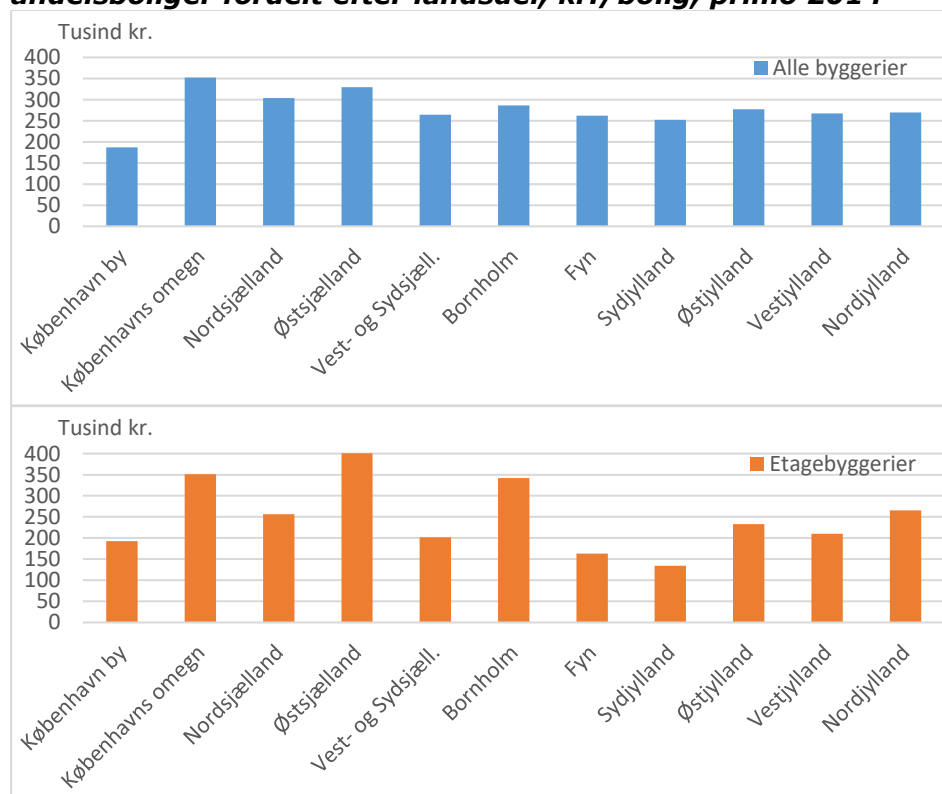
For foreninger stiftet i perioden 1999-2004 udgør beløbet i gennemsnit 101.000-210.000 kr. pr. bolig.

Figur 4 viser, at et nogenlunde tilsvarende billede gør sig gældende, når der alene ses på støttede andelsboliger opført som etageboliger.

I figur 5 er det potentielle tilbagebetalingskrav fordelt efter landsdel. De blå søjler viser opgørelsen for alle støttede andelsboliger, mens de røde søjler viser opgørelsen kun for etageboliger.

Tilbagebetalingskravet varierer fra i gennemsnit 187.000 kr. pr. bolig i København by til 352.000 kr. pr. bolig i København omegn. I de øvrige landsdele ligger betalingskravet i gennemsnit på 252.000-329.000 kr. pr. bolig.

Figur 5. Det potentielle tilbagebetalingskrav vedr. støttede andelsboliger fordelt efter landsdel, kr./bolig, primo 2014



Anm.: Beregningerne er foretaget på et datagrundlag, som svarer til 96 pct. af det potentielle tilbagebetalingskrav
Kilde: TBST, jf. boks 1

Ses der alene på etagebyggerierne er der lidt større variation. Her er beløbet lavest i landsdelene København by, Vest- og Sydsjælland, Fyn og Syddjylland, hvor tilbagebetalingskravet ligger på i gennemsnit 134.000-202.000 kr. pr. bolig. Til gengæld er det potentielle tilbagebetalingskrav størst i landsdelene Københavns omegn, Østsjælland og Bornholm, hvor beløbet i gennemsnit udgør 342.000-401.000 kr. pr. bolig.

