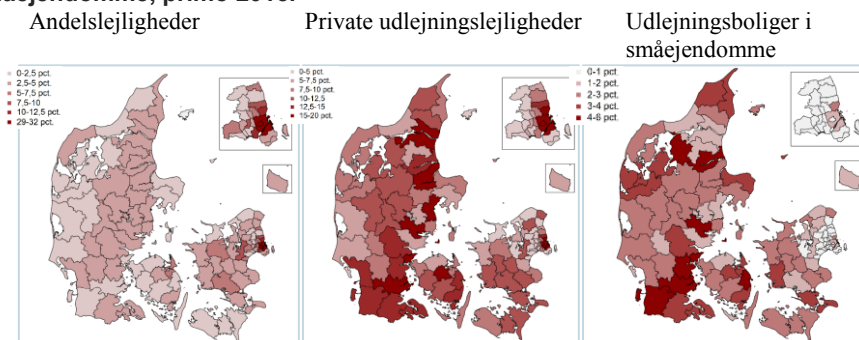


FAKTAARK - EJERLEJLIGHEDSUDVALGETS KONKLUSIONER

- Ejerlejlighedsloven blev vedtaget i 1966 for at sikre retsanvendelsen bedst muligt og for at skabe tryghed for belåning via realkreditinstitutterne. Der er siden lovens ikrafttræden gennemført en række ændringer af loven. De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidsvarende.
- Herudover rejser udviklingen på boligmarkedet spørgsmål om hensigtsmæssigheden ved at opretholde lovens enkelte forbud mod opdeling af visse ejendomme og bygninger, som fx bygninger med ældre private udlejningslejligheder, andelslejligheder samt landbrugsejendomme, i ejerlejligheder.
- Regeringen nedsatte i juni 2016 et udvalg, der skulle vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere ejerlejlighedsloven og ved ophævelse eller lempelse af lovens forbud mod opdeling.
- Der er 2,8 mio. boliger i Danmark. Primo 2015 vurderes omkring 360.000 lejligheder og omkring 110.000 landbrugsejendomme at være omfattet af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder.
- De 360.000 lejligheder indbefatter 151.500 lejligheder ejet af private andelsboligforeninger i etageejendomme og 208.000 privatejede udlejningsboliger beliggende i etageejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder.
- I de ældre private udlejningsejendomme findes ca. 60.000 lejligheder i småejendomme med 3-5 boligenheder med og uden erhverv samt 2 boligenheder med erhverv, herunder findes ca. 6.200 lejligheder i småejendomme med 2 boligenheder med erhverv (herefter kaldet ældre private småejendomme). Disse grupper er behandlet særskilt.
- Af de 151.500 andelslejligheder er 13.300 beliggende i ejendomme opført efter 1966. Denne gruppe har udvalget ligeledes behandlet særskilt.

Figur 1: Andel af den samlede boligmasse i hver kommune for andelslejligheder, ældre private udlejningslejligheder og ældre private udlejningslejligheder i småejendomme, primo 2015.



Udvalgets konklusioner vedr. modernisering af ejerlejlighedsloven

- Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes **en ny ejerlejlighedslov** med en mere overskuelig struktur, hvor lovens anvendelsesområde tydeliggøres, og der foretages en klar opdeling mellem reglerne om ejerforeningens og ejernes rettigheder og pligter, herunder vedr. adgang til ejerlejligheden og skærpede sanktioner ved pligtforsømmelse over for ejerforeningen.
- Der konkluderes endvidere, at der bør udarbejdes en **ny og ajourført normalvedtægt**, som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig, der gør ejernes rettigheder og pligter mere tidssvarende, præcise og dækkende for de problemstillinger, der i praksis opstår i ejerforeningerne, herunder vedr. afstemninger, bestyrelsens pligter, vedligeholdelsespligt, adgang til ejerlejligheden og skærpede sanktioner ved pligtforsømmelse over for ejerforeningen.

Udvalgets konklusioner vedr. opdelingsforbuddene

- Udvalgsmedlemmerne har haft delte holdninger til opdelingsforbuddene. I udvalgets lovforslag er der lagt op til at fastholde opdelingsforbuddene på de punkter, hvor der ikke har været et flertal blandt udvalgets medlemmer for en ophævelse.
- Udvalget har været delt på spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddene vedr. **ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelslejligheder** i bygninger opført i 1966 eller tidligere. Det konkluderes derfor, at disse forbud bør fastholdes.
- Der er enighed i udvalget om at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhvervslokale**.

- Udvalget har været delt ift. opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv**. Der lægges derfor op til at forbuddet fastholdes.
- Et flertal i udvalget støtter, at opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med andelslejligheder i bygninger opført efter 1966** ophæves. Her ved gives samme muligheder for opdeling til ejerlejligheder, som private udlejningsejendomme har i dag.
- Der er enighed i udvalget om at fastholde opdelingsforbuddet vedr. **landbrugsejendomme**.
- Se stemmefordelingen og medlemmernes udtalelser i udvalgsrapportens afsnit 1.1.5.

Konsekvenser ved opdeling af ejendomme med andelslejligheder og ældre private udlejningslejligheder

- 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.
- Andelen med **økonomisk incitament** opgøres med nogen usikkerhed pga. forhold, som det ikke har været muligt at inddrage i beregningerne, herunder at opgørelserne er foretaget på baggrund af de gældende regler i 2014, eventuelle systematiske forskelle i den vedligeholdelsesmæssige stand, ophørsbeskatning i visse andelsboligforeninger, eventuelle byfornyelsesmidler, der skal tilbagebetales, at transaktionsomkostningerne afviger fra de forudsatte 50.000 kr. pr. lejlighed, forskelle i årlige kapitalgevinster og forskelle i prisudviklingen fra 2014 til 2017.
- Af de omfattede ca. 360.000 udlejnings- og andelslejligheder vurderes med nogen usikkerhed, at ca. 74 pct. eller i alt godt 266.000 vil have **økonomisk incitament** til at opdele i ejerlejligheder, såfremt de gives mulighed herfor. For andelslejligheder ventes med nogen usikkerhed, at der for ca. 87 pct. eller ca. 131.000 andelslejligheder vil være økonomisk incitament til opdeling i ejerlejligheder. For ældre private udlejningslejligheder vil opdelingsprocenten med nogen usikkerhed være ca. 65 pct. svarende til, at der for ca. 135.000 ældre private udlejningslejligheder vil være økonomisk incitament til opdeling i ejerlejligheder. Se tabel 1.

Table 1: Andel (%) af andels- og ældre private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Andelslejligheder		Private udlejningslejl.		Begge ejerfor
	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel	Antal i alt
Hele landet	151.468	87	207.903	65	359.371
Hovedstadsområdet	127.262	93	64.360	93	191.622
Byer ≥ 100.000 indbyggere	6.237	76	41.510	68	47.747
Byer 40.000-99.999 indbyggere	7.375	63	32.901	47	40.276
Byer 20.000-39.999 indbyggere	4.245	34	24.261	63	28.506
Byer 10.000-19.999 indbyggere	3.068	35	13.965	46	17.033
Byer < 10.000 indbyggere	3.281	23	30.906	33	34.187

- I vurderingen af konsekvenserne ses på **ændringerne i boligomkostningerne**. Boligomkostningen for nye beboere af andelslejligheder og ældre private udlejningslejligheder vil stige, såfremt lejlighederne opdeles i ejerlejligheder og sælges. Der vil være de største stigninger i de største byer. Tilsvarende vil stigningen være mindst i de mindste byer.
- Endelig vil der være en **kapitalgevinst** til de nuværende ejere af ældre private udlejningsejendomme og til andelshaverne. Gevinsten er beregnet på baggrund af de i 2014 gældende priser som nævnt ovenfor.
- Ejere af de ældre private udlejningsejendomme med de ca. 135.000 lejligheder, hvor gevinsten er positiv, skønnes i gennemsnit at opnå en kapitalgevinst på cirka 800.000 kr. pr. lejlighed (2015-niveau), men med en meget stor spredning. Den samlede kapitalgevinst skønnes med nogen usikkerhed at være godt 100 mia.kr. (2015-niveau).
- Ejere af de ca. 130.000 andelslejligheder, hvor der ventes at være en gevinst, skønnes i gennemsnit at opnå en gevinst på godt 825.000 kr. pr. lejlighed (2015-niveau), men med en meget stor spredning, idet gevinsten typisk er væsentlig større i fx det centrale København. Den samlede kapitalgevinst skønnes med nogen usikkerhed at være 100 mia. kr. (2015-niveau), hvis de 130.000 andelslejligheder omdannes.
- Der er i udvalgsarbejdet ikke taget stilling til den skattemæssige behandling af gevinsterne ved en omdannelse. Regeringen vil se nærmere på den skattemæssige behandling af disse gevinster.

Konsekvenser ved opdeling af ældre private småejendomme

- Udvalget har endvidere drøftet et scenario, hvor der alene ses på muligheden for opdeling af ældre private småejendomme op til 5 boligheder med og uden erhverv. Der er cirka 60.000 udlejningslejligh-

heder i private småejendomme opført senest i 1966. Den største koncentration er i byer på 5.000-100.000 indbyggere.

- Udvalget har også set særskilt på, hvorledes de ca. 6.200 udlejningslejligheder i ældre private småejendomme alene med 2 boligenheder og erhverv er fordelt i hele landet. Boligerne i disse ejendomme udgør under 0,6 pct. af alle boliger i alle kommuner i Danmark. De relativt største andele findes i kommuner som Lolland, Middelfart, Nyborg, Haderslev, Tønder og Vesthimmerland. Der er ikke gennemført yderligere analyser på denne gruppe.
- Det skønnes, at 48 pct. eller knap 30.000 af de omfattede udlejningslejligheder i ældre private småejendomme har **økonomisk incitament** til at omlægge til ejerlejligheder, hvis der åbnes for muligheden herfor.
- Efter et salg som ejerbolig, anslås **boligomkostningen** i de tidligere udlejningslejligheder i ældre private småejendomme at ville stige - størst i større byer og mere moderat i mindre byer og i landdistrikterne.
- **Kapitalgevinsten** pr. udlejningslejlighed i ældre private småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse skønnes til i gennemsnit at være godt 530.000 kr. (2015-niveau). Medianen er knap 250.000 kr., så der er stor variation. Gevinsten er markant størst i hovedstaden. Den samlede kapitalgevinst vil blive ca. 4,8 mia. kr. (2015-niveau).
- Der er i udvalgsarbejdet ikke taget stilling til den skattemæssige behandling af gevinsterne ved en omdannelse. Regeringen vil se nærmere på den skattemæssige behandling af disse gevinster.

Konsekvenser ved opdeling af ejendomme med andelslejligheder i bygninger opført efter 1966

- Omkring 13.300 andelslejligheder i etageboligbebyggelser opført efter 1966 er i dag begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder.
- Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykkes som parceller såfremt forudsætningerne herfor er tilstede. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.
- Nogle af andelslejlighederne er etableret efter reglerne om tilbudspligt i tilfælde, hvor ejeren forinden har kunnet vælge opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, men i stedet har overdraget til en andelsboligforening. Andre er de såkaldt selvgroede andelsforeninger stiftet ved nyopførelse af en ejendom. Det er ikke muligt at skelne de forskellige typer af foreninger fra hinanden.

- De 13.300 andelslejligheder udgør en relativt stor andel af alle andelslejligheder i Midt- og Sydjylland, mens de udgør en lille andel af det samlede antal andelslejligheder i Hovedstadsområdet og i Aarhus.
- På landsplan vurderes det med nogen usikkerhed, at der for 37 procent af andelslejlighederne opført efter 1966 er et **økonomisk incitament** til at omlægge til ejerlejligheder, svarende til at 5.000 andelslejligheder forventes omlagt til ejerlejligheder, såfremt der gives mulighed herfor.
- Der er i udvalgsarbejdet ikke taget stilling til den skattemæssige behandling af gevinsterne ved en omdannelse. Regeringen vil se nærmere på den skattemæssige behandling af disse gevinster.

Konsekvenser ved adgang til opdeling på landbrugsejendomme

- Der er ca. 110.000 landbrugsejendomme, der er omfattet af reglerne om forbud mod opdeling. Det overordnede formål med lov om landbrugsejendomme er at sikre landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder samt konkurrenceevne.
- Såfremt der gives mulighed for at etablere ejerlejligheder med nye ejere, vil der efter miljøgodkendelsesloven skulle tages hensyn til ejerne af andre ejerlejligheder ved etablering af nye produktionsanlæg på landbrugsejendommen. Dette vil være i konflikt med hensynet til landbrugserhvervets ret til at opføre de erhvervsmæssigt nødvendige bygninger.

Konsekvenser for priserne på de eksisterende ejerboliger

- Undersøgelsens resultater peger på, at den øgede efterspørgsel på ejerboligmarkedet, som opstår hos de husholdninger, der i dag bor i de potentielt omdannede boliger, har et lavere budget til bolig end dem, som i forvejen er på ejerboligmarkedet, men har samme adfærd med hensyn til boligbyrde. 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.
- Mest sandsynligt er det, at en del af de tidligere andels- og udlejningslejligheder efter omdannelse til ejerbolig i stedet skal bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper med de eksisterende regler for boligstøtte mv. vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. Sådanne effekter er ikke nærmere analyseret.
- Ophæves forbuddet kun delvis vil påvirkningen af boligmarkedet være mindre end ved en ophævelse af det fulde forbud. Herunder vil påvirkningen af prisudviklingen på ejerboligmarkedet være mindre.