

# Ejerlejligheder

NBO seminar 9. november 2011, Stockholm



- Ejerlejligheder i Danmark siden 1.6.1966
- Til beboelse og til erhverv
- Formål:
  - Liberalisere boligmarkedet
  - Øge byggeriet af nye etageboliger

Det store diskussionspunkt – opdeling af ældre ejendomme?

For: Liberalisering + modernisering af ældre boligmasse

Imod: Bevare billige lejeboliger

## Frem og tilbage

1966: Ja, ejendomme opført før 1966 kan omdannes

1969: Muligheden begrænses

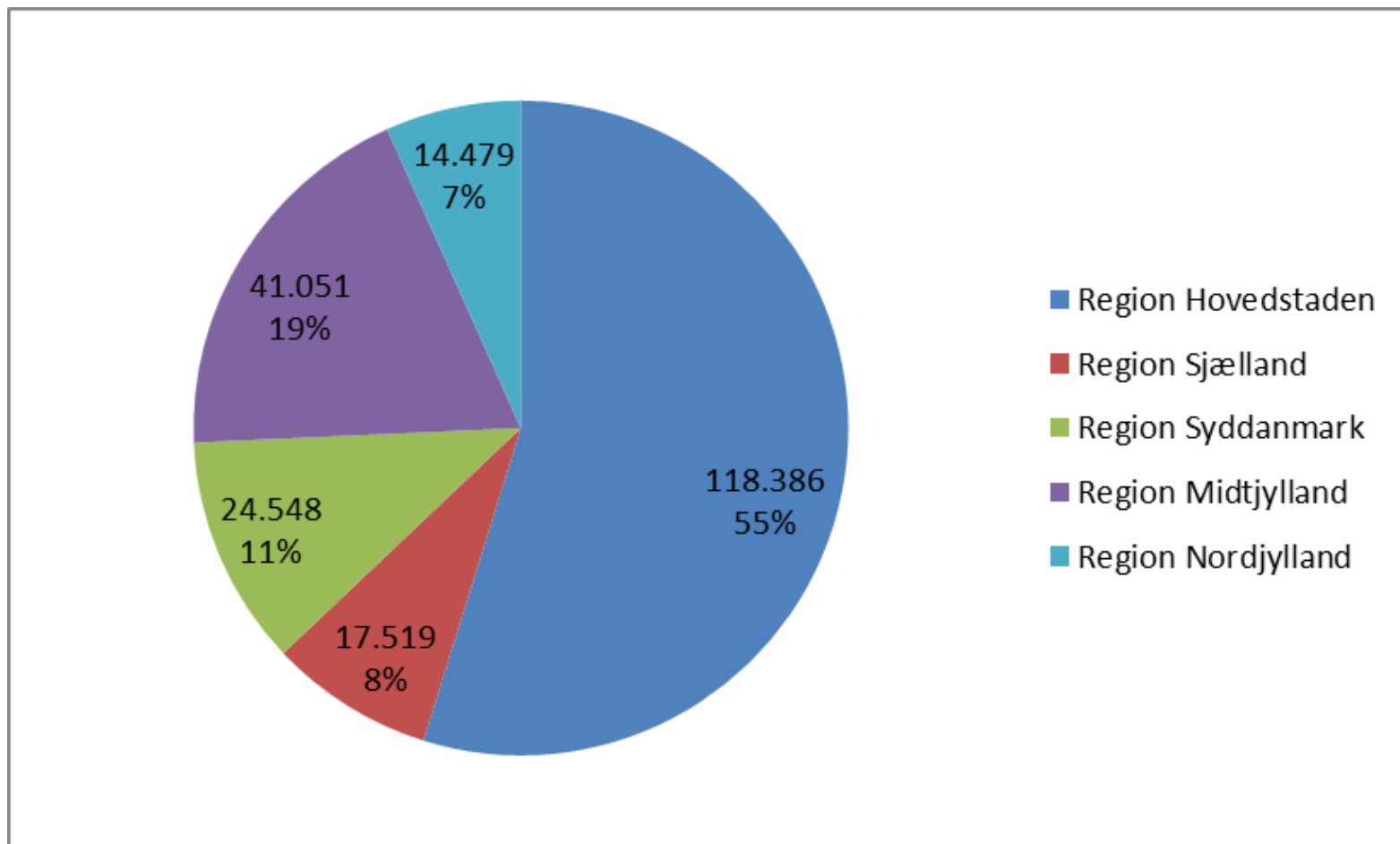
1972: Nej

1976: Ja, med krav om modernisering

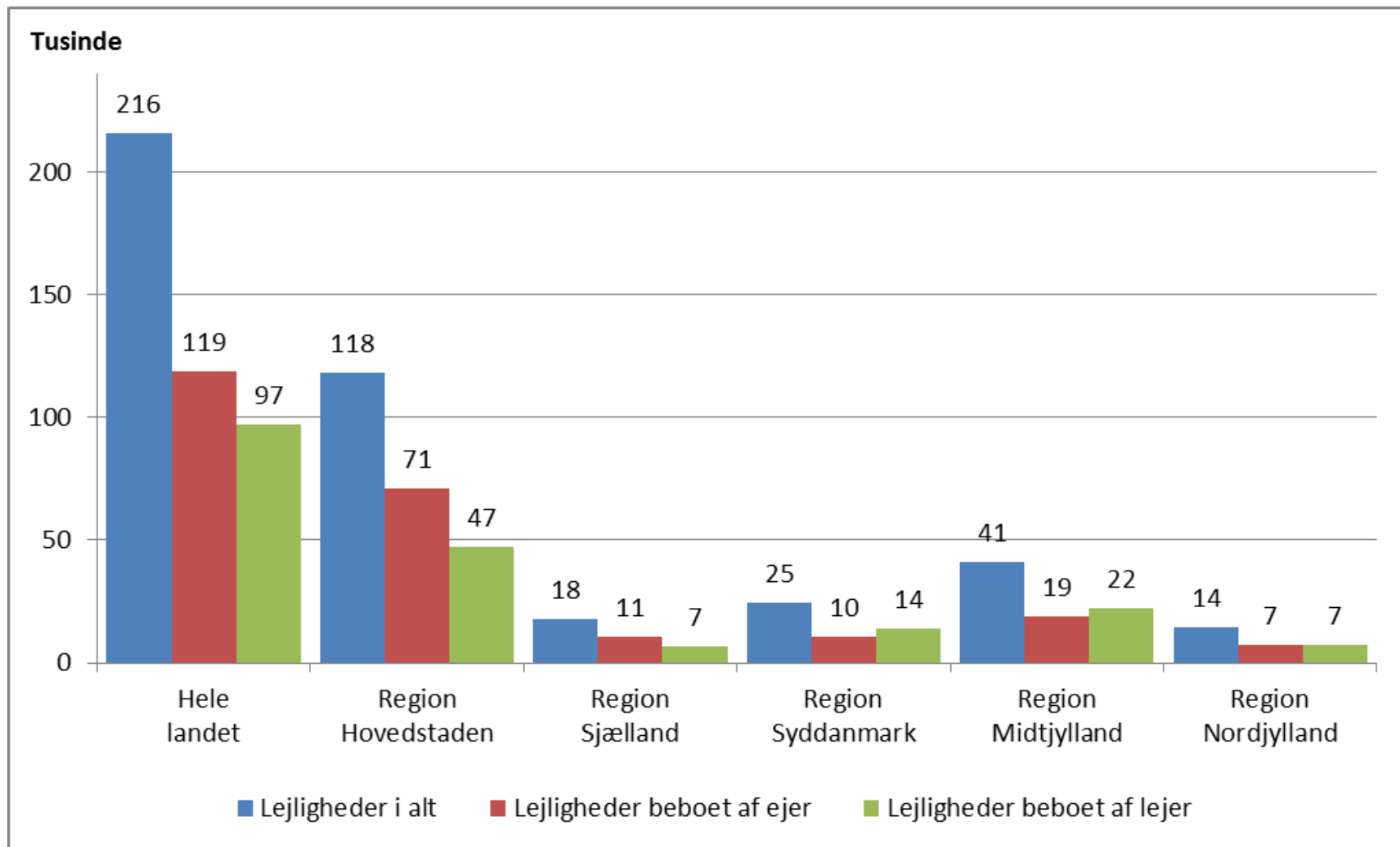
1977: Muligheden begrænses

1979: Der lukkes endeligt, nu kun efter 1966

**216.000 ejerlejligheder fordelt på regioner (samlet antal boliger 2,5 mio kr.) (undtaget ejerlejligheder ejet af almene boligorganisationer og erhvervsejerlejligheder)**



# Fordeling på regioner og antal udlejede



## Hvem køber og lejer ud?

- Forældrekøb
- Århus 46 pct., Kbh. 1/3



- Uheldige købere, der ikke kan sælge
- Investeringer, men næppe større opkøb

Køber og lejer ud til barnet

Barn skal betale normal leje – ellers skat

Forældre beskattes af indtægt, men  
udlejning = virksomhed = skattefordel

Kan sælge til barn med 15 pct. rabat uden  
skat



Mange udviklede lejeregler, den korte historie:

Ved udlejning af ejerlejligheder skal lejen svare til lejen i tilsvarende "småhuse" med omkostningsbestemt leje.

Fri leje i ejendomme etableret efter 1991

## Pas På!

- Lejerbeskyttelse, kan ikke uden videre opsiges!
- Lejeren kan få huslejen nedsat i huslejenævnet, hvis den er for høj.

## Lov om ejerlejligheder – overordnede regler

Forholdene i ejendommen reguleres i  
vedtægter (författning) vedtaget af  
generalforsamling eller normalvedtægt

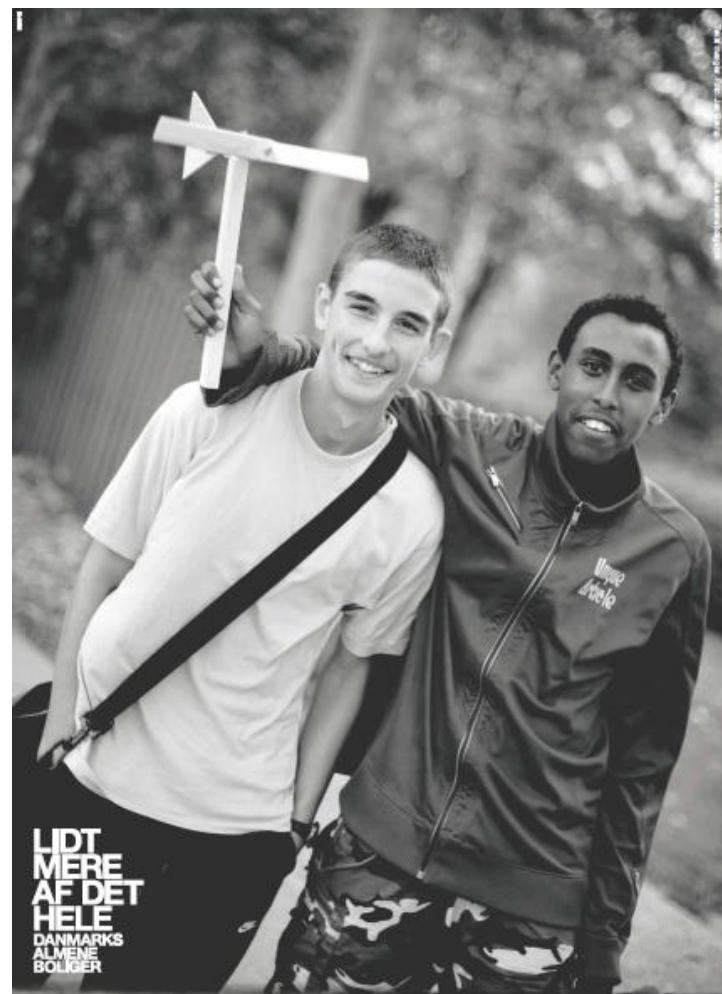
Ejeren ejer sin lejlighed og er ansvarlig for vedligeholdelse af det indvendige.

Ejerne ejer fælles ejendom i fællesskab efter et fordelingstal, herunder grund, facader, tag (det udvendige). Ejerforeningsbidrag

Generalforsamling er øverste myndighed  
Beslutninger træffes efter stemmeflertal efter  
fordelingstal.

Væsentlig forandring og salg kræver dog 2/3  
flertal.

Siden 2004 almene boliger salg af enkelte lejligheder til lejerne eller andre, som hovedregel hvis kommune og boligorganisation er enig – boligsocialt formål.





BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER

Blandede ejendomme  
– Organisering bliver  
”lidt” besværlig.

Løser vi problemet  
eller fastholder vi de  
svageste?



Priser ejerlejligheder kr./m2

Måned	Hele landet	Region Hovedstaden	Region Midtjylland	Region Nordjylland	Region Sjælland	Region Syddanmark
sep-11	18.942	21.254	18.306	12.437	13.978	12.883
aug-11	19.348	21.836	18.497	12.836	13.787	13.188
jul-11	19.665	22.217	19.112	13.030	13.698	13.021
jun-11	19.562	22.177	18.882	12.298	13.782	12.975
maj-11	19.648	22.251	18.848	12.433	14.019	13.174
apr-11	19.794	22.393	19.107	12.372	13.927	13.533
mar-11	20.412	23.024	19.998	13.147	14.080	13.909
feb-11	20.368	22.952	19.963	13.145	14.315	13.755
jan-11	20.517	23.174	19.937	13.247	14.507	13.682
dec-10	20.224	22.742	19.519	13.135	14.535	14.147
nov-10	20.329	22.888	19.668	13.123	14.360	14.242
okt-10	20.139	22.553	19.537	12.923	14.733	14.445



# Husleje udvikling 1995 - 2007

---

	<i>Husleje</i>		<i>Huslejeudvikling 1995-2007 i pct.</i>
	<i>1995</i>	<i>2007</i>	<i>"Identiske boliger"</i>
	Gns. årlig m <sup>2</sup> -leje (kr.)	Gns. årlig m <sup>2</sup> -leje (kr.)	Gns. årlig stigning
København	398	610	3,1
Frederiksberg	381	581	3,3
Odense	380	682	3,1
Esbjerg	380	592	3,5
Århus	463	777	3,8
Aalborg	429	653	3,3

---

Note: Huslejeniveauet er inklusiv huslejen for de omkostningsbestemte lejemål

Kilde: Velfærdsministeriet

# Lejeniveau 2008

---

	Minimumsleje (kr./m <sup>2</sup> )	Gennemsnitlig leje (kr./m <sup>2</sup> )	Maksimumsleje (kr./m <sup>2</sup> )
København Broer og Frederiksberg	610	1.021	1.975
København CBD	801	994	1.282
København Nord	620	1.041	1.719
København Sydvest	264	878	1.088
Århus	696	912	1.135
Trekantsområdet	480	770	1.063

---

**Note:** Huslejeniveauet er baseret på nye boliger, boliger der er gennemgribende reoveret og boliger reguleret efter det lejes værdi. Huslejeniveauet er eksklusiv husleje for de omkostningsbestemte

lejemål.

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark