

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

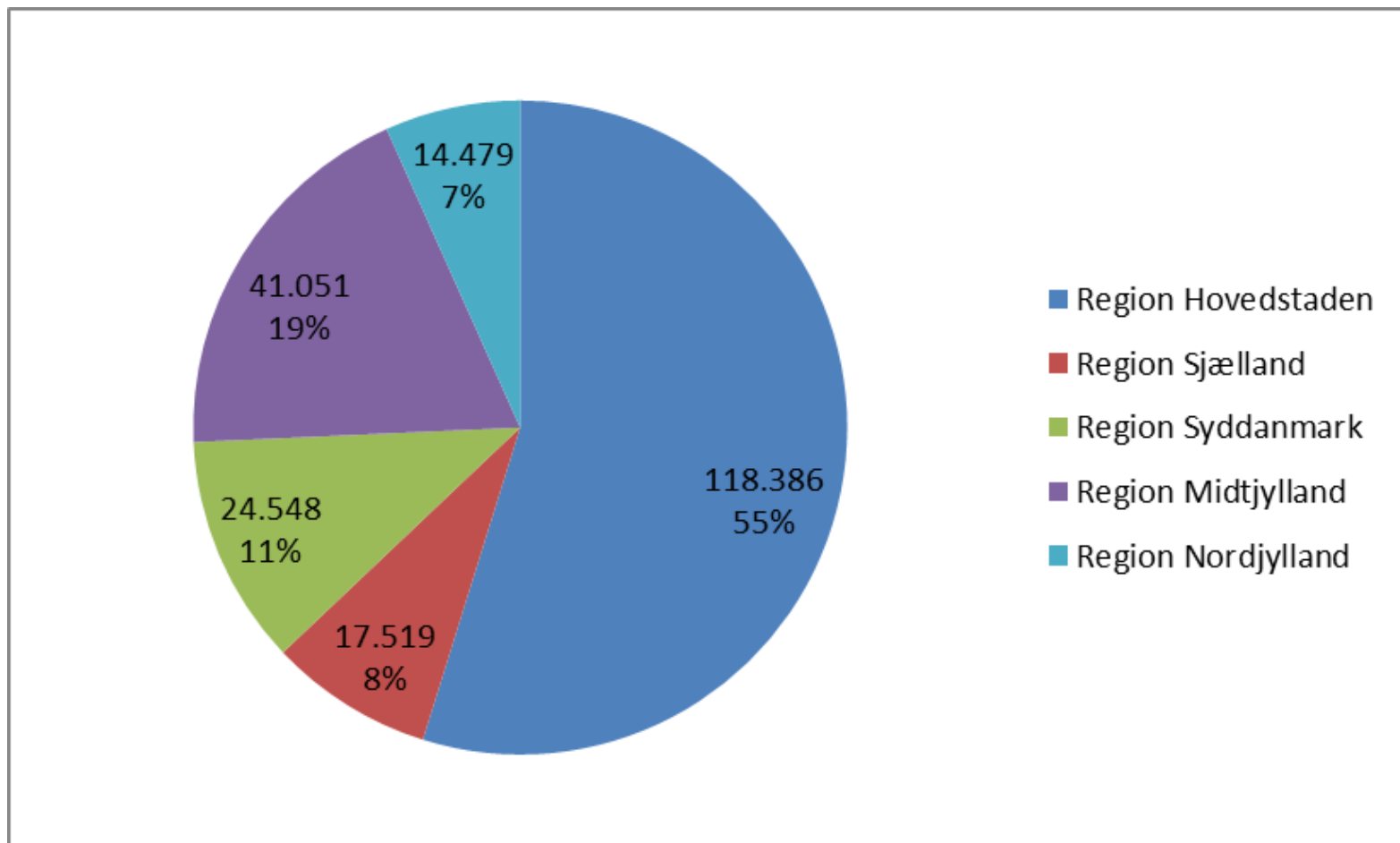
1972: Nej

1976: Ja, med krav om modernisering

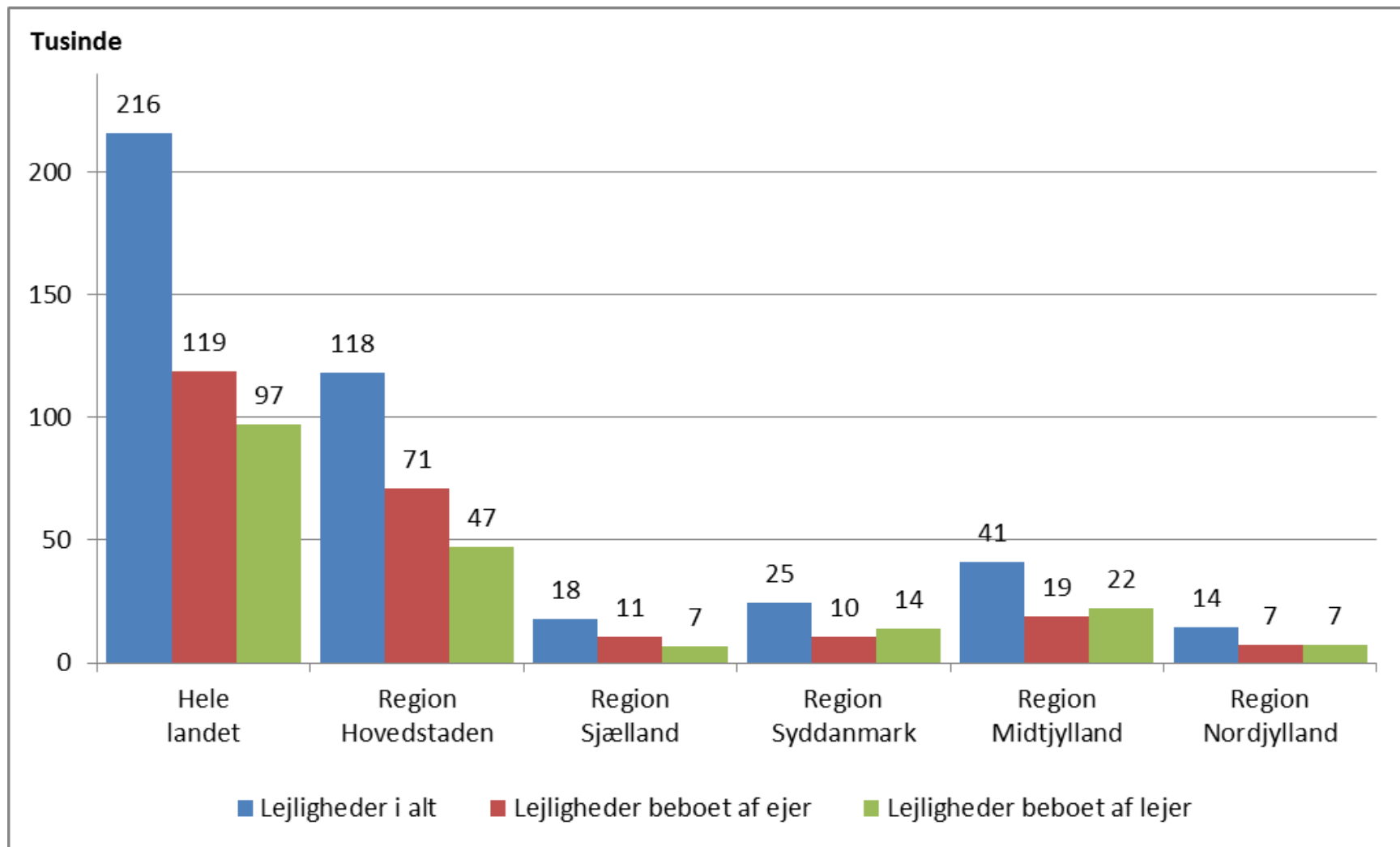
1977: Muligheden begrænses

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.



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 ² -leje (kr.)	Gns. årlig m ² -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 ²)	Gennemsnitlig leje (kr./m ²)	Maksimumsleje (kr./m ²)
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