

Udskriftsdato: 27. december 2025

2024/1 BSF 83 (Gældende)

Forslag til folketingsbeslutning om at give andelsboligforeninger mulighed for at opdele ejendomme i ejerlejligheder

Ministerium: Folketinget

Fremsat den 15. november 2024 af Carl Andersen (LA), Ole Birk Olesen (LA) og Alex Vanopslagh (LA)

Forslag til folketingsbeslutning
om at give andelsboligforeninger mulighed for at opdele ejendomme i
ejerlejligheder

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte et lovforslag inden udgangen af 2025, der giver andelsboligforeninger mulighed for at opdele ejendomme med andelslejligheder i ejerlejligheder.

Bemærkninger til forslaget

Forslaget er en delvis genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 142, folketingsåret 2015-16.

Forslagsstillerne ønsker med dette beslutningsforslag at give andelsboligforeninger frihed til at opdele deres andelsboliger i ejerlejligheder. Efter forslagsstillernes opfattelse bør en andelsboligforening selv kunne bestemme, hvilken ejerform der er mest gavnlig for andelshaverne. Andelshaverne ejer bygningen og bør derfor have mulighed for at bestemme over den.

I dag kan man opdele andelsboliger i lejeboliger (§ 4 i lovebekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber). Det er også muligt at opdele andelsboliger, som er rækkehuse eller dobbelt- eller enkelthuse, i ejerboliger (§ 17 i lovebekendtgørelse nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder), men det er ikke muligt at opdele ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, i ejerlejligheder (ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2). Der er tidligere i stærkt begrænset omfang blevet løsnet op for mulighederne for bl.a. etablering af ejerlejligheder i uudnyttede tagetager på andelsboliger i tilfælde, hvor der er højst to beboelsesenheder (ejerlejlighedslovens § 16, stk. 2, Karnovs noter). Denne skævhed ønsker forslagsstillerne at rette op på, så det fremover bliver muligt for andelsboligforeninger med lejligheder at opdele disse i ejerboliger.

Det er forslagsstillernes vurdering, at de nuværende regler står i vejen for et fleksibelt og gennemsigtigt marked, hvor andelsboligejere kan få det maksimale ud af deres bolig. Derudover begrænser de nuværende regler fleksibiliteten på og investeringerne i boligmarkedet.

Andelsboligmarkedet er attraktivt, men lukket for de fleste. Andelene er svære at få fat i uden de rigtige kontakter, hvilket øger misallokeringen af boliger. Og så er de primært et hovedstadsfænomen. Ifølge Danmarks Statistik udgør andelsboliger ca. 8 pct. af alle boliger i Danmark, og der findes over 210.000 andelsboliger på landsplan. Mere end en tredjedel af etageboligerne i København er andelsboliger, hvilket er en større andel end ejerlejlighedsmarkedet (»Statistikdokumentation for andelsboligsalg 2022«, Danmarks Statistik).

Mange danskere ønsker at eje deres egen bolig. Og særlig i hovedstadsområdet er priserne på ejerboliger steget eksplosivt. Forslaget skaber derfor potentiale for at øge andelen af ejerboliger, særlig i hovedstaden, med over 128.000 boliger. Ifølge DREAM (Danish Research Institute for Economic Analysis) vil der primært ske omdannelser i hovedstaden, Odense, Aarhus, Esbjerg, Herning, Sønderborg og Roskilde. Samlet set øges fleksibiliteten og friheden for over 150.000 andelsboligejere over hele landet (»Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder«, Jonas Zangenberg Hansen og Andreas Østergaard Iversen, DREAM, 2017).

DREAM anslog i 2017, at der i 87 pct. af andelslejlighederne vil være et økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder. Denne gruppe spænder fra færre end 23 pct. i små byer med under 10.000 indbyggere til over 93 pct. i hovedstaden.

Ligeledes viser »Rapport fra Udvalg om Ejerlejlighedsloven« (Erhvervsstyrelsen, 2018), at et flertal i udvalget konkluderer, at der er ønske om at ophæve forbuddet for andelsboliger opført efter 1966 for retligt at sidestille andelsboliger med udlejningsejendomme.

Nærværende beslutningsforslag omhandler alle andelsboliger uanset opførelsesår, men alle liberaliseringer hilses velkommen i udvalgsarbejdet.

Samlet set er ønsket at sikre, at markedet i højere grad end i dag kan udbyde de boliger, som efterspørges, herunder ejerlejligheder, som er særlig efterspurgt i de større danske byer, men i dag er underudbudt grundet bl.a. den nuværende politiske regulering.

Finansiering

Det fremgår af svar på Skatteudvalgets spørgsmål 673, folketingsåret 2023-24, at forslaget skønnes at

medføre et umiddelbart merprovenu på ca. 2,9 mia. kr. for udlejningsejendomme. Efter tilbageløb skønnes provenuet at blive ca. 2,2 mia. kr. Indtægterne kommer fra ejendomsværdiskat, som andelsboliger i dag er fritaget for. Indtægten ventes dog næsten fuldt udlignet af forøgede udgifter til rentefradrag. Hertil kommer et ukendt, men løbende større engangsprovenu fra avancebeskatning ved frasalg. Dette provenu forslås tilsidesat og udmøntet af de partier, som støtter op om forslaget.

Skriftlig fremsættelse

Carl Andersen (LA):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om at give andelsboligforeninger mulighed for at opdele ejendomme til ejerlejligheder.

(Beslutningsforslag nr. B 83)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.