



Talepapir2

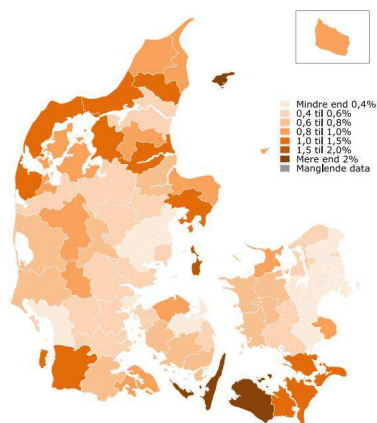
Foretræde Boligudvalget - torsdag den 20. februar 2020 kl. 10:15

Som Torben nævnte, var der i udvalget bag den nye ejerlejlighedslov flertal for at ændre grænsen for opdeling, således at ældre bygninger indeholdende op til 5 boliger også skal kunne opdeles. En ændring vil omfatte ca. 60.000 boliger, hvoraf kun ca. halvdelen forventedes at have et økonomisk incitament til at gennemføre en opdeling, da der en opdeling som oftest vil kræve bygningsmæssige forbedringer. Det økonomiske incitament vil naturligt aftage, jo længere væk man kommer fra de større byer – primært København og Aarhus.

Imødekommes forslaget, vil det ikke være ensbetydende med, at samtlige boliger vil blive omdannet, idet dette naturligvis hænger sammen med det incitament, som den enkelte ejer har, samt hvordan ejerskabet i øvrigt passer ind i ejerens øvrige økonomi. En udlejningsejendom der genererer et årligt overskud på 5 %, giver jo et langt bedre afkast, end hvis pengene står i banken.

Inden man pr. refleks afviser forslaget, finder jeg det relevant at iagttage hvordan de ca. 60.000 boliger ligger fordelt i landet, samt hvordan den foreslåede ændring vil påvirke udbuddet af forskellige boligtyper i den enkelte kommune.

Med til at beskrive det eksisterende boligmarked, hører en iagttagelse af, hvor mange ledige boliger, der er i de enkelte kommuner. Til brug herfor har Boligøkonomisk Videncenter opgjort antallet af parcel og stuehuse boliger uden strømforbrug.



Jo mørke farve, jo flere bygninger uden strømforbrug. Som det fremgår, er der specielt i yderområderne et meget stort antal boliger uden strømforbrug, dvs. de benyttes hverken som helårsboliger eller sommerbolig.

En anden parameter er det faktum, at omkring 50% af alle ejerlejligheder i etageboliger, ikke er beboet af den person, der ejer lejligheden – de fungerer altså som udlejningsboliger.



I Hjørring kommune planlægges nedrivning af 78 almene boliger, hvoraf ca. 35 – 40 siden omfattende reovering i 2013 har stået tomme. I kommunen er ca. 2,6 % af boligerne uden strømforbrug og 5,7 % af boligerne uden cpr. tilmelding i hele 2015. En ændring fra 2 – 5 boliger, vil omfatte 3,1 % af boligmassen, hvoraf formentlig under 1% vil have incitament til omdannelse.

Kommune	Parcel og stuehuse uden strømforbrug i 2015		Parcel og stuehuse uden CPR-tilmelding i 2015		Antal boliger i hele kommunen omfattet af ændring fra 2 – 5		
	Antal	% del	Antal	% del	Antal	% del af boligmassen i kommunen	Incitament til omdannelse (gæt)
København	81	0,5	203	1,4	2.148	0,7	0,7
Slagelse	237	1,4	517	3,1	948	2,4	1
Nordfyns	193	1,9	352	3,5	162	1,2	0,5
Hedensted	175	1,1	428	2,7	308	1,5	0,7
Holstebro	297	1,9	537	3,5	600	2,2	< 1
Hjørring	570	2,6	1.241	5,7	1.067	3,1	< 1

Tallene viser, at langt størstedelen af de 60.000 boliger, der vil være omfattet af en ændring, ligger i de små og mellemstore provinsbyer, samt at der i netop disse kommuner ikke er mangel på ledige boliger, og dermed udlejningsboliger. I sammenhængen skal nævnes, at de pågældende boliger jo ikke vil blive konverteret med det samme, men mere sandsynligt over en 5 – 15-årig periode, alt efter ejerens ønsker og behov. Incitamentet til omdannelse kommer også grundet bedre mulighed for såvel salg som udlejning, idet boligsøgende i disse områder kan tillade sig at lægge større vægt på boligstandarden, end man f.eks. kan i København.

Videre vil de nødvendige bygningsforbedringer til især isolering, give en markant reduktion af CO2 udslippet samt en øget arbejdsmængde til de lokale håndværkere, der herved får bedre mulighed for at ansætte og fastholde lærlinge og svende. Dette vil være gavnligt for fastholdelse af arbejdspladser i landets yderområder.