

Boligudvalget
Folketinget



Edisonsvej 1
5000 Odense C
Tlf.: +45 72 42 37 00
info@socialstyrelsen.dk
www.sbst.dk

Antal solgte private udlejningsejendomme 2018-2022

Sagsnr.:
2023 - 14434

Dato:
15. december
2023

Definition af private udlejningsejendomme

En privat udlejningsejendom er her defineret som en ejendom, hvor mindst 90 pct. af boligerne er private udlejningsboliger. Kun boliger med eget køkken er med i opgørelsen.

En bolig mærkes som privat udlejningsbolig pr. 1. januar. Hvis samme ejendom sælges flere gange på et kalenderår, og f.eks. det første salg medfører et skift af boligtype i de tilhørende boliger, vil ejendommen alligevel optræde som privat udlejningsejendom, da skiftet først træder i kraft i registreene ved årsskifte.

En ejendom defineres som ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer.

Det bemærkes, at små ejendomme, der ikke er ejerlejlighedsopdelt, kan være f. eks. parcel- eller rækkehuse, der er udlejet og herefter solgt.

Resultat

Tabel 1 viser antallet af solgte private udlejningsejendomme og de tilhørende boliger i perioden 2018-2022. Tabellen viser også antallet af solgte private udlejningsejendomme, som ikke er ejerlejlighedsopdelte.

Det ses af tabellen, at der i perioden blev solgt ca. 85.000 ejendomme (mellem 13.000 og 20.000 årligt). Heraf er 58 pct. ikke-ejerlejlighedsopdelte ejendomme. I ejendommene er der ca. 129.000 boliger, hvoraf 71 pct. er beliggende i de ikke-ejerlejlighedsopdelte ejendomme.

Af tabellen fremgår et fald i antallet af solgte private udlejningsejendomme i 2021 og 2022. Dette kan skyldes, at der har været problemer med registreringen af udlejningsforholdet i BBR i netop disse år, hvilket mærkningen som privat udlejningsbolig tager udgangspunkt i. Omfanget af fejlen er ukendt for Social- og Boligstyrelsen.

Tabel 1
Solgte private udlejningsejendomme i perioden 2018-2022

Salgsår	I alt		Heraf ikke-ejerlejlighedsopdelte	
	Ejendomme	Boliger	Ejendomme	Boliger
2018	18.868	29.694	10.112	20.721
2019	18.549	29.222	10.554	20.904
2020	19.534	28.762	11.359	20.238
2021	12.848	19.044	7.589	13.492
2022	15.354	22.060	9.729	16.361
I alt	85.153	128.782	49.343	91.716

Anm.: I opgørelsen indgår kun boliger som har eget køkken. En ejendom defineres her som en privat udlejningsejendom, hvis mindst 90 pct. af boligerne er private udlejningsboliger. En ejendom er ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer.

I 2021 og 2022 har der været problemer med registreringen af udlejningsforholdet i BBR. Dette påvirker mærkningen af private udlejningsboliger. Omfanget af fejlen er ukendt for Social- og Boligstyrelsen.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af boligstatistisk database og salgs- og vurderingsregisteret (SVUR) fra KMD Cognito.

Ifølge lejelovens (Lov nr. 41 af 22. marts 2022) § 196, skal udlejeren af ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse, tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side (tilbudspilgten).

Jf. § 196, stk. 3, finder reglerne ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Hertil kommer, at reglerne om tilbudspilgt, ifølge § 196, stk. 2, finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Andre ejendomme (delvis beboelse) skal have mindst 13 beboelseslejligheder.

Tabel 2 viser antallet af solgte private udlejningsejendomme, som ikke er ejerlejlighedsopdelte, i perioden 2018-2022, fordelt på antallet af boliger i ejendommen. Mindst 90 pct. af boligerne er private udlejningsboliger.

Det fremgår af tabellen, at 95 pct. af de solgte ikke-ejerlejlighedsopdelte private udlejningsejendomme har 1-5 boliger, og at 65 pct. af boligerne er beliggende i disse ejendomme.

Tilsvarende ses det, at 4 pct. af ejendommene har 6-12 boliger, og at 18 pct. af alle boliger i ikke-ejerlejlighedsopdelte ejendomme ligger heri. Ikke-ejerlejlighedsopdelte ejendomme med mindst 13 boliger udgør 1 pct. af de solgte ejendomme, og indeholder 16 pct. af boligerne. Det er disse ejendomme, som formodes at være omfattet af tilbudspilgten.

Tabel 2

Solgte private udlejningsejendomme, der ikke er ejerlejlighedsopdelt, i perioden 2018-2022, fordelt på antallet af boliger i ejendommen. Tal i parentes angiver andelen

Salgs- år	1 - 5 boliger		6 - 12 boliger		Mindst 13 boliger		I alt	
	Ejen- domme	Boliger	Ejen- domme	Boliger	Ejen- domme	Boliger	Ejen- domme	Boliger
2018	9.436	12.295	537	4.301	139	4.125	10.112	20.721
2019	9.920	12.820	501	4.053	133	4.031	10.554	20.904
2020	10.768	13.926	493	3.960	98	2.352	11.359	20.238
2021	7.235	9.326	291	2.251	63	1.915	7.589	13.492
2022	9.357	11.664	308	2.393	64	2.304	9.729	16.361
I alt	46.716	60.031	2.130	16.958	497	14.727	49.343	91.716
(pct.)	(95)	(65)	(4)	(18)	(1)	(16)	(100)	(100)

Anm.: I opgørelsen indgår kun boliger som har eget køkken. En ejendom defineres her som en privat udlejningsejendom, hvis mindst 90 pct. af boligerne er private udlejningsboliger. En ejendom er ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer. I 2021 og 2022 har der været problemer med registreringen af udlejningsforholdet i BBR. Dette påvirker mærkningen af private udlejningsboliger. Omfanget af fejlen er ukendt for Social- og Boligstyrelsen.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af boligstatistisk database og salgs- og vurderingsregisteret (SVUR) fra KMD Cognito.