



Boligmarkedet i februar 2016

Nøgletal for villa/rækkehuse:

- **Salgspris:** 12.380 kr. pr. kvm.
- **Salgstid:** 206 dage
- **Nedslag:** 582 kr. pr. kvm.
- **Udbud:** 36.883 huse

HUSPRISERNE SLOG REKORD I HOVEDSTADEN

AF ANNE-METTE BACHE JENSEN // BOLIGSIDEN.DK // ARKIVFOTO

Mens husejerne på landsplan ikke fik de store overraskelser i februar, hvor prisudviklingen endte med et rundt nul, så det anderledes ud i Region Hovedstaden. Her steg salgsprisen med 0,8 procent fra januar til februar, og det fik for første gang salgspriserne op over 22.000 kroner pr. kvadratmeter, viser nye tal fra Boligsidens Markedsindeks.

Det blev dermed til en prisrekord i februar, hvor salgsprisen på villaer og rækkehuse var den højeste i de seneste seks år, hvor Boligsiden.dk har målt.

»**SER VI PÅ** salgsprisen for villaer og rækkehuse siden 2010, har den været så godt som stillestående på landsplan. Det er kun i Region Hovedstaden, at der er en synligt opadgående tendens, når vi ser i et seks års

perspektiv,« siger Birgit Daetz, der er kommunikationsdirektør for Boligsiden.dk.

PÅ LANDSPLAN FALDT udbuddet af villaer og rækkehuse med 1,6 procent i februar, og i gennemsnit skulle husejerne bruge 206 dage på at sælge huset; en stigning på 2,4 procent fra måneden før.

Også nedslaget steg i februar, så husene blev solgt med en rabat på 582 kroner pr. kvadratmeter i gennemsnit.

Trods nøgletal der ikke vidner om de store udsving på boligmarkedet på landsplan, lagde 2016 ud med en uventet høj handelsaktivitet. Der er godt gang i bolighandlerne, selvom det – i hvert fald i februar – ikke blev afspejlet i hverken salgstid, priser eller nedslag.

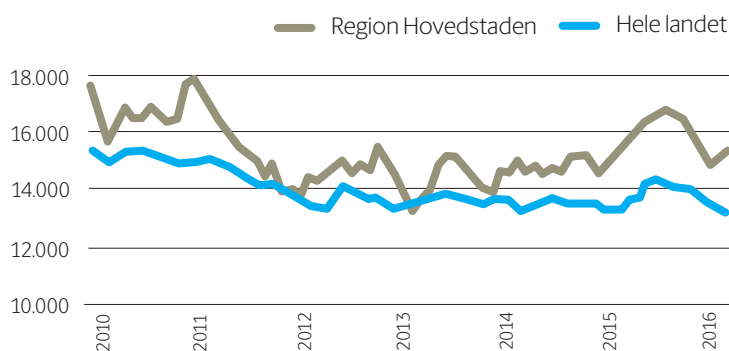
0,9

På landsplan er sommerhuspriserne faldet 0,9 pct. det seneste år og 1,1 pct. den seneste måned. Det gælder dog ikke i Region Hovedstaden, hvor prisen er steget med 1,3 pct. den seneste måned.

LAVET I SAMARBEJDE MED
Boligsiden.dk

Udvikling i sommerhuspriser

Salgspris per kvm. for sommerhuse



BOLIGVIDEN

I DENNE UGE I SAMARBEJDE MED
BOLIGADVOKAT **LARS BASTHOLM (H)**
FRA ELVANG & PARTNERE



HVORNÅR INDTRÆDER DER PLIGT TIL HELÅRSBEBOELSE

For de fleste beboelseslejligheder gælder, at ejeren har pligt til at sørge for, at lejligheden stedse benyttes til helårsbeboelse. Beboelseslejligheder må således normalt ikke stå tomme.

For lejligheder omfattet af Boligreguleringsloven indtræder pligten til helårsbeboelse først, når lejligheden bruges til helårsbeboelse første gang. Sålænge en nybygget lejlighed står tom eller kun anvendes til ophold af kortere eller midlertidig varighed vil lejligheden fortsat være undtaget pligten til helårsbeboelse.

HØJERE PRIS

Lejligheder uden pligt til helårsbeboelse kan normalt sælges for en højere pris end lejligheder med pligt til helårsbeboelse. Det er således en fordel for en ejer om muligt at opretholde fritagelsen for pligt til helårsbeboelse.

I praksis kan det imidlertid give anledning til tvivl om, hvorvidt en lejlighed allerede har været anvendt til helårsbeboelse eller ej. I en sag fra 2013, som jeg selv førte for ejeren, havde ejeren i løbet af en periode på tre år, haft udlejet lejligheden til tre forskellige lejere. Mindst én af lejerne havde tilmeldt lejemålet som sin folkeregisteradresse. Det sidste lejemål havde været mere end halvandet år. Lejeren var formelt beboerens arbejdsgiver og beboeren havde ikke benyttet lejemålet i weekendene. Generelt havde de skiftende lejere været udstationeret af deres arbejdsgiver, og havde brugt lejemålet i hverdagene, men ikke i weekendene.

Efter ophøret af det sidste lejemål meddelte kommunen min klient, at lejligheden efter kommunens opfattelse havde været anvendt til helårsbeboelse, hvorfor pligten til stedse at bruge lejligheden til helårsbeboelse nu var indtrådt. Kommunen krævede således, at min klient udlejede ejendommen til helårsbeboelse. Dette ønskede min klient ikke. Da kravet om helårsbeboelse iøvrigt ville reducere lejlighedens værdi, udtog jeg på vegne min klient stævning mod kommunen.

KRÆVER VARSOMHED FRA EJER

I den konkrete sag fandt både Byretten og Landsretten, at pligt til helårsbeboelse ikke var indtrådt. Landsretten anførte, at brugen af lejligheden var beboelse. Imidlertid blev den stedfundne beboelse af lejligheden anset for midlertidig i den forstand, at den ikke kunne anses for helårsbeboelse.

I den konkrete sag fik ejeren således medhold. Men såfremt ejeren lader en lejlighed bebo i eksempelvis længere perioder, af lejere uden andre beboelsesenheder eller under andre konkrete omstændigheder, kan udfaldet blive et andet. Der vil i så fald være risiko for, at kommunen med rette, anser pligt til helårsbeboelse for at være indtrådt.

En ejer skal således være varsom, såfremt pligten til helårsbeboelse ønskes undgået.

KLUMMEN ER LAVET I SAMARBEJDE MED

ELVANG & PARTNERE