

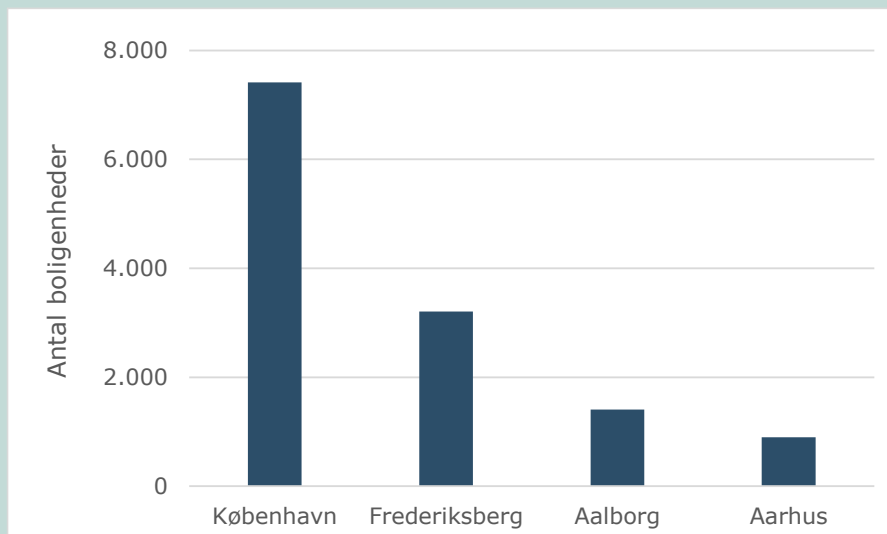
Stort potentiale for konvertering af uudnyttede tagetager til beboelse

Resumé

Denne analyse skønner over *potentialet* for konvertering af uudnyttede tagetager i eksisterende etageejendomme til beboelse.

En central konklusion er, at uudnyttede tagetager i eksisterende etageejendomme til beboelse skønnes at indeholde et samlet potentiale for konvertering svarende til op mod 22.000 mindre boligenheder på landsplan, hvoraf ca. seks ud af ti boligenheder ligger i fire af landets største kommuner.

Figur: Skøn for antal boligenheder ved konvertering af uudnyttet tagetage i etageejendomme til beboelse i fire af landets største kommuner



Hvis kravet til størrelsen af de potentielle boligenheder øges, reduceres potentialet til antallet af boligenheder ligeledes.

Med henblik på at øge boligudbuddet i og omkring de større byer anbefaler EjendomDanmark derfor kommunerne at implementere følgende tiltag: 1) Mere fleksible og hurtigere lokalplaner, 2) Bedre og hurtigere lokal- og byggesagsbehandlingstid og 3) Bedre samarbejde med private aktører og 4) Lempelse af 95 m²-reglen i Københavns Kommune.

Formål

Formålet med denne analyse er at belyse potentialet i en konvertering af uudnyttede tagetager - fx loftsrums - i eksisterende etageejendomme hvis primære anvendelse er beboelse.

Det skal særligt ses i den sammenhæng, at boligefterspørgslen i landets største byer forventes at stige markant frem mod 2060, herunder i særdeleshed i København.¹

En oplagt måde at øge boligudbuddet på er at udnytte den eksisterende boligmasse ved fx at konvertere uudnyttede tagetager i eksisterende etageejendomme, der anvendes til beboelse.

En række faktorer, herunder byggeomkostninger, renteniveau, forventet lejeindtægt mv., har betydning for, om det er økonomisk rentabelt at konvertere uudnyttede tagetager i eksisterende etageejendomme til beboelse. Denne analyse forholder sig alene til potentialet for konvertering - altså hvor mange tagetager det rent fysisk er muligt at konvertere.

Datagrundlag

Analysen tager afsæt i Bygnings- og Boligregisteret (herefter BBR), der indeholder byggetekniske oplysninger om alle bygninger i Danmark.

Mere konkret tages udgangspunkt i følgende to felter i BBR: *Felt 221 – Tageetageareal* og *Felt 222 – Areal af udnyttet del af tagetagen, jf. boks 1*. Felterne angiver hhv. det samlede tagetageareal og hvor meget af tagarealet, som er udnyttet.

Med udgangspunkt i følgende udtryk kan potentialet for konvertering af udnyttet tagetage i en eksisterende etageejendom beregnes således:

$$\text{Udnyttet areal} = \text{Samlet areal} - \text{udnyttet areal}$$

¹ Se analysen *Boligefterspørgsel i København frem mod 2060* udarbejdet af EjendomDanmark (november 2025).

Hvis en etagebolig har en tagetage, som ikke er – eller kun delvist er – udnyttet, vil der således være et potentiale i at konvertere den uudnyttede del af tagetagen til beboelse.

Til gengæld vil en etageejendom uden en tagetage eller en allerede fuldt udnyttet tagetage ikke indeholde et potentiale for konvertering.

Boks 1. Bygnings- og Boligregisteret

Bygnings- og boligregisteret er et landsdækkende register, der giver et samlet overblik over ejendomme, bygninger og boligenheder med detaljer om bl.a. størrelse, anvendelse og tekniske forhold.

Felt 221 – Tagetageareal:

Samlet areal af tagetagen, der er udnyttet eller kan udnyttes til beboelse eller erhverv. Arealet måles i et vandret plan til ydersiden af de begrænsende vægge eller tagflader i en højde af 1½ meter over gulvplan.

Felt 222 – Areal af udnyttet del af tagetagen:

Areal af den del af tagetagen, der er indrettet til beboelse eller erhverv. Arealet måles i et vandret plan til ydersiden af de begrænsende vægge eller tagflader i en højde af 1½ meter over gulvplan, hvor eventuelt areal til skunkrum dog fraregnes.

I BBR indgår ikke oplysninger om en række byggetekniske krav for konvertering af tagetagen til beboelse. Det gælder bl.a. adgangsforhold til tagetagen, loftshøjde, isoleringsforhold, brandsikkerhed, ventilation, forekomst af dagslys mv.

Det er således ikke muligt at identificere, om bygningsreglementets byggetekniske krav er overholdt².

Hvis en etagebygning ikke opfylder en eller flere af de byggetekniske krav, kan det være omkostningstungt at konvertere en uudnyttet tagetage til beboelse. Det kan indebære, at konverteringen ikke er økonomisk rentabel.

Til gengæld kan en planlagt renovering af en etagebygning – fx udskiftning af et nedslidt tag – betyde, at der opstår en økonomisk tilskyndelse til samtidig at konvertere en uudnyttet tagetage til beboelse.

I denne analyse indgår alene potentialet ved at konvertere uudnyttede tagetager i eksisterende etageejendomme anvendt til beboelse, uden forbehold for om det enkelte byggeprojekt umiddelbart overholder de byggetekniske krav eller er økonomisk rentabelt.

Resultater

Ifølge BBR er der på landsplan ca. 1,35 km² uudnyttet tagetageareal – svarende til arealet af ca. 180 fodboldbaner – i eksisterende etageejendomme, hvis primære anvendelse er beboelse.

Der er således et markant potentiale i at konvertere uudnyttet tagetageareal i etageejendomme til beboelse. Hvis dette potentiale skal omsættes til et skøn for antal boligenheder, har det afgørende betydning, hvor meget af det uudnyttede etageareal, der forudsættes at skulle indgå pr. boligenhed.

Det skyldes, at etageejendomme med et relativt beskedent potentiale risikerer, at det uudnyttede tagetageareal til beboelse er for småt til konvertering. Det er fx tilfældet for en etageejendom, hvis kravet til størrelsen af den enkelte boligenhed er større end det uudnyttede tagetageareal. På samme måde spiller det ind, om

Ifølge BBR er der samlet set ca. 1,35 km² uudnyttet tagetageareal i eksisterende etageejendomme til beboelse på landsplan.

² www.bygningsreglementet.dk

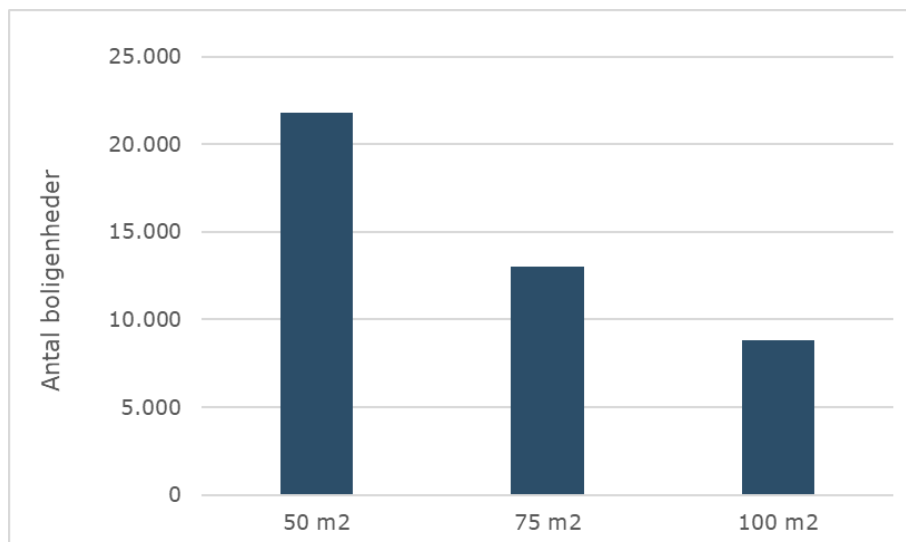
etageejendomme med større potentiale kan dele det uudnyttede tagetageareal op i mindre boligenheder.

Indretningen af den enkelte uudnyttede tagetage kan variere betydeligt. Hvis det lidt forsimplet forudsættes, at et uudnyttet tagetageareal på mindst 50 m² kan konverteres til én boligenhed, skønnes det, at det vil indebære et samlet potentiale på op mod ca. 22.000 mindre boligenheder på landsplan, *jf. figur 1*.

Forudsætningen svarer til, at uudnyttet tagetageareal på op til 49 m² ikke kan konverteres, at arealer mellem 50 og 99 m² kan konverteres til én enhed, at 100-149 m² kan konverteres til to enheder osv. Hvis det til gengæld forudsættes, at et uudnyttet tagetageareal på hhv. mindst 75 eller 100 m² kan konverteres til én boligenhed, skønnes det, at det vil indebære et samlet potentiale på op mod hhv. ca. 13.000 eller knap 9.000 boligenheder.

På landsplan skønnes uudnyttede tagetager i eksisterende etageejendomme at kunne konverteres til op mod ca. 22.000 mindre boligenheder.

Figur 1: Skøn for antal boligenheder ved konvertering af uudnyttet tagetage i eksisterende etageejendomme fordelt efter størrelse



Kilde: EjendomDanmarks egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistik registerdata. Opgørelsen afspejler data pr. ultimo 2023.

Anm.: I figur 1 er det forsimplet forudsat, at en boligenhed kan konverteres med afsæt i hhv. 50, 75 eller 100 m² uudnyttet tagetageareal i en etageejendom til beboelse.

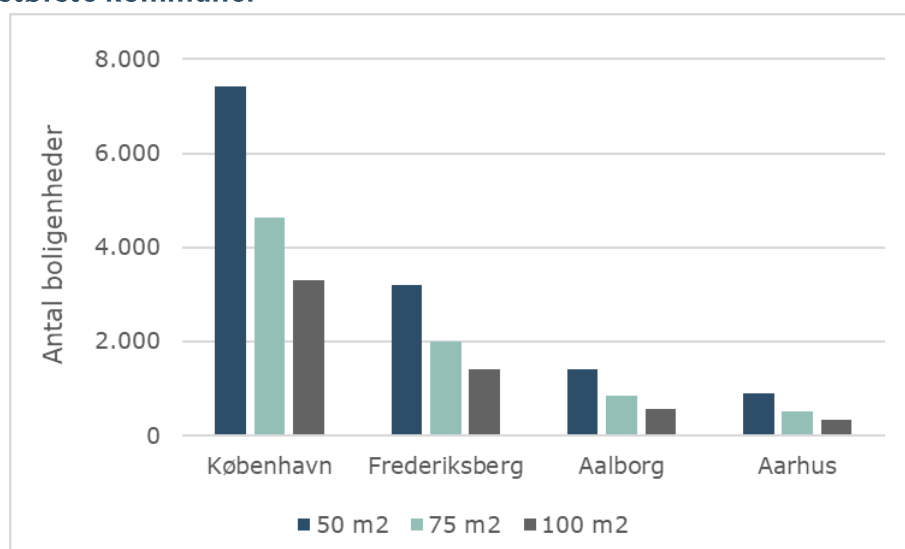
Analysen tager som tidligere pointeret udgangspunkt i etageejendomme anvendt til beboelse. Disse ejendomme er hovedsageligt beliggende i og omkring de større byer. Det understreges af, at ca. seks ud af ti boligenheder fra uudnyttede tagetager i

etageejendomme er beliggende i fire af landets 98 kommuner, jf. figur 2.

Alene i København og Frederiksberg Kommune ligger ca. halvdelen af de potentielle boligenheder. Det er således i særdeleshed i hovedstadsområdet, at potentialet for konvertering er gældende.

I København og Frederiksberg Kommune ligger ca. halvdelen af de potentielle boligenheder.

Figur 2: Skøn for antal boligenheder ved konvertering af uudnyttet tagetage i eksisterende etageejendomme for fire af landets største kommuner



Kilde: EjendomDanmarks egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistik registerdata. Opgørelsen afspejler data pr. ultimo 2023.

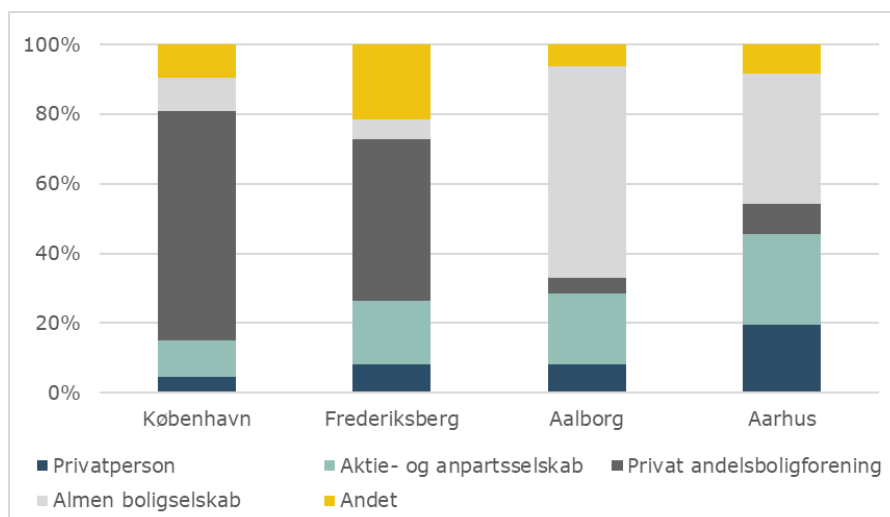
Anm.: I figur 1 er det forsimplet forudsat, at en boligenhed kan konverteres om med afsæt i hhv. 50, 75 eller 100 m² uudnyttet tagetageareal i en etageejendom til beboelse.

Da boligefterspørgslen fremadrettet forventes at stige markant i netop disse kommuner, er det oplagt at undersøge mulighederne for at øge boligudbuddet gennem den eksisterende boligmasse i disse områder.

Hvis det primære ejerskab opgøres for etageejendomme med potentielle boligenheder, ses det, at potentialet i hovedstadsområdet er størst for boligenheder i private andelsboligforeninger, mens det tilsvarende er størst for etageejendomme med almene boliger i Aarhus og Aalborg Kommune, jf. figur 3.

I hovedstadsområdet er potentialet for konvertering størst blandt private andelsboligforeninger, mens det er størst for almene boliger i hhv. Aarhus og Aalborg Kommune.

Figur 3: Andelen af de potentielle boligenheder ved konvertering af uudnyttet tagetage i etageejendomme fordelt på ejerskab



Kilde: EjendomDanmarks egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistik registerdata. Opgørelsen afspejler data pr. ultimo 2023.

Anm.: I figur 3 er andelen af de potentielle boligenheder ved konvertering af uudnyttet tagetage fordelt på ejerskab beregnet med afsæt i boligenheder konverteret ud fra 50 m² uudnyttet tagetageareal. Der er set bort fra etageejendomme uden en angivet ejerforholdskode, hvilket i Frederiksberg Kommune svarer til ca. 13 pct. af de potentielle boligenheder, mens det i Aarhus Kommune svarer til ca. 31 pct. I København og Aalborg Kommune svarer det til godt 20 pct. af de potentielle boligenheder.

Det skal også ses i den sammenhæng, at boligenheder i private andelsboligforeninger aktuelt udgør ca. 30 pct. af de eksisterende boligenheder i etageejendomme i hhv. København og Frederiksberg Kommune, mens almene boliger udgør ca. en tredjedel af boligenhederne i etageejendomme i hhv. Aarhus og Aalborg Kommune.³

Diskussion

I nærværende analyse er der ikke taget højde for, om de byggetekniske krav for konvertering af uudnyttet tagetage til beboelse er opfyldt. Det skyldes, at disse oplysninger ikke umiddelbart er tilgængelige i BBR, og at det derfor vil kræve en individuel

³ Statistikbanken (tabel BOL101) samt egne beregninger.

byggeteknisk gennemgang af den enkelte ejendom. Dermed er det heller ikke muligt at vurdere, om en konvertering af en uudnyttet tagetage er økonomisk rentabel.

Derudover kan andre forhold, som fx begrænsninger i lokalplaner, ejerforholdet af ejendomme og de enkelte boliger samt udfald af nabohøringer mv., have betydning for muligheden for at indfri potentialet for konvertering.

Fx vil det i en privat andelsboligforening typisk kræve, at minimum to tredjedele af foreningen bakker op om en konvertering, hvis projektet skal kunne gennemføres. Og selvom projektet er økonomisk rentabelt, kan den enkelte beboer have andre interesser, der i sidste ende betyder, at der ikke er den fornødne opbakning til konverteringen.

En anden ikke uvæsentlig hindring for konvertering af uudnyttet tagetage er ikrafttrædelsen af det nye boligskattesystem. Det skal ses i den sammenhæng, at der ved overgangen til de nye boligskatteregler i 2024 blev indført den *moderniserede stigningsbegrænsning*, der sikrer, at en eventuel højere ejendomsskat med afsæt i de nye regler for erhvervsejendomme indfases gradvist over tid.

Mere konkret er hindringen, at konverteringen af tagetagen til beboelse kan indebære, at ejendommens anvendelseskategori ændres, eller at ejendommen får et nyt identifikationsnummer (BFE-nummer). Det vil i begge tilfælde medføre, at en eventuel stigningsbegrænsning for ejendommen (herunder også for de eksisterende boligenheder) bortfalder.⁴ Det kan øge grundskyldsbetalingen markant for den enkelte etageejendom.

Da etageejendomme til beboelse i og omkring de større byer i høj grad netop er omfattet af den moderniserede stigningsbegrænsning – som en konsekvens af de nye og markant højere grundvurderinger i samspil med de nye boligskatteregler – er det

Det nye boligskattesystem risikerer at stå i vejen for konvertering, da den *moderniserede stigningsbegrænsning* med gældende regler kan bortfalde for en hel ejendom, hvis tagetagen udnyttes til beboelse.

⁴ Ejendomsskatteloven § 45, stk. 3.

uhensigtsmæssigt, at de nye boligskatteregler på denne måde risikerer at stå i vejen for en bedre og mere optimal udnyttelse af de eksisterende etageejendomme.

Politiske anbefalinger

EjendomDanmark har i en årrække italesat udfordringen vedrørende ophævelsen af stigningsbegrænsningen ved konvertering af uudnyttede tagetager i etageejendomme til beboelse over for Skatteministeriet. Det ser nu ud til at have båret frugt. Skatteministeriet arbejder på at indføre en fritagelse for stigninger i grundskyldsbetalingen, der opstår som følge af en konvertering af et uudnyttet tagetageareal til beboelse.⁵

Desuden foreslås fritagelsen at have tilbagevirkende kraft fra kalenderåret 2024, hvilket indikerer, at Skatteministeriet anerkender, at en eventuel ophævelse af den moderniserede stigningsbegrænsning ved konvertering af uudnyttede tagetager til beboelse er en uhensigtsmæssig konsekvens af ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler. Lovforslaget forventes at træde i kraft den 1. juli 2026.

EjendomDanmark anbefaler desuden kommunerne at implementere følgende tiltag:

1. *Mere fleksible og hurtigere lokalplaner*

- Projekter som disse bør prioriteres i kommunens processer. Samtidig anbefales det at indarbejde mere fleksibilitet i planlægningen, så der kan bygges tilstrækkeligt med boliger, hvor behovet er størst – fx ved at tilade en højere bebyggelsesprocent.

2. *Bedre og hurtigere lokal- og byggesagsbehandling*

⁵ Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love.

Det anbefales at styrke kapaciteten og effektiviteten i behandlingen af byggesager og lokalplaner, så nye projekter ikke forsinkes unødigt.

3. Bedre samarbejde med private aktører

- Det anbefales, at kommunen i højere grad inviterer private foreninger, investorer og ejendomsudviklere ind i dialogen om denne form for byudvikling.

4. Lempelse af 95 m²-reglen i Københavns Kommune

- Det anbefales at lempe eller helt afskaffe 95 m²-reglen i Københavns Kommune, så nybyggeri i højere grad afspejler den forventede bolig efterspørgsel på mindre boliger frem mod 2060.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål til analysen, kan du kontakte chefkonsulent Jasper Johansen på jjo@ejd.dk eller cheføkonom Bjarke Roed-Frederiksen på brf@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.