

Hvem ejer de bebyggede områder i Danmark?

Af Ingeborg Vind, Anne Kaag Andersen, Kamilla Tofting og Emil Habes

Danmark er et lille land med et areal på 43.000 km², men hvem ejer egentlig jorden i Danmark? Denne analyse ser nærmere på ejerskabet af Danmarks jord. Især fokuseres der på ejerskab af de bebyggede områder, som består af parcelhuse og tilhørende haver, sommerhuse, erhvervsbygninger, boligblokke samt andre bygninger. De bebyggede områder udgør 7 pct. af Danmarks samlede areal.

Analysens hovedkonklusioner:

- Privatpersoner og interessentskaber ejer 80 pct. af Danmarks samlede areal, mens virksomheder og selskaber ejer 8 pct. og det offentlige ejer 9 pct. Endelig ejes 3 pct. af foreninger, legater og institutioner mv.
- Ca. 73 pct. af de bebyggede områder i Danmark ejes af privatpersoner inkl. interessentskaber, mens virksomheder ejer knap 17 pct., stat og kommuner ejer ca. 7 pct. og de resterende 3 pct. ejes af foreninger, legater og institutioner mv.
- To tredjedele af de bebyggede områder, som er ejet af privatpersoner, ejes af mænd, mens en tredjedel ejes af kvinder. I de større byer samt i nogle kommuner i Nordsjælland er kvindernes ejerandel højere end i resten af Danmark, fx ejer kvinderne i nogle kommuner i og omkring København mere end 45 pct. af de bebyggede områder.
- Godt 1,9 mio. personer, svarende til 44 pct. af befolkningen over 20 år, ejer bebyggede områder. 60 pct. af de 50-59-årige ejer bebyggede områder, mens ejerprocenten fx kun er 4 pct. blandt de 20-29-årige og 34 pct. blandt de 30-39-årige.
- De 10 pct. blandt privatpersonerne, der ejer mest bebygget jord, ejer tilsammen ca. halvdelen af de privatejede bebyggede områder.
- Langt de fleste ejer én ejendom, men næsten en kvart million privatpersoner ejer to eller flere ejendomme med bebyggelse.

Privatpersoner ejer størstedelen af Danmark

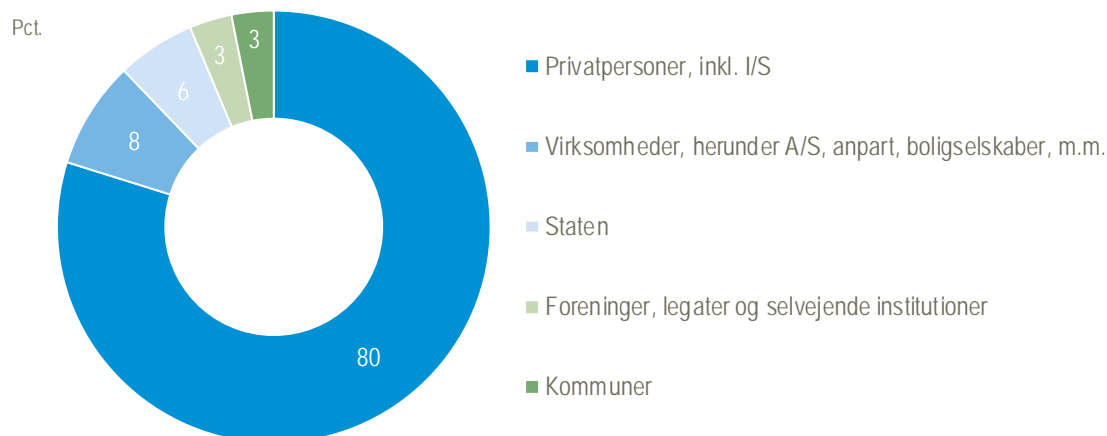
Danmarks areal udgør i alt ca. 43.000 km². Arealet anvendes til forskellige formål såsom landbrugsafgrøder, infrastruktur, skov, lysåben natur, søer og vandløb samt bebyggede områder, hvor fx jorden under parcelhuse og sommerhuse inkl. haver og erhvervsbygninger indgår.

Det er privatpersoner og interessentskaber¹, som ejer den største andel af Danmarks areal, idet de ejer 80 pct. af arealet. Virksomheder ejer 8 pct., mens stat og kommune tilsammen ejer 9 pct., jf. figur 1. Endelig ejer forskellige foreninger, legater og selvejende institutioner 3 pct. De 80 pct. af Danmarks samlede areal, der er ejet af privatpersoner og interessentskaber, er ejet af flere end 1,9 mio. danskere. Det er altså tæt på halvdelen af personerne over 20 år med bopæl i Danmark, der ejer jord.

Arealopgørelsen stammer fra det grønne nationalregnskab, jf. boks 1, mens ejerskabet til de forskellige arealer er opgjort via en kobling mellem arealopgørelsen og SKATs vurderingsregister, jf. boks 2.

Den private ejerandel i Danmark er noget højere end i vores nabolande. Ifølge en opgørelse fra Nordisk Ministerråd² ejer det offentlige en højere andel af jorden i særligt Norge, men også i Sverige, hvilket kan hænge sammen med, at forskellige naturområder i disse lande fylder mere end i Danmark. I Sverige ejes en forholdsvis høj andel desuden af virksomheder, hvilket blandt andet skyldes skovbrug.

Figur 1 Ejerskab til Danmarks areal. 2016



Kilde: Særudtræk fra SKAT's vurderingsregister.

Boks 1: Det grønne nationalregnskab

Arealdækket er opgjort med bistand fra Danish Centre for Environment and Energy (DCE). Her er dannet det såkaldte BASEMAP, hvor en række kortkilder er integreret og koblet til matrikelkortet. Læs mere i: Levin, G., Iosub, C.-I. & Jepsen, M.R. (2017). [Basemap02: Technical documentation of a model for elaboration of a land-use and land-cover map for Denmark](#). Technical Report from DCE 95.

I Danmarks Statistik er data yderligere bearbejdet til arealregnskabet, som er dokumenteret i arealregnskabsdokumentationen. Arealregnskabet er en del af [det grønne nationalregnskab](#).

Opgørelsen af det bebyggede areal i BASEMAP og dermed i arealregnskabet bygger primært på den topografiske kortlægning af Danmark, også kaldet Kort10. Præcision og pålidelighed for opgørelsen af størrelsen af det bebyggede areal afhænger dermed af kortlægningen, som varetages af kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

¹ Areal ejet af privatpersoner og interessentskaber kan være ejet af enkeltmandsvirksomheder. Interessentskaber kan sidestilles med enkeltmandsvirksomheder, men har mindst to ejere jf. [Erhvervsstyrelsen](#).

² [Nordic Council of Ministers: Excerpt from state of the Nordic Region 2018. The Rapidly Developing Nordic Bioeconomy.](#)

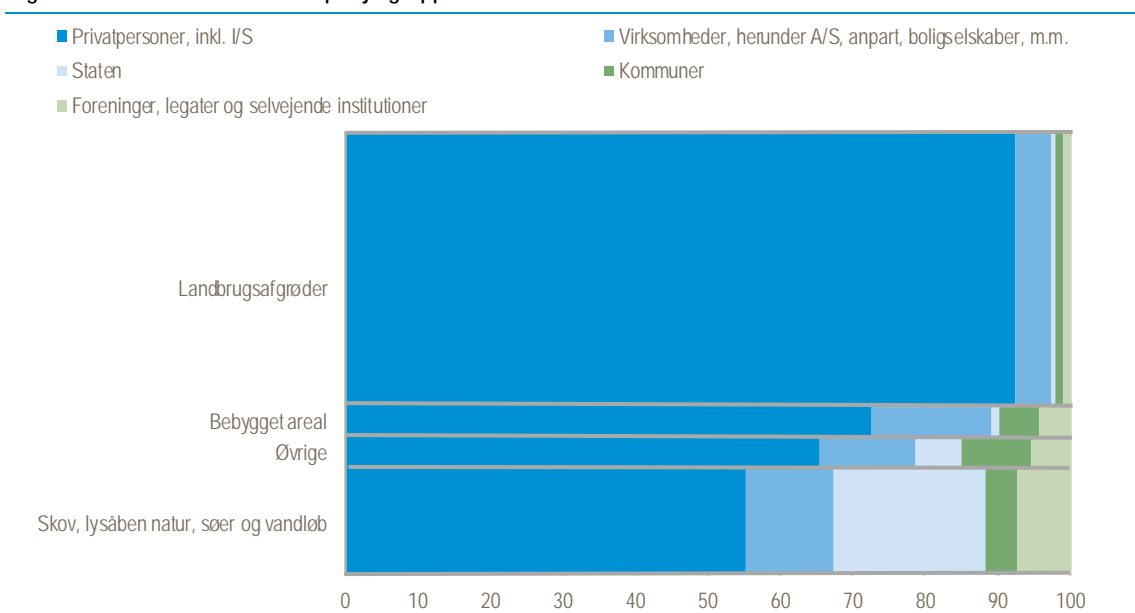
73 pct. af de bebyggede områder ejes af privatpersoner

Der er forskel i fordelingen af ejerskab alt afhængig af arealtype, jf. figur 2. I figuren angiver højden på de vandrette rækker fordelingen på de forskellige arealtyper, mens farvefordelingen på den enkelte række afspejler ejerskabet. Det betyder fx, at det lyseblå areal viser det areal, der er ejet af staten.

Det fremgår af figur 2, at landbrugsarealer udgør den klart største del af Danmarks landareal³. I 2016 havde Danmark et landbrugsareal på 26.200 km² svarende til 61 pct.⁴ af det totale areal, og langt den største del (knap 93 pct.) af landbrugsarealerne er ejet af privatpersoner og interessentskaber. De 25 pct. af Danmarks areal, som er dækket af skov, lysåben natur, søer og vandløb ejes i noget mindre grad af private (55 pct.), mens 21 pct. er ejet af staten og 12 pct. af virksomheder⁵.

De bebyggede områder udgør samlet ca. 3.000 km² svarende til 7 pct., hvoraf 73 pct. ejes af privatpersoner inkl. interessentskaber, mens virksomheder ejer knap 17 pct. Knap 7 pct. ejes af stat og kommuner, mens de resterende 3 pct. ejes af foreninger, legater og institutioner.

Figur 2 Arealdække fordelt på ejergrupper. 2016



Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække og SKAT's vurderingsregister.

Anm: "Øvrige" består blandt andet af arealer uden oplysninger om arealdække og private fællesveje, mens arealer med anden infrastruktur som fx motorveje ikke er inkluderet i figuren.

Boks 2: Hvordan har vi gjort?

I denne analyse kobles arealdækket fra det grønne nationalregnskab med oplysninger om ejere fra SKAT's vurderingsregister. Koblingen sker med matrikelnummeret som nøgle. Et matrikelnummer kan være ejet af én eller flere personer. Ejere er "dem, som står på skødet", dvs. der er ikke taget hensyn til formuefællesskab hos fx ægtepar. I de tilfælde, hvor der står flere ejere på skødet, er arealet fordelt på ejerne efter ejerandel.

Fokus i analysen er således på enkeltpersoner frem for familier, som ellers ofte bruges som udgangspunkt i opgørelser af formuefordelinger, fordi der ikke er data for formuefællesskaber i ægteskaber. Valget af enkeltpersoner som omdrejningspunkt har betydning for resultaterne. Fx ville fordelingen på deciler i figur 6 se anderledes ud, hvis analyseenheden var familier i stedet.

³ Landbruget i Danmark fylder en høj andel af arealet sammenlignet med de øvrige europæiske lande iflg. LUCAS opgørelsen, som dog ikke er direkte sammenlignelig med arealopgørelsen fra det grønne nationalregnskab. Læs mere i DST Analysen: [Størstedelen af de danske naturarealer er ejet af private](#).

⁴ Kilde: Statistikbanken.dk/AREALDK1

⁵ Ejerskabet af skov, lysåben natur, søer og vandløb blev analyseret i DST Analysen: [Størstedelen af de danske naturarealer er ejet af private](#).

Samtidig er fokus i analysen på *arealer* frem for *værdi*, blandt andet fordi der ikke umiddelbart findes statistik for jordpriser. En tilsvarende analyse baseret på værdi ville give andre resultater.

For to-familiehuse, der er opdelt i ideelle anparter, ejes det bebyggede areal af parterne i fællesskab, uanset om de har tinglyst en kontrakt, hvoraf det fremgår, at de har brugsret til hver sin del af haven.

Arealer, som er bebygget med ejerlejligheder, er som udgangspunkt ejet af ejerlejlighedsforeningen/moderejendommen, mens arealer bebygget med andelsboliger oftest er ejet af andelsboligforeningen. I begge tilfælde er arealerne i denne analyse indeholdt i "Foreninger, legater og selvejende institutioner". En undtagelse kan være hvis ejerlejlighedsforeningens eller andelsboligforeningens bygninger er bygget på en lejet grund. Det findes, men der er kun ganske få tilfælde. Samlet fylder arealerne med ejerlejligheder og andelsboliger ikke meget.

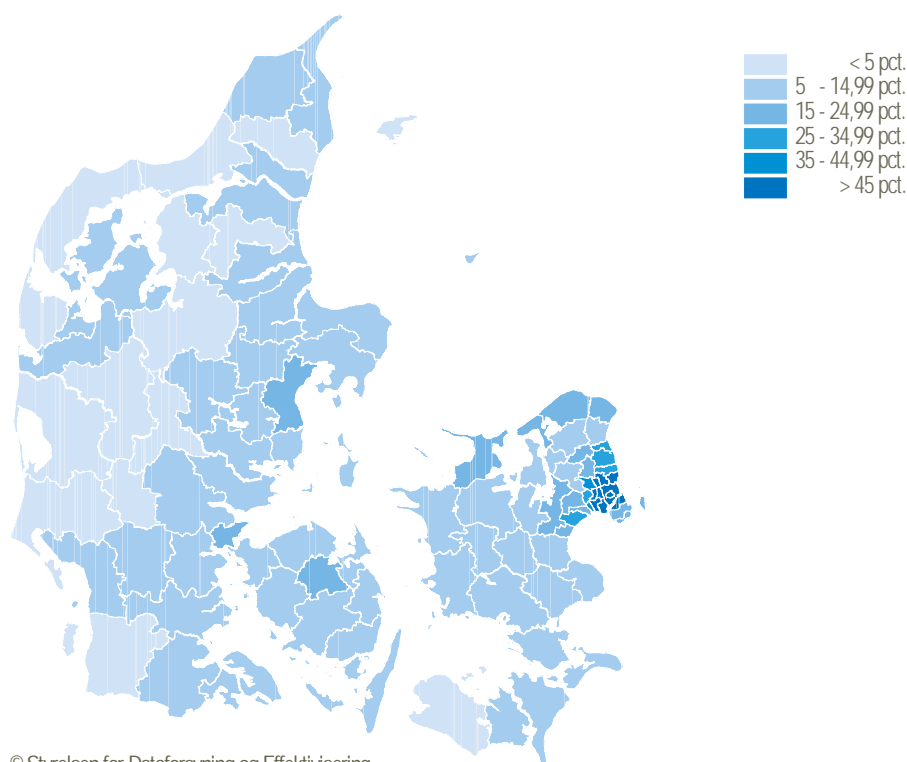
Præcisionen og pålideligheden af oplysningerne om ejere i SKATs register vurderes at være høj, da disse oplysninger bruges til administrative formål med økonomiske konsekvenser. Analysens tal er et resultat af samkøring af flere datasæt, og der er derfor nogle kilder til usikkerhed både i matchningen på matrikelnummer og i den GIS-procedure, hvor et rastermap (BASEMAP) er kombineret med et vektorkort (matrikelkortet). Usikkerheden vurderes ikke at påvirke analysens konklusioner, men da det er en ny type analyse, som bruger data på nye måder, kan der være forhold vedrørende præcision og pålidelighed, som vi ikke er opmærksomme på.

Ejerforholdene er opgjort pr. 1.1.2016, ligesom arealregnskabet er opgjort for 2016.

De bebyggede områder udgør kun 7 pct. af Danmarks samlede areal, men det er der, de fleste danskere bor, arbejder og opholder sig det meste af tiden. Det er også på de bebyggede områder at de fleste økonomiske aktiviteter foregår, hvis man ser bort fra land- og skovbrug. De bebyggede områder koster ofte mere pr. kvadratmeter end de øvrige arealtyper. De bebyggede områder omfatter arealer med alle typer af bygninger: boliger og erhverv samt tilhørende områder: parcelhushaver, parkeringspladser, indkørsler og andre arealer omkring og mellem bygninger.

I en række af kommunerne i hovedstadsområdet udgør bebyggede områder over 45 pct. af kommunernes samlede areal, jf. figur 3. For en række kommuner i Vest- og Nordjylland samt på Lolland udgør de bebyggede områder under 5 pct.

Figur 3 Andel bebyggede områder for kommuner. 2016



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække.

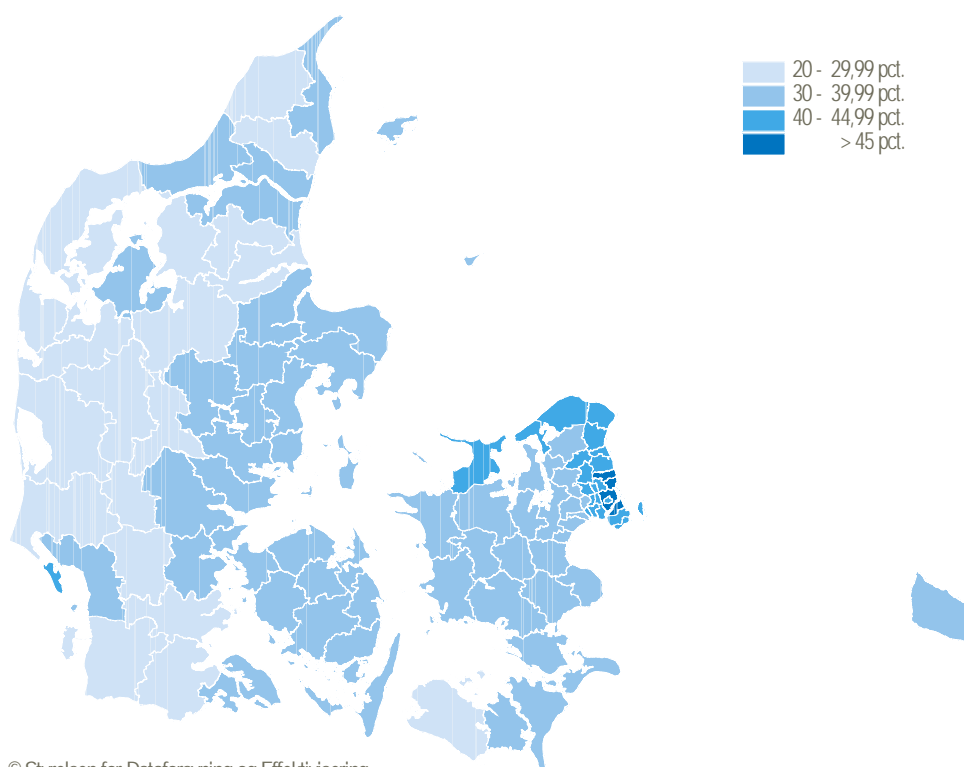
Mænd ejer bebyggede områder i højere grad end kvinder

En matrikel kan ejes af en eller flere personer. Lidt over halvdelen (58 pct.)⁶ af ejendommene med bebyggelse, som er ejet af privatpersoner⁷, er ejet af to personer, mens ca. 3 pct. har mere end to ejere. De resterende ca. 39 pct. af ejendommene med bebyggelse har én ejer. Arealet for en matrikel med flere ejere er fordelt på de enkelte ejere efter ejerandel, jf. boks 2.

Der er en vis kønsforskel i ejerskabet: 67 pct. af det bebyggede areal, som er ejet af privatpersoner, ejes af mænd og 33 pct. af kvinder. Ejerskabet reflekterer, som beskrevet i boks 2, udelukkende navnene på skødet – der er ikke taget hensyn til evt. formuefællesskaber hos fx ægtepar.

Der er store regionale forskelle i ejerfordelingen mellem kønnene, jf. figur 4. I nogle få kommuner i hovedstadsområdet er ejerandelen næsten ens for mænd og kvinder, da mere end 45 pct. af de bebyggede områder ejes af kvinder. I andre kommuner, særligt i det jyske, er ejerfordelingen mellem kønnene mere skæv, idet det er mellem 20 og 30 pct. af de bebyggede områder, der ejes af kvinder.

Figur 4 Kvinders ejerandel af bebyggede områder, der er ejet af privatpersoner. 2016



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække og SKAT's vurderingsregister.

Ejerandelen er højest blandt de 50-59 årige

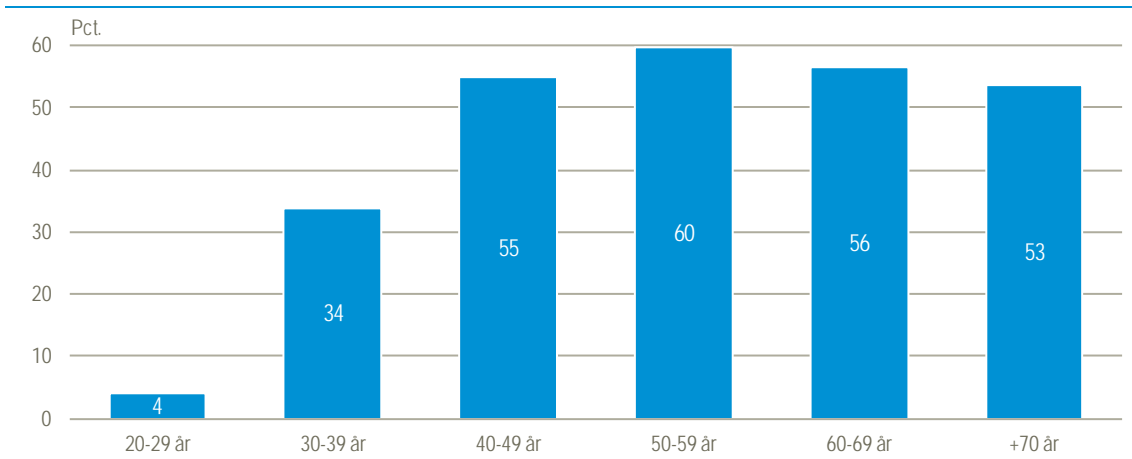
Mange danskere ejer bebyggede områder via deres parcelhus eller sommerhus. Der er ca. 1,9 mio. personer, der ejer bebyggede områder, hvilket svarer til 44 pct. af befolkningen over 20 år.

Andelen af befolkningen, der ejer bebyggede områder, varierer kraftigt med alderen, jf. figur 5. Andelen er størst i aldersgruppen 50-59 år (60 pct.) og meget lav for personer under 30 år.

⁶ De 58 pct. af ejendommene er mindre end den gennemsnitlige ejendom med bebyggelse, hvilket betyder, at det kun er 36 pct. af arealet, der er ejet af to personer,

⁷ Størstedelen af de matrikler, som er bebyggede og er ejet af "privatpersoner og interessentskaber", ejes af privatpersoner (98 pct.).

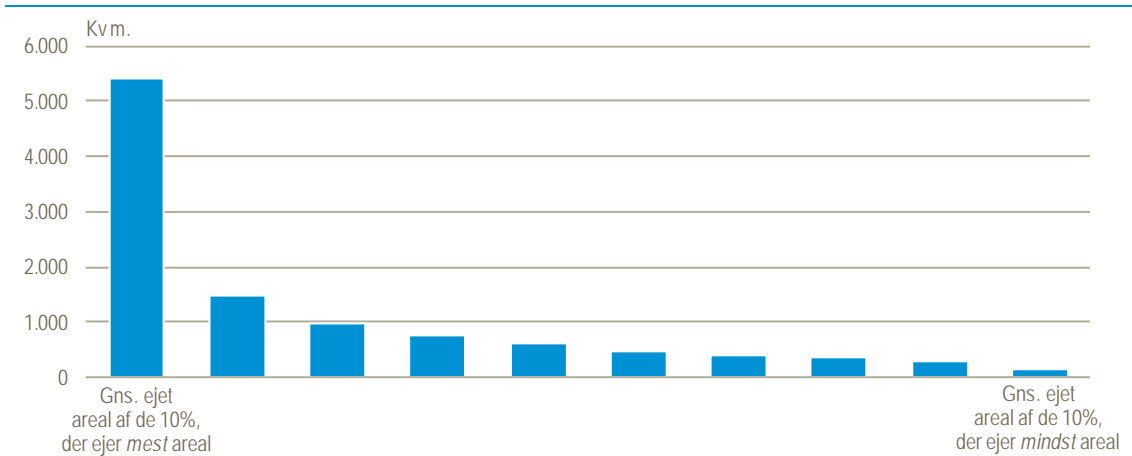
Figur 5 Andel af befolkningen, som ejer bebyggede områder. 2016



Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække og SKAT's vurderingsregister.

De 1,9 mio. privatpersoner ejer i alt ca. 2.100 km² bebyggede områder. Dette svarer til, at de ejer knap 1.100 m² hver, men arealet er ikke lige fordelt. Jf. figur 6. De 10 pct., der ejer mest, ejer i gennemsnit mere end 5.000 m² pr. person, mens de 10 pct., der ejer mindst, gennemsnitligt ejer 140 m² pr. person. De øverste 10 pct. ejer tilsammen ca. halvdelen af de samlede privatejede bebyggede områder.

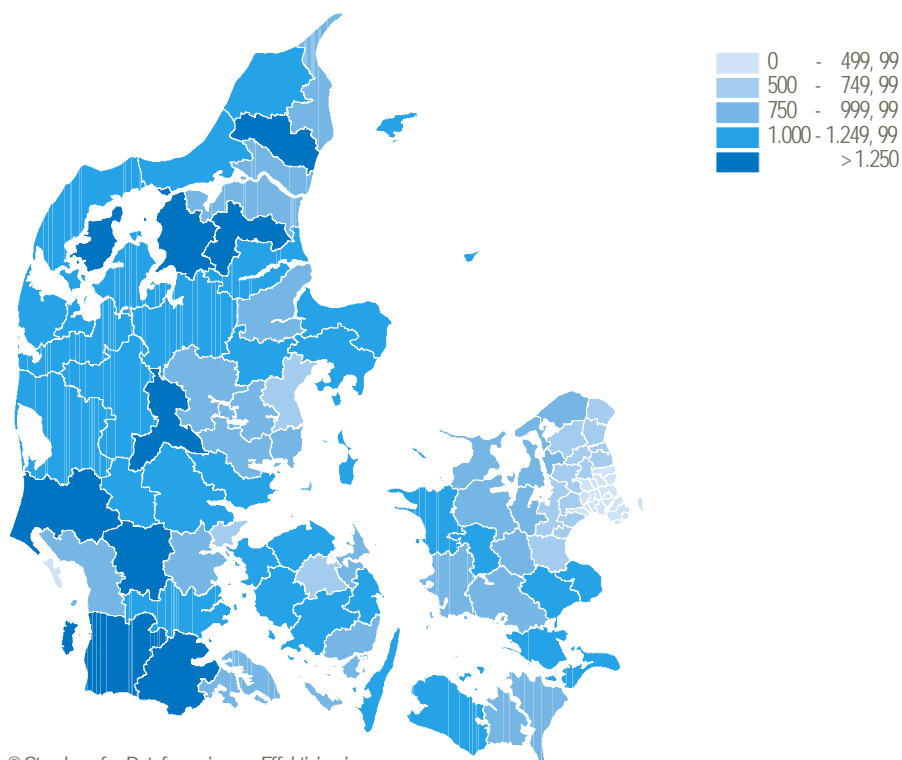
Figur 6 Areal pr. person for ejere af bebyggede områder fordelt på decilgrupper. 2016



Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække og SKAT's vurderingsregister.

Der er også geografiske forskelle på, hvor meget bebygget areal privatpersoner i gennemsnit ejer, se figur 7, formentlig på grund af forskelle i jordpriser. Privatpersonerne ejer mest i en række syd- og vestjyske kommuner og mindst i de større byer.

Figur 7 Gennemsnitligt areal pr. person for ejere af bebyggede områder. 2016 (kvadratmeter)



Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække og SKAT's vurderingsregister.

Knap 259.000 personer – eller ca. hver 7. af de, som ejer bebyggede områder – ejer mere end én ejendom, fx både parcelhus og sommerhus. Heraf ejer ca. 212.000 personer to ejendomme, jf. tabel 1.

Tabel 1 Antal personer med ejerskab over forskellige antal ejendomme med bebyggelse. 2016

	Personer
1 ejendom	1 666 000
2 ejendomme	212 000
3 ejendomme	32 000
4. ejendomme	8 000
5 eller flere ejendomme	7 000

Kilde: Særudtræk fra Statistik for arealdække og SKAT's vurderingsregister.