

# Den nødvendige boligreform – en skitse

*Ud fra et princip om at beskatte og regulere de fire hovedboligformer efter samme regler skitseres konturerne til en langsigtet og sammenhængende løsning af nøgleproblemet i dansk boligpolitik: ubalancen mellem boligmarkedets delmarkeder. Ubilancen mødes bl.a. som markante omfordelinger mellem boligtagerne, blokeret adgang til de billigste boligformer og unødigt risikotagning for personer, der tvinges til boligkøb.*



Jens Lunde, lektor, cand. polit.  
Institut for Finansiering,  
Handelshøjskolen i København

## **Boligpolitikens aktører**

Politikerne holdt næsten boligen ude af valgkampen i 2001. De var åbenlyst skræmte af boligspørgsmål efter 1998-valgkampen. Den politiske usynliggørelse af boligen er umiddelbart fortsat. Ganske vist rummer den nye regerings boligpolitiske program opsigtsvækkende enkeltforslag såsom et stop for ejendomsværdiskattens stigning og salg af almene boliger, men den indeholder ingen sammenhængende forsøg på at løse ubalancen på det danske boligmarked.

Men problemerne på boligmarkedet består, og de forværres, som tiden går. Den folkelige interesse for boligspørgsmålene er af samme grund intens, og ønskerne om løsning er påtrængende.

Mange vil mene, at nedlæggelsen af By- og bo-

ligministeriet ved regeringsdannelsen var endnu et skridt mod usynliggørelse af boligproblemerne og et stop for boligpolitik. Det må imidlertid i stedet fremføres, at der ikke har været ført nogen balance-skabende boligpolitik de seneste årtier igennem By- og boligministeriets aktiviteter. Ministeriets ressort omfattede kun partielt vilkårene for leje- og andelsboliger, der kun rummer godt en trediedel af borgerne. De samme boligformers skattevilkår er derimod bestemt i Skatteministeriets ressort. Også vilkårene for ejerboligerne styres reelt over Skatteministeriet, og dén boligform rummer dog knap 2/3 af borgerne. Væsentlige eksempler på fraværet af en sammenhængende bolig- og skattepolitik er, at Pinsepakken fra 1999 såvel som skattereformerne fra 1994 og 1987 øgede omkostningerne ved at bo i ejerbolig, mens lejeboligerne var uberørte. Det forværrede balanceproblemerne på boligmarkedet. Tilsvarende arbejdede Lejelovskommissionen uden at inddrage nogen (væsentlige) skatteaspekter (Boligministeriet, 1997). – Det kan i øvrigt noteres, at den borgerlige regering i Sverige afskaffede landets boligministerium i 1991, uden at senere socialdemokratiske regeringer har genetableret dette ministerium (Persson, 2001).

## **Boligproblemer**

Hvis den nye regering og folketinget fortsat und-

lader de nødvendige, gennemgribende omlægninger af vilkårene på leje- og andelsboligmarkedet, fortsætter »boliglotteriet«. Det er skabt igennem mere end et halvt århundredes faktisk førte skatte- og boligpolitik. »Boliglotteriet« udlodder sikre gevinster på flere tusinde kroner månedligt til vinderne, der især befinder sig i lidt ældre private og almene lejeboliger samt private andelsboliger. Taberne i lotteriet »tvinges« til at købe en ejerbolig, hvis de ellers kan og vil betale for en tilsvarende boligstandard.

Alle her i landet kender, og de fleste har på et tidspunkt i deres tilværelse selv stået over for de »boligproblemer«, der kun kan oplystes her. Det er åbenlyst særlig de unge, der er under etablering m.h.t. uddannelse, erhverv og ikke mindst familie, som umiddelbart mærker »boligproblemerne«. Men omfordelingen mellem boligtagerne igennem »boliglotteriet« mærkes i virkeligheden – positivt eller negativt – hver måned for alle i alle aldersgrupper.

Det anses som vanskeligt at finde en leje- eller andelsbolig og nærmest umuligt at få en »billig« bolig, hvorimod ejerboliger let findes i alle størrelser og kvaliteter. Boligvalget begrænses for dem, der får de »billige« boliger. Reguleringen giver nogen mennesker unødigt ekstra flytninger, mens den hæmmer andres mobilitet. Der er ventelister til de almene lejeboliger, hvor det tager tiår at nå frem til de mest attraktive. Befolkningen må opleve, at der er for få boliger. Boligtagerne betaler vidt forskellige boligudgifter for i øvrigt ens boliger. Der er høj belåningsgrad og derfor høj risiko for de unge boligejere, der er »tvunget« til at købe. Det er dyrt at handle ejerbolig.

Mange vil nok savne et eller andet på problemlisten. Mange mener fx, at ejerboligpriserne er »for høje« for »almindelige« mennesker. Den oplevelse kan også skyldes, de andre boligformer er så billige. Korrigerer man huspriserne for almindelig inflation, er de ikke højere i dag end i midten af 1980'erne eller end i 1970'erne. Bl.a. skattereformerne har skabt de stærke svingninger i boligpriserne, som forvirrer befolkningens opfattelse af, hvor høje boligpriserne faktisk er og bør være. Ejerboligernes stærke pris-svingninger har påført boligejerne store kapitaltab i perioder og givet dem store kapitalgevinster i andre perioder. Det er *boligprissvingningerne*, der i givet fald er boligproblemet, ikke boligpriserne.

Faktisk er huspriserne forholdsvis lave i forhold til, hvad det koster at bygge boliger. Der bygges nu

få ejerboliger – og endnu færre siden Pinsepakken. Der er i denne forstand faktisk »boliger nok«. Men boligbyggeriet er ret lavt, for boligmassen vil først være fornyet ved udskiftning efter omkring 125 år med den nuværende byggetakt.

De mange nævnte »boligproblemer« kan imidlertid sammenfattes i et boligproblem: den voldsomme ubalance mellem boligformerne, så i øvrigt ens boliger koster vidt forskelligt. Hvis ubalancen bliver fjernet, reterer der mest boligproblemer som en følge af uheldige konjunkturpåtryk.

Det helt centrale mål ved vurdering af balancen imellem boligformerne er, hvad det koster at bo i hver af boligformerne. Den sammenligning må selvsagt foretages for »identiske boliger«, der afkaster samme nytte til beboerne, uanset hvilken boligform der er tale om. Den sammenligning kan ikke foretages ved de umiddelbart observerbare »boligudgifter«, der kun viser likviditetsbelastningen ved at bo. For både ejer- og andelsboligen påvirkes boligudgiften nemlig bl.a. af boligens belåningsgrad, afdrag på lånene, inflationens og dermed rentens højde samt lånetype. Derfor anvendes »user costs«, dvs. de egentlige boligomkostninger, til sammenligningen.

»User costs« omfatter: 1. kapitalomkostningen, der svarer til det alternative afkast af en lige så risikabel placering, 2. afskrivningspost som udtryk for ejendommens generelle nedslidning og forældelse, 3. reparationer og vedligeholdelse, 4. andre drifts- og administrationsomkostninger, 5. men fratrukket prisstigningen på tilsvarende ejendomme af uændret kvalitet.

Når »user costs« sammenlignes mellem boligformerne, fås følgende hovedtræk (se Lunde & Hvidt, 1999): Generelt dyrest er de meget små nye årgange private lejeboliger. Ellers er ejerboligerne de dyreste, selv om denne boligform med næsten 2/3 af befolkningen er den mest udbredte. Også nyligt opførte private andelsboliger – uden eller med støtte – ligger på dette prisniveau, men dog lidt lavere end ejerboliger. Gruppen af ældre almene boliger, ældre private lejeboliger og ældre private andelsboliger er normalt markant billigst – og langt billigere end, hvad der kan tilskrives forældelse og nedslidning.

Det Økonomiske Råd har foretaget en tilsvarende sammenligning af boligformernes user costs (DØR, 2001, især pp. 257-262). Resultatet fremviser samme struktur i resultaterne som ovennævnte undersøgelse. Overensstemmelsen havde dog været

mere tydelig, hvis Rådet i deres beregninger havde medregnet risici ved ejendomsinvestering og afskrivninger for værdiforringelsen igennem levetiden.

### **Formål: Balance mellem boligformerne**

Formålet her er at skitsere en sammenhængende reform af bolig- og skattepolitikken, der kan skabe balance på boligmarkedet, så det bliver lige dyrt at bo, uanset om boligen er ejerbolig, privat andelsbolig, almen lejlighed eller privat lejlighed. Mange vil sikkert mene, at skitsens politiklægnings er temmelig voldsom. Det afspejler dog blot, hvilken styrke ubalancen på boligmarkedet egentlig har!

Udtrykket »lige dyrt« bliver anvendt, for der er ingen grund til at afsætte store offentlige ressourcer til, at folk kommer til at bo »lige billigt«. Det ville belaste den offentlige økonomi ekstremt, hvis fx de mange ejerboliger skulle være forholdsmæssigt lige så billige at bo i som i de ældre leje- og andelsboliger.

Om alle boliger blev lige så dyre at bo i som ejerboligerne, kan ikke være så galt i betragtning af, ejerboligerne faktisk fortsat begunstiges af favorable skatteregler. Dette økonomisk korrekt argument blev senest ført frem af Det Økonomiske Råd i majrapporten (DØR, 2001, bl.a. p. 178), men det er ikke et overdrevent populært argument blandt bolig-ejerne.

Det skitserede løsningsforslag tilstræber således at skabe balance på et boligmarked med et vist boligsubsidieniveau. Forslaget tager ikke skridtet videre og tilstræber at skabe lige vilkår for investeringer i boligejendomme og for investeringer i andre ejendomme og kapitalgoder. Der er ikke meget, som tyder på nogen tæt substitution mellem bolig- og andre investeringer, så at boliginvesteringer skulle fortrænge andre investeringer i nogen højere grad. Desuden er bolig- og boligejendomsmarkederne for længst tilpasset det nuværende subsidieniveau.

Den klassiske fejl er at søge at løse boligproblemerne ved at bygge flere boliger. Det var før, under og efter valgkampen flere bekvemme forslag om bl.a. at lade pensionskasser og almene selskaber bygge flere boliger. De forslag løser bare ikke de nuværende boligproblemer. De nye boliger vil ikke kunne konkurrere med de fordelagtige gamle leje- og andelsboliger. Hvis huslejerne virkelig skulle være så lave for alle, ville statskassen blive lænset.

Der ses heller ikke byggegrunde i Københavns og i de større byers centre til at bygge mere dér, hvor de unge mennesker tilsyneladende helst vil bo. – Meget af boligdiskussionen har drejet sig om de unges boligforhold. Og vil de unge finde nye almene etageejendomme i de ydre forstæder særligt tiltrækkende?

Der er i dag ingen alvorlige grunde til at føre bolig- og rentebeskatningen tilbage til tiden før Pinsepakken, – især ikke hvis regeringen begrænser skattetrykket, og hvis regeringens økonomiske politik via Nationalbankens hånd sikrer en fortsat lav rente. For boligejere fra før Pinsepakken er ejendomsværdiskatten generelt ikke højere, end skatten af lejeværdien ville have været. For købere efter 1. juli 1998 er den omlagte skat få procent højere. Undtagelsen er pensionisterne, der nu betaler lige så meget som andre ejere, med mindre de har særlig lav indkomst. Det er genopretningen af ejerboligpriserne, der har øget ejendomsværdiskatten beløbsmæssigt stærkt. – Derimod blev rentefradragsretten beskåret væsentligt ved Pinsepakken. (Se i øvrigt Lunde, 1999).

### **Sammenhængende bolig- og skattepolitik med ens regler**

Forslaget til en sammenhængende bolig- og skattepolitik for de fire boligformer, der i dag er underlagt hver sin regulering og beskatning, har til formål at skabe balance mellem boligformerne. Med det mål for øje *må bolig- og skattepolitikken omlægges radikalt. Det sker enkelt ved at følge et princip om at beskatte og regulere de fire boligformer med samme regler.* Kun boligernes beliggenhed, størrelse, alder, udstyr, vedligeholdelse osv. begrunder da forskelle i boligomkostninger og boligejendomspriser.

#### *1. samme indkomst- og ejendomsskatter*

Skitsen til en ny balanceskabende bolig- og skattepolitik må begynde med at *ligestille beskatningen af ejendommens ejere.* Alle ejendomme er pålagt grundskyld, men indkomsten fra ejerskab af boliger burde lige så vel beskattes ens. I årtier er boligejernes lejeværdiskat blevet indædt diskuteret, mens private andelsboligforeninger og almene boligselskaber var og er fuldkommen fri for indkomstskat. Stik modsat bliver ejere af private udlejningsejendomme fuldt beskattet både af årets netto-lejeindtægter og ved salg af ejendommens værdistigning. I forvejen er udlejerne frataget store indtægter ved husleje-

reguleringen. Det burde være svært at begrunde, at nogen ejendomsejere skal være »indkomstskattefrie«, mens andre bliver »fuldt beskattet«.

Det er nærliggende fremover at kopiere beskatningen af den mest udbredte boligform, ejerboligen, så alle boligejendomme pålægges samme ejendomsværdiskat. Den er som hovedregel 0,8% af den offentlige ejendomsværdi for boligejere fra før Pinsepakken, og 1,0% for dem, der har købt siden.

Med ejendomsværdiskat bliver boligejerne altså uændret beskattet, mens almene boligselskaber og private andelsboligforeninger kommer til at betale denne skat. Ejerne af private boligudlejningsejendomme får en skattelettelse, da ejendomsværdiskatten erstatter både indkomst- og ejendomsavance-skatten. Det må også ses i det lys, at uden en balancskabende boligpolitik ville private boligudlejningsejendomme i høj grad blive omdannet til ubeskattede private andelsboligforeninger, og de vil ad åre helt forsvinde, fordi der næsten ikke bygges private lejeboliger. – Såfremt det politiske mål om skattestop skal imødekommes, kan det ske ved, det samlede provenu fra indkomstbeskatningen af alle boligformerne låses fast.

### 2. samme rentefradragsret

Skitsens andet element bliver, at *rentefradragsrettens skatteværdi må være ens* for boligformernes forskellige ejerkategorier. Omdrejningspunktet kunne være de i gennemsnit ca. 33%, der gælder for boligejerne. For ejere, der ikke kan modregne renteudgifter i skattepligtig indkomst, kunne fradraget omlægges til et tilskud. Ens rentefradragsværdi skaber muligvis også andre skattek tekniske problemer, der kan løses, men ikke skal uddybes her.

### 3. ingen maksimalhuslejer, men lejerbeskyttelse

Det er helt nødvendigt at *fjerne huslejereguleringen for private udlejningsboliger*, for ellers har boligformen ingen fremtid. Det overlader ikke lejerne til griske pengesugende kapitalister. Naturligvis må huslejerne forventes at stige som senest vurderet af Det Økonomiske Råd med godt 40% i gennemsnit, (DØR, 2001, p. 273). Men lejeforhøjelserne kunne indføres ved nyudlejning eller over mange år. Det vil være oplagt at fastholde et sæt »spilleregler« i lejeoven for markedets funktion, – ligesom der på mange andre områder er omfattende forbrugerbeskyttelse, også ved køb af finansielle tjenester og ved ejerboligkøb.

De fleste europæiske lande havde omfattende huslejeregulering efter krigen, hvad der ødelagde deres lejeboligmarkeder, men tilsyneladende har de fleste nu indført en »blød« lejeregulering, (Lind, 2001). Specielt er det lykkedes Tyskland og Schweiz at skabe store, velfungerende private lejeboligmarkeder. Her er Danmark ikke på forkant med udviklingen.

### 4. ingen maksimalpriser for andelsboliger

Tilsvarende må *maksimalprisreglerne for private andelsboligers andelsbeviser (egenkapitalen) opheves*. Det kræver hovedmålet: ens boligomkostninger. Uden »andelsboligfordelen«, hvor beboeren i en gammel andelsbolig sparer adskillige tusinde kroner hver måned, vil ingen »betale penge under bordet« for andelsbeviset.

### 5. engangsskat på udløste kapitalgevinster til udlejere og andelshavere

De nævnte omlægnings vil udløse betydelige pristigninger på private udlejningsejendomme og private andelsboliger med store engangsgevinster til ejerne og til andelsbolighaverne, en slags »windfall gains«. Det taler for at *beskatte disse engangsgevinster*. Gevinstskatten kan udformes tilsvarende skatten ved første gangs salg af udstykkede og hidtil udlejede ejerlejligheder.

For private boligudlejningsejendomme vil denne engangsskat plus forøgelsen af ejendomsværdiskatten ved, at denne pålægges alle kategorier ejere af boligejendomme netto give det offentlige en provenugevinst i forhold til den nuværende beskatning. Hertil kommer skat fra, når det bliver rentabelt at bygge nye private lejeboliger. Alternativet er, at den private lejebolig forsvinder ud af markedet – med provenutab til det offentlige.

### 6. almene boligselskaber omdannes til aktieselskaber

Skitsen bygger på, at ejere af boligejendomme har de fornødne incitamentter til at lade markedet fungere og skabe samme boligomkostningsniveau i de forskellige boligformer. Det incitament kendes ved prissætningen på markedet for alle andre private forbrugsgoder i det danske samfund.

De almene boligselskaber mangler incitamentet til at indføre »markedslejer«, da selskaberne ikke må varetage kapitalinteressen. Egenkapitalen i almene boligorganisationer har karakter af en »herre-

løs« kapital. Modellen rummer allerede derfor en *privatisering af de almene boligselskaber* ved, at de omdannes til aktieselskaber. Boligselskaberne er formelt ledet af beboerne, mens kapitalinteressen fortøner sig. For så vidt svarer boligselskabernes opbygning til sparekassernes og realkreditinstitutternes, før deres ejerskabsform blev vitaliseret og omlagt til aktieselskaber, så de fuldt ud kom til at fungere på markedsvilkår. Privatiseringen af de almene selskaber kan følge tilsvarende retningslinier. Da de almene boligjendomme for de flestes vedkommende er opbygget for offentlige tilskud, bør statskassen have en væsentlig andel af nettoprovet fra privatiseringen.

Boligselskaberne får da incitament til at fastsætte huslejerne ud fra markedsprincipper, til effektiv drift og til at skabe et skattepligtigt overskud. Selskabernes betydelige skjulte kapital bliver synlig ved, at den nuværende undtagelsesbestemmelse i regnskabslovgivningen fjernes. Selskabernes kapital tillige med kapitalen i sektorens fonde muliggør, at selskaberne selv vil kunne opføre boliger, efter den fornødne omlægning af boligformens lovgrundlag er sikret. Dette boligbyggeri vil da ske på samme markedsvilkår som andre boliginvesteringer. Det kan aflaste statskassen for en væsentlig udgiftsbyrde.

Forslaget om privatisering er, at boligselskaberne fortsætter som boligudlejningsselskaber. Boligerne bør ikke sælges til lejerne til discount-priser som ejerlejligheder – den engelske model – hvor boligen efterfølgende kan realiseres til markedspris, eller som andelsboliger – den danske model – hvor boligerne efterfølgende fortsat kun må sælges til lovens maksimalpriser (discountpriser). Hermed skabes reel konkurrence mellem almene og private boligselskaber, hvad samfundet tilstræber på så mange andre områder.

Ad åre, når der er skabt balance mellem boligformerne, vil der også være skabt balance mellem boligjendomspriserne, og der vil da uden større negative konsekvenser kunne åbnes op for frivillige salg af almene boliger som andels- eller ejerboliger. Lejernes og andres incitament til køb vil samtidig ikke være kunstigt stimuleret af udsigten til nye lotterigevinster, men nøgternt behersket af den reelle pris for boligerne.

Også de private andelsboligforeninger mangler umiddelbart et incitament til at indføre »markedspriser« på andelene. Det må imidlertid forventes

løst samtidig med, maksimalprisreglerne for andelene ophæves.

### *7. ophæve selektiv støtte til nybyggeri*

Det er oplagt nødvendigt at *fjerne den direkte støtte til opførelse af almene boliger, ungdomsboliger, ældreboliger og private andelsboliger*. Alternativt måtte der ydes byggestøtte til alle boligformer. Det bryder med årtiers boligpolitik, hvor byggeri af disse boligformer har været direkte støttet. Denne byggestøtte forvrider på længere sigt balancen mellem boligformerne.

Forslaget betyder, at byggeri af alle boligformer støttes indirekte ved, at ejendomsværdiskatten er lavere end skatten af andet kapitalafkast og ikke mindst end skatten af arbejdsindkomst. Nye boliger bliver da opført, når det er rentabelt med det indirekte skattesubsidie. En fortsættelse af selektiv byggestøtte ville skabe yderligere forvriddinger, ligesom det unægtelig burde være svært at begrunde kun at støtte nybyggeri fra udvalgte ejerkategorier, fx pensionskasser og almene boligforeninger, mens andre ejere ikke må få byggestøtte.

Med stop for selektiv byggestøtte vil en eller flere boligformer ikke på længere sigt overtage hele boligmarkedet. Man vil heller ikke længere opleve, at boligselskaberne bygger, mens ustøttet privat lejeboligbyggeri er urentabelt. Der er også i længden et skisma mellem at bygge lejeboliger, der primært fordeles ud fra sociale kriterier, og undlade at bygge lejeboliger til den del af befolkningen, som ikke opfylder de kriterier!

### **Ubehagelige konsekvenser**

#### **– sociale hensyn uændret,**

#### **måske forbedret boligsikring og boligydelse**

Det skal ikke skjules, at forslagene må ventes at øge boligomkostningerne på længere sigt for måske godt 30% af boligmassen og 25% af befolkningen. Det vækker erfaringsmæssigt kraftig modstand fra de begunstigede. Men hvis boliglotteriet skal elimineres, må gevinsterne nødvendigvis fjernes, og det er netop hensigten med forslagsskitzen!

Det er langt fra kun økonomisk dårligt stillede, der bor i de billigste boliger, hvad Det Økonomiske Råd også viste, (jfr. DØR, 2001, afsnit III.5). En stor del af de billigste boliger fordeles ikke efter sociale kriterier. Det er oplagt meget vanskeligt at komme ind i en »billig« privat lejebolig uden relationer til ejerens netværk. Og de billige ældre andels-

boliger fordeles mest til familie og venner. De billigste almene boliger fordeles i høj grad internt i boligforeningerne efter årtiers medlemskab gennem oprykning til bedre og billigere boliger. Modsat udlejes de nyeste og dyreste almene boliger især til personer, der har lavere indkomst, og som opnår boligsikring eller boligydelse.

Det giver den pointe, at en del boligtagere i de nu billigste boliger uden videre vil kunne klare et løft i deres boligomkostninger. Det er dog næsten tradition ikke at »jage folk fra hus og hjem«, hvad der taler for overgangsordninger.

Generelt har sociale hensyn i årtier båret boligpolitikken, specielt på lejeboligområdet. Men langt fra alle lejere er dårligt stillede, og økonomisk svagt stillede kan let findes inden for de andre boligformer. De sociale hensyn berettiger imidlertid ikke til, at *alle* skal have store boligsubsidier fx på leje- og på andelsboligmarkedet.

Men der vil naturligvis også i fremtiden være familier, hvis økonomiske ressourcer ikke rækker, og som må tilgodeses med boligsikring eller boligydelse. Skitsens sidste element er derfor ikke at begrænse den *individuelle boligstøtte*, men tværtom ved detaludformningen at overveje at *forbedre* ordningen. Herunder bør en udbygning af støtten overvejes, så den ikke reelt kun kan tildeles lejere.

### Artiklens løsningsforslag contra DØR's forslagskitse

Skitsen ovenfor udbygger forslagene i den økonomiske lande-rapport til Nordisk Skattevitenskapelig Forskningsråds årsmøde i 1999, (Lunde, 1999). Det Økonomiske Råds anbefalinger i maj-rapporten om den fremtidige skatte- og boligpolitik svarer i al væsentlighed hertil, (DØR, 2001, pp. 298-303).

En afgørende forskel er imidlertid, at Det Økonomiske Råd foreslår at fordoble ejendomsværdiskatten for boligejere til 2% og samtidig afvikle alle særregler i denne skat. Jeg foreslår at fastholde ejendomsværdiskatten som nu. Rådet foreslår altså at tage det skridt videre, at afkastet af alle investeringstyper beskattes ens, foruden at der skabes balance på boligmarkedet. Jeg vurderer, at det er tilstrækkeligt at skabe denne balance, og at der ikke skabes væsentlige forvriddningseffekter af den ulige behandling af boliginvesteringer i forhold til andre investeringer.

Allerede udjævningen af boligomkostningerne på »ejerbolig-niveau« fordyrer nemlig som nævnt

det at bo for en del af boligtagerne. Den faldende efterspørgsel vil også virke imod marginalt lavere ejerbolig- og specielt ejerlejlighedspriser.

Hvis ejerboligsikringen blev sat op, ville boligomkostningerne i hvert fald på længere sigt også stige for ejerboliger – og måtte da stige yderligere for de øvrige boligformer, såfremt der samtidig skal etableres en balance mellem boligformerne. Der foreligger imidlertid på kortere og mellemlang sigt en risiko for et føleligt prisfald på ejerboliger, hvilket med den meget høje belåning af ejerboligerne ville indebære en alvorlig risiko for den finansielle stabilitet i samfundet.

Samlet vil Det Økonomiske Råd's forslag øge boligomkostningsniveauet og på lang sigt reducere den efterspurte boligomkostning mærkbart. Grundlæggende må man pege på, at det danske boligforbrug indtil nu er øget ekstra gennem årtiernes subsidiering. Danskerne kommer derfor til at bo dårligere, hvis det bliver dyrere at bo i alle boligformer, og det vil ske gennem en årtier lang og pinetud proces som følge af boligernes lange levetid. På kort sigt risikerer en sådan omlægning at give voldsom turbulens på boligmarkedet.

Det forekommer umiddelbart langt mere påtrængende at skabe balance på boligmarkedet og fjerne forvriddningerne, end at afskaffe alle boligsubsidier. For at opnå balance på boligmarkedet skal bolig- og skattepolitikken omlægges som skitseret ovenfor. Det kan ikke afvises, at måles kunne nås gennem andre middelkombinationer – disse synes blot ikke anvist. Vil regering og folketing ikke ad den vej, forstærkes »boliglotteriet« og »boligproblemerne« fremover. Samtidig forsvinder det private lejeboligalternativ stort set ud af markedet.

### Litteratur

Boligministeriet, Betænkning 1331 (1997): »Lejelovskommissionens betænkning«. 1997.

Lind, Hans (2001): »Rent regulation: a conceptual and comparative analysis«. European Journal of Housing Policy. Vol. 1. No. 1. April 2001, pp. 41-57.

Lunde, Jens & Anders Hvidt (1999): »Privatøkonomiske konsekvenser af bosætning forskellige steder i Hovedstadsregionen og boligpolitikens og skattereglers betydning for dette«, pp. 107-133 i : Bilagsbind til SBI-rapport 315: »Boligmarkedet i Øresundsregionen«. Statens Byggeforskningsinstitut og Institutet för Bostadsforskning. 1999.

## Den nødvendige boligreform – en skitse

---

Lunde, Jens (1999): »Dansk boligbeskatning set i ejendoms- og boligøkonomisk perspektiv«. Institut for Finansiering. Handelshøjskolen i København. Working Paper 99-12. 1999.  
– (Delvist i: Jens Lunde (2000): »Dansk økonomisk nationalrapport«, pp. 61-99 i: Nordisk Skattevitenskapelig Forskningsråd: »Årbok for Nordisk Skatteforskning 2000«. Universitetsforlaget, Norge, 2000.)

Persson, Thomas (2001): »Sektorn som försvann!«, pp. 131-165 i: Anders Lindbom (red.): »Den nya bostadspolitiken«. Boréa. Umeå, april 2001.

Økonomiske Råd, Det, Formandskabet (2001): »Dansk Økonomi. Forår 2001.« København, maj 2001.