

# Den forkalkede boligpolitik

Anders Ølgaard

Økonomisk Institut, Københavns Universitet

*SUMMARY: A recent report on the consequences of past policies with respect to the various parts of the Danish housing market is reviewed. Basic approaches to analysis of housing markets are briefly discussed, and the development of the size of the Danish housing stock and its main components since the Second World War is illustrated. The demographic component is analysed as a starting point for estimates of the future housing demand. Various proposals are made, mainly in order to reduce problems created by the systems of rent control, which have prevailed since the Second World War.*

---

## Indledning

1. I betragtning af de meget betydelige problemer, der er knyttet til boligpolitikken, er det bemærkelsesværdigt, at det er over 20 år siden, den har været til generaldebat. Der var mindre tilløb i forbindelse med knæsættelsen af den omkostningsbestemte husleje i 1975 og indførelsen af obligatorisk indeksfinansiering for det støttede byggeri i 1982, ligesom den skattemæssige behandling af ejerboliger var fremme i debatten i forbindelse med skattereformen. Men bortset herfra er det næppe forkert at hævde, at vi ikke har haft nogen egentlig boligpolitisk debat, siden Jens Otto Krag gennemførte det såkaldte 1966-forlig med de fire »gamle« partier. Det er så længe siden, at det er gået i glemmebogen hos de fleste, dog ikke hos Socialdemokratiet, der i dette boligforlig fandt en væsentlig del af forklaringen på, at partiet ved valget i november 1966 mistede 7 mandater, samtidig med at SF fordoblede sit mandattal fra 10 til 20. Den vurdering, at brede boligforlig let kan komme til at koste stemmer til fordel for yderpartierne, er uden tvivl en væsentlig forklaring på, at der ikke har været større appetit på at tage problemerne op. Men det bliver de jo ikke mindre af, snarere tværtimod.

2. På denne baggrund kan det være hensigtsmæssigt at tage udgangspunkt i nogle af de vigtigste ændringer, der er sket på det danske boligmarked gennem de sidste 10 år. Baggrunden herfor er den betænkning, *Boligmarkedet og boligpolitikken - et debatoplæg*, som offentliggjordes inden sommerferien i år (i det følgende benævnt: betænkningen).

---

Artiklen er udarbejdet på grundlag af et foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 26. september 1988.

# Den forkalkede boligpolitik

Anders Ølgaard

Økonomisk Institut, Københavns Universitet

*SUMMARY: A recent report on the consequences of past policies with respect to the various parts of the Danish housing market is reviewed. Basic approaches to analysis of housing markets are briefly discussed, and the development of the size of the Danish housing stock and its main components since the Second World War is illustrated. The demographic component is analysed as a starting point for estimates of the future housing demand. Various proposals are made, mainly in order to reduce problems created by the systems of rent control, which have prevailed since the Second World War.*

---

## Indledning

1. I betragtning af de meget betydelige problemer, der er knyttet til boligpolitikken, er det bemærkelsesværdigt, at det er over 20 år siden, den har været til generaldebat. Der var mindre tilløb i forbindelse med knæsættelsen af den omkostningsbestemte husleje i 1975 og indførelsen af obligatorisk indeksfinansiering for det støttede byggeri i 1982, ligesom den skattemæssige behandling af ejerboliger var fremme i debatten i forbindelse med skattereformen. Men bortset herfra er det næppe forkert at hævde, at vi ikke har haft nogen egentlig boligpolitisk debat, siden Jens Otto Krag gennemførte det såkaldte 1966-forlig med de fire »gamle« partier. Det er så længe siden, at det er gået i glemmebogen hos de fleste, dog ikke hos Socialdemokratiet, der i dette boligforlig fandt en væsentlig del af forklaringen på, at partiet ved valget i november 1966 mistede 7 mandater, samtidig med at SF fordoblede sit mandattal fra 10 til 20. Den vurdering, at brede boligforlig let kan komme til at koste stemmer til fordel for yderpartierne, er uden tvivl en væsentlig forklaring på, at der ikke har været større appetit på at tage problemerne op. Men det bliver de jo ikke mindre af, snarere tværtimod.

2. På denne baggrund kan det være hensigtsmæssigt at tage udgangspunkt i nogle af de vigtigste ændringer, der er sket på det danske boligmarked gennem de sidste 10 år. Baggrunden herfor er den betænkning, *Boligmarkedet og boligpolitikken - et debatoplæg*, som offentliggjordes inden sommerferien i år (i det følgende benævnt: betænkningen).

---

Artiklen er udarbejdet på grundlag af et foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 26. september 1988.

Det udvalg, som er ansvarlig for den, består af Ellen Andersen, P.C. Matthiessen og mig. Vi havde sekretariat i Boligministeriet, hvor Rud Werborg koordinerede arbejdet, men indholdet står helt for vor egen regning. Betænkningen munder - i overensstemmelse med kommissoriet - ud i en række konkrete forslag m.h.t. ændringer i boligpolitikken. Allerede på denne baggrund kan vi ikke påstå, at betænkningen skulle give udtryk for den objektive, videnskabelige sandhed. Vi har med åbne øjne begivet os ind i et minefelt, hvor vi nødvendigvis ville få politisk beg på fingrene. Men det afgørende er naturligvis ikke vore forslag, men derimod den analyse af problemerne, som ligger bagved. Den håber vi, at deltagerne i debatten vil forholde sig til, og det ønsker Boligministeren heldigvis også. I denne proces kan vi forhåbentlig også selv blive klogere. Foreløbig har en række organisationer m.v. haft betænkningen til høring, og på basis af svarene er det ministerens tanke at afholde en boligkonference omkring den 1. december i år.

### Boligforsyningen

3. Et naturligt udgangspunkt for en omtale af udviklingen er et blik på boligforsyningen. Opgørelsen af antallet af boliger gennem tiden, fordelt efter ejerforhold, giver anledning til et utal af statistiske problemer, men tabel 1 skulle i hvert fald give et indtryk af hovedlinierne. Den stammer ikke fra betænkningen, men derimod fra en artikel jeg i foråret 1979 skrev om boligforsyningen i 1990. Tallene for 1960 og 1975 er inspireret af den boligpolitiske hvidbog fra 1976. Tallene for 1987 er hentet fra vores betænkning. Tallene for 1990 gengiver min prognose fra 1979.

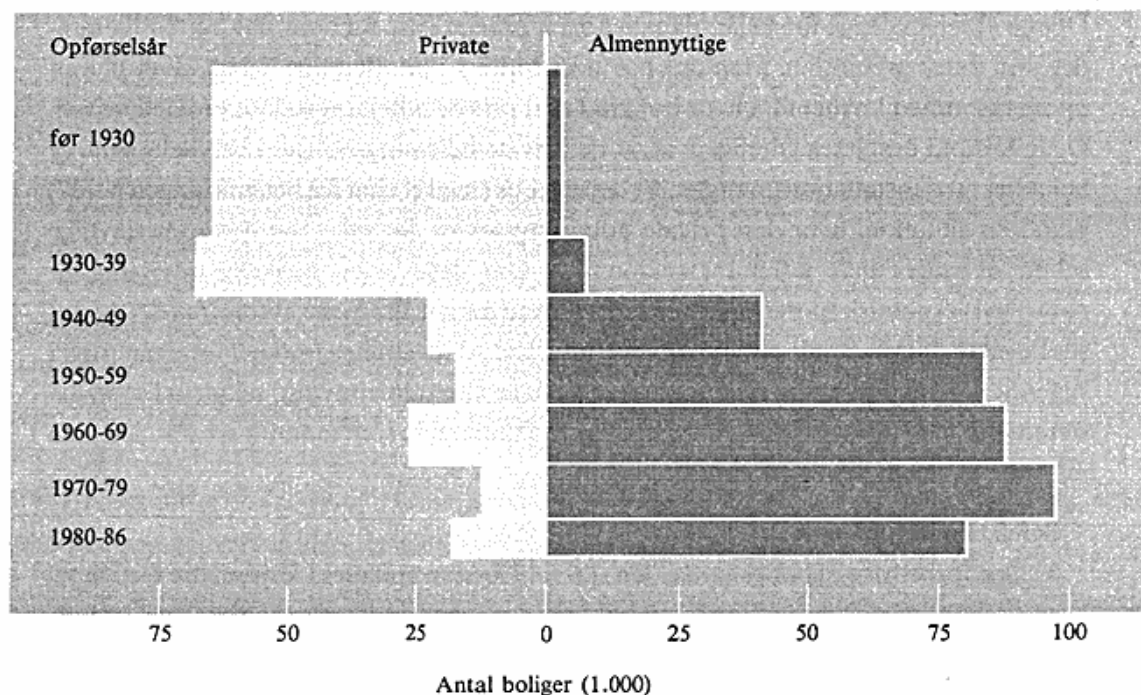
Tabel 1. Antal boliger fordelt efter ejerforhold (1.000).

	1960 (a)	1975 (a)	1987 (b)	1990 (a)
Ejeboliger	668	1.020	1.363	(1.450)
Private udlejningsboliger	510	510	ca. 275	(300)
Almennyttige boliger	144	310	380	(400)
Andre, herunder private andelsboliger	141	110	ca. 173	(50)
I alt	1.463	1.950	2.191	(2.200)

Noter: (a) Kilde: Anders Ølgaard (1979) p.4. (b) Kilde: Betænkningen, tabel 3.6 og 3.7. De 64.000 enkeltværelser er udeladt.

Som der fremgår, er væksten i boligmassen blevet stort set halveret i perioden 1975-90 sammenlignet med perioden 1960-75. Antallet af boliger er dog siden 1960 vokset med ca. 50 pct., samtidig med at befolkningen kun er forøget med ca. 12 pct. Der er således sket en betydelig forbedring af boligstandard.

Antallet af *ejeboliger* er i 1980'erne vokset mindre, end de fleste regnede med for ti år



Figur 1 Private udlejningsboliger og almennyttige boliger fordelt efter opførelsesår: 1987

siden. Inden for udlejningssektoren er antallet af *almennyttige boliger* fortsat forøget, så det nu udgør op mod 400.000.

Derimod er antallet af *private udlejningsboliger* blevet formindsket. Nybyggeriet har her været begrænset. Samtidig var der i slutningen af 1970'erne fortsat udstykning i ejerlejligheder, lige som et antal boliger er blevet nedlagt eller omdannet til »traditionelle andelsboliger«. Hvor mange private udlejningsboliger der er i dag, vides ikke med sikkerhed, idet Bygnings- og Boligregisteret (BBR) lader en del tilbage at ønske på dette punkt. Bl.a. undervurderer det formentlig kraftigt antallet af andelsboliger (i tabellen medregnet under »andre«). Det samlede antal private andelsboliger (traditionelle og nye statsstøttede) anslås til op mod 100.000, og bl.a. på denne baggrund må antallet af private udlejningsboliger i dag anslås til 250-300.000. I løbet af de sidste 15 år har de almennyttige boliger (ca. 380.000) således klart overhalet de private udlejningsboliger, hvad antallet angår.

#### Udlejningsboligernes aldersmæssige struktur

4. Hertil kommer, at de private udlejningsboliger fortrinsvis er opført før den anden verdenskrig, mens de almennyttige boliger i alt væsentligt er opført efter 1940, jfr. figur 1.

Denne aldersmæssige forskel er næppe nogen overraskelse for dem, der har boligområdet som deres arbejdsfelt. Men der har ikke hidtil i den offentlige debat været megen opmærksomhed knyttet til, i hvor høj grad den private udlejningssektor er i defensiven. Dette forhold bestyrkes yderligere af, at de private udlejningsboliger i betydelig grad er behæftet med installationsmangler. Vi bevæger os (med et citat fra betænkningen p. 137) »mod en situation, hvor den private udlejningssektor dør ud, ... og den almennyttige sektor overtager hele udlejningssektoren...« Om dette er en ønskelig udvikling, er naturligvis et politisk spørgsmål, men uanset hvad man måtte mene herom, må det med et stadig mere dominerende almennyttigt delmarked på udlejningsområdet være naturligt i stigende grad at interessere sig for, om regelsættene i den almennyttige sektor er i overensstemmelse med de krav m.h.t. mulighed for mobilitet m.v., som man fra samfundets side må stille til sine udlejningsboliger.

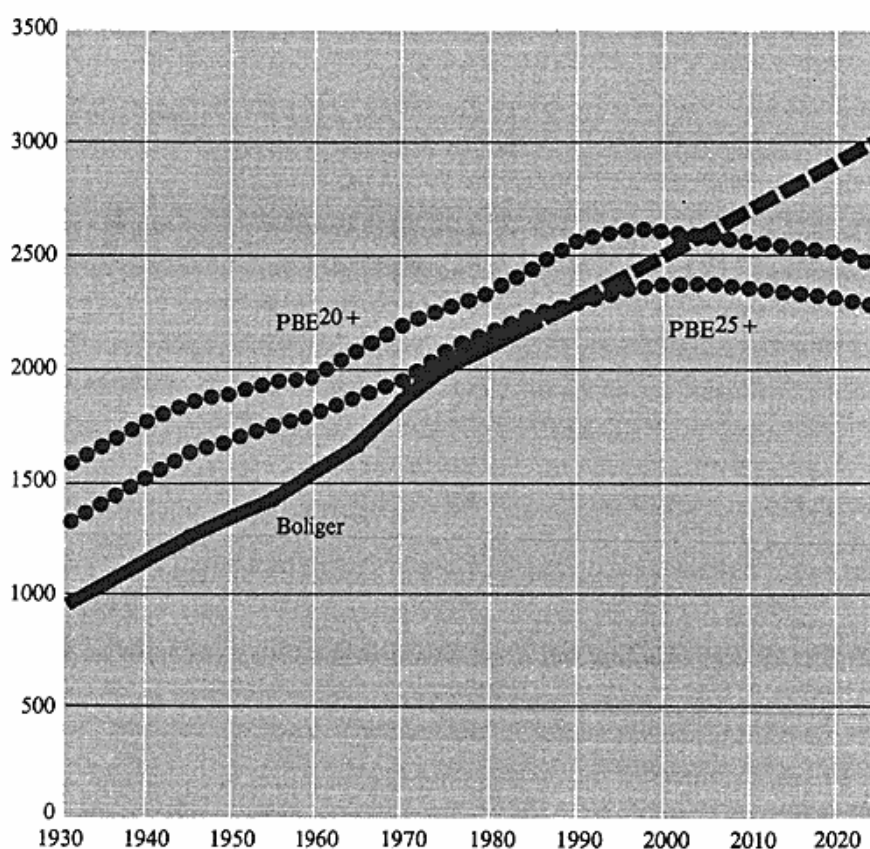
#### **Befolkningsudviklingen**

5. Den forbedring af boligstandard siden 1960, som omtales i forbindelse med tabel 1, repræsenterer en fortsættelse af en udvikling, der – med undtagelse af 1940'erne – er fortsat helt siden 1930. Dengang var der 26 boliger pr. 100 indbyggere, i 1985 var der 42.

Betænkningen indeholder en udførlig analyse af befolkningsudviklingen sammenholdt med udviklingen i boligmassen. Her har P.C. Matthiessen støbt kuglerne. Det vil desværre føre for vidt at komme ind på denne analyse. Kun skal det nævnes, at hovedvægten er lagt på boligfrekvensen for forskellige voksne civilstandsgrupper. For *samboende* (gifte og »papirløst samlevende« ifølge omnibusundersøgelserne) har boligfrekvensen (antal boliger pr. person) været ca. 50 pct., og det forudsættes den også at være i fremtiden. For *ikke samboende* (personer i enkestand, fraskilte og separerede samt ugifte voksne) har boligfrekvenserne vist en kraftig stigning, således at den for alle de nævnte grupper – herunder ugifte på 25 år og derover – nu er 70 pct. eller mere. For ugifte i alderen 20-24 år er den nået op på 40 pct.

6. Med udgangspunkt i disse tal har vi introduceret begrebet *den potentielle boligefterspørgsel* (PBE). PBE er rent demografisk bestemt, idet PBE defineres som det antal boliger, som er nødvendigt, for at der skal være én bolig til hvert samboende par såvel som til hver ikke-samboende person af en bestemt alder eller ældre. PBE er således definatorisk knyttet til en bestemt alder og bliver naturligvis større, jo lavere alder man vælger at interessere sig for. Bemærk endvidere, at det ved beregning af PBE for en bestemt alder forudsættes, at boligfrekvensen for ikke-samboende under den pågældende alder er 0 pct.

7. I figur 2 er vist PBE siden 1930 og frem til år 2025, idet fremskrivningerne er baseret på de seneste befolkningsprognoser. Da udgangspunktet er antal voksne personer, vil

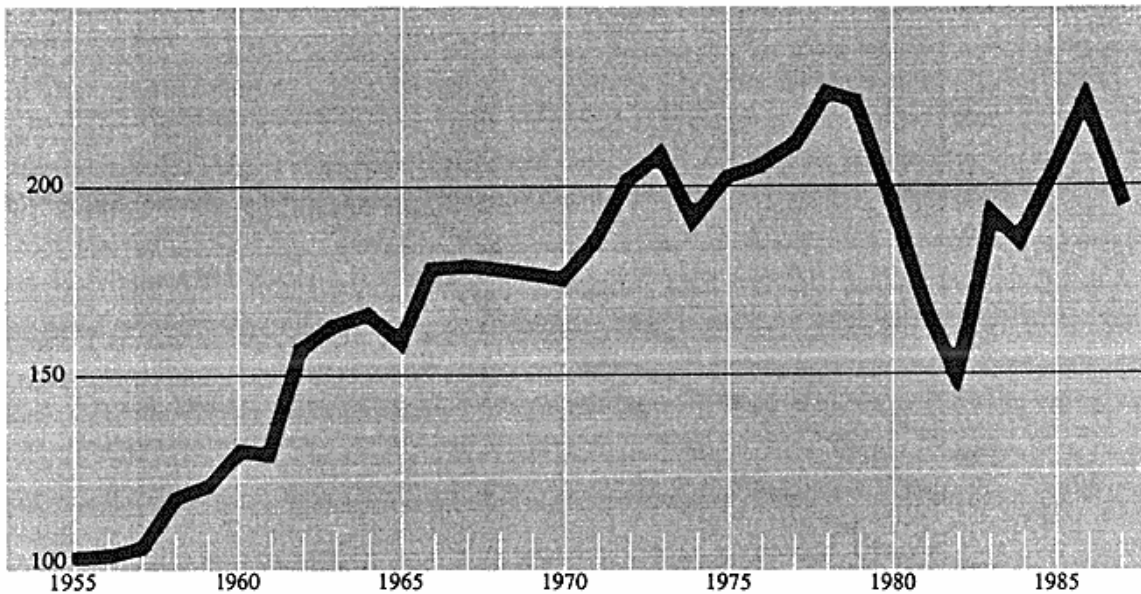


Figur 2 Den potentielle boligefterspørgsel (PBE25+ og PBE20+) og antal boliger (1.000): 1930-2025

PBE frem til ca. år 2010 ikke blive påvirket af eventuelle fremtidige ændringer i fertilitetsforholdene. I figur 2 er vist udviklingen i PBE for såvel personer på 20 år og derover som personer på 25 år og derover. Desuden er boligmassens størrelse indtegnet, idet det er forudsat, at den i perioden frem til år 2025 vil blive forøget med netto 20.000 boliger årligt.

Som det fremgår af figuren, er den danske boligmasse ved at være lige så stor som PBE for personer på 25 år og derover. Det ses endvidere, at boligmassen under de nævnte forudsætninger kort efter år 2000 vil være stor nok til, at der vil være en (ejer- eller leje)bolig til alle ikke-samboende på 20 år og derover. Om alle disse personer vil være således stillet økonomisk, at de rent faktisk vil efterspørge hver sin selvstændige bolig – og ikke bo hos forældre eller i en »overgangsbolig« – er naturligvis et andet, men centralt, spørgsmål.

8. Hovedpointen, som følger af PBE beregningerne, er at de faldende fødselstal siden midten af 1960'erne vil få betydning for antallet af potentielle boligefterspørgere, efterhånden som de mindre fødselsårsgange bliver voksne. Denne tendens, som for alvor vil slå



Figur 3 Indeks for den reale kontantpris på énfamiliehuse: 1955-1987 (1955=100)

igennem fra midten af 1990'erne og fremefter, har vi ikke tidligere kendt her i landet. I andre sammenhænge, f.eks. m.h.t. kapaciteten inden for folkeskolen, blev problemet først erkendt, da man så resultaterne i praksis. Den samme fejl skulle man nødig begå på boligområdet. Lange bremselængder giver færre sindsbevægelser, men de forudsætter jo, at man begynder at bremse i tide. Denne problemstilling har ikke hidtil præget debatten om størrelsen af de kommende års nybyggeri.

#### Er ejerboliger fortsat attraktive?

9. I de foregående afsnit er behandlet boligmasse og befolkning, altså kvantificerbare størrelser. Men i løbet af den sidste halve snes år er der også sket ændringer på andre områder. Et af de vigtigste er spørgsmålet om, hvorvidt det er økonomisk attraktivt at eje sin egen bolig. Indtil 1979 ville de fleste givetvis besvare dette spørgsmål bekræftende og bl.a. henvise til, at den reale kontantpris for ejerboliger havde vist en klart stigende tendens siden 1955, jfr. figur 3.

Siden 1979 har udviklingen imidlertid været en anden. De reale kontantpriser faldt markant i perioden 1979-82, bl.a. under indtryk af den rentestigning, man oplevede i denne periode. Faldet redresseredes i de følgende år, men på det seneste er priserne på ejerboliger som bekendt igen på vej nedad, bl.a. på baggrund af skattereform og kartoffelkur. Det er vores bedømmelse, at de reale kontantpriser også i fremtiden vil være præget af markante korttidssvingninger snarere end af en forudsigeligt stigende trend, jfr. nedenfor. Det er da også klart, at de ændrede vilkår for købere af egen bolig har været

medvirkende til, at bestanden af ejerboliger i 1980'erne er vokset mindre end forudset, jfr. tabel 1.

### De to boliglotterier

10. I betænkningen opererer vi med to boliglotterier. Det ene vedrører *forholdet mellem ejere og lejere*, det andet refererer til forholdet mellem *forskellige lejergrupper indbyrdes* og er en følge af huslejespændene.

Hvad det første boliglotteri angår, så har lejeren pr. definition ikke mulighed for at deltage heri. Ejeren kan derimod opnå en formuegevinst, enten hvis den reale kontantpris vokser, eller hvis en uforudset inflation udhuler realværdien af restgælden. Indtil 1979 regnede købere af ejerboliger formentlig med, at de med overvejende sandsynlighed kunne forvente en fremtidig gevinst, som ifølge sagens natur måtte gå lejernes næse forbi. Men siden er det altså gået anderledes. I dag betragtes chancen for gevinst ved køb af ejerbolig formentlig som begrænset, og risikoen for, at man i stedet vil kunne registrere et fremtidigt tab, som en realitet man må regne med.

Denne analyse har – såvidt jeg har kunnet følge debatten – ikke være bestridt. Men man har fra lejerside, og ikke mindst fra Boligselskabernes Landsforening, fremhævet de betydelige lotterigevinster, som er opnået af dem, der købte egen bolig i 1950'erne. Jeg hører til denne gruppe og kunne ikke drømme om at benægte fakta. Men man må spørge, hvilken betydning dette har for den fremtidige boligpolitik. Mener man for alvor, at man med tilbagevirkende kraft kan lade det offentlige få del i de ejergevinster, som er blevet registreret i fortiden? Når man f.eks. betænker hele den debat, der på det seneste har været om, hvorvidt forbrugsrenteafgiften har tilbagevirkende kraft, forekommer det ikke alene urealistisk, men vel også stødende mod almindelige retsprincipper, at man skulle kunne inddrage fortidens gevinster hos boligejerne. Vil man lovgive i forbindelse med dette problem – hvad der altså ikke er noget påtrængende behov for, hvis vores bedømmelse af den fremtidige prisudvikling for ejerboliger måtte vise sig at være korrekt – må en sådan lovgivning vel begrænse sig til eventuelle *fremtidige* prisstigninger.

11. Det andet boliglotteri er knyttet til *huslejespændene* mellem forskellige lejergrupper indbyrdes. Vi – og det vil især sige Ellen Andersen – har gjort et betydeligt arbejde på at modellere og kvantificere størrelsen af huslejespændene, der er defineret som forskelle i husleje pr. kvadratmeter for boliger af samme størrelse, kvalitet, beliggenhed m.v. Hvis huslejespændene kunne afskaffes, ville man kunne opnå et spændfrit huslejemønster.

Huslejespændene afspejler som bekendt især opførelsestidspunktet for de forskellige lejligheder – i nogle tilfælde desuden finansieringsforholdene. På grundlag af BBR er der blevet udarbejdet en huslejestatistik for 1985, baseret på oplysninger fra over 660.000 lejligheder. Huslejespændene mellem lejligheder af forskellig alder viser sig klart i gennemsnitstallene, men en præcis kvantificering er ifølge sagens natur vanskelig. Der kan jo foreligge kvalitetsforskelle, der afspejler alders- og årgangseffekter, lige som materialet



ikke uventet viser meget betydelige huslejespredninger inden for samme gruppe af lejligheder.

#### Indeksfinansiering af nybyggeri

12. Skulle man nævne endnu et punkt, hvor vi i dag har et andet erfaringsgrundlag end for ti år siden, måtte det vel være introduktionen i foråret 1982 af indeksslån som finansieringskilde ved nybyggeri. Som bekendt finansieres alt *støttet byggeri* ved de såkaldte IS-indeksslån, hvor det offentlige betaler renten og en mindre del af afdragene, mens beboerne betaler hovedparten af de indekserede afdrag. Til ordningen er knyttet den såkaldte valsetaksordning, hvorefter den del af huslejestigningen i almenlystige boliger, der afspejler øgede finansieringsomkostninger, ikke kan beløbe sig til mere end tre fjerdedele af stigningen i priser (lønninger). I det omfang valsetaksordningen fører til lavere afdrag, forlænges løbetiden for de pågældende indeksobligationer.

For *private udlejningsboliger* har der som hovedregel ikke hidtil været mulighed for indeksfinansiering. For *ejerboliger* har køberen kunnet vælge mellem traditionel nominel finansiering og indeksfinansiering i form af de såkaldte IE-indeksslån (uden valsetaksordning). Der har imidlertid stort set ikke været interesse blandt boligejere for indeksfinansiering, også selv om kursniveauet for disse obligationer er blevet støttet ved, at deres afkast er fritaget for realrenteafgift, når obligationsejerne er pensionskasser eller andre realrenteafgiftspligtige institutioner.

#### Vort økonomiske tankegods

13. Efter dette tilbageblik kan der være grund til nogle kommentarer om, hvilke økonomiske ræsonnementer og sammenhænge vi har haft i baghovedet, da vi skrev betænkningen, samt hvilke teoretiske overvejelser arbejdet med betænkningen har givet anledning til. Sådanne teoretiske overvejelser var især inde i billedet i starten af vort arbejde. Da først afleveringsfristen begyndte at blive et påtrængende problem, gled innovationerne i baggrunden. Men naturligvis vil disse tråde blive taget op igen.

14. Vore fundamentale ræsonnementer – med det størst mulige antal forenklinger – kan måske siges at tage udgangspunkt i den såkaldte Ølgaard-model, jfr. Ølgaard (1984) og (1986). Modellen var ikke mindst inspireret af, at man fra 1980 gik over til kontantpriser (kontantværdier) i forbindelse med såvel de offentlige ejendomsvurderinger som realkreditinstitutternes låneudmåling.

Ølgaard-modellen er *statisk*, og den er *real*, idet det bl.a. forudsættes, at omkostningerne i nybyggeriet i det lange løb udvikler sig som det generelle prisniveau. Alle boliger er *ejerboliger*, og deres levetid er *uendelig*. Der er ingen offentlig sektor og derfor heller ingen komplikationer i form af f.eks. *beregnet lejeværdi* og *skattefradrag*.

Udbuddet af boliger er *exogent*, svarende til den øjeblikkelige bestand,  $M_t$ , der kan fortolkes som stock, men som bekendt også som en konstant strøm fra (den givne) boligmasse af årlige *boligtjenester*, der under de anførte forudsætninger endda vil blive

udbudt i al fremtid. Efterspørgselen,  $M_d$ , er bestemt af den *forventede fremtidige indkomst*,  $y$ , og den *fremtidige årlige boligjenestepris*,  $u$ , der opfattes som et udtryk for user-costs. Det afgørende for en efterspørger efter en ejerbolig er med andre ord den fremtidige årlige boligudgift svarende til, at ejendomshandlere ved rådgivning af købere er pligtige til at give oplysninger herom.

Formålet med modellen – der måske noget mindre ambitiøst snarere burde kaldes et tankeskema – er at bestemme *boligernes kontantpris*.

15. Med udgangspunkt i de nævnte forudsætninger får vi

$$\bar{M} = M_s = M_d = f(y, u) \quad (1)$$

eller, hvis man regner med konstante pris- og indkomstelasticiteter

$$\bar{M} = y^\alpha u^{-\beta} \quad (2)$$

Givet  $\bar{M}$  og  $y$  bestemmer (1) eller (2) således  $u$ .

Imidlertid er  $u$  under de anførte forudsætninger defineret som

$$u = p_k \times r \quad (3)$$

hvor  $p_k$  er kontantprisen og  $r$  en exogent bestemt (real)rente.

$\bar{M}$  og  $y$  bestemmer altså  $u$ , og givet  $r$  bestemmes endelig  $p_k$ .

16. Ifølge dette tankeskema vil en øget rente give tilsvarende lavere huspriser og vice versa. Når man ofte hører det synspunkt, at højere rente giver højere omkostninger for en nybyg boligejer, er dette tilsyneladende i modstrid med den netop nævnte sammenhæng, men modstriden er netop kun tilsyneladende. Den omtalte nybygte boligejer forudsættes nemlig at kontrahere om en nybygget ejerbolig, og her er omkostningerne bestemt af lønomkostningerne i byggebranchen m.v.

Opførelsesomkostningerne for det nybyggede hus må imidlertid sættes i relation til kontantprisen på ejerboliger i den eksisterende boligmasse, idet sådanne boliger frembyder en alternativ måde, hvorpå den, der efterspørger en ny bolig, kan få tilfredsstillet sin efterspørgsel. En rentestigning vil derfor kunne få en betydelig virkning på nybyggeriet, fordi den nedsætter prisen på substituttet, nemlig en bolig i den eksisterende boligmasse, idet  $p_k$  vil falde, givet  $u$ . Hvis der ikke i byggebranchen er mulighed for at reducere byggeomkostningerne betydeligt, vil byggeriet blive formindsket eller i værste fald gå helt i stå. Noget tilsvarende gælder, hvis de forventede fremtidige indkomster falder. Hermed falder  $u$ , hvad der med et givet  $r$  fører til lavere  $p_k$ .

Det er værd at understrege, at denne betragtningsmåde indebærer, at der vil ske *fuld overvæltning* af en ændring i  $r$  på  $p_k$ , jfr. (3). Dette gælder, uanset hvilke værdier man måtte tillægge indkomst- og priselasticiteterne.

17. Som nævnt repræsenterer (1) – (3) først og fremmest et tankeskema. Gøres forudsætningerne mere realistiske, må konklusionerne ofte ændres. Det har Ellen Andersen belært os om undervejs. I denne forbindelse kan desuden henvises til oversigtsartiklen Smith, Rosen og Fallis (1988), bl.a. afsnit II.A pp. 34-37, samt – som et tidligt dansk bidrag – til Blomgren-Hansen og Knøsgaard (1978).

I praksis vil *boligejernes boligudgifter* ikke blot bestå af forrentning af kontantprisen (efter skat), men også af en beregnet lejeværdi (multipliceret med skattesatsen) samt udgifter til reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter m.v., lige som man må tage hensyn til evt. forventninger om kapitalgevinster (tab). Dette fører til, at mange andre komponenter end rentesatsen vil indgå i  $r$ . Der vil fortsat være fuld overvæltning af ændringer i  $r$  på  $p_k$ , men den fulde omvæltning gælder kun, *når man tager hensyn til alle komponenter i user-cost renten* under ét. Hvis man derfor kun ændrer ét af elementerne i  $r$ , vil overvæltningen blive mere begrænset. I betænkningen anslås således (i komparativstatisk sammenhæng, idet boligmassen forudsættes givet =  $\bar{M}$ ), at en fordobling af lejeværdiprocenten vil føre til et fald i kontantprisen på boliger af størrelsesordenen 10 pct. (pp. 145-46).

18. De netop nævnte sammenhænge vedrørende overvæltning gælder, uanset hvor stor man regner med, at indkomstelasticiteten  $\alpha$  og priselasticiteten  $\beta$  er. I betænkningen opererer vi med en indkomstelasticitet på ca. én og en negativ pris(user-cost)elasticitet for *den samlede boligefterspørgsel*, der er numerisk mindre end én.

Den anslåede størrelsesorden for indkomstelasticiteten er bl.a. – men ikke udelukkende – baseret på tidsrækker for boligudgifter siden århundredskiftet, som Ellen Andersen har opstillet og analyseret (pp. 143-44). Ifølge dette materiale har boligudgiften (efter skat) pr. familie som procent af dens samlede forbrug i gennemsnit været ca. 15 pct., bortset fra efterkrigsperioderne med huslejerestriktioner. Vores konklusion afviger fra, hvad man nåede frem til i det såkaldte Winther-udvalg, idet man her regnede med en indkomstelasticitet større end én (op.cit.p. 28).

19. Som nævnt indledningsvis forudsættes *hele boligmassen at bestå af ejerboliger*. I praksis er jo imidlertid ca. 40 pct. af boligmassen lejeboliger. Derfor opstår der fejlspecifikation – med deraf følgende uenighed om indkomstelasticitetens størrelse – hvis man ikke explicit tager hensyn til, at der ud over markedet for ejerboliger er et delmarked, bestående af lejeboliger. Dette gælder især, når der er loft over huslejerne og endda tale om *effektive maksimalpriser*, i hvert fald for den overvejende del af husstandene i denne del af boligmassen. Og jo endda således, at maksimalpriserne varierer, idet de er afhængige af opførelsesåret for – og evt. finansieringen af – den enkelte lejebolig. Hermed opstår som bekendt *huslejespænd*, jfr. ovenfor.

### Forbrugsvalg under rationering

20. Vil man finde en ramme for en analyse af disse problemer, er det nærliggende at tænke på *teorien om forbrugsvalg under rationering*. Problemet kan måske formuleres således:

Hvis man har to varer, der er substitutter – smør og margarine – , vil der normalt være en tendens til, at deres priser bevæger sig i samme retning. Hvis f.eks. smørproduktionen formindskes, vil smørpriserne stige, hvad der vil føre til en substitution fra smør til margarine. Dette fører igen til *stigende* margarinepriser, samtidig med at forbrugernes realindkomst falder.

Hvis der derimod er rationering af smør, og smørpriserne *stiger*, vil forbruget af smør være uændret – svarende til rationerne, i hvert fald så længe rationeringen er effektiv, dvs. at man også efter prisstigningen vil udnytte sin smørration. Prisstigningen på det rationerede smør vil altså indebære en formindskelse af den disponible realindkomst, hvad der vil føre til *faldende* margarinepriser. Konklusionen m.h.t. prisudviklingen på de to substitutter bliver altså afgørende forskellig i tilfældet uden og med rationering. I det første tilfælde vil priserne bevæge sig i samme retning, i det andet vil priserne på smør og margarine gå hver sin vej.

Nu er det klart, at denne teori ikke uden videre kan overføres på efterspørgselen efter substitutterne (urationerede) ejerboliger og (rationerede) lejeboliger. Dels udleveres der ikke (samme) rationer til alle ved begyndelsen af hver tidsperiode; tværtimod kommer rationerne til udtryk i permanente, velerhvervede rettigheder hos dem, der er så heldige at bo i lejeboliger, hvor maksimalpriserne er effektive. Dels efterspørger man ikke både lejeboliger og ejerboliger samtidig – og da slet ikke sådan, at man ved starten af hver tidsperiode afgør, hvorvidt man vil ændre sit forbrug og sin forbrugssammensætning, sådan som det var tilfældet i smør-margarine eksemplet. Vore forsøg på at udbygge modellen på dette punkt har desværre endnu ikke båret frugt.

21. Men man kan vel i hvert fald sige så meget, at ræsonnementerne omkring markederne for de to substitutter, ejer- og lejeboliger, understreger, at man ikke isoleret kan betragte det ene – som det skete for ejerboligerne i tankeskemaet ovenfor. Så længe man har effektive maksimalpriser i lejesektoren, vil en stigning i den samlede boligefterspørgsel ikke kunne komme til udtryk på dette delmarked på anden måde end ved, at kærne evt. bliver længere. *Hele tilpasningen må ske på ejerboligmarkedet.*

Det fører til, at man, hvis man isoleret betragter dette marked, vil observere højere indkomstelasticiteter end de ovenfor nævnte, fordi lejeboligmarkedet er fastlåst gennem de effektive maksimalpriser, hvorfor en efterspørgselsstigning affødt af en generel realindkomststigning udelukkende kan rette sig mod ejerboligmarkedet. På samme måde vil (egen)priselasticiteten i relation til ejerboligmarkedet blive mindre end på et frit bolig-

marked. Substitutionsmuligheden i form af at reagere på øgede user-costs i ejerboligsektoren ved at flytte til en lejebolig eksisterer nemlig ikke, når der er effektive maksimalpriser på dette delmarked.

22. I det omfang denne analyse er holdbar, følger i hvert fald to typer af konklusioner. For det første må de betydelige udsving, man i løbet af den sidste halve snes år har kunnet iagttage i kontantpriserne på ejerboliger, ikke udelukkende ses som en afspejling af de tilpasningsproblemer, der altid vil gælde ved et uelastisk udbud (af boligjenester). Selvfølgelig, at delmarkedet for lejeboliger er karakteriseret af effektive maksimalpriser med deraf følgende indlåsnings effekter, bidrager til de *betydelige udsving i kontantpriserne på ejerboliger*.

For det andet kan der være god grund til specielt at analysere virkningen af husleje-forhøjelser på baggrund af en forudsætning om, at *huslejerne også efter en forhøjelse vil være effektive maksimalpriser*. I så fald virker de højere huslejer som et indgreb, der svarer til en skatteforhøjelse for de pågældende. Selv om lejernes velerhvervede rettigheder er blevet formindskede, eksisterer de stadig. Der er derfor ingen grund til at tro, at de øgede huslejer vil påvirke deres boligdispositioner. I stedet bliver det det øvrige forbrug der, lige som ved en skatteforhøjelse, må holde for.

På samme måde vil en øget lejeværdi for boligejere ikke kunne resultere i, at de flytter ind i lejeboliger med effektive maksimalpriser, for denne mulighed foreligger – i hvert fald i det »rene« tilfælde – pr. definition ikke. Man kan ikke udelukke, at de øgede lejeværdier fører til en vis omflytning inden for ejerboligsektoren. Men heroverfor står bl.a. de betydelige transaktionsomkostninger i forbindelse med køb og salg af ejerboliger og de dertil knyttede flytninger. Så også for ejerboligerne bliver konklusionen, at øgede lejeværdiprocenter især vil føre til en nedgang i det øvrige forbrug – samt til et kapitaltab for ejerne, idet ejendomspriserne må formodes at give efter, jfr. ovenfor.

### **Inflation og rente**

23. I tankeskemaet er (real)renten exogen, samtidig med at der ikke er skatter. Hermed slipper man uden om spørgsmål i forbindelse med, i hvilket omfang inflation overvælttes i renten.

De dertil knyttede problemer skal blot lige antydes, bl.a. fordi vi ikke har meget nyt at byde på på dette punkt. Som bekendt indebærer de to hyppigst anvendte overvæltningsteorier, at en forudset stigning i inflationstakten på 1 procentpoint vil indebære en nominal rentestigning enten på ét procentpoint (uændret realrente før skat) eller på to procentpoints ved en skatteprocent på 50 (uændret realrente efter skat), jfr. f.eks. Christen Sørensen (1987) p. 35 og Thomas H. Goodwin (1986) afsnit V.

Ikke mindst i begyndelsen af 1980'erne var realrenten efter skat imidlertid negativ. Når faldet i de reale kontantpriser på ejerboliger i begyndelsen af 1980'erne ovenfor (i tilknyt-

ning til figur 3) blev »forklaret« ved den rentestigning, der dengang fandt sted, drejede det sig jo om den *nominelle* rente. *Realrenten* – og da især realrenten *efter skat* med de dengang gældende skatteregler – var imidlertid nærmest faldende. En tilfredsstillende forklaring på udviklingen af ejendomspriserne i 1980'erne er på denne baggrund ikke så let at give, som man ofte umiddelbart får indtryk af.

Har man ikke fast grund under fødderne m.h.t. sammenhængen mellem inflation og rente, bliver analysen således hurtigt kompliceret og uigennemsigtig, især ved nominal beskatning, jfr. f.eks. Christen Sørensen (1987) pp. 66-67. Man kan opstille en række regneeksempler, jfr. også Christoffersen og Lunde (1988) kap. 6, men de forudsætninger, der her må gøres, må ifølge sagens natur vedrøre den *forventede fremtidige* udvikling i inflationstakt, rente m. v. med den dertil knyttede usikkerhed. I betænkningen har vi afstået fra at opstille sådanne regneeksempler.

#### **Indekslån**

24. Også behandlingen af indeksslån er i betænkningen relativt summarisk. Ved *forudset inflation* indebærer traditionel nominal finansiering som bekendt en vipning af den reale ydelsesprofil, der bliver faldende. Denne vipning undgås ved indeksslån. Samtidig indebærer den til indeksslånene knyttede *reale beskatning*, at negative realrenter efter skat kun rent undtagelsesvis vil kunne forekomme.

Det spørgsmål, som det måske er sværest at få hold på i forbindelse med indeksslån, er, hvorvidt disse lån betragtes som mere eller mindre usikre end traditionelle nominelle lån, altså forbundet med et større eller mindre »lotterielement« end disse. Boligejernes lotterigevinst i perioden op til 1979 bestod jo ikke alene i en stigning i boligens reale kontantpris, men også i et fald i den reale gældsbyrde i forbindelse med (uforudset) inflation. På denne baggrund er det nærliggende at konkludere, at real belåning, dvs. indeksslån, vil indebære formindsket usikkerhed.

Meget tyder imidlertid på, at befolkningen snarere tænker nominelt og dermed betragter real finansiering som indebærende forøget usikkerhed. I hvert fald under proportional beskatning måtte man vel formode, at der samtidig ville forekomme markeder baseret på frivilligt udbud af og efterspørgsel efter såvel traditionelle nominelle lån som indeksslån. Forskelle m.h.t. forventninger om fremtidig inflation m.m. blandt såvel potentielle kreditorer som debitorer ville herefter afspejles i priser og mængder på de to typer af finansielle markeder. Men som nævnt ovenfor – i forbindelse med omtalen af finansiering af ejerboliger – er det småt med frivilligt udbud af indeksslån. En holdbar forklaring af disse adfærdsmønstre er det ikke lykkedes os at nå frem til – og noget tilsvarende gælder vist iøvrigt i andre lande.

#### **Udsigterne for nybyggeriet af boliger**

25. Efter dette katalog over løste og – især – uløste problemer i forbindelse med den generelle analyse af boligmarkeder kan der være grund til at vende tilbage til indholdet af

betænkningen med henblik på dens bedømmelse af udsigterne for det fremtidige byggeri af boliger (eller helt præcist: den forventede ønskede boligbestand).

Som allerede nævnt peger de demografiske faktorer ikke i retning af noget voldsomt nybyggeri, og denne tendens understøttes, hvis man på baggrund af de alt for velkendte danske balanceproblemer m.h.t. betalingsbalance og beskæftigelse regner med, at der kun vil ske en meget beskeden stigning i de disponible realindkomster. Vil man endelig være optimist, må den mest nærliggende begrundelse herfor formentlig søges i en forventning om et markant (real)rentefald som følge af især en udbygning af det valutariske samarbejde inden for EF.

26. Men vi hører altså nærmest til på den pessimistiske side. Opførelsen af nye *ejerboliger* vil, jfr. ovenfor, formentlig først og fremmest være svingende, som en afspejling af de forventede ustabile kontantpriser på dette delmarked. Byggeri af *ustøttede private udlejningsboliger* vil næppe få noget stort omfang, især så længe de delmarkeder, man skal konkurrere med, er direkte eller indirekte subsidierede.

Det er derfor en nærliggende konklusion, at hovedparten af boligbyggeriet i de næste 10-15 år vil bestå af *støttede boliger*. Dette indebærer naturligvis offentlige udgifter til finansieringssubsidier. Det kan man måske endda leve med, så længe de almennyttige boliger kan lejes ud. Men begynder det at knibe hermed – og det behøver ikke nødvendigvis at dreje sig om de nyopførte almennyttige boliger – kan kravene til det offentlige blive endnu større i forbindelse med f.eks. driftstabslån, krav om højere satser for boligsikring og boligydelse for at sikre, at de ledige lejligheder bliver udlejede etc., etc. Jo større kvoter man stiller til rådighed i de nærmest kommende år, jo hurtigere må de skitserede problemer forventes at indfinde sig.

Dette taler for allerede nu at nedsætte ambitionsniveauet med hensyn til omfanget af de kommende års nybyggeri og i stedet opprioritere vedligeholdelse og standardforbedringer af den eksisterende boligmasse, herunder byfornyelse.

27. Betragtninger som de nævnte spiller normalt ingen fremtrædende rolle i den løbende boligdebat. Man taler om boligmangel, men man tænker på aktivitetsniveauet i *bygge- og anlægsvirksomheden*. Forsøg på at imødekomme ønsker herfra på kort sigt kan imidlertid ikke undgå at forøge risikoen for en egentlig krise inden for nybyggeriet af boliger på lidt længere sigt, medmindre man er villig til at acceptere en stadig vækst i tilskudene til det støttede byggeri.

Heroverfor peges ofte – ikke mindst fra de almennyttige boligselskabers side – på de betydelige *køer* foran og *ventelister* til almennyttige boliger. Efter afslutningen af vor betænkning er der offentliggjort en undersøgelse herom, jfr. Christoffersen og Jakobsen (1988). Den understreger, at ventelisternes længde er en særdeles upræcis størrelse bl.a. fordi listerne omfatter meget forskelligartede grupper, herunder personer som overhove-

det ikke er aktuelt interesserede, lige som listerne er præget af »dobbeltgængere«, når man sammenholder flere selskaber. Det samlede antal aktivt boligsøgende med et akut boligbehov anslås til kun ca. 30.000.

Uden at gå nærmere ind på denne undersøgelse og de usikkerhedsmomenter, der – som også fremhævet af forfatterne – knytter sig til den, kan der være grund til at fremhæve, at så længe man har huslejespænd, vil en del af de personer, der befinder sig i boligkøerne, først og fremmest være interesseret i en gevinst i boliglotteriet. Denne del af køerne kan ikke afskaffes ved nybyggeri og kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at der er boligmangel. Når en vare er tilstrækkelig billig, vil der være efterspørgsel efter den. Det gælder også for boliger.

#### **Nedbringelse af huslejespænd**

28. Skulle man på baggrund af hele den ovenfor givne gennemgang af betænkningen udpege den mest problemfyldte del af boligmassen, ville svaret ifølge betænkningen givetvis være udlejningsboligerne. Og hvis man videre spurgte, hvad der her er hovedproblemet, ville svaret være: huslejespændene.

Dette ville næppe overraske fagfæller, og der skal derfor heller ikke gås i detaljer m.h.t. en sammenfatning af de til huslejespændene knyttede ulemper. Dog skal det nævnes, at hovedulempen ifølge betænkningen er den *manglende mobilitet*, som huslejespændene og de hermed skabte velerhvervede rettigheder for vinderne indebærer. Desuden kan nævnes den *manglende vedligeholdelse* af især de ældre private udlejningsboliger, som er en følge af de effektive maksimalpriser, samt de *uklare signaler om ændrede efterspørgselsforhold*, som eksistensen af køer og ventelister indebærer.

Hertil kommer, at det forekommer svært at begrunde, hvorfor lejere med samme indkomst og boligforhold skal have vidt forskellige beløb til rådighed for forbrug efter skat og husleje, afhængigt af om de er vindere eller tabere i *boliglotteriet*. I den forbindelse skal det nævnes, at de største tabere er dem, der slet ikke er kommet ind i systemet, og som dermed heller ikke kan se frem til en bedre stilling inden for dette i forbindelse med oprykningsret, bytteret m.v. Det drejer sig ikke mindst om de unge, lige som personer med sociale problemer sjældent vil høre til blandt lotteriets vindere. Når dertil kommer, at individuel boligsikring og boligydelse (med evt. justering af de dertil knyttede regler) vil kunne afbøde en del af huslejestigningerne i forbindelse med en nedbringelse af huslejespændene, er det svært at fastholde, at virkningerne af en sådan politik skulle være asocial. Måske snarere tværtimod.

Også blandt nybagte stud.polit.'er hører man ofte klager over de unges boligforhold – specielt over de såkaldte bolighajers udnyttelse af de økonomisk dårligt stillede unge. Hertil plejer jeg at svare, at da vi efter den anden verdenskrig havde maksimalpriser og rationeringer, havde vi sortbørshajer. Men de forsvandt, da varemarkederne blev normaliserede. Samme skæbne vil bolighajerne få, hvis også boligmarkedet i højere grad bliver



præget af markedskræfterne. Eller – for at sige det endnu mere poppet: Vi mangler noget perestrojka for udlejningsboligerne.

#### **Udvalgets forslag: lejeboliger**

29. På denne baggrund kan det ikke overraske, at hovedelementet i betænkningens forslag til ændringer i boligpolitikken er en *nedbringelse af huslejespændene*. Det foreslås, at huslejerne i såvel private som almennyttige lejligheder, opført før 1982/83, i løbet af en femårs overgangsperiode sættes i vejret, således at huslejerne i denne – den helt dominerende – del af udlejningsboligerne vil være indbyrdes spændfri ved overgangsperiodens udløb. Det tilstræbte huslejeniveau skal på dette tidspunkt for de af forslaget omfattede boliger svare til huslejerne i almennyttige boliger, opført i 1982/83 og altså finansieret med IS-indekslån.

Huslejerne vil således også ved overgangsperiodens udløb som hovedregel være omkostningsbestemte. Man vil altså på dette tidspunkt ikke have opnået den ønskede mobilitet, men dog tilvejebragt en situation, hvor man har nærmet sig forudsætningerne for, at mobiliteten kan blive en realitet. Med betænkningens ord er der tale om »en næstbedst løsning«.

30. De foreslåede huslejeforhøjelser, der for lejligheder opført før 1960 anslås til at blive af en størrelsesorden på en trediedel, taget som et groft gennemsnit, skal kun gælde for lejligheder af *god kvalitet*. Som en indikator herfor anvender betænkningen det kriterium, at de pågældende lejligheder er opført efter 1930 og ikke behæftet med installationsmangler. Men dette kriterium er selvsagt så firkantet, at det i praksis må nuanceres, hvis man vil følge udvalgets forslag.

Det er endvidere tanken, at huslejestigningerne skal individualiseres efter den enkelte lejligheds karakteristika. Den nævnte gennemsnitlige stigning på en trediedel skal med andre ord ikke anvendes mekanisk. Hvorledes problemet skal løses i praksis har vi ingen patentløsning på. Vi indskrænker os til at pege på, at man har væsentlig bedre muligheder for at fastsætte huslejestigningerne, end man havde i forbindelse med 1966-forliget, dels fordi det tilstræbte niveau kan observeres i allerede eksisterende boliger (almennyttige fra 1982/83), dels fordi man i modsætning til dengang har oplysninger om alle lejlighederne i BBR. Hertil kommer materiale i statsskattedirektoratet i forbindelse med de seneste ejendomsvurderinger, jfr. især statsskattedirektoratet (1986).

For det *fremtidige almennyttige boligbyggeri* forudsættes fortsat offentlig subsidiering i forbindelse med indeksfinansiering inden for de fastsatte kvoter, men således at IS-indekslånene erstattes af IE-indekslån, hvorved valsetaksordningen afskaffes. Hensigten med dette forslag er især at bidrage til at undgå, at der fremover opstår huslejespænd inden for den almennyttige sektor.

**Skal man søge etableret en bestand af nye private udlejningsboliger?**

31. Som fremhævet indledningsvis – i forbindelse med figur 1 – er den private udlejningssektor i defensiven. Desuden gælder det for i hvert fald det seneste tiårs begrænsede nybyggeri på dette område, at maksimalpriserne ikke har været effektive, idet man i praksis ikke har haft mulighed for at udleje til de huslejer, man har haft lov til at tage. Dette hænger bl.a. sammen med, at man jo skal konkurrere med andre delmarkeder, der er direkte eller indirekte subsidierede.

På baggrund heraf – og iøvrigt også med de almindelige udsigter for det fremtidige boligbyggeri i tankerne, jfr. ovenfor – peger udvalget på muligheden af at *frigive lejeafsættelsen i det fremtidige private udlejningsbyggeri*. Noget lignende kunne i givet fald gennemføres for private lejligheder, opført efter 1965. Vi fremhæver dog, at der med et sådant forslag nok især ville blive tale om en *principiell markering*. Sandsynligheden for, at der selv med fri huslejeafsættelse i praksis vil blive tale om et fremtidigt privat udlejningsbyggeri af et blot nogenlunde betydeligt omfang, anser vi for at være begrænset.

Spørgsmålet om, hvor hurtigt den private udlejningssektor vil fortsætte med at skrumppe, vil på denne baggrund især bero på vilkårene for ejerne af gamle private udlejningsboliger m.h.t., hvor store lejer de vil få lov til at opkræve (og beholde) og – sammenhængende hermed – hvordan man kan sikre en forbedret vedligeholdelse. Disse spørgsmål må imidlertid ses i sammenhæng med strategien for byfornyelse m.v., og dette emne har betænkningen ladet ligge.

Derimod har vi peget på, at man bør overveje at gøre en evt. fri huslejeafsættelse for private lejligheder betinget af, at evt. fremmedkapital skal have form af IE-indekslån, altså samme finansieringsform som foreslås for nyt almennyttigt boligbyggeri – men dog selvsagt uden offentlig subsidiering.

**Vilkårene for ejere af egen bolig**

32. Afslutningsvis skal gøres nogle kommentarer til det af betænkningens forslag, som har givet mest genlyd – og anledning til flest kritiske bemærkninger – i den offentlige debat, nemlig forslaget om, at den beregnede lejeværdi i løbet af den overgangsperiode, hvor huslejespændene mindskes gennem huslejeforhøjelser i de billige boliger, skal forøges fra 2,5 til 5 pct. af seneste vurdering. Forslaget er især begrundet i et ønske om at fastholde boligudgiftsrelationerne mellem lejere og ejere.

Vort forslag tager udgangspunkt i, at lejeværdien skal afspejle *det beløb, som den pågældende bolig i givet fald ville kunne udlejes til* (p.106). Med dette udgangspunkt er en lejeværdiprocent på 5 næppe højt ansat. Der skal i denne forbindelse erindres om, at lejeværdiprocenten i mellemkrigsårene var 6, mens den, målt i forhold til kontantværdien, i perioden 1950-80 svingede mellem 2 og 4 pct., jfr. Michael Møller (1983).

Bag den foreslåede forøgelse af lejeværdiprocenten ligger en betragtning om, at ejerne af egen bolig kan opfattes som drivende en »mini-erhvervsvirksomhed«, hvis afkast tilfalder ejeren i form af en naturalydelse. Når betænkningen foreslår genindførelse af fradrag for dokumenterede vedligeholdelsesudgifter, ligger det i forlængelse af dette udgangspunkt. Det indebærer også fradrag for en række andre omkostninger, som er nødvendige for at sikre den pågældende (imputerede kapital)indkomst, f.eks. forsikringsudgifter m.v.

33. Ifølge et alternativt tankeskema – som vi altså ikke tilslutter os – burde den beregnede lejeværdi fastsættes svarende til realrenten på indeksobligationer, jfr. f.eks. Anders Fogh Rasmussen (1987). Der knytter sig imidlertid ikke omkostninger af betydning til at oppebære denne rente, og modstykket hertil måtte i så fald være en langt mere begrænset ret til at fradrage omkostninger på ejendomsskemaet, end vi forestiller os – måske svarende til det standardfradrag, som i øjeblikket er gældende.

34. Endelig dukker der som bekendt med regelmæssige mellemrum forslag op om, at »ejerboligen skal helt ud af selvangivelsen«. Ifølge denne filosofi, som vi altså heller ikke tilslutter os, skal den beregnede lejeværdi afskaffes sammen med hele ejendomsskemaet. Selv i så fald kan man dog vel ikke forestille sig, at renteudgifterne skal holdes helt uden for selvangivelsen. Derimod vil det være i tråd med denne tankegang, at renteudgifterne i deres helhed behandles som andre forbrugsrenter, dvs. at de er fradagsberettigede som negativ kapitalindkomst, men samtidig underkastet forbrugsrentebeskatning. Hermed opnår man den af mange efterlyste skattemæssige ligestilling af ejerboliger på den ene side og biler, både og dyre antikviteter på den anden. Det vil glæde dem, der har været boligejere længe, og som derfor ikke har rentefradrag af betydning, men bekymre dem, der overvejer at købe egen bolig, fordi den skattemæssige værdi af rentefradraget hermed bliver yderligere udhulet. Resultatet af en sådan strategi må derfor forventes at blive prisfald på ejerboliger – og måske et næsten totalt stop for nybyggeriet i en længere årrække på dette delmarked. Men samtidig vil interessen for finansiering af ejerboliger ved indekslån i så fald givetvis ændre sig i positiv retning.

### Litteratur

Blomgren-Hansen, Niels og Knøsgaard, Jan E. 1978. Boligmarkedet i den pengepolitiske transmissionsmekanisme. *Nationaløkonomisk Tidsskrift* 116:250-77.  
 Boligministeriet. 1987. *Den almennyttige boligsektors rolle på boligmarkedet* (Winther-udvalgets

betænkning). Nr. 92. København.  
 Boligministeriet. 1988. *Boligmarkedet og boligpolitikken - et debatoplæg*. Nr. 98. København.  
 Christoffersen, Henrik og Lunde, Jens. 1988. *Den boligsociale opgave, den almennyttige sektor og boligpolitikken*. AKF. København.

Bag den foreslåede forøgelse af lejeværdiprocenten ligger en betragtning om, at ejerne af egen bolig kan opfattes som drivende en »mini-erhvervsvirksomhed«, hvis afkast tilfalder ejeren i form af en naturalydelse. Når betænkningen foreslår genindførelse af fradrag for dokumenterede vedligeholdelsesudgifter, ligger det i forlængelse af dette udgangspunkt. Det indebærer også fradrag for en række andre omkostninger, som er nødvendige for at sikre den pågældende (imputerede kapital)indkomst, f.eks. forsikringsudgifter m.v.

33. Ifølge et alternativt tankeskema – som vi altså ikke tilslutter os – burde den beregnede lejeværdi fastsættes svarende til realrenten på indeksobligationer, jfr. f.eks. Anders Fogh Rasmussen (1987). Der knytter sig imidlertid ikke omkostninger af betydning til at oppebære denne rente, og modstykket hertil måtte i så fald være en langt mere begrænset ret til at fradrage omkostninger på ejendomsskemaet, end vi forestiller os – måske svarende til det standardfradrag, som i øjeblikket er gældende.

34. Endelig dukker der som bekendt med regelmæssige mellemrum forslag op om, at »ejerboligen skal helt ud af selvangivelsen«. Ifølge denne filosofi, som vi altså heller ikke tilslutter os, skal den beregnede lejeværdi afskaffes sammen med hele ejendomsskemaet. Selv i så fald kan man dog vel ikke forestille sig, at renteudgifterne skal holdes helt uden for selvangivelsen. Derimod vil det være i tråd med denne tankegang, at renteudgifterne i deres helhed behandles som andre forbrugsrenter, dvs. at de er fradagsberettigede som negativ kapitalindkomst, men samtidig underkastet forbrugsrentebeskatning. Hermed opnår man den af mange efterlyste skattemæssige ligestilling af ejerboliger på den ene side og biler, både og dyre antikviteter på den anden. Det vil glæde dem, der har været boligejere længe, og som derfor ikke har rentefradrag af betydning, men bekymre dem, der overvejer at købe egen bolig, fordi den skattemæssige værdi af rentefradraget hermed bliver yderligere udhulet. Resultatet af en sådan strategi må derfor forventes at blive prisfald på ejerboliger – og måske et næsten totalt stop for nybyggeriet i en længere årrække på dette delmarked. Men samtidig vil interessen for finansiering af ejerboliger ved indekslån i så fald givetvis ændre sig i positiv retning.

### Litteratur

Blomgren-Hansen, Niels og Knøsgaard, Jan E. 1978. Boligmarkedet i den pengepolitiske transmissionsmekanisme. *Nationaløkonomisk Tidsskrift* 116:250-77.

Boligministeriet. 1987. *Den almennyttige boligsektors rolle på boligmarkedet* (Winther-udvalgets

betænkning). Nr. 92. København.

Boligministeriet. 1988. *Boligmarkedet og boligpolitikken - et debatoplæg*. Nr. 98. København.

Christoffersen, Henrik og Lunde, Jens. 1988. *Den boligsociale opgave, den almennyttige sektor og boligpolitikken*. AKF. København.

- Christoffersen, Henrik og Jacobsen, Leif. 1988. *Ventelister til almenyttige boliger*. AKF. København.
- Goodwin, Thomas H. 1986. Inflation, risk, taxes, and the demand for owner-occupied housing. *The Review of Economics and Statistics*. 68:197-205.
- Møller, Michael. 1983. *Det danske boligmarked*. København.
- Nielsen, Gert m.fl. 1976. *En solidarisk boligpolitik - boligpolitik hvidbog*. København.
- Rasmussen, Anders Fogh. 1987. Beskatning af ejerboliger - nogle politiske og økonomiske vurderinger. I *Bolig og Økonomi*, red. Jens Lunde, pp. 108-19. København.
- Smith, Lawrence B., Rosen, Kenneth T. og Fallis, George. 1988. Recent developments in economic models of housing markets. *Journal of Economic Literature*. XXVI:29-64.
- Skattedirektoratet. 1986. *Vejledning om vurderingsforslag med normalstabeller*. Meddelelse om 18. alm. vurdering nr. 8. København.
- Sørensen, Christen. 1987. *Bolig, inflation og skat*. Nordisk Ministerråd. København.
- Ølgaard, Anders. 1979. Samfundet, boligen - og skænderierne mellem beboergrupperne. *Hvordan bor vi i 1990?* pp. 3-11. Boligfonden Bikuben. København.
- Ølgaard, Anders. 1984. Ejendomspriser og boligbyggeri - en nostalgisk jubilæumsnote om stock-flow. *Økonomiske essays*, jubilæumsbog fra Økonomisk Institut, pp. 403-16. København.
- Ølgaard, Anders. 1986. Uligevægte på bolig- og byggemarkederne. *Økonomi og landbrug*, festskrift til Holger Gad, pp. 327-42. Aarhus.