

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Beretning den 8. – 9. september 2007.

Perioden 24. maj til 16. august 2007.

Indholdsfortegnelse

	Politisk del	Side
1.	Den politiske og samfundsøkonomiske situation.	2
2.	Lejelovsforhandlingerne	13
3.	L 193: VK forslag om opgørelse af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeri m.v.	13
4.	B 148: SD forslag om at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre boliger til grupper med lav - og mellemindkomster.	13
5.	B 152: SD forslag om forbedring af lejeres retsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign	15
6.	L 177: VK forslag om Byggeskadeforsikring m.v.	16
7.	L 216: VK forslag om ændrede regler om bopælspligt i landbrugsejendomme .	16
8.	L 151: VK forslag til lov om pligt til at genvurdere hjælpen til personer, som udsættes af beboelseslejemål.	18
9.	Spørgsmål nr. S 5435 om udenlandsk arbejdskraft om boligforhold af Bjarne Laustsen (S).	18
10.	Spørgsmål nr. S 5137 om service boliger af René Skau Björnsson (S).	18
11.	Spørgsmål nr. S 4754 om den stigende skævhed mellem byggeri af privat og alment byggeri, af Frank Aaen (EL).	19
12.	Analyse fra AER af formueskellet mellem ejere og lejere.	19

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Politisk del

1. Den politiske og samfundsøkonomiske situation

Oversigten nedenfor viser partiernes vælgertilknøytning, sådan som Greens analyseinstitut målte for dagbladet Børsen i perioden 30/7 til 2/8 2007. Det ses, at V står lidt ringere i forhold til valget, medens C og O har uændret tilslutning. Ø går lidt tilbage, F viser en markant fremgang og A en lille fremgang.

Den store spænding knytter sig til Y, som falder markant, i forhold til målingen i juni, og B, som genvinder lidt af sit tab pga fremkomsten af Ny Alliance.

Samlet set kan regeringen fortsætte med O som støtteparti, endda uden Ny Alliance.

GREENS ANALYSEINSTITUT

3. august 2007
939 respondenter

Oversigt over de 2 seneste meningsmålinger foretaget af Greens Analyseinstitut, samt resultatet af folketingsvalget den 8. februar 2005.

Parti	Stemmer i pct.			Konfidensinterval (+ / -)
	FV 8.2.05	Juni 4/6 - 6/6	August 30/7 - 2/8	
(A)Socialdemokraterne	25,8	25,9	26,5	2,8
(B)Radikale Venstre	9,2	4,4	6,7	1,6
(C)Konservative Folkeparti	10,3	10,2	10,3	1,9
(F)Socialistisk Folkeparti	6,0	9,0	8,9	1,8
(K)Kristendemokraterne	1,7	1,3	1,0	0,6
(O)Dansk Folkeparti	13,3	11,4	13,3	2,2
(V)Venstre	29,0	26,5	27,3	2,9
(Y)Ny Alliance	-	7,8	3,0	1,1
(Ø)Enhedslisten	3,4	3,3	2,4	1,0
Andre partier	1,3	0,2	0,6	0,5
Nordatlantiske Mandater	-	-	-	
I alt	100	100	100,0	

Usikkerhed angiver konfidensintervallet for det pågældende parti. Tilslutningen til partiet ligger med 95 % sikkerhed indenfor konfidensintervallet.

Torsdag den 31. maj 2007 kl. fremlagde Det Økonomiske Råds formandskab (også kaldet vismændene) deres halvårsrapport om dansk økonomi, forår 2007. Rapporten omhandler en konjunkturvurdering frem til 2009 samt vurdering af den aktuelle økonomiske politik, et afsnit om konjunkturer og finanspolitik og et afsnit om dansk arbejdsmarkedspolitik efter år 2000

Nedenfor i tabel I.I ses hovedtallene for den forventede konjunkturudvikling.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Tabel I.1 Hovedtal i konjunkturvurderingen, fortsat

	2005	2006	2007	2008	2009
	----- Pct. -----				
Forbrugerpriser	2,2	2,1	2,0	2,0	2,2
Eksportpriser	5,8	2,3	0,7	1,3	1,4
Importpriser	3,8	2,9	0,3	1,0	1,2
Timelønomkostninger	2,7	3,1	4,3	4,5	4,5
Kontantpris på boliger	17,4	21,1	3,8	2,0	2,0
	----- Ændring i 1.000 pers. -----				
Arbejdsstyrke	0	19	17	-1	-2
Privat beskæftigelse	22	53	34	-6	-6
Offentlig beskæftigelse	-3	-2	1	1	1
	----- 1.000 personer -----				
Ledighed	157	124	106	110	114
	----- Mia. kr. -----				
Betalingsbalance	59	39	30	23	10
Offentlig saldo	72	69	66	59	56
Tilgodehavende i udlandet	20	-34	-5	17	26
Offentlig bruttogæld	563	494	429	371	315
	----- Pct. -----				
Realvækst i aftagerlande	2,5	3,6	2,9	2,7	2,6
Vækst i udlandets timelønomkostninger	2,5	2,4	2,8	2,9	2,8
Ændring i den effektive kronekurs	-0,4	0,1	1,7	0,2	0,0
10-årig obligationsrente	3,4	3,8	4,0	4,4	4,8
Timeproduktivitet i private byerhverv	1,5	0,7	0,0	1,4	1,4

Det ses af konjunkturoversigten, at inflationen forventes at ligge på omkring 2 % i 2008 og 2009, og timelønninger og renten vil stige. Overskuddet på de offentlige finanser vil falde lidt, men der er stadig tale om et stort overskud. Og den offentlige gæld vil falde. Derimod vil betalingsbalance blive ringere, og arbejdsløsheden vil begynde at stige igen. Stigningen i huspriserne vil falde til et niveau på 2 % stigning årligt.

Vismændene skriver følgende om det private forbrug og huspriserne:

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Væksten i det private forbrug var meget kraftig i 2005 og første halvår af 2006, men aftog betragteligt i andet halvår. En række indikatorer tyder på, at den lavere vækst i det private forbrug er fortsat ind i 2007. Forbrugertilliden er således faldet, men fra et højt niveau, og væksten i detailomsætningen har været forholdsvis begrænset. I positiv retning trækker imidlertid, at de private formuer er meget høje. I de kommende år ventes forbruget at stige med om-

kring 2½ pct. om året, hvilket er lidt mere end væksten i de disponible indkomster.

Huspriserne steg kraftigt frem til midten af 2006, men er derefter stagneret. De seneste tal for udviklingen i kontantpriserne for enfamiliehuse viser meget beskedne stignings-takter. Det nuværende høje prisniveau og forventninger om en lille rentestigning trækker i retning af, at stigningstak-terne vil være begrænsede i de kommende år. Tilsvarende vil et stort og voksende antal huse til salg lægge en dæmper på prisstigningerne, og det kan ikke afvises, at der kommer no-minelle fald i huspriserne. Det vurderes imidlertid, at en af-dæmpning i stigningstakten er mere sandsynlig, og det anta-ges derfor, at huspriserne vil følge forbrugerpriserne de kommende år.

Der har været en kraftig vækst i byggeriet, og især bolig-byggeriet er steget markant, hvilket har øget beskæftigelsen i byggeriet på trods af meget lav ledighed i branchen. Den kraftige vækst har bl.a. været mulig, fordi udenlandsk ar-bejdskraft har kunnet opfylde en del af den store efterspørg-sel efter arbejdskraft. Boliginvesteringerne forventes i de kommende år at forblive på et højt niveau, men stigningen vil dog blive mere afdæmpet.

Vismændene kommenterer også mulighederne for at gennemføre skattelettelser,. I en kronik i Børsen den 7. juni 2007 skriver Peter Birch Sørensen, Jan Rose Skaksen og Michael Rosholm følgende:

” Debatten om skattepolitikken raser med hidtil uset styrke, ikke mindst i Børsens spalter. Børsen har gentagne gange på lederplads argumenteret for, at en del af det store overskud på de offentlige finanser bør omsættes i en sænkning af marginalsatserne, jo før jo bedre.

Andre, herunder finansministeren, Nationalbanken og de økonomiske vismænd, har advaret mod en ufinansieret skattelettelse i den nuværende konjunktursituation. I det følgende vil vi fremlægge vismændenes argumenter.

Den aktuelle debat går på, om der er ”råderum” for skattelettelser. I den forbindelse må der skelnes mellem det lange og det korte sigt. Det er velkendt, at de offentlige finanser på længere sigt vil komme under betydeligt pres, idet stadigt færre erhvervsaktive skal forsørge stadigt flere ældre.

Formålet med sidste års velfærdsforlig var at reducere de fremtidige udgifter til efterløn og pensioner, så fremtidige skatteforhøjelser kan undgås. I vor langsigtede fremskrivning af dansk økonomi i vismandsrapporten fra december 2006 skønnede vi, at velfærdsforliget kun løser en del

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

af det langsigtede finansieringsproblem. Vor fremskrivning forudsatte, at skattestoppet ophæves efter 2010.

Hvis skattestoppet fastholdes (således at punktafgifterne og ejendomsværdiskatten ikke får lov at stige i takt med inflationen), vil der hen ad vejen blive behov for store offentlige besparelser for at sikre holdbare offentlige finanser. Der er altså ikke noget langsigtet råderum for skattelettelse, med mindre de kan udformes på en sådan måde, at de er selvfinansierende i kraft af såkaldte ”dynamiske” effekter. Det spørgsmål vender vi tilbage til.

På kort sigt drejer ”råderumsdiskussionen” sig om, hvorvidt skattelettelse her og nu vil øge eller mindske mangelen på arbejdskraft. Vil skattelettelse være benzin eller vand på konjunkturbålet? Skattelettelse vil naturligvis øge privatforbruget og dermed virksomhedernes afsætning, hvilket vil øge efterspørgslen efter arbejdskraft. Det er denne åbenlyse effekt, der ligger til grund for finansministerens, Nationalbankens og vismændenes advarsler.

Men lettelse i skatten på arbejdsindkomst kan også øge arbejdsudbuddet. Tilhængerne af skattelettelse argumenterer, at denne ”dynamiske” udbudseffekt vil være så stor, at en skattesækning faktisk vil mindske mangelen på arbejdskraft. De hævder endvidere, at arbejdsudbudseffekten vil være så kraftig, at skattelettelsen vil være stort set selvfinansierende, idet den øgede beskæftigelse og aktivitet automatisk vil øge skatteindtægterne. I dette optimistiske scenario er der altså både et kortsigtet og et langsigtet ”råderum” for skattelettelse.

Arbejdsudbudseffekten af en skattelettelse afhænger naturligvis afgørende af, hvordan lettelsen udformes. Hvis lettelsen f.eks. tager form af en sænkning af den statslige bundskat, vil den både komme overførselsmodtagerne og de beskæftigede til gode. En sådan skattelettelse vil kun i begrænset omfang øge tilskyndelsen til at arbejde og vil med sikkerhed koste et provenutab og skærpe mangelen på arbejdskraft.

En sænkning af marginalskatten, f.eks. i form af en forøgelse af grænsen for betaling af topskat eller en lavere sats for top - eller mellemskat, vil derimod medføre en væsentligt større forbedring af incitamentet til arbejde per kroners skattelettelse, da disse skatter kun opkræves af arbejdsindtægter over en vis grænse.

Faktisk kan man godt opstille tilforladelige regnestykker, hvor en lettelse af mellem- eller topskatten er tæt på at være selvfinansierende, og hvor den øger arbejdsudbuddet mere end arbejdskraftefterspørgslen. Men hvis det er tilfældet, hvorfor anbefaler vismændene så ikke en skattelettelse her og nu som bidrag til at afhjælpe mangelen på arbejdskraft?

Svaret er, at usikkerheden i sådanne regnestykker er så stor, at det ville være hasardspil om stabiliteten i dansk økonomi at eksperimentere med ufinansierede skattelettelse i den nuværende konjunktursituation.

Noget af usikkerheden knytter sig til, hvor kraftigt en skattelettelse vil påvirke privatforbruget på kort sigt, men langt den største usikkerhed vedrører effekten af en marginalskattelettelse på arbejdsudbuddet. Man må regne med, at der går noget tid, inden denne effekt slår fuldt igennem.

I den nuværende situation med mangel på arbejdskraft er der formentlig mange medarbejdere på landets virksomheder, der arbejder flere timer end normalt. Man kan derfor frygte, at spillerummet

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

for en udvidelse af arbejdstimetallet er mindre, end det ville være i en normal konjunktursituation. I et arbejdsmarked, der er tæt på overophedning, ville det selvsagt være katastrofalt, hvis den ventede arbejdsudbudseffekt af en skattelettelse udebliver samtidigt med, at forbrugsstigningen øger efterspørgslen efter arbejdskraft. Ufinansierede skattelettelser gør mest gavn i en lavkonjunktur, hvor der er brug for at sparke økonomien i gang. Før eller siden løber dansk økonomi igen ind i en lavkonjunktur. De risikofaktorer, der er nævnt ovenfor, taler for at udskyde skattelettelser til et tidspunkt, hvor der er behov for en finanspolitisk lempelse.

Vi advarer altså mod ufinansierede generelle skattelettelser i den nuværende konjunktursituation. I den nye vismandsrapport har vi dog fremlagt et skattepolitisk forslag, der bygger på tankegangen om ”dynamiske” effekter. For at afhjælpe mangelen på arbejdskraft foreslår vi således bl.a., at der gives en skattelettelse på op til 100.000 kr. til de 64-årige, der har været i beskæftigelse de foregående fire år.

Formålet er at tilskynde personer, der ellers ville gå på efterløn, til at blive på arbejdsmarkedet indtil folkepensionsalderen. Vi har tidligere foreslået efterlønnen afskaffet, men efter indgåelsen af sidste års velfærdsforlig må vi konstatere, at dette ikke er politisk realistisk i en overskuelig fremtid. Forslaget om et ”skattefrit år” til de 64-årige kan ses som en lappeløsning, der skal afbøde de u hensigtsmæssige virkninger af efterlønnen på arbejdsudbuddet.

Vi har beregnet, at hvis blot 1700 af de 6000 personer, der årligt går på efterløn som 62-årige, vælger at udskyde deres tilbagetrækning, vil vort forslag om et skattefrit år være selvfinansierende. Dette afspejler de betydelige samfundsøkonomiske omkostninger ved efterlønsordningen. I modsætning til generelle skattelettelser vil vort forslag entydigt mindske den aktuelle mangel på arbejdskraft. Vi foreslår nemlig, at skattefritagelsen gives første gang til personer, der fylder 64 år i løbet af 2010. Dermed undgår man at pumpe mere købekraft ud i økonomien her og nu, men samtidigt opnår man straks en positiv effekt på arbejdsudbuddet fra de 62-63-årige, og muligvis også fra de 60-61-årige, da folk allerede i dag skal beslutte at blive på arbejdsmarkedet for at optjene retten til den fremtidige skattelettelse.

Pointen er altså, at både udformningen og timingen af en skattelettelse bør tage hensyn til konjunktursituationen for at fastholde stabiliteten i dansk økonomi.”

De radikale fremlagde medio august elementerne i en skattereform. De er følgende :
Bund- og mellemskatten skal helt fjernes. Grænsen for topskat forhøjes til 425.000 kr. Alle, der tjener mere, betaler 58,3 pct. i skat. Alle, der betaler mindre, betaler 40,3 pct. i skat.
Beskæftigelsesfradraget næsten firdobles til maksimalt 20.000. Personfradraget øges med 9000 til 48.000.

I alt koster reformen ca. 85 mia. kr. Reformen skal finansieres ved at hæve de grønne afgifter med 20 pct. Desuden hæves boligskatterne med lønudviklingen fra nu af - dog kan boligskatten årligt højst udgøre én procent af ejendommens værdi.

Lektor i boligøkonomi Jens Lunde, Institut for Finansiering på Handelshøjskolen i København, kommenterede forslaget fra De Radikale til TV2 nyhederne: "At komme med et forslag om strammere ejerboligbeskatning i et marked, der er ved at krølle sammen, kan kun skabe øget nervøsitet, og der er endda risiko for, at effekten på markedet er langt større end det, den

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

matematisk set burde være. Forslag om øget boligbeskatning skal komme, når markedet er på vej op," sagde Jens Lunde til Ritzau og TV2.

I det hele taget er det ikke nogen genial idé at flytte beskatningen fra arbejde til bolig, vurderede han. "Idéen er oversolgt. Hvis man strammer beskatningen på boliger, så kan man ikke få ret mange lettelser af indkomstbeskatningen ud af det. dertil er indkomstbeskatningen alt, alt for voldsom," sagde Jens Lunde.

Også Nordeas chefanalytiker, Anders Matzen, fastslog, at højere boligskatter - uanset om de indfases gradvist eller ej - vil føre til en lavere prisudvikling på boligmarkedet end ellers, fordi de forventede omkostninger ved at sidde i en bolig stiger.

"Og i den aktuelle situation, hvor der er tale om en opbremsning på markedet, og især priserne på ejerlejligheder i Københavnsområdet er under pres, er det en øvelse, der kan være risikabel og presse priserne yderligere i nedadgående retning," sagde Anders Matzen.

Professor i nationaløkonomi på Handelshøjskolen i København, Jan Rose Skaksen, der er medlem af Det Økonomiske Råd, manede ligeledes til forsigtighed i den aktuelle situation.

Men han var overordnet positiv stemt over for forslaget, som Jan Rose Skaksen påpeger, er fint i tråd med vismændenes holdning - nemlig mere beskatning skal over på boliger og væk fra arbejdsindkomst.

"På længere sigt er der ikke noget, der taler imod, at det er en god idé at lade ejendomsværdiskatten komme op på en - eller måske halvanden procent. Men det er da muligt, at man skal være lidt forsigtig med at indfase det netop nu på grund af den aktuelle situation på boligmarkedet, som står og vipper - og kan vippe meget, hvis det får nogle skub," siger Jan Rose Skaksen.

Selvom cheføkonom Lars Andersen var overvejende positiv over for reformen. Men han mente, at den mangler at tage højde for de seneste lettelser på selskabsskatten.

"En hævelse af selskabsskatten ville være hensigtsmæssig og kunne også være med til at finansiere en sådan reform. Så vil de områder, Det Radikale Venstre vælger at beskatte, bolig og miljø, skulle trække lidt mindre," sagde Lars Andersen.

"Men det, der er centralt, er, at man nedsætter skatten på arbejde uden at fjerne proportionen (den relative skat efter indkomstforhold, red.) i skattesystemet fuldstændigt. Det ville ske, hvis man udelukkende fjerner mellem- og topskat, som CEPOS ønsker det," tilføjer Lars Andersen.

Direktør for den liberale tænketank CEPOS Martin Ågerup delte Lars Andersens positive syn på De Radikales forslag.

"Det er positivt, at man vil lette skatten på arbejde. Og det er rigtig godt, at man vil sænke den øverste marginalsat fra 63 til 58 procent og hæve grænsen for, hvornår man skal betale topskat," siger Martin Ågerup fra CEPOS.

Regeringen fremlagde d. 21 august 2007 sin plan for nedsættelse af skat på arbejde og en plan for en kvalitetsreform af den offentlige sektor.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Skattereformen fra regeringen vil betyde, at de grønne afgifter øges, beskæftigelsesfradraget sættes i vejret, og grænserne for, hvornår man skal betale mellem - og topskat hæves.

Skattelettelsen bliver på 10 mia. kroner. Fem mia. kroner går til et højere beskæftigelsesfradrag. Tre mia. kroner bruges til at hæve grænsen for, hvornår der betales mellemskat. To mia. kroner går til at hæve grænsen for, hvornår man skal betale topskat.

Planen finansieres ved at hæve de grønne energiafgifter og ved at aflyse en lettelse af bruttoskatten (arbejdsmarkedsbidraget skulle nedsættes fra 8 til 7,5 pct.). Hermed styrkes de offentlige finanser med 4. mia. kr. årligt.

Grænsen for mellemskat hæves med 45.000 kr. Planen betyder ifølge regeringen, at 500.000 skatteydere får fjernet mellemskatten. Tjener man 380.000 kr. om året, får man en skat af den sidst tjente krone på under 50 pct.

Grænsen for topskat hæves med 16.300 kr. 150.000 personer får dermed fjernet topskatten.

Energiafgifterne hæves, idet de får lov til at følge prisudviklingen. Dette svarer til en merudgift på 4 – 600 kr. pr. husstand årligt, og det styrker de offentlige finanser med 4. mia. kr. årligt

Folk på overførselsindkomster får kompensation for de højere energiafgifter.

Regeringen forventer 8 – 10.000 flere i arbejde, fordi skattelettelsen forventes at øge borgernes arbejdsudbud..

I tabellen herunder har Danske Bank udregnet, hvor meget man kan indkassere ved forskellige indkomster.

	Regeringens forslag 2008	Regeringens forslag 2008	Regeringens forslag 2009	Regeringens forslag 2009
Bruttoindkomst	Årligt	Pr. måned	Årligt	Pr. måned
Folkepensionist, grundbeløb	268	22	276	23
Folkepensionist, pensionstillæg for enlige	537	45	553	46
Lønmodtager	200.000 1.132	94	1.465	122
	300.000 1.698	142	2.402	200
	325.000 1.698	142	3.815	318
	350.000 1.698	142	4.931	411
	375.000 1.698	142	7.064	589
	400.000 1.698	142	7.064	589
	600.000 1.698	142	7.064	589
	800.000 1.698	142	7.064	589

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Regeringens skatteomlægning slår igennem i flere tempi.

1. januar 2008:

Jobfradraget lettes til max 1450 kr. eller 4,7 pct. af indkomsten

Pensionister og andre folk på overførsels-indkomst får kompensation. Det sker for at holde dem skadesløse, når de grønne afgifter får lov at stige med prisudviklingen

1. januar 2009:

Højere grænse for top- og mellemskat vil slå igennem.

Regeringens kvalitetsreform betyder, at der over de næste 10 år investeres 50 mia. kroner i bedre kvalitet i den offentlige sektor og fordeles med:

25 mia. kroner til nybyggeri af sygehuse, samling af højt specialiserede behandlinger og modtagelse af akutte patienter, enestuer m.v.

25 mia. kroner til nybyggeri og modernisering af ældre- og plejeboliger, skoler og daginstitutioner samt udvikling af nye arbejdsformer og udbredelse af ny teknologi.

Helt konkret lover regeringen bl.a. et akutberedskab i sundhedsvæsenet. Der må højst gå 15 min. fra man ringer 112 til der kommer hjælp.

Kvalitetspulje og kvalitetsfond

Investeringer i velfærd - en kvalitetsfond på 50 mia. kr. og en kvalitetspulje på 10 mia. kr.

"Kvalitetspuljen"

2 mia. at undgå lukkedage i daginstitutioner på almindelige hverdage samt til faste kontaktpersoner på bl.a. sygehuse og i ældreplejen.

4 mia. til efteruddannelse af medarbejdere og styrket uddannelse af institutionsledere.

2 mia. til bl.a. innovation og afbureaukratisering.

2 mia. til øget optag på en række uddannelser og til fastholdelse af ældre medarbejdere.

"Kvalitetsfonden"

50 mia. kr., som skal udmøntes i perioden 2009-2018. til medfinansiering af investeringer i nye sygehuse, renovering og nybyggeri af ældreboliger, skoler og daginstitutioner, nye arbejdsformer, ny teknologi mv.

Kvalitetsstandarderne:

11 Kvalitetsstandarder, der skal sikre en høj kvalitet på vigtige dele af ældre-, børne- og sundhedsområdet

Ældre:

Hjemmehjælpsmodtagere skal have ret til én fast kontaktperson, som de kan henvende sig til for at få råd og vejledning

Færrest mulige forskellige hjemmehjælpere hos den enkelte ældre

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Børnefamilier

Ingen lukkedage i daginstitutioner på almindelige hverdage.

Børn i daginstitutioner skal have mere tidssvarende og bedre fysiske rammer.

Patienter:

Livstruende kræftformer skal behandling straks.

Alle indlagte patienter, som det er relevant for, have enestue, hvis de ønsker det.

Indlagte og patienter i længerevarende forløb skal have én fast kontaktperson.

Akutberedskabet skal indrettes, så en ambulance kan være fremme inden for 15 min.

Generelt

Frit valg inden for de rammer, som lovgivningen fastsætter

Kommunerne skal fastsætte og offentliggøre mål og standarder for service.

Daginstitutioner, ældrepleje, sygehusafdelinger osv. skal hvert andet år gennemføre undersøgelser af brugernes tilfredshed

Reformpakken

En samlet reformpakke med 8 reformer og i alt 180 initiativer, med det formål at sikre velfærd af høj kvalitet og attraktive arbejdspladser til medarbejderne

1: Akut handling for kræftpatienter, bedre behandlingsforløb for kronisk syge, patientombudsmand og national handlingsplan for forebyggelse. (I alt 64 initiativer).

2: Efteruddannelse af hjemmehjælpere, pædagoger og sygeplejersker, uddannelse til 15.000 ufaglærte og bedre arbejdsmiljø (I alt 28 initiativer).

3: Styrket uddannelse af ledere på plejehjem, daginstitutioner og sygehusafdelinger (I alt 10 initiativer).

4: Brugertilfredshedsundersøgelser som afsæt for faglig udvikling, systematisk kvalitetsudvikling og flere midler til innovation (I alt 35 initiativer)

5: Kommuner og regioner skal have et klart ansvar for servicen. Kommunale servicemål for borgerne (kvalitetskontrakter) og større frihed til institutionerne (I alt 9 initiativer).

6: Afbureaukratisering med udgangspunkt i medarbejdernes erfaringer (I alt 6 initiativer).

7: Flere uddannelsespladser til sosu-hjælper og pædagog, deltidsansatte skal have mulighed for at arbejde mere og seniorpolitik (I alt 19 initiativer)

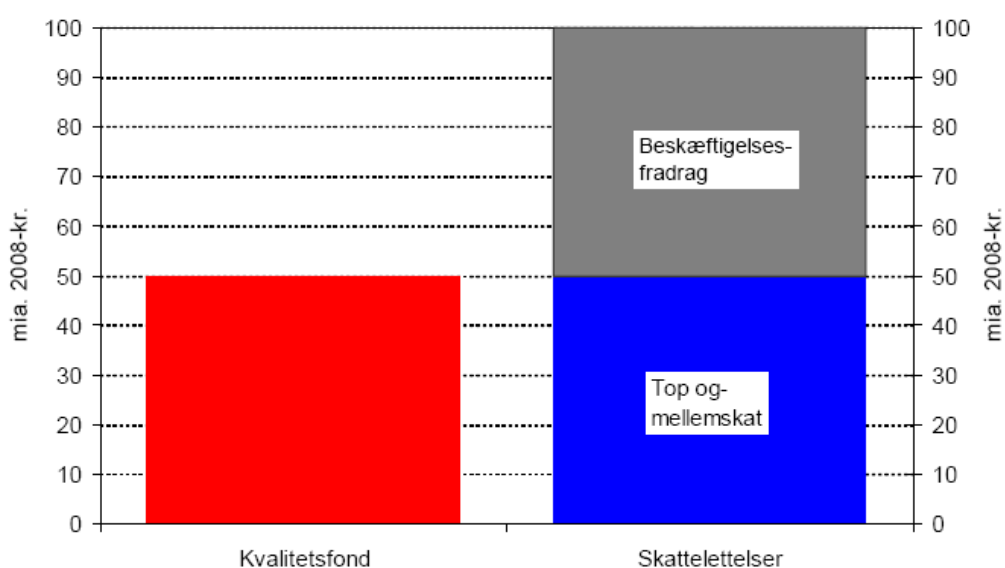
8: Nybyggeri af sygehuse, samling af højt specialiserede behandlinger og bedre rammer og mere plads i daginstitutioner, plejehjem mv. (I alt 9 initiativer)

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd pegede straks på følgende pointe ved regeringens talmagi:

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

De 50 mia.kr. i regeringens kvalitetsfond ("pulje til offentlige investeringer") kan ikke sammenlignes med skattelettelse på 10 mia.kr. Det skyldes, at de 50 mia.kr. er summen af alle de beløb, der gives ud i de 10 år fra og med 2009 til og med 2018, mens skattelettelser er opgjort pr. år. Summeres skattelettelse på samme måde, som regeringen gør med investeringerne i kvalitetsfonden, så er der tale om skattelettelser på 100 mia.kr. – dvs. det dobbelte af, hvad regeringens kvalitetsfond indeholder, jf. figur 1.

Figur 1. Beløb til kvalitetsfond henholdsvis skattelettelser, 2009-18



Kilde: AErådet på baggrund af regeringens skatteudspil og 2015-plan.

Figur 1 viser desuden, at skattelettelse - opgjort efter regeringens speciale metode - fordeler sig med 50 mia.kr. til top- og mellemskattelettelser og 50 mia.kr. til forhøjelse af beskæftigelsesfradraget.

I forbindelse med sommerens debat om andelsboligerne fremtid og deres rolle som billige boliger udtale den konservative boligordfører Jakob Axel Nielsen : "Der er noget romantik forbundet med andelsboliger, og de kan da være det rigtige valg i nogle situationer, hvor det er svært at komme ind

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

på ejerboligmarkedet, fordi det er for dyrt. Men med udviklingen er tiden nok nærmere kommet, hvor vi må spørge os selv, hvad vil vi med andelsboliger?"

"Det er ikke kun på andelsboligområdet, der er skævheder. Store dele af boligmarkedet er skævvredet, ikke mindst på lejerboligområdet, hvor vi fortsat baserer os på en lejelovgivning fra 1939. Vi tror på en højere grad af liberalisering på hele boligmarkedet, så det falder i et naturligt leje."

Så ved vi det.

2. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlingerne er nu nået til den fase, hvor ministeriet har lovet at fremlægge en skitse til forenkling af lejeloven byggende på parternes tilkendegivelser i den hidtidige periode. Skitsen fremlægges ultimo august.

3. L 193: VK forslag om opgørelse af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeri m.v.

Det foreslås det med lovforslaget, at opgørelsen af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeriet i perioden 2006-2010 ændres, således at det bedst muligt sikres, at bortfaldne tilsagn ikke indregnes i Landsbyggefondens bidrag. Lovforslaget giver endvidere Landbyggefonden mulighed for at optage statslån til dækning af fondens lånebehov.

Lovforslaget blev vedtaget ved 3. behandling den 29. maj 2007 med 104 stemmer (V, S DF, KF, RV og SF) mod 1 (EL).

4. B 148: SD forslag om at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre boliger til grupper med lav - og mellemindkomster.

Formålet med beslutningsforslaget er at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre billige boliger, og at give kommunerne ret til at sælge kommunale grunde til under markedsprisen til opførelse af almene boliger

Forslaget er omtalt i sidste beretning til FU/HB. Det blev fremsat skriftligt d. 10/4 07 og det blev ved 2. behandlingen d. 29/5 2007 forkastet, idet 48 (S, RV, SF og EL) stemte for, 62 (V, DF, KF og Leif Mikkelsen (UFG)) imod.

Mette Frederiksen (S) bemærkede ved anden behandlingen: "Det er da en fin remse, som ministeren har lært sig om, hvor mange boliger vi har. Men det løser jo ikke problemet for de familier, der ikke har råd til at bo i byerne i dag. Altså, tag en tur rundt i København, der kan man møde den ene børnefamilie efter den anden, der ikke har råd til at bo i vores hovedstad. De bliver nødt til at flytte langt ud på Sjælland og pendle frem og tilbage for at kunne passe deres arbejde i hovedstaden. Det

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

er da en uholdbar situation.

Vi bliver da nødt til fra både regeringens og Folketingets side at sikre, at de mennesker, der har lyst til at bo i byerne, har råd til at bo der, og at eksempelvis vores hovedstad ikke skal udvikle sig til sådan en rigmandsghetto, hvor man skal have mange millioner på bankkontoen for overhovedet at komme ind på boligmarkedet. Vi skal da have et København, der er tilgængeligt for alle uafhængigt af pengepungen, og derfor er der et akut behov for at sikre, at alle, ligegyldigt hvor meget de tjener, selvfølgelig har råd til at bo i byerne.

Må jeg så ikke bare i forbindelse med den lange remse om, hvor god boligpolitikken er, minde ministeren om, at antallet af lejere, der i Danmark bliver smidt ud af deres boliger, fordi de ikke engang har råd til at betale deres husleje, næsten er fordoblet, mens fru Eva Kjer Hansen har siddet som minister?

Lissa Mathiassen (S) sagde: Jeg synes egentlig, ministeren kommer for nemt om ved det med det her svar. Ministerens svar er her: Vi må sikre andre metoder. Vi kan ikke støtte det, Socialdemokraterne er kommet med.

Jeg er nødt til at sige, at om man så bygger inden for rammebeløbet, altså hvis man kun når op på det, så taler vi altså f.eks. om en bolig på 85 m², det er til 9.000 kr. Er det almindelige indkomster, der er i stand til at betale det? Jeg synes, det ville være redeligt af ministeren at gå op og sige, hvad regeringen så vil. Det der med, at vi bare må finde andre metoder - uden at komme med dem - som reelt kan sikre, at kommunerne har muligheden for at kunne tilbyde såvel lavindkomst- som mellemindkomstfamilierne, er det, det drejer sig om. Hvad er regeringens bud på det?

Socialminister Eva Kjer Hansen sagde: ” Da Socialdemokraternes ordfører nu har taget ordet, skal jeg gerne gentage, hvorfor vi fra regeringens side afviser det her forslag.

Sagen er jo, at forslaget udelukkende går ud på at øge den offentlige støtte til boligbyggeri. I regeringen synes vi, det er en dårlig løsning at åbne op for, at kommunerne nu skal kunne sælge byggegrunde til kunstigt lave priser. Jeg synes ikke, det er den vej, vi skal gå. Vi skal hellere se på, hvordan vi i det hele taget kan få gjort byggeriet billigere.

Jeg vil så gerne kvittere for det med problemet med maksimumbeløbene. Jeg er opmærksom på, at der nogle steder i landet er problemer med at holde sig inden for den beløbsgrænse, der er fastlagt på nuværende tidspunkt, og vi følger udviklingen på området for at se, om der eventuelt skal kigges nærmere på det gældende maksimumbeløb. Jeg har netop oversendt en redegørelse til Boligudvalget, der beskriver, hvordan det ser ud landet over i forhold til maksimumbeløbet.

5. B 152: SD forslag om forbedring af lejeretsretsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign

Med beslutningsforslaget skal lejerne sikres en hurtigere og mere sikker indsats og dermed en bedre beskyttelse, så de hurtigt kommer væk fra usunde boliger, der er uegnet til beboelse som følge af skimmelsvamp og lign.

Beslutningsforslaget, der er omtalt i den sidste beretning til HB/FU, blev forkastet ved anden behandlingen d. 29/5 2007 forkastet, idet 40 (S, SF og EL) stemte for, 69 (V, DF, KF, RV og Leif Mikkelsen (UFG)) imod.

Lissa Mathiasen (S) sagde ved anden behandlingen: Ministeren siger, at det er afgørende at få gjort det her mere gennemskueligt. Jeg vil sige det på den måde: For lejerne, der er ramt af

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

skimmelsvamp, er det her ikke et spørgsmål om, om man skal have gjort det gennemskueligt. Den situation, de er bragt i, står i forvejen lyslevende for dem. De har mareridt om det både dag og nat, så det skal såmænd ikke være mere overskueligt og mere synligt for dem.

Det er fair nok, at man ikke er enig i metoden. Men der er jo ikke i det, som ministeren nu kommer med, nemlig at man vil lave en vejledning til kommunerne, at man vil høre, hvad Sundhedsstyrelsen mener, nogen tidsfrister for, hvor hurtigt det skal gå. Det, der har været vores ønske, er at sige: En lejer må ikke, hvis det er konstateret, at der er sundhedsskadelig skimmelsvamp i boligen, fortsat bo der. Det er de tidsfrister, vi vil have sat ned, og det har jeg ikke på noget tidspunkt hørt at man fra regeringens side vil deltage i.

Socialminister Eva Kjer Hansen sagde : Jeg er fuldstændig enig i, at vi skal tage problemerne med skimmelsvamp alvorligt, og jeg er fuldt ud klar over, hvilke sundhedsmæssige risici det kan indebære for familier og ikke mindst for børn at bo med skimmelsvamp. Det er jo derfor, det er så vigtigt, at vi sørger for, at de redskaber, der allerede er eksisterende i dag, også bliver brugt på en god måde og på den rigtige måde.

Jeg er simpelt hen uenig i den metode, som Socialdemokraterne foreslår. Jeg mener ikke, at det er den egnede vej frem. Jeg mener, det er bedre at lave en grundig vejledning om de forskellige bestemmelser, der er i regelsættet allerede på nuværende tidspunkt, og så sikre, at kommunerne anvender dem på fornuftig vis.

Lissa Mathiasen (S) sagde: Jeg vil godt her på falderebet sige: Jeg ville ønske, ministeren ville tage ud og møde nogle af lejerne, ville tage ud og se på nogle af boligerne, ville tage ud og høre, hvor længe lejererne har boet med skimmelsvampen, ville tage ud og høre, hvor mange breve der er skrevet, hvilken kamp lejerne rent faktisk her været igennem. Så vil jeg bagefter gerne høre, om ministeren stadig væk tør sige, at regelsættene, værktøjerne, er til rådighed.

Det, alle de her lejere og lejeorganisationerne efterlyser, er, at der kommer nogle tidsfrister, for værktøjet er til rådighed. Men det nytter jo ikke noget, hvis udlejererne ikke vil bruge det, og det er jo der, problemet ligger i dag.

Så prøv at bruge lidt af sommerferien til også at kigge på det her. Prøv at tage ud og se, om ikke lejerne måske kunne gøre det lidt mere gennemskueligt for ministeren. Det tror jeg lejerne ville være glade for, og det ville i hvert fald tilgodese de mange, som er stærkt truet på deres helbred.

6. L 177: VK forslag om byggeskadeforsikring m.v..

Formålet med lovforslaget er at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri og styrke forbrugernes stilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader. Lovændringen vil medføre, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring af professionelle bygherrer, der opfører nye private boliger. Forsikringen vil i en periode på 10 år dække væsentlige byggeskader, der har betydning for bygningens levetid og funktionalitet, herunder skadelig forekomst af skimmelsvampe. Lovforslaget vil medføre, at forbrugere, der køber et nyt hus eller lejlighed af en professionel byggherre, vil stå bedre, når der konstateres væsentlige byggeskader. Forsikringen indebærer således, at der er økonomisk sikkerhed for at udbedre væsentlige byggeskader. Ordningen indebærer, at der skal gennemføres 2 eftersyn af bygningen efter henholdsvis 1 og 5 år. Eftersynene skal afdække eventuelle fejl i byggeriet og give forbrugeren nærmere viden om bygningens generelle standard.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Forslaget, der er omtalt i sidste beretning til HB/FU, blev enstemmigt vedtaget med 114 stemmer vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 1. juni 2007.

7. L 216: VK forslag om ændrede regler om bopælspligt i landbrugsejendomme.

Lovforslaget indebærer en tilpasning af bopælkravet i lov om landbrugsejendomme, således dansk ret bringes i overensstemmelse med EF-domstolens afgørelse om bopælskravet for landbrugsejendomme under 30 ha. Forslaget er omtalt i sidste beretning til FU/HB.

SF stillede følgende ændringsforslag:

Lovforslagets grænse på 30 ha for, hvornår erhververen kan opfylde bopælspligten, ved at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af sænkes til 5 ha. Ligeledes sænkes lovforslagets grænse på 30 ha for, hvornår den, der som ejer eller forpagter driver en landbrugsbedrift, skal tage fast bopæl inden for sin eller sin ægtefælles eller samlevers landbrugsbedrift, til 5 ha, og lovforslagets grænse på 30 ha for hvornår den, der som bestyrer forestår driften af en landbrugsbedrift, skal tage fast bopæl inden for ejerens landbrugsbedrift, til 5 ha. Dette ændringsforslag forkastedes, idet 10 stemte for, 75 imod; 21 stemte hverken for eller imod.

Med ændringerne præciseres det, at arealet opgøres med fradrag af arealer efter lovens § 12, stk. 5, f.eks. arealer, der er pålagt fredskovspligt og arealer, der er helt uden jordbrugsmæssig værdi, herunder søarealer, strandbredder og lignende. Dette svarer til den hidtidige opgørelse af arealgrænsen på 30 ha efter erhvervsreglerne. Dette ændringsforslag vedtoges uden afstemning

Med ændringsforslaget sænkes lovens nuværende 30 ha grænse for erhvervelse af landbrugsejendomme uden krav om uddannelse og egendrift til en grænse på 5 ha. Dette ændringsforslag forkastedes, idet 10 stemte for, 87 imod; 17 stemte hverken for eller imod.

Med ændringerne ændres fristen for en erhververs adgang til at opsiges en lejer af en landbrugsejendoms beboelsesbygning fra 6 måneder til 1 år i lighed med lejelovgivningens bestemmelser herom. Dette ændringsforslag vedtoges uden afstemning.

På foranledning af boligudvalget redegjorde Socialministeren for de generelle regler for, hvornår der kan ske opsigelse af lejere, og dem, der findes i forslaget.

Det er efter lejelovens bestemmelser en gyldig opsigelsesgrund, hvis en udlejer ønsker at anvende den udlejede bolig til bolig for sig selv. Det følger således af lejelovens § 83, litra a, at en lejer kan opsiges med et varsel på et år, hvis udlejer ønsker at bebo det lejede.

Det antages, at dette alene vil være tilfældet, hvis udlejer ønsker at bebo det lejede som helårsbolig, og at opsigelse modsætningsvis ikke kan ske, hvis udlejer ønsker at anvende det udlejede til andre formål, herunder f.eks. som sekundærbolig.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Der er i lov om landbrugsejendomme den særlige opsigelsesregel i § 28, stk. 3, hvorefter lejere af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme uanset reglerne i lejelovgivningen kan opsiges med et varsel på 6 måneder, når boligen ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen.

Begrundelsen for det kortere opsigelsesvarsel på 6 måneder i landbrugsloven er, at landbrugslovens bopælspligt ved erhvervelse indtræder 6 måneder efter erhvervelsen, jf. landbrugslovens § 12, stk. 1, nr. 3.

Lovforslaget ved 3. behandling den 1. juni 2007 vedtaget med 91 stemmer (V, S, KF, RV, SF, EL og Leif Mikkelsen (UFG)); 14 (DF) stemte hverken for eller imod. Forslaget træder i kraft d. x.

Kristen Touborg, SF sagde ved tredjebehandlingen: Jeg vil godt kvittere for, at der var bred opbakning til SF's ændringsforslag om, at lejelovens almindelige opsigelsesregler igen skal være gældende for stuehuse på landbrugsejendomme. Regeringen og Dansk Folkeparti indførte for ca. 1 år siden sådan en slags undtagelsesregler fra lejelovens bestemmelser for lejere, som benytter stuehuse på landbrugsejendomme. Det var efter SF's opfattelse en helt forkert udvikling at sætte i gang. Lejerne blev i den grad stillet ringere, end de havde været i forvejen. Bestemmelserne bliver med den her lovs vedtagelse atter ophævet, og det kan vi kun ønske lejerne tillykke med.

8. L 151 Forslag til om pligt til at genvurdere hjælpen til personer, som udsættes af beboelseslejemål.

Lovforslaget indebærer en pligt for kommunerne til at genvurdere borgernes behov for hjælp, når fogedretten underretter kommunen om udsættelse af en lejer fra et beboelseslejemål. Det foreslås, at kommunen skal vurdere, om der er grundlag for at ændre indsatsen i forhold til borgeren senest 14 dage efter fogedrettens underretning om gennemførelse af fogedforretningen. Det foreslås endvidere, at borgeren får adgang til at klage over kommunens afgørelse.

Lovforslaget enstemmigt vedtaget ved 3. behandling den 29. maj 2007 med 108 stemmer

9. Spørgsmål nr. S 5435 om udenlandsk arbejdskraft om boligforhold af Bjarne Laustsen (S).

”Vil ministeren redegøre for, hvordan udenlandsk arbejdskraft, der bor til leje hos deres arbejdsgiver, kan klage over deres lejemål?”

Vil ministeren tage initiativ til, at alle boliger, som af arbejdsgivere bliver udlejet til medarbejdere, herunder også til udenlandsk arbejdskraft, skal godkendes, forinden udlejning kan sættes iværk for så vidt angår pris og egnethed til boligformål?”

Hvad vil ministeren gøre for at stoppe de helt uhyrlige udlejninger af nedslidte boliger, som efter normal standard er totalt uegnet til beboelse, hvor arbejdsgiveren lader østeuropæiske medarbejdere bo til en alt for høj pris, og hvor huslejen bliver modregnet i lønnen med det ene formål at få nedbragt lønomkostningerne

Ministerens Svar:

Den problemstilling, der er rejst i spørgsmålet, berører forskellige ministeriers områder. Jeg har ikke haft mulighed for indenfor tidsfristen at indhente de fornødne svarbidrag, men når disse foreligger, vil jeg vende tilbage med endeligt svar.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

10. Spørgsmål nr. S 5137 om service boliger af René Skau Björnsson (S).

”Vil ministeren oplyse, hvor langt væk fra den hidtidige bolig en kommune kan anvise en bolig efter servicelovens § 116, og hvor langt væk fra den hidtidige bolig en kommune kan kræve, at en familie selv anskaffer sig en bolig for herved at undgå, at den bolig familien anskaffer sig er for dyr?”

Ministerens svar:

Jeg kan oplyse, at både når en kommune skal anvise en anden bolig, og når der skal ydes hjælp til boligskit, skal der træffes afgørelse ud fra en konkret og individuel vurdering. I denne vurdering skal som et meget vigtigt moment indgå, om den bolig, kommunen vil anvise eller yde hjælp til anskaffelse af, opfylder borgerens behov i forhold til funktionsnedsættelsen.

Afgørelsen må endvidere træffes ud fra en helhedsorienteret vurdering af borgerens samlede livssituation. Det er min opfattelse, at der heri bl.a. må kunne inddrages den nye boligs placering i forhold til arbejde, socialt netværk og fritidsaktiviteter. Jeg kan ikke herudover sige noget generelt om den nye boligs geografiske placering i forhold til den hidtidige.

Jeg finder, at en afgørelse om anvisning af anden bolig eller hjælp til boligskit, der udelukkende er baseret på økonomiske overvejelser hos kommunen, ikke vil være i overensstemmelse med intentionerne i servicelovens § 116.

11. Spørgsmål nr. S 4754 om den stigende skævhed mellem byggeri af privat og alment byggeri, af Frank Aaen (EL).

”Hvilke initiativer vil ministeren tage for, at der bliver rettet op på den stigende skævhed mellem byggeri af privat og alment byggeri, særligt med henvisning til, at Socialministeriets embedsmandsrapport, ”Den almene boligsektors fremtid”, fastslår, at staten skal blande sig mere aktivt i den kommunale boligpolitik, så alle kommuner forpligtes til at have tilbud til de svage grupper på boligmarkedet - derved kan ministeren vel ikke sige, at det er et kommunalt ansvar?”

Ministerens Svar:

Som det fremgår af min besvarelse af spm. S 5724 er der siden 2001, hvor regeringen trådte til, opført et betydeligt antal lejeboliger. Hovedparten af disse er almene boliger. Der er således ikke tale om udvikling af en ”stigende skævhed”.

Den nævnte rapport indeholder forslag til 3 forskellige modeller for den fremtidige styring af den almene boligsektor, herunder en såkaldt mål- og aftalestyret sektor.

Med boligaftalen for 2007 (V, K, RV og DF) er det besluttet at igangsætte et udvalgsarbejde om den fremtidige styring af den almene sektor. Udgangspunktet for udvalgets overvejelser er netop denne mål- og aftalestyrede model. Overvejelser om den fremtidige organisering af det boligsociale arbejde indgår som et centralt element i dette arbejde, der forventes afsluttet i april 2008.

Jeg forventer, at udvalgets rapport også vil indeholde overvejelser om kommunernes rolle heri.

12. Analyse fra AER af formueskellet mellem ejere og lejere.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Nye tal fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd viser, at i 2004 har boligejerne i gennemsnit en nettoformue, der er over 1.000.000 kroner større end lejernes. Fra 2001 til 2004 er uligheden i Danmark er vokset voldsomt.

En families formue består ikke kun af penge i banken. I familiernes nettoformue indgår værdien af aktier, obligationer, bolig, bil, båd mv., værdien af eventuelle pensionsopsparinger samt værdien af gælden. Nettoformuen er således værdien af aktiverne minus værdien af gælden.

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AER) har analyseret udviklingen i formuerne fra 2001 til 2004. Analysen medregner tager ikke meget store værdistigninger på fast ejendom i 2005 og 2006. Værdien af pensionsopsparinger og værdien af andelsbeviser er ikke heller medregnet, og dette medfører, at formueuligheden i dag er langt større end den, der lægges frem her.

Tabel 1 viser, at der er et stort skel mellem ejerne og lejerne. Ejerne har mellem 40 og 60.000 kroner højere disponibel indkomst end lejerne. Og den gennemsnitlige nettoformue er for ejerne over 1.000.000 kroner større pr. familie, end den er for lejerfamilierne.

Tabel 1. Gennemsnitlig indkomst og formue for hele befolkningen i 2004, opdelt på boligsektor og opgjort i 2006 priser

	Disponibel indkomst	Nettoformue pr. fam.	Gæld pr. fam.	Boligværdi pr. fam	Øvrig formue pr. fam.
			1.000 kr.		
Ejer	199,2	1.154,4	996,5	1.764,0	386,9
Almen	137,9	62,8	78,3	35,0	106,1
Andel	160,1	138,8	145,8	98,1	186,5
Øvrige lejere	145,4	137,6	132,2	92,4	177,4
Alle	178,0	616,1	542,0	893,8	264,6
Heraf lejere	144,1	106,6	111,3	69,2	148,8

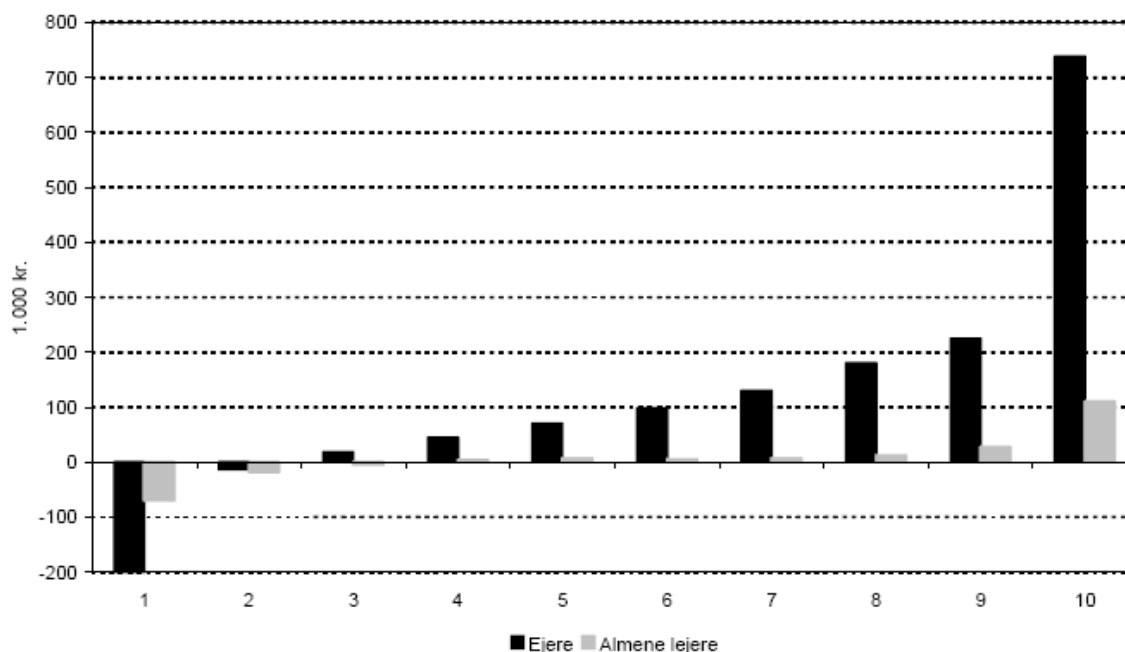
Lejerne i de almene boliger har gennemsnitligt set de laveste indkomster og de laveste formuer. Familierne i de almene boliger har en gennemsnitlig nettoformue på knap 63.000 kroner, hvilket er ca. 18 gange mindre end ejernes nettoformue.

For ejerne er "friværdien", dvs. forskellen mellem boligværdi og gæld, den primære kilde til det høje formueniveau. Af ejernes 1.154.400 kroner i nettoformue kommer ca. 770.000 kroner fra friværdien. Ved siden af friværdien har ejerne dog også formuer på knap 390.000 kroner, som kommer fra bankindestående, aktier og obligationer. I tabel 1 ser man, at det er både friværdien i boligen og den øvrige formue, der er højere for ejerne end for lejerne.

Lejernes formuevækst halter langt efter ejernes. De almene lejerers formue er vokset med blot 8.000 kroner pr. voksen, mens den for ejerfamilierne er vokset med knap 130.000 kroner pr. voksen. Figur 2 viser, at boligejernes formue pr. voksen person er vokset langt mere end lejernes formue.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

Figur 2. Ændringerne i ejere henholdsvis almene lejeres nettoformue pr. voksen fra 2001 til 2004, opgjort i 2006 priser



Anm.: I figuren er henholdsvis ejerne og de almene lejere rangordnet efter nettoformuens størrelse i 2004, og derefter er de opdelt på grupper af ti procent, kaldet et decil. Det tiende decil viser derfor formueændringen for henholdsvis de ti procent mest formuende af ejerne og de ti procent mest formuende af de almene lejere. Ejerne og de almene lejere er rangordnet hver for sig, og i samme decil er der derfor forskel på ejernes formuer og de almene lejeres formueniveau. I figuren er effekterne målt på forløbsdata for alle over 17 år i 2001.

Kilde: AERådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag.

Det ses også i fig. 2, at det er de 10 procent mest formuende af ejerne, der har haft klart den største formuevækst. Stigningen på ca. 740.000 kroner pr. voksen er over tre gange større end formuevæksten i gruppen af de næstrigeste ejere.

Blandt de fattigste ti procent af ejerne ser man, at nettoformuen er faldet med ca. 200.000 kroner. Denne ændring kan skyldes reelle formuetab, men der kan også være uobserverede forhold i data, som på overfladen giver indtryk af et formuefald. Det forekommer eksempelvis, hvis en boligejer foretager en belåning af friværdien i boligen, hvorefter de frigjorte midler anvendes til køb af ny bil, ny båd, køb af bolig i udlandet eller indsættes på en pensionsopsparing. Disse oplysninger er der ikke data for.

AER's analyse af udviklingen i de disponible indkomster fra 2001 til 2004 viser, at ejerne har haft en samlet indkomststigning på ca. 13.400 kroner, mens de almene lejere har haft en indkomststigning på ca. 8.100 kroner.

Forskellen i indkomststigningen svarer til ca. 500 kroner om måneden pr. person i familien. Den største årsvækst i indkomsterne ser man fra 2003 til 2004. Ejernes disponible indkomst stiger med ca. 9.100 kroner pr. familiemedlem, hvorimod den er ca. 4.900 kroner for de almene lejere. Den

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2007

årlige vækst i indkomsterne har dermed været fire-fem gange større fra 2003 til 2004 end i de foregående år.

Det skyldes blandt andet skattelettelserne i regeringens Forårspakke, hvor ejerne i større grad end lejerne har høstet de fulde gevinster fra lettelserne i mellemskatten og beskæftigelsesfradraget samt fra suspenderingen af indbetalingerne på den særlige pensionsopsparing.