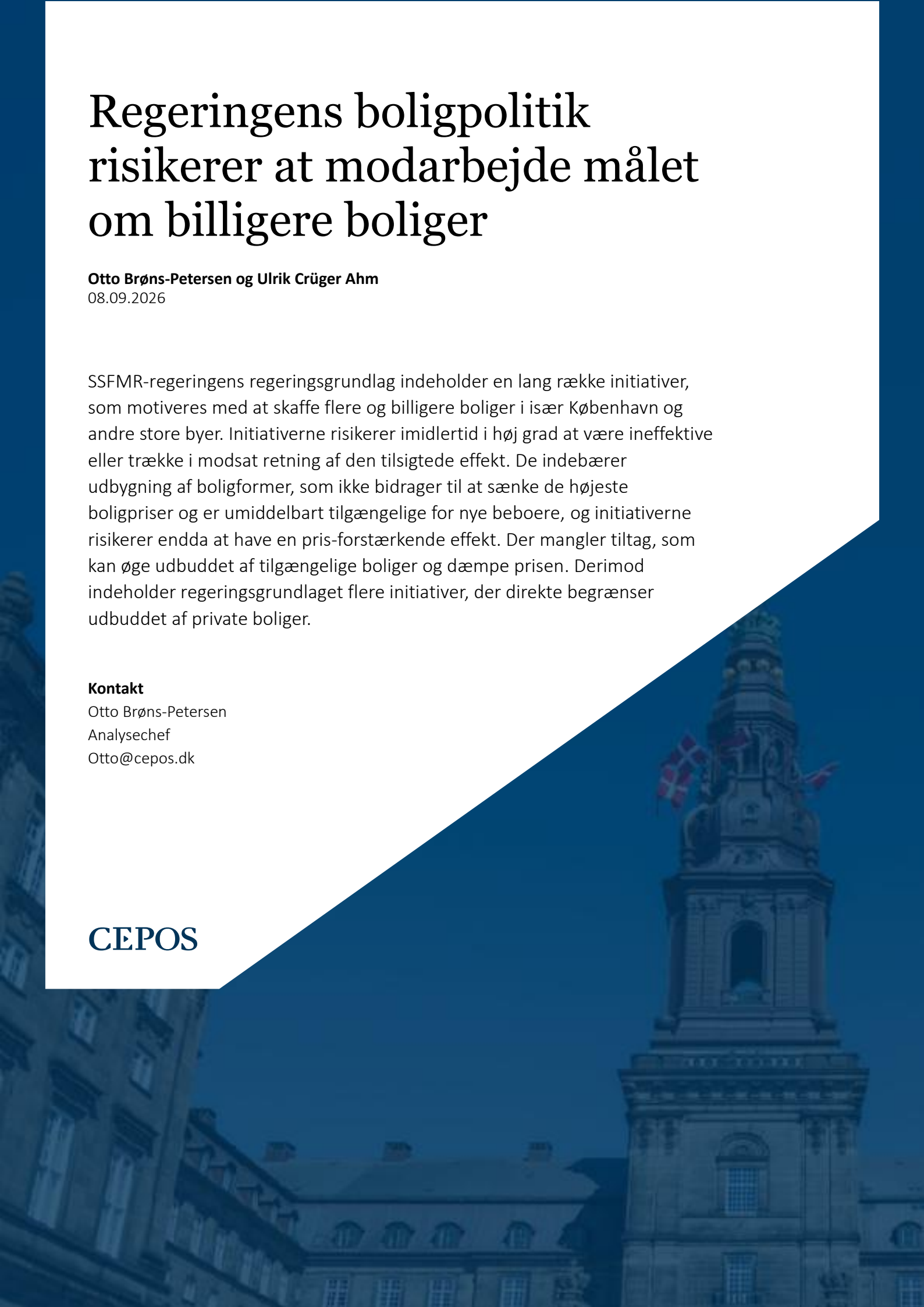
Regeringens boligpolitik risikerer at modarbejde målet om billigere boliger

Otto Brøns-Petersen og Ulrik Crüger Ahm
08.09.2026

SSFMR-regeringens regeringsgrundlag indeholder en lang række initiativer, som motiveres med at skaffe flere og billigere boliger i især København og andre store byer. Initiativerne risikerer imidlertid i høj grad at være ineffektive eller trække i modsat retning af den tilsigtede effekt. De indebærer udbygning af boligformer, som ikke bidrager til at sænke de højeste boligpriser og er umiddelbart tilgængelige for nye beboere, og initiativerne risikerer endda at have en pris-forstærkende effekt. Der mangler tiltag, som kan øge udbuddet af tilgængelige boliger og dæmpe prisen. Derimod indeholder regeringsgrundlaget flere initiativer, der direkte begrænser udbuddet af private boliger.

Kontakt
Otto Brøns-Petersen
Analysechef
Otto@cepos.dk

CEPOS



Boligpolitik i regeringsgrundlaget

Boligmarkedet i København og de andre større byer er kendetegnet ved at være udbudsbegrænset politisk. På størstedelen af markedet mangler der fri prisdannelse. Det gælder almene boliger, andelsboliger eller private lejeboliger (fra før 1991) med reguleret husleje. Nybyggeri bliver stærkt begrænset lokalpolitisk af såvel krav til størrelse som sagsbehandlingstider for byggeri og renovering og krav til specifikke boligformer. Finansiel regulering gør det sværere og dyrere at låne til nybyggeri. Disse faktorer medvirker til mangelproblemer, uligevægt og høje priser for nye boligsøgende uden særligt netværk (se boksen) navnlig i områder som København med voksende tilvandring.

Opsummering

Regeringen ønsker ifølge regeringsgrundlaget at øge udbuddet af boliger, særligt i storbyerne skal udbuddet have mulighed for at følge med stigende efterspørgsel. Der er dog få initiativer i regeringsgrundlaget, der har den effekt, og flere har den modsatte effekt. Regeringsgrundlaget fokuserer i høj grad på udbygningen af den almene boligmasse og rummer kun mindre initiativer, der skal øge boligmassen af andelsboliger og private ejerboliger og udlejningsboliger. Derudover er der flere initiativer, der direkte begrænser udbuddet af boliger. Af tabel 1 fremgår en oversigt over de vigtigste tiltag i regeringsgrundlaget på det boligpolitiske område.

Boks 1
Hvorfor mangler der boliger i København?
København er som andre storbyer genstand for øget boligefterspørgsel, fordi en større andel af befolkningen foretrækker at bo i byerne. Boligudbuddet begrænses imidlertid af to centrale årsager. For det første er udbuddet underkastet reguleringer, som dels gør det dyrere at bygge, dels begrænser mulighederne for at udnytte det begrænsede areal mere effektivt. Begge dele driver boligomkostningerne i vejret. For det andet er huslejen på store dele af markedet reguleret. Det skaber et todelt boligmarked. I den regulerede del kan huslejen være forholdsvis lav, men til gengæld er det svært for nye beboere uden særlige forbindelser eller held at skaffe en sådan bolig. Huslejereguleringen skaber samtidig nedsat mobilitet med beboere, som ikke flytter til en bolig, der bedre matcher deres efterspørgsel, fordi lejen i den regulerede bolig er

lav. F.eks. har forældrepar, hvor børnene er flyttet hjemmefra, ringe incitament til at flytte til noget mindre. Det medfører, at den uregulerede del af markedet skal håndtere en større del af efterspørgslen, hvilket presser huslejen og ejerboligpriserne i vejret.

De politiske redskaber, der kan tilvejebringe flere og billigere tilgængelige boliger for nye beboere og beboere i den regulerede sektor, som gerne vil flytte, omfatter derfor:

- Færre begrænsninger på at bygge nyt
- Mindre huslejespænd mellem det regulerede og uregulerede marked
- Større andel af boliger på det uregulerede marked

Tiltag, der trækker i den modsatte retning, vil øge problemerne på boligmarkedet.

Initiativerne der understøtter nye almene boliger, risikerer at øge mismatchet på boligmarkedet. Derfor vurderer Copenhagen Economics (2018) og Deloitte (2025), at nybyggeri af private leje- og ejerboliger har en dobbelt så prisdæmpende effekt som nybyggeri af regulerede boliger.

Det skyldes, at almene og andelsboliger samt huslejeregulerede lejeboliger har boligudgifter under markedsprisen, hvorfor beboere har et incitament til at blive boende i deres bolig længere og flytte mindre. Det reducerer udbuddet af boliger på et givent tidspunkt, og resulterer derfor i højere priser alt andet lige. Derfor kan en øget mængde af almene boliger også risikere at have en pris-forstærkende effekt, hvis de fortrænger nybyggeri af private leje- og ejerboliger. Samme logik gælder for andelsboliger, hvor en evt. forøgelse af andelsboligmassen må forventes at have en meget lille eller negativ effekt på at lette presset på boligpriserne i det omfang, at det fortrænger ureguleret nybyggeri. Omkostningerne ved at bo i andelsbolig må dog formodes at nærme sig niveauet i det uregulerede byggeri og nedbringe det såkaldte huslejespænd i takt med, at valuarvurderinger vinder frem ved prisfastsættelse for andelsbeviser.

Initiativerne der fastsætter loft over andelen af private udlejningsboliger, samt ønsket om et "Bevar eller forklar-princip" må forventes at stærkt begrænse udbuddet af den private boligmasse og dermed den eneste boligform, der kan absorbere priseffekterne. Dette vil formentlig have en større pris-forstærkende effekt, hvilket må forventes at løbende forhindre de husholdninger med lavest indkomster og det mest akutte boligbehov i at bosætte sig i byen.

Regeringens initiativer til at øge boligudbuddet er yderst begrænset. Der nævnes, at man vil kigge på bygningsreglementet, og hvordan man kan udnytte ubenyttede arealer som loftrum og omdannelse af erhvervsejendomme til bolig. Her skal det nævnes, at det ifølge Boligredegørelsen (Københavns Kommune, 2025) er meget begrænset hvor meget ubenyttede loftrum og erhvervsejendomme kan bidrage til at øge boligmassen.

Tabel 1

Boligtabel for udvalgte tiltag I regeringsgrundlaget	
Tiltag	Effekt på boligmarkedet
Velfærdsboliger	Øget mismatch og højere priser
Krav om 40 pct. almene og 40 pct. Ejerboliger	Mindre udbud og højere pris på lejeboliger
Loft over private lejeboliger	Mindre udbud og højere pris på lejeboliger
Udvide tilbudspligten	Øget mismatch
Bevar eller forklar-princip	Mindre udbud, højere pris og mindre nybyggeri og renovering
Eftersyn af bygningsreglement	Mere udbud og lavere priser
Udnytte tomme arealer	Mere udbud og lavere priser
Fordoble huslejetilskud	Øget mismatch og højere efterspørgsel
Udvidelse af boligstøtten	Øget mismatch og højere priser
Sænkelse/fjernelse af tinglysningsafgift	Mere mobilitet, mere udbud og lavere priser
Indførelse af avancebeskatning	Mindre mobilitet på boligmarkedet

Kilde: Regeringsgrundlaget og Cepos

De enkelte initiativer i regeringsgrundlaget

- *"Nedsætte en ekspertkommission, der skal vurdere fordele og ulemper ved forskellige modeller for en ny, afgrænset avancebeskatning af realiserede boliggevinster ved siden af en lavere løbende beskatning. Herunder skal kommissionen belyse progressionen i boligskattesystemet, hvordan ejendomsværdibeskatningen kan fjernes eller reduceres for de billigste boliger, den generationelle ulighed på boligmarkedet samt effekten på mobiliteten og mulighederne for førstegangskøbere ved f.eks. at sænke eller helt fjerne tinglysningsafgiften. Kommissionen skal inddrage alle relevante perspektiver, bl.a. det danske system for boligfinansiering, hensyn til finansiel stabilitet, adgang til boligmarkedet, ulighed mv. Der skal tages et betydeligt hensyn til, at reglerne for beskatning af bolig udformes på en måde, så de er lette at forstå for borgerne og administrere for myndighederne. Kommissionens anbefalinger til en ny avancebeskatning skal udformes under rammerne af en friværdigaranti, så ingen boligejere risikerer at betale avanceskat af allerede optjente værdistigninger på tidspunktet for implementeringen af et eventuelt nyt system jf. nedenfor om implementering, hvorefter et eventuelt nyt boligskattesystem tidligst kan træde i kraft efter et folketingsvalg."*

  Værdistigninger er allerede beskattet af ejendomsværdiskatten og grundskylden. En avancebeskatning løber desuden ind i uhensigtsmæssige problemer ved at skabe lock-in effekter. Det betyder, at folk bliver boende længere i deres boliger, end de ellers ville gøre, hvilket sænker mobiliteten i boligmarkedet, og dermed reducerer udbuddet af boliger. (Brøns-Petersen, 2026). At fritage de billigste boliger for ejendomsværdibeskatning vil skabe knækpunktseffekter, hvor ejerboliger, der rammer tærskelværdien, vil udløse fuld beskatning. Det er derimod positivt, at kommissionen skal kigge på muligheden for at afskaffe tinglysningsafgiften, da en sådan afskaffelse alt andet lige øger mobiliteten på boligmarkedet. Det er dog uforståeligt, hvis denne

afskaffelse skal begrænses til førstegangskøbere, både fordi den gunstige effekt er større ved en fuld afskaffelse, men også fordi Skatteministeriet tidligere har vurderet, at det ville koste et trecifret millionbeløb i administrative omkostninger at differentiere afgiften for førstegangskøbere (Skatteministeriet, 2022).

- *"Give kommuner og regioner bedre muligheder for at tilbyde offentligt støttede tjenesteboliger til udvalgte medarbejdergrupper. Det kan f.eks. ske ved en ny form for "velfærdsbolig", hvor kommunalt grundsalg, privat kapital og regulering af huslejen og/eller købsprisen skal sikre kernevelfærdsmedarbejdere førsteret til attraktive boliger til nedsat pris."*

  Det er uklart, hvem det er, der får gavn af disse nye tjenesteboliger. Da der allerede er et stort problem med matching på det regulerede boligmarked, risikerer en sådan ordning at forværre problemet. Kort sagt kan det ikke garanteres, at tjenesteboliger bliver tildelt dem med den højeste betalingsvillighed. Derudover hæmmer det også mobiliteten på boligmarkedet, da det kan være fordelagtigt for ejere og lejere af velfærdsboliger at blive i boligen længere, end de ville gøre på markedsvilkår. Derudover så kan forslaget også reducere det effektive arbejdsudbud, da det giver folk med en velfærdsbolig et incitament til at blive siddende i en bolig frem for at søge nyt arbejde.

- *"Tage initiativ til en ambitiøs "Boligplan 2030" gennem en forpligtende aftale mellem staten, Københavns kommune og Frederiksberg kommune. Boligplan 2030 skal sikre, at udbygningen af boligmassen i hovedstaden accelereres, så der skabes en langt bedre balance mellem efterspørgsel og udbuddet af forskellige boligformer Det forudsætter, at kommunerne klart forpligter sig til at tage tiltag, der understøtter boligudbygningen. Det skal bl.a. ske ved, at kommunerne skal sikre en hurtig sagsbehandlingstid på bygge- og dispensationssager, fjerner de nødvendige barrierer og sikrer en hurtigere proces omkring nye lokalplaner mv.*

  Regeringen vil til gengæld som led i en "Boligplan 2030" åbne op for, at Københavns og Frederiksberg kommuner får mulighed for:

  - *At forhøje grundkapitallånet til alment nybyggeri med yderligere 10 pct., således, at de kan anvende likvid formue til at understøtte opførelsen af flere almene boliger, samtidig med at huslejen holdes i ro.*

  - *I en lokalplan at fastsætte, at op til 40 pct. af boligmassen i et nyt boligområde i reserveres til ejerboliger samt at op til 40 pct. reserveres til almene boliger.*

  At fastsætte et loft over andelen af private udlejningsboliger i nye lokalplaner i med henblik på at sikre en mere blandet boligmasse.

- *At udvide tilbudspligten, så de almene boligselskaber, også tilbydes at erhverve ejendommen til markedspris, hvis de eksisterende private lejere ikke gør brug af tilbudspligten.*

- *At reducere huslejen i alment boligbyggeri ved at nedsætte beboerbetalingen.*

Som led i "Boligplan 2030" vil der være et særskilt fokus på boliger for unge og studerende med det mål, at der frem mod 2030 etableres yderligere mindst 4.000 nye studie- og ungdomsboliger i København. Det kan bl.a. ske ved, at der hurtigt etableres et stort antal modulære studieboliger. Endvidere sættes særskilt på, at det nye koncept med "velfærdsboliger" kan indgå i planen. De øvrige hovedstadskommuner inddrages i arbejdet. Der er tale om en samarbejdsmodel, som regeringen ønsker at introducere mellem staten, Københavns kommune og Frederiksberg kommune. Såfremt andre større kommuner har lignende problematikker på boligområdet er regeringen indstillet på at drøfte mulige samarbejdsaftaler med disse"

At forhøje grundkapitallånet til alment nybyggeri, samt at give mulighed for i lokalplaner at øge kravet om almene boliger til 40 pct. vil øge den regulerede sektor og risikoen for mismatch. En udvidelse af den uregulerede sektor ville have en ca. dobbelt så prisdæmpende effekt som almene boliger (Copenhagen Economics, 2018) (Deloitte, 2025). En udvidelse af den almene sektor på bekostning af den uregulerede vil således øge omkostningerne samlet.

Af samme årsag vurderes det, at initiativet om at fastsætte et loft over andelen af private udlejningsboliger, samt at give almene boligselskaber forkøbsret ved at udvide tilbudspligten har en pris-forstærkende effekt. Dette forudsætter, at de almene boligselskaber også rent faktisk vil gøre brug af denne ret. Det øger også usikkerheden omkring nybyggeri, hvilket alt andet lige forsinker og reducerer mængden af nybyggeri, fordi den øgede risiko indebærer en øget omkostning.

Kravet om 40 pct. almene boliger, samt 40 pct. private ejerboliger efterlader meget lidt plads til nye private lejeboliger, der kan absorbere de priseffekter på lejemarkedet, en øget efterspørgsel skaber. Dette øger presset på de lejere med de laveste indkomster, som alt andet lige vil have sværere ved at komme ind på boligmarkedet i København og Frederiksberg. Dette vil derfor, ligesom flere af de andre tiltag, modarbejde regeringens ønske om en blandet boligmasse.

Det er positivt, at regeringen tager initiativ til at nedbringe sagsbehandlingstiden på bygge- og dispensationssager, men hvilke konkrete initiativer, der skal gennemføres, står endnu uklart. Ligeledes fremgår det ikke klart af regeringsgrundlaget, hvordan man vil accelerere den ønskede udbygning af boligmassen.

- *"Sikre de rette balancer mellem beskyttelse af eksisterende lejere i forbindelse med renoveringer og forbedringer af den enkelte bolig og boligselskabers og udlejeres*

muligheder for at vedligeholde og modernisere lejlighederne. Samt indkalde til drøftelser herom med relevante aktører."

Det anbefales i denne forbindelse at lade huslejen på lejeboliger følge markedspriserne i højere grad, så gevinsten ved at blive siddende i en lejebolig kontra at flytte til en ny bliver mindst mulig, og mobiliteten i boligmarkedet bliver skadet i mindst mulig grad. En begrænsning på adgangen til at renovere og forbedre vil kunne øge huslejespænd og mismatch samt gøre boligmassen effektivt mindre.

- *"Sikre at færre gode boliger rives ned og erstattes af nybyggeri for at styrke bevarelse og transformation af eksisterende bygninger samt værne om dansk kulturarv. Det gøres mere attraktivt at renovere og omdanne eksisterende bygninger ved at justere regler og incitamenter. Endvidere undersøges muligheden for ved boliger over en vis værdi a) at indføre et "bevar eller forklar"-princip, som skal understøtte nedrivning som den sidste udvej, b) en afgift for nedrivning, der svarer til den miljø- og klimamæssige påvirkning, c) strammere krav til reciruklation, d) skærpede krav til dokumentation, før nedrivningstilladelse gives. Eventuelle regelændringer gennemføres under hensyntagen til, at det skal være enkelt at administrere."*

  Det må anses som kontraproduktivt for regeringens mål om at accelerere udbygningen af boligmassen, samt dens intention om at nedbringe sagsbehandlingstiderne i "Boligplan 2030", at indføre en ny administrativ proces i forbindelse med nybyggeri. Dette vil forlænge byggetider og dermed reducere udbygningen af boligmassen. Begge disse effekter vil øge omkostningerne ved nybyggeri og dermed boligpriserne. Derudover er den miljø- og klimamæssige påvirkning ved nedrivning allerede prissat via CO_2-afgifter og EU's kvotesystem.

- *"Understøtte tilvejebringelsen af flere ejerboliger i de større byer, herunder ved at belyse potentialet for at private lejeboliger omdannes og frasælges til private ejerlejligheder."*

  Det skal noteres, at ønsket om at omdanne flere private lejeboliger til private ejerboliger i de større byer, reducerer kapaciteten i det private lejeboligmarked til at absorbere pris-effekten af øget efterspørgsel, både fra demografiske og cykliske faktorer. Det kan desuden skade rentabiliteten for nybyggeri og dermed sænke udbuddet af nye boliger.
- *Undersøge og forbedre rammerne for at tilbyde bofællesskaber og seniorbofællesskaber, så flere får muligheden for at tilbringe flere år af seniortilværelsen i passende rammer med gode muligheder for aktivt socialt samvær. Herunder at afsøge mulighederne for at understøtte tilvejebringelsen af en række seniorlandsbyer, hvor bolig og fritidsliv tænkes sammen i nybyggede rammer, samt at gøre det muligt via planloven, at kommunerne bedre kan anvende eksisterende tomme bygninger eller udpege et område i lokalplanen, hvor der skal etableres et bofællesskab eller et seniorbofællesskab."*

Anvendelse af eksisterende tomme bygninger til bofællesskab eller et seniorbofællesskab øger i udgangspunktet boligmassen, men givet at kommunale bygninger i forvejen halter efter, når det gælder klimasikring og energimærkning af bygninger (DI, 2022), er den reelle rentabilitet af sådanne foretagender usikkert.

- *Sikre at udbuddet af plejeboliger følger med efterspørgslen og at de ældre har reelle valgmuligheder mellem forskellige typer plejehjem. Der skal skabes incitamenter til, at kommunerne tilbyder tilstrækkelige plejehjemspladser fordelt på forskellige plejehjemstyper.*

  Det er positivt at øge valgfriheden for forskellige typer plejehjem, da det sandsynliggør, at ældre flytter fra deres bolig og i plejehjem rettidigt, samt at der kan skabes øget konkurrence plejehjemmene imellem. Derudover er det også positivt i sig selv hvis den enkelte har større mulighed for at vælge løsninger, der passer til dennes personlige behov. Det kan derudover medvirke til større generel mobilitet og mindre mismatch på det øvrige boligmarked.

- *Gøre det mere attraktivt at opstille midlertidige (modulære) boliger og efterfølgende omdanne dem til almene boliger, når området skal færdigudvikles samt give almene boligorganisationer mulighed for at overtage og omdanne midlertidige boliger til almene boliger med støtte.*

  Det vil øge udbuddet af boliger at deregulere sådan at det bliver attraktivt at opsætte midlertidige modulære boliger. Hvis der i stedet ønskes at permanent opsætte modulære almene boliger, er det forbundet med de samme problemer med almene boliger, som er beskrevet andetsteds, nemlig at de øger mismatch og kan øge prisen på det uregulerede marked.

"Regeringens tiltag med effekt her og nu"

- *"Gennemføre Boligaftalen"*

- *"Styrke og udvide ordningen med statsgaranterede boliglån, så flere får reel adgang til boligfinansiering, herunder undersøge fordele og ulemper ved at udpege én bank eller et realkreditinstitut, der fremover udbyder boliglån med statsgaranti eller andre forbedringer af lånemarkedet. Herunder følges op på arbejdsgruppen for regler for boliglån i Danmark med henblik på at give bedre muligheder for førstegangskøbere og købere i landdistrikter."*

  Der er ikke incitamenter til eller belæg for mindre udlån i udkantsområder, end realkreditinstitutternes forretningsmæssige hensyn tilsiger. Finansiel detailregulering kan dog medføre lavere og dyrere udlån end ellers generelt i landet. Statsgaranterede lån kan medføre moral hazard-adfærd hos både låntagere og-givere. Såfremt man

ønsker at give et specifikt subsidie til førstegangskøbere, er dette ikke en effektiv måde at gøre det på.

- *"Tage yderligere initiativer, der begrænser anvendelsen af korttidsudlejning som fortrænger almindelig, privat beboelse ved bl.a. at lukke "skyggehotellerne"*

  Tiltaget vil umiddelbart ikke øge udbuddet af boliger, da brugen af private boliger til AirBNB allerede er stærkt reguleret, og det således primært i dag er en udnyttelse af en ubrugt boligmasse over kortere perioder. I det omfang det ikke bliver brugt til dette formål i dag, er der allerede tale om lovbrud. Yderligere tiltag risikerer at tilføre merudgifter i form af mere regulering og administration af sådanne initiativer. Eventuel yderligere kontrol af de gældende regler bør ske så omkostningseffektivt som muligt.

- *"Understøtte tiltag, der kan nedbringe ventetider til byggesagsbehandling i kommunerne. Herunder igangsætte et eftersyn af bygningsreglementet og tilhørende vejledninger med henblik på at gøre det mere enkelt at renovere, omdanne og bygge nyt."*

  Det er positivt, at regeringen ønsker at understøtte tiltag, der kan nedbringe byggesagsbehandlingen i kommunerne, samt at kigge på bygningsreglementet, hvilket kan øge udbuddet af boliger og dermed nedbringe markedsprisen.

- *"Øge udbuddet af boliger i den eksisterende bygningsmasse ved bl.a. a) at udnytte tomme arealer, som ligger stationsnært, b) sikre incitamenter til at loftarealer, kældre mv. bedre kan omdannes til beboelse, c) at gøre det nemmere at omdanne erhvervslokaler til boliger, d) at gøre det lettere at opdele, frasælge dele af og delvist udleje sin bolig."*

  Muligheden for at omdanne flere arealer til bolig vil øge boligudbuddet. Dog er effektstørrelsen usikker og formentlig lav, da det er vanskeligt at estimere hvor meget ny boligmasse der kan skabes gennem loftarealer og erhvervsejendomme (Københavns Kommune, 2025).

- *"Permanentgøre og fordoble den midlertidige pulje til huslejetilskud."*

  En fordobling af huslejetilskuddet vil fungere som et øget efterspørgsels-subsidie. Da regeringen andetsteds anser boligmarkedet som udbudsbegrænset, må dette formodes at øge mismatchet i den husleje-regulerede del af lejemarkedet. I stedet bør huslejereguleringen lempes, da den skaber mismatch i boligmarkedet, øger prisen på uregulerede lejeboliger, kunstigt øger efterspørgslen på lejeboliger og ikke omfordeler effektivt.

- *" I tillæg til den boligpolitiske aftale øges maksimumsbeløbet for alment nybyggeri i højprisområder med yderligere 10 pct. efter gældende regler for alment nybyggeri."*

Såfremt alment nybyggeri fortrænger nybyggeri af private leje- og ejerboliger, vil dette have en prisforstærkende effekt, som beskrevet tidligere

"Regeringens øvrige initiativer"

- *"Afdække udbredelsen af bankernes prioritetslån, betydningen for realkreditten og på den baggrund tage de nødvendige tiltag for at fremtidssikre realkreditten og muligheden for boligfinansiering i hele landet"*

  Det anbefales, at myndighederne afstår fra at blande sig i konkurrencen om finansielle produkter til fordel for én af parterne. En sådan regulering er forbundet med betydelig risiko for problemer med rent-seeking, moral-hazard og regulatory-capture.

- *"Gennemgå den finansielle regulering og overveje, om der er behov for tilpasninger."*

  Danske banker har allerede meget høje compliancebyrder. Derfor giver det god mening at reducere disse for at øge potentialet for finansiering.

- *"Gennemgå boligstøtten og indenfor den eksisterende ramme omlægge den på en måde, hvor den også kan anvendes i kollegier, deleboliger mv."*

  En udvidelse af boligstøtten vil alt andet lige agere som et efterspørgsels-subsidie, hvorfor dette må formodes at hæve markedsprisen på de boligformer, det udvides til. Nogle af disse boligformer er prisreguleret, i disse tilfælde må subsidiet antages at føre til en øget knaphed af disse boligformer. Det skal dog noteres, at boligstøtten er en mere effektiv måde at subsidere lejere end huslejeregulering, da man kan kanalisere støtten hen til de personer man ønsker, modtager den.

- *"Se på mulighederne for at udvide de almene boligforeninger forkøbsret til ejendomme, der sættes til salg hvis lejerne ikke selv kan eller vil gøre brug af deres tilbudspligt."*

  Tiltaget er kommenteret på tidligere i notatet, hvor det også fremgår.

- *"Undersøge fordele og ulemper og den samlede effekt ved at genindføre tilskuddet til nye andelsboliger og i stedet gøre op med princippet om, at andelsboliger ikke betaler ejendomsværdiskat."*

  Det er fornuftigt, at regeringen ønsker at ligestille andelsboliger med andre boliger skattemæssigt, ved at ligestille dem med hensyn til ejendomsværdibeskatning, hvis de samtidig får adgang til at fratrække foreningens renteudgifter. Dette øger mobiliteten på boligmarkedet, hvilket alt andet lige øger udbuddet og dermed har en pris-dæmpende effekt. Dog fremgår det ikke af regeringsgrundlaget, hvorfor nye

andelsboliger skal modtage særligt tilskud. Det vil skabe en forvridning og modvirke den ligestilling, der lægges op til på skatteområdet.

- *"Undersøge mulighederne for at fjerne den skævhed i skattesystemet, hvor der kan opnås lavere skat på grunde, hvis den eksisterende bygning rives ned"*

- *"Tage yderligere initiativer, der bidrager til at modvirke parallelsamfund."*

- *"Afdække mulighederne for privat medfinansiering af lokalplejehjem."*

  Det må generelt betegnes som positivt, at regeringen ønsker at lade private udbydere medfinansiere lokalplejehjem. Det skal dog noteres, at der formentlig er et meget begrænset marked for en sådan finansiering, hvis de private investorer ikke har mulighed for at få medbestemmelse gennem deres ejerskab. Såfremt der formelt eller reelt refereres til gældsfinansiering, vil forslaget indebære en lempelse af de regler, som skal begrænse kommunal gældsfinansiering, hvilket vi ikke finder anbefalelsesværdigt.

- *"Tage initiativ til en aftale om nye renoveringsrammer for de almene boliger finansieret af Landsbyggefonden, som imødekommer den demografiske udvikling og øger tilgængeligheden for ældre borgere, der dermed får mulighed for at blive længere i eget hjem. Derudover skal der arbejdes for byggeriet af almene boliger i landområder med henblik på at øge boligrotationen i landsbyer"*

- *"Igangsætte en analyse af Landsbyggefondens langsigtede økonomiske situation med respekt for, at Landsbyggefonden er en selvejende institution stiftet af de almene boligorganisationer og med det ønske, at Landsbyggefonden kan vurderes som en institution uden for den offentlige forvaltning"*

  Landsbyggefonden står til at ophobe sig betydelige midler i fremskrivninger fra Folketinget (Transport-, Bygnings- og Boligudvalget, 2017), der er et resultat af subsidieringen af alment byggeri. Det er nærliggende at udvide fondens virke til at finansiere bredere opgaver, men det er vigtigt, at det ikke bidrager til at øge den regulerede sektors andel af boligmarkedet eller huslejespændet. Det kan samtidig overvejes at fjerne skattefritagelsen og f.eks. lade provenuet indgå i de kommunale ejendomsskatter.

- *"Regeringen vil løbende anvise finansiering til de beskrevne initiativer. Regeringen vil ligestille reglerne for moms af byggegrunde, under hensyntagen til EU-reglerne. Regeringen vil drøfte de forskellige initiativer med de relevante forligskredse, med kommunerne og med aktørerne på boligmarkedet. Såfremt Folketinget træffer beslutning om et nyt boligbeskatningssystem vil det tidligst kunne træde i kraft efter et folketingsvalg"*

Regeringen lægger op til at opsige borgfreden og roen om boligbeskatningen. Det må frarådes, så længe der ikke er fundet en afklaring på krisen i vurderingssystemet.

- *" indføre et loft over rentefradraget på 150.000 kr. for enlige og 300.000 for gifte."*

  Rentefradraget fungerer som en symmetrisk del af kapitalbeskatningen og er en forudsætning for ikke at skabe større forvridninger i porteføljesammensætningen, så længe positiv kapitalindkomst beskattes.

  Forslaget vil således ramme bl.a. iværksættere, der finansierer deres virksomhed gennem lån i huset. Afkastet af virksomheden vil kunne beskattes med op til 42 pct. i aktieindkomstskat. Forslaget vil desuden især ramme dyre boliger, som i forvejen beskattes med progressiv ejendomsværdiskat (hvilket egentlig tilsiger højere skatteværdi af renter).

Referencer

Brøns-Petersen, Otto. 2026: Avanceskat på ejerboliger er en misforstået løsning på boligbeskatningens problemer | CEPOS

Copenhagen Economics. 2018: https://www.sm.dk/publikationer/2018/jan/boligmarkedsanalyse-for-hovedstaden-boligbehov-udviklingspotentialer-og-strategier

DI. 2022: Energimærkning og opvarmning i kommunale bygninger- DI

Københavns Kommune. 2025: Boligredegørelsen 2025

Deloitte. 2025: 48880614-6089-46a1-b558-1556a4bce0f9-bilag-5_1.pdf

Skatteministeriet, 2022: SAU Alm.del- endeligt svar på spørgsmål 573: SAU alm. del- svar på spm. 573.pdf

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget, 2017: TRU Alm.del endeligt svar på spørgsmål 271