

Vad kan svensk bostads- politik lära av: Danmark

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Bostadslandet Danmark	7
Upplåtelseformer	7
Den allmännyttiga sektorn	8
Den danska bostadspolitikens ramar	15
Fysisk planering	15
Fastighetsbeskattning	16
Hyresreglering	17
Den allmännyttiga sektorn som politiskt instrument	20
Utbuds- och efterfrågestöd på bostadsmarknaden	22
Bostadsmarknaden i går, i dag och i morgon	29
Bostadsstockens utveckling över tid	29
Boendeförhållanden och boendekostnader	31
Rörligheten på bostadsmarknaden	35
Ägarmarknaden: bostadspriser och belåning	37
Den privata hyresmarknaden	39
Danmark och Sverige: skillnader och likheter	44
Slutdiskussion	49
Litteratur	53

Sammanfattning

Den danska bostadspolitiken drar åt olika håll och kan upplevas som spretig. Sannolikt är detta en bidragande orsak till att Danmark inte fått samma uppmärksamhet som Norge eller Finland i den svenska bostadspolitiska debatten. Dessutom finns många av de "svenska" problemen som bostadsbrist, skenande priser och otillräcklig nyproduktion även på andra sidan Öresund. Det är med andra ord svårt att använda Danmark som ett slagträ i debatten, oavsett var man har sin politiska hemvist.

Vår rapport bekräftar bilden av en **fragmenterad politik** kännetecknad av flera olika fokuspunkter i stället för en enhetlig strategi i bostadsfrågan. Samtidigt ger både den fysiska planeringen och finansieringsinstrumenten bättre förutsättningar för nationell styrning än i Sverige.

Det ägda boendet utgör en stor del av Danmarks bostadsmarknad och nästan 60 procent av danskar bor i ett hushåll som äger sitt boende. Liberal och billig kreditgivning, frikostiga ränteavdrag och förändringar i fastighetsbeskattningen har stimulerat sektorn de senaste årtiondena. Detta har bidragit till **snabbt stigande bostadspriser och en mycket hög belåningsgrad**. Samtidigt krymper ägarbostädernas andel av det totala beståndet kontinuerligt.

Hyressektorn rymmer både allmännyttiga och privata bostäder, samt så kallade andelsbostäder. **Hyresmarknaden expanderar, men kännetecknas av en tilltagande spänning mellan liberaliseringstendenser och en livskraftig allmännytta**. I Köpenhamn visar sig detta i snabbt ökande hyror i privatbeståndet och långa kötider hos de allmännyttiga föreningarna.

Sammanfattningsvis kan vi i den föreliggande rapporten visa hur grunddragen i dansk bostadspolitik liknar de svenska, men med vissa betydande skillnader i exempelvis hyressättning, fastighetsbeskattning och finansiering av nyproduktion. I Danmark allokeras också mer pengar till bostadspolitiken än i Sverige – runt 1,5 procent av BNP jämfört med Sveriges 0,9. De enskilt största utgifterna är kopplade till ränteavdrag (0,77 procent) och bostadsbidrag (0,62 procent). Samtidigt är skatteuttaget i bostadssektorn avsevärt högre än i Sverige.

På grund av de stora ränteavdragen finns det en risk för snedvridning till fördel för det ägda boendet, även om den inte är lika utpräglad som i Sverige. Å andra sidan är den kooperativt inriktade allmännyttan robust, livskraftig och i stånd att förse en stor del av Danmarks befolkning med bra och prisvärt boende. Kopplat till allmännyttan finns dessutom en välfungerande finansieringsmodell och starkt politiskt stöd.



Inledning

Syftet med den här rapporten är att både beskriva och analysera dansk bostadspolitik. Rapporten genomsyras av ett jämförande perspektiv, som vi hoppas kan hjälpa oss och den intresserade läsaren att dra lärdomar från vårt grannland i söder.

I det inledande kapitlet introducerar vi läsaren till bostadslandet Danmark, genom att kort sammanfatta de viktigaste grunddragen. Dessutom presenteras här den allmännyttiga sektorn, vilken utgör en mycket central och intressant pusselbit på den danska bostadsmarknaden.

Därefter vänder vi vår uppmärksamhet mot det bostadspolitiska ramverket. Här tittar vi närmre på fysisk planering, fastighetsbeskattning och hyresreglering. Dessutom går vi igenom de olika stödsystem som finns kopplade till bostadssektorn och hur den danska allmännyttan används som bostadspolitiskt instrument.

I rapportens tredje del sammanfattar vi bostadspolitikens utfall, det vill säga hur bostadsmarknaden ser ut och hur den upplevs av människorna som bor i landet. Bland annat redovisar vi data över boendeförhållanden, boendekostnader, rörligheten på marknaden samt bostadsstockens utveckling över tid.

Därefter jämför vi bostadslandet Danmark med bostadslandet Sverige utifrån en rad nyckelaspekter. Slutligen gör vi en sammanfattande analys av den danska bostadspolitiken i syfte att identifiera lärdomar med relevans för Sverige.

Bostadsfakta Danmark

Invånare (2022): 5 873 420

Permanentbostäder (2022): 2 779 623

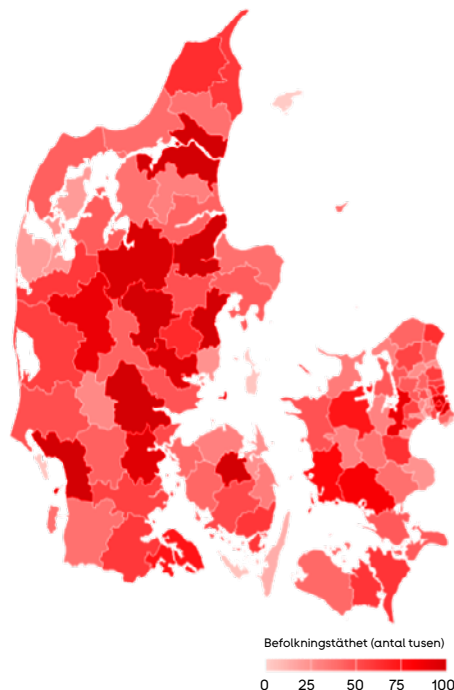
Befolkning efter upplåtelseform (2020)

Äger sitt boende: 3 293 808 (57 %)

Hyr sitt boende: 2 471 961 (43 %)

Antal bostäder efter hustyp (2020)

	Ägt	Hyr	Övrigt
Småhus:	1 038 289 89 %	130 311 11 %	2 269 < 1 %
Radhus:	134 519 33 %	272 894 67 %	1 421 < 1 %
Lägenheter:	132 386 12 %	930 783 87 %	5 167 < 1 %
Övrigt:	21 110	46 112	4 686
Total:	1 326 304	1 380 100	13 543





Bostadslandet Danmark

Danmark har 5,9 miljoner invånare och är sett till befolkningensmängd därmed drygt hälften så stort som Sverige. Till ytan är det ett litet land och befolkningstätheten är mångdubbelt högre än i Sverige och även något högre än snittet i EU. Köpenhamn är landets politiska, kulturella och ekonomiska centrum och drygt en fjärdedel av landets invånare bor i huvudstadsregionen.

Landet är sedan 2007 indelat i fem regioner och 98 kommuner, efter beslut om att slå ihop ett antal mindre kommuner som del av en större administrativ reform.

Kommunerna har precis som i Sverige ett brett ansvarsområde. De har rätt att beskatta inkomst och egendom och närmare hälften av alla offentliga utgifter administreras av kommunerna. Både socialhjälp och stadsplanering faller inom det kommunala ansvarsområdet (Landguiden, 2022) och de spelar således en viktig roll för bostadsförsörjning och bostadspolitik. Även med blick på markpolitik och fysisk planering är de danska kommunerna nyckelaktörer.

Kopplat till bostadsmarknaden finns ett antal olika stödsystem. På efterfrågesidan har både det ägda och hyrda boendet stöttats genom exempelvis ränteavdrag respektive bostadsbidrag. Utbudssidan, däremot, har kännetecknats av ett starkt fokus på hyressektorn och mer specifikt de allmännyttiga bostäderna. Exempelvis är det bara allmännyttiga bostadsföreningar som kan ta del av stöd och subventioner för nyproduktion. Den danska bostadspolitikens sociala dimension har alltså i hög grad varit inriktad på att säkerställa bra och prisvärda bostäder genom allmännyttan.

Upplåtelseformer

I huvudsak finns det tre olika upplåtelseformer:

- Ejerboliger (ägarbostäder)
- Udlejningsboliger (hyresbostäder)
- Andelsboliger (mellanting mellan ägt och hyrt boende)

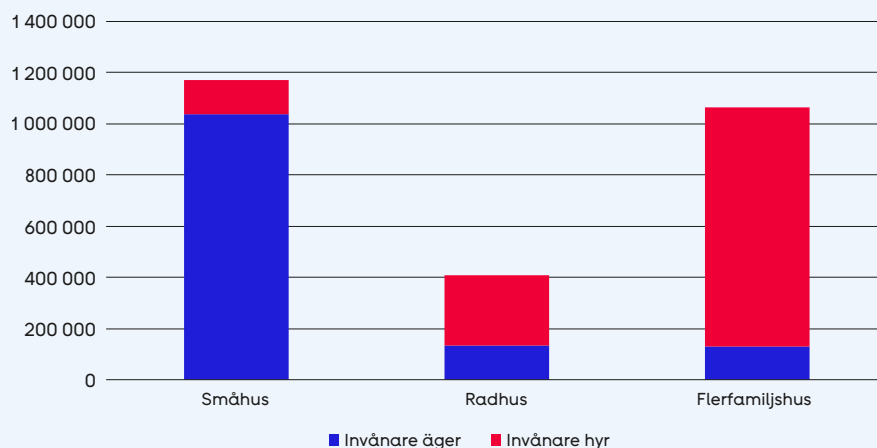
I Danmark är det inte ovanligt att ägarbostäder hyrs ut och uppdelning efter upplåtelseform på det sätt som är vanligt i Sverige riskerar därför att bli något missvisande. I den officiella statistiken kategoriseras bostäder i stället utifrån huruvida de bebos av ägaren (ägarbostäder) eller någon annan (hyresbostäder).

I föreliggande rapport håller vi oss till den ovannämnda uppdelningen och enligt denna definition är beståndet av permanentbostäder i Danmark relativt jämnt fördelat mellan ägar- och hyresbostäder. Sett till befolkningen är det dock en majoritet (57 procent) som bor i en bostad som också ägs av hushållet, vilket i mångt och mycket beror på att hushållen tenderar att vara större i enfamiljshus.

Inom kategorin **ägarbostäder** är småhus den dominerande formen med en andel om knappt 80 procent. Radhus och lägenheter utgör därtill ungefär 10 procent vardera.

Bland **hyresbostäderna** är det i stället lägenheter i flerbostadshus som är den dominerande formen och dessa utgör en andel om 67 procent. Radhus står för knappt 20 procent och småhus för ytterligare ungefär 10 procent.

Figur 1. Permanentbostäder per hustyp och ägarförhållande (2020). Källa: Danmarks statistik



De dominerande kategorierna på den danska hyresmarknaden är allmännyttiga bostäder, privata hyresbostäder och så kallade andelsbostäder¹.

De allmännyttiga bostäderna står för 40 procent av hyresbeståndet och uppförs och förvaltas av privata, icke-vinstdrivande kooperativa föreningar.

De privata hyresbostäderna utgör ytterligare ungefär 40 procent och är jämnt uppdelade mellan fysiska personer och privata bolag.

Vid sidan av dessa huvudformer står de så kallade andelsbostäderna för ungefär 15 procent av hyresbeståndet. Detta är en blandform som uppvisar vissa likheter med den svenska bostadsrätten, men räknas i Danmark normalt till hyressektorn. En viktig skillnad mot de svenska bostadsrätterna är att danska andelsbostäder inte säljs till marknadspris. I stället fastställs priset mot bakgrund av föreningens ekonomi och fastighetens värde (Boverket, 2016, s. 33).

Den allmännyttiga sektorn

En mycket stor och viktig del av den danska bostadsmarknaden utgörs av de 560 000 allmännyttiga bostäder som tillsammans huserar en sjättedel av Danmarks befolkning. De ungefär 500 privata och icke-vinstdrivande kooperativa föreningar som bygger och förvaltar bostäderna får finansiellt stöd från det offentliga vid nyproduktion, men är i övrigt självständiga aktörer. Samarbetet bygger på att föreningarna åtar sig ett brett bostadssocialt ansvar och att kommunerna får förfoga över minst 25 procent av beståndet (Jensen, 2006, s. 48). Kommunerna har dessutom en tillsynsroll inom systemet. Föreningarna och därmed hela sektorn företräds av branschorganisationen *BL: Danmarks Almene Boliger*.

¹ En mindre del av hyresbostäderna motsvarande ungefär 4 % tillhandahålls av det offentliga och är i regel kommunala specialbostäder.

Precis som i Sverige är allmännyttan öppen och till för alla och bostäderna förmedlas i regel enligt kösystem, med vissa undantag. Personer med särskilda eller akuta behov har förtur och ofta kan dessa placeras direkt av kommunen i den delen av beståndet som kommunen förfogar över. Dessutom finns det möjlighet att frångå köprincipen för att förändra boendesammansättningen i vissa avdelningar eller fastigheter.

Hyrorna sätts utifrån kostnader för byggnation och drift, utan krav på avkastning. För att hålla hyrorna på så låga nivåer som möjligt finns det dessutom regler kring hur högt kvadratmeterpriset i nyproduktion får vara. Eftersom det inte plockas ut någon vinst kan de äldre och redan avbetalade fastigheterna generera betydande överskott, vilka kanaliseras till en gemensam fond – Landsbyggefonden – och dess olika konton. Medlen används huvudsakligen till att bekosta renoveringar och nyproduktion, samt till viss hyresutjämning mellan äldre och nyare bostäder. Bortsett från tillskott av statliga och kommunala medel vid nyproduktion är systemet alltså i stort sett självfinansierande².

Unikt för den danska allmännyttan är den höga graden av boendedemokrati. Förvaltningen är transparent och invånarna kan själva vara med i att organisera livet i och kring bostäderna. Samtidigt ska det sägas att den ideologi som historiskt omgärdat boendeformen inte nödvändigtvis delas av alla boende och att upplevelsen för den enskilda individen inte alltid överensstämmer med teorin eller "meta-berättelsen" (Hansen & Langergaard, 2017; Noring m.fl., 2022, s. 263). Exempelvis saknar många avdelningar helt styrelser (Petersen, 2021) och den tilltagande individualismen och den etniska mångfalden är bara två faktorer som kan antas påverka hur boendedemokratin fungerar i praktiken (Jensen, 2006, s. 95).

Trots det universalistiska anspråket har boendesammansättningen förändrats över tid. Redan under 1970- och 80-talen kunde man se hur medelklasshushållen valde bort de nyproducerade "miljonprogrammen" för att i stället bosätta sig i småhus (Damm m.fl., 2022, s. 108; Skovgaard Nielsen & Deichmann Haagerup, 2017, s. 143).

Medianinkomsten bland de boende ligger i dag betydligt lägre än i samhället i stort och så många som 62 procent av hushållen i allmännyttiga familjebostäder³ får någon form av bostadsbidrag. Av samtliga mottagare av bostadsbidrag bor fler än hälften i allmännyttiga bostäder (BL: Danmarks almene boliger, 2022a). På senare år har även de boendes ursprung och etnicitet uppmärksamrats alltmer och allmännyttan står i centrum för diskussioner om segregation och utanförskap.

Den allmännyttiga sektorns historia

Långt in på 1900-talet fanns det i samhället och även inom arbetarrörelsen olika uppfattningar om hur bostadspolitiken skulle utformas. Från första världskriget och framåt fanns visserligen en bred samsyn i behovet av en aktiv och social bostadspolitik vid sidan av det privata byggandet, men en knäckfråga var huruvida staten/kommunerna själva skulle äga bostäderna eller i stället subventionera exempelvis allmännyttiga bostadsföreningar. Den kooperativa rörelsen var vid tiden stark och förordade det senare alternativet.

² Samtidigt går det att peka på de stora utgifterna till bostadsbidrag som en ytterligare källa till finansiering via det offentliga (Norris & Byrne, 2021, s. 1484)

³ Det finns tre typer av allmännyttiga bostäder: familjebostäder, ungdomsbostäder och äldreboendebostäder.

Under mellankrigstiden växte de allmännyttiga föreningarna snabbt och kunde bygga upp ett betydande know-how och en välfungerande infrastruktur. Att organisera allmännyttan i självständiga föreningar skulle dessutom visa sig vara en kompromiss som kunde accepteras av såväl arbetarrörelsen som mer liberalt sinnade och denna ordning skulle snart institutionaliseras och lagstadgas (Jensen, 2006, s. 71). Till en början byggde de allmännyttiga föreningarna och stat/kommun parallellt med varandra, men så småningom skulle allmännyttan ta över det sociala bostadsbyggandet.

Eftersom bostäderna inte ägs av vare sig kommun eller stat kan en armlängds avstånd hållas till politiken och dess svängningar. Det är bland annat denna självständighet som har gjort att beståndet förblivit relativt intakt över tid: medan stora volymer av allmännyttiga bostäder sålts eller omvandlats på grund av kortsiktiga budgetkalkyler och/eller ideologiska skäl i till exempel Sverige, lyckades Danmarks allmännyttiga föreningar motstå detta tryck. I litteraturen förklaras detta bland annat genom paradoxen att det redan privata inte kunde privatiseras (Lund Hansen et al., 2015, s. 65). Till skillnad från det allmännyttiga beståndet såldes kommunalt ägda bostäder av i stor stil under 90-talet, framför allt i Köpenhamn (Andersen, 2021, s. 117; Vidal, 2019, s. 458).

På grund av de många beröringspunkterna med det offentliga har de allmännyttiga bostadsföreningarna emellertid inte varit helt opåverkade av politiska svängningar. Exempelvis har de förlorat en del av sin självständighet genom att staten i allt högre utsträckning försökt använda sig av de pengar som ansamlats inom systemet. Avgifterna som de boende betalar flyter (efter det att lån är avbetalade) in i den s.k. Landsbyggefonden och andra underordnade fonder. Över åren har betydande summor avsatts och under 2000-talet började regeringar alltmer ifrågasätta om dessa pengar inte egentligen var att se som offentliga, eftersom staten stöttat och subventionerat den allmännyttiga sektorn på olika sätt (Boverket, 2016, s. 29).

Resultatet av regeringens 'aktivering' av Landsbyggefonden är att medlen börjat användas för att bekosta projekt som tidigare legat på exempelvis kommunernas bord (Larsen & Lund Hansen, 2015, s. 269). Staten började kring millennieskiftet även att använda medel från Landsbyggefonden för att medfinansiera det statliga räntebidraget till nyproduktion (Vidal, 2019, s. 460) och olika projekt kopplade till arbetet mot segregation.

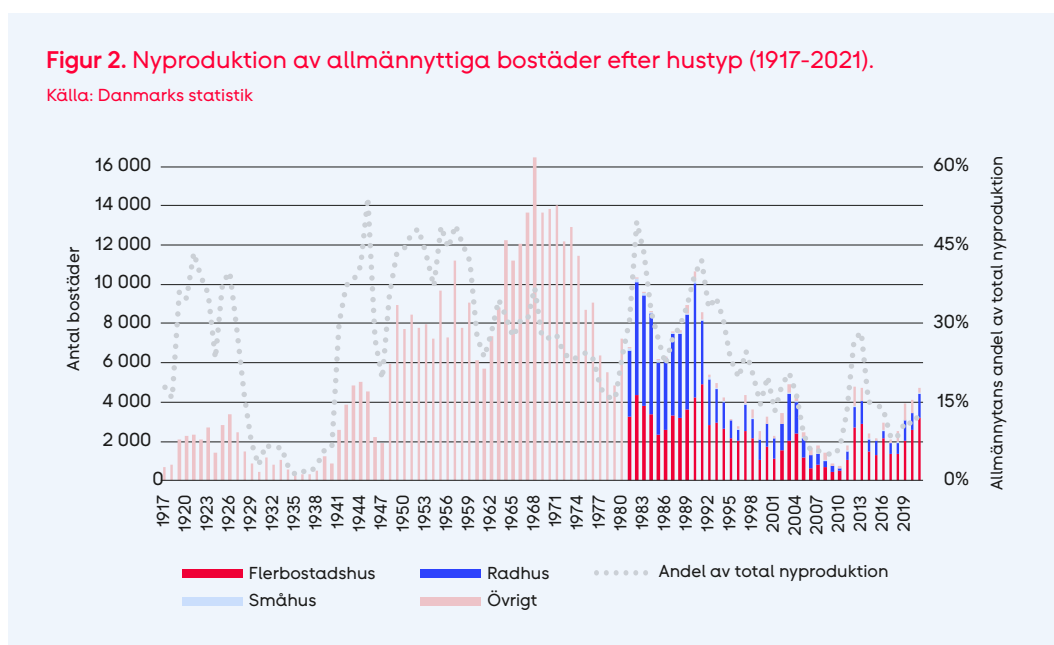
Det allmännyttiga beståndet

De allmännyttiga bostäderna finns i hela landet, men spridningen är ojämn. I vissa kommuner är färre än 5 procent av bostäderna allmännyttiga, medan de i andra kan utgöra över 50 procent av beståndet. De största kvoterna finns i huvudstadens kranskommuner. I Köpenhamns kommun är andelen något lägre än i förstäderna, vilket beror på att stora delar av stadskärnan redan var bebyggd när det kooperativa byggandet tog fart i början av 1900-talet (Scanlon & Vestergaard, 2014, s. 81).

Bostäder i flerbostadshus utgör ungefär 70 procent av det allmännyttiga beståndet, följt av rad-, kedje- eller parhus med 26 procent. Utöver dessa hustyper finns det också studentbostäder och småhus.

Figur 2. Nyproduktion av allmännyttiga bostäder efter hustyp (1917-2021).

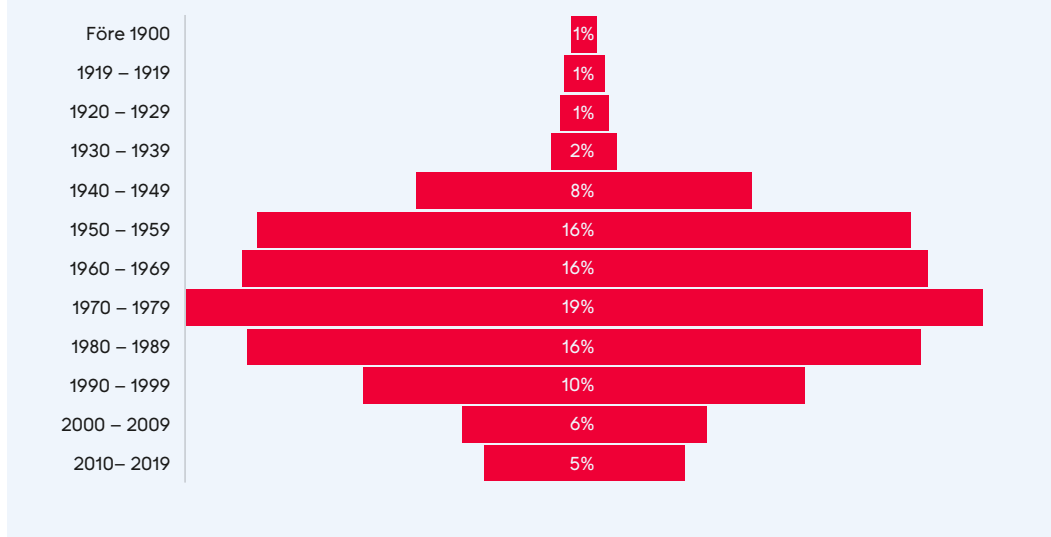
Källa: Danmarks statistik



Figur 2 visar produktionen av allmännyttiga bostäder över tid. Produktionstakten var som högst från andra världskrigets slut fram till mitten av 1970-talet. År 1968 producerades över 16 000 bostäder av de allmännyttiga föreningarna. Detta kan jämföras med åren precis kring finanskrisen 2008/9 när byggandet inte ens nådde upp till 1 000 bostäder. Efter kraschen på bostadsmarknaden tog det allmännyttiga byggandet fart igen och de senaste åren har det producerats runt 4 000 bostäder årligen.

De senaste 40 åren är det främst flerbostadshus som har byggts, men under vissa perioder har radhuskategorin dominerat. Att det byggdes många radhus under 1980-talet kan vara en konsekvens av den stora produktionen av bostäder i höghusområden under 1960- och 70-talen och att dessa tidigt blev impopulära, i synnerhet bland de mer välbeställda hushållen (Skovgaard Nielsen & Deichmann Haagerup, 2017, s. 143).

Att byggandet låg på så höga nivåer under efterkrigstiden påverkar naturligtvis hur bostadsstocken ser ut idag. Drygt hälften av alla allmännyttiga bostäder som är i bruk byggdes mellan 1950 och 1979.

Figur 3. Allmännyttiga bostäder, fördelning efter byggår. Källa: Danmarks statistik

Fram till 1994 användes ett nationellt kvotsystem för att fördela nyproduktionen av allmännyttiga bostäder i Danmark. Enligt Scanlon & Vestergaard (2014, p. 79) var det en enda tjänsteman som själv hade hand om planeringen fram till dennes pension. Sedan systemets avskaffande är det i stället kommunerna som ger tillstånd och därmed avgör var och hur det ska byggas⁴. Detta innebär stora möjligheter för kommunerna att både främja och förhindra allmännyttiga bostäder på den egna orten (Andersen, 2021, s. 115).

Allmännyttans boendesammansättning och "Ghettolagstiftningen"

Det finns många förklaringar till varför de resurssvagare hushållen i allt högre utsträckning kommit att koncentreras till den allmännyttiga sektorn. Hyresnivåerna är ofta betydligt lägre än på den privata hyresmarknaden och det finns dessutom ett uttalat socialt ansvar som föreningarna axlar. Tendensen förstärks ytterligare genom att kommunerna förfogar över minst 25 procent av beståndet, där de kan placera personer med särskilda behov.

I förlängningen har detta även inneburit att personer med utländsk bakgrund koncentrerats till sektorn. Bland dem med rötter i *icke-västliga länder*⁵ bor ungefär hälften i den allmännyttiga sektorn och denna grupp har snabbt vuxit till att nu utgöra ungefär 25 procent av alla allmännyttans boende, med stora skillnader mellan områden och fastigheter. (Landsbyggefonden, 2021, s. 84; Scanlon & Vestergaard, 2014). I huvudstadsregionen är andelen något högre.

4 Intervju med Vd för BL: Danmarks almene boliger, våren 2023

5 Vanligt använd kategori i Danmark. Västliga länder är: Norden och EU, samt Andorra, Liechtenstein, Monaco, San Marino, Schweiz, Storbritannien, Vatikanstaten, Kanada, USA, Australien och Nya Zeeland. Övriga räknas som icke-västliga.

Utvecklingen har på flera håll både problematiserats och politiserats. Redan 1994 lanserades det första s.k. "Ghettopakke", med syfte att förhindra utanförskap och segregation. Sedan dess har ytterligare fem avtal tillkommit. Inom ramen för arbetet mot segregation har det tagits fram listor med utsatta områden samt en rad förslag för att komma till rätta med de upplevda problemen. I så kallade "omdannelseområden"⁶ får andelen allmännyttiga bostäder exempelvis inte överstiga 40 procent vilket på många håll innebär att bostäder måste säljas eller rivas. Dessutom har verktyg tagits fram för att på olika sätt ändra boendesammansättningen, till exempel genom avsteg från den raka köprincipen.

Allmännyttans branschorganisation BL har motsatt sig den stigmatisering som mediauppmärksamheten bidragit till och efter påtryckningar togs ordet "ghetto" bort från relevanta lagtexter (BL: Danmarks almene boliger, 2022b). Trots detta går det inte att komma ifrån att åtgärds paketet nästan uteslutande drabbar socio-ekonomiskt svagare grupper som ofta trivs i sina områden och inte delar den allmänna problembeskrivningen. Dessutom är vissa centrala kriterier kopplade till etnicitet och bakgrund vilket medfört att åtgärderna kritiserats som direkt rasistiska.

Med tanke på de stora meningsskiljaktigheter som finns är det svårt att göra en neutral utvärdering av politiken. Antalet bostadsområden på de olika listorna har minskat sedan arbetet inleddes, men samtidigt måste detta inte spegla de upplevda konsekvenserna för de boende. Att människor tvingas flytta från sina hem på grund av mer eller mindre godtyckliga kriterier har med rätta kritiserats skarpt.

⁶ Tidigare "hårde ghetto-områden"



Den danska bostads- politikens ramar

Bostadsmarknaden är i hög utsträckning ett resultat av rådande politiska, juridiska och finansiella förutsättningar. I detta kapitel redovisar vi ramarna för den danska bostadspolitiken genom att titta närmre på aspekter som fysisk planering, hyresreglering och modellen för samarbete mellan politik och allmännytta i Danmark. Därefter sammanfattar vi de offentliga utgifterna kopplade till stödsystem med syfte att stimulera utbud och efterfrågan av bostäder.

Fysisk planering

I Danmark sker planeringen av den fysiska utvecklingen officiellt på tre nivåer: den nationella, den regionala och den kommunala. Sedan den stora administrativa omläggningen 2007 har regionernas ansvar dock minskat kraftigt och det är i stället samspelet mellan kommun och regering som präglar fysisk planering och markpolitik (OECD, 2017; Palmstierna, 2020, s. 8).

Jämfört med Sverige har den nationella nivån i Danmark stort inflytande över den fysiska planeringen och efter varje val ska den nya regeringen presentera övergripande mål och riktlinjer på området. Denna *landsplanredegørelse* innehåller inte bara en övergripande strategi utan även relevanta politiska beslut och lagstiftning. Dessutom är det för regeringen möjligt att lägga fram bestämmelser för enskilda kommuner, vilket möjliggör en tydlig nationell styrning inom vissa ämnes- och geografiska områden (Boverket, 2011, s. 54).

Den nationella nivån överser dessutom de kommunala planerna och kan i *landsplandirektive* ställa krav på kommunernas arbete. De direktiv som ges på den nationella nivån är bindande och kommuner måste förhålla sig till dessa. Skulle meningsskiljaktigheter mellan kommun och stat uppstå har den senare tolkningsföreträde (Palmstierna, 2020, s. 15).

Samtidigt som de övergripande riktlinjerna och ramverken tas fram nationellt så är det på den kommunala nivån som en stor del av arbetet sker. De enskilda kommunerna är ansvariga för att bedriva en markpolitik och fysisk utveckling som överensstämmer med de dokument som tagits fram på den nationella nivån. Kommunens verksamhet på området utmynnar i två olika sorters planer: dels den mer övergripande *kommuneplan* och de detaljerade *lokalplanerna*.

Den förstnämnda ska integrera de olika målsättningar och riktlinjer som tagits fram nationellt och samtidigt leverera en bild av den enskilda kommunens utveckling och markanvändning de kommande åren. Planen får inte strida mot regeringsbeslut och vilka delar den måste innehålla är reglerat i lag. Detaljplanerna (*lokalplaner*) måste upprättas inför varje större byggprojekt och ska förhålla sig till den mer övergripande kommunplanen. Här ska markanvändning och byggförehavanden redogöras för i detalj.

Den fysiska planeringen i Danmark är mer hierarkiskt strukturerad än i Sverige (Boverket, 2011, s. 12–13), trots att det även i Danmark är kommunerna som har det kanske största ansvaret för det praktiska genomförandet. Vad gäller lagstiftning är det intressant att den danska *planloven* slår fast konkreta aspekter som ska genomsyra arbetet på alla nivåer. Ett exempel är allsidighet i upplåtelseformer, vilket möjliggjort för kommuner att kräva 25 procent allmännyttiga bostäder i nya områden. Utöver detta finns det även stora skillnader i hur överklagandeprocessen fungerar. Till skillnad från i Sverige hanteras överklaganden enbart i en instans och det är främst regelbrott eller felaktigheter i uppförandet som kan överklagas. Peder Palmstierna sammanfattar att det "[...] alltså inte [är] möjligt för t.ex. grannar att överklaga planens 'externa effekter'." (2020, p. 15).

Jämfört med Sverige är fler kompetenser samlade på den nationella nivån och regeringen har därmed bättre möjligheter att styra utvecklingen i landet och lösa knutar som kan tänkas uppstå. Samtidigt går det inte att bortse från att det är ute i kommunerna som en stor del av arbetet sker, vilket naturligtvis ger den lokala politiken stort inflytande även i Danmark.

Fastighetsbeskattning

I Danmark betalas ingen skatt på vinst vid försäljning av bostad, förutsatt att vissa grundläggande villkor uppfylls⁷. Däremot betalar danska hus- och lägenhetsägare mer omfattande fastighetsskatt än vad som är fallet i Sverige.

Bostadsägare betalar i Danmark två former av skatt kopplade till bostaden:

a) fastighetsvärdeskatt (Ejendomsværdiskat) och b) markskatt (Grundskyld). Markskatten betalar alla som äger en bostad medan fastighetsvärdeskatten bara betalas av dem som också bor i den egna bostaden.

Fastighetsvärdeskatten baseras -- som namnet avslöjar -- på fastighetens värde (mark och byggnader) och betalas till staten genom den årliga deklarationen. Det fastighetsvärde som ligger till grund för beräkning av skatten är sedan 2002 föremål för ett skattestopp. Detta innebär att värdet är det lägsta av:

- Taxeringsvärdet för 2001, plus 5 procent
- Taxeringsvärdet för 2002
- Taxeringsvärdet enligt den senaste värderingen, minus 20 procent

Eftersom skatten baseras på den lägsta av de tre värderingarna stiger fastighetsvärdeskatten i regel inte. Skattesatsen är 0,92 procent för värden upp till 3 040 000 DKK. För den del som överstiger beloppet är skattesatsen i stället 3 procent.

Markskatten betalas direkt till kommunen och baseras på tomtens värde. Även här finns ett inbyggt tak för att begränsa hur mycket skatten kan öka varje år. Lägst är skatten i Gentofte kommun (1,6 procent) medan den högsta satsen på 3,4 procent delas av flera kommuner, däribland Köpenhamn (CEPOS: Center for Politiske Studier, 2023). Det faktum att markskatten tillfaller kommunerna bör i teorin skapa incitament att se till att nya bostäder byggs. Dessutom innebär skatten att marken får ett pris, vilket kan tänkas uppmuntra produktivt utnyttjande av ägaren.

⁷ Bland annat ska ägaren (säljaren) vid någon tidpunkt ha haft föremålet som permanentbostad.

Det ovan beskrivna stoppet i fastighetsvärdeskatten har framhållits som en bidragande faktor till att bostadspriserna i Danmark steg mycket kraftigt fram till 2007/8 (Boverket, 2011, s. 29). Dessutom har skattestoppet lett till att markskatten, som ju baseras enbart på markens värde, fått en förhållandevis större betydelse. I förlängningen har detta inneburit betydligt högre skatter på hus än ägarlägenheter eftersom hus i regel har en större tomt (boligsiden.dk, 2016).

Med reservation för att skattestoppet lett till taxeringsvärden som inte alltid motsvarar marknadsvärdena, är det ändå uppenbart att danskar som äger sin bostad betalar betydligt mer i fastighetsskatt än svenska bostadsägare. Ägaren till ett enfamiljshus värderat till 5 miljoner DKK i Köpenhamn betalar exempelvis 53 000 DKK årligen. Motsvarande fastighetsskatt för en ägarlägenhet är 22 750 DKK⁸. Detta kan jämföras med den svenska fastighetsavgiftens tak på 8 874 SEK för 2022.

År 2024 planeras en större omläggning av fastighetsbeskattningen i Danmark. Det beräknas att fyra av fem ägare kommer att få lägre skatter som resultat av de föreslagna ändringarna, främst på grund av lägre satser i såväl fastighetsvärdeskatten som i markskatten. Markskatten förblir kommunal, men enligt förslaget ska staten framöver administrera båda skatterna för att förenkla hanteringen (Skatteministeriet, 2023).

Europeiska kommissionen uppskattar att de olika fastighetsskatterna motsvarar 1,1 procent av BNP i Sverige och 2,6 procent i Danmark. Enligt kommissionens sammanställning är det enbart fyra länder som har högre fastighetsskatter än Danmark. Sverige placerar sig däremot i den undra halvan av listan (Europeiska kommissionen, 2023).

Hyresreglering

Precis som i Sverige ger den danska lagstiftningen hyresgäster ett starkt skydd. Bland annat finns det ett långtgående besittningsskydd ('brugsret') (Boverket, 2016, s. 29–30), tydliga regler kring hyreshöjningar och möjlighet att i en hyresnämnd överklaga oskäligen hyror. Dessutom är hyresnivåerna i relativt hög utsträckning föremål för regleringar, även om marknadshyror gäller i vissa fall. Till skillnad från det svenska systemet sker i Danmark däremot ingen kollektiv förhandling av hyresnivåer.

Principer för hyressättning

Vid sidan av den allmännyttiga sektorn och dess självkostnadshyror finns det i det privata beståndet tre olika principer för hyressättning: a) omkostnadsprincipen⁹, b) principen om "det hyrda värde"¹⁰ och c) fri hyressättning. Vilken form av reglering som används i det enskilda fallet beror dels på om det är den allmänna hyreslagen som tillämpas eller den mer långtgående boligreguleringsloven, dels på vilket år fastigheten är byggd. I de allra flesta kommuner gäller både den allmänna hyreslagen och boligreguleringsloven. Dessa kommuner kallas reglerade. De få kommuner som enbart tillämpar den allmänna hyreslagen kallas oreglerade.

8 Enligt Skatteministeriets kalkylator: <https://www.skm.dk/aktuelt/boligskat/boligskatteberegner/>

9 Original: Omkostningsbestemt husleje

10 Original: Husleje efter det lejedes værdi

I reglerade kommuner är det huvudsakligen **omkostnadsprincipen** som används. Enligt denna modell fastställs hyran utifrån de kostnader som är kopplade till bostadens drift och underhåll, med ett tillägg för avkastning om högst 7 procent för hyresvärden. Det finns även möjlighet för hyresvärden att införa ytterligare tillägg om förbättringar utförs. Detta får anses vara den striktaste hyresregleringen och den liknar den princip som används i allmännyttiga bostadsföreningar (Kopsch, 2019, s. 14). Vid sidan av omkostnadsprincipen finns det även bostäder som omfattas av principen om **det hyrdas värde**. Här sätts hyrorna utifrån hyresnivåerna i andra jämförbara bostäder ("Lejefastsættelse", u.å.). Denna modell används främst i mindre fastigheter (färre än sju bostäder) och kan jämföras med de svenska brukshyrorna.

I oreglerade kommuner tillämpas inte boligreguleringsloven och därmed inte heller omkostnadsprincipen. Det innebär att hyrorna kan sättas utifrån det hyrdas värde.

I hus uppförda efter 1991¹¹ gäller andra och friare regler, oberoende av om kommunen i fråga är reglerad eller inte. Här kan hyresvärd och hyresgäst själva komma överens om hyresnivån, förutsatt att den inte är uppenbart orimlig enligt den gällande avtalslagen (Kopsch, 2019, s. 15). I praktiken innebär detta **marknadshyror**.

	Omkostnads- bestämd hyra	Det hyrdas värde	Marknads- hyra
Reglerad kommun			
Större fastighet	X		
Mindre fastighet		X	
Oreglerad kommun			
Större fastighet		X	
Mindre fastighet		X	
Nya bostäder (1992 -)			X
Princip som andel av det privata hyresbeståndet	60,8 %	18,9 %	20,3 %

I och med att hyresbostäder uppförda efter 1991 har fri hyressättning kommer denna andel av beståndet per definition öka över tid. Dessutom innehåller boligreguleringsloven sedan 1996 en paragraf (§ 5 stk. 2) som möjliggör för hyresvärdar att ta sig ur omkostnadsprincipen om genomgripande förbättringar och moderniseringar av bostaden utförs. Efter en sådan modernisering gäller i stället att hyresnivån *inte väsentligt* får överstiga det hyrdas värde. Detta innebär i praktiken – och i synnerhet i attraktiva lägen – kraftiga hyreshöjningar.

11 Men exempelvis också tidigare affärslokaler som omvandlats till bostäder efter 1991 eller vindsvåningar som efter 2002 omvandlats till bostäder.

12 (Transport- og Boligministeriet, 2019, s. 53)

År 2019 beräknades att ungefär 33 procent av de bostäder som tidigare haft omkostnadsbestämd hyra nu har fått en friare reglering. De bostäder som genomfört dessa moderniseringar har ungefär 80 procent högre hyra än omkostnadsbestämda hyror i samma fastighet och sannolikt är skillnaden ännu större i Köpenhamn (Andersen, 2021, s. 79–80; Transport- og Boligministeriet, 2019, s. 11).

Sammantaget har boligreguleringslovens 5 § lett till att tiotusentals bostäder moderniserats och blivit mer energieffektiva, men samtidigt har hyrorna för de boende ökat kraftigt. Förslag på förändringar av regelverket har framförts, då det uppmärksammats att paragrafen bidragit till spekulation, kortsiktiga investeringar och att antalet bostäder med rimliga hyror minskar¹³.

Anpassning av hyra

Hur hyreshöjningar får ske under pågående kontrakt skiljer sig åt mellan de olika principerna. För bostäder som omfattas av omkostnadsbestämd hyra är det i regel bara ökade driftskostnader som kan leda till en hyreshöjning. Hyresvärden kan närsomhelst genomföra en sådan höjning, men normalt sett sker detta 1 januari årligen. Det ska tilläggas att hyresvärden inte är förpliktigad att sänka hyran om driftskostnaderna skulle falla. Däremot ska hyran sänkas om avgifter eller skatter som ligger till grund för hyran sänks. I bostäder som omfattas av principen om det hyrdas värde kan höjningar ske vartannat år, förutsatt att det kan fastslås att hyresgästen betalar en hyra som väsentligt understiger det hyrdas värde.

Fram till 2015 fanns det även möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att avtala en stegvis anpassning av hyran. Hyrorna justerades då efter ett förutbestämt schema, men styrdes ändå av de övergripande principerna, d.v.s. att hyran inte får överstiga driftskostnader respektive det hyrdas värde (Jf. Kopsch, 2019, s. 14; "Lejefastsættelse", u.å.). Sedan 2015 har det i stället blivit vanligare med hyreshöjningar enligt nettoprisindex, med vissa skillnader mellan reglerade och oreglerade kommuner (BoligPortal.dk, 2021).

Mellan hyresgäster är det i regel avtalsfrihet mellan parterna, men med möjlighet till rättslig prövning av hyresnivån på ett liknande sätt som i Sverige

¹³ Exempelvis ett avtal från 2020 mellan regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten och Alternativet. "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger".

Den allmännyttiga sektorn som politiskt instrument

Dansk bostadspolitik har historiskt haft ett starkt fokus på den allmännyttiga sektorn, vilket bland annat visar sig i det faktum att det enbart är de allmännyttiga föreningarna som tar emot offentligt stöd för nyproduktion av bostäder.

Allmännyttans finansieringsmodell

Finansieringsmodellen som ligger till grund för den allmännyttiga sektorn är komplex och något svåröverskådlig. Beskrivningen nedan bygger på rapporter från Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2014), Transport- Bygnings og Boligministeriet (2018) och Housing Europe (2021), samt på en intervju med Vd:n för branschorganisationen *BL: Danmarks Almene Boliger*.

Finansieringen av allmännyttiga bostäder innehåller tre huvudsakliga beståndsdelar:

- Upplåtelseinsats från de boende
- Kommunalt grundkapital
- Realkreditlån

Upplåtelseinsatsen från de boende motsvarar 2 procent av anskaffningsvärdet och betalas i regel tillbaka vid utflytt. Skulle den boende inte ha råd med insatsen kan kommunen erbjuda ett förmånligt lån.

Det kommunala grundkapitalet ges i form av ett ränte- och amorteringsfritt lån och utgör en andel om ungefär 10 procent av anskaffningsvärdet. Utbetalningen går via Landsbyggefonden, som är en central institution inom den allmännyttiga sektorn. Regeringen kan höja och sänka den kommunala andelen beroende på exempelvis marknadsläge/konjunktur, typ av bostad och storlek. Eftersom andelen inte är statisk är det möjligt att direkt påverka kommunernas kostnader för nyproduktion av allmännyttiga bostäder: ju mindre det kommunala grundkapitalet är desto billigare för kommunen, och vice versa. Detta är med andra ord ett kraftfullt statligt verktyg som kan användas för stimulera byggandet av allmännyttiga bostäder (EY, 2014, s. 16).

Realkreditlånet utgör resterande del om cirka 90 procent. Realkreditlånet tas upp av boendeorganisationen på helt marknadsmässiga villkor. Kopplat till lånet ger staten ett räntebidrag ("Ydelsestøtte") och kommunen garanterar dessutom den del som överstiger 60 procent av egendomens värde. Löptiden får som högst vara 40 år och vilken typ av lån som används bestäms av ansvarig minister.

Som utgångspunkt gör de boende årliga inbetalningar motsvarande 2,8 procent av fastighetens anskaffningsvärde. Avgiften justeras upp årligen som den lägsta ökningen av nettoprisindex eller löneindex¹⁴. Det statliga räntebidraget utgörs av skillnaden mellan de boendes avgift och de faktiska kostnaderna för lånet. Hur stort bidraget blir, som i praktiken kan ses som en räntegaranti¹⁵, är alltså avhängigt det allmänna ränteläget. Sedan 2002 har medel från Landsbyggefonden använts för att bekosta delar av räntebidraget¹⁶. Skulle de boendes avgift överstiga lånekostnaderna på lånet tillfaller mellanskillnaden staten.

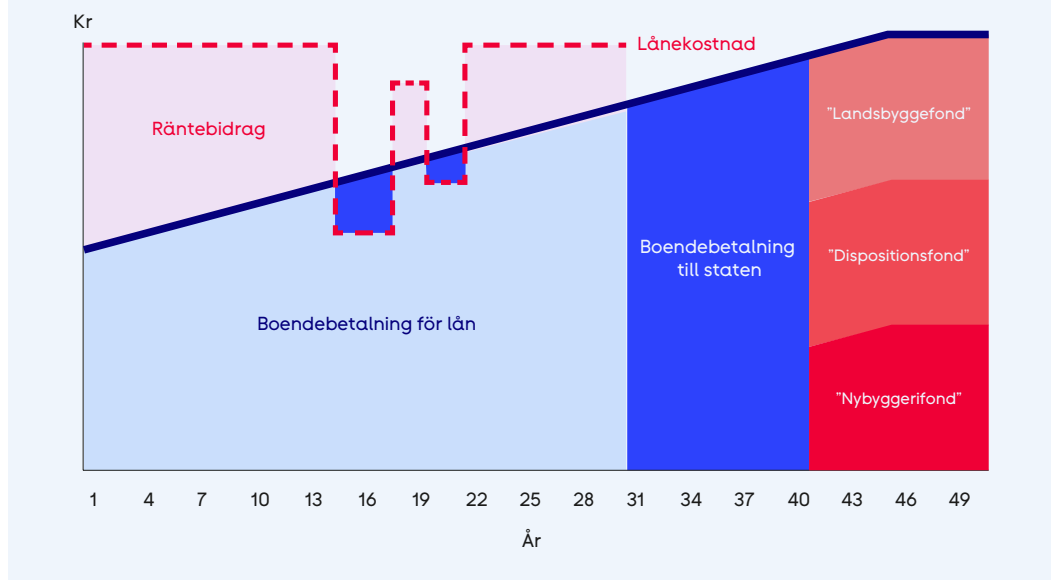
¹⁴ Efter år 20 uppdateras hyran enbart med 75 % av den lägsta indexhöjningen.

¹⁵ Intervju med Vd för BL: Danmarks almene boliger, våren 2023

¹⁶ Under början av 2000-talet bekostade fonden (efter dess 'aktivering') så mycket som 71 % av räntebidraget, men eftersom medlen snabbt förbrukades har kvoten sedermera fastlagts på 25 % (Vidal, 2019, s. 460)

Figur 4. Boendeavgifter, statliga bidrag och fondinbetalningar vid olika räntenivåer.

Källa: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2014), p. 47



Modellen innebär att det statliga bidragets andel – allt annat lika – sjunker med tiden för att slutligen falla bort helt. Efter att lånet är avbetalat fortsätter de boende att betala avgiften men pengarna går då i stället till staten, Landsbyggefonden, Nybyggerifonden och Dispositionsfonden enligt figur 4. Efter 45 år fastställs avgiften till den nominella nivå som då uppnåtts. På detta sätt kan redan avbetalade bestånd generera stora överskott inom systemet.

För att främja nyproduktionen av allmännyttiga bostäder även i dyra områden kan föreningar sedan 2022¹⁷ ansöka om ett särskilt marklån. Bakgrunden är att höga markpriser på vissa ställen omöjliggjort allmännyttig nyproduktion. Några av villkoren för att lånet ska beviljas är att det annars inte skulle vara möjligt att bygga utan att överskrida taket för maximala produktionskostnader och att kommunen åtar sig att finansiera 28 procent¹⁸. Resterande del av lånet finansieras med medel från *Fonden for blandede byer* (72 procent), där knappt 2 miljarder DKK avsatts för ändamålet (Landsbyggefonden, 2022). Villkoren för avbetalning är de samma som för det kommunala grundkapitalet, d.v.s. ränte- och amorteringsfritt under 50 år.

Att sammanfatta det offentligas bidrag till nyproduktion av allmännyttiga bostäder är inte helt enkelt. Systemet är invecklat och genererar parallella utgifter och intäkter för staten. Dessutom är dessa delvis kopplade till lån som kan ligga långt tillbaka i tiden, vilket gör det vanskligt att räkna på totala kostnader för enskilda år. Dessutom måste allt stöd ses mot bakgrund av de bostadssociala insatser som de allmännyttiga föreningarna faktiskt tillhandahåller i samhället. Med andra ord är det knepigt att särskilja stöd till nyproduktion från "betalning" för insatser mot hemlöshet, kriminalitet etcetera.

¹⁷ I vissa utvalda kommuner, bland annat Köpenhamn, infördes möjligheten redan 2015.

¹⁸ Marklånet kan maximalt utgöra skillnaden mellan de aktuella markpriserna och "normala markpriser" definierade som 20 % av det sammanlagda takbeloppet i nyproduktion av allmännyttiga bostäder.

Enligt Norris och Byrne (2021) är finansieringsmodellen med sina flera olika källor (kommersiella & offentliga lån, räntebidrag, garantier, bostadsbidrag, hyresintäkter etc.) en tänkbar förklaring till varför den allmännyttiga sektorn i Danmark inte bara överlevt men också kunnat expandera över tid. I andra länder är de sociala bestånden ofta helt beroende av en finansieringskälla, vilket ökar deras sårbarhet. Den danska modellen har fått stor internationell uppmärksamhet och har på senare år exporterats till andra europeiska länder¹⁹.

I Sverige diskuteras stöd till nyproduktion ofta mot bakgrund av EU:s regler kring statsstöd. Även i Danmark följer man noga hur regelverket på EU-nivå utvecklas och tillämpas. Med tanke på den allmännyttiga sektorns omfattande bostadssociala insatser har bedömningen gjorts att systemet faller inom ramen för det undantag i statsstödsreglerna som gäller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (Boverket, 2016, s. 123). Dessutom gör systemets utformning att det faktiska stödet från det offentliga är relativt begränsat. Beroende på ränteläge kan det till och med vara en plusaffär för staten (BL: Danmarks almene boliger, 2017). Det är alltså inte tal om någon statligt bekostad överkompensation för de enskilda organisationerna²⁰.

Utbuds- och efterfrågestöd på bostadsmarknaden

Kopplat till bostadssektorn finns det en rad verktyg för att med offentliga medel stimulera såväl efterfrågan som utbud av bostäder. För det hyrda boendet är bostadsbidragen centrala, medan det ägda boendet subventioneras genom exempelvis ränteavdrag. Dessutom finns det stöd till nyproduktion av bostäder, främst genom allmännyttans finansieringsmodell som beskrivits ovan.

Bostadsbidrag

I Danmark finns det två stöd inriktade på att hjälpa hushållen med boendekostnader: *boligsikring* och *boligyldelse*. Något förenklat kan boligsikring jämföras med det svenska bostadsbidraget och boligyldelse med bostadstillägget. Det förstnämnda är i Danmark ett stöd som alla hushåll kan söka, medan det sistnämnda är inriktat på pensionärer.

Båda stöden beräknas utifrån ett antal parametrar som hyra, bostadens storlek och inkomst. Boligsikring betalas bara ut till den som hyr sin bostad, medan boligyldelse även kan utgå till personer som bor i ägar- eller andelsbostäder, men då i form av ett lån. Som huvudregel finns det maxbelopp för hur mycket ett hushåll eller en person kan få i stöd för boendekostnader, men boende i specialbostäder utgör ett undantag. Endast en person per hushåll kan få stöd för boendekostnader. Boligsikringen finansieras 50/50 av stat och kommun, medan staten står för 75 procent av kostnaderna för boligyldelse.

I tabellen nedan jämförs de danska bidragen med de svenska. För att underlätta jämförelsen har priserna omvandlats till SEK enligt Riksbankens genomsnittliga växelkurs för år 2021, vilket är det senaste år där vi har fullständiga data.

¹⁹ Intervju med Vd för BL: Danmarks Almene Boliger, våren 2023.

²⁰ Intervju med Vd för BL: Danmarks Almene Boliger, våren 2023.

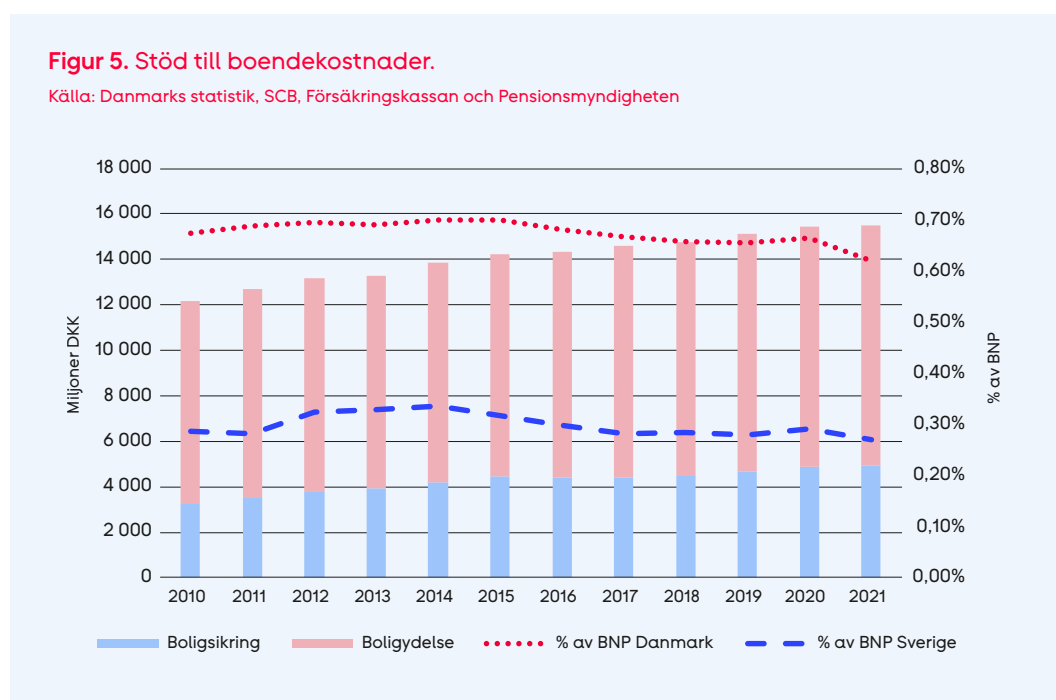
För att visa hur hög de olika stödernas täckning i samhället är delas stödmottagarna med det totala antalet hushåll i respektive land. Detta ger inte en exakt bild eftersom hushållens storlek varierar och inte alla grupper har samma rätt till stöden. Eftersom vi antar att hushållsstrukturen är ungefär densamma i båda länder ger detta ändå ett användbart mått på hur utbrett stödsystemet är.

Stödtyp	Stödmottagare, procent alla hushåll	Nedre kvartil	Median kvartil	Övre	Medel kvartil
Boligsikring	9,30	846	1 117	1 595	1 693
Boligydelse	9,99	3 246	4 485	5 735	4 408
Bostadsbidrag	3,24	-	-	-	2 288
Bostadstillägg	6,11	1 591	2 745	4 062	2 899

Tabellen visar att stödets täckning är betydligt högre i Danmark än i Sverige. Det är alltså jämförelsevis fler som tar emot stöd för boendekostnader i Danmark. Vad gäller bostadstillägget är medelvärdet av utbetalningarna högre i Danmark än i Sverige. För bostadsbidraget är förhållandet det motsatta.

Figur 5. Stöd till boendekostnader.

Källa: Danmarks statistik, SCB, Försäkringskassan och Pensionsmyndigheten



Utgifterna för de danska bostadsbidragen sammanfattas i figur 5. År 2021 uppgick utgifterna till drygt 15 miljarder DKK, eller 0,62 procent av BNP. Boligydelserna som pensionärer kan ta del av utgör den största delen. Utgifterna för bostadsbidrag och bostadstillägg i Sverige utgör en betydligt mindre del av BNP, knappt 0,30 procent.

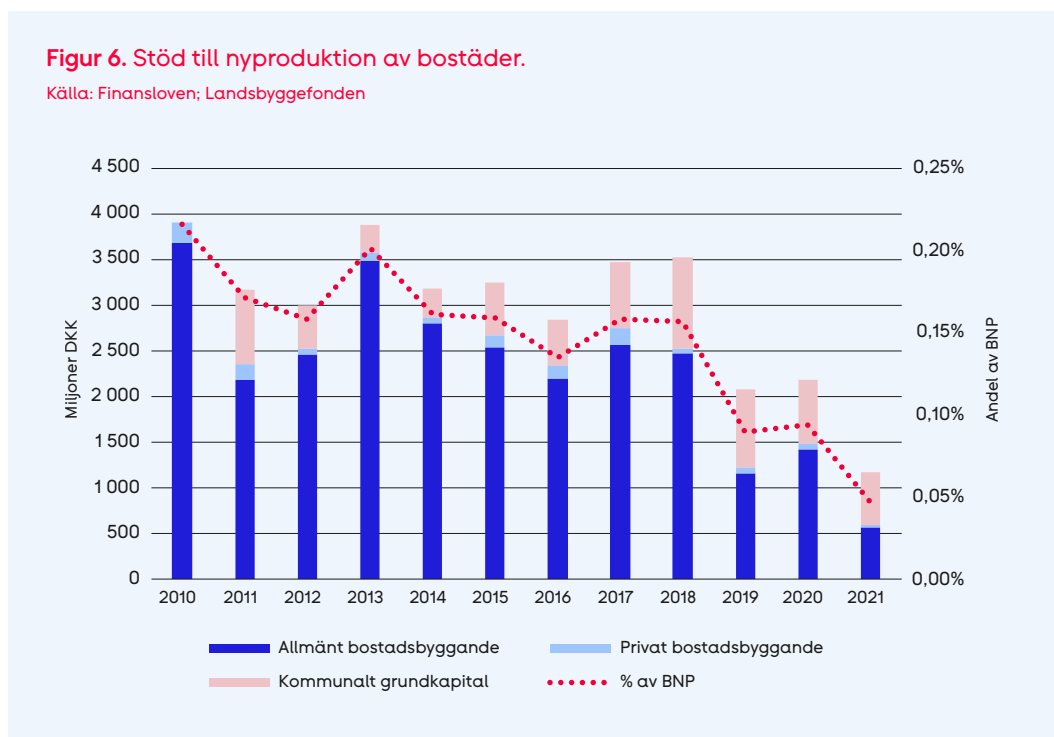
Stöd till nyproduktion

Att sammanfatta statens kostnader för olika stöd till nyproduktion av bostäder är en utmaning, mycket på grund av den komplexa finansieringsmodell av allmännyttiga bostäder som beskrivits tidigare i rapporten. Däremot kan en genomgång av statsbudgeten ge en bild av hur utgifter på området budgeteras. I figur 6 sammanfattas de poster som regelbundet tas upp i statsbudgeten (privat och allmännyttigt bostadsbyggande), inklusive det kommunala grundkapitalet till allmännyttiga föreningar.

Sedan 2010 har de budgeterade utgifterna sjunkit kontinuerligt från ungefär 4 miljarder DKK till drygt 1 miljard år 2021. Det är genomgående det allmännyttiga bostadsbyggandet som utgör den största delen, ofta runt 80–90 procent. Inom denna kategori är den dominerande utgiften det bidrag för ränte- och amorteringskostnader som föreningarna får kopplade till sina realkreditlån.

Även de mycket förmånliga kommunala grundkapitallånen utgör betydande belopp, ungefär 1 miljard DKK årligen, enligt Landsbyggefondens årsrapporter.

Stödet till privat bostadsbyggande är mer begränsat och främst inriktat på att stötta byggandet av privata hyresbostäder för personer med omfattande behov av service och vård (*friplejeboliger*).



Eftersom en stor del av stödet går till den allmännyttiga sektorn finns det en koppling mellan statens utgifter på området och byggaktiviteten bland de allmännyttiga föreningarna, om än med viss eftersläpning.

Vi kan sätta utgifterna i ett vidare perspektiv genom att jämföra med medlen som årligen avsatts till motsvarande stödsystem i Sverige. Tabellen nedan innehåller utgifter (miljoner DKK/SEK) för statliga stöd till produktion av bostäder i Danmark och Sverige för åren 2016 till 2021.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Danmark						
Allmännyttiga bostäder	2 197,7	2 565	2 469,7	1 161,8	1 420,8	568,3
Privata bostäder	142,4	186,5	58,7	62,4	60,5	27,5
Total, procent av BNP	0,11%	0,13%	0,11%	0,05%	0,06%	0,02%
Sverige						
Investeringsstöd	2 200	2 700	3 200	3 200	2 100	3 150
Stöd till kommuner för ökat bostadsbyggande	1 850	1 800	1 300	1 300	-	-
Total, procent av BNP	0,09%	0,10%	0,09%	0,09%	0,04%	0,06%

Sammanställningen visar att de budgeterade utgifterna för de danska och de svenska utbudsstöden var ungefär jämnstora i förhållande till BNP under åren 2016 till 2021. Eftersom både investeringsstödet och den kommunala byggbonusen har avvecklats kommer de svenska utbudsstöden dock i princip helt fasas ut de kommande åren. Det ska dessutom tilläggas att utgifterna i Danmark tidigare varit på betydligt högre nivåer och att det inte är osannolikt att de kommer öka igen framöver.

Stöd till det ägda boendet

Det enskilt största och viktigaste stödet till det ägda boendet är ränteavdraget. Detta ger danska hushåll med negativa räntenetton möjlighet att göra avdrag från den skattegrundande inkomsten. I nuläget är de danska och svenska ränteavdragen ungefär likvärdiga: I Sverige motsvarar avdraget 30 procent på belopp under 100 000 SEK och 21 procent på belopp över 100 000 SEK. I Danmark motsvarar avdraget cirka 33 procent för belopp under 50 000 DKK och cirka 25 procent på belopp över 50 000 DKK. Det danska ränteavdraget har tidigare kritiserats av bland annat OECD för att vara allt för frikostigt och politiska beslut har fattats för att minska avdragets omfattning.

I teorin kan avdrag göras för flera olika former av kapitalunderskott, men i praktiken är det bolånekostnader som dominerar. Detta gäller både i Danmark och i Sverige. För att uppskatta hur stor del av avdragen som faktiskt kan härledas till just bolån måste vissa antaganden göras.

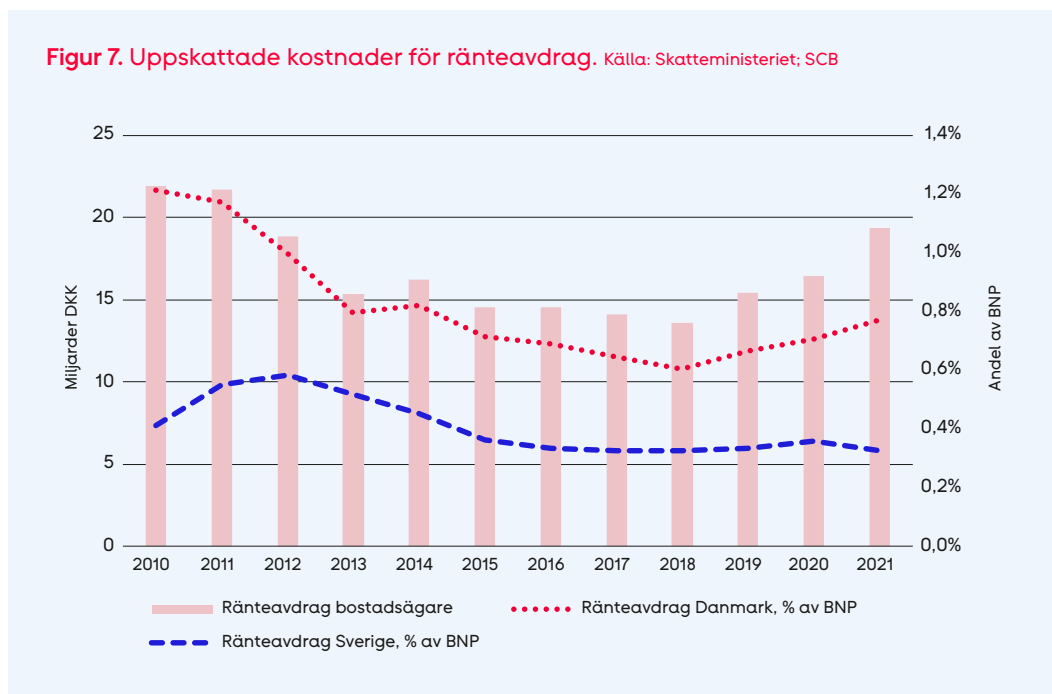
Beräkningarna för det svenska ränteavdraget baseras på SCB:s statistik över skattereduktioner och mer specifikt posten "skattereduktion för underskott av kapital". Värdena som visas i figur 7 motsvarar 85 procent av den ovannämnda SCB-kategorin. Antagandet att bolånen står för ungefär 85 procent av ränteavdragen baseras på en analys av de totala utestående bostadslånen och deras sammanlagda räntekostnader och avdrag²¹.

För Danmark har ingen liknande redogörelse hittats och skattebortfallet redovisas inte heller i statsbudgeten på samma sätt som i Sverige. Den data som redovisas i figur 7 bygger i stället på skriftliga svar som Skatteministeriet lämnat till parlamentets skatteutskott vid två olika tillfällen²². Skatteministeriet utgår från att bostadsägare utgör ungefär 85 procent av de totala avdragen även i Danmark, men det är dessvärre inte möjligt att särskilja deras bolån från andra typer av lån. Vi antar emellertid att räntekostnaderna i mycket hög utsträckning är kopplade till bolånen.

²¹ Se även Allvin & Österlund, 2022, s. 19

²² <https://www.ft.dk/samling/20151/almindel/sau/spm/231/svar/1303826/1604940.pdf>; <https://www.ft.dk/samling/20161/almindel/sau/spm/154/svar/1378629/1716795.pdf>

I figur 7 presenteras de uppskattade kostnaderna för ränteavdraget sedan 2000 i Danmark och Sverige.

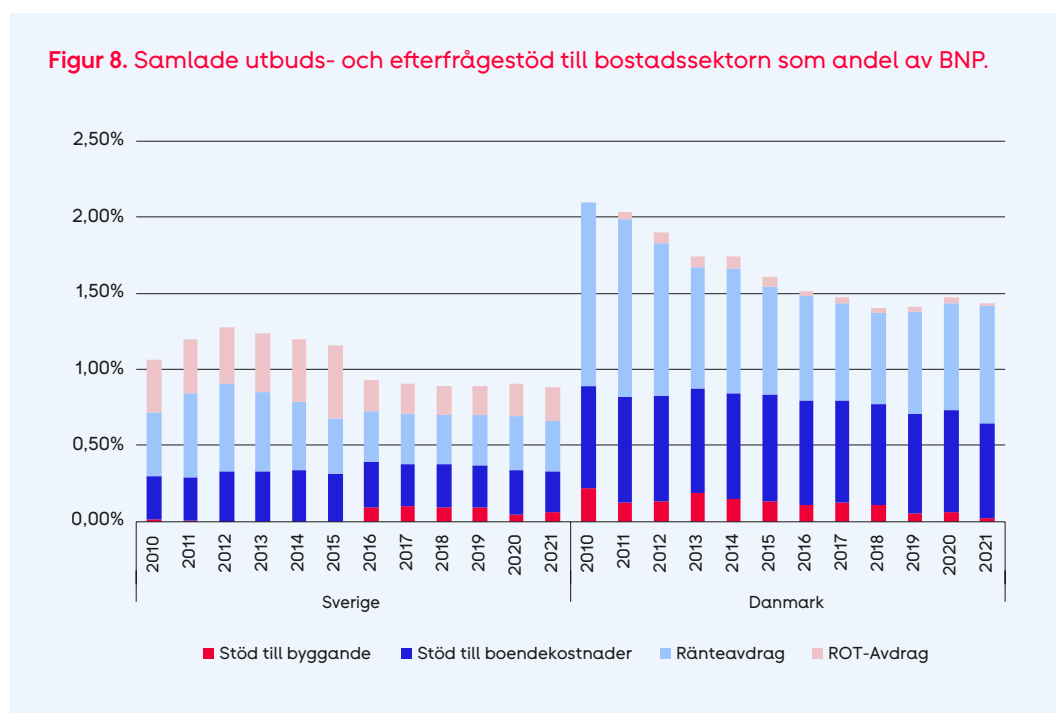


Omräknat till procent av BNP ser vi att kostnaderna för ränteavdraget sedan 2010 genomgående varit högre i Danmark än i Sverige. Skillnaderna har dock krympt över tid, vilket sannolikt beror på att de danska hushållens belåning har minskat stadigt sedan finanskrisen 2008/9 samtidigt som ränteavdraget sänkts. Stigande räntor i båda länder kan däremot komma att leda till en drastisk kostnadsökning för ränteavdraget.

Samlade utbuds- och efterfrågestöd

De olika stöden med syfte att stimulera utbud och efterfrågan på den danska bostadsmarknaden uppgick år 2021 till knappt 1,5 procent av BNP, efter att ha sjunkit kontinuerligt sedan 2010. Den största kostnaden är kopplad till ränteavdraget som uppskattas till mellan 15 – 20 miljarder DKK per år. Även för bostadsbidrag och bostadstillägg avsätts betydande summor, runt 10 – 15 miljarder DKK årligen. Stöden på utbudssidan är mindre i omfattning och har sjunkit från ungefär 4 miljarder till 1 miljard DKK sedan 2010.

I figur 8 görs ett försök till jämförelse mellan Danmark och Sverige.



Stödsystemens struktur är relativt likartad med stora utgifter för ränteavdrag och olika former av bostadsbidrag. Här ligger Danmark genomgående på högre nivåer. Däremot är det danska hantverkaravdraget betydligt mindre omfattande än det svenska ROT-avdraget och till skillnad från Sverige har Danmark även framgent ett system på plats för att stötta bostadsbyggande.

Sammanfattningsvis har genomgången visat att Danmark och Sverige stöttar bostadssektorn på liknande sätt, med primärt fokus på det ägda boendet genom ränteavdrag och på att hjälpa hushåll med boendekostnader genom bostadsbidragen.

Eftersom ränteavdraget är en av grundstenarna kan vi utgå från att kostnaderna i bägge länder kommer att skena de kommande åren i takt med att räntehöjningarna slår igenom. De stigande räntorna påverkar även nyproduktionen av bostäder, men till skillnad från Sverige finns det i Danmark instrument på plats för att stimulera byggande även i kärva tider, kanaliserat genom de allmännyttiga föreningarna.



Bostadsmarknaden i går, i dag och i morgon

Som tidigare nämnts är bostadsmarknaden i hög utsträckning ett resultat av hur det politiska ramverket ser ut. I detta kapitel tecknar vi en bild av hur bostadsmarknaden fungerar och hur den upplevs av invånarna. Det jämförande perspektivet låter oss peka på såväl styrkor som svagheter i det danska systemet.

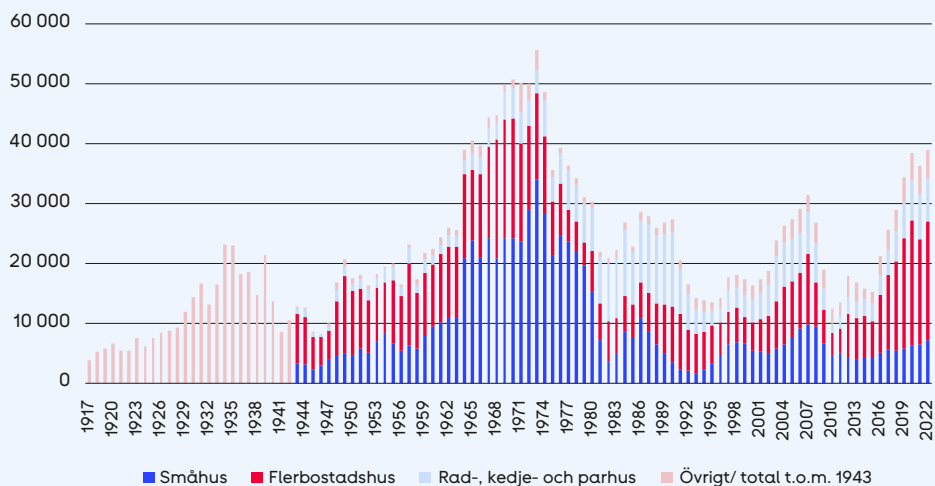
Bostadsstockens utveckling över tid

Precis som andra jämförbara länder genomlevde Danmark en snabb industrialiserings- och urbaniseringsprocess från mitten av 1800-talet och framåt. Det stod klart att en stor mängd bostäder behövde produceras för att möta de skriande behoven. Under mellankrigstiden och efter andra världskrigets slut ökade produktionstakten snabbt och det färdigställdes stora volymer av såväl flerbostadshus som småhus.

Under 1960- och 70-talen toppade byggandet och vissa år producerades fler än 50 000 nya bostäder. Bostadsförsörjningen var precis som i Sverige en viktig del av välfärdsbygget och bostadspolitiken sågs som ett centralt verktyg för att förbättra levnadsvillkoren för den växande befolkningen. Den bostadssociala ambitionen under perioden kan sammanfattas i Köpenhamns borgmästare Urban Hansens budskap om: "Bostäder, bostäder, och åter bostäder" (Jensen, 2006, s. 70). 1960- och 70-talens byggande i Danmark uppvisar tydliga paralleller till det svenska miljonprogrammet.

Sedan 1980-talet har produktionen sett flera toppar och dalar och figur 9 visar tydligt hur produktionstakten hänger ihop med bredare konjunktursvängningar och politiska åtgärder. Exempelvis har ränteavdraget sänkts i flera omgångar sedan toppnoteringen (73 procent) år 1987 och under samma period infördes kreditrestriktioner som del i ett åtstramningspaket kallat Potatiskuren. Detta i kombination med höga räntor och vakanser i bestånden höll nyproduktionen på låga nivåer under slutet av 80-talet.

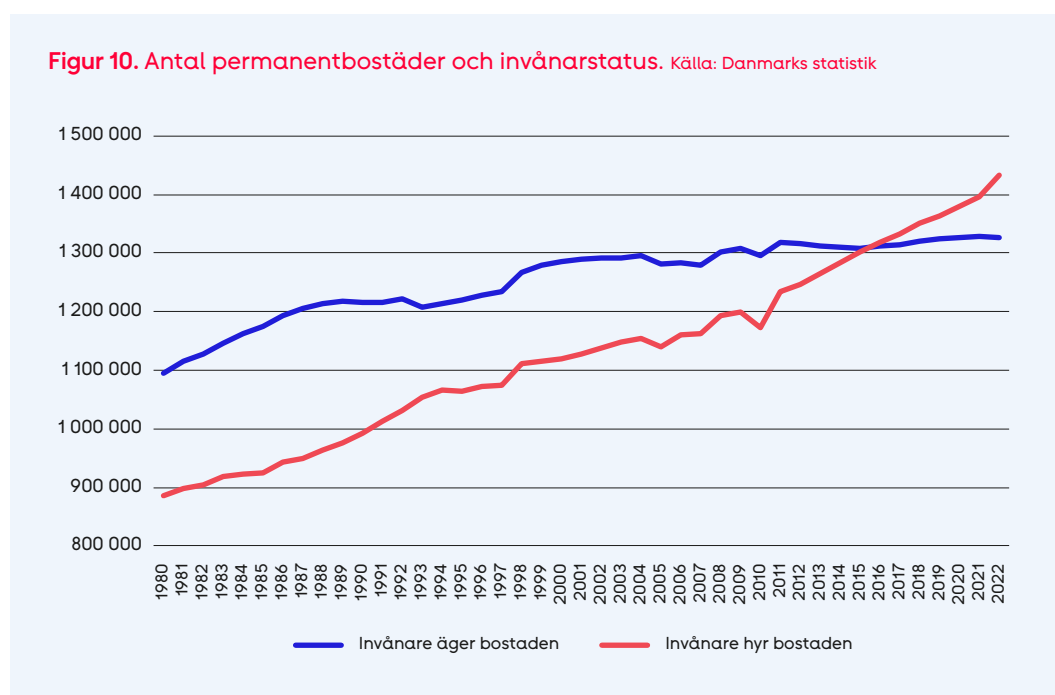
Figur 9. Antal färdigställda bostäder 1917-2022. Källa: Danmarks statistik



I början av 90-talet sjönk räntorna igen och det blev dessutom lättare att teckna lån med bostaden som säkerhet (Kristensen, 2007, s. 16–17). Detta ledde till en ökad efterfrågan, vilken sedan skulle ta fart ytterligare kring millennieskiftet när fastighetsskatten frystes och amorteringsfria lån blev vanligare (Boverket, 2011, s. 29–30). Nyproduktionen (och bostadspriserna) ökade kraftigt fram till 2007.

Efter finanskrisen 2008/9 och kraschen på den danska bostadsmarknaden föll byggandet till de lägsta nivåerna sedan andra världskriget. 2010-talets låga räntor och expansiva penningpolitik öppnade dock för en relativt snabb återhämtning.

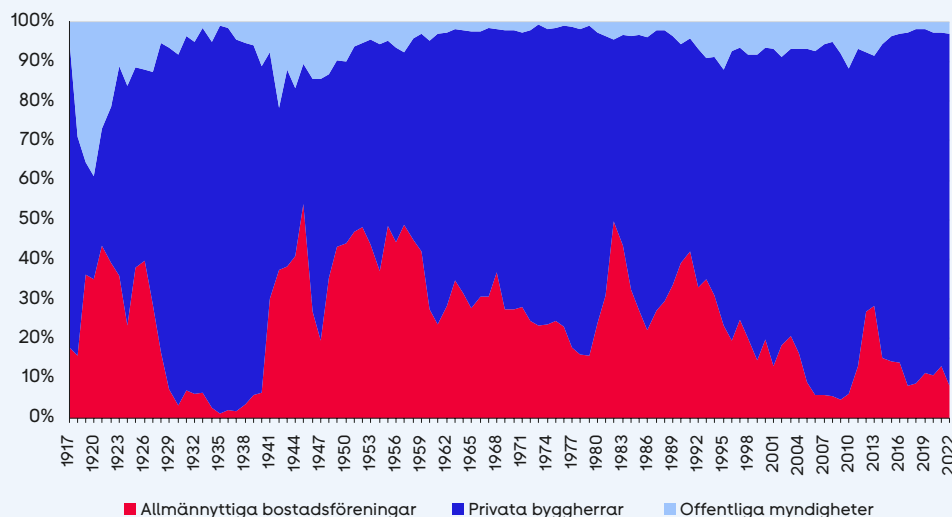
Från figur 9 framgår det att det i nyproduktionen finns en tydlig utveckling mot en större andel flerbostadshus på bekostnad av småhusen. Eftersom flerbostadshus i Danmark främst består av hyresbostäder innebär detta att hyressektorn växer i omfattning, både sett till andelen bostäder som hyrs ut och andelen av befolkningen som hyr sitt boende. År 2022 var 51 procent av permanentbostadsbeståndet bebott av någon annan än ägaren.



Enligt data från Danmarks statistik över byggherreförhållandena sedan 1917 ser vi att det privata byggandet dominerat, men att allmännyttiga föreningar i perioder stått för nästan hälften av nyproduktionen. Kvoten har krympt över tid, men har trots detta utgjort en betydande andel i tider där det privata byggandet avstannat, exempelvis under 90-talet och i efterdyningarna av finanskrisen 2008/9. De senaste åren har det uttryckts ambitioner om att igen öka sektorns andel av det totala bostadsbyggandet²³.

²³ Det finns sedan 2015 möjlighet för kommunerna att kräva 25 % allmännyttiga bostäder i nya bostadsområden. Samtidigt har undersökningar visat att den faktiska andelen på de flesta håll är betydligt lägre (News Øresund, 2021)

Figur 11. Nyproduktion efter byggherreförhållande. Källa: Danmarks statistik



Under första halvan av 1900-talet byggde det offentliga relativt stora volymer i egen regi vid sidan av de allmännyttiga föreningarna. Över tid har andelen dock sjunkit vilket i mångt och mycket beror på att det främst är specialbostäder som byggs, medan det sociala bostadsbyggandet överlätts åt de allmännyttiga föreningarna (Andersen, 2021, s. 117).

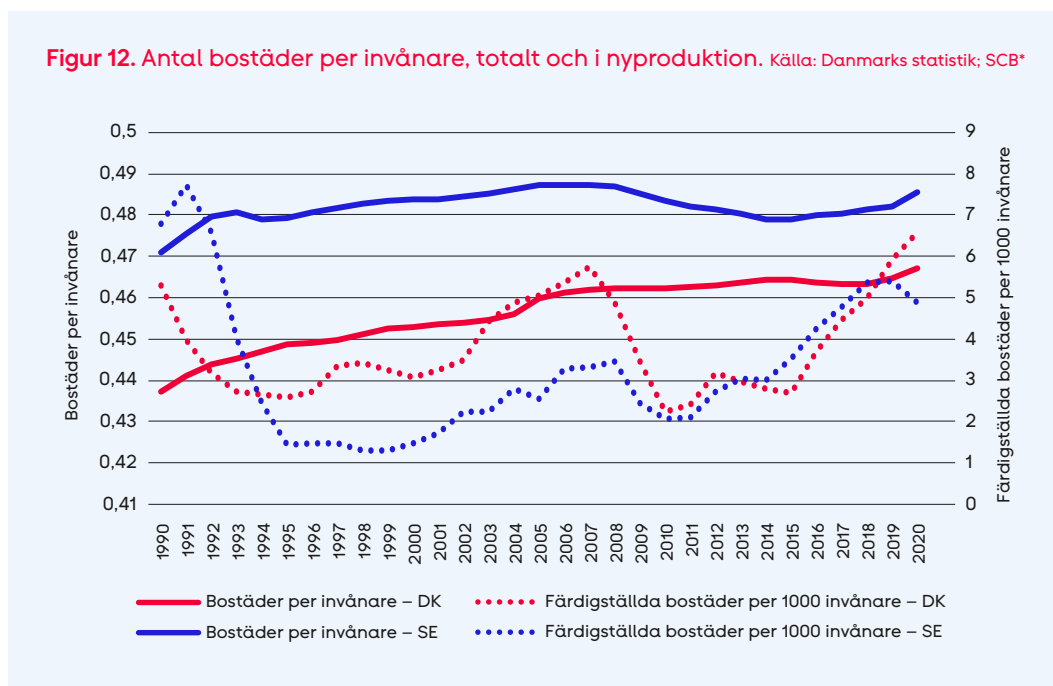
Boendeförhållanden och boendekostnader

Antalet **bostäder per person** har i Danmark ökat över tid. Jämfört med Sverige är det fortfarande färre bostäder per invånare, men skillnaden har minskat kontinuerligt. Detta beror på att antalet nyproducerade bostäder i förhållande till befolkningsmängd varit högre i Danmark än i Sverige de senaste årtiondena.

Även **boytan per person** har ökat över tid till 53 kvadratmeter år 2021. I huvudstadsregionen var den genomsnittliga boendeytan något mindre, 46 m². Motsvarande siffror för Sverige och Stockholms län är 42 respektive 37 kvadratmeter. Det ska sägas att jämförelsen påverkas av att boendeytan beräknas något annorlunda i Danmark, framför allt vad gäller lägenheter i flerbostadshus. Till skillnad från Sverige ingår exempelvis lägenhetens andel av trapphuset. Det är alltså rimligt att utgå från att boytan per person egentligen är något lägre än vad siffrorna visar.

Ägarbostäder har störst boyta per person (60 m²), följt av privata hyresbostäder (51 m²) och andelsbostäder (47 m²). Minst boyta per person har de allmännyttiga bostäderna, 45 m². (Transport- og Boligministeriet, 2020, s. 13)

Figur 12. Antal bostäder per invånare, totalt och i nyproduktion. Källa: Danmarks statistik; SCB*



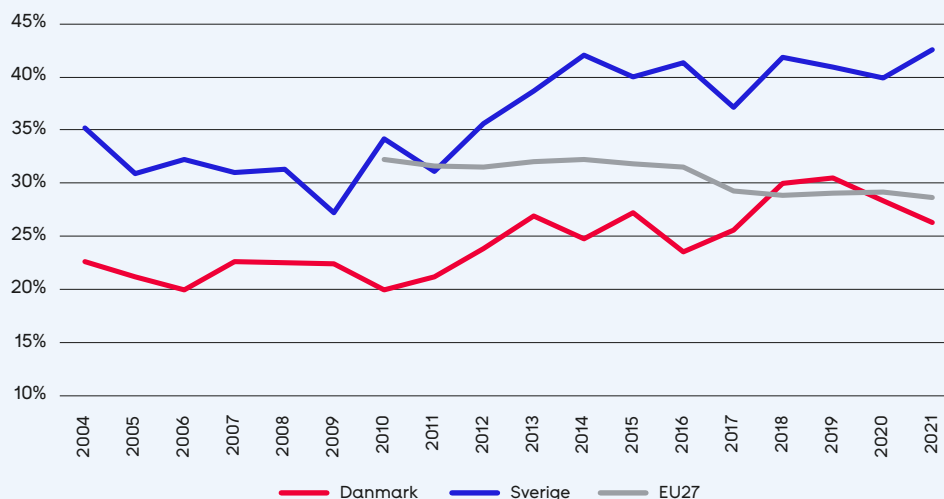
* Anm. På grund av bl.a. eftersläpning i inrapporteringen till SCB har statistiken över bostadsstocken vissa brister. Detta gäller främst perioden 2014–2018, då stocken vuxit mer än vad som kan förklaras av tillgängliga faktorer. I ett längre perspektiv är detta mindre problematiskt och vi bedömer inte att det påverkar syftet med figur 12.

Enligt Eurostats mått för **trångboddhet** ("Housing overcrowding") var 9 procent av danskarna trångbodda år 2021. Motsvarande siffra för låginkomsttagare²⁴ var 26 procent. I Sverige lever enligt samma mått totalt 16 procent trångbott och 43 procent av låginkomsttagare.

Figur 13 visar trångboddheten bland låginkomsthushåll. Vi ser att andelen ökat både i Sverige och Danmark sedan 2004, men att nivåerna i Sverige är betydligt högre. Dessutom har andelen minskat i Danmark de senaste åren, medan den i Sverige återigen ökar sedan 2019.

24 Mindre än 60 % av medianinkomsten.

Figur 13. "Housing overcrowding rate", låginkomsthushåll. Källa: Eurostat



Sverige har alltså fler bostäder per person än Danmark, men samtidigt mer utbredd trångboddhet och mindre boendeyta²⁵ per person. Tänkbara förklaringar till detta är att andelen bostäder i flerbostadshus är större i Sverige (51 procent) än i Danmark (40 procent). Detta beror i sin tur troligen på att Sverige har fler orter som kan räknas till gruppen stora- eller större städer, där flerbostadshus är vanligt förekommande.

I Danmark finns det utöver Köpenhamn exempelvis bara tre städer med en befolkning över 100 000 och andelen bostäder i flerbostadshus är betydligt lägre i Århus, Odense och Ålborg än i Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessutom består det allmännyttiga beståndet i Danmark till 28 procent av olika former av små- och radhus, vilket kan jämföras med ungefär 4 procent i den svenska allmännytta²⁶. Detta skulle kunna innebära att det finns större möjligheter för de kapitalsvagare hushållen att bo i hus än vad som är fallet i Sverige.

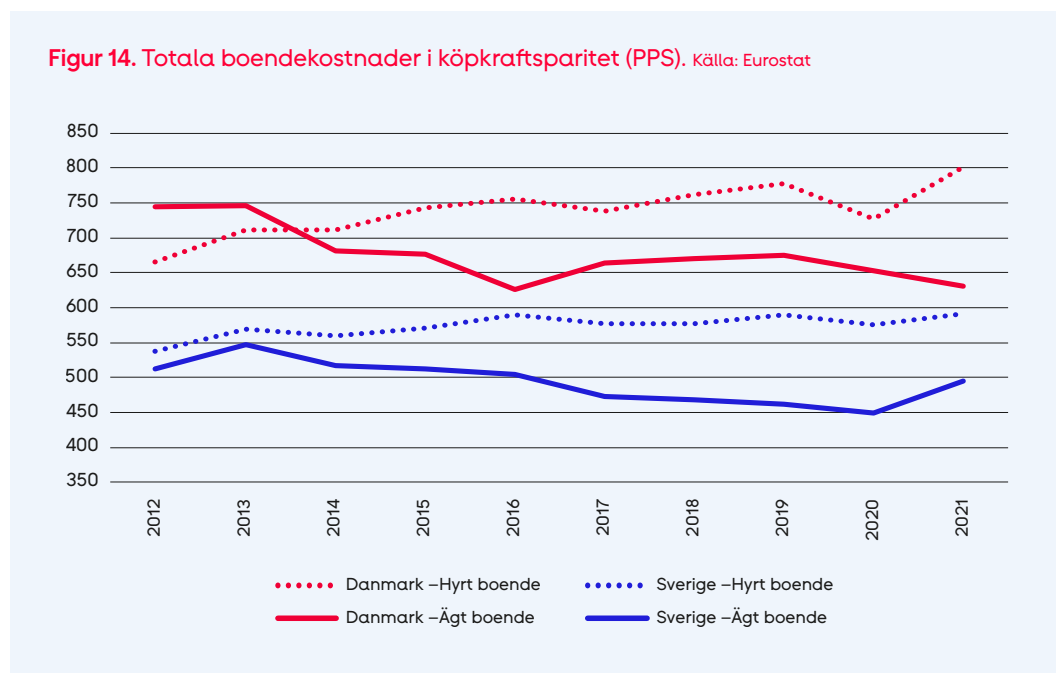
Eurostat mäter med måttet "under-occupied homes" även andelen hushåll som kan sägas bo för stort. Danmark ligger betydligt högre än Sverige och genomsnittet för EU27-länderna, både totalt och bland låginkomsthushåll. Sannolikt beror detta delvis på den höga andelen småhus.

25 Med reservation för att det är svårt att jämföra exakt, se ovan.

26 Inkl. associerade medlemmar: <https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannytta/statistik/>

Vad gäller **boendekostnader** är Danmark ett förhållandevis dyrt land. Att jämföra boenderelaterade kostnader och utgifter mellan länder är en utmaning och utbudet av tillförlitliga data sätter tydliga begränsningar.

Det finns emellertid internationellt vedertagna mått som hjälper oss sätta kostnaderna i ett vidare perspektiv. Bland annat mäter Eurostat regelbundet de totala boendeutgifterna omräknat i köpkraftsparitet (PPS²⁷). Här ligger Danmark betydligt högre än både Sverige och genomsnittet för EU27-länderna.



Vidare visar figur 14 att kostnaderna för det hyrda boendet har ökat sedan 2012, medan de minskat för det ägda boendet. Sannolikt hänger detta ihop med att bolån varit förhållandevis billiga under perioden, som kännetecknats av historiskt låga räntenivåer. En rimlig hypotes till varför kostnaderna för det hyrda boendet ökat mer i Danmark än i Sverige är att fri hyressättning tillämpas i hus uppförda efter 1991 och därmed i en växande del av hyresbeståndet.

Ett annat mått som ofta används för att jämföra bördan av boendekostnader mellan länder är "housing overburden rate", vilket mäter hur stor andel av hushållen som kan anses ha ohållbara boendekostnader²⁸. Även här ligger Danmark betydligt högre än Sverige, både sett till hela befolkningen och inom gruppen som hyr sitt boende.

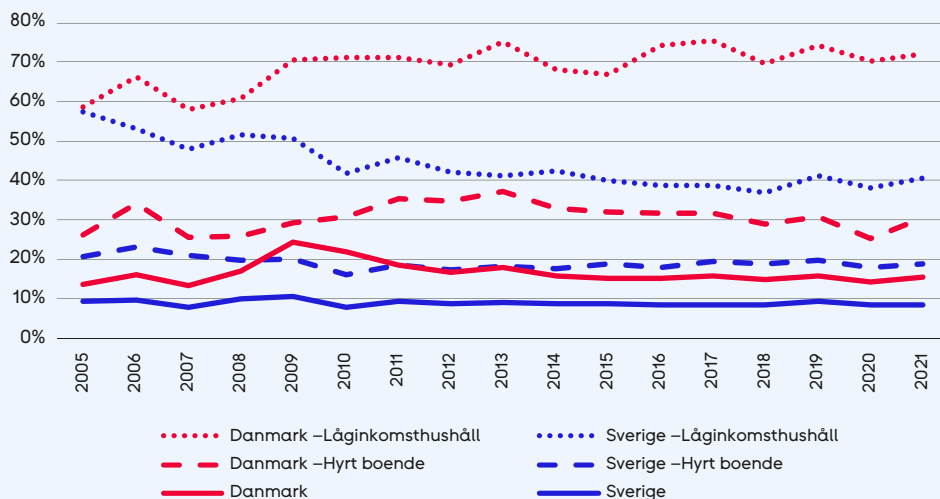
Bland de resurssvagaste hushållen²⁹ är andelen hushåll med ohållbara boendekostnader extremt hög i Danmark. År 2021 var det så många som 72 procent, jämfört med 41 procent i Sverige och 33 procent för EU27-länderna. Sedan 2005 har andelen ökat från 59 procent, medan den minskat stadigt i Sverige.

27 Purchasing Power Standard

28 Enligt Eurostat definierat som andelen av befolkning som lever i ett hushåll där de totala boendekostnaderna överstiger 40 % av den sammanlagda disponibla inkomsten.

29 Mindre än 60 % av medianinkomsten.

Figur 15. "Housing cost overburden rate" efter boendetyp och inkomst. Källa: Eurostat



Med tanke på den överlappning som generellt finns mellan de resurssvagaste hushållen och hyreshushållen är det intressant att andelen med ohållbara boendekostnader i den senare kategorin inte ökat i samma utsträckning. En tänkbar förklaring är att urbanisering och ökad inflyttning från utlandet bidragit till att fler höginkomsthushåll hyr nu än tidigare. Möjligtvis finns det alltså i högre utsträckning än tidigare ett relativt dyrt segment på hyresmarknaden inriktat mot mer välbeställda hushåll i de större städerna.

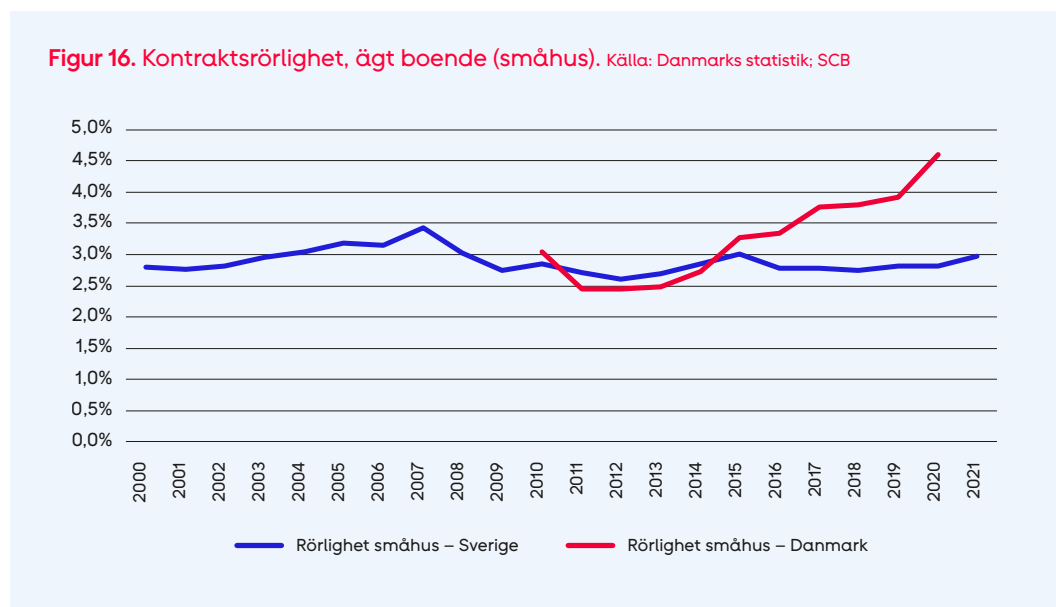
Rörligheten på bostadsmarknaden

En välfungerande bostadsmarknad behöver ett visst mått av rörelse i form av att hushåll flyttar när bostadsbehoven förändras. Generellt sett är rörligheten som högst för det hyrda boendet, med betydligt lägre rörlighet bland ägarbostäder. I förhållande till andra länder bedöms både Danmark och Sverige ha hög rörlighet på bostadsmarknaden (Caldera Sánchez & Andrews, 2011; Causa & Pichelmann, 2020). Flyttstatistik från SCB och Danmarks statistik visar att det totala antalet flyttar motsvarar ungefär 15 procent av befolkningens mängden i båda länder.

Gällande det ägda boendet framhålls det ofta att höga transaktionskostnader hämmar rörligheten. Den beskattningsmodell som används i Danmark ger lägre transaktionskostnader än i Sverige eftersom danska säljare inte betalar någon reavinstskatt. En jämförelse baserad på data över försäljningsstatistik visar att rörligheten antagligen är något högre i Danmark än i Sverige, men att skillnaderna inte är så stora som man skulle kunna tro. Det ska samtidigt sägas att jämförelsen försvåras av bland annat skillnader i upplåtelseformer och det faktum att statistiken över försäljning och bestånd inte alltid bygger på samma definitioner. Detta gäller främst bostäder i flerbostadshus.

Enligt Danmarks statistik såldes år 2020 drygt 70 000 enfamiljshus och ägarlägenheter. Detta motsvarar 5,4 procent av det totala beståndet av bostäder inom samma kategorier. Enligt siffror från SCB såldes det i Sverige samma år drygt 173 000 småhus och bostadsrätter, vilket motsvarar 5,6 procent. Sverige ligger alltså något högre, men det ska tilläggas att detta till stor del beror på en förhållandevis större andel bostäder i flerbostadshus, där rörligheten är betydligt högre.

Figur 16. Kontraktsrörlighet, ägt boende (småhus). Källa: Danmarks statistik; SCB



Till skillnad från bostadsrätter/ägarlägenheter kan rörligheten i ländernas småhuskategorier utan större problem jämföras med varandra. I figur 16 ser vi att Danmark ligger högre än Sverige, men med stora fluktuationer över tid. Den mycket kraftiga ökningen sedan 2010 beror sannolikt på att många hushåll skjutit upp både köp och försäljning efter kraschen på bostadsmarknaden 2008/9. Mellan 2000 och 2008 var antalet sålda småhus ungefär på samma nivåer som 2018/2019 och det är därmed sannolikt att det även var en liknande kontraktsrörlighet³⁰.

Sammanfattningsvis är individrörligheten, mätt som antalet flyttar i förhållande till befolkningens mängd, hög i både Danmark och Sverige. Vad gäller kontraktsrörligheten³¹ verkar Danmark ligga högre inom småhuskategorin, medan skillnaderna är mer försumbara sett till helheten.

Modellerna för fastighetsbeskattning skiljer sig alltså markant från varandra men rörligheten är trots detta relativt likartad, med reservation för att framför allt lägenhetskategorierna är svåra att jämföra. Det är med andra ord oklart i vilken utsträckning rörligheten påverkas av just fastighetsbeskattningens utformning. Samtidigt ska det sägas att även Sverige har låga transaktionskostnader jämfört med många andra länder (Caldera Sánchez & Andrews, 2011, s. 192) och att reavinstskatten till viss del vägs upp av andra typer av avgifter i Danmark.

30 I figur 16 redovisas kontraktsrörligheten först från 2010, på grund av att statistiken över bostadsbeståndet redovisas i olika serier som inte är direkt jämförbara.

31 Beräkning av kontraktsrörlighet för hyresmarknaden är mer komplext och ligger utanför rapportens ramar. För diskussion om rörligheten på den svenska bostadsmarknaden, se Bengtsson, 2022.

Ägarmarknaden: bostadspriser och belåning

Ungefär 60 procent av alla danskar äger sitt boende och denna del av bostadsmarknaden har länge främjats bland annat genom stora ränteavdrag och liberal kreditgivning. Till skillnad från i Sverige krävs bara 5 procent kontantinsats (fram till 2015 var det möjligt att köpa bostad med 100 procent belåning) och realkreditsystemet har historiskt presterat låga räntor för bolånetagare. Dessutom är amorteringsfria³² lån vanligt förekommande.

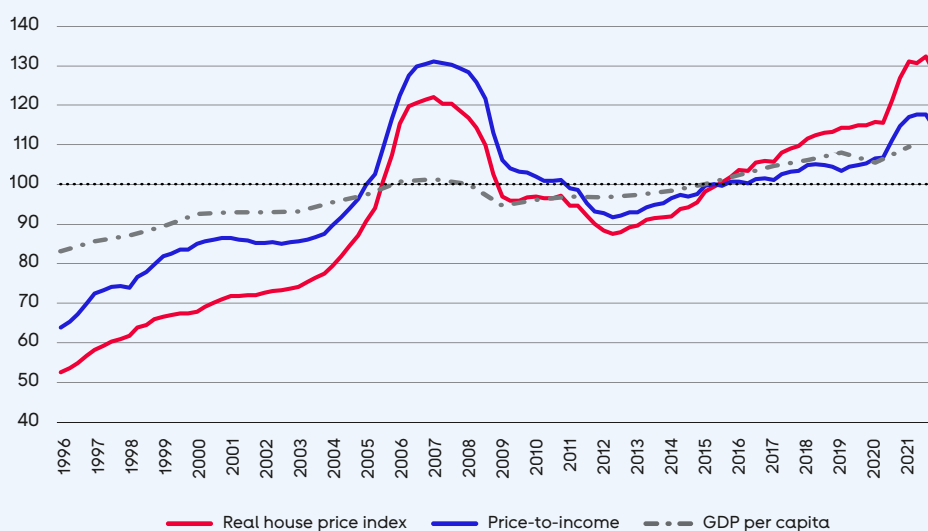
Sedan början av 90-talet har bostadsmarknaden kännetecknats av en snabb prisutveckling som mynnade ut i en överhettning under åren som ledde fram till finanskrisen 2008/9. I en rapport publicerad av Nordiska rådet bedöms övervärderingen år 2006 ha varit 57 procent (Anundsen, 2021, s. 15), vilket inte har någon parallell bland övriga nordiska länder. Några faktorer som anses ha drivit på prisuppgången är det skattestopp i egendomsbeskattningen som infördes 2001 samt möjligheten att från 2003 teckna amorteringsfria lån (Boverket, 2011, s. 29–30).

Som figur 17 visar följdes den snabba uppgången av ett kraftigt ras. Sedan 2012 ökar priserna återigen stadigt. Prisökningarna i de större städerna har varit betydligt starkare än i övriga landet och Anundsen fastslår att priserna i Köpenhamn ökat med mer än 50 procent de senaste tio åren, jämfört med snittet för Danmark på 10 procent (2021, p. 20)

I samband med det senaste årets skakiga omvärldsläge och både inflationens och räntans återkomst har priserna sjunkit, men det är ännu för tidigt att kommentera nedgångens omfattning.

Figur 17. Utvecklingen av huspriser i Danmark 1996-2021.

Källa: OECD Analytical House Price Database



32 För permanentbostäder är det vanligt med tio års amorteringsfrihet, men lånet ska ändå betalas tillbaka på 30 år.

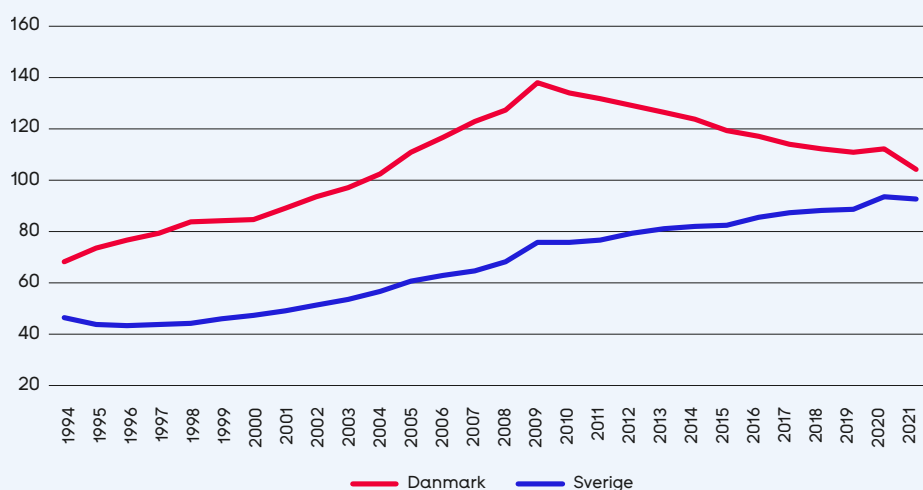
En annan viktig komponent i sammanhanget är hushållens skuldsättning, vilken är bland de högsta i världen. Internationella valutafonden uppskattar hushållens samlade skulder till 104 procent av BNP³³. Samtidigt ska det tilläggas att skuldkvoten har minskat stadigt sedan toppnoteringen 2009, då hushållens skulder motsvarade 138 procent av BNP.

Att belåningsgraden sjunkit sedan kraschen på bostadsmarknaden hänger sannolikt ihop med lägre aktivitet och större försiktighet rent generellt. Utöver detta är det också ett resultat av en åtstramning i reglerna på både låntagar- och utlåningsidan. Bland annat infördes, som nämnts, krav på 5 procent kontantinsats³⁴ vid bostadsköp och att låntagaren ska klara av att betala 30-åriga lån med fast ränta och amortering (Det Økonomiske Råds, 2022, s. 182).

Den danska centralbanken noterar den höga skuldsättningen, men betonar samtidigt att de danska hushållen har betydande tillgångar, både i form av fastigheter men också genom pensionssystemet, som minskar behovet av att vara skuldfri när pensionsåldern uppnås (Danmarks Nationalbank, 2018).

Figur 18. Hushållens samlade lån och skulder som andel av BNP (%).

Källa: Internationella valutafonden



Sammanfattningsvis har priserna ökat kraftigt i både Sverige och Danmark sedan 1990-talet, även om det varit tvärare kast i Danmark. Parallellt med de ökande priserna har hushållen byggt upp höga skuldkvoter som sticker ut i en internationell jämförelse och där bolånen varit en starkt bidragande faktor.

Slutligen är det intressant att notera att förändrade kreditgivningsregler och fryst fastighetsskatt främst verkar ha haft en effekt på bostadspriserna. Antalet ägarbostäder har varit relativt stabilt sedan början av 2000-talet medan hyressektorn expanderat (se figur 10).

33 Internationella valutafonden (2022). Global Debt Database.

34 I Danmark är det vanligt att bostadsköp finansieras med 80 % realkreditlån, 15 % banklån och 5 % kontantinsats. Före 2015 kunde bostäder köpas med 100 % belåning.

Den privata hyresmarknaden

Den danska hyresmarknaden växer, både som andel av bostadsbeståndet och sett till den andel av befolkningen som hyr sitt boende. Sammanlagt bor 2,5 miljoner danskar i någon form av hyresbostad, vilket motsvarar 43 procent av befolkningen. I huvudstadsregionen är andelen betydligt högre (56 procent).

Av samtliga permanentbostäder som hyrs ut är flerbostadshus helt dominerande och utgör 67 procent av totalen. Därefter kommer rad-, kedje- och parhus vars andel uppgår till ungefär 20 procent. Ytterligare 10 procent är småhus som hyrs ut. Ur ett svenskt perspektiv är den höga andelen radhus (och även småhus) som uthyres kanske överraskande och beror på att både allmännyttiga bostadsföreningar och andelsföreningar äger relativt många hus av denna typ.

Sett till den sammanlagda stocken av hyresbostäder ägs 40 procent av allmännyttiga bostadsföreningar, medan ytterligare ungefär 40 procent är privatägda. Dessa senare är relativt jämnt fördelade mellan privatpersoner och bolag. Ytterligare 15 procent ägs av andelsföreningar.

Tabell 1. Bostadsbestånd efter område och ägarstruktur. Källa: Danmarks statistik

	Allmännyttiga bostadsföreningar	Privat		Andelsföreningar	Övrigt
		Privatpersoner	Privata bolag		
Total	557 327	250 952	259 197	200 577	112 047
	40 %	18 %	19 %	15 %	8 %
HR³⁵	205 712	57 783	80 811	134 655	49 398
	39 %	11 %	15 %	25 %	9 %
KPH³⁶	60 501	25 826	45 156	95 694	21 570
	24 %	10 %	18 %	38 %	9 %

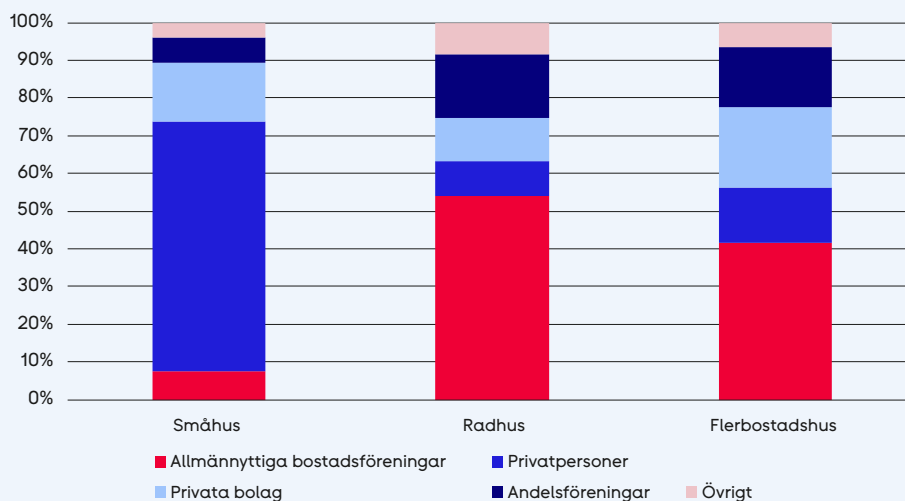
Ägarstrukturen i huvudstadsregionen och i Köpenhamn skiljer sig från den nationella nivån. Exempelvis är andelen bostäder som ägs och hyrs ut av privatpersoner betydligt lägre än för landet i helhet och samtidigt är andelslägenheter mycket mer vanligt förekommande. Dessa utgör 25 procent i huvudstadsregionen och hela 38 procent (och därmed den största enskilda andelen) i Köpenhamn.

Ägarstrukturen skiljer sig starkt mellan de olika hustyperna. Inom kategorin småhus ser vi att det är privatpersoner som står för den absoluta majoriteten, följt av privata bolag. Bland rad-, kedje- och parhusen är det däremot de allmännyttiga föreningarna och andelsföreningarna som dominerar. Tillsammans står de för ungefär 65 procent av bostäderna inom hustypen. Bland flerbostadshusen är det återigen de allmännyttiga föreningarna som utgör den största delen på drygt 40 procent, följt av privata bolag, andelsföreningar och privatpersoner.

³⁵ Huvudstadsregionen (Köpenhamn + närliggande städer ex. Roskilde, Helsingör och Køge)

³⁶ Köpenhamn

Figur 19. Ägarstruktur i hyresbostäder efter hustyp (2020). Källa: Danmarks statistik



Fördelningen i Köpenhamn återspeglar i stora drag hur det ser ut för landet i helhet. Den viktigaste skillnaden är att andelen som utgörs av andelsföreningar inom kategorin flerbostadshus är betydligt större i huvudstaden.

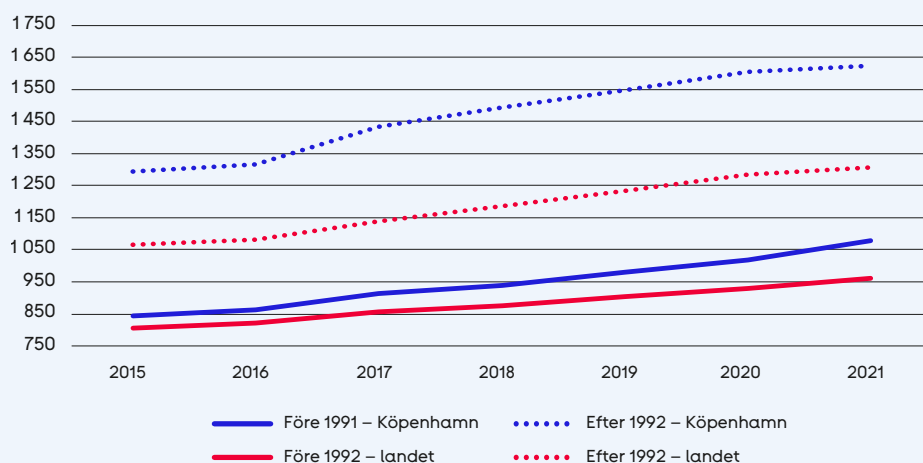
Hyresnivåer

De olika regleringar som beskrivits tidigare i rapporten har förstärkt skillnaderna i hyra mellan beståndets olika delar. Den kanske tydligaste skiljelinjen är den mellan bostäder tagna i bruk innan 1992 och dem som tagits i bruk efter 1992, d.v.s. den mellan reglerade och oreglerade (marknadshyra) bostäder.

Från figur 20 framgår att de nyare bestånden har betydligt högre än hyror än de äldre. Till viss del beror skillnaden på naturliga orsaker som inflationen över tid och ökande produktionskostnader. Samtidigt kan vi utgå från att även avregleringen haft en effekt på hyrorna.

Figur 20. Hyresnivåer (DKK/m²) i det privata beståndet efter område och byggår.

Källa: boligstat.dk

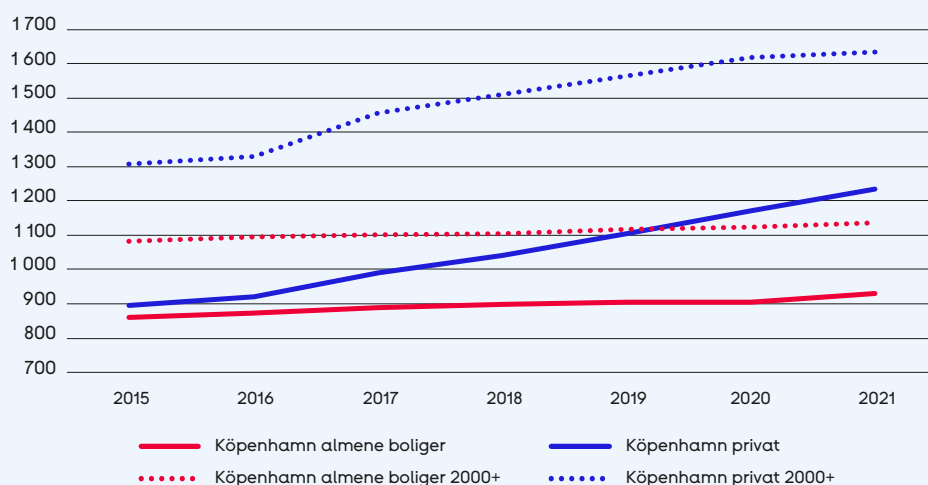


Sett till hela landet är hyran ungefär 36 procent högre i bostäder tagna i bruk efter 1992 och i Köpenhamn så mycket som 50 procent. Sedan 2015 har skillnaderna varit någorlunda stabila, vilket delvis kan förklaras med boligreguleringslovens § 5 som möjliggjort höjningar även bland de äldre bostäderna.

Även mellan det allmännyttiga och det privata beståndet finns betydande skillnader. Figur 21 visar utvecklingen av hyresnivåer i Köpenhamn sedan 2015.

Figur 21. Hyresnivåer i Köpenhamn (DKK/m²) efter ägarförhållande och byggår.

Källa: boligstat.dk



Att de privata hyresbostäderna är dyrare än de allmännyttiga är inte särskilt förvånande med tanke på att allmännyttan drivs utan krav på avkastning, får stöd från det offentliga vid nyproduktion och samtidigt har ett tak för maximala kvadratmeterpriser i nyproduktion. Samtidigt är det uppenbart att hyrorna ökar mycket snabbare i det privata beståndet och att skillnaderna därför får antas fortsätta växa framöver, speciellt med tanke på den mycket ansträngda situationen på bostadsmarknaden. 2015 var kvadratmeterhyran i det privata beståndet ungefär 4 procent högre än i allmännyttan, men hade 2021 vuxit till 33 procent. För bostäder producerade efter 2000 ökade skillnaden från 21 till 44 procent.

Det senaste årets höga inflation och stigande räntor skulle kunna leda till ytterligare höjningar i samtliga delar av beståndet, eftersom hyreshöjningarna i regel antingen följer nettoprisindex eller baseras på hyresvärdens driftskostnader. Mot bakgrund av detta beslutade folketinget under hösten 2022 att införa ett temporärt tak för årliga hyreshöjningar (4 procent) i de cirka 160 000 hyresbostäder där hyran justeras upp med nettoprisindex. Dessutom gjordes ändringar i de allmännyttiga föreningarnas bokföringsregler med syfte att skydda de enskilda avdelningarna från att behöva täcka upp för (realiserade) kapitalförluster till följd av stigande räntor (Holm, 2022; Sveriges Allmännytta, 2022).



Danmark och Sverige: Skillnader och likheter

	Danmark	Sverige
Vad hyran innefattar	Vanligtvis totalhyra.	Vanligtvis totalhyra.
Hyran vid nytt avtal för befintlig lägenhet och vid direktbyte	Olika beroende på vilken reglering som tillämpas. Marknadshyror i nyproduktion. I äldre lägenheter antingen omkostnadsbestämd hyra eller brukshyra.	Förhandlad hyra.
Hyran för en nybyggd lägenhet	Fri hyressättning på den privata marknaden. Självkostnadshyra i allmännyttiga bostäder.	Förhandlad hyra, ibland förhandlad presumtionshyra, ibland beslutad av hyresvärden utan förhandling.
Hyreshöjning i befintligt hyresförhållande	Olika beroende på vilken reglering som tillämpas. Generellt sett om driftskostnaderna ökar eller om hyran antas understiga bruksvärdet. Även möjlighet till indexhöjningar i vissa fall.	Skriftlig begäran från värden om förhandling till hyresgästorganisation med vilken avtal om förhandlingsordning finns. Vid förhandlingen ska motiverat förslag framläggas.
Indexklausuler	Indexklausuler är i vissa fall tillåtna för bostäder med antingen marknadshyra eller bruksvärdeshyra.	Hyran för bostäder ska enligt hyreslagen utgå med ett bestämt belopp, vilket innebär att indexklausuler inte är tillåtna i hyresavtal. Indexklausuler anses försvaga hyresgästens ställning.
Möjlighet till skälighetsprövning av hyra i domstol	Ja, i kommunal hyresnämnd.	Ja, av en begärd hyra samt av en befintlig hyra när ett hyresförhållande har pågått i minst tre månader.

	Danmark	Sverige
Vad som jämförs vid skälighetsprövning	Hyra för likvärdiga bostäder i området med samma hyresreglering.	Högsta etablerade hyresnivån för lägenheter i kommunen med motsvarande bruksvärde och för vilka hyran är beslutad i en förhandlingsöverenskommelse.
Hur jämförelsen görs	Hyran får inte väsentligt överstiga bruksvärdeshyran ("det lejedes værdi")	Prövningslägenhetens hyra får överstiga den högsta etablerade hyresnivån men inte påtagligt (cirka 5 procent)
Konsumentskydd vid nytt hyresförhållande	Beroende på reglering. Privata bostäder uppförda efter 1992: marknadshyra. Övriga bostäder: omkostnadshyra eller bruksvärdeshyra. Möjlighet till skälighetsprövning.	I regel förhandlade hyror och möjlighet till skälighetsprövning efter tre månader.
Konsumentskydd under pågående hyresförhållande	Starkt besittningsskydd liknande det svenska. Giltiga skäl för uppsägning är utebliven hyra, misskötsel eller om ägaren själv vill använda bostaden.	Juridiskt besittningsskydd, krävs starka skäl för att säga upp hyresgäst. Avtalet kan brytas vid utebliven hyra eller vanvård av lgh, avtalsbrott eller annan misskötsel. Skydd finns mot oskäliga och snabba hyreshöjningar under hyrestiden, samt genom hyresvärdens förhandlingsskyldighet.
Lägesfaktorns genomslag i hyressättningen	Olika beroende på vilken reglering som tillämpas. I lägenheter med fri hyresättning baseras hyran helt på marknadens värdering. Används självkostnads- eller omkostnadshyror har läget inget direkt genomslag. Däremot relativt stort genomslag enligt principen om "det hyrdas värde".	Ett resultat av hyresförhandlingarna inklusive av en systematisk hyresättning om en översyn genomförts och resultatet implementerats.

	Danmark	Sverige
Socialbostäder	Inga socialbostäder. De danska allmännyttiga bostäderna är öppna för alla. Däremot förväntas allmännyttan ta ett stort socialt ansvar, med insatser mot exempelvis hemlöshet.	Inga socialbostäder. Allmännyttan förväntas erbjuda bostäder åt alla inklusive låginkomsttagare samt till personer som har svårt att ta plats på bostadsmarknaden. Privata hyresvärdar bidrar till detta men i mycket begränsad utsträckning.
Stöd till förstagångsköpare	Inget särskilt stöd till förstagångsköpare.	Sverige har inga stöd till förstagångsköpare.
Krav på kontantinsats	5 procent	15 procent
Amorteringskrav	Möjlighet till tio års amorteringsfrihet på realkreditlån till bostadsköp.	Bolån över 70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 2 procent per år. Bolån mellan 50-70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 1 procent per år. Utöver detta ska den som lånar mer än 4,5 gånger din årliga bruttoinkomst amortera ytterligare 1 procent av det totala lånebeloppet.
Byggstöd för hyresrätter	Statligt räntebidrag samt förmånliga kommunala lån vid finansiering av allmännyttiga bostäder. Sedan 2022 även möjlighet till marklån.	Sedan investeringsstödet avskaffande inga byggstöd för hyresrätter.

	Danmark	Sverige
Bostadsbidrag	Bostadsbidrag samfinansieras av kommun och stat.	Statligt bostadsbidrag
Fastighetsskatt	Statlig fastighetsvärde-skatt, 0,92 procent av taxeringsvärdet under 3 040 000 DKK och 3 procent över 3 040 000 DKK. Taxeringsvärdet fryst till 2001 års nivå med 5 procents påslag. Kommunal markskatt, mellan 1,6 och 3,4 procent.	Kommunal fastighets-avgift och i vissa fall statlig fastighetsskatt. Andel och maxbelopp skiljer beroende på användning. Högst betalar småhustomter utan byggnation eller med pågående byggnation (1 procent i statlig fastighets-skatt av 75 procent mark-nadsvärdet). Minst betalar lantbruk och nybyggda bostäder (0 procent).



Slutdiskussion

I den här rapporten har vi sammanfattat grunddragen i dansk bostadspolitik. Bilden som framträder är att det i vissa delar finns en historisk kontinuitet, men att helhetsbilden ändå liknar ett lapptäcke av olika idéer, instrument och regler som spretar åt olika håll. Detta tar sig uttryck i en politik som verkar satsa på det ögda och det hyrda boendet om vartannat. Precis som i Sverige innebär detta att det är svårt att urskilja en medveten och långsiktig strategi i boendefrågan.

Trots att det finns många gemensamma drag i dansk och svensk bostadspolitik finns det också viktiga skillnader. För svenskt vidkommande är en analys av dansk bostadspolitik särskilt intressant eftersom många policyförslag som lyfts fram i den svenska debatten redan är verklighet i Danmark.

Exempelvis kan hyror sättas fritt i fastigheter uppförda efter 1991 och den allmännyttiga sektorn är i högre utsträckning än i Sverige frikopplad från den övriga hyresmarknaden. Regelverket för fysisk planering och markpolitik öppnar för tydligare nationell styrning och möjligheterna att juridiskt bestrida byggprojekt får anses vara mer begränsade än i Sverige. Dessutom har Danmark liberala kreditgivningsregler och en fastighetsbeskattning som ger lägre transaktionskostnader än den svenska.

På vissa områden har dansk bostadspolitik också presterat väl. Nyproduktionen av bostäder har varit högre än i Sverige de senaste årtiondena och trångboddheten är mindre utbredd (vilket hänger ihop med den högre andelen småhus). Också vad gäller rörligheten på bostadsmarknaden verkar Danmark göra bättre ifrån sig, även om det av flera anledningar är svårt att avgöra exakt.

Samtidigt har vi i denna rapport visat att Danmark på många områden dras med samma problem som vi: bostadsbrist på tillväxtorter, snabbt ökande bostadspriser, svårigheter att bygga nya hyresbostäder till rimliga hyror, skenande utgifter för ränteavdrag och högt skuldsatta hushåll. Därtill har hyrorna ökat mycket snabbt de senaste åren, i synnerhet i Köpenhamn och i andra större städer. Enligt Eurostat är andelen hushåll med ohållbara boendekostnader bland de högsta i hela EU. Allt detta ska ses mot bakgrund av att Danmark dessutom förefaller kanalisera mer pengar till bostadspolitiken än Sverige.

Utnyttjandet av befintlig boyta är inte heller bättre i Danmark, trots skarpare fastighetsbeskattning och en växande andel oreglerade hyresbostäder. Andelen s.k. "under-occupied homes" är betydligt högre än i Sverige och långt över EU-genomsnittet, vilket igen hänger ihop med de många småhusen. En slutsats som ligger nära till hands är att en politik med syfte att genom högre hyror och fastighetsskatter "straffa" dem som bor för stort inte kan lyckas, så länge inget bra alternativ kan erbjudas dem som måste flytta på sig. Kostnaderna för de enskilda hushållen, däremot, är mycket kännbara.

På flera håll förefaller den danska bostadsmarknaden vara ur balans – så varför byggs det då inte mer?

En tänkbar förklaring är att enskilda kommuner i hög utsträckning avgör både vad som ska byggas och hur mycket som ska byggas, trots förutsättningar för ett större statligt ansvar än i Sverige. Många kommuner gör helt enkelt inte vad som krävs för att sätta i gång en tillräcklig produktion av bostäder. På många håll är det dessutom främst billiga hyresbostäder som saknas. Trots att en bra finansieringsmodell finns på plats är de allmännyttiga föreningarnas andel av nyproduktionen för närvarande långt under de 25 procent som framhålls som riktlinje. Till viss del beror detta på att föreningarna inte nödvändigtvis har expansion som primär målsättning och därför inte driver på kommunerna. Saknas det en motor i form av politisk vilja hos nyckelaktörerna spelar det alltså ingen roll att förutsättningarna i övrigt är gynnsamma.

Dessutom ger det mycket omfattande och dyra ränteavdraget inga direkta effekter på nyproduktionen av bostäder. Utbudsstödet som kanaliseras genom den allmänna sektorn är visserligen ett kraftfullt verktyg, men de allmännyttiga föreningarna kan inte själva stå för all den byggnation som krävs, även om de hade velat. Om målet är att få fram fler bostäder skulle ett större fokus på olika former av utbudsstöd och starkare styrning sannolikt ge mer valuta för pengarna.

Allt detta säger oss att vi bör vara vaksamma mot en övertro på effekten av enskilda åtgärder. Vår genomgång visar att Danmark och Sverige trots betydande skillnader i exempelvis hyressättning och fastighetsbeskattning delar många problembilder.

Vilka konkreta lärdomar kan då Sverige dra av det danska exemplet?

- Den danska allmännyttan visar att det finns modeller för bra boende till rimliga hyror bortom ren marknadslogik och "social housing". En förutsättning är emellertid någon form av uppbackning från det offentliga.
- Införandet av marknadshyror för nya bostäder har i sig inte lett till balans på ansträngda bostadsmarknader. Däremot har den fria hyressättningen bidragit till en snabb ökning av hyresnivåerna.
- Stabila utbudsstöd bidrar till att jämna ut nyproduktionen över konjunkturcykler genom att bostäder kan byggas även i kärva tider. Finansieringsmodellen bakom de allmännyttiga bostäderna ger exempelvis både nationella och kommunala politiker spakar att dra i om så behövs.
- Att i attraktiva områden bygga hyresrätter med rimlig hyra är en stor utmaning. Det förmånliga marklån som allmännyttiga föreningar sedan 2022 kan ansöka om ses som en nödvändig insats för att uppnå allsidighet i upplåtelseformer.
- Lägre transaktionskostnader ger sannolikt högre rörlighet på bostadsmarknaden. Däremot är det oklart i vilken utsträckning och en omläggning av fastighetsbeskattningen bör inte ses som en självklar lösning på problemet med upplevd trögrörlighet.

- Att överlåta ansvaret för bostadsförsörjningen på kommuner öppnar upp för otillräcklig nyproduktion och NIMBY: ism (Not In My Backyard). Trots att den nationella styrningen är starkare än i Sverige har flera kommuner presterat för små volymer av nya bostäder.
- Den kombination av marknadshyror och en mer frikopplad social sektor som ibland framhålls som en lösning på den svenska bostadsmarknadens problem har inte rönt några större framgångar i Danmark. Boendekostnaderna är mycket betungande, framför allt för de resurssvagaste hushållen, samtidigt som utbudet av bostäder fortsatt släpar efter behovet.

Sammanfattningsvis har Danmark, trots stora offentliga utgifter, problem med bostadsbrist och mycket höga priser för både hyrt och ägt boende. Hur situationen kommer att utvecklas framöver när räntehöjningarna tar skruv återstår att se, men införandet av förmånliga marklån och ett väloljat maskineri för nyproduktion av allmännyttiga bostäder är två viktiga instrument med kapacitet att åtminstone delvis kompensera för ökande kostnader. Detta kan komma att visa sig guld värt när vi nu rör oss mot högre räntor och ökande osäkerhet. Motsvarande verktyg saknas helt i Sverige där ansvaret för bostadsbyggnad i stället ligger hos enskilda aktörer på marknaden.



Litteratur

- Allvin, R., & Österlund, V. (2022). *Avdragskalaset. Katalys*.
- Andersen, H. S. (2021). *Boligen i samfundet—Viden fra boligforskningen*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.
- Anundsen, A. K. (2021). House price bubbles in nordic countries? I *Nordic Housing Markets and Policies* (s. 13–48). Nordiska ministerrådet.
- Bengtsson, R. (2022). *Vem måste flytta på sig? Rörligheten på bostadsmarknaden*. Hyresgästföreningen.
- BL: Danmarks almene boliger. (2017). *Nybyggeri og finansiering*. <http://www.e-pages.dk/bl/2136638814/>
- BL: Danmarks almene boliger. (2022a). *Analyse: Boligyldelse og boligsikring blandt almene lejere*. <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/5/analyse-boligyldelse-og-boligsikring-blandt-almene-lejere/>
- BL: Danmarks almene boliger. (2022b). *Hvem er på listen over udsatte boligområder (den tidligere 'ghettolisten') 2022?* <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/her-er-listen-over-parallelsamfund/>
- BoligPortal.dk. (2021). *Huslejestigning*. <https://blog.boligportal.dk/lejeloven/huslejestigning/>
- boligsiden.dk. (2016). *Stor skattefordel ved at vælge en lejlighed frem for et hus*. <https://www.boligsiden.dk/nyheder/indblik/stor-skattefordel-ved-at-vaelge-en-lejlighed-frem-for-et-hus>
- Boverket. (2011). *Analys av bostadsbyggandet i Norden: Huvudrapport (2011:19)*. Boverket.
- Boverket. (2016). *Den sociala bostadssektorn i Europa: Jämförelser mellan sex EU-länder (Nr 16)*.
- Caldera Sánchez, A., & Andrews, D. (2011). Residential Mobility and Public Policy in OECD Countries. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011(1), 1–22. https://doi.org/10.1787/eco_studies-2011-5kg0vswqt240
- Causa, O., & Pichelmann, J. (2020). *Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries?* (OECD Economics Department Working Papers Nr 1626). OECD. https://www.oecd-ilibrary.org/economics/should-i-stay-or-should-i-go-housing-and-residential-mobility-across-oecd-countries_d91329c2-en
- CEPOS: Center for Politiske Studier. (2023). *Hvad er grundskyldspromillen i din kommune i 2023?* <https://cepos.dk/abcepos-artikler/0235-hvad-er-grundskyldspromillen-i-din-kommune-i-2023/>
- Damm, A. P., Hassani, A., & Schultz-Nielsen, M. L. (2022). Udviklingen i den almene boligsektor 1985–2019. I *Bosætning i Danmark: I et 35-årigt perspektiv* (s. 103–122). Syddansk Universitetsforlag.
- Danmarks Nationalbank. (2018). *Household wealth and debt*. <https://www.nationalbanken.dk/en/publications/themes/Pages/Household-wealth-and-debt.aspx>
- Det Økonomiske Råds. (2022). *Dansk Økonomi, forår 2022*.

- Europeiska kommissionen. (2023). *Data on Taxation*. https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation-1/economic-analysis-taxation/data-taxation_en
- EY. (2014). *Studie över finansieringsystem för nyproduktion av hyresrätter i vissa Europeiska länder*. Hyresgästföreningens riksförbund.
- Hansen, A. V., & Langergaard, L. L. (2017). Democracy and non-profit housing. The tensions of residents' involvement in the Danish non-profit sector. *Housing Studies*, 32(8), 1085–1104. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1301398>
- Holm, C. O. (2022, juli 4). Nye regler kan dæmpe huslejestigningerne i 2023. *Fagbladet Boligen*. <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/juli/nye-regler-kan-daempe-huslejestigningerne-i-2023/>
- Housing Europe. (2021). *Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The cases of Austria, Denmark, and Finland*.
- Jensen, L. (2006). Danmark—Lokal boendedemokrati och nationell korporatism. I *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande ljus* (s. 45–100). Egalité.
- Kopsch, F. (2019). *Reglering av hyresmarknader* (Nr 2019/1; Studier i finanspolitik). Finanspolitiska rådet.
- Kristensen, H. (2007). *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare.
- Landguiden. (2022). *Danmark—Politiskt system*. Utrikespolitiska institutet. <https://www.ui.se/landguiden/lander-och-omraden/europa/danmark/politiskt-system/>
- Landsbyggefonden. (2021). *Beboerstatistik 2021*. <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/beboerstatistik/beboerstatistik-2021/>
- Landsbyggefonden. (2022). *Grundkøbslån til etablering af almene boliger*. <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2022/9/grundkoeslaan-til-etablering-af-almene-boliger/>
- Larsen, H. G., & Lund Hansen, A. (2015). Commodifying Danish housing commons. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 97(3), 263–274. <https://doi.org/10.1111/geob.12080>
- Lejefastsættelse. (u.å.). *Indenrigs- og Boligministeriet*. Hämtad 03 mars 2023, från <https://im.dk/arbejdsomraader/byggeri-boliglovgivning-og-landdistrikter/private-lejeboliger/lejefastsaettelse>
- Lund Hansen, A., Gutzon Larsen, H., Grydehøj, A., & Clark, E. (2015). *Financialisation of the built environment in Stockholm and Copenhagen* (Nr 115; Working Paper Series). FESSUD: Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development. <https://fessud.org/wp-content/uploads/2015/03/Financialisation-of-the-built-environment-in-Stockholm-and-Copenhagen-working-paper-115.pdf>
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. (2014). *Den almene boligsektors effektivisering: Rapport fra arbejdsgruppe om finansiering, effektiv drift og huslejefastsættelse i den almene boligsektor*.
- News Øresund. (2021, augusti 25). *Låg användning av 25-procentreglen som ska främja allmännyttiga bostäder i Danmark*. <https://www.newsøresund.se/lag-anvandning-av-25-procentreglen-som-ska-framja-allmannyttiga-bostader-i-danmark/>

- Noring, L., Struthers, D., & Grydehøj, A. (2022). Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark's private non-profit housing system. *Urban Research & Practice*, 15(2), 258–274. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1798495>
- Norris, M., & Byrne, M. (2021). Funding resilient and fragile social housing systems in Ireland and Denmark. *Housing Studies*, 36(9), 1469–1489. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1777944>
- OECD. (2017). *Denmark* (Land-use Planning Systems in the OECD: Country Fact Sheets).
- Palmstierna, P. (2020). *Fysisk planering i ett internationellt perspektiv*. Vostra konsulter. På uppdrag av Hyresgästföreningen Riksförbundet.
- Petersen, T. V. (2021). Beboerdemokratiet halter: Bestyrelsesstolene står tomme. *Vi lejere*. <https://www.vi-lejere.dk/artikler/posts/beboerdemokratiet-halter-bestyrelses-stolene-star-tomme/>
- Scanlon, K., & Vestergaard, H. (2014). *Social housing in Denmark*. I C. M. E. Whitehead, M. Fernández Arrigoitia, & K. Scanlon (Red.), *Social housing in Europe* (s. 75–89). Wiley Blackwell.
- Skatteministeriet. (2023). *Nye lovforslag indeholder skattelettelser til 4 ud af 5 boligejere fra 2024*. <https://www.skm.dk/aktuelt/presse-nyheder/nyheder/nye-lovforslag-indeholder-skattelettelser-til-4-ud-af-5-boligejere-fra-2024/>
- Skovgaard Nielsen, R., & Deichmann Haagerup, C. (2017). The Danish Social Housing Sector: Recent Changes and Future Challenges. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 142–149. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.333>
- Sveriges Allmännyttan. (2022). *Danmark vidtar åtgärder för att undvika drastiska hyreshöjningar*. <https://www.sverigesallmannnytta.se/danmark-vidtar-atgarder-for-att-undvika-drastiska-hyreshojningar/>
- Transport- Bygnings og Boligministeriet. (2018). *Landsbyggefondens økonomi*.
- Transport- og Boligministeriet. (2019). *Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2*.
- Transport- og Boligministeriet. (2020). *Analyse af alment nybyggeri og boligsocial anvisning*.
- Vidal, L. (2019). Securing Social Gains in, Against and Beyond the State: The Case of Denmark's "Common Housing". *Housing, Theory and Society*, 36(4), 448–468. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1545693>



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se