

GÖTHE KNUTSON:

Vägskäl i bostadspolitiken

Visst går det att göra bostadsmarknaden rättvisare. Det hävdar riksdagsman Göthe Knutson (m) i denna artikel, som dels ger en bakgrund till den sjunkande nyproduktionen och oron på hyresmarknaden, dels synar skattesystemets gynnsamhet för småhusägare. Men – visst kan avdragsrätten göras åtkomlig för hela bostadsmarknaden. Även för dem som bor i bostadsrättslägenheter.

Det går också att skapa ett system med ägarlägenheter i flerfamiljshus. Den som i dag bor med hyresrätt skulle kunna köpa lägenheten med lagfart. Småhusens civilrättsliga och skattemässiga villkor kan mycket väl föras över på flerfamiljshusen. Göthe Knutson, som bl a sitter med i en bostadspolitisk arbetsgrupp, pläderar för detta.

Sjunkande nyproduktion, ökade boendekostnader och oro på hyresmarknaden. Detta är tyvärr en del av den bostadspolitiska situationen idag. Inget av detta har eftersträvat. Men likväl har effekterna uppkommit inom den samhällssektor där viljan att förverkliga politiska målsättningar fått motivera mer långtgående myndighetsbefogenheter än inom någon annan del av samhällslivet.

Det byggs för lite! Trots att regering och riksdag tillskjuter rekordartade subventionsbelopp kan nyproduktionen troligen inte pressas över en igångsättning av 50 000 lägenheter i år. Ursprungligen planerades 70 000.

Nedgången är särskilt markant för flerfamiljshusen. Av de under januari till augusti i år påbörjade drygt 28 000 lägenheterna finns endast 6 600 i flerfamiljshus.

Det reducerade byggandet lider därtill av finansieringssvårigheter och lånetaket har fått höjas flera gånger under året. 1977 års produktion blir dyr. Frågan är om de boende kommer att vara beredda att betala de hyror som behövs för att täcka kostnaderna. Byggherrarna/bostadsföretagen tvivlar alldeles uppenbart på betalningsviljan och detta är en av de främsta orsakerna till den låga igångsättningen.

Utsikterna för 1978 är tyvärr lika dystra. Produktionskostnaderna kan väntas stiga ytterligare och utan en ordentlig påspädning av penningtillförseln (subventionerna) kommer produktionen då i ett ännu ogynnsammare läge.

Avdragsrätten styr

På bostadsmarknaden upplever vi för närvarande en flykt bort från hyreslägenheter över till småhus och i viss mån bostadsrätter. Utvecklingen styrs i hög grad av avdragsrätten för ränteutgifter på villa- och bostadsrättslån. Räntekostnader i hyresfastigheter får den boende betala via hyran med sin beskattade nettoinkomst. Detta kommer att bli allt mer ofördelaktigt allteftersom skattesatserna glider uppåt. De boende vill därför i dag hellre "betala till sig själva" för en egen bostad.

Inom småhus- och bostadsrättssektorn sker idag ett faktiskt inflationsskyddat sparande. Den villaboende stimuleras dessutom till större arbetsinsatser, då en inkomstökning kompenseras av ett ökande skatteavdrag. Eller med andra ord – för den villa-boende lönar det sig att arbeta.

Det finns för närvarande ca 1,5 milj småhus i landet. Egnahemmen och bostadsrätterna representerar den största förmögenhetsspridningen på privata händer som vi någonsin upplevt. Nuvarande inflationsekonomi förstärker dessa fördelningstendenser och i relation till hyresrätten har de olika ägandeformerna kommit att bli bostadspolitiskt gynnade.

Fördelarna har inte blivit mindre av att statsmakterna under praktiskt taget hela efterkrigstiden på olika sätt ransonerat tillgången på främst småhus – den enda bostadstyp som de boende tillåts äga fullt ut. Ransoneringen har lett till prisökningar och att köpa ett eget hem har blivit en ekonomisk omöjlighet för de sämst ställda.

Statsmakternas egna åtgärder har således

verkat diskriminerande och säkerligen lett till större segregation än vad som skulle ha uppkommit på en friare bostadsmarknad. Den förda politiken har verksamt bidragit till att flytta över folk med högre inkomster till egna hem och utestängt många andra från möjligheten att få en självägd bostad.

Två vägar

Vad skall då en klok regering och riksdag göra för att skapa rättvisa på bostadsmarknaden, hålla tillbaka boendekostnaderna och tillgodose människornas önskemål då det gäller boendeform?

Det finns två vägar att gå. Den ena innebär ett fullföljande av den nuvarande politiken. Ständigt ökande skattebelopp måste då tillskjutas för att hålla nere kapitalkostnaderna och kompensera stegringar på driftkostnadssidan i hyreshusen. Hyresgästbasen Eric Svensson har i höst begärt mellan en och två miljarder kronor utöver tidigare subventioner för att hålla tillbaka kostnadsökningarna. Samma krav på ökade subventioner – troligen något mer – kommer att framställas nästa höst, året därpå osv.

För att hålla liv i de allmännyttiga bostadsföretagen – vilka för vissa förespråkare tycks ha ett bostadspolitiskt egenvärde idag – måste stat och kommun även fortsättningsvis garantera full kostnadstäckning för hela lägenhetsbeståndet. Den fulla kostnadstäckningen är särskilt viktig för denna företagsform, som praktiskt taget saknar eget kapital och därigenom är omedelbart konkursmässig eller beroende av samhällsstöd, när förluster konstateras. De kommunala bo-

stadsföretagens förespråkare behöver därför politiska garantier för att bostadspolitiken utformas så, att den styr konsumtionen mot just de lägenhetstyper allmännyttan har – eller riskerar få överskott på.

Så länge marknaden tillåts domineras av självkostnadsstyrda företag kommer alltid dessas behov av kostnadstäckning att väga tungt i förhållande till konsumentönskemål. Risken är stor för ett samhällsekonomiskt slöseri eftersom både effektivitetskrav och hänsyn till konsumentsynpunkter ställs åt sidan i ansträngningarna att förbättra de kommunala bostadsföretagens konkurrensläge.

För att i nuvarande system skapa rättvisa konsumenter emellan och motverka segregationstendenserna på en marknad som upphör att fungera, kommer regleringsbyråkratin att behöva svälla ytterligare. Kraven på obligatorisk bostadsförmedling kommer att växa, och vi kommer att glida in i ett bostadstilldelningssystem. Att detta i sin tur ger upphov till en omfattande svart marknad och därav följande ekonomisk brottslighet etc säger sig självt.

Rättvisans väg

Alternativet till den nuvarande politiken bygger på att ta ökad hänsyn till de boendes önskemål och låta dessa styra utvecklingen. Vägen ut ur dagens regleringssystem går via en fungerande bostadsmarknad i vilken de bostadssociala kraven sätts väl så högt som idag.

På en rättvis marknad bör inte skattesystemet gynna småhusboende före boende i flerkonfamiljshus. Nuvarande system verkar onekli-

gen till de "starkare" konsumenternas fördel, de som genom högre köpkraft, stark målmedvetenhet, förbindelser etc kan tränga sig före in på småhusmarknaden.

Skattemässig rättvisa kan nås genom att göra avdragsrätten åtkomlig för hela bostadsmarknaden. Bostadsrättsinnehavarna bör medges avdragsrätt för underskott i bostadsrättsföreningarna. Ett tekniskt väl utformat förslag finns i bostadsbeskattningsutredningens betänkande från 1971. Beskattningen skulle även fortsättningsvis bygga på intäktschabloner. Bostadsrättsinnehavarna kan på så sätt i ett ganska enkelt system uppnå skattemässig jämställdhet med småhusägarna. Möjligheterna att skapa bostadsrätter skulle öka.

De som nu bor med hyresrätt måste också erbjudas likartade boendevillkor genom att byta boendeform. Ge hyresgästerna i kommunala hus möjlighet att genom option övergå till bostadsrätt! Denna förändring kan i de allra flesta fall ske genom enbart ett övertagande av befintliga lån, då det ej finns något nämnvärt egenkapital i företagen som behöver ersättas. I de fall egenkapital finns, måste detta köpas ut. För att hyresgästerna i detta fall skall kunna bli självägande utan större krav på kontantinsatser krävs i så fall borgensåtaganden från samhällets sida. De forna hyresgästerna kommer givetvis att kunna välja att bli beskattade enligt de nya regler som ger avdragsrätt för de enskilda bostadsrättsinnehavarna. För hyresgäster i enskilda fastigheter kan det även övervägas att underlätta hyresgästens förvärv t ex genom förköpsrätt kombinerat med vissa samhälleliga borgensåtaganden.

Ägarlägenheter

Omläggningen mot hushållsägda bostäder skulle kunna utvecklas ytterligare genom ett införande av ägarlägenheter. Detta kommer säkert att få ett positivt gensvar från allmänheten. I länder som gjort en omläggning i likhet med den här skisserade – Norge, Finland, Tyskland – har en överväldigande majoritet av hyreslägenheterna omvandlats till bostadsrätter och ägarlägenheter. Ägarlägenheter skulle betyda att man helt överför småhusens civilrättsliga (tex lagfart) och skattemässiga villkor (exempelvis intäktschablon och avdragsrätt) på flerfamiljshusen.

För stat och kommun leder avdragsrätten till minskade skatteintäkter. Dessa kan kompenseras genom ett slopande av räntebidragen i de fastigheter som omvandlas till bostadsrätts- och ägarlägenheter. Vidare kan intäktschablonerna justeras för att ge samma skatteintäkter som i småhus.

Nuvarande hyresrätt kommer givetvis att finnas kvar men hyressektorn blir så småningom avsevärt mindre. Hyreslägenheterna kommer – åtminstone övergångsvis – att behöva subventioneras för att de skall kunna hålla pariteten med den dominerande ägar- och bostadsrättsmarknaden.

Se över bidrag!

Det nuvarande bostadssociala stödet måste ses över. Räntesubventionerna fungerar som ett generellt bidrag till alla boende oavsett behov. Genom en försiktig nedtrappning – alternativt frysning – av räntesubventionerna i hyresfastigheterna skapas ut-

rymme för höjning av exempelvis barnbidragen som i en helt annan utsträckning är inriktade på en behövande konsumentgrupp. Barnbidragen är inte inkomstprövade och skapar därigenom inga skattemässiga spårar för hushållens arbetslust.

Nuvarande bostadsbidrag med skydd för låginkomsttagare skall finnas kvar. För dem som bor med bostads- eller äganderätt kan det ses som ett stöd för att "kompensera" ett mindre ekonomiskt utbyte av den skattemässiga avdragsmöjligheten.

En utveckling i den riktning som här beskrivits ter sig nödvändig för den som anser att vi skall behålla och utveckla en ekonomi som tillåter privat sparande och ett spritt ägande. Bostadssektorn är nästan den enda återstående del av samhällsekonomin som stimulerar arbetslusten och lämnar kvar ett praktiskt sparutrymme åt enskilda människor.

Det privata ägandet har misskrediterats av att enstaka personer har kunnat göra sig stora förtjänster vid villaförsäljningar. Vinsterna är emellertid nästan alltid resultatet av att kommunerna enligt rådande prisregleringsystem skall överlåta nya statsbelånade småhus till underpriser och att det marknadsmässiga priset sedan framkommit när husen sålts vidare. Vid de flesta andra försäljningar däremot har ägarna i stort sett bara fått ut de priser som ger inflationskompensation.

Indexlån?

De just nu hårda angreppen på småhusägarna har ett bestämt syfte. De skall bereda vä-

gen för ytterligare regleringar och fortsatt favorisering av de allmännyttiga bostadsföretagen. Kan utvecklingen drivas några få steg längre bort från en fungerande marknad, kommer privat ägande av flerfamiljshus att ha praktiskt taget omöjliggjorts, och konkurrensen från småhussektorn att ha avskärmats.

Många ser idag indexlånekonstruktioner som ett bostadspolitiskt universalmedel att sänka boendekostnader i nya hus och omfördela kapitalutgifterna så att de inträffar senare under husets livslängd. Man bör dock vara medveten om att ökade betalningsanspråk från stat och långgivare på hushållsägda bostäder idag, främst stärker de kommunala bostadsföretagens ställning och underlättar kapitaltillväxten i AP-fonderna (vars

betydelse för pensionsutfästelserna dock är sekundär, eftersom dessa garanteras av staten).

Isoleras indexkonstruktionerna till bostadssektorn blir bostäder ett sämre sparnativ för den enskilde än andra objekt, t ex båtar, bilar o s v. En omläggning till indexlån kräver därför noggranna överväganden om inte förmögenhetsspridningen genom enskilt bostadssparande skall avtaga drastiskt.

En sådan omläggning för i själva verket med sig så vittgående förändringar både för skattesystem och kapitalmarknad, att den ganska säkert kräver ett årtionde att utreda. Men så länge kan vi inte vänta med att lösa våra idag akuta bostadspolitiska problem.