

GEORG DANELL:

Socialisering utan opposition

På mark- och bostadsområdet har en omfattande socialisering skett utan större opposition. Detta har varit möjligt då det skett via regleringar och låneregler och inte genom konfiskering av privat egendom.

När Ingvar Carlsson blev bostadsminister för drygt 10 år sedan genomdrev han att politikerna fick makten över marken och byggandet. Kommunala bostadsföretag och bostäder ägda av socialdemokratiska intressen fick förmåner jämfört med privata fastighetsägare.

Förslaget till ny plan- och bygglag innebär ett borttagande av byggrätten. Förslaget om en omläggning av bostadsfinansieringen till nya räntelån tar bort det sista värdet ur äganderätten i småhus.

Moderaternas partisekreterare Georg Danell var planminister åren 1979-81.

”Äganderätten gröps ur” har vi moderater sagt många gånger när socialdemokraterna förändrat mark- och bostadspolitiken. Första socialiseringsvågen kom i samband med det första socialdemokratiska bostadsprogrammet på 40-talet. Den andra vågen kom i samband med miljonprogrammet som förverkligades under 60- och 70-talen. I snart sagt varje reform av betydelse flyttades positionerna fram för politikerna på den enskilda äganderättens bekostnad. Det allmänna intresset ansågs stå för de enskildas samlade intresse.

Det som hänt på ett par decennier fram till 70-talets början kan kortfattat beskrivas så här. Rätten att bygga på sin mark var inte längre självklar utan kunde inskränkas av politikerna, dvs politikerna fick huvudansvaret för markanvändningen. Man kunde få bygga om önskemålen överensstämde med ”det allmänna”. Ägarstrukturen på bostadsmarknaden förändrades dramatiskt. De kommunala bostadsföretagens framväxt blev ett instrument för att politikerna skulle kunna påverka och ibland dominera bostadsförvaltningen. Att bygga småhus utan statliga lån blev i början på 70-talet ovanligt och upphörde i stort sett när det gäller flerfamiljshus.

Man kan fråga sig hur det är möjligt att genomföra en sådan omfattande socialisering i ett land som Sverige där äganderätten haft sådan betydelse. Ett skäl är nog att man hittills inte låtit allmänna intressen konfiskera privat egendom utan processen har genomförts med regleringar och låneregler. Ett annat skäl är att det nog uppfattades som en ganska bra politik att ta bort bostadsbristen på

60-talet med miljonprogrammet. Metoderna granskades inte utan det var volymen på byggandet som imponerade. Medaljens baksida – den dåliga miljön i de hårt exploaterade förorterna och de många gånger alltför fort och slarvigt byggda bostäderna – hade ännu ingen sett.

Ingvar Carlsson som bostadsminister

För drygt tio år sedan blev Ingvar Carlsson bostadsminister. Hans uppgift var att bringa reda i den väldiga utredningskvarn som startats i begynnelsen av den röda vågen på 60-talet. Det talades ganska öppet om marksocialisering och alla som tyckte illa om det ansågs inte ha förståelse för den sociala bostadspolitiken utan vara att betrakta som offer för privata byggtreprenörers maktlystnad.

Ingvar Carlsson började med en rivstart. Han lade snabbt ner alla utredningar och bestämde sig för att göra en ny bostadspolitik på ett år. Vilket han också gjorde. Vi fick en bostadspolitik som gav politikerna makten över marken och byggandet. Den minnesgode kommer också ihåg att det då gjordes en film av bostadsdepartementet som handlade om "makten över marken". När det gäller stil och utformning var den i samma klass som den socialdemokratiska valfilm vi såg på biograferna inför det senaste valet. Då, som nu, gällde det att hetsa fram stämningar mot en påhittad fiende för att få bättre utrymme för sina egna idéer.

På Ingvar Carlssons förslag beslöt riksdagen att få ett fast grepp om allt byggande med hjälp av enorma skattefi-

nansierade räntebidrag i kombination med detaljstyrning av hur bostäderna skulle se ut. Därtill band man ihop mark- och bostadspolitiken så att en förutsättning för statliga lån – som i praktiken blev en förutsättning för allt byggande – var att marken tilldelats byggherren av kommunen. Just möjligheten att bygga på egen mark skulle försvåras.

Sverige fick västvärldens mest politikerstyrda bostadsmarknad.

Sverige fick därmed västvärldens mest politikerstyrda bostadsmarknad. Genomgående lät man kommunala bostadsföretag och bostäder ägda av socialdemokratiska intressen få förmåner jämfört med privata fastighetsägare. Därmed minskade man inte bara möjligheterna att bygga utan också att förvalta, vilket egentligen är en ännu större fråga.

Hotet mot byggrätten

Trots allt arbete med att gröpa ur äganderätten till mark och hem återstår idag några viktiga inslag som gör ägandet meningsfullt. Det ena är att det mellan alla bygglagens grynnor finns något som heter byggrätt, och faktiskt innebär att ersättning måste utgå om kommunen inskränker den. Det andra är att ägandet också är ett sparande för framtiden. Möjligheten att få något över efter många års amorteringar, efter en försäljning, finns kvar även efter alla skatter.

Men nu avser socialdemokraterna att ta bort även dessa båda återstående värden i äganderätten. Förslaget till ny plan- och bygglag röjer byggrätten. I framtiden

Socialiseringsplan opposition

ska kommunen ge en tidsbegränsad rätt att bygga. Har man inte hunnit eller kunnat utnyttja rätten förfaller den utan ersättning efter den sk genomförandetid som varje detaljplan ska åsättas. Det mest stötande är dock att man är beredd att upphäva outnyttjade byggrätter i stads- och byggnadsplaner som är äldre än från 1979. Hur många vet om att deras möjlighet att också bygga en gäststuga på sin fritidshustomt försvinner vid nästa årsskifte om socialdemokraterna får som de vill? Plan- och bygglagen är svåröverskådlig och oerhört omfattande även för administratörer och politiker på bostadsmarknaden. Därmed är den i det närmaste okänd för den berörda allmänheten.

Hur många vet att möjligheten att bygga en gäststuga på fritidshustomten försvinner vid nästa årsskifte?

Centerpartiets klarsignal för bygglag-reformen är obegriplig. Det parti som kanske mest är präglad av markägari-tressen skall nu alltså medverka till det längsta steget på marksocialismens väg.

Bostadsfinansieringen

Den andra reformen som är på väg innehåller ett besparingsförslag som kanske i förstone förefaller vara klokt eftersom "Carlssons räntebidrag" skulle minska. Förslaget syftar till att skifta räntebidrag till räntelån. De räntor som man inte betalar läggs på hög. Skuldbördan växer således år från år och sedan är det bara

att hoppas att man vid en försäljning får ut lika mycket som lånet vuxit upp till.

Vår moderat i den nu avslutade bostadskommittén – Rolf Dahlberg – är ensam om att tycka att det är orätt mot alla som redan givits lån med räntebidrag att nu i stället tvinga på dem räntelån. Men på något sätt tycks nu allt bli tillåtet för lagstiftaren. Retroaktivitet och att bryta överenskommelser med enskilda

Allt tycks bli tillåtet för lagstiftaren.

medborgare eller grupper i samhället tycks vara accepterat. Våra moderata besparingsförslag med successiva nedtrappningar av räntebidrag får inte på långt när samma effekter som omläggningen av räntebidrag till räntelån. Ändå är samtliga övriga partier överens om omläggningen. Vem hade trott det i valkampanjen när moderata besparingar blev något av en spottkopp?

Bostadskommitténs huvudförslag är naturligtvis vad som skall hända med bostadsfinansieringen i framtiden. I den delen föreslår man en allmän övergång till räntelån för det statliga kreditengagemanget. Om än att räntebidrag kommer att finnas kvar jämte räntelånen, särskilt för de omhuldade och privilegierade kommunala bostadsföretagen. De borgerliga representanterna i kommittén har dock kommit fram till att räntelån skall kunna erbjudas men i så fall på den vanliga kreditmarknaden. Sedan får lånesökandena välja om de vill ha detta system eller inte.

Tanken att bygga upp den stora bo-

stadsmarknaden med ett system som går ut på att räntekostnaderna skall betalas i framtiden har prövats på andra områden. Studielånen är väl de mest kända. Och resultaten förskräcker. Ur förnufts-synpunkt är det på något sätt fel att tvingas planera sin hushållsekonomi med utgångspunkt från att den största lånebördan skall växa med automatik i uppemot 20 år. Först efter 35 år, enligt bostadskommitténs beräkningar, skall man kunna börja amortera av de ursprungliga lånen. Vad vet vi egentligen om fastighetsmarknaden om ett, två eller tre decennier? Är det ens sannolikt att tro att man kommer att få ut lika mycket pengar vid en försäljning som vad skuldbördan då uppgår till?

Vad vet vi om fastighetsmarknaden om ett, två eller tre decennier?

Räntelånen är ett medel för att ta bort det sista värdet ur äganderätten i småhus. Möjligheten att efter många års tunga räntebetalningar och amorteringar ha skrapat ihop ett sparkapital elimineras. I själva verket blir det ett väldigt risktagande för alla som tar ett statligt räntelån. Politikerna kan komma att ändra förutsättningarna för lånet precis som man nu ändrar i "Carlsson-lånen". Dollarkurser och oljepris kan ändras radikalt och därmed inflation och räntenivåer. Åttiotalets första hälft visar att man får vara glad om fastighetspriserna står still och inte sjunker. Hur skall man med en sådan bakgrund våga ta ett lån som automatiskt ökar år från år?

Räntelånen är ett medel för att ta bort det sista värdet ur äganderätten i småhus.

Vilka bostäder efterfrågas?

Inför omvärlden skryter vi svenskar med att vi har världens lyxigaste bostäder. Vi brukar dock inte berätta om priserna. Somliga beräkningar visar att boendet subventioneras med 30 miljarder kronor. I vart fall går det 15 miljarder till räntebidrag. Utgifter som alla vill ifrågasätta efter valet. Men det egendomliga är att ingen i de övriga partierna frågar om vi bygger rätt. I bostadskommittén ville inte ens majoriteten gå med på en efterfrågeundersökning för att försöka ta reda på hur folk vill bo. Det är typiskt. I Sverige bestämmer byråkrater och politiker hur vi skall bo. Översåtarna vet bättre om vårt eget bästa. Standarden och ytorna är bestämda uppifrån.

Hittills har man försökt lura bostadskonsumenten att man ska bo billigt i dessa bostäder. Socialdemokraterna har hoppats att skattebetalaren inte skall uppmärksamma de väldiga subventionerna. Nu har man kommit fram till att konsumenten måste betala mer av kostnaderna. Men man vill inte gå rakryggat fram och minska räntebidraget utan föreslår att räntekostnaderna skall läggas på hög. Därmed minskar ägandespridningen än mer och det blir sämre möjligheter att vårda sitt hem. Utrymmet för lån till reparationer och ombyggnader minskar naturligtvis drastiskt och upphör kanske helt.

Bygg som folk vill bo, är ett gammalt

bra slagord. Det borde betyda att efterfrågan styr byggandet. Att byggarna skall ha ett direkt ansvarsband till konsumenten och inte kunna skylla på myndigheters föreskrifter när något går fel. Vi borde låta standard och bostadskostnader bli kända och påverkbara för konsumenten. Till en början blir det kanske mindre bostäder med något lägre utrustning. Men de fribyggen som på dispens har byggts visar att det blir bra och eftertraktade bostäder. Länder i vår närmaste omgivning som inte har några räntebidrag kan ju inte heller påstås leva i misär.

Det viktigaste ägandet för ett hushåll är bostaden. De allra flesta vill också äga sin bostad någon period i livet. Om man verkligen vill att fler skall få vara med i någon förmögenhetstillväxt eller nås av ägandespridning skall vi erbjuda fler att bo med äganderätt. Det är bra för sam-

hällsekonomin och privatekonomin och folk trivs med det. Därför skall vi bygga fler småhus med äganderätt och inte som nu tvärtom.

Hur många vet om att den klassiska bostaden – radhuset med äganderätt – är på utdöende efter en reform av Birgit Friggebo. På hennes förslag beslöt riksdagen att skjuta till så mycket subventioner till bostadsrätten att det i identiska hus är avsevärt billigare de första tio åren att bo med bostadsrätt än med äganderätt. Vi måste nu gå andra vägen. Lika regler för olika upplåtelseformer, dynamiskt bostadssparande och rätt att äga sin lägenhet i flerfamiljshus med lagfart.

Då blir det ägandespridning och framför allt skulle bostadspolitiken äntligen följa de önskemål som folk i allmänhet har. Eller helt enkelt, vi skulle låta folk bo som de vill och kan.