

Bostäder och offentlig sektor

Den offentliga sektorns alltför snabba expansion bör allvarligt oroa landets skattebetalare. Med samhällsinflytandet som utgångspunkt diskuterar Göran Astrand, konsulent i Moderata Samlingspartiet, de nu aktuella bostadspolitiska utredningarna. Alla har de som politisk utgångspunkt ett bevarat och fördjupat samhällsengagemang. Kan det vara rimligt?

Statens, landstingens och kommunernas samtidiga och sammanlagda insatser på en rad samhällsområden tenderar att få allt större omfattning, beröra allt fler människor och kosta allt mer av skattebetalarnas pengar. Inom ramen för det vi benämner den offentliga sektorn sker samhällsengagemanget i växande utsträckning för t ex kommunikationer, sysselsättning, bostäder och vård.

Den offentliga — eller om man så vill "den ofantliga" — sektorns ständiga tillväxt är politiskt grundad. Socialdemokraterna har envetet och med framgång satt allmännyttan och samhällsnyttan som riktmärke och i betydande utsträckning omstrukturerat det svenska samhället. Varje ökning av den offentliga sektorn minskar den enskilda. Varje samhällsengagemang på nya områden ökar kraven på ekonomiska satsningar finansierade av — uppenbarligen mycket tåliga — skattebetalare.

De senaste årens ökade statliga planeringsaktivitet har samma syfte. Den fysiska riksplaneringen möjliggör överförande av enskilt ägd mark i samhällets ägo och ökar samhällsinflytandet över marken. Regionplaneringen ger samhället ökade möjligheter att omfördela ansvaret inom t ex vård- och trafiksektorn och därmed vidga den offentliga sektorn. De sysselsättningsskapande åtgärder som från regeringens sida diskuteras våren 1974 tyder på att huvuddelen av de nya jobben skall tillkomma inom den offentliga sektorn, främst på vårdområdet.

Mest oroande är dock den offentliga

sektorns tillväxt på det mark- och bostadspolitiska området. Genom politiska beslut i riksdag och kommuner ökas samhällsengagemanget i markägande, bostadsproduktion och bostadsförvaltning. Samhällsinflytandet och samhällsägandet framhålls på denna sektor som ett övergripande mål. Namnet på denna verksamhet är praktisk socialism. Jag skall i denna artikel redovisa och diskutera de aktuella bostadspolitiska utredningarna. En av utgångspunkterna är frågan om samhällsinflytande och samhällsdominans, en annan kostnadsläge och finansiering, en tredje bostadsstöd och subvention.

Utredningarna

Sammantaget är det sex utredningsförslag som har aktualitet. Saneringsutredningen från 1971, Byggkonkurrensutredningen från 1973 samt de fyra av den nye bostadsministern påskyndade: Bostadsskattekommittén, Boendeutredningen, Bostadsfinansieringsutredningen och Bygglagutredningen. Bostadsskattekommittén, under Sten Walbergs ordförandeskap, har bl a föreslagit ett system med skatteavdrag för hyresgäster och vissa skärpningar av beskattningen för villaägare.

Boende- och Bostadsfinansieringsutredningarna, bägge under ordförandeskap av Per Bergman, har i ett gemensamt betänkande bl a föreslagit ett nytt bostadsfinansieringssystem.

Bygglagutredningen, under Gösta Netzéns ordförandeskap, har i slutbetänkande föreslagit ett nytt system för kommunernas arbete med den fysiska planeringen.

Alla de aktuella utredningarna har arbetat på regeringsuppdrag och alla har haft betryggande socialdemokratisk majoritet. Oppositionspartierna har haft företrädare i de flesta utredningarna och i dessa genom reservationer markerat en från utredningsmajoriteten avvikande mening.

Utredningarna har blivit hastverk, tillkomna mer för att tysta en orolig och militant opinion inom det egna (s) partiet än för att seriöst belysa och förutsättningslöst analysera de bostadspolitiska frågorna. Som beställningsarbeten anpassade till ett besvärligt politiskt läge och riskerna för ett nyval är dessa utredningsprodukter inte ointressanta. De speglar den oro som bostadskonsumenternas kritik skapat och de redovisar en riktigare bild av bostadsproduktionens resultat än vad tidigare utredningar vågat sig på. De konstaterar att bostadspolitiken kommit in i en kris och att misslyckanden kan avläsas även på centrala och politiskt känsliga bostadspolitiska områden. Utredningsmajoriteten i t ex Boende- och Bostadsfinansieringsutredningen finner många ord för att skildra läget, men har få förklaringar till misslyckandena och ger nästan inget utrymme för nytänkande. Är det månne så att man är för låst i föreställningar? Att fixeringen till den bostadspolitik som formulerades i arbetarrörelsens efterkrigsprogram är starkare än de verklighetens resultat som bostadskonsumenterna avläser.

Jag tror att det är mot denna bakgrund man skall se de halvhjärtade försöken att förändra bostadspolitiken. Kvar finns he-

la arsenalen av regleringar och restriktioner, hela bostadsbyråkratin. Kvar finns övertron på den offentliga sektorn, på den sk allmännyttans självklara rätt att dominera produktion och bostadsförvaltning, kvar finns kritiken mot bostadsägande och småhus. Efter varje misslyckande med en socialistisk bostadspolitik har man valt att pröva med mer socialism, inte mindre. Varje åtgärd synes primärt ha till syfte att förstärka samhällsinflytandet, inte att tex sänka bostadskostnaderna eller förbättra bostadsmiljön.

Kring bostadspolitikens målsättningar råder egentligen inga motsättningar. Vi vill alla bereda människor möjlighet att leva i bra och ändamålsenliga bostäder, i bra bostadsmiljö, i nära kontakt med service och kommunikationer och vi vill att hyreskostnaderna skall hållas på en rimlig och för konsumenterna acceptabel nivå. Så långt är vi överens. Men när socialdemokraterna sätter ökat samhällsinflytande och samhällsägande av mark och bostäder som ett (övergripande) mål, då säger åtminstone moderaterna nej. De hävdar också, gentemot socialdemokraterna, att bostadsägandet bör premieras och att målsättningen skall vara att ge valfrihet mellan äganderätt och hyresrätt och att ett utökad småhusbyggande tillgodoser målsättningen att bereda människor en bra och riktig bostadsmiljö och den trygghet som ägandet medför. Även kring målsättningarna finns alltså vissa stridsfrågor.

Finansiering

Bostadspolitikens finansieras idag väsentli-

gen i ett system som statsmakterna reglerar. Över 90 % av produktionen av bostäder sker med statslån och 25 % direkt över statsbudgeten. Under hela efterkrigstiden har vi haft en till statsmakternas beslut knuten bostadslånegivning som också — i olika former — inneburit subventionering av kapitalkostnaderna. De räntesubventioner som under perioden fram till 1968 användes för att sänka realhyrorna havererade politiskt efter valdebatterna 1966.

Paritetslånen blev nästa steg. Bostadslånegivningen fick en ny skepnad med bevarade direkta subventionsinslag. Genom en omfördelning av kapitalkostnaderna i tiden hölls nivån nere de första åren för att — vilket var avsikten — successivt under lånetiden öka. Systemet förutsatte att de politiska beslutsfattarna skulle höja uttaget (annuiteten) i takt med byggkostnadsutvecklingen. Så har inte blivit fallet. Det ömkligen havererade paritetslånesystemet var inte så dumt tänkt men gavs aldrig någon chans av regeringen. I sin rädsla för politiskt känsliga opinioner valde man att hålla hyresnivån konstlat nere och tog därmed död på lånesystemet.

Nu föreslås ett tredje system. Utjämningslån skall ersätta paritetslån och gälla all statligt belånad produktion. Tanken med lånen är att summan av den totala kapitalersättningen för lånen och driftskostnaden skall ge förutsättningar för ett rimligt pris. Kapitalersättningen uppräknas varje år med en utjämningsfaktor. Det föreslagna systemet har samma inbyggda

svagheter som det gamla. Det är främst terminologin som är ny, inte politiken. I det nya, liksom det gamla systemet, subventionerar man kapitalkostnadernas tryck på hyran. Skuldökning, som var ett av paritetslånets negativa effekter, måste också komma att uppstå med utjämningslånen, eftersom lånets ränte- och amorteringsfria del ackumuleras. Om man inte har mod att höja utjämningsfaktorn ökar det ackumulerade beloppet och skuldökning långt utöver det rimliga uppstår. Skuldökningen i paritetslånesystemet uppgår till flera miljarder och man utgår ifrån att lånen efterskänks.

Utredningen föreslår vidare s k totalfinansiering och inrättande av en statlig bostadsbank. Krav på socialisering även av bostadsbyggandets finansiering har av och till aktualiserats från främst VPK. Utredningsmajoriteten har här fallit rakt i den grop som radikala bostadsdebattörer grävt. Kanske kan man genom förslaget tysta en del av den högljudda kören på vänsterkanten men samtidigt gör man bostadskonsumenterna en björntjänst. Markmonopol, produktions- och förvaltningsmonopol och belåningsmonopol, samhällsinflytandet blir totalt. Alla inslag av konkurrens är borta. Självklart fördjupar en sådan politik den bostadspolitiska krisen. Utan prispress i produktion och förvaltning och med låsta krediter blir möjligheterna att konkurrera ytterst begränsade. Kostnaderna bestäms då inte från marknadsmässiga utgångspunkter. Priset på bostaden blir därefter och köpmotståndet förvärras.

Det är mot bakgrund av de senaste årens bostadspolitiska debatt märkligt att man ingenting märkt och ingenting lärt.

Skatt

Med Hyresgäströrelsen som pådrivare började för några år sedan en diskussion om bostadsägandets villkor. Någon teoretiker i s-läget hade funnit att det var en orättvisa för landets hyresgäster (!) att egnehemsägarna fick göra avdrag för sina fastighetsräntor. Man gjorde ett stort nummer av upptäckten. Regeringen uppvaktades och Hyresgäströrelsen skrev in i sitt program att alla sådana ränteavdrag skulle slopas. Debatten satte fart vid en — för Hyresgäströrelsen — något olycklig tidpunkt. Ett uppdämt och alls icke tillgodosett efterfrågetryck på småhus resulterade i köpmotstånd mot nybyggda lägenheter. Småhusdrömmen blev realitet för allt fler. Allt fler blev på det klara med att socialdemokratins motstånd mot småhusbyggande måste brytas. Miljödebatten kom att handla om bostadsmiljö och småhuset blev det mest attraktiva av bostadsobjekt. Hyresgäströrelsens utspel kom därför olyckligt. Det inflammerade den interna debatten inom det socialdemokratiska partiet och kom viss oro åstad.

Det var ett orimligt utspel Hyresgäströrelsen gjorde och experter från såväl den skattepolitiska som bostadspolitiska sidan tog bestämt avstånd. Regeringen ansåg sig dock tvungen att låta utreda frågan och tillsatte den s k Bostadsskattekommittén. Utredningens förslag, "Neutral Bostadsbeskattning, SOU 1974: 16", inne-

håller en rad intressanta förslag men självfallet inget yrkande om slopat ränteavdrag. Utredningen har däremot föreslagit skärpningar i villabeskattningen närmast genom höjning av intäktsprocenten.

Den hyresparitet mellan egnahem, bostadsrätt och hyresrätt som eftersträfvats har utredningen föreslagit skall ske via skatteavdrag. Det är ett intressant och i det stora hela acceptabelt sätt att balansera bostadskostnaden mellan olika ägotyper och lägenhetsformer. Skatteavdrag för hyreskostnader bör kunna räkna med en bred politisk uppslutning men blir oacceptabelt när det föreslås finansierat med skärpning av villabeskattningen. Det är förunderligt att jämlikhet i detta land alltid måste skapas genom att försämma för en part! En huvudfråga kring hyrespariteten är vad som skall inräknas i bostadskostnaderna. Egnahemsägare kan ha stora lån och därmed betydande avdrag. 100 000-tals villaägare har dock inga lån och därmed inga räntor att dra av. Andra har gjort väsentliga förbättringar på sin fastighet och höjt dess standard och värde. Villaägarna sköter sin egen fastighetsadministration och har betydande kostnader för värme, el och vatten. Taxeringen är naturligtvis ett trubbigt instrument för att avläsa fastighetens riktiga värde. En del av dessa faktorer har alldeles för litet beaktats i utredningsarbetet.

Inom utredningen räknar man kostnader i kvadratmeter lägenhetsyta. Den utgör ca 150: — för en nybyggd trea i flerfamiljshus i storstadsområde 1974. Hur mycket av denna kostnad skall hyresgäs-

ten betala — 100 %, 75 %, 50 %? Med de subventioner i lånegivningen som Boende- och Bostadsbeskattningsutredningen föreslagit och med det skatteavdrag som Bostadskattekommittén föreslår och med de bevarade bostadsbidragen synes nettohyran komma att utgöra 50 % av bruttohyran. Är detta rimligt?

Skall vi fortsätta med en politik som innebär att vi i ökande grad skattefinansierar hyrorna? I den uppmärksammade och väldokumenterade reservation som den moderate ledamoten Bo Turesson lagt i Boendeutredningen diskuteras dessa frågor. Turesson föreslår ett helt eget lånesystem med mindre subvention och accepterar skatteavdragen för hyresgäster och bevarade, men omorganiserade, bostadsbidrag. Enligt Turessons modell blir skattefinansieringsgraden lägre, men fortfarande mycket hög.

Bidrag

Bostadsstödet är ett särskilt kapitel, främst för att det är så omfattande men tycks få så liten reell effekt. De hyror som människor reagerar emot och inför vilka köpmotståndet är kompakt är kraftigt subventionerade. Lånesystemet och bostadsbidrag tar bort 40—60 % av kostnaden. Bostadsstödet till pensionärer och handikappade uppgår till ca 1 200 000 000 kronor om året och bostadsstödet till barnfamiljer och enskilda ligger nära 1 000 000 000 kronor. Detta stöd ifrågasätts icke från något håll. Det behövs och är socialt motiverat, men det löser inga av prisbildningsfrågorna inom hyressektorn. Bostads-

stödet döljer den verkliga kostnaden, ökar avsättningsmöjligheterna och underlättar boendet. Framöver måste rimligen bostadsstödet omorganiseras och enligt min åsikt är skatteavdragen ett steg i rätt riktning.

Till höstriksdagen har Ingvar Carlsson utlovat en bostadspolitisk proposition. Den avvaktas med viss spänning och kommer uppenbarligen att få långtgående konsekvenser för bostadsproduktionens volym, inriktning och finansiering men främst för bostadskonsumenterna.

Den viktigaste frågan gäller ägostruktur och produktionsbetingelser. Skall vi till-

låta konkurrens mellan enskilda, kooperativa och kommunala företag? Skall prispress och prismedvetenhet få hjälpa till att hålla nere hyror och priser? Skall samhällsåtgärderna underlätta och förenkla enskilt ägande av mark och bostäder?

Skall — med andra ord — bostadsproduktion och bostadsförvaltning kunna frigöras från den form av praktisk socialism som med så förödande konsekvenser för bostadskonsumenterna tillämpats under efterkrigstiden?

Svaret på de här frågorna ges i höst. De 300 000 som är engagerade i byggprocessen avvaktar med viss oro, så även villaägare och hyresgäster, så även väljarna.