

## Ur debatten vid Nationalekonomiska Föreningens bostadssymposium

### Erik Svensson:

Jag tycker att Ingemar Ståhl gör den bostadspolitiska problematiken alltför enkel när han säger att det skulle vara politiskt och juridiskt lätt att införa ett nytt rättsinstitut som skall göra det möjligt för oss att upplåta hus enligt samma metod som man tillämpar på sina håll i utlandet med vad tyskarna kallar *Eigentumswohnungen* och vad som på andra håll kallas *condominiums*.

Bakom ligger uppfattningen att problemet kan hyfsas enbart genom att man utsträcker avdragsrätten till nya grupper på bostadsområdet. Däremot för han knappast alls någon diskussion om huruvida det är möjligt att kombinera ett progressivt skattesystem med regler som gör det möjligt för den enskilde att genom olika åtgärder deflatera de skatteskalor som statsmakterna har fastställt. Detta förefaller mig vara ett betydande ekonomiskt problem. Nu betraktas höginkomsttagare som ekonomiska idioter i den mån de försöker leva sparsamt. Det är ingen som har intresse av det när man på grund av skattereglernas utformning kan öka sin konsumtion genom att ta upp lån och på de lånen betala en effektiv ränta som inte ens är hälften av den nominella.

Jag kommer just från Danmark, där man har stora bekymmer inte bara med regeringsbildningen utan också står på gränsen till ekonomisk katastrof. Det är inget som helst tvivel om att det är avdragsystemet i kombination med den spekulativa bebyggelsen av sk parcellhus som har framkallat denna ekonomiska situation. Staten får inte de intäkter som den är i behov av, och innehavarna av parcellhusen har i den inflatoriska utveckling som har rått i många år haft möjlighet att rebelåna husen och använda pengarna för köp av varor, vilket innebär att man pumpar in inflationspengar i ekonomin.

Kanske finns det anledning att vidga diskussionen till att omfatta frågan, om de skatteregler vi nu har inte leder till risk för att vi här i landet råkar ut för en likartad utveckling.

Allt detta avspisar Ståhl på några rader genom att säga att det skulle vara omöjligt att göra sådana ändringar i en lagstiftning som är given av naturen eller given av Gud så att avdragsmöjligheterna avskaffas.

Frågan gäller inte bara räntor utan bli också premier för pensionsförsäkringar. Jag skulle i varje fall önska en belysning av den problematiken.

En ordning som möjliggör även för hyresgäster att åtnjuta skatteavdrag förutsätter att alla hyresgäster kan bli egna ägare, men det är inte möjligt att åstadkomma någonting sådant annat än i ett ofantligt långt tidsperspektiv. Därmed snuddar jag också vid en annan problemställning som har tagits upp här, nämligen segregationsproblemet. Vi skulle få en skarp uppdelning i villaägare, bostadsrätts-havare med avdragsrätt och hyresgäster med avdragsrätt, och sedan skulle det finnas kvar en parisklass av hyresgäster som av ekonomiska och andra skäl inte kunde tillämpa den nya ägandeformen.

Mot bakgrund av våra tidigare duster om hyresregleringen osv finner jag det märkligt att Ingemar Ståhl nu vill att hyresmarknaden skall underkastas en gigantisk hyresreglering som styrs av index av olika slag.

### Ingemar Ståhl:

Paritetslånesystemet infördes för att man skulle få en hygglig prissättning i självkostnadsföretagen, men när man konstruerade systemet drog man inte konsekvenserna av inflationsekonomin. Det fordras nu bara enkla modifieringar, nämligen att man bestämmer en fast realränta och stenhårt anknyter den till paritetslånen.

Vad jag tänker mig beträffande avdragsrätten är att för en fastighet där man tillämpar jämviktshyra skall avdragen aldrig vara större än de faktiskt utbetalade räntorna — man skall aldrig kunna göra större ränteavdrag än som motsvarar repartitionstalet. Är fastigheten belånad till 100 procent, skall affären gå jämnt ut. Det gör den i dag för en egna ägare, fastän det tillämpas en olycklig periodisering för honom — till en början gör ränteavdraget att han får förlust, men när han har amorterat ner fastigheten blir han beskattad, låt vara med ett lägre repartitionstal.

När det gäller allmännyttiga företag är problemet att de inte kan dra av ränteförluster till en början men beskattas under senare delen av fastigheternas livslängd.

Vi skulle kunna få en jämställdhet mellan allmännyttiga bostadsföretag och egna ägare — vilket är ett önskemål även

för hyresgäströrelsen — genom att för de allmännyttiga företagen utsträcka den sexårsregel som normalt gäller för aktiebolag och ekonomiska föreningar till en 100-årsregel. I så fall ställs allmännyttiga företag och egnahemsägare i samma situation med undantag för att egnahemsägaren har ett litet för lågt repartitionstal.

### **Erik Svensson:**

Du pläderade nyss för ett nytt rättsinstitut som skulle tillföra marknaden Eigentumswohnungen.

### **Ingemar Ståhl:**

Ja, det är en annan möjlighet.

### **Erik Svensson:**

Det var det jag polemiserade mot.

Jag anser det fel att säga att man bara har en skattemässig fördel i början av husets livstid, när man alltjämt har höga lån och höga räntor. Men så är fallet även när huset är gravationsfritt. Vi kan tänka oss att jag har ett hus som är värt 200 000 kronor och inte har det belånat. I normalfallet får jag ta upp 3 000 kronor som intäkt. Om jag har pengarna placerade i sparbanks med 7 procents ränta, får jag ta upp räntan — 14 000 kronor — som intäkt. Följaktligen har jag en skattemässig förmån av att ha mina tillgångar placerade i fastigheten.

### **Ingemar Ståhl:**

Vad du hävdar är egentligen att vi har en mycket låg räntenivå på marknaden med hänsyn till den faktiska inflationen och skattesystemets utformning. Vi kan kompensera detta genom att höja repartitionstalet. Vad jag har försökt visa är att man med ganska små förändringar i paritetslånesystemet skulle kunna acceptera sådana realräntesatser och nominalräntesatser att bostadspolitiken inte längre behövde vara en belastning för kreditpolitiken. Vi skulle i dag kunna tillampa en lägre initialhyra med en nominell ränta kring 10—11 procent, och bostadspolitiken skulle fungera bättre.

### **Nils Lundgren:**

Det dyker upp många intressanta frågor här, men det vore bra om vi under diskussionen beaktade att inflationen faktiskt är grundproblemet. Vad jag avser är att vi har en så låg nominell ränta att realräntan vid

nuvarande inflationstakt blir negativ. Genom beskattningssystemet påverkar det sedan olika grupper på olika sätt.

Skall man då säga att vi inte kan göra någonting åt detta, dvs att vi varken kan reducera inflationstakten eller få upp den nominella räntan till en rimlig nivå? I så fall måste vi kanske genomföra olika typer av indexreglering rakt igenom samhället. Detta är en fråga som Ingemar Ståhl har varit inne på.

Jag kan tänka mig att det uppstår en del politiska och psykologiska förändringar när de stora välorganiserade grupperna inte längre har något intresse av inflationstakten, medan indexsystemet förmodligen fortfarande lämnar betydande delar av befolkningen och betydande funktioner utanför. Det är sällan vi lyckas omorganisera hela vårt ekonomiska och politiska system på en gång. Det innebär då att vi står inför en lång period då vi steg för steg måste försöka lösa inflationsproblemet för en eller annan grupp. En farlig situation.

Jag vill därför lägga ett ord för tanken att vi börjar med att försöka få ner inflationstakten, vilket ingalunda är omöjligt. I andra hand anser jag att man bör försöka få upp den nominella räntan så att vi får en rimlig realräntenivå. Det förutsätter i så fall höjda repartitionstal.

Jag vill också påpeka att man måste hålla isär frågan, hur man skall göra för att olika dispositionsformer skall behandlas likvärdigt, från frågan, om boendet som sådant missgynnas eller gynnas i jämförelse med andra aktiviteter såsom sparande i andra former eller annan typ av konsumtion. Jag tycker att de frågorna har glidit ihop här.

Ingemar Ståhl pekar i sin uppsats på att det är mycket lätt att åstadkomma neutralitet i beskattningen. Om vi bortser från att man i det ena fallet räknar med 2 procent och i det andra fallet med 3 procent — vilket är mycket lätt att korrigera — sammanhänger problemet med svårigheterna att åstadkomma en rimlig periodisering. På detta svarar Erik Svensson, att de som bor i småhus dessutom har en gynnsam sparandeform till sitt förfogande. Men det är ju två skilda frågor, hur man skall åstadkomma rättvisa mellan boendeformerna och vilka sparandeformer i samhället som fungerar bra respektive dåligt.

### **Erik Svensson:**

Ståhl skriver att det skulle vara lätt att skapa neutralitet i vårt nuvarande skattesystem mellan olika bostadsföretag om bara skattefrågorna hanterades på ett rik-

tigt sätt. Jag vill då ställa två frågor.

Den första frågan är om man helt bortser från regressionseffekten i sådana här system. Det är ett faktum att effekten blir större ju större intäkten är. Jag föreställer mig att detta är ett politiskt problem men också ett rättviseproblem.

Den andra frågan är: Avser Ingemar Ståhl att man vid sidan om eventuella Eigentumswohnungen skulle genomföra en socialisering eller kommunalisering av hyresbostäderna? Slaktare Jönsson, som har en enda fastighet, kan aldrig tillämpa någon utjämning på samma sätt som den husägare kan göra som har ett bestånd av gamla och nya hus i lämpliga proportioner. Hur är detta tänkt?

### **Ingemar Ståhl:**

Erik Svensson gör sig skyldig till ett misstag som hela tiden förekommit i debatten och som jag försökte klara upp genom att säga att vi skall ha samma realnorm i taxeringen som vi har i bostadsfinansieringen.

Ta det enkla fallet att man får göra avdrag som om räntan vore 3 procent per år. Resten av räntan läggs till kapitalet och får dras av senare. Det innebär 3 procent på utgiftssidan. På intäktssidan sätter vi upp repartitionstalet också till 3 procent. Oberoende av vilken marginalskattesats som tillämpas kommer inkomster och utgifter då att vara lika stora. Dock skulle man naturligtvis inte kunna rekommendera dem som har verkligt höga marginalskatter att gå in i denna bransch, eftersom det finns segelbåtar och andra tillgångar som inte beskattas genom någon repartitionsberäkning.

De små modifieringar som jag har diskuterat ger fullständig neutralitet i den meningen att beskattningen inte blir olika för dem som har olika marginalskattesatser. Det råkar vara så att 3 procent minus 3 procent är 0 procent oberoende av marginalskattesats. Det går därför att med mycket enkla modifieringar skapa ett skattesystem som är oberoende av marginalskattesatsen. Jag tycker det borde vara en uppgift för hyresgästföreningarna att argumentera för en sådan reform.

Vad beträffar Eigentumswohnungen vill jag konstatera att smartness, information om skatter och hög soliditet belönas genom att man kan göra en optimal skatteplanering i en bostadsrättsförening. Det går att konstruera en kombination av låga lån i en bostadsrättsförening och personlån med ömsesidig borgensgivning eller annan pantsättning som gör att man i en bostadsrättsförening kan få samma fördelar som egnahemsägarna får.

Riksbyggens och HSBs delägare, som kanske inte är lika smarta som delägarna i privata bostadsrättsföreningar, skulle genom enkla förändringar i inteckningsinstitutet inte behöva beskattas extra för sin brist på information.

Det är klart att man kan tala om segregation i detta sammanhang, men jag ser det som en möjlighet att ge 300 000 människor, som av olika skäl inte kan och inte har anledning att lära sig skattesystemet, ungefär samma förmåner som 1,5 miljoner egnahemsägare har liksom några tusen smarta delägare i privata bostadsrättsföreningar, kommanditbolag och vad det nu kan vara.

### **Arne Näverfelt:**

Jag vill ställa en fråga till Ingemar Ståhl. Han säger att nya konstruktioner med ägarlägenheter skulle göra att de som bor i bostadsrättslägenheter kunde tillgodogöra sig samma förmåner som egnahemsägare. Men det blir väl utan effekt om utgiftssidan och inkomstsidan balanserar varandra?

### **Ingemar Ståhl:**

Det är så det skall vara. Av allmänna rättviseskäl bör det finnas ungefär samma möjligheter att belåna likartade slag av egendom. Det mest angelägna är att åstadkomma neutralitet i den meningen att inkomster och utgifter för ett hus som är belånat till 100 procent skall gå jämnt upp över livscykeln.

Sedan vill jag påpeka att vi har en egendomlighet i svensk lagstiftning, nämligen att vertikal fastighetsbildning inte tillåts. Jag vet inte om det finns några ideologiska skäl mot det, eller om detta enbart är en kvarleva från bondesamhället.

### **Arne Näverfelt:**

När man utformat de olika institutionerna har man inte beaktat sådana skatteeffekter som vi diskuterat i dag. Om man bortser från ränte- och skatteeffekter har man funnit det ganska förnuftigt att gemensamt äga och disponera ett hus genom en bostadsrättsförening. Det är därför man inte har givit sig in på de andra formerna i Sverige.

### **Erik Svensson:**

Om vi kunde få sådana skatteregler att plus- och minusposter tog ut varandra och resultatet blev plus minus noll, skulle vi säkert bli fullkomligt ense, men vi måste ta hänsyn till att detta i dag uppenbarligen

inte är politiskt möjligt. Därför måste vi försöka finna andra system.

### **Bengt-Christer Ysander:**

Vad var det som skulle vara politiskt omöjligt: att få reallån eller att få inteckningsinstitutet ändrat?

### **Erik Svensson:**

Det finns ingen representant för Villaägareförbundet här, men det är kant från diskussioner i massmedia att varje förslag om höjning av intäktsprocenten, även om det bara är fråga om en halv eller en procents höjning, framkallar våldsamma protester. Det finns inget politiskt parti som vågar sig på en sådan operation. Vi har föreslagit att intäktsprocenten på något sätt skulle anknytas till vad man betalar i ränta.

### **Ingemar Ståhl:**

Jag anser att det vore rimligt med dagens finansieringssystem att höja repartitionstalet för egnahem till 3 procent. Då säger man att det är politiskt omöjligt — det är "vårat folk" som bor i egnahem.

Att indexreglera taxeringsvärdena för att undvika de drastiska uppgångarna tror jag är politiskt mindre orimligt. När taxeringsvärdena har höjts med 40—50 procent har det inträffat att man har sänkt repartitionstalet.

En tredje möjlighet, som jag inte tror skulle vara politiskt omöjlig och som jag hoppas står på hyresgäströrelsens program, är att de allmännyttiga företagen skall få balansera sina förluster över längre perioder. Enda skillnaden mellan egnahem och allmännyttiga företag skulle då vara skillnaden mellan 2 och 3 procent, men den kanske inte är så stor med tanke på de olika marginalskattesatserna. Varför är det politiskt omöjligt att åstadkomma en sådan balansering av skattemässiga förluster i allmännyttiga företag?

### **Bo Sandelin:**

Jag vill ta upp en detalj som har att göra med den fråga om indexreglerade hyror som Ståhl har varit inne på.

Jag tror inte det finns mycket att erinra mot indexreglerade lån eller lån med på annat vis ojämnt fördelad återbetalning över tiden, men jag tror det föreligger en tämligen stor risk, om systemet utvidgas till att omfatta allt fler varor och tjänster. Om

indexregleringen bara omfattar hyrorna, är det inte så farligt, men om man allmänt börjar indexreglera priserna på varor och tjänster skulle det medföra risk för en kolossal inflation. Hyrorna skulle gå upp därför att övriga priser steg, och övriga varor skulle öka i pris därför att hyrorna steg. Det skulle kunna leda till en galopperande inflation. Man bör därför vara försiktig med att indexreglera olika priser.

### **Erik Svensson:**

Vad innebar hyresregleringslagen i sin lydelse fram till den 1 januari 1969 annat än en indexreglering av hyrorna! Man tog då reda på hur fastighetsomkostnaderna utvecklades från det ena året till det andra. Alla sådana regleringar leder till underliga konsekvenser, beroende på att kostnadsutvecklingen är så olika för olika fastigheter.

### **Erik Höök:**

Jag skall försöka ange några olika problem som har kommit fram i diskussionen.

Ingemar Ståhl pekade på att vi i paritetssystemet har både nominella och reala element involverade som är svåra att hantera och som i längden kan skapa risker på grund av inflationen. Från den synpunkten rekommenderar han ett försök med indexreglering av taxeringsvärden och in-teckningar.

Bengt-Christer Ysander såg problemet från förmögenhetsplaceringssynpunkt och kom till ungefär samma slutsats, att man skulle behålla nuvarande nominella system men införa en real förmögenhetsplacering.

Bakom dessa uppfattningar ligger en allmän pessimism om möjligheterna att klara inflationen. Allt fler institutioner, bla OECD, börjar ta upp indexlåneproblematiken och diskuterar huruvida man kan isolera bostadsmarknaden.

Bo Sandelin tog upp frågan, om man kan införa en isolerad indexreglering på bostadsmarknaden utan att det får smittoeffekter på andra områden. Det påpekades att vi i viss mån redan har någonting sådant. Ysander framhöll att detta är ett av de större områdena för förmögenhetsplacering och i den meningen lättare att isolera.

Bo Sandelin sade vidare att han ville isolera bostadslånemarknaden från annan lånemarknad delvis av andra skäl, nämligen effektivitets- och allokeringsskäl, och han pläderade för en bostadsbank. (Sid 44)

Kreditmarknadsutredningen har diskuterat frågan från en annan aspekt. Utan att direkt säga det antyder utredningen att ef-

fektivitets- och allokeringsspektrerna inte är så viktiga — det gäller då allokering mellan olika boendeformer och olika objekt. I stället menar utredningen att den stora vinsten skulle vara att man kunde föra en effektiv räntepolitik om bostadsfinansieringen isolerades från den övriga kreditmarknaden. Just bostadsfinansieringen har varit en av hämskorna på möjligheterna att föra en effektiv och variabel räntepolitik. Också affärsbankerna har på senare tid visat att de har stor förståelse för det argumentet.

Om man skall gå över till ett indexlånesystem uppkommer också frågan, vad som är en skälig ränta.

Kapitalmarknadsutredningen antyder också att om man skall isolera bostadslåne- marknaden och inrätta en bostadsbank — oavsett om man inför indexlån eller inte — uppstår det budgettekniska komplikationer när statsbudgeten är underbalanserad. En överföring av upplåningen skulle medföra att underbalanseringen med ett slag skulle stiga med kanske 10 miljarder. Samtidigt har vi ett stort nettosparande i AP-fonderna. Litet tillspetsat uttryckt skulle det i så fall vara bäst att ta in AP-fonderna i budgeten. Varför skall vi ha en AP-fond som måste placera sina tillgångar i statsobligationer, när vi har en statlig underbalansering av budgeten och staten lånar företrädesvis i AP-fonden?

### **Torsten Carlsson:**

Jag har en fråga till Ingemar Ståhl, hur det system han beskriver går runt. Det skall tillgodose många önskemål på en gång. Kan inte marknadsutvecklingen slå sönder det systemet? Hans system förutsätter att man kan från kostnadssidan bestämma riktiga hyror för bostäderna, men vi närmar oss ett läge där bostadsefterfrågan är mätad, och vi vet inte riktigt vilka priser folk vill betala för bostäderna. I dag upplever vi ett betydande köpmotstånd mot den allra nyaste produktionen och även mot delar av den äldre. Det är inte säkert att vi får ett fastighetsekonomiskt system som över tiden fungerar så harmoniskt och fulländat som Ingemar Ståhl antyder.

### **Ingemar Ståhl:**

Antag att fastigheter skulle avkasta reallt 2 procent per år och att man fick amortera över 50 år och att deprecieringen varje år utgör 0,75 procent. Vi skulle då få ner basannuiteten från 5,1 procent till 3,7 procent. Det innebär att initialhyrorna kunde sänkas med 10—15 procent.

Vad jag säger är att man med nuvarande bostadsvolym utan att riskera den långsiktiga återbetalningsförmågan skulle kunna få ner initialhyran så att alla lägenheter blev uthyrda. Sedan måste man vara försiktig så att man inte på denna nivå bygger för mycket och pressar ner avkastningen ytterligare, men då kan man alltid ändra realränteatagandet.

Liksom Ysander menar jag att svensk bostadspolitik och dagens bostadsbestånd mycket väl tål positiva realräntesatser och att den problematik vi diskuterar huvudsakligen är en fråga om periodisering av amorteringar och räntor i en inflationsekonomi.

Det är inte något orimligt antagande att bostäder skulle avkasta 2 procent reallt. En bra aktieportfölj har väl historiskt inte givit mer än 3 procent, och på det området har kurssvängningarna en annan karaktär.

### **Torsten Carlsson:**

Var skulle hyrorna hamna om det fanns motstånd mot att hyra nyproducerade lägenheter?

### **Ingemar Ståhl:**

Vi skulle vid en positiv realräntenivå kunna sänka hyrorna i nyproduktionen utan att riskera den långsiktiga återbetalningsförmågan.

Vi skulle också kunna gå ner till en basannuitet strax under 5 procent och ta chansen att ändra paritetsslånen för att slippa den hämsko på penningpolitiken som bostadspolitikerna utgör.

### **Torsten Carlsson:**

I dagens läge gör allmännyttiga företag motstånd mot detta. De utgår från självkostnadsprincipen, och får de inte beräkna hyror enligt den vill de ha statsbidrag. Hur stor skulle hyran bli om man gjorde en sänkning till detta läge på marknaden?

### **Ingemar Ståhl:**

Den skulle vara litet lägre, men jag tror att man klarar saken på sikt. I dagens läge kan de inte göra det, eftersom de har hundra procentig belåning och inget eget kapital.

### **Björn Hårsman:**

Man kan faktiskt få en ganska hyfsad definition av begreppet skälig hyra, om man utgår från dagens boendemönster och de mål-

sättningar som gäller för bostadspolitiken, nämligen att trångboddheten skall avvecklas och att alla skall bo i moderna lägenheter. Jag skall förklara det med ett exempel. Vi utgår från en tvåbarnsfamilj som bor i en tvårumslägenhet. Hyran för en trerumslägenhet bör sättas så att den familjen kan flytta in där utan att försätta sig i en sämre position.

Jag vill sedan fråga Ingemar Ståhl, om vi inte får en alltför passiv hyrespolitik om förstagångshyrorna bestäms på en lägre nivå än i dag och man sedan indexreglerar dem så att de ökar över tiden. Ståhl utgår från att man efterfrågar en bestämd bostadstyp: en ettrumslägenhet, en tvårumslägenhet eller en trerumslägenhet. Efterfrågan beror emellertid på inkomstutveckling och åldersfördelning, och hushållens storlek förändras. Man kan inte ändra hyran bara efter indextal, utan man måste också beakta tidutvecklingen och andra faktorer. Man riskerar att få orimliga prisrelationer mellan olika typer av lägenheter om man utgår från vad som är jämviktshyra för olika lägenhetstyper i dag.

### **Ingemar Ståhl:**

Det kan vara lämpligt att diskutera som om det fanns en homogen lägenhetstyp för att sedan kunna presentera en mer sofistikerad modell som tar med kvalitetsaspekter och efterfrågeförskjutningar.

### **Bengt-Christer Ysander:**

Jag vill först säga att Hårsmans definition av skällig hyra ungefär stämmer med min tolkning av begreppet. Jag är fortfarande intresserad av att få veta i vilken mån utredningens egna ledamöter utgår från ett realränteresonemang när de talar om skällig hyra.

Jag vill sedan fråga, varpå motståndet mot indexlån beror. Varför skall man simulera indexlån genom att laborera med paritetsslån? Med indexlån menar jag någonting som skulle vara bundet till konsumentprisindex. Det förekommer alltid ett motstånd mot drastiska förändringar, men de institutionella förändringar som krävs för ett verkligt indexlånesystem är inte större än de som krävs för att få ett simulerat indexregleringssystem att fungera, men det blir ännu mer motiverat att ändra det institutionella mönstret i form av bankernas struktur.

Ordföranden tog upp kreditmarknadsutredningens resonemang om att formellt föra bostadsfinansieringen över budgeten. Jag tycker att en bostadsbank borde kunna

ge ut obligationer med en — i motsats till nu emitterade obligationer — positiv realränta. Sådana obligationer skulle kunna utbjudas inte bara till AP-fonden utan också till allmänheten, eftersom det väl är rimligt att även småsparare erbjuds värdesäkra placeringsmöjligheter.

Beror kanske motståndet på att man vill att allmänheten skall behålla sin penningillusion? Jag har diskuterat biståndsfrågor tillsammans med UNCTAD-folk, och där stöter vi på samma problematik, fastän i kvadrat. Där diskuterar man, om man skall kunna gå ner från 2 till 1,5 procent, men realräntan ligger kanske på minus 6 à 7 procent. Eftersom man tillämpar det nominalistiska betraktelsesattet, får man ansvällningar av betalningar i början av perioden, vilket leder till en ytterligare kumulering av u-ländernas skuldproblem. Det är precis samma problem som våra hyresgäster nu stöter på.

Om man accepterade en realräntenivå, skulle man kanske få ned engångsskuldssättningen och därigenom kunna minska svallvågseffekten. En invändning är då att folk har kvar sin penningillusion och att ingen vill acceptera så låga realräntor som det då blir fråga om.

Är det samma typ av argument som ligger bakom motståndet mot reallån, att man hoppas kunna bibehålla penningillusionen hos folk? Tvingas man ändå inte inse hur den faktiska realränteutvecklingen fortgår och i stället anpassa sig efter denna?

Jag skulle vara intresserad av att få veta av dem som har diskuterat dessa frågor i utredningen vad det är för psykologiskt, politiskt och institutionellt motstånd som gör att man hellre vill laborera med olika varianter av simulerade indexlån.

### **Arne Näverfelt:**

Jag vill bara göra några korta reflexioner med anledning av Ingemar Ståhls matematik.

Jag har sett många sådana kalkyler, och det är lätt att fastställa procentsatser och uppräkningssatser som gör att man får det hela att gå runt på den avsedda tiden. Det finns emellertid två väsentliga hakar.

Den ena haken har Erik Svensson redan berört, nämligen att det i praktiken inte är möjligt att företa hyreshöjningar i den takt som Ingemar Ståhls resonemang förutsätter. En förutsättning är att man har indexreglerade skatteskalor, och en annan förutsättning är självfallet att Erik Svensson är med på noterna. Vidare förekommer det stora regionala och lokala fluktuationer på

marknaden som ställer till många problem.

Den andra haken har samband med driftskostnaderna. Om inflationen uppgår till 8—10 procent om året, stiger driftskostnaderna minst lika mycket, eftersom de till stor del gäller tjänster. Det är då lätt att räkna ut när systemet bryter samman.

Om Ingemar Ståhls kalkyl kan jag säga ungefär detsamma som jag sade i min reservation: Rävaxen slår igen om Ingemar Ståhl efter bara några år.

## Kurt Månsson:

Jag vill anknypa till vad Ingemar Ståhl och Torsten Carlsson sade.

Ståhls resonemang om vertikal fastighetsindelning är värt att uppmärksammas mer än vad som har skett. Hela problemet med finansiering går i stor utsträckning ut på att få konsumenten att hjälpa till. Det gäller att få konsumenterna att efterfråga bostäder på ett sådant sätt att vi får behovstäckning.

I dag har vi en lång kö av sparare som vill ha bostäder på fyra, fem eller sex rum och som vill köpa egnahem, men vi har ingen kö av sparare som vill ha ett, två och treor, den senare gruppen är lika många. Här finns en dold reserv av människor som är villiga att bidra till bostadsfinansieringen. Det finns också många som vill ha stora lägenheter i stora hus.

En vertikal fastighetsindelning skulle göra det möjligt för vanliga människor att köpa en fyrarummare för 150 000 kronor, i stället för att behöva betala 160 000—170 000, om bostaden ligger på marken. En som behöver en tvårummare skulle kunna få en sådan bostad för 70 000 och sätta in 7 000 kronor själv — det är inte mer än hälften av vad den billigaste bilen kostar.

Man säger att detta inte är politiskt gångbart, jag håller med Erik Svensson om det, men jag tror att tanken mögnar, eftersom kravet på valfrihet är så stort.

## Erik Svensson:

Först skall jag försöka besvara Ysanders fråga, eftersom ingen annan har gjort det. Frågan gällde varför intresset för indexlån är så ringa.

Jag känner inte till någon politiker som sedan Bertil Ohlins dagar har intresserat sig för detta. Saken togs upp till allvarligt övervägande i det betänkande som bostadspolitiska utredningen lade fram 1966. Där var det ingen av politikerna som ägnade frågan mer än ett förstrött intresse. Det berodde naturligtvis delvis på att Guy Arvidson presenterade matematiska formler som

sträckte sig över flera sidor och som ledamöterna inte kunde förstå.

Den väsentligaste anledningen till att det inte finns något intresse är emellertid enligt min mening att ingen har kunnat ge någon redovisning av hur indexlånen har fungerat i Finland, Brasilien och Israel. Det har icke gått att marknadsföra indexbundna lån, och systemet har icke fungerat enligt den ideala modell som Ståhl har presenterat. Jag tror inte det kommer att finnas förutsättningar för sådana lån i fortsättningen heller, utan man får nog söka sig fram på andra vägar.

Paritetslånen kan sägas utgöra ett sådant försök, och de omfördelningslån vi har föreslagit är ett annat. Jag har ingen anledning att gå in i polemik mot Ståhl när han säger att vi skulle kunna sänka bostadsröntan från 5,1 till 3,7 procent, vilket skulle betyda en hyressänkning med ungefär 20 kronor per kvadratmeter. Det är bara att tacka och ta emot.

Jag har alltid tyckt att man har överdrivit när representanter för kreditmarknaden skildrat hur invecklad en statlig långivning skulle bli. I Norge har man en husbank som enligt vad jag vet inte fungerar krångligare än det system vi har.

Man säger att en statlig långivning inte skulle leda till lägre kapitalkostnader. Den frågan sammanhänger med vilka investeringskostnader en totalfinansiering skulle omfatta. Det nuvarande systemet med särskilda byggnadskreditiv innebar mycket hög ränta på kreditiven, en ränta som sedan läggs till byggnadskostnaderna. Skall en del av investeringskostnaderna på detta sätt inte täckas av statslån utan ligga utanför och finansieras med dyra pengar? Jag är övertygad — utan att kunna matematiskt bevisa det — om att det skulle leda till möjligheter att sänka hyran med 8—10 kronor i dag. Så stora är nämligen de kostnader som i dag skall täckas in till högre ränta jämfört med basannuiteten.

Man går här som katten kring het gröt. Jag förstår att Erik Höök är ängslig för att vi skall börja diskutera kärnproblemet i bostadspolitiken, nämligen avdragen. Jag förstår varför en del av herrarna skulle vilja ha en integrerad finansiering — den skulle ge rika möjligheter åt byggmästarna att utvidga den spekulationsbebyggelse som i dag förekommer på småhusområdet till följd av avdragsrätten till flerfamiljsbebyggelse.

Jag delar Torsten Carlssons uppfattning att vi måste klara finansieringsproblemen för saneringsverksamheten, men jag instämmer inte i hela hans beskrivning av problemet. Våra gamla industristäder — tex Norrköping, Göteborg och Jönköping — omfattade mycket mer slumbebyggelse på

1930-talet, när vi inte hade några regleringar alls, än de gör i dag. Jag tror med andra ord inte att man löser problemet genom att låta bankerna bestämma vilka som skall få låna pengar till saneringar i innerstaden. (Se sid 66)

Skälet till att vi har så mycket skräpbyggelse kvar är helt enkelt att samhället har varit mycket släpphänt då det gällt att hävda de allmänna intressena gentemot enskilda intressen. Vi har låtit de privata fastighetsägarna hålla på litet hur som helst. De har fått spekulera i att underlåta att rusta upp hus i avvaktan på att kamma hem vinster den dag fastigheterna säljs.

## Bengt-Christer Ysander:

Först vill jag tacka Erik Svensson för att jag fick ett slags svar på frågan, varför man skyggar för indexlån, men hans svar väcker nya frågor.

Jag förstår mycket väl att det är svårt för politiker att läsa Guy Arvidsons bilaga och att man av den kan få intrycket att det är någonting krångligt som föreslås, men realiter är situationen precis den motsatta. Vad vi nu håller på med är att simulera indexlån. Om man skall lyckas på det sättet få någon effekt på hyran, krävs det samma institutionella förändringar förutom att systemet blir mycket krångligare med alla kompenserande överföringar och blandningen av nominellt och reall som gör att ingen begriper vad det handlar om. Vidare krävs det en lång rad politiska beslut gällande tillämpningen av paritetslånen och förändringar i basannuiteten, som inte skulle krävas om man tillämpade rena indexlån. Det är indexlånen som är det enkla, medan det t o m för en expertgrupp som denna är svårt att få klarhet i vad det nuvarande systemet innebär.

Anledningen till att jag begärde ordet var att Torsten Carlsson nämnde att frågan om omsättning och sanering av äldre fastigheter hänger ihop med de pris- och finansieringsproblem som vi talade om under förmiddagen. Jag vill här slå fast tre punkter. (Se sid 66)

För det första: Om vi hade en typ av indexlånegivning bakom den kostnadsanpassade prissättningen, skulle problemet försvinna eller bli väsentligt mindre beträffande den del av värdestegringen som har att göra med inflationen. Det skulle då inte finnas några svårbelånade övervärden av detta slag, som försvarar försäljning och skapar irrationella motiv för ombyggnad. Att det problemet kvarstår sammanhänger med att vi har nominallånegivning och att man gör för stora reala initialamorte-

ringar.

För det andra: Det finns motiv för liberalare och enhetligare belåningsregler för äldre fastigheter som Torsten Carlsson inte tog upp men som jag tycker är väsentliga och som jag själv har drabbats av. Jag tänker på fördelningsaspekten. Det är uppenbart att det finns stora skillnader i boendekostnaderna mellan personer som bor i det äldre beståndet av egnahem, kanske minst lika stora skillnader som mellan olika boendekategorier. Denna fördelningsproblematik utgör ytterligare en motivering till att man bör ta upp frågorna.

För det tredje: Det man här säger om hur ekonomiskt det är att bedriva saneringsverksamhet låter övertygande. Säg emellertid att man slopade prioriteringen och gav möjlighet till sådana här lån men samtidigt tog bort det ekonomiska incitament som sammanhänger med det nuvarande nominella lånesystemet, förutom att man tog bort det kontroversiella inslag som sammanhänger med att egna arbetsinsatser inte beskattas. Skulle verkligen saneringsverksamheten då öka? Även om den kan vara privatekonomiskt lönsam är det inte självklart att den är samhällsekonomiskt lönsam. Det är svårt att ta ställning till frågan, vilken grad av sanering som är samhällsekonomiskt lönsam — det sammanhänger med nuvarande skattesystem. Det är dock inte självklart samhällsekonomiskt motiverat att klä in förortshusen i fasadtegel eller bygga garage till gräsklippare.