

# Ett förord och ett förslag

Bostadsfrågan är egentligen en orimlig företeelse i svensk politik. Det finns ju inget område där svenska folket genom sina politiska institutioner har ett så fast grepp om utvecklingen. I motsats till frågorna om krig och fred, energiförsörjning eller konjunkturer krånglas inte bostadsfrågorna till av något internationellt beroende. Som jag tidigare har framhållit på denna plats är bostadproduktionen rent tekniskt effektiv och talet om byggnadsindustrins, byggnadsarbetarens, markspekulationens, byggämnesindustrins eller fastighetsägarnas roll som en slags profitörer som driver upp kostnaderna är oriktigt och förvirrar bara diskussionen. Och kapital till bostadsproduktionen ställs ju till förfogande till realräntor som är lägre än någonsin.

Vidare styrs utvecklingen nu av folkligt kontrollerade organ. De omstridda miljöerna byggs av kommunalt ägda bostadsföretag och kooperativa folkrörelser, kommunerna har planmonopol, förköpsrätt till mark och expropriationsrätt till sitt förfogande. Staten fastställer de tekniska normerna i bostadsbyggandet. Nästan alla hyror i landet fastställs direkt eller indirekt genom förhandlingar mellan hyresgästföreningar och representanter för kommunägda bostadsföretag. Det är numera löjväckande att i största allmänhet kräva samhällelig styrning för att råda bot på problemen. Vi har redan en nästan total samhällelig styrning och frågan är helt enkelt åt vilket håll vi skall styra.

Det symposium om bostadspolitik som den 5 september i år arrangerades av Nationalekonomiska Föreningen med finansiellt stöd av de tre stora bostadsfinansieringsinstituterna BOFAB, SPINTAB och Stadshypotekskassan visade enligt min mening på två viktiga slutsatser. För det första har systemet blivit så krångligt att inte ens experterna riktigt begriper hur beskattning, paritetslån och hyressättning egentligen fungerar. Detta är ett demokratiskt problem, eftersom det är svårt att ha en folklig kontroll av något som inte går att överblicka.

För det andra är det uppenbart att vissa problem med alltför höga förstahandshyror och bristande neutralitet i beskattningen mellan ägande, bostadsrätt och hyra är enkla att klara av. Några ekonomer och jurister med ett väldefinierat uppdrag beträffande fördelningsfrågorna kan klara av den saken på ganska kort tid. Utvägarna är flera och politikerna kan begära alternativa lösningar.

En annan intressant iakttagelse är att det inte står klart hurvida svenska folket genom sina förtroendevalda önskar subventionera boendet som sådant eller bara boendet för vissa grupper eller om det rent av är så att man inte vill subventionera boendet alls utan bara önskar förändra inkomstfördelningen till förmån för vissa grupper. Det saknas en diskus-

sion om vad man kan mena med att bostad bör betraktas som en social rättighet. Skulle vi, som i många år har haft en punktbeskattning på baslivsmedel som mjölk och kött (genom högprislinjen i jordbrukspolitik) plötsligt betrakta barnlösa högavlönades tredje och fjärde rum som en social rättighet?

Den allra mest fundamentala frågan är ändå vem som skall bestämma hur befintliga och framtida bostäder och bostadsmiljöer skall vara. Det förefaller rimligt att anta att vi har majoritet i landet för tanken att det är de boende som skall göra det. För de nya bostäder och bostadsområden som planeras är det säkert, som Hjalmar Mehr har framhållit, omöjligt att hitta just dem som sedan skall bo där. De finns ju ofta inte ens i landet under planeringsperioden. Det naturliga förfaringssättet är då att som på andra områden göra marknadsundersökningar och få fram vad folk är intresserade av och villiga att betala för och sedan producera därefter. De kommuner, bostadsrättsföreningar och privata företag som då misslyckas får själva ta ansvaret genom att sänka boendekostnaderna till en nivå där bostäderna blir attraktiva och sedan täcka förlusterna på annat sätt, i värsta fall genom konkurs. Endast genom att åstadkomma en väl fungerande marknad för bostäder, där de företag som producerar fel slås ut eller tvingas ändra sin produktionsinriktning kan man få en bostadsproduktion som styrs av *konsumenternas värderingar*.

En annan fråga är hur bostäderna skall förvaltas. Det går en stark våg av krav på medbestämmande, inflytande över den egna arbetsplatsen och decentralisering av besluten genom vår tid. Man skulle tro att bostäderna var ett av de områden där det ligger närmast till hands att flytta över makten och därmed naturligtvis det ekonomiska ansvaret till brukarna. Bostadskapitalet utgör sannolikt drygt en tredjedel av det totala realkapitalet i Sverige och en överflyttning av den del som nu ligger i hyresfastigheter i de boendes egna händer innebär en betydelsefull samhällsförändring. Om alla privata och kommunägda hyresfastigheter övertas av sina hyresgäster i form av lagom stora bostadsrättsföreningar skulle sannolikt en social dynamik av stor omfattning utlösas. Ty det är få ekonomiska angelägenheter som har så stor omedelbar betydelse för den enskilda medborgaren. Man borde alltså kunna hoppas på ett naturligt engagemang av de allra flesta, när besluten både påverkar den egna boendemiljön direkt och dessutom värdet på hans bostadsrätt.

Det är min tro att detta skulle ha en kraftig utbildningseffekt genom att lära folkflertalet ekonomiskt beslutsfattande, konfliktlösning och samarbete vilket naturligtvis är viktigt för de ännu större uppgifter som väntar efter hand som löntagarinflytandet över det ekonomiska livet ökar. Det skulle också jämställa folk i flerfamiljshus med småhusägare, så till vida att förvaltningen och sannolikt en stor del av drift och underhåll skulle kunna bli egenarbete och därmed obeskattat. Rätt upplagt avlägsnar reformen dessutom naturligtvis de skillnader i beskattning som nu föreligger mellan de båda grupperna. Det räcker därvid att göra insatsen tillräckligt hög.

Reformen är till skillnad från många andra dessutom kostnadsfri. Lånen är ju redan placerade och allt som krävs är att de övertas dels av de nybildade bostadsrättsföreningarna dels av de enskilda medlemmarna. Priset

på åtskilliga nya lägenheter, som nu inte går att hyra ut, skulle naturligtvis få sänkas under produktionskostnad, men det problemet har vi ju redan nu i en annan form genom att det inte går att ta ut självkostnads-  
hyror.

De institutionella förändringarna skulle bli relativt omfattande. De allmännyttiga bostadsföretagen skulle försvinna som fastighetsförvaltare, men skulle kanske fortsätta som byggherrar och producera bostadsområden som sedan såldes till bostadsrättsföreningar. Hyresgäströrelsens funktionärer och förtroendevalda skulle väl sannolikt med sina insikter i fastighetsförvaltning och bostadsvärdering få naturliga arbetsuppgifter som serviceorgan för de nya bostadsrättsföreningarna. Den redan existerande bostadskooperationen kunde kanske passa på och ändra sin struktur till högre insatser, mera egenarbete och mindre likriktning på samma gång. Slutligen kunde kanske kommunerna försöka förmå de nuvarande småhusägarna att bilda bostadsrättsföreningar som kunde ta över en del av de uppgifter kommunen nu har i småhusområden, såsom lekplatser, parkeringar och grönområden. Sannolikt skulle det dessutom efterhand bli naturligt för sådana samfälligheter att då gå vidare och skapa ytterligare gemensamma faciliteter som utomhusbassänger, bastu, bordtennislokaler och dylikt. Hyreslägenheter skulle kvarstå endast för studerande och medborgargrupper som är starkt rörliga mellan olika orter och länder.

Anledningen till att jag pekar på denna bostadspolitik är inte att jag vill tala om vad mina privata värderingar leder till för bostadspolitiska slutsatser. En privatpersons värderingar är ointressanta i sammanhanget. Anledningen är att jag tycker mig se att alla partier i landet har sådana värderingar att de borde komma till samma slutsats. Socialdemokratin har ju alltid stått nära bostadskooperationen och bör se en reform av det här skisserade slaget som en naturlig metod att lägga bestämmanderätten över produktionen av bostadstjänster i hela folkets händer. Mittpartierna borde nå samma slutsats utifrån sin värdering av medinflytande och decentralisering. Moderaterna har ju en egendomsägande demokrati som mål och sätter knappast den försvinnande lilla gruppen privata fastighetsägare framför det målet. Det tycks alltså föreligga politisk enighet om ett avskaffande av hyresformen som ett dominerande inslag i svensk bostadspolitik.

*Nils Lundgren*

---