

# NATIONALEKONOMISKA FÖRENINGENS

sammanträde den 18 december 1962

---

Ordförande: Professor *Erik Dahmén*

---

## Hyreskontroll eller fri prisbildning på bostadsmarknaden?

### Professor Ragnar Bentzel:

Herr ordförande! Mina herrar! Industriens Utredningsinstitut kommer inom kort att ge ut en skrift, som skall heta *Bostadsbristen, en studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*. I den skriften, som har författats gemensamt av docenten Assar Lindbeck, laboratorn Ingemar Ståhl och mig, försöker vi analysera dels den nuvarande hyreskontrollens verkningar, dels de övergångsproblem som skulle uppkomma vid en eventuell avveckling av kontrollen.

När jag åtog mig att hålla detta föredrag, trodde vi att den skriften skulle ha utkommit just i dessa dagar. Nu har det inte blivit så. Den har blivit försenad och lär väl inte komma fram förrän i början av nästa år. Det är mig emellertid mycket angeläget att redan från början framhålla här, att det jag säger i dag helt och hållet bygger på de resultat, som framkommit under samarbetet mellan Lindbeck, Ståhl och mig. Därmed är naturligtvis inte sagt, att jag av rädsla för mot-hugg vid diskussionen i dag vill gömma mig bakom mina kamrater. Vad jag säger i dag står jag givetvis för själv.

Det är välbekant att den nuvarande hyreskontrollen har lett till en situation, som är långt ifrån idealisk. Vi har sedan länge haft en besvärande bostadsbrist och en omfattande hyressplittring, vilket har medfört en stark inskränkning i människornas möjligheter att välja sin bostadskonsumtion. Många människor kan i dag över huvud taget inte få någon egen bostadslägenhet, andra kan inte få den sorts lägenhet de vill ha, och vissa hushåll gynnas genom att de får bo i speciellt billiga lägenheter. Denna situation har vidare lett till att saneringsverksamheten snedvridits, rörligheten på arbetsmarknaden hämmats, konkurrensen på byggnadsmarknaden inskränkts o. s. v.

Allt detta är emellertid välkänt, och jag skall här inte gå närmare in på det. I stället skall jag koncentrera min framställning på en

diskussion av de problem, som kan väntas uppstå vid en eventuell avveckling av hyreskontrollen.

*Vad har vi då för alternativ*

till den nuvarande ordningen på bostadsmarknaden? Jag skall här i dag utgå från att det vi vill se som alternativ till den nuvarande hyreskontrollerade marknaden är en bostadsmarknad med jämviktsprusbildning, d. v. s. en marknad där hyrorna bestäms av samspelet mellan efterfrågan och utbud på ett sådant sätt att jämvikt uppstår inte endast på bostadsmarknaden som helhet utan även på de olika delmarknaderna. På en sådan marknad sker fördelningen av det tillgängliga bostadsbeståndet genom en generell marknadsmekanism, analog med den som förekommer på marknaden för andra varor och tjänster. Någon bostadsbrist förekommer inte, och konsumenten kan själv avgöra hur han vill fördela sin konsumtion mellan bostadsnyttjande och andra konsumtionsområden, och han kan också välja den typ av bostad han önskar. Det som begränsar hans valmöjligheter beträffande bostadskonsumtionen blir — liksom på andra områden — hans ekonomiska situation, d. v. s. hans inkomst och/eller förmögenhet. Inom den ramen har han emellertid full valfrihet.

Innan jag går in på övergångsproblemen skall jag i allra största korthet säga några ord om den nuvarande hyreskontrollens konstruktion och omedelbara verkningar.

*Den hyreskontroll,*

som myndigheterna i dag utövar, är baserad på tre olika typer av bestämmelser. Vi har för det första *hyresregleringslagen*. Dess giltighet är lokalt begränsad till 308 kommuner — inkluderande flertalet städer och större tätorter — och där gäller den för samtliga enskilda hyresfastigheter med undantag för sådana som tilldelats statliga lån efter 1956. Hyresregleringslagen kompletterades redan vid sin tillkomst år 1942 med en lag om kontroll av bostadsrätters överlåtelsevärden.

För det andra har vi bestämmelser om att i vissa fall *maximihyror* skall fastställas för hyresfastigheter och *maximala försäljningsvärden* för egnahem och bostadsrätter. Dessa bestämmelser gäller för samtliga fastigheter som har statliga lån tilldelade efter 1948. Undantagna är dock fastigheter tillhöriga allmännyttiga företag. För dessa fastigheter gäller den tredje typen av bestämmelser, nämligen den att företagen skall tillämpa *självkostnadsprincipen* vid sin hyressättning.

Jag skall här inte gå in på frågan hur hyressättningen rent tekniskt sett tillgår inom ramen för dessa tre typer av kontrollsystem. Vad som

från principiell synpunkt sett är väsentligt i det sammanhanget är endast att hyressättningen i alla de tre systemen (inklusive kontrollen av överlåtelsevärden för bostadsrätter och egnahem) baseras på självkostnadsprinciper och alltså fastställs från kostnadssidan. Det förhållandet gör, att de marknadsmässiga konsekvenserna av de olika systemen blir likartade och att man därför vid flertalet resonemang kan behandla de tre systemen på ett enhetligt sätt.

Det är naturligtvis det förhållandet att hyrorna fastställs från kostnadssidan och inte från efterfrågesidan som gör att den hyreskontrollerade marknaden fungerar på ett helt annat sätt än en jämviktmarknad. Därigenom att hyrorna hålles nere kan den balans som utmärker en jämviktmarknad inte utan vidare etableras utan ett permanent efterfrågeöverskott (en bostadsbrist) uppkommer.

Vidare kommer på den kontrollerade marknaden inte såsom på jämviktmarknaden konsumenternas värderingar att bli avgörande för relationerna mellan hyrorna i olika fastigheter, vilket innebär att efterfrågeöverskottet blir ojämt fördelat mellan olika lägenheter. Man får en helt annan hyresstruktur än på jämviktmarknaden. Det uppstår med andra ord en hyressplittring. Det är välbekant att vi åtminstone i de större städerna har en mycket omfattande hyressplittring. Det som i främsta rummet är avgörande för hyrans höjd i en lägenhet i dag är ju fastighetens byggnadsår.

#### *Efter dessa påpekanden*

skall jag nu övergå till att diskutera några av de problem, som skulle uppkomma vid en avveckling av hyreskontrollen. Jag börjar då med de två frågorna:

Kan vi bygga bort bostadsbristen?

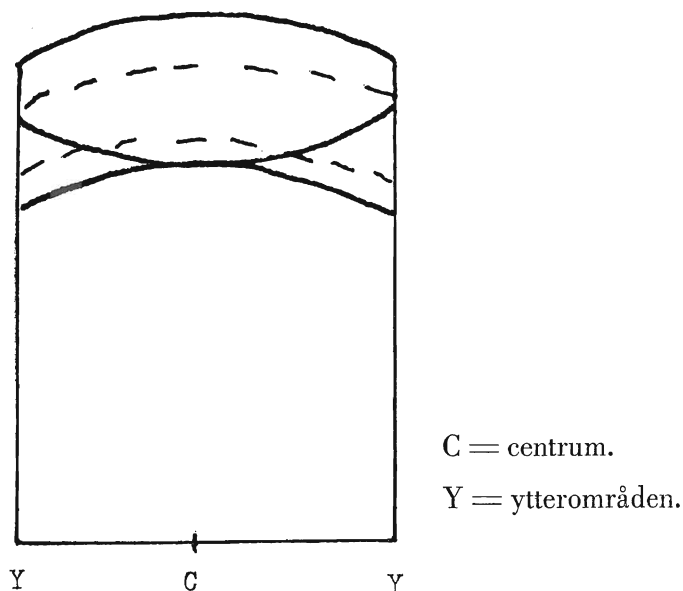
Vad skulle en avveckling av kontrollen medföra för konsekvenser för hyrorna?

Därefter skall jag ta upp vissa marknadsproblem, som sammanhänger med förekomsten av allmännyttiga företag och generella subventioner. Slutligen skall jag diskutera vad en avveckling av hyreskontrollen skulle betyda för inkomstfördelningen och bostadsfördelningen.

I den bostadspolitiska debatten framföres ofta den åsikten att man bör försöka komma tillrätta med bostadsbristen inte genom hyreshöjningar utan genom en omfattande byggnadsverksamhet. Man skall med andra ord *bygga* bort bostadsbristen och inte upphäva kontrollen förrän marknaden i huvudsak är i jämvikt. Det är emellertid ganska oklart vad man egentligen menar med ett sådant program. Man kan

tolka det på olika sätt. Jag skall här ge några tolkningar och diskutera vad de egentligen skulle innebära.

Det kan då vara anledning att göra detta i anslutning till en figur av detta utseende:



Det är en mycket schematisk framställning av hyressituationen. Figuren skall ses som en genomskärning av hyresnivån i en stad, där "C" betecknar centrum och "Y" ytterområden. Och i dag är det faktiskt så, att vi har de lägsta hyrorna i centrum och de högsta i ytterområdena. Den mellersta heldragna bågen markerar därför vår nuvarande hyressituation på den kontrollerade marknaden.

På en jämviktsmarknad kan vi räkna med en omvänd situation — alltså den översta heldragna bågen, som buktar åt andra hållet. Där är hyresnivån högst i centrum och lägst i ytterområdena.

En tolkning av uttrycket "bygga bort bostadsbristen" är, att man skall bygga så mycket bostäder att jämvikt uppnås utan att hyrorna stiger i någon del av beståndet. Det skulle med andra ord betyda, att vi bygger så mycket att den översta bågen pressas ned så, att topphyrorna kommer att ligga vid de nuvarande bottenhyrorna. Om vi gör det, så får vi en situation som ser ut som den understa heldragna båglinjen — d. v. s. hyrorna i ytterområdena pressas ned långt under dagens nivå. Men om så sker, sänkes också fastighetsvärdena i motsvarande grad, alltså till ett värde, vid vilket ingen byggherre skulle vilja bygga några bostäder.

Den enda möjligheten är då att genom statliga subventioner täcka gapet mellan byggnadskostnaderna och dessa låga fastighetsvärden. Men där skulle det i så fall bli fråga om en så enorm subventioneringsgrad, att jag föreställer mig att det programmet är helt orealistiskt.

*En annan tolkning är*

att man genom en forcering av byggnadsverksamheten skulle uppnå en situation, i vilken hyreskontrollen kunde avvecklas utan någon höjning gav den *genomsnittliga* hyresnivån. En sådan målsättning är likartad med den föregående men inte fullt så extrem. För att kunna åstadkomma denna målsättning tvingas man emellertid också till en mycket omfattande subventionering av nyproduktionen, eftersom man ju skulle tvingas att pressa ner hyresnivån — och därmed också fastighetsvärdena — i ytterområdena långt under dagens nivå. Jag har markerat det med den understa streckade linjen på figuren.

Även om subventioneringsgraden här skulle bli något mindre än i det föregående alternativet, är det uppenbart att det skulle behöva bli fråga om en mycket omfattande subventionering. Även detta program förefaller därför orimligt och kan, såvitt jag förstår, avföras från diskussionen.

*En tredje, mindre extrem, tolkning*

av tanken att bygga bort bostadsbristen är att man genom forcerad byggnadsverksamhet skall komma i den situationen att efterfrågeöverskottet på nya lägenheter skall ha försvunnit, och att man först därefter avvecklar kontrollen. I detta fall är det uppenbarligen inte fråga om att sänka hyresnivån i ytterområdena utan endast att åstadkomma jämvikt på marknaden för nya lägenheter. Någon fullständig marknadsjämvikt skulle det givetvis inte innebära. Även om jämvikt uppkommit i ytterområdena, skulle på grund av hyressplittringen ett efterfrågeöverskott fortfarande råda inom det äldre beståndet, innan kontrollen släppts. Man skulle få en jämviktsstruktur, som illustreras av den översta streckade linjen. Efter frisläppningen skulle givetvis hyrorna i det äldre beståndet stiga som en ballong i mitten av figuren.

Ett program av den här sistnämnda typen kan inte sägas vara orimligt eller alldeles orealistiskt. Det stora frågetecknet är emellertid, om samhället är berett att offra så mycket resurser på nybyggnadsverksamhet, som skulle vara nödvändigt för att förverkliga programmet. Vi kan i dag inte säga hur stor byggnadsverksamhet som skulle behövas för att förverkliga ett sådant program inom rimlig tid, men vi har däremot många års erfarenhet av misslyckade försök att på detta sätt komma tillrätta med bostadsbristen.

Därtill kommer emellertid ett förhållande, som gör lämpligheten av även detta program tvivelaktigt, och det är följande: Låt oss tänka oss att man vid bibehållen hyreskontroll bygger så mycket att man verkligen når jämvikt på marknaden för nya lägenheter och sedan släpper kontrollen. Då stiger givetvis hyrorna i det äldre beståndet ganska kraftigt. Genom den hyreshöjningen minskar den totala bostadsefterfrågan och det förefaller sannolikt att den efterfrågeminskningen blir så stor, att efterfrågan minskar även i de nybyggda lägenheterna. Men om så sker, kommer hyrorna och därmed också fastighetsvärdena i dessa lägenheter att sjunka, vilket kan leda till en kris på byggnadsmarknaden. Vill man undvika den konsekvensen, måste man uppenbarligen avveckla hyreskontrollen *innan* jämvikt nåtts på marknaden för nybyggda lägenheter.

#### *Det jag hittills sagt*

om möjligheterna att bygga bort bostadsbristen kan i korthet sammanfattas så, att det är teoretiskt möjligt att bygga bort bostadsbristen i den meningen att alla som önskar sig en egen lägenhet kan erhålla en sådan, men det är helt omöjligt att bygga bort bostadsbristen på alla delmarknader. Vi kan med andra ord aldrig bygga bort *hyressplittningen*. Hur vi än bär oss åt, kan vi aldrig undgå hyreshöjningar i det äldre bostadsbeståndet. Frågan om vi skall bygga bort bostadsbristen eller om vi skall få bort den genom hyreshöjningar blir då en fråga om huruvida vi nödvändigtvis vill undvika hyreshöjningar i nyproduktionen eller inte. Personligen skulle jag i det sammanhanget vilja ställa frågan: Vad är det för sakrosankt med dagens hyresnivå i nyproduktionen? Varför skulle vi inte vara beredda att låta den stiga litet, om vi därigenom skulle ernå balans på marknaden?

Det görs stundom gällande, att en höjning av hyrorna i nyproduktionen skulle medföra förödande konsekvenser för byggnadsmarknaden. Man skulle där få en överkonjunktur, som skulle driva upp kostnadsnivån, och det skulle sedan bli svårt att få ner den nivån igen. Det argumentet har emellertid föga slagkraft. Det finns ju ingenting, som hindrar att statsmakterna genom ekonomisk-politiska åtgärder åstadkommer balans på byggnadsmarknaden även vid en högre hyresnivå i nyproduktionen.

Alternativet till att avskaffa bostadsbristen genom att bygga bort den är ju att släppa hyreskontrollen tidigare och låta hyrorna anpassa sig till det existerande beståndets storlek och struktur. Därigenom skulle man vinna tid, vilket skulle vara en stor fördel, inte minst med tanke på att man då tidigare skulle kunna inrikta nyproduktionen i

enlighet med konsumenternas värderingar. Om man föredrar denna senare väg, ställes man inför den frågan hur hyrorna skulle utvecklas efter en avveckling av kontrollen. Hur mycket skulle hyrorna behöva stiga för att jämvikt skulle etableras?

Att svara på den frågan är i sanning inte lätt. Våra kunskaper om bostadsefterfrågans priskänslighet är inte mycket att hurra för, och vi vet ju i dag inte ens hur stort efterfrågeöverskott som föreligger. Därtill kommer att utvecklingen med all sannolikhet skulle komma att bli väsentligt olika på olika orter. Om vi nu emellertid begränsar oss till att betrakta situationen i storstäderna, förefaller det ganska uppenbart att hyrorna i det äldre och mer centralt belägna bostadsbeståndet kommer att stiga ganska mycket, kanske med 25 eller 50 procent, kanske mer. Hur det går i städernas ytterområden är däremot ganska oklart. A priori kan vi inte med säkerhet säga att hyrorna där skulle komma att stiga eller om de skulle falla.

Hur det går i ytterområdena, beror, såvitt jag förstår, mycket på hur stor höjningen i de centrala delarna blir och hur mycket den höjningen inskränker bostadskonsumtionen där. Och vidare beror det mycket på hur hyreshöjningarna i de centrala delarna påverkar inflyttningen till och utflyttningen från städerna. För mig personligen förefaller dock det mest sannolika alternativet vara, att en frisläppning av hyreskontrollen i dagens läge skulle leda till en höjning av hyresnivån inte endast i städernas innerområden utan även i ytterområdena. Att gissa på hur stor den senare höjningen skulle bli vågar jag mig inte på. Det kan bli fråga om 10 procent, men det kan också vara fråga om större höjningar. Den dystra sanningen är, att vi vet mycket litet om vad som skulle hända vid en frisläppning av kontrollen.

### *Jag sade inledningsvis*

att den nuvarande hyreskontrollen baseras på tre olika typer av bestämmelser, hyresregleringslagen, bestämmelserna om maximihyror och maximala överlåtelsevärden i fastigheter med statliga lån samt bestämmelserna om de allmännyttiga företagen. Vill man nu ersätta den nuvarande bostadsmarknaden med en marknad med jämviktsprusbildning, måste man upphäva *samtliga* dessa kontrollåtgärder. En partiell avveckling av kontrollen — i den meningen att vissa bestämmelser upphävdes medan andra bibehölles — skulle omöjliggöra en fullständig marknadsbalans. För större eller mindre delar av bostadsbeståndet skulle därvid de nuvarande bostadsproblemen konserveras.

Antag t. ex. att hyresregleringslagen upphävs men övriga kontrollbestämmelser bibehålles. En sådan åtgärd skulle beröra endast ungefär

hälften av det bostadsbestånd som f. n. är underkastat kontroll. På den andra hälften skulle då alla de nuvarande bostadsproblemen komma att kvarstå; bostadsbrist skulle fortfarande råda och hyres-splittringen bli kvar fastän i annan skepnad. Vidare skulle hyreshöjningarna i den frisläppta halvan säkerligen bli större än efter en total avveckling av kontrollen, eftersom hela marknadens efterfrågeöverskott skulle kanaliseras in mot denna del av beståndet. Därtill kommer, att ju mer tiden går desto mindre jämviktsskapande effekt får en avveckling av enbart hyresregleringslagen. Det bostadsbestånd som beröres av denna lag blir en allt mindre del av det totala bostadsbeståndet, allteftersom nya bostadsområden växer upp och delar av det äldsta beståndet saneras.

Liknande olägenheter skulle uppkomma — fastän i förminskad skala — om man upphävde alla hyreskontrollerande bestämmelser förutom dem som gäller de allmännyttiga företagen. Om dessa efter en avveckling av hyreskontrollen fortfarande skulle vara skyldiga att fastställa hyror och kapitalinsatser från kostnadssidan, skulle bostadskostnaderna i dessa företags fastigheter — åtminstone i det något äldre beståndet — sannolikt komma att understiga motsvarande jämviktshyror. Någon fullständig marknadsbalans skulle i så fall inte kunna etableras.

#### *Det är helt självklart*

att en avveckling av hyreskontrollen är en *nödvändig* förutsättning för att en jämviktsprusbildning skall komma till stånd; man kan fråga sig om den också är en *tillräcklig* förutsättning. Mer konkret kan vi fråga oss, om hyresvärdar, egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare efter ett upphävande av kontrollbestämmelserna verkligen kommer att bete sig på ett sådant sätt att jämvikt uppkommer på marknaden.

Vad de hyreslägenheter beträffar som ägs av privatpersoner eller privata företag, kan man lugnt räkna med att hyrorerna efter kontrollens upphävande förr eller senare kommer att inställa sig på jämviktsnivån. Det finns ingen anledning tro att ägarna till sådana fastigheter i längden skulle vilja "idka välgörenhet" genom att inte ta ut marknadsmissig hyra.

När det gäller bostadsrättslägenheter samt egnahem med statliga lån är det sannolikt att ett övergivande av kontrollen av överlåtelsevärdena kommer att relativt snabbt leda till marknadsbestämda bostadskostnader, därigenom att fastigheternas kapitalvärde skulle stiga. För dessa typer av bostäder kommer kontrollens avskaffande uppen-



barligen att leda till en situation helt analog med den som f. n. råder på den "fria" delen av villamarknaden.

En speciell situation uppkommer emellertid i de allmännyttiga företagens fastigheter. Eftersom dessa företag inte eftersträvar vinst på sin rörelse, saknas incitament för dem att följa marknaden vid fastställande av hyrorna. Vi kan därför inte räkna med att de, sedan bestämmelserna om tillämpandet av självkostnadsprincipen upphävts, skulle börja tillämpa en marknadsmässig hyressättning. Möjligen skulle de dock övergå till att i större utsträckning än nu poola inkomster och utgifter inom sitt fastighetsbestånd, men det skulle ingalunda innebära en övergång till marknadsmässig hyressättning.

En avveckling av hyreskontrollen kan således väntas leda till att jämviktsprisbildning etableras på bostadsmarknaden med undantag för den del av beståndet, som äges av eller är knuten till allmännyttiga företag. Denna del är ingalunda obetydlig. Den uppgår f. n. till uppskattningsvis 15 procent av hela bostadsbeståndet. Då den därjämte förefaller att bli än större i framtiden, går det inte att blunda för de problem som uppkommer, om hyressättningen på denna del av marknaden blir helt annorlunda än på den övriga delen.

Om nu statsmakterna vid en avveckling av hyreskontrollen vill undvika uppkomsten av skilda hyresnivåer i fastigheter ägda av allmännyttiga företag och andra fastigheter, måste man på ett eller annat sätt försöka förmå de allmännyttiga företagen att tillämpa jämviktsprisbildningen. En möjlighet att förmå dem därtill vore att ge dem tillstånd till kapitalbildning och samtidigt medge hyresgäster och bostadsrättsinnehavare att utan företagens medgivande sälja hyresrätter. Om de allmännyttiga företagen då inte är beredda att acceptera uppkomsten av kapitalvinster för sina hyresgäster, återstår inget annat för företagen än att tillämpa marknadsmässiga hyror.

#### *Ett annat speciellt problem*

som uppkommer vid en eventuell avveckling av hyreskontrollen sammanhänger med förekomsten av de s. k. generella räntesubventionerna. Att dessa subventioner skapar problem vid en övergång från en hyreskontrollerad marknad till en marknad med jämviktsprisbildning beror därpå att subventionernas incidens ter sig helt olika på de marknaderna. På en hyreskontrollerad marknad, där hyrorna fastställs från kostnadssidan, innebär sådana subventioner en sänkning av hyrorna. Det blir med andra ord hyresgästerna som — åtminstone på kort sikt — får nytta av subventionerna.

På en jämviktsmarknad är emellertid situationen den omvända.

Eftersom hyrorna där bestämmas från efterfrågesidan, leder generella subventioner till en allmän höjning av efterfrågan, som gör det möjligt för fastighetsägarna att höja hyrorna och därmed kamma hem subventionsbeloppet i egen ficka. Om man nu skulle ha kvar dessa generella subventioner vid en övergång från en kontrollerad marknad till en marknad med jämviktsprusbildning, skulle man göra en bostadspolitisk saltomortal i den meningen att subventionerna skulle kastas över från hyresgästerna till fastighetsägarna och därmed helt och hållet förlora sin bostadspolitiska effekt.

En liknande situation skulle uppkomma för de egnahem och bostadsrättslägenheter, som har statliga räntesubventioner. Om de subventionerna kvarstår sedan kontrollen av överlåtelsevärdena upphävts, kommer ägarna att vid försäljning kunna tillgodogöra sig dessa subventioner i form av kapitalvinster. Därigenom får köparna betala för subventionerna, och därmed går dess bostadspolitiska effekt helt om intet. Subventionerna kommer i själva verket att flyttas över från *fastigheter* till den *person*, som vid kontrollens avskaffande äger villan respektive bostadsrätten.

Dessa förhållanden illustrerar i själva verket ganska väl att förekomsten av generella subventioner på en jämviktsmarknad egentligen är en orimlighet som bostadssocial åtgärd. Att statsmakterna vid en övergång till en jämviktsmarknad skulle acceptera att de personer som vid övergången äger en villa eller en bostadsrätt på detta sätt tillgodogör sig framtida subventioner och därigenom omintetgör dessas bostadspolitiska effekt, förefaller knappast troligt. En avveckling av subventionerna förefaller därför vara en självklar konsekvens av hyreskontrollens upphävande. En sådan åtgärd skulle givetvis innebära, att de hushåll som vid kontrollens avveckling äger ifrågavarande villor och bostadsrätter kommer att få sina bostadskostnader höjda. Detta betyder emellertid inte att dessa hushållskategorier kommer i ett sämre läge än andra. Det betyder tvärtom endast att de inte blir speciellt gynnade utan kommer i ungefär samma situation som hushåll boende i hyreslägenheter.

#### *Jag kommer nu till frågan*

vilka konsekvenser en frisläppning av hyreskontrollen kan väntas få på *inkomstfördelningen* i samhället. Hyreskontrollens tillskyndare gör ju ofta gällande, att en frisläppning av hyreskontrollen skulle leda till en stor inkomstomfördelning från hyresgäster till fastighetsägare. För många framstår en sådan inkomstomfördelning som orättvis och socialt icke önskvärd. Man menar, att det skulle innebära ett oskäligt gyn-

ande av ett relativt litet antal fastighetsägare på bekostnad av den stora mängden hyresgäster.

För att göra klart för sig vilken tyngd det ligger bakom dessa argument kan det vara lämpligt att något granska den typ av inkomstomfördelning, som skulle uppkomma vid en avveckling av hyreskontrollen.

Det är klart, att *vid given ekonomisk politik* en avveckling av hyreskontrollen skulle leda till en inkomstomfördelning från hyresgäster till fastighetsägare. Den inkomstomfördelningen kan nog bli ganska stor. Vi skall dock komma ihåg, att fastighetsägarna blir tvungna att skattevägen avstå från en del — uppskattningsvis hälften — av den inkomstökning de får. Vad som i själva verket sker blir alltså en inkomstomfördelning från hyresgästerna till fastighetsägarna och stat och kommun.

Men vad är det som säger att den ekonomiska politiken skall vara oförändrad? Statsmakterna har ju maktmedel till sitt förfogande att vidta sådana åtgärder som de finner lämpliga för att korrigera eventuella, icke önskvärda effekter på inkomstfördelningen. Man har ju en hel arsenal ekonomisk-politiska medel att använda: sloandet av generella subventioner, införandet av bostadsskatt och skatt på hyreshöjningar, förändringar i beskattningen av inkomst av fastighet m. m., m. m. Genom att laborera med dessa medel kan ju staten praktiskt taget helt bestämma vilken inkomstomfördelning som skall komma till stånd vid en avveckling av hyreskontrollen. Att det blir en omfördelning till fastighetsägarnas förmån är nog helt självklart, men det viktiga är att staten kan bestämma hur *stor* den överföringen skall bli, och det är ju den överföringen som är kruxet i sammanhanget.

Den inkomstökning fastighetsägarna får motsvaras givetvis av en motsvarande inkomstminskning för hyresgästerna. Men inkomstomfördelningen från hyresgäster till stat och kommun behöver ingalunda innebära någon realinkostminskning för hyresgästerna. De ökade stats- och kommuninkomsterna måste givetvis på ett eller annat sätt komma medborgarna till del, t. ex. genom sänkta skatter.

### *Jag sade nyss*

att förekomsten av generella räntesubventioner på en jämviktsmarknad egentligen är en orimlighet. Såvitt jag förstår måste man därför utgå ifrån att dessa subventioner avskaffas vid en avveckling av hyreskontrollen. Och till det kommer, att det finns många skäl som talar för införandet av en indirekt skatt på bostadsnyttjande. Genom en sådan skatt skulle man nämligen slå flera flugor i en smäll. Man skulle

minska fastighetsägarnas kapitalvinster, man skulle motverka uppkomsten av en överkonjunktur på byggnadsmarknaden, man skulle höja hyresnivån i de allmännyttiga företagens fastigheter, och man skulle också motverka den inkomstomfördelning från hyresgäster till ägare av egnahem och bostadsrätter, som annars tenderar att komma till stånd. Observeras bör att en sådan skatt på kort sikt inte påverkar hyresnivån.

Om man tänker sig, att man samtidigt som hyreskontrollen släppes avvecklar de generella bostadssubventionerna och inför skatt på bostadsnyttjande, skulle det uppenbarligen innebära en förhållandevis liten inkomstomfördelning från hyresgäster till hyresvärdar men däremot en mycket kraftig omfördelning från hyresgäster och ägare av egnahem och bostadsrätter till stat och kommun. Staten och kommunerna skulle få in mycket stora belopp. Fortfarande gäller givetvis att de pengarna på ett eller annat sätt måste komma medborgarna tillgodo i form av generella skattesänkningar, speciella subventioner till sådana befolkningsgrupper som man önskar skydda eller på något annat sätt.

Min slutsats av detta resonemang är, att inkomstomfördelningsargumentet emot en avveckling av hyreskontrollen i själva verket inte är särskilt vägande. En viss omfördelning till fastighetsägarnas förmån måste väl rimligen uppkomma, men statsmakterna har möjligheter att via skatte- och subventionspolitiken avgöra såväl hur *stor* den omfördelningen skall som vilka *andra* typer av inkomstomfördelningar som skall komma till stånd — exempelvis från villaägare och bostadsrättsinnehavare till staten. Och det är i själva verket inte säkert att just hyresgästerna skulle förlora på sådana omfördelningar.

#### *En fråga som nära sammanhänger*

med hur inkomstomfördelningen förändras vid en övergång till en bostadsmarknad med jämviktsprisbildning är, hur *bostädernas fördelning* kommer att förändras. Det brukar ibland sägas, att en frisläppning av hyreskontrollen skulle innebära, att de lägre inkomsttagarna kommer att få svårare att göra sig gällande på marknaden och att deras bostadsstandard därför skulle pressas ner. Liknande argument har framförts beträffande barnfamiljerna. Hur hänger det där egentligen ihop?

För att belysa den frågan kan det vara skäl att ett ögonblick dröja vid frågan hur bostadstilldelningen sker på dagens marknad. Och om den kan vi säga följande: Bostäder är varaktiga varor med lång livs-

tid, vilket gör att det årliga nytillskottet av lägenheter är förhållandevis litet i förhållande till det existerande beståndet. Hur fördelningen av bostäder inom det tidigare producerade beståndet sker är därför det väsentligaste i sammanhanget.

Nu vet vi att den som en gång erhållit hyresrätten till en lägenhet också har givits rätten att behålla denna hyresrätt, och det betyder att den helt dominerande principen för bostadstilldelningen på den kontrollerade marknaden sker genom ett slags *option*. Denna optionsrätt kvarstår även om hushållet förändras till sin sammansättning genom exempelvis hushållsprängning eller skilsmässa. Vidare är optionsrätten ärftlig.

De hushåll som inte har någon hyresrätt kan förvärva en sådan icke endast genom den kommunala bostadsförmedlingens försorg utan även genom direkta överlåtelser från byggnadsföretag eller enskilda personer. Den princip bostadsförmedlingarna använder kan sägas vara ett *kösystem* med företrädesrätt för vissa kategorier, i främsta rummet barnfamiljer samt på sina håll även vissa yrkeskategorier. Även ett visst *ransoneringsmoment* förekommer, i den meningen att ingen tilldelas mer än en lägenhet och att valmöjligheterna beträffande lägenhetens storlek är begränsade med hänsyn till hushållets storlek och inkomstnivå.

För äldre lägenheter, som utan ekonomisk motprestation erhålles genom andra kanaler än de kommunala bostadsförmedlingarna, kan tilldelningsprincipen till stor del karakteriseras som *nepotism*; den ursprungliga lägenhetsinnehavaren överlåter hyresrätten till släktingar, personliga vänner etc. För den del av nyproduktionen som inte fördelas genom de kommunala bostadsförmedlingarna är tilldelningsprinciperna något ovissa. Att personliga kontakter och yrkeställning även där spelar stor roll är emellertid klart. Sedan finns det ju också en "svart" marknad.

Ingen kan väl säga, att detta tilldelningssystem på något sätt är idealt eller utmärkes av någon högre grad av rättvisa eller lämplighet. Vi vet, att vissa hushåll blir mycket starkt gynnade — särskilt äldre hushåll, som bor i de speciellt billiga lägenheterna. Missgynnade blir däremot de nybildade hushållen. De får först vänta i bostadskön, innan de får någon lägenhet alls, och när de väl en gång får en sådan blir det i de utpräglat dyra husen. Det förhållandet att vi på en bostadsmarknad med jämviktsprisbildning kan vänta oss en annan bostadsfördelning än den som framkommer på dagens marknad kan därför inte sägas vara någon nackdel, snarare en fördel.

*Men hur skulle då bostadsfördelningen förändras*

efter en övergång till jämviktsprisbildning? Ja, den frågan är i själva verket oerhört svår att besvara. *Vid oförändrad ekonomisk politik* är det mycket möjligt att bostadsfördelningen efter hyreskontrollens upphävande skulle bli otillfredsställande, t. ex. i den meningen att barnfamiljerna eller pensionärerna fick svårt att hävda sig i kampen med ogifta eller gifta utan barn.

Till det är emellertid såvitt jag förstår endast att uppställa samma fråga som nyss: Varför skall vi utgå ifrån att den ekonomiska politiken blir oförändrad? Statsmakterna har ju möjlighet att genom bostadsrabatter eller andra åtgärder dirigera bostadsfördelningen. Det är ju t. ex. förhållandevis lätt att genom bostadsrabatter ge sådana samhällsgrupper som man önskar slå vakt om — exempelvis barnfamiljer — möjligheter att bo på ett önskvärt sätt.

Det är i själva verket mycket *lättare* för statsmakterna att föra en differentierad bostadspolitik på en jämviktsmarknad än på dagens hyreskontrollerade marknad. Om man i dag via bostadsrabatter försöker förmå exempelvis barnfamiljerna att flytta till större lägenheter, så lägger ju bostadsbristen ofta hinder i vägen för en sådan flyttning.

— — — — —  
Som avslutning på mitt anförande vill jag säga följande:

Ingen kan förneka att en avveckling av hyreskontrollen skulle medföra åtskilliga problem. Avsikten med vad jag här sagt har emellertid varit att försöka påvisa att de problemen ingalunda är olösliga. Och jag vill här tillägga, att möjligheterna att lösa dem på ett tillfredsställande sätt givetvis blir större, om avvecklingen av kontrollen inte sker momentant utan etappvis.

När man i den bostadspolitiska debatten utmålar vilka olyckliga konsekvenser ett frisläppande av hyrorna skulle få, gör man enligt min mening två väsentliga fel. För det första utgår man ifrån att den bostadsfördelning som framkommer på dagens marknad på något sätt är rättvis och därför bör bibehållas. Men som jag nyss framhöll finns det ingen större grad av rättvisa i dagens system för tilldelning av lägenheter.

För det andra utgår man ofta ifrån att den ekonomiska politiken inte skulle förändras vid en avveckling. En sådan utgångspunkt förefaller åtminstone mig helt orimlig. Vi måste tänka oss att statsmakterna aktivt ingriper med behövliga åtgärder för att korrigera uppkommande icke önskvärda konsekvenser, såväl vad inkomstfördelningen som vad bostadsfördelningen beträffar.

*Ordföranden:* Jag ber att på åhörarnas vägnar få framföra ett varmt tack till professor Bentzel för denna både inträngande och stimulerande — och jag gissar också i en eller annan fråga kontroversiella — analys av ett mycket viktigt ämne.

Vi övergår så till den allmänna diskussionen, där redan ett flertal talare har anmält sig. Jag överlämnar först ordet till förbundsordförande Erik Svensson.

Förbundsordförande **Erik Svensson:** Herr ordförande! Jag tänker inte här uppehålla mig vid alla de punkter, som den ärade inledaren berörda, utan jag nöjer mig med några korta kommentarer.

Beträffande professor Bentzels påstående, att vi här i landet har en allmän optionsrätt i fråga om bostadslägenheter, nöjer jag mig med att konstatera, att uppgiften är oriktig. Tvärtom förhåller det sig så, att överlåtelse av lägenhet utan världens medgivande är en förverkandegrund.

Jag skall i stället utgå från professor Bentzels figur på svarta tavlan. Jag ifrågasätter om den är riktig. Har vi verkligen de lägsta hyrorna i centrum och de högsta i ytterområdena i våra städer?

Vi har tyvärr inte någon färsk bostads- och hyresräkning. Den vi har är från 1945. Därför vet vi rätt litet om hur det förhåller sig med hyresnivåerna. Den hyresräkning, som gjordes 1945, visade för Stockholms del att 20 procent av bostadsbeståndet bestod av omoderna lägenheter. I detta sammanhang bortser jag från hyressättningen för dessa.

Beträffande återstoden, 80 procent, varierade priserna för moderna förkrigslägenheter, "kvalitetsgrupp 1", mellan 30 och 42 kronor per kvadratmeter för lägenheter upp till två rum och kök. För trerummare var hyran 26 kronor och för fyrrummare och större mellan 22 och 25 kronor per kvadratmeter. Då är att märka, att lägenheter om fyra rum och kök eller större utgjorde 9,5 procent av hela bostadsmassan.

Om vi nu håller oss till de minsta lägenheterna, alltså de om högst två rum och kök, så har hyrorna för dessa höjts efter 1945. Höjningarna har berott på standardförbättringar, generella hyrestillägg, ökade vatten- och bränslekostnader m. m. Hyran för smålägenheter i Stockholms centrum är därför i dag — om hänsyn tages till standarden — ingalunda lägre än i ytterområdena. Detta faktum är av alldeles avgörande betydelse för denna diskussion.

Jag menar alltså att professor Bentzels modell på tavlan är felaktig. Den är konstruerad utan kunskaper om hur hyresläget är i våra städer i dag.

Men jag skall väl ändå säga något berömande om den utredning, som de tre herrarna har gjort. Och det är att man äntligen har upptäckt att avskaffandet av hyresregleringslagen i och för sig inte löser problemen på bostadsmarknaden och att man funnit att hyresmarknaden i egentlig bemärkelse är en relativt liten sektor av den totala bostadsmarknaden. Om man lägger samman antalet egnahem med alla de lägenheter, som förvaltas på självkostnadsgrund, domineras bostadsmassan av sådana bostadsupplåtelse. Hyreslägenheterna i privat ägo utgör alltså endast en mindre del av totaliteten.

Men den ideala bostadsmarknaden kan inte upprättas enbart genom att

prisbildningen blir fri för de privata hyreshusen. Man har därför diskuterat, vad man kan göra åt det förhållandet, att ägare av äldre egnahem och innehavare av äldre bostadsrätter efter hyresregleringens upphävande kommer att få behålla sina låga bostadskostnader, och man har frågat hur man skall kunna tvinga de kommunala företagen att frångå självkostnadsprincipen. När jag lyssnade till dessa avsnitt i inledningsföredraget, sade jag mig att där måste herrarna ändå ha avlägsnat sig fruktansvärt långt från verkligheten.

Låt mig ta detta med bostadsrätterna först. Man kan självfallet, som inledaren förutskickade, låta överlåtelsevärdena utveckla sig fritt och på så sätt ge bostadsrätten en marknadsmässig "hyra". Men ett faktum är att de två största kooperativa företagen, som förfogar över större delen av de kooperativa lägenheterna här i landet, har bestämmelser i sina stadgar om hur överlåtelsevärdena skall bestämmas. Kan det vara riktigt att göra sådana ingripanden i den föreningsfrihet som vi har, att kooperationens medlemmar i fortsättningen inte själva får bestämma hur de vill ha det på detta område?

Hur man skall förfara med egnahemsägarna fick jag inte riktigt klart för mig. Men beträffande de allmännyttiga företagen har man tydligen tänkt sig konstruktioner som förefaller fullkomligt orimliga. Hyresgästerna kommer aldrig att acceptera ett frångående av självkostnadsprincipen.

Det idealtillstånd på bostadsmarknaden, som bl. a. sensationsjournalisterna i stadens kvällstidningar förespeglat allmänheten, kan sålunda inte uppnås enbart genom att slopa hyresregleringslagen. Vill man utjämna hyresnivåerna, måste man tillgripa andra åtgärder.

Men jag menar att det är mera befruktande för diskussionen att ta upp frågan vad man skall göra åt det förhållandet, att byggnadskostnaderna — framför allt under senare delen av 1950-talet och början på 1960-talet — skjutit så kraftigt i höjden. Om vi fått och kommer att få en hyressplittring i hus av nyare årgångar, sammanhänger detta både med försämringen av finansieringsvillkoren och med den kraftiga uppgången av produktionskostnaderna. Detta betraktar jag som det allvarligaste problemet på längre sikt.

Lösningen ligger emellertid inte i att, som här föreslagits, höja boendekostnaderna för hela svenska folket. Det är en omöjlig politisk uppgift.

Det vore mycket mera intressant och mera nyttigt att angripa de problem, som sammanhänger med kostnadsutvecklingen i nyproduktionen, än att bekymra sig så mycket för den del av bostadsmassan, som i teknisk mening är mer eller mindre överårig.

Ja, herr ordförande, detta var bara några reflexioner. Jag är övertygad om att det blir anledning att återkomma till dessa frågor, när den omtalade skriften kommer från trycket.

**Arkitekt Sven Wallander:** Herr ordförande! När jag hörde professor Bentzels redogörelse för den skrift, som snart skall föreligga i tryck, gjorde jag den reflexionen att skriften nog på många punkter verkade vara mera en skiss än färdiga förslag till dessa svåra problems lösning. Professor Bentzel talade exempelvis om jämvikt på bostadsmarknaden som ett mål för åtgärder — men när har vi egentligen haft det? Bostäder är ju en vara, som man inte kan ta med sig och placera där den bäst behövs, och därför kan den marknaden väl aldrig uppnå 100 procent jämvikt.

Låt oss se litet bakåt i tiden. Då finner vi att läget på bostadsmarknaden mycket ofta har karakteriserats av otroligt hårda kastningar mellan över-



och underskott. På 1870-, 1880- och 1890-talen hade vi hårda och otäcka kriser på fastighetsmarknaden. År 1914 var det mycket nära att vi hade fått en ny kris med för stort överskott, men då kom första världskriget och skar ned produktionen till nästan noll. På 1920-talet var det åter kritiskt men åt andra hållet med underskott. 1930-talet kännetecknades av en viss jämvikt, men så kom ett nytt krig och ändrade på balansen. Och det har alltid varit likadant. Man kan fråga sig: skall det då alltid finnas krig? Ja, det tycks så. De tider då fred rått här på jorden har alltid varit mycket kortare än krigsperioderna. Alltid har man slagits någonstans, och man gör ju så än i dag.

Efter denna lilla principiella inledning är det några påståenden i utredningen jag speciellt vill bemöta. Det sades här att konkurrensen inom byggnadsproduktionen är klen. Samma sak har framhållits i dagspressen. Och påståendet godtages som regel utan vidare. Men jag förstår inte var man har fått det ifrån. Vi har lika hård konkurrens i dag på byggnadsområdet som någonsin förr. I HSB bygger vi t. ex. inte ett enda hus utan att först infordra entreprenadanbud, och det är ett förfarande, som innebär en mycket hård kamp om byggena. Det är inte fråga om att plocka ihop en betonglåda hur som helst!

Men om statsmakterna nu — av arbetsmarknadspolitiska och andra skäl, som är mycket begripliga — vill öka den årliga bostadsproduktionen till 70.000 eller 90.000 lägenheter, då blir det svårare att få konkurrens byggmästarna emellan. Ty produktionsapparaten tål inte utan vidare en sådan utbyggnad. Då först får vi en verkligt härresande brist på konkurrens. Vi har märkt tendenser härtill under det senaste halvåret, när vi infordrat anbud. Dessförinnan har vi haft en oerhört hård kamp om uppdragen. De allra flesta byggen kommer således till stånd under hårda konkurrensvillkor olika producer emellan, även de hyreshus som tillkommer i spekulationssyfte. Så det är inte alls sant att det inte råder stark konkurrens inom byggnadsindustrien.

Och varifrån har man fått den uppfattningen att byggnadskostnaderna har stigit så kolossalt? Produktionskostnaderna har gått i höjden, det är sant, men inte alls i den utsträckning man på de flesta håll föreställer sig. Vi har gjort en utredning om dessa ting, och även om jag inte har alla siffror i minnet nu, så kan jag ändå tala om att ett hus i exempelvis Falköping år 1957 kostade 580 kronor per kvadratmeter att bygga. Samma hus byggs 1962 för 675 kronor per kvadratmeter. Nå, det tycker man nu är en stegring som räcker till. Men låt oss se vad den beror på. Där har vi då först den kvalitetsförbättring som myndigheterna föreskriver i form av en ökning av krav på säkerhet och liknande, d. v. s. en ändring av själva byggnadssättet. Dessa förbättringar kostar 70 kronor per kvadratmeter. Drag ifrån den kostnaden från de tidigare nämnda 675 kronorna, och vi får kvar en prisstegring på 25 kronor. Räkna sedan bort omsättningsskatten. Då blir det inte någon oförklarlig prisstegring kvar.

Det rationaliseras för litet i byggnadsbranschen, säger man. Ja, det är möjligt, men det har ändå rationaliserats oerhört mycket i byggnadsindustrien.

Jag förstår således inte varifrån talet om den dåliga konkurrensen i byggfacket kommer. Det har aldrig tidigare rått en så stark konkurrens där som det gör nu. Det var oändligt bekvämare förr när spekulationsbyggeriet var den enda produktionsfaktorn. Tänk bara när man byggde ut Ladugårdsgårde! Då kostade bygget kanske en miljon, och sedan lade man på ytter-

ligare en kvarts miljon eller så när man sålde huset. Det var den gamla metoden det och på det sättet tjänades miljoner, som togs ur hyresgästernas på den tiden ganska tomma fickor. Någon gång gick det åt andra hållet också, och då kunde producenten förlora i samma skala, men det var inte så ofta. Vi hade således oerhört hårda ryck i byggnadsapparaten då. Krisen på 1890-talet t. ex. tog död på praktiskt taget hela byggmästarkåren i staden. De stod på huvudet allihop på grund av de hårda stötar de fick känna på. Och det tog tio år, innan vi fick igång bostadsproduktionen ordentligt igen.

Men nu tycker jag att diskussionen rör sig alldeles för mycket om Stockholm. Vi har ju också andra städer här i landet, även om de inte är så stora. Och där har man på en hel del håll plockat bort hyresregleringens verkningar genom att bygga ikapp bostadsbristen. I många mindre städer har man nu nått jämvikt. Det är mycket glädjande — så länge den nu varar.

Jag tycker att hela professor Bentzels bild uppritad här på tavlan är otroligt förenklad. Vad är t. ex. "centrum"? Här i staden är det den gamla bebyggelsen, d. v. s. den del av Stockholm som stockholmarna själva känner igen och har varit i. De flesta har aldrig varit ute i förorterna och vet därför inte vad som finns där. Men vi har ju stora förstäder runt om Stockholm, vilkas centra drar till sig människor i mängd. Vi har en mycket stark rörelse mot dessa förortscentra, och det är inte alls säkert att utvecklingen blir så enkel som här skisserades.

Jag håller med den föregående ärade talaren om att skillnaderna i hyresnivån således inte är så stora, som det här gjorts gällande. Visserligen finns det en hyressplittring, speciellt där husen från 1940-talet — som är relativt moderna — och från 1950-talet kommer med i bilden. Men det synes mig vara en mycket underlig tanke att höja upp hela hyresnivån för att få bort den splittringen.

Vad sedan självkostnadsprincipen angår, så har vi i HSB ända sedan 1920-talet fastställt avgifterna efter självkostnadspriset. Jag vill inte påstå att vi aldrig blir lurade. Det tas utan tvivel ut en del pengar under bordet ibland när våra lägenheter säljas. Men det är ganska svårt att göra det, ty våra försäljningsprinciper är välkända, och deras efterlevnad kontrolleras på många sätt. Vid den prissättning vi tillåter är en viss stegring inräknad, beroende på amortering och sådant, och värderingen där svarar ganska bra mot den justering som bör göras på grund av den inflation som förekommit.

På många håll är det också populärt att tala för ett borttagande av räntesubventionerna; den enda subvention som numera förekommer, såvitt jag vet. Det skulle i så fall betyda en återgång till den fria hyressättningen, alltså till gamla tiders sätt att låta fastighetsmarknaden sköta sig själv. Men bostadsbyggandet är ju också en mycket kraftig konjunkturstyrande faktor, och det har alltid tidigare varit så, att när man slutat bygga bostäder, så har det inverkat i mycket hög grad på näringslivet i övrigt. Då har det blivit en kraftig körare nedåt inom övrig industri, som förorsakat en kännbar gungning i hela det ekonomiska maskineriet. Och sådant är ju långt ifrån önskvärt.

Nu frågar sig kanske någon, varför det eventuellt skulle kunna bli på det sättet just vid ett borttagande av räntesubventionerna. Svaret är, att om man då inte sätter något annat i stället som utjämnar räntorna för byggnadsindustrin, så måste varje vettig människa inse hur farligt det blir i ett sådant läge att bygga bostadshus, till de extremt höga räntor, som varje hård kris

brukar föra med sig, ty räntorna gäller ju inte bara vid det tillfälle huset byggs. Långgivaren vill nämligen binda sina pengar vid samma höga ränta i årtal framåt och gör det också, eftersom nuvarande lagstiftning gör det tillåtligt. Vid de tillfällen, när räntorna måste höjas extremt, är det ekonomiska livet i olag. Priserna har rusat i höjden, hela produktionsapparaten har gått varm, och därför har bland annat räntehöjningarna satts in. Detta betyder också att byggnadskostnaderna blivit för höga. Krisen utlöser vidare förskräckelse hos allmänheten och sjunkande efterfrågan.

Man bör och kan inte, menar jag, skapa produkter vid sådana tillfällen, där man redan från början kan räkna ut att projektet kommer att bli ett misslyckande och huset kanske stå halvtomt, när det blir färdigt. Att bygga under sådana förutsättningar är minst sagt oklokt, ty dylika projekt har redan från begynnelsen en kräftska i sig, som de aldrig kan botas för. Om räntesubventionen tas bort i dag och ingenting annat sätts i stället, vilket mycket väl kan göras, så betyder det att även staten har tagit sin hand från denna produktionssektor i samhällslivet, och då minskar bostadsproduktionen, vilket inte är önskvärt. HSB skulle väl vara bland dem som måste minska eller inställa sin bostadsproduktion, och jag antar att även andra skulle vägra att bygga under så omöjliga förutsättningar.

Räntesubventionen är således en av de hävstänger, varmed samhället kan på ett kraftigt sätt påverka bostadsbyggandet vid en kris som tenderar att gå för långt. Jag tror att samhället aldrig vill avhända sig möjligheten att ha ett inflytande på detta viktiga område.

Men visst går det att konstruera ett system, som håller byggnadsindustrin med något så när jämna kapitalräntor utan räntesubventionering, när man inte vill ta pengar av skattemedel. Man kan t. ex. ha en viss genomsnittskostnad för kapitalet och låta amorteringarna växla i stället. Då tar man således mindre amorteringar vid hög räntenivå och större amorteringar vid låg räntenivå. Man har med andra ord en viss jämn annuitet.

I det sammanhanget vill jag dock påpeka det allvarliga i att lägga hinder i vägen för bostadsbyggandet under tider, då det från den övriga industriens håll förklaras, att man inte vill eller kan investera i så hög grad som i och för sig vore önskligt. Och jag kan inte se vad det skulle vara för fördel med att vidta åtgärder av det slag som framkastats här i dag, åtgärder som skulle leda till minskad bostadsproduktion. I stället borde vi vara glada för att byggnadsindustrin kan producera bostäder och vill fortsätta med det. Det vore mycket olyckligt om även den stoppade.

**Direktör Ingvar Petzäll:** Herr ordförande! Professor Bentzel gjorde här en elegant analys av bostadsmarknadens problem med utgångspunkt från en bok, som snart skall komma ut. Jag vill nu göra några kommentarer till det sagda, och det må då vara mig tillåtet att göra det med utgångspunkt från en bok, som redan är utkommen, nämligen Näringslivets bostadsutrednings skrift *Fri hyresmarknad*. Och om jag då råkar säga "vi" någon gång, så får detta inte betraktas som ett utslag av hybris, utan jag syftar då på nyssnämnda utredning.

Det kan här vara skäl att i några punkter sammanfatta vad som talar för en avveckling av hyreskontrollen och varför vi bör vidta en sådan, enligt förbundsordförande Svensson, orealistisk politisk åtgärd. Avvecklingen av hyres-

kontrollen bidrar till att undanröja bostadsbristen och hyressplittringen, som för moderna lägenheter i sju av de städer vi undersökt är genomsnittligt 75 procent mellan förkrigshus och hus från slutet av 1950-talet samt drygt 30 procent mellan hus byggda på 1940-talet och nybyggda hus.

Hyreskontrollens avveckling får i första hand följande verkningar:

1. Större rörlighet på arbetsmarknaden.
2. Bättre hushållning med de knappa kapitaltillgångarna både när det gäller bostadsproduktionens inriktning och förnyelsen av det äldre beståndet.
3. Yngre och nytillkomna hushåll får möjlighet att skaffa sig en egen lägenhet, en bättre lägenhet eller en billigare lägenhet på samma villkor som den äldre generationen, som det nuvarande systemet favoriserar.
4. Vi ger barnfamiljerna möjligheter och intresse att skaffa sig större bostäder och skapar därigenom förutsättningar att föra en aktiv, familjevänlig bostadspolitik.
5. Vi gör det möjligt att utnyttja bostadsbeståndet mera effektivt.
6. Vi skapar konkurrens mellan fastighetsägarna och byggherrarna om hyresgästerna, så att man planerar bostadsbyggandet bättre och underhåller bostäderna bättre än nu.

I det sammanhanget vill jag ta upp arkitekt Wallanders yttrande om konkurrensen på byggproduktionens område. Det är klart att det råder en mycket stark konkurrens om entreprenaderna, men som arkitekt Wallander framhöll är nog konkurrensen mellan byggherrarna ändå litet för dålig. Orsaken härtill är helt enkelt den, att det inte finns någon anledning att konkurrera byggherrarna emellan, eftersom det råder bostadsbrist och man inte behöver anstränga sig för att få de hyresgäster man vill ha. Det var annat på 1930-talet. Då måste t. ex. HSB i stora annonser bjuda ut nybyggda lägenheter på Gärdet!

Och hur skall vi då kunna genomföra en avveckling av hyreskontrollen? Professor Bentzel nämnde att det finns tre slag av kontroller: hyresregleringen, låneorganens hyreskontroll och bindningen inom de som allmännyttiga betecknade företagen och bostadskooperationen.

Jag skall i huvudsak uppehålla mig vid hyresregleringen.

Den hittillsvarande metoden för hyresregleringens avveckling bygger på att bostadsbristen i stort sett skall vara hävd på de orter, där regleringen skall slopas. Av flera skäl är det dock olämpligt att tillgripa en sådan metod.

Den kraftiga hyressplittringen medför att det alltid kommer att råda brist på äldre, moderna lägenheter, som är speciellt billiga och alltså efterfrågas mest. På grund därav kan man aldrig helt avskaffa bostadsbristen, så länge hyresregleringen finns kvar.

Nu säger arkitekt Wallander, att visst går det bra att avveckla hyresregleringen. Det har vi redan gjort på en del orter. Men hyresregleringen gäller alltså beträffande omöblerade bostäder i städer och köpingar, som tillsammans har 95 procent av befolkningen i sådana orter där regleringen över huvud taget varit i kraft. Det är alltså inte särskilt långt vi kommit på avvecklingsvägen. Och det är inte säkert, som arkitekt Wallander säger, att bristen byggs bort på de orter där avveckling skett. Den balans mellan utbud och efterfrågan, som kommit till stånd på dessa kan i viss mån bero på att

människor har flyttat ifrån dessa i regel små orter. Det behöver inte vara så att man har byggt särskilt mycket nya bostäder.

Vidare är det svårt att bedöma hur stor bostadsbristen är och hur snabbt den håller på att försvinna. Man måste utgå från bostadsköstatistiken. Men den är av olika skäl mycket otillförlitlig och ger sken av att bristen är mycket större än den i själva verket är. Och dessutom måste man i hög grad lita till de lokala myndigheternas bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunalmännen är alltid mycket pessimistiska. Var och en i sin stad räknar oftast med en stark folkökning i kommunen, så att bristen består eller blir ännu värre.

Man kan finna exempel på hur det i det fallet resoneras ute i kommunerna, när man studerar rapporterna till hyresrådet. Rådet har nämligen förfrågat sig om dessa ting hos kommunalmännen. Ur en skrivelse som Hyresrådet sänt till Kungl. Maj:t hösten 1962 kan man plocka fram ett belysande exempel av många. Det gällde där en stad på småländska höglandet. Som skäl för fortsatt hyresreglering hade de kommunala myndigheterna i den staden särskilt åberopat folkmängdsökningen och den industriella utvecklingen. Folkmängden beräknades 1960 komma att öka med 175—225 personer per år. Den verkliga ökningen blev 66 personer 1960 och 352 personer 1961. Närmare utredning om den industriella utvecklingen saknades. Antalet inom staden bosatta bostadssökande uppskattades till 225, alla med egen lägenhet. Den planerade bostadsproduktionen för 1962 uppgick till 180 lägenheter.

Hyresrådet tyckte att regleringen där skulle slopas — och den blir slopad — men i övervägande antalet fall går hyresrådets majoritet på de kommunala instansernas utlåtande.

Vi anser, att hyresregleringen har så allvarliga nackdelar, att den måste avvecklas mycket snabbare än hittills. I och för sig kunde man naturligtvis tänka sig, att den slopades genast och i ett sammanhang, men både här hemma och i utlandet sker avvecklingen successivt. Näringslivets bostadsutredning har också prövat förutsättningarna för en snabbare avveckling, och vi har i utlandet funnit en hel provkarta på trassliga system som använts. Med vissa betydelsefulla undantag har de utländska metoderna inte visat sig lämpliga för vårt land.

Därför har vi funnit att man som hittills bör avveckla hyresregleringen kategorimässigt och regionalt. Men för att avvecklingen skall kunna ske i väsentligt snabbare takt måste den grundas på en i förväg bestämd tidsplan, som exakt anger tidpunkterna för avvecklingen inom olika orter samt — inte minst viktigt — de data då regleringen slutgiltigt skall vara avvecklad. Det är i denna tidsplan som det nya i vårt förslag ligger. En tidsplan gör det möjligt för kommunerna, fastighetsägarna och andra att förutse när avvecklingen skall ske och rätta sin planering efter det.

Vi har också upprättat ett förslag till sådan tidsplan:

1. 1 februari 1964: nybyggda hus, möblerade rum och kommersiella lokaler i alla orter. Dessutom total avveckling i orter med upp till 40 000 invånare.
2. 1 februari 1965 i orter mellan 40 000 och 300 000 invånare.
3. 1 februari 1966 i Stockholms- och Göteborgsområdena.

Det finns i vårt förslag en liten möjlighet att tänja på de två första etapperna i tidsplanen. Om de lokala myndigheterna kan visa att en ort i fråga

om bostadsbrist, fastighetsbeståndets sammansättning e. d. befinner sig i avsevärt sämre läge än jämförbara orter, skall de efter ansökan kunna erhålla anstånd med avvecklingen under ett à två år, dock senast till den 1 februari 1966.

Detta är ett realiserbart förslag. Ty om man fastställer tidpunkten, så kan myndigheterna ställa in sig på vad som skall göras och handla därefter. Fastställer vi inte någon tidsplan, så skjuter man hela frågan på framtiden, därför att man är rädd för de omedelbara förändringarna på hyresmarknaden. För att komma till rätta med de olägenheter som i vissa fall kan uppkomma i samband med avvecklingen bör man naturligtvis, som professor Bentzel anförde, vidta erforderliga ekonomisk-politiska åtgärder, t. ex. en förbättring eller omläggning av bostadsstödet, bättre bostadsbidrag o. s. v.

I debatten om hyresregleringens avveckling har det också helt nyligen framkommit ett annat förslag, som jag tycker är ganska intressant. Hyresrådet har sålunda i skrivelse den 26 november i år diskuterat en ändring av hyresregleringens konstruktion. Hyresrådet konstaterar där, att den nuvarande avvecklingsmetoden är långsam och att en snabbare avvecklingstakt är önskvärd. Vidare framhåller rådet alla regleringens olägenheter och föreslår utredning om lagens konstruktion.

En möjlighet att komma tillrätta med dessa olägenheter anser hyresrådet vara att över hela linjen tillämpa 6 § i hyresregleringslagen, d. v. s. det system som gäller för möblerade rum. Detta skulle innebära att man i princip inför avtalsfrihet mellan parterna på hyresmarknaden, med möjlighet för hyresgästerna att efter ansökan eller på eget initiativ nedsätta oskäliga hyror.

Detta hyresrådets förslag är utan tvivel ett steg i rätt riktning. Särskilt glädjande är att hyresrådet är enhälligt, vilket ju inte tycks inträffa alltför ofta. Men i vilken utsträckning förslaget är härkraftigt är ju beroende av hur det tillämpas. Hyresrådet tänker sig uppenbarligen, att i den mån hyresnämnden skall ingripa vid oskäligen hyressättning skall dess utgångspunkt för bedömningen av vad som är skäligen hyra eller ej vara hyresnivå i statligt belånade hus. Utvecklingen kommer därför att bli beroende av hur hyresnämnderna gör jämförelser. Man måste ha normer för anpassningen av hyran i exempelvis ett 20-talshus till nyproduktionen, där man tar hänsyn till husets belägenhet, standard m. m. Och det blir nog svårt. Dessutom får man en partiell hyresparitet inom regleringens ram, vilket ingalunda är detsamma som hyresparitet i en fri marknad.

Men jag tror att det skulle vara ett betydande framsteg, om man omprövade regleringen och kompletterade hyresrådets förslag med en fastställd tidsplan. Det tror jag är en framkomlig väg, när det gäller att avveckla hyresregleringen.

Hyresregleringen är dock bara en — om också viktig — del av kontrollen. Sedan har vi också läneorganens hyreskontroll. Professor Bentzel sade att avvecklingen av den är beroende av den generella subventioneringen och att man inte kan avveckla den kontrollen utan att man samtidigt beaktar subventionerna. Man måste avväga dessa så, att fastigheternas självkostnader med avdrag för subventionerna ligger i nivå med marknadshyrorna. Ty om marknadshyrorna ligger över fastighetsägarens självkostnader, minskade med subventionerna, så hamnar subventionerna helt eller delvis i fastighetsägarens ficka — och det är ju inte meningen.

Samtidigt som man avvecklar subventionerna måste också det statliga bo-

stadsstödet läggas om. Subventionsavvecklingen bör därför ske samtidigt med en avlösning genom individuell bidragsgivning i anslutning till hyresregleringens avveckling. Många skäl talar för det tillvägagångssättet.

Bostadsutredningen framlägger inte något definitivt förslag beträffande subventionerna. En anledning härtill är att det pågår en utredning inom socialdepartementet rörande en omläggning av den generella bidragsgivningen. Vi hade hoppats att en PM skulle komma i höst, men så har inte skett. I pressen har återgivits olika uppgifter härom, och nu undrar jag om det finns någon representant här för socialdepartementet som kan tala om hur det går med den saken.

I detta sammanhang vill jag också vända mig till arkitekt Wallander, som sade att 25 procent av bostadsproduktionen omedelbart skulle falla bort, om räntesubventionerna slopades. Det tror nu inte jag. De flesta byggherrar inser nog att vi nu har en på lång sikt någorlunda realistisk räntenivå. Byggföretagen är dessutom sannolikt mycket mera stabila och mindre känsliga för ränteförändringar än de var före kriget. Det finns därför ingen anledning tro att de besvärliga förhållanden, som rådde på 1920- och 1930-talen med kastningar i bostadsproduktionen, skulle komma igen om räntegarantin avvecklades.

Vad sedan den interna bindningen av hyrorna inom allmännyttan beträffar, så tror jag att en utjämning där kan åstadkommas inom beståndet med bibehållande av den s. k. självkostnadsprincipen. Om man gör en förnuftig avveckling av subventionerna, så tror jag inte att den genomsnittliga hyresnivån där på kort sikt kommer att avvika så mycket från marknadsläget att det uppstår några större problem. På lång sikt kan det däremot bli problem, om produktionskostnaderna fortsätter att stiga kraftigt. Det skulle vara intressant att höra vad representanterna för de allmännyttiga företagen har för åsikt beträffande den politik som skall föras vid en fri marknad. Det skulle berika diskussionen.

När det sedan gäller rikskooperationen kan väl de olika föreningarna inte utjämna årsavgifterna sinsemellan. Här ligger det i sakens natur att man strikt tillämpar självkostnadsprincipen för varje enskild lägenhet. Men jag förstår inte riktigt varför vi inte kan låta bostadsrättsinnehavarna få sälja sina bostadsrätter till marknadspriset. Givetvis bör föreningens styrelse ha reda på vem som säljer och ha skäligen kontroll över medlemmarna i det fallet. Men måste man verkligen ha kontroll över försäljningspriset?

Där är vi inne på en komplicerad fråga, som också sammanhänger med vad som blir kvar när huset är utslitet. Bostadsrättsinnehavaren får sälja och får tillbaka sin insats och vad han amorterat, men han får inte ta ut den marknadsmässiga stegring som uppstått på grund av inflationen. Och när huset är rivningsmoget finns det ju till följd av penningvärdeförsämringen och eventuell autonom markvärdestegring inte sällan kvar ett restvärde utöver bostadsrättsinnehavarnas insatser och amorteringarna, och det går till riksorganisationen eller — om huset är statligt belånat — till en fond för bostadsförsörjningens ordnande i kommunen. En övergång till marknadsmässig prissättning måste därför betyda oerhört mycket även för riksorganisationen.

Hur ser man på dessa frågor inom HSB och Riksbyggen?

Docent **Assar Lindbeck**: Herr ordförande! Jag skall be att få göra några korta kommentarer till en del problem som tagits upp här.

Förbundsordförande Erik Svenssons huvudsakliga invändning mot professor Bentzels inledningsanförande var, såvitt jag förstår, att den analys inledaren gjorde, och de alternativa förslag han ställde, var orealistiska. Men det är nu en sak, som man inte kan komma ifrån, när man skall skissera hur en bostadsmarknad utan hyressplittring och bostadsbrist skulle komma att te sig. Man måste alltid komma in på förhållanden som ser orealistiska ut, när man talar om en hypotetisk situation, som radikalt skiljer sig från dagens verklighet. Det är ofrånkomligt. Därför tror jag att professor Bentzel kan ta anmärkningen för bristande realism med ro.

Förbundsordförande Svensson tryckte också på det politiskt orimliga i de förslag som professor Bentzel ställde. Men vi har inte sett som vår uppgift att presentera vad som är politiskt möjligt — eller att försöka avgöra vad som är politiskt möjligt. Det är vi f. ö. inte kapabla till. I stället har vi, i den bok som vi försöker att reklamera för här i kväll, sökt att analysera situationen på bostadsmarknaden och se efter hur en marknad med jämviktsprusbildning skulle avvika från dagens situation, samt att undersöka vilka problem som då skulle uppkomma och vilka alternativa möjligheter som kan finnas att lösa problemen.

Vidare kan väl tilläggas att det inte är alldeles självklart vad som i en framtid kan vara politiskt möjligt. För tio år sedan talade man i denna förening för en högre ränta. Det var då en politisk omöjlighet. Även omsättningsskatten var under lång tid en politisk omöjlighet. Vi vet därför inte i dag, menar jag, vad som kan vara politiskt möjligt om fem eller tio år. Det finns därför all anledning att iakttä försiktighet i uttalandena på den punkten.

Jag förstår att hyresgäströrelsen kommer att motsätta sig en avveckling av hyreskontrollen, men hur många av landets 2,7 miljoner hushåll är med i er rörelse?

(Förbundsordförande *Erik Svensson*: 280 000.)

— Och hur många av dem är kollektivanslutna i HSB?

(Förbundsordförande *Erik Svensson*: Ingen är kollektivansluten där!)

Jaså. Ja, jag skall inte ta upp den saken nu.

Sedan sade herr Svensson att professor Bentzels modell här på svarta tavlan var orealistisk, och att hyresstrukturen inte ser ut som figuren visar. Men det är en sak, som från principiell synpunkt är alldeles likgiltig! Figuren vill bara åskådliggöra att vi har hyressplittring på bostadsmarknaden. Om de låga hyrorerna avser hus som ligger här eller där spelar därför ingen som helst roll för principdiskussionen. Resonemanget förutsätter bara att vi inom vissa områden har en hyresnivå, som ligger under jämviktsnivån, och att vi har en hyresstruktur, som avviker från hyresrelationerna, d. v. s. de relativa hyrorerna, på en jämviktsmarknad. Om de lägsta hyrorerna finns i centrum eller i ytterområdena har för resonemangets skull ingen betydelse. Professor Bentzel ritade väl figuren endast för att demonstrera förekomsten av hyressplittring.

Vad sedan bostadsrättsinnehavarna och hyresgästerna i allmännyttiga företag beträffar påpekade professor Bentzel att man vid en frisläppning av marknaden, och med kvarstående hyror i det allmännyttiga beståndet, får två hyresnivåer, en högre i de privata husen och en lägre i de allmännyttiga företagen. Och det är givetvis ett problem som har bekymrat oss. Vi har frågat oss: Hur stort är detta problem, och vad kan vi göra åt det? Därmed är naturligtvis



inte sagt att vårt förslag är det bästa tänkbara för att komma tillrätta med svårigheterna.

Förbundsordförande Svensson säger att det vore ett allvarligt ingrepp i föreningsrätten att tillåta hyresgästerna att ta ut de marknadsmässiga värdena på sina bostadsrätter. Det var nu en intressant synpunkt! Det kan väl inte vara något hyresgäst- eller bostadsrättsinnehavareintresse att *förbjudas* att ta ut marknadsvärdet. Tvärtom! I varje fall skulle jag, om jag vore bostadsrättsinnehavare, gärna vilja ta ut marknadsvärdet, men jag vet förstås inte hur herr Svensson själv ser på den saken. Är det männe inte andra intressen herr Svensson här talar om? Det är klart att det kan föreligga intressekonflikter mellan bostadsrättsinnehavare och det centrala allmännyttiga företaget, men då bör man klargöra var intresselinjen går.

Sedan var arkitekt Wallander bekymrad över vad som skulle hända inom byggnadsindustrien, om vi fick en fri marknad, och han pekade i sammanhanget på de starka kastningarna inom byggnadsbranschen i gången tid. Ja, det är alldeles ovedersägligt att vi ofta har haft stor instabilitet inom byggindustrien. Man behöver inte gå så långt tillbaka i tiden som till 1800-talet för att få belägg för det. Men hur såg det svenska näringslivet över huvud taget ut i gångna tider? Jo, vi hade stora konjunkturfluktuationer överallt. De är i stor utsträckning eliminerade i dag, till största delen troligen tack vare den systematiska konjunkturpolitik som vi nu bedriver och som det naturligtvis är meningen att vi skall fortsätta att driva — även på byggnadsmarknaden. Att måla upp ett samhälle utan denna styrande konjunkturpolitik förefaller mig rätt verklighetsfrämmande. Det är ju inte 1800-talets byggnadsmarknad som i dag är alternativet till den reglerade marknad vi nu har.

Professor Bentzel menade att vi inte kan sänka hyreskostnaderna på kort sikt genom en allmän subventionering på en fri marknad, eftersom subventionerna då helt tillfaller fastighetsägarna. Detta hindrar emellertid inte att man kan åstadkomma en del annat med subventionerna. Man kan t. ex. genom hyresrabatter *omfördela* hyreskostnaderna mellan olika kategorier hyresgäster och därvid gynna exempelvis barnfamiljerna. Och man kan styra byggnadsproduktionens inriktning. Ett borttagande av de generella subventionerna för det äldre beståndet — säg från 1940-talet — är inte heller något hinder för att subventionerna *nyproduktionen* hur mycket som helst.

Om byggnadsverksamheten avtar, och om HSB — som arkitekt Wallander antydde — slutar att bygga hus, så får man naturligtvis subventionera byggnadsproduktionen mycket kraftigt. Det finns där inga andra gränser för subventioneringen än de som uppställs av våra tillgängliga resurser. Möjligheterna att stimulera byggnadsverksamheten är i princip obegränsade. Men på kort sikt får man givetvis ta det litet försiktigt för att inte skapa överkonjunktur på byggnadsmarknaden.

Vad slutligen omfördelningsproblemet angår, så påpekade professor Bentzel, att om hyresstegringarna leder till ökade inkomster för fastighetsägarna, och om staten inte vidtar motåtgärder, så blir resultatet självfallet en standardsänkning för hyresgästerna. Men det bör understrykas att den del som staten tar in kan göras hur stor som helst, ända upp till 100 procent, och den delen innebär ingen standardsänkning för hyresgästerna. Ty då måste staten antingen sänka skatterna eller öka subventionerna — eller också får vi en lägre genomsnittlig prisnivå i samhället än den som eljest skulle uppstå. Om staten

driver in pengar utan att öka sina utgifter för varor och tjänster, kommer en rent *monetar* indragning av köpkraft till stånd, och detta påverkar inte levnadsstandarden i landet, som ju bestäms av den totala produktionen — vid given fördelning av resurser mellan konsumtion och investering.

Förbundsordförande **Erik Svensson**: Herr ordförande! Jag skall fatta mig mycket kort.

Först konstaterar jag att docent Lindbecks anförande gav mig det intrycket, att han och professor Bentzel inte är alldeles överens om hur hyresmarknaden skall illustreras i bild. Men därom får väl herrarna göra upp sinsemellan. Professor Bentzel sade i sitt inledningsanförande, att kärnområdena i våra städer har en särskild dragningskraft på hushållen och att man har anledning förmoda att folk gärna flyttar från ytterområdena och in till de centrala stadsdelarna. Är detta antagande grundat på erfarenhet? Om man studerar bostadsförmedlingarnas statistik, finner man att sökandeströmmen inte varit vänd mot centrum utan mot periferin.

Jag tror därför inte ett dugg på herrarnas påståenden, att om man hade en fri marknad skulle främst barnfamiljerna dras in mot staden och att vi då skulle få en stor efterfrågan på lägenheter i städernas centra från denna kategori av boende. Bostadsbeståndet i stadskärnorna är i stor utsträckning gammalt och dåligt. Folk vill ha nya, moderna bostäder. Men vi har självfallet andra bostadssökande än barnfamiljerna som efterfrågar lägenheter i centrum.

Men om man förutsätter att hyrorna måste få stiga i det gamla centrala bostadsbeståndet, vill jag fråga herrarna vad man skall säga till exempelvis de 18.000 hyresgästerna i Göteborgs centrala delar, som bor i gamla omoderna lägenheter. Hur skall man förklara att regleringens avskaffande innebär fördelar för dem? De har ju ingenstans att flytta. De måste bo där de bor.

I fråga om direktör Petzälls redogörelse för hyresrådets förslag till ett 6 §-förfarande vill jag erinra om att ingen tänkt sig detta annat än som ett slags övergångsstation mellan en reglerad och en fri marknad för sådana orter, där bostadsbristen lättat men ännu inte hävts.

Docent Lindbeck gjorde sig sedan lustig över vad jag sade om överlåtelsevärdena. Han menar att bostadsrättsinnehavarna väl inte kan ha något emot att få ta ut "fulla överlåtelsevärdet". Jo, visst har de det! Frågan om beräkningen av överlåtelsevärden har vid olika tillfällen varit uppe i de kooperativa organisationerna och medlemmarna har då alltid med stor majoritet beslutat att behålla det nuvarande systemet — och det är jag säker på att de kommer att fortsätta med. Om det skall göras någon ändring, får man följaktligen tillgripa sådana lagstiftningsåtgärder, som sätter föreningsrätten ur kraft. Och på annat sätt än genom lagstiftning lär det inte heller gå att få oss som förhandlar i de allmännyttiga företagen att släppa självkostnadsprincipen.

Slutligen gjorde docent Lindbeck en intressant deklARATION av det innehållet, att hela den diskussion, som föres i den bok som här är på tal, egentligen inte syftar till någon omprövning av vår bostadspolitik. Det är mera en diskussion på det akademiska planet. Ja, det kan ju vara roligt med en sådan också. Jag förstår bara inte att det finns institutioner som vill lägga ned så mycket pengar på sådana tankelekar, om avsikten inte är att de skall resultera i en omläggning av bostads- och hyrespolitiken enligt de diskuterade konkreta förslagen.

Arkitekt **Sven Wallander**: För att det inte skall råda något missförstånd, vill jag säga, att även jag är av den uppfattningen att hyresregleringen bör avskaffas. Det är bara om tidpunkten för avskaffandet och omständigheterna under vilka detta bör ske som diskussionen rör sig.

Jag tycker t. ex. inte det är nödvändigt att här i Stockholm ha hyresreglering för butiker och affärslokaler. Det är ingen brist på butikslokaler här i staden för närvarande. Tvärtom står det affärslokaler tomma litet varstans. Husägarna i stadens centrala delar tror kanske att de vid ett slopande av hyresregleringen skall kunna höja hyrorna mycket kraftigt, men det tror jag inte går, då affärslägena i innerstaden snarare blir sämre än bättre, därför att bilparkeringen för kunderna är så svår att ordna.

Sedan tycker jag också att det i denna diskussion har förekommit en del lösa påståenden. Bland annat har det sagts att vi skulle få större rörlighet på marknaden för bostäder, om vi tar bort hyresregleringen. Men det blir väl inte större rörlighet för det! Om det inte finns några bostäder att flytta till, så kan man ju inte heller flytta någonstans. Den saken är väl alldeles självklar, när bristen fortfarande är så stor som den verkligen är just nu.

Och vad konkurrensen på byggnadsmarknaden beträffar, så konkurrerar byggmästarna nog så ivrigt, och de är faktiskt värda allt beröm för sina försök att rationalisera produktionen. Vi har stora byggnadsföretag, som har gjort mycket i det hänseendet. Och visst konkurrerar även byggherrarna! De lägger ned åtskilligt mer tid, arbete och besvär på att skapa bättre bostäder än som gjordes förr. Även åtgärder från det allmännas sida medverkar onekligen till att hårda ansträngningar göres för att pressa ned byggnadskostnaderna under lånetaket — vilket inte är någon lätt sak! Både byggnadsföretagen och byggherrarna har där gjort stora insatser. Om övrig industri har gjort ännu mera, kan jag inte uttala mig om. Men jag skulle tro att påståendena att man på den fronten gjort mera, är ganska löst grundade. Man har ingen samlad utredning om vad byggnadsindustrien presterat i rationaliseringsväg, därför säger man helt kategoriskt att det inte råder någon rationaliseringsanda och konkurrens att tala om inom byggnadsindustrien. Och sedan tror alla som ser sådana uppgifter i pressen att byggmästarna och byggherrarna inte konkurrerar inbördes. De konkurrerar idag, det vill jag upprepa, mer än någonsin, utom när byggapparaten forceras för mycket, ty då slappnar konkurrenslusten.

Jag var med, när vi efter första världskriget upphävde vår dåvarande hyresregleringslag. Jag satt nämligen med i den kungliga kommitté som arbetade med frågan — det var f. ö. den första kommitté rörande statlig bostadspolitik jag var med i. Och den gången var bostadsbristen i Stockholm nog så extrem och kännbar med nödbostäder i gymnastiksalor och andra provisoriska lokaler och med en bostadsstandard i övrigt som vi inte behöver dras med i dag. Men när vi då räknade ut vad vi behövde bygga för att komma ikapp, så föreföll målen relativt sett alls inte svåruppnåeliga. Men vi hade inte då dagens enorma inflyttning från landsorten och inte heller alla de hushållsprängningar, som vi har nu och som gör att vi konsumerar så mycket bostäder. Och den gången — det var efter 1922—1923, när lagen kom bort — gick det rätt bra och rätt fort att komma ikapp, och bostadsbristen försvann genom den rikliga produktionen av bostäder.

Vidare har det sagts i diskussionen, att vi i fortsättningen skulle kunna slippa

de hårda konjunktursvängningarna, ty vi bedriver numera en helt annan och mera effektiv konjunkturpolitik än förr. Men varför då ta bort det, som är en del av den nuvarande konjunkturpolitiken, nämligen räntesubventionerna? Det är ju dessa och liknande åtgärder på byggnadsområdet, som kan dämpa de hårdaste slagen.

Man skall betänka att en räntehöjning på bara 1 procent betyder ca 10 procent på hyresnivån. Man får med andra ord en hel fastighets ekonomiska ganska förstörd vid bundna lån, om man bygger på dåliga ränteförutsättningar. Nej, vad som behövs är i så fall en ny lagstiftning om att alla fastighetslån skall kunna vara uppsägbara, ty det är bindandet av lånen vid olämplig räntenivå, som kan bromsa bostadsbyggandet i sådana tider. Om inte lånen kan bindas, så kan man naturligtvis, om inte andra hinder finns, bygga hur mycket som helst. Detta är ännu ett exempel på en lösning av räntesubventionens problem. Men självklart skulle en sådan tingens ordning kräva vissa åtgärder för fastighetsmarknadens finansiering över obligationer, som då måste ges ut med exempelvis rörlig ränta, vilket naturligtvis skulle kunna ordnas.

Det är givetvis — som det nu är — sparbankernas och andra penninginrättningars skyldighet mot spararna att försöka binda lånen vid en hög ränta under lång tid, kanske 10 eller 20 år. Men ett faktum är, att räntan betyder mycket mer för hyresnivån i de nybyggda husen än produktionskostnaderna. För att få ned produktionskostnaderna med 10 procent fordras en hel del finurlighet och arbete, men att med räntans hjälp sänka hyran med 10 procent är mycket enkelt. Där blir effekten mycket stor av bara 1 procent skillnad i ränta. Och därför reagerar jag mot det lättsinniga talet om att ta bort räntesubventionerna utan att sätta något annat i stället.

Sedan är det en annan sak att inflationen med åtföljande byggkostnadsstegring under senare tid har gjort, att de hus som byggdes under 1940-talet och med ännu gällande räntesubventioner i dag har mycket billiga hyror när man jämför med 1950-talets hus. Att ta bort subventionerna för det fastighetsbeståndet är naturligtvis riktigt. Det kan man göra — även om de direkt berörda givetvis inte uppfattar en sådan åtgärd som särskilt angenäm.

Slutligen sade förbundsordförande Erik Svensson att inom HSB blir det aldrig tal om att ändra bestämmelserna för överlåtelsevärdena på bostadsrätter. En lag kan ändra på de värdena, men medlemmarna själva gör det inte. Nej, detta är riktigt, ty det bör observeras, att den överväldigande majoriteten av bostadsrättsinnehavare har för avsikt att bo kvar i sina lägenheter och har ingen tanke på att sälja. Och då kommer givetvis den mera moraliska och principiella sidan av frågan i förgrunden för dem, och man tycker att det nuvarande systemet är det enda riktiga. Och så beslutar man i enlighet därmed. Det är bara de som vill sälja, som anlägger mer egoistiska ekonomiska synpunkter på frågan. De vill självklart ta ut så mycket de kan få med hänsyn till rådande läge på bostadsmarknaden. Men det är de andra som bestämmer, därför att de är de många. Och då blir det naturligtvis inte någon ändring på den punkten.

Men i princip tycker jag också att det är riktigt att inte schackra med en bostad — ett hem. Det har varit mitt ideal ända sedan 1920-talet. Bostäder och hem skall man äga, men de skall inte därför bli spekulationsobjekt. Äganderätt till hem är en av de viktigaste ekonomiska fördelar vi kan få här på jorden. Strunta därför i att försöka uppnå en så märkvärdig jämn marknads-

nivå på bostadsfronten och alla svårigheter som därmed sammanhänger, och låt folk behålla de ekonomiska fördelarna av egnahem och bostadsrätter. Låt dem — när de blir gamla, och lånen i husen är amorterade — ha glädje av att hyrorna är billiga. Det blir en extra liten pension på gamla da'r. Vid arv och försäljning sker i alla fall en långsam utjämning av hyresnivån, och då på ett mycket lugnare och riktigare sätt, utan varje ingrepp utifrån. Det är många äldre HSB-medlemmar som nu drar fördel av vårt system och tycker att det är utomordentligt. Det är en förmån, som jag tycker att det inte finns några som helst skäl att nagga i kanten.

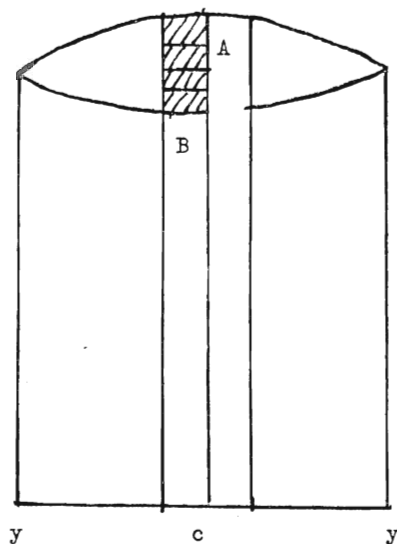
Målet — att åvägabringa absolut jämvikt på bostads- och hyresmarknaden — når vi ändå aldrig!

Revisor **Bertil Fastman**: Först skulle jag vilja säga något med anledning av inställningen, att det inte skulle vara riktigt trivsamt ur sociala synpunkter att låta folk göra sig vinster på att sälja sina bostadsrätter till marknadspris.

Bara för någon dag sedan talade jag med en gammal dam — i små omständigheter — som gärna skulle vilja flytta till sina släktingar på landet. Hon bor nu i en insatslägenhet. Om hon inte "trivs" hos släktingarna nere i Västergötland, utan vill komma tillbaka till Stockholm efter ett halvår, hur går det då för henne? Bör man verkligen inte låta henne sälja sin bostadsrätt till marknadspris, när hon flyttar ner, och använda pengarna till att antingen köpa tillbaka den, om hon flyttar upp igen efter ett halvår, eller också till att skaffa sig en annan likvärdig bostad?

Sedan vill jag också ställa en annan fråga.

Den regel som nu gäller vid hyra av butikslokal är, att den tidigare hyresgästen av sin efterträdare har rätt att ta ut en ersättning för överlåtelsen av lokalen. Vad är det som hindrar att samma regel införes beträffande hyresgäster i vanliga bostadslägenheter? Om vi tänker oss att hyresregleringen enligt de bestämmandes mening skall gälla i fem år till, kan då inte den som hyr en bostad få rätt att, låt oss säga, ta en inteckning för sin nyttjanderätt under



femårsperioden, och rätt att ta betalt för överlåtelse av denna inteckning, antingen kontant eller medelst amorteringar? På det sättet skulle hyresmarknaden bli fri omedelbart. Skillnaden mellan hyran (för fem år) i ett gammalt hus och i ett nybyggt hus — här båda geografiskt placerade i stadens centrum — är, tänker vi oss, så stor som åskådliggöres av de två staplarna i denna figur. Hyresgästen A har den dyrare bostaden, och vill byta denna med hyresgästen B. Då utgår ersättning till B för inteckningen enligt de streckade linjerna, och denna utfyllnad av hyreskostnaden i det gamla huset motsvarar fem års hyresskillnader.

Sett ur en annan synvinkel kan en sådan förändring sägas "legalisera den svarta bostadsmarknaden". Finns det några invändningar mot ett sådant system — fränsett de trivselsynpunkter som arkitekt Wallander här åberopade?

Professor **Ragnar Bentzel**: Herr ordförande! Den kritik som riktades mot mig har redan till stor del bemötts av andra talare, och jag har därför inte så många punkter kvar att gå in på.

Beträffande den figur jag ritade upp på tavlan — och som förbundsordförande Svensson kritiserade — så är docent Lindbeck och jag i sak helt överens. Men docent Lindbeck har någon gång sagt, att figuren inte är riktigt bra, och nu ger jag honom rätt i det, när jag märker hur den har missuppfattats. Tanken har helt enkelt varit, att figuren skall utgöra en mycket schematisk idéskiss. De äldre husen ligger *huvudsakligen* i de centrala stadsdelarna medan de nya lägenheterna ligger i ytterområdena. Vad hyran beträffar är det hela tiden fråga om jämförbara lägenheter, men det där med "centrum" skall inte fattas allt för konkret. Jag har naturligtvis inte velat göra gällande att, exempelvis i Göteborg, husen vid Käppslängarliden skulle vara särskilt åtråvärda, trots att de ligger centralt. Det är väl ganska självklart.

Sedan vill jag säga till förbundsordförande Svensson, att om vi höjer hyrorna, så minskar därigenom naturligtvis inte bostadskonsumtionen. Vi har i dag ett visst bostadsbestånd, och det skall självklart utnyttjas, oavsett om vi har jämviktmarknad eller inte. Och hurudan nyproduktionen kommer att bli är en sak som regleras av den ekonomiska politiken. Därför är även nyproduktionen oberoende av vilken marknad vi har. Det är en sak som vi kan förutsätta att statsmakterna reglerar.

När det sedan gäller de allmännyttiga företagen, så kritiserade herr Svensson att jag inte tog upp frågan om de bostadsrättsföreningar som är knutna till de allmännyttiga företagen. Jag vill då säga, att jag hade tagit upp även den saken i mitt manuskript, men jag strök det avsnittet därför att jag tyckte att föredraget blev för långt. Jag har sålunda inte avsiktligt nonchalerat den saken. Mina medförfattare och jag har också diskuterat bostadsrättsföreningarna ganska ingående och är mycket intresserade av att höra hur herrarna ser på problemen där. Om hyreskontrollen släppes, hur skall man inom de allmännyttiga företagen då göra med överlåtelse av bostadsrätter? Skall man tillåta fri prisbildning?

Jag kan inte se att problemet är så alldeles självklart. En av anledningarna härtill är, att på en jämviktmarknad de allmännyttiga företagen, liksom andra företag, måste stå vissa risker. Det kan ju tänkas att vissa byggnadsprojekt blir ekonomiskt mindre lyckade och att man får inte tillbaka de pengar man lagt ned. Då kan väl företagen behöva ha vissa reserver för att möta den

situationen? I dagens läge behöver man väl inte rusta sig för en sådan eventualitet, men vid en frisläppning av marknaden måste man väl se sanningen i ögonen! Jag tycker att det vore fullt naturligt att de allmännyttiga företagen skaffade reserver av något slag, som gör det möjligt att möta eventuella förluster.

Jag vill också göra herr Svensson uppmärksam på att det finns en liten nyansskillnad mellan mitt inledningsanförande och den skrift som Lindbeck, Ståhl och jag författat. I mitt anförande här idag har jag ansett mig kunna argumentera för en viss ekonomisk-politisk linje. I vår skrift däremot, som ju är av vetenskaplig karaktär, har vi begränsat oss till en ren analys. Skriften utmynnar inte i något konkret förslag.

Man kan naturligtvis fråga sig vad det är för glädje med en sådan studie. Till det kan jag väl säga, att vi för vår del hoppas att vår skrift skall kasta ett visst ljus över bostadsmarknadsproblemen och därmed vara till gagn för den bostadspolitiska diskussionen. Den diskussionen kan gott behöva tillföras synpunkter grundade på teoretisk analys.

Sedan nämnde arkitekt Wallander industrin på ett sätt som sammankopplade den med vår skrift. Jag vill då framhålla, att jag här *inte* talar på industrins vägnar. Det har jag ingen befogenhet att göra. Jag talar här idag som privatman. Vår skrift ges ut från en forskningsinstitution och det är sålunda inte industrins röst som där klädes i ord. Jag är mycket angelägen om att poängtera det.

Vad sedan konkurrensen i byggnadsfacket angår är vi väl i stort sett eniga om — och det var också direktör Petzäll — att konkurrensinskränkningen där gäller byggherrarna.

Det förvånade mig att arkitekt Wallander förnekade att dagens bostadsbrist medför en inskränkning i rörligheten på arbetsmarknaden. Att rörligheten hämmas tycker jag är så självklart att jag inte trodde en motivering vara nödvändig. Vi har ju i dagarna sett exempel på den saken, när människor inte velat bli förflyttade till andra orter därför att de nu bor i billiga lägenheter här i stan och inte kan få lika billiga lägenheter på de nya platserna. Och eftersom jag själv är från Uppsala, så vet jag vilka problem som i det avseendet finns för alla som gärna i och för sig skulle vilja arbeta i Stockholm men som inte kan flytta hit för att det inte finns någon bostad att få. Det är ju för all del bara exempel, men exempel med stor allmängiltighet. Att på allvar förneka, att bostadsbristen har en hämmande effekt på arbetskraftens rörlighet, förfaller mig helt orimligt.

*Ordföranden:* Därmed är diskussionen slut.

Jag tackar än en gång professor Bentzel för hans inledningsanförande och tackar även för alla andra inlägg som gjorts i denna debatt. Sammanträdet är avslutat.