



FINANS-  
DEPARTEMENTET

# BOSTADSKARRIÄREN SOM FÖRMÖGENHETS- MASKIN

Rapport till

## ESO

Expertgruppen för studier  
i offentlig ekonomi

Ds 1990:29

Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO) är en kommitté (B 1981:03) under finansdepartementet. Dess huvuduppgift är att bredda och fördjupa underlaget för budgetpolitiska och samhällsekonomiska avgöranden. En särskild uppgift är att belysa frågor om den offentliga sektorns effektivitet och produktivitet. Expertgruppen arbetar främst genom att lämna uppdrag till myndigheter, institutioner och forskare. Rapporterna publiceras i departementsserien eller i annan lämplig form.

## I Ds-serien har ESO tidigare utgivit följande rapporter

- Perspektiv på besparingspolitiken (Ds B 1982:3)
- Inkomstomfördelnings effekter av livsmedelssubventioner (Ds B 1982:7)
- Perspektiv på budgetunderskottet, del 1. Budgetunderskottets teori och politik. Statens budgetfinansiering och penningpolitiken (Ds B 1982:9)
- Offentliga tjänster på fritids-, idrotts- och kulturområdena (Ds B 1982:10)
- Ökad produktivitet i offentlig sektor – en studie av de allmänna domstolarna (Ds B 1982:11)
- Staten och kommunernas expansion – några olika styrmedel (Ds Fi 1983:3)
- Enhetligt barnstöd? (Ds Fi 1983:6)
- Perspektiv på budgetunderskottet, del 2. Fördelningseffekter av budgetunderskott. Hus-hållsekonomi och budgetunderskott (Ds Fi 1983:7)
- Minskad produktivitet i offentlig sektor – en studie av patent- och registreringsverket (Ds Fi 1983:18)
- Driver subventioner upp kostnader? – pris-bildningseffekter av statligt stöd (Ds Fi 1983:19)
- Administrationskostnader för några transfereringar (Ds Fi 1983:22)
- Generellt statsbidrag till kommuner – modellskisser (Ds Fi 1983:26)
- Produktivitet i privat och offentlig tandvård (Ds Fi 1983:27)
- Perspektiv på budgetunderskottet, del 3. Budgetunderskott, portföljval och tillgångsmarknader. Modellsimuleringar av offentliga besparingar m. m. (Ds Fi 1983:29)
- Fördelningseffekter av kommunal barnomsorg (Ds Fi 1983:30)
- Administrationskostnader för våra skatter (Ds Fi 1983:32)
- Vem utnyttjar den offentliga sektorns tjänster? (Ds Fi 1984:2)
- Perspektiv på budgetunderskottet, del 4. Budgetunderskott, utlandsupplåning och framtida konsumtionsmöjligheter. Budgetunderskott, efterfrågan och inflation (Ds Fi 1984:3)
- Konstitutionella begränsningar i riksdagens finansmakt – behov och tänkbara utformningar (Ds Fi 1984:7)
- Är subventioner effektiva? (Ds Fi 1984:8)
- Marginella expansionsstöd – ekonomiska och administrativa effekter (Ds Fi 1984:12)
- Transfereringar och inkomstskatt samt hushållens materiella standard (Ds Fi 1984:17)
- Parlamentet och statsutgifterna – hur finansmakten utövas i nio länder (Ds Fi 1984:18)
- Återkommande kostnads- och prestationsjämförelser – en metod att främja effektiviteten i offentlig tjänstproduktion (Ds Fi 1984:19)
- Statsskuldräntorna och ekonomin – effekter på inkomst- och förmögenhetsfördelningen samt på den samlade efterfrågan i samhället (Ds Fi 1985:2)
- Produktions-, kostnads- och produktivetsutveckling inom offentligt bedrivna hälso- och sjukvård 1960–1980 (Ds Fi 1985:3)
- Produktions-, kostnads- och produktivetsutveckling inom den sociala sektorn 1970–1980 (Ds Fi 1985:4)
- Transfereringar mellan den förvärvsarbetande och den äldre generationen (Ds Fi 1985:5)
- Frivilligorganisationer – alternativ till den offentliga sektorn? (Ds Fi 1985:6)
- Organisationer på gränsen mellan privat och offentlig sektor – förstudie (Ds Fi 1985:7)
- Produktions-, kostnads- och produktivetsutveckling inom vägsektorn (Ds Fi 1985:9)
- Skatter och arbetsutbud (Ds Fi 1985:10)
- Sociala avgifter – problem och möjligheter inom färdtjänst och hemtjänst (Ds Fi 1985:11)
- Egen regi eller entreprenad i kommunal verksamhet – möjligheter, problem och erfarenheter (Ds Fi 1985:12)

*Forts. på omslagets 3:e sida*

Postadress	Besöksadress	Telefon
Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO)	Malmtorgsgatan 5, 1 tr.	08-763 1436
Finansdepartementet		1437
103 33 Stockholm		1439
		1440



FINANS-  
DEPARTEMENTET

# BOSTADSKARRIÄREN SOM FÖRMÖGENHETS- MASKIN

Rapport till expertgruppen för  
studier i offentlig ekonomi

Av Gunnar Olofsson

Ds 1990:29

Allmänna Förlaget har utgivit en bibliografi över SOU och Ds som omfattar åren 1981-1987. Den kan köpas från förlagets Kundtjänst, 106 47 STOCKHOLM.  
Best. nr. 38-12078-X.

Beställare som är berättigade till remissexemplar eller friexemplar kan beställa sådana under adress:

Regeringskansliets förvaltningskontor

SOU-förrådet

103 33 STOCKHOLM

Tel: 08/763 23 20 Telefontid 8<sup>10</sup> - 12<sup>00</sup>

08/763 10 05 12<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> (endast beställare inom regeringskansliet)

REGERINGSKANSLIETS  
OFFSETCENTRAL  
Stockholm 1990

ISBN 91-38-10566-7  
ISSN 0284-6012



## FÖRORD

För ett år sedan ordnade expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO) ett seminarium om det offentliga bostadsstödet. Underlaget för seminariet har redovisats i rapporten **Bostadsstödet – alternativ och konsekvenser** (Ds 1989:47). Utgångspunkten för flera av bidragen var att analysera de ekonomiska verkningarna av det nuvarande systemet och hur detta skulle kunna förbättras.

I den här rapporten är perspektivet delvis ett annat. Fil. dr Gunnar Olofsson vid sociologiska institutionen i Lund försöker beskriva hur bostadsmarknaden blivit en mekanism för många hushålls förmögensuppbyggnad, och vilka möjligheter som då öppnats av de statliga subventionerna och reglerna kring dessa.

Rapporten har sitt intresse i två avseenden. Den tillför den aktuella diskussionen om bostadsstödet utformning ytterligare material, och behandlar bl. a. de tänkbara reaktionerna i olika samhällsgrupper på nya regler och reformer. Den tar emellertid också upp frågan om vilka konsekvenser den hittillsvarande subventioneringen och förmögensuppbyggnaden kan få under lång tid framöver, t. ex. när kommande generationer ärver det kapital som nu byggs upp. Det är ett perspektiv som delvis går utöver frågan om bostadssektorns utformning.

I likhet med vad som gäller för andra rapporter till ESO står författaren själv för värderingar och slutsatser.

Stockholm i maj 1990

EXPERTGRUPPEN FÖR STUDIER  
I OFFENTLIG EKONOMI

Daniel Tarschys

# INNEHÅLL

<b>0</b>	<b>UPPTAKT</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>BOSTADEN – EN FÖRMÖGENHETSMASKIN?</b>	<b>9</b>
1.1	Bakgrund	10
1.2	Den bostadspolitiska bakgrunden	12
1.3	Hushållen, bostaden och förmögenhetsparadoxen	14
<b>2</b>	<b>SKATTER, AVDRAG OCH SKATTESUBVENTIONER FÖR ÄGDA BOSTÄDER</b>	<b>19</b>
2.1	Bakgrund till rådande beskattningssystem	19
2.1.1	Schablonmetoden – skattekölla eller subventionsform	22
2.1.2	Bostaden som konsumtionsvara och som kapital	24
2.1.3	Haltande skatteprincip och växande skattesubventioner	26
2.1.4	Marknad och politisk process	28
2.2	Skattesubventionernas omfattning	29
2.2.1	Den direkta budgeteffekten av de skattemässiga underskotten för små- och fritidshuskapitalet	30
2.2.2	Skattesubventioner definierade som bristande neutralitet i kapitalbeskattningen: bostaden som investeringsobjekt	31
2.2.3	Skattesubventioner definierade som bristande neutralitet i bostadsbeskattningen: bostaden som konsumtionsvara	33
2.3	Summering	35
2.3.1	Två exempel på tekniska skattereglars förmögenhetseffekter	36
<b>3</b>	<b>BOSTADSRÄTTERNA PÅ DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN</b>	<b>39</b>
3.1	Bostadsrätten som besittningsform	39
3.2	Bostadsrätternas priser	42
3.2.1	Inflation, insatsvärde, föreningens skuld	44
3.3	Bostadsrätt och förmögenhet	46
3.3.1	Hushållens förmögenhet i bostadsrätter	47
3.4	Bostadsrätter som förmögenhetsform under 1980-talet	48
3.4.1	Subventioner och ”klipp” på bostadsrättsmarknaden	50
3.5	Bostadsrätter som förmögenhetsutjämning?	52

3.6	Omvandling till bostadsrätter i Stockholms innerstad	53
3.7	Marknaden för bostadsrätter under 1980-talet: fem exempel	53
3.8	"Flyttskatten"	56
3.8.1	Flyttning, realisationsvinst och "flyttskattens" förlorare – och vinnare?	57
3.9	Konvertering	59
3.10	"Betalt för att stå i kö": den moraliska karriären	59
<b>4</b>	<b>BOSTADSMARKNAD OCH FÖRMÖGENHETS- OMFÖRDELNING: NÅGRA SOCIOLOGISKA FRÅGESTÄLLNINGAR</b>	<b>61</b>
4.1	Välfärdsstat, marknad och ägande	62
4.1.1	Ägandets innebörd: värdestegringens omfattning	63
4.1.2	Bostadsägande och välfärdsstatens nya skikt	64
4.2	Besittningsformer och livsformer	65
4.2.1	Besittningsformernas sociala mening och förankring	67
4.2.2	Bostadsägande och livsform	68
4.2.3	Bostad och livsform	68
4.3	Bostadsägande och "den egendomsägande demokratin"	70
<b>NOTER</b>		<b>73</b>
<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b>		<b>79</b>

Den engelske samhällsforskaren Peter Townsend har i sitt arbete om fattigdomens och välfärdens fördelning i Storbritannien följande pregnanta passage om boende och bostadsmarknad:

"... boendekostnaderna kan ses i förhållande till bostadens kvalitet och upplåtelseform. Den kan ses i förhållande till hushållens inkomster. Och de kan ses i förhållande till uppbyggnaden av hushållens förmögenheter och äganderättigheter över hela livsförloppet... **Bostadsmarknaden måste analyseras som en institution som åstadkommer långt mer än att utjämna utbud och efterfrågan. Den återskapar, för att inte säga direkt skapar, ojämlikhet i samhället.**"<sup>1</sup>

Har bostadsmarknaden i Sverige under 1970- och 1980-talen vidmakthållit gamla förmögenhetsklyftor eller t. o. m. skapat nya? Joachim Vogel, sociolog och levnadsnivåforskare på SCB, tvekar inte om svaret på frågan:

"... alla över 40 - 50-årsåldern har ... varit med om en enastående värdestegring på bostadsmarknaden.(...) De som bor i småhus och bostadsrätter - mer än 70% av befolkningen - har kunnat tillgodogöra sig enastående inflationsvinster. Den som för 20 - 25 år sedan köpte ett statsbelånat småhus har ofta kunnat se sin kontantinsats bli tjugodubblad och växa till en miljonförmögenhet... En del av dessa inflationsvinster har naturligtvis realiserats under åren genom belåning eller försäljning..."<sup>2</sup>

LO-skriften *Välfärdsstaten och sparandet* konstaterar att 1980-talets utveckling - med stigande ränta, stigande aktiekurser etc. - bort leda till att ojämlikheten i fråga om förmögenheter skärpts. Det har också sannolikt skett, men



"en stor och växande del äger sin bostad och det har hittills förmått att begränsa koncentrationen av förmögenheter. De stora förlorarna är de som inte har några tillgångar alls."<sup>3</sup>

Mellan 1972 och 1983 har bankspararna gått med minus 120 miljarder kronor, medan de som lånat till bostäder och aktier gått med 220 miljarder plus i nettoförmögenhet. Förmögenhetsöverflyttningarna under 1970-talet berodde på en kombination av stark inflation (med stora debitorvinster för låntagare) och starka realvärdestegringar på ägda fastigheter (ägarvinster):

"Till en del betalades expansionen av småhusboendet och därmed förmögenhetsutjämningen av generösa subventioner från staten, som i sin tur fick lånefinansiera dessa subventioner till dyra reala räntor. De som inte bor i egen ägd bostad och som möter allt högre reala boendekostnader är förlorare. Detta är det största förmögenhetspolitiska problemet vi har."<sup>4</sup>

Denna rapport diskuterar några aspekter av de processer på den svenska bostadsmarknaden som ökat förmögenheten hos hushåll som äger sin bostad, antingen som eget hem eller som bostadsrätt.<sup>5</sup>

# 1 BOSTADEN - EN FÖRMÖGENHETSMASKIN?

Under de sista tjugofem åren har andelen hushåll som bor i ägda bostäder starkt ökat i många länder; det gäller i Sverige, Danmark och Storbritannien. Samtidigt har dessa ägda bostäder ökat kraftigt i värde. Investeringar i bostadsbyggande och konsumtion av bostäder har främjats av regeringarnas ekonomiska politik. Förmånliga bostadslån, skattereduktion för bostadsräntor och gynnsam beskattning av bostädernas avkastning och förmögensvärde har varit viktiga inslag i regeringarnas bostadspolitik.

Forskare i olika länder har uppmärksammat bostadsmarknadens ändringar.<sup>6</sup> De påvisar att de sista tjugofem åren har lett till stor förmögenhetstillväxt för de generationer ägare som kunnat tillgodogöra sig vinsterna. En del av dessa vinster har realiserats av hushållen redan nu, men en stor del ligger latent och kommer att utlösas successivt genom belåning, försäljning etc. Den förmögenhetsomfördelning som skett via bostadsmarknaden kommer under lång tid att sätta sina spår. Det gäller även Sverige. De ekonomiska och sociala effekterna av de gångna årens skeenden kommer att kvarstå även efter de ändringar av beskattningsregler, subventionssystem, låneregler etc. som sker med skatteändringarna 1990-1992. De kvarstår även om de processer som varit verksamma under de gångna decennierna skulle avstanna eller upphöra.

Denna rapport består av fyra kapitel. Det första presenterar kort rapportens problemställning och bakgrund. Det andra analyserar småhussektorns skattemässiga förmånsbehandling under 1970- och 1980-talen, och hur omfattande den kan vara enligt några olika antaganden och beräkningsmodeller. Avsikten är att mer i detalj visa hur skatte- och skatteavdragssystemet för småhus subventionerat en förmögensuppbyggnad hos ägarna. Det tredje kapitlet beskriver hur bostadsrätterna under 1980-talet i storstäderna och vissa andra expansiva orter blivit ett förmögensattraherande objekt, som överfört mångmiljardbelopp till bostadsrätthavare. I det fjärde och sista kapitlet diskuteras bostadsmarknadens förmögenhetskapande och förmögenhetsomfördelande förmåga. Kapitlet prövar att diskutera de sociala och politiska konsekvenserna av de förmögenhetsöverföringar som kommit många ägare till del.

## 1.1 Bakgrund

De sista 15-20 åren har statens och kommunernas direkta bidrag och indirekta subventioner till boendet ökat dramatiskt. Statens och kommunernas samlade subventioner - i form av räntebidrag till nyproduktionen, kostnaderna för skatteavdrag för ägda bostäder, bostadsbidrag etc. - uppgår till ca 40 miljarder per år.<sup>7</sup> För 1989 anges officiellt 43 miljarder som realistisk uppskattning. Statens nettosubventioner till boendet anges till ca 38 miljarder. Bostadsbidragen uppgår till ca åtta miljarder, räntebidragen till nyproduktionen uppgår till ca 17, och skatteeffekten av ränteavdragen uppgår till ca 18 miljarder. (Ser vi till skatteeffekten på ränteavdragen och inte tar hänsyn till schablonintäkten, som är en skatt, skulle den uppgå till sex miljarder mer, dvs. närmare 24 miljarder för 1989). Fastighetsskatten drar å andra sidan in ca fem miljarder till statsbudgeten.<sup>8</sup>

**Boendemönstret** har ändrats kraftigt under perioden. De flesta bor nu i bostäder som de "äger", och inte "hyr". Många småhus har tillkommit. Därtill har bostadsrätterna (i ekonomiskt avseende) i praktiken ändrats från att ha varit en utvidgad form för hyresrätt till att mera likna en begränsad äganderätt. Tabell 1 visar fördelningen av det svenska lägenhetsbeståndet i mitten av 1980-talet.

Tabell 1. Antal bostadslägenheter efter upplåtelseform 1985. (1000-tal.)

Ägarkategori	Antal	Andel av samtliga
<b>Ägardisposition</b>		
1. Ägda småhus	1635	42%
2. Bostadsrätter	624	16%
<b>Hyresdisposition</b>		
3. Allmännyttastat /kommun	917	24%
4. Privata fler- familjshus/övrigt	687	18%
<b>Summa</b>	<b>3863</b>	

**Källa:** Statistisk årsbok 1988, tab. 123. (Baserat på FoB 1985).

**Förmögenheterna** har vuxit kraftigt för dem som ägt fastigheter, villor och bostadsrätter. Det gäller såväl institutioner, aktiebolag som enskilda ägare.

Rapportens frågeställningar är :

1. Finns det ett samband mellan bostadsmarknadens förändring, den offentliga bostadspolitiken, särskilt subventionernas omfång och inriktning, och förmögenhetstillväxten hos fastighetsägare, villaägare och bostadsrättshavare?
2. Vilken roll häri spelar **reglerna för beskattning** av olika former för boende och fastigheter?
3. Vilka konsekvenser, både fördelningspolitiskt och av mer generell slag får förmögenhetstillväxten bland de som äger sin bostad?

Har den ägda bostaden varit en förmögenhetsmaskin, en rikedomsmagnet?

## 1.2 Den bostadspolitiska bakgrunden

Bostadsmarknadens och bostadsfinansieringens problem och fördelningsmässiga effekter har uppmärksamrats under lång tid. En serie offentliga utredningar om bostadskostnaderna, bostadsfinansiering etc, har format diskussionen och politiken sedan mitten av 1950-talet. Under 1970-talets andra hälft var både inflationen, värdestegringen på fastigheter och förmögenhetsomfördelningen påfallande. Ingemar Hanssons visar i **Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation** vilka följder kombinationen av reella och nominella principer i fråga om lån och beskattning får, och hur inflationen förstärker subventioneringen av ägda bostäder.<sup>9</sup>

I den allmänna debatten fick Sandelin och Söderstens bok **Betalt för att bo** (1978) stor genomslagskraft. De visade, bl. a. med stöd av undersökningar av Bo Sandelin (1977), att 1970-talet inneburit en stark förmögenhetsomflyttning till hushåll med ägda bostäder.

Realbeskattningsutredningen (SOU 1982:1-3) visade hur kombinationen av hög inflation, ränteavdrag och ett nominellt lånesystem medfört stora överflyttningar av förmögenheter från sparare till låntagare, särskilt till dem med tillgångar i fasta värden.

Hanssons alternativ i fråga om bostadsfinansiering och bostadsbeskattning - med real- eller indexlån som grund - fick genklang i en offentlig utredning, men blev inte politisk verklighet. Realbeskattningsutredningens förslag blev ej politiskt aktuellt. Så ej heller Sandelin & Söderstens alternativ - en höjning av schablonintäkten.

Skatteuppgörelsen 1981 ledde till en minskning av ränteavdragets värde för höginkomsttagare (från upp mot 80% ner till 50% av ränteutgifterna). Därtill minskade takten i uppräkningen av fastighetspriserna vid beräkning av reavinsten, genom att de första fyra åren undantogs. Skattereformen inför 1990-talet kommer att minska ränteavdragets värde ytterligare, med en sänkning till 40% 1990, och en ytterligare sänkning till 30 % 1991.

När skatteuppgörelsen 1981 genomfördes hade redan prisstegringen under 1970-talet dämpats. Första hälften av 1980-talet präglades av sakta stigande nominella

priser, och därmed fallande reala priser på småhus. Realinkomsterna stagnerade eller föll under samma period; byggandet bromsades kraftigt.

De bostadspolitiska subventionerna har totalt sett vuxit kraftigt under 1980-talet. Till subventionerna hör räntebidragen, bostadsbidragen, och skattebortfallet för ränteavdragen. Höga byggnadskostnader för nyproduktionen, tillsammans med höga räntekostnader gör att räntebidragen ökar kraftigt. Detsamma gäller kostnaderna för ränteavdragen i nyproduktionen; skuldbeloppen i nybyggda hus växte kraftigt under 1980-talet. Försäljningen av småhus utlöser nya ränteavdrag för de nya ägarnas allt större lån. Subventionernas och skattebortfallets storlek är i hög grad beroende av räntenivån och byggkostnadernas utveckling. (Subventionerna kan omvänt påverka byggnadskostnaderna - köparna kan förväntas bli mindre pris- och räntekänsliga på grund av subventionernas art och omfattning). De stora och omfattande subventionerna på bostadsområdet skulle i princip kunna minskas kraftigt med en lägre räntenivå och dämpad inflation, dvs. i sista hand kan de påverkas av regeringens politik.

Subventionerna till boendet, inkl. skattebortfallet, behandlas i debatten som

- ett **statsfinansiellt** problem (subventionerna är för stora och för dyra)
- som ett **rättviseproblem** (subventioner till byggandet av bostadsrätter i Stockholm kritiserar t. ex. för att de direkt kan kapitaliseras; jmf Södersten 1989)
- som en **snedvridning** av konsumtionen; subventionerna leder till överkonsumtion av bostäder, och skapar därmed **effektivitets- och allokeringsproblem**.
- **kostnadsdrivande** ; förekomsten av subventioner minskar kostnadskänsligheten på marknaden och i nyproduktionen.

I förslaget till nytt inkomstskattesystem, **Reformerad inkomstbeskattning** (SOU 1989:33) behandlas bostadssubventionerna (ränteavdragen, reavinstbeskattningen, den löpande bostadsbeskattningen) från dels ett statsfinansiellt perspektiv, dels ett effektivitetsperspektiv. Avsikten med förslaget är att minska förmånsbehandlingen av ägda bostäder som sparform och investeringsobjekt, och den generella subventioneringen av bostadskonsumtion. En stor del av skattereformen skall finansieras genom minskande bostadssubventioner.<sup>10</sup>

## 1.3

**Hushållen, bostaden och förmögenhetsparadoxen**

I varje större stad och i varje region kan vi se nya stora förmögenhetsägare där fastighetsmarknaden är rikedomens källa. På riksplenet kan vi notera börsens fastighetsbolag. Av Sveriges 20 förmögna privatpersoner fann Affärsvärlden i maj 1988 att hälften vunnit sin förmögenhet i byggbranschen och på fastighetsmarknaden.<sup>3</sup>

Men **hushållssektorns nettoförmögenhet** inte ökat under 1980-talet. Villor föll realt i pris 1980 - 1985. **Nettoförmögenheten** i ägd bostad gick i fasta priser ner 1978 till 1985 (jmf Jansson och Johansson 1988). Jmf även tabell 2 nedan. **Inteckningsskulderna** gick något upp realt, och **skuldprocenten** steg från ca 30 till ca 40%. (a.a.)

Tabell 2. Sammansättningen av svenska hushålls deklarerade förmögenhet i 1987 års priser.

År	1975	1978	1983	1984	1985	1986	1987
Dekl. tillgångar (marknadsvärde)	1388	1500	1346	1387	1440	1641	1559
varav:							
eget hem (märkn.värde)	544	653	535	529	522	530	574
aktier/oblig.	93	75	144	149	170	265	176*)
Bankmedel	193	191	196	213	208	255	261
Dekl. skulder	414	492	487	534	554	679	602
Nettoförmögenhet	974	1009	858	853	885	960	953

Källa: **Inkomstfördelningsundersökningen 1987**. SM Be 21 SM 8901, tab. 43, 44, 45 och 46. (SCB:Stockholm 1989). Smärre avvikelser mellan tabellerna ej justerade.  
\*) Uppgiften undervärderar aktievärdet för 1987. Fr. o. m. 1987 kan aktier tas upp till 75% av marknadsvärde

Tabell 2 visar att aktier vuxit i betydelse som förmögenhetsobjekt under 1980-talet, medan den andel som eget hem utgör kulminerade 1978 (med dess höga marknadspriser).



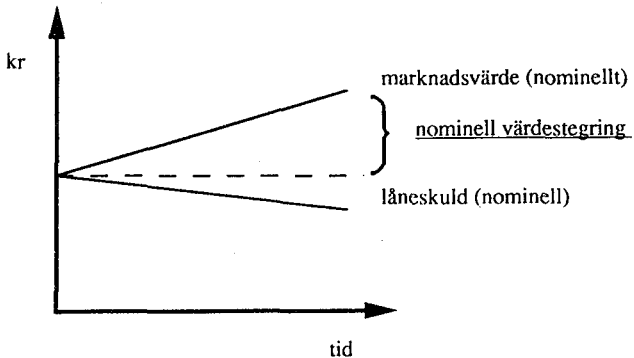
Bland skulderna återfinns även in-teckningsskulder för bostadsrätter. Förmögenheten redovisar bara de upptagna deklarerade värdena på ca tio miljarder.<sup>12</sup> Till förmögenhetssumman i denna tabell kan vi också lägga marknadsvärdet av bostadsrätterna, vilket ger ytterligare ca 100 miljarder för 1987 - jmf kap. 3 nedan.

Totalt sett har således hushållssektorns nettoförmögenhet i form av villor, fritidshus etc. inte ökat. (Lägger vi däremot till bostadsrätterna så har nettoförmögenheten i hushållssektorn ökat.) Samtidigt hävdar vi, liksom en serie forskare i andra länder, att de ingående enskilda hushållens nettoförmögenhet i form av "eget kapital" i småhus, fritidshus etc. i regel har ökat, och ökat rätt kraftigt. Lägger vi till bostadsrätterna så blir förmögenhetsändringen mycket stor. Hur skall denna paradox förklaras?

De hushåll som gick in på bostadsmarknaden under 1970-talet har i genomsnitt ökat sin marknadsvärderade nettoförmögenhet med (minst) skillnaden mellan sitt ingående marknadsvärde och det nu gällande. Vid stigande marknadsvärden - dvs. vid varje tillfälle när fastighetens nuvarande marknadsvärde överstiger köpeskillingen - och det egna ursprungliga kapitalet ej förlorat i värde<sup>13</sup> - har hushållets förmögenhet ökat, dvs. bostadsmarknaden har överfört förmögenhet till hushållet i fråga.

Vi kan illustrera vad som sker för det enskilda hushållet på två sätt, i de nominella respektive de fasta prisernas värld. Bägge visar hur varje enskilt ingående hushåll successivt kan öka sin nettoförmögenhet i ägd bostad, samtidigt som hushållssektorns totalförmögenhet är konstant. Hushållssektorns sammansättning ändras genom nytillkommande hushåll med höga skuldandelar, vilket förklarar hushållssektorns konstans.

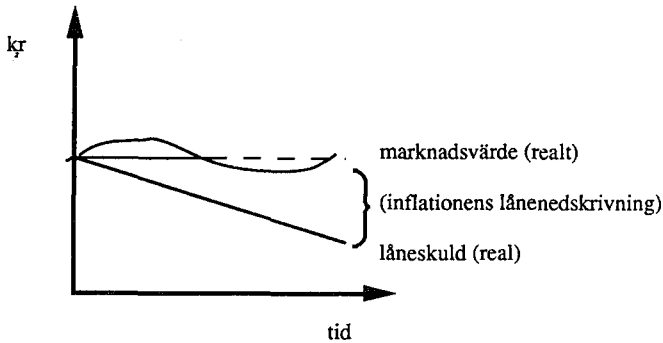
Utvecklingen i **nominella priser** lyfter fram det "egna kapitalets" tillväxt - hur det åker snålskjuts på inflationen. **De löpande prisernas verklighet motsvarar vardagsverkligheten.** Man amorterar stegvis sina skulder, och det egna "sparandet" växer. De räntor man som låntagare betalar rabatteras via skatteavdragen, och ingår i hushållets löpande boendekostnader. Värdestegringen tillfaller hushållet som en följd av ägandet, som en naturlig och självklar rättighet. Den kan också framstå som en belöning för uppoffringarna att klara de löpande kostnaderna och det spartvång som amorteringen innebär. (Jmf kap. 4 nedan)

**Diagram 1. Marknadsvärde och låneskuld. Nominella priser**

Är dessa förmögenheter reella eller fiktiva? Får något hushåll det bättre för att värdet på dess fasta egendom stiger? Man måste ju bo någonstans. Det man får ut för sin bostad måste man ha för att skaffa en likvärdig någon annanstans. Detta är ett av de politiskt kraftfullaste argumenten mot en realisationsvinstbeskattning. Taxeringsvärdena, och därmed fastighetsskatter och schablonintäkter stiger på sikt för alla hushåll. Den förmögenhet som man oavsiktligt blivit delaktig av kan framstå som en vardagens förbannelse.<sup>14</sup>

Låt oss i stället se hushållens förmögenhetssituation i ett annat perspektiv, **de fasta prisernas värld**. "Nettoförmögenheten" uppstår här på grund av inflationens nerskrivning av den ingående låneskulden (plus amorteringarna). Vi får här exemplifierat begreppet "debitorvinst" (jmf Bonke och Skifter Andersen 1980).

I fem år kring 1980 låg de nominella priserna rätt stilla. Realvärdet av småhus, fritidshus etc. sjönk. De fastigheter som under denna period producerades eller såldes hade sannolikt samma låneandel som tidigare år. Dessa fem år ledde därigenom till en minskning av den beräknade "nettoförmögenheten" på det samhälleliga planet, genom att skuldandelen av bruttovärdet steg (nya hus, rebelåning av gamla hus). Under denna period bromsades tillväxten i nettoförmögenhet upp, då fastighetsvärdena för fem årsklasser av nytillkomna fastighetsägare stannade i växten.

**Diagram 2. Marknadsvärde och låneskuld. Reala priser**

Efter 1983-84 bör "nettoförmögenheten" i småhus, fritidshus etc. åter ha börjat växa. Samtidigt har bostadsrätternas nettoförmögenhet radikalt stegrats.

En utplaning av fastighetspriserna och därigenom förmögenhetstillväxten i likhet med vad som skedde åren kring 1980 förväntas komma som en följd av skattereformen - dvs. i form av en uppbromsning och eventuell en mindre minskning av vissa hushålls förmögenhet.<sup>15</sup>

På ett **samhälleligt** plan visar detta sig som en kraftig minskning av "nettoförmögenheten" i ägda småhus (summa marknadsvärde minus inteckningslån) för hushållssektorn som helhet. För varje **enskilt** hushåll som äger sin bostad i längre tid blir effekten en platå eller en svag nedgång i förmögenhetstillväxten.

Under 1970-talet skedde en kraftig real förmögenhetsökning i ägda småhus, främst genom att inflationen minskade värdet av skulderna. Under 1980-talet har samma utveckling kommit ägare av bostadsrätter till del. **Några hundra miljarder kronor har överförs via bostads- och fastighetsmarknaden till stora grupper av villaägare och folk med bostadsrätt.** Det har inte skett till alla i dessa kategorier, och mycket mer till vissa än till andra.

Rapporten diskuterar de effekter som kombinationen av skatteregler, inflation och besittningsformer haft för hushållen, främst i fråga om förmögenheter. Den be-

handlar inte förmögenhetstillväxten i fastighetsbolag eller för ägare av hyresfastigheter.<sup>16</sup>

## SKATTER, AVDRAG OCH SKATTESUBVENTIONER FÖR ÄGDA BOSTÄDER<sup>17</sup>

### 2.1 Bakgrund till rådande beskattningssystem

Skattesystemet ändrade i början av 1900-talet karaktär i och med att inkomstbeskattning infördes. Beskattningen av jord, varor, införsel och konsumtion hade tidigare varit statens huvudsakliga inkomstkällor. Dessa levde kvar men inkomstbeskattningen blev gradvis statens och kommunernas huvudsakliga inkomstkälla.

De inkomster som togs upp till beskattning var löneinkomster, driftsöverskott och kapitalinkomster. En hyresfastighet gav t. ex. upphov till beskattningsbara intäkter när hyrorna översteg driftskostnaderna. Egen bostad kom i analogi härmed att ses som en källa till avkastning. Detta kom att formuleras i termer av förmånsvärde, och beräknas som en fiktiv intäkt. Tankegången byggde på en parallell med fastighetsägande som rörelse. Förmånsvärdet motsvarade den alternativa inkomst som skulle kunna ha kommit villaägaren till del om han/hon hyrt ut sin fastighet. Från den (fiktiva och tillskapade) "intäkten" fick driftskostnaderna dras.

Fram till 1955 tillämpades denna s. k. konventionella beskattningsmetod på såväl flerfamiljshus som egnahem. Bruttointäkten, som bestod av såväl kontanta hyresinkomster som ett uppskattat hyresvärde av ägarens egen bostad, togs upp som inkomst. Från bruttointäkten fick avdrag göras för "omkostnader", dvs. kostnader för brandförsäkring, reparation, underhåll och räntor på lånat kapital.<sup>18</sup>

Hyresvärdet av den egna bostaden skulle om möjligt uppskattas utifrån gällande hyresläge på orten. Eftersom en hyresmarknad för villor ofta saknades kom olika typer av schabloner att tillämpas. En viss procent av taxeringsvärdet var den vanligaste formen.

### 1953 års reform

1953 infördes den nu gällande s. k. schablonmetoden för inkomstbeskattning av egnahem.<sup>19</sup> Den konventionella metoden gav skattemässiga underskott för ett stort antal fastigheter. De totala skatteintäkterna blev därför små. Totalt sett svarade de då nära 600 000 villorna i landet för mindre än en procent av den sammanlagda taxerade inkomsten. Eftersom antalet egnahem ökade kraftigt ansågs en reform angelägen. Syftet var inte att skärpa inkomstbeskattningen av villaägare. Den framräknade inkomsten skulle inte bli högre i genomsnitt "än den inkomst som framkommer vid beräkning enligt nuvarande regler och metoder".

Syftet med 1953 års reform var att bibehålla skatteutfallet på sin dåvarande nivå och att ge det en ny principiell ram.

I diskussionen kring 1953 års reform framhövdes inkomstbeskattningen av bostäder som en **beskattning av bostaden som kapital**. Skälet till att en- och tvåfamiljsfastigheter överhuvudtaget skulle beskattas såsom förvärvskälla var att ägaren i allmänhet hade ett eget kapital placerat i fastigheten. Därefter jämfördes villaägarens ställning dels med hyresgästens, dels med "andra" kapitalägars. Medan hyresgästens bostadskostnad normalt innefattar ränta på hela det kapital som är nedlagt i fastigheten, rymmer villaägarens löpande bostadskostnader endast räntekostnaderna för det lånade kapitalet. På så sätt besparas villaägaren en del av räntekostnaderna. Denna besparing borde betraktas som avkastning på det egna kapitalet. En liknande slutsats följde av jämförelsen mellan villaägaren och andra kapitalägare. För att behandla bostadsägande på samma sätt som annat kapitalägande borde **nyttjandevärdet**, dvs. den icke monetariserade avkastningen av bostadskapitalet, beskattas enligt samma principer som annan kapitalavkastning. Två alternativa metoder för att uppskatta denna avkastning skisserades.

## Beskattning av det egna kapitalet

Den första metoden bestod i en direkt beskattning av det egna kapitalet definierat som skillnaden mellan fastighetens värde och det i fastigheten nedlagda lånade kapitalet. Den beskattningsbara intäkten av detta kapital skulle beräknas schablonmässigt utifrån en viss fastställd procentsats (fiktiv ränta) och avdragsrätten för såväl reparationer som ränteutgifter skulle avskaffas. Genom att räntekostnaderna för fastigheten inte längre skulle vara avdragsgilla enligt denna metod, skulle den beskattningsbara intäkten bli oberoende av räntenivån på det lånade kapitalet. Dessutom skulle värdet av det egna kapitalet följa förändringarna i fastighetens värde.

Denna metod innebar emellertid en rad praktiska problem. För det första gällde, då som nu, generell avdragsrätt för ränteutgifter i inkomstbeskattningen. Därför skulle det bli svårt att skilja icke avdragsgilla räntekostnader för bostadslån från avdragsgilla räntekostnader för andra lån, och "...de skattskyldiga skulle kunna föränledas att vidtaga arrangemang i syfte att fördela gälden på ett sätt som medförde det fördelaktigaste resultatet ur skattesynpunkt."

För det andra skulle denna metod innebära en orättvis behandling av dem som saknar eget kapital och därför tvingas belåna hela eller större delen av fastighetsvärdet till en jämförelsevis hög ränta. Utan avdragsrätt skulle skillnader i räntekostnader till följd av olika tillgång till kapital inte kunna mildras. Mot bakgrund av den faktiska utvecklingen av skattesubventionerna till bostadsägare de följande decennierna är detta en intressant synpunkt, eftersom den innebar att ränteavdragen sågs som ett sätt att utjämna bostadskostnaderna mellan hushåll med olika stora initiala tillgångar.

Det alternativ som antogs anslöt till den schablonmetod som utvecklats i praxis. Det innebar att bostaden skulle betraktas som ett företag med en fiktiv bruttointäkt i form av en viss procent av hela fastighetens värde.<sup>20</sup> Från denna bruttointäkt skulle avdrag få göras för de faktiska räntekostnaderna på det lånade kapitalet och tomträttsavgälden. Metoden förutsatte att intäktsprocenten gjordes rörlig eftersom den "i högre grad än som gällde vid det förstnämnda alternativet borde vara beroende av det allmänna ränteläget". Procenttalet borde därför inte lagfästas



utan fastställas av Kungl. Maj:t. Den dåvarande finansministern föreslog emellertid lagstiftning med motiveringen att "alltför täta ändringar av talet /borde/ undvikas".

Debatten om procenttalet i remissvaren och i riksdagen hade uteslutande handlat om dess storlek. Procenttalets förhållande till det allmänna ränteläget var avgörande för utfallet av villabeskattningen. Valet mellan lagstiftning och årligt regeringsbeslut hade förmodligen inte någon avgörande betydelse för hur detta förhållande sedan utvecklades. Lagstiftningen har inte hindrat att procenttalet ändrats vid ett flertal tillfällen - i motsatt riktning mot räntenivån. Däremot kan det vara värt att notera att det **inte från något håll framfördes förslag om en automatisk koppling av procenttalet till räntenivån**, vilket skulle ha utgjort en kraftigare markering av regeringens avsikt att upprätthålla reformens syften.

Rätten till avdrag för reparationer och underhåll slopades. Bruttointäkten skulle beräknas utifrån en lägre procentsats som antogs rymma ett schablonmässigt bestämt avdrag (i form av en viss procent av taxeringsvärdet) för underhåll och reparationer. Detta procenttal skulle dock inte ha någon självständig betydelse utan utgjorde bara ett led i argumentationen för den föreslagna intäktsprocenten på tre procent.

### 2.1.1 Schablonmetoden - skattekölla eller subventionsform

Syftet med 1953 års reform var att stävja en fortsatt svårkontrollerad ökning av underskottsavdragen. Därför skapades ett nytt skatteinstrument, intäktsschablonen, som i princip skulle kunna användas både för att mildra och för att skärpa villabeskattningen. I den mån räntenivån överstiger intäktsschablonen fungerar nämligen denna skatteform som en subvention och inte som en skatt. **Villabeskattningens motsägelsefulla karaktär av både skatte- och subventionssystem utgör grunden för dess politiska komplexitet.** Därför skall vi se närmare på hur schablonprocenten ursprungligen fastställdes samt på hur förhållandet mellan avdragsgilla räntor och den skattepliktiga intäkten utvecklats sedan reformen genomfördes.

Till 1953 års taxering, dvs. före schablonmetodens införande, hade riksskattenämnden rekommenderat de län, där hyresvärdet redan före reformen fastställdes schablonmässigt, att sätta intäkten till fem procent av taxeringsvärdet. Detta riktmärke låg

sedan till grund för finansministerns resonemang kring schablonintäktens storlek i det nya systemet. Enligt finansdepartementets egen undersökning uppgick de tidigare avdragsgilla kostnaderna för reparationer, brandförsäkring och värdeminskning normalt till två procent av taxeringsvärdet. En schablonintäkt på tre procent av taxeringsvärdet skulle därför uppfylla **kravet på oförändrad skattebelastning för villafastigheter**. Genom en slump sammanföll detta procenttal med gällande sparbanksränta, dvs. med "den avkastning ägaren skulle erhålla, om han placerade sitt jämförelsevis lilla kapital, som det vanligen är fråga om, på ett sätt som eljest kunde tänkas ifrågakomma, exempelvis genom insättning i sparbänk". Eftersom den avdragsgilla räntan på det lånade kapitalet i allmänhet översteg tre procent skulle emellertid den "beräknade räntan på det egna kapitalet", dvs. den beskattningsbara nettointäkten av bostadskapitalet, ofta komma att understiga tre procent.<sup>21</sup> Det som till slut visade sig vara en "skäligen" beskattningsbar ränta på eget kapital kan därför snarast beskrivas som den tidigare använda hyresschablonen minus en kompensation för den begränsade avdragsrätten, som gjorde förslaget socialt och politiskt acceptabelt. Någon större skillnad mellan intäktschablonen och den då gällande nominella räntenivån fanns emellertid inte.

Schablonmetoden tillämpades för första gången vid 1955 års taxering. Men redan i samband med 1957 års allmänna fastighetstaxering, då taxeringsvärdena höjdes kraftigt, sänktes emellertid intäktsprocenten med en halv procentenhet. Ett extra avdrag på 200 kr infördes för dem som var bosatta i den egna fastigheten, dvs. i princip för alla permanenta bostadshus men inte för fritidshus. Åtta år senare, vid 1965 års allmänna fastighetstaxering, sänktes procenttalet ytterligare till två procent. Intäktsprocenten ändrades med andra ord i motsatt riktning mot den allmänna ränteutvecklingen. I stället för att anpassa schablonintäkten till "det allmänna ränteläget" kom den att avvika alltmer. Motiveringarna var att en anpassning till det allmänna ränteläget skulle innebära en kraftigt ökad beskattning av lågt belånade egna hem. Den ursprungliga tanke som metoden formulerades utifrån, nämligen som en metod för att beskatta det egna bostadskapitalet, förföll.

Sedan 1968 tillämpas en progressiv intäktsberäkning med skilda schabloner för olika skikt av fastighetsvärdena. Den absoluta merparten av alla egnahem hamnade emellertid inom det lägsta skiktet där schablonintäkten endast uppgick till två procent.

Även de förändringar som ägt rum under 1970- och 1980-talen har gjorts i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna. Liksom tidigare har de i huvudsak gällt skiktgränserna och det s. k. extra villaavdraget och inte motiverats av eller följt ränteutvecklingen - snarare tvärtom.<sup>22</sup>

### 2.1.2 Bostaden som konsumtionsvara och som kapital

Debatten kring villabeskattningen präglas av två förhållanden. För det första så **fungerar finansieringssystemet och skattereglerna**, så som bostadsbeskattningen nu är utformad, i **hög grad som kommunicerande kärl**. Om man i dag begränsar räntesubventionerna i finansieringssystemet, genom snabbare upptrappning av de garanterade räntorna, så ökar i stället skattesubventionerna till följd av husägarens ökade räntekostnader och -avdrag.<sup>23</sup> För det andra är bostadspolitiken, av sociala och politiska skäl, mycket trögrörlig på grund av att bostäder finansieras över en mycket lång tidsrymd och utgör en stor post i hushållens budget. Då befolkningen anpassar sina bostadsinvesteringar till de subventioner som finns binds också samhället som helhet till den kostnadsstruktur som subventionerna bidragit till. Större förändringar kan därför inte göras utan betydande sociala konsekvenser.

Det s. k. paritetslånesystemet infördes 1968. Syftet var att avskaffa de generella kapitalsubventionerna till bostadssektorn. För att så verkligen skulle ske måste emellertid lånevillkoren anpassas till kostnadsutvecklingen i nyproduktionen genom årliga politiska beslut. Till följd av de mycket kraftiga ränte- och byggkostnadsstegringarna kring 1970 ansågs en sådan anpassning vara politiskt omöjlig att genomföra. En större del av kapitalkostnaderna än avsett kom därför att finansieras genom utökad statlig belåning. Eftersom avdrag fick göras både för låntagarens faktiska ränteutgifter och för de räntekostnader som finansierades genom ökad statlig belåning kom systemet också att innebära kraftigt ökade skattesubventioner till småhusägarna.

I propositionen om riktlinjerna för den framtida bostadspolitiken inför 1974 års bostadspolitiska riksdagsdebatt konstaterade bostadsministern att villabeskattningen i praktiken snarare kommit att fungera som en subvention till boende i egna hem än som en beskattning av villakapitalet. Samtidigt poängterar ministern att

"detta stöd är en förutsättning för att flertalet villaägare skall ha ekonomiska möjligheter att bo kvar i sina hem. Det kan därför inte komma i fråga att i någon nämnvärd omfattning minska dessa förmåner för hushåll som bor i egna hem av normal storlek och standard."

Denna del av skattesubventionerna betraktades nu med andra ord av bostadsministern som förenlig med den socialdemokratiska bostadspolitiken. Däremot ansågs det

"direkt stötande att samhället stödjer boendet i villor som till storlek och standard väsentligt överstiger normala villor. Målet bör vara att de hushåll som väljer att bo i sådana villor också skall betala den faktiska kostnaden för boendestandard som överstiger den normala."

Villabeskattningsens utformning påverkar valet av besittningsform och därigenom också byggandet, som till väsentlig del kommit att inriktas på småhus med äganderätt för hushåll med större inkomster. Trots detta avvisades en skärpning av villabeskattningen av "...hänsyn till villaägandets stora spridning bland hushåll med måttliga bruttoinkomster, främst barnfamiljer och pensionärer" och för att det stöd till boende i egna hem som villabeskattningen i praktiken utgjorde ansågs vara "en förutsättning för att flertalet villaägare /skulle/ ha ekonomiska möjligheter att bo kvar i sina hem". Resultatet blev att man genom en ökad differentiering av lånevillkoren skulle försöka uppnå kostnadsneutralitet mellan olika boendeformer - hyres-, bostadsrätt och eget hem. Problemet med att skatteförmånen ökar med inkomsten fick däremot förbli olöst.

Åtta år senare, 1982, togs skattesubventionerna upp ur ett lite annorlunda perspektiv. 1974 gällde diskussionen i första hand skattesubventionernas betydelse för byggandets inriktning och för de löpande boendekostnadernas fördelning mellan olika boendeformer och inkomstgrupper. Debatten utgick med andra ord från bostaden som konsumtionsvara. Åttioalets diskussion präglas av att bostadens kapitalkaraktär har blivit mer framträdande. Vid sidan av de statsfinansiella konsekvenserna av villabeskattningen är det framför allt dess snedvridande effekter på sparandet i ekonomin och på förmögenhetsfördelningen som står i fokus. Direktiven till 1982 års bostadskommitté konstaterar att 1953 års skattesystem i praktiken inte längre svarar mot den ursprungliga principen att beskatta en beräknad avkastning på det egna kapitalet. När systemet infördes svarade intäktsp procenten, som konstaterats ovan, i huvudsak mot den då gällande räntenivån. Utvecklingen på kapital- och fastighetsmarknaden har emellertid ändrat bilden.

Skattereformen 1981 ("den underbara natten") innebar en uppgörelse som bl. a. gällde avdragsrätten. Fullt genomförd innebar reformen att subventioneringen av ränteutgifterna via inkomstbeskattningen maximerades till 50 procent, senare 47 procent och för 1990 40 procent. Därmed blev skattesubventionernas relativa storlek, dvs. deras andel av ränteutgifterna, mindre beroende av husägarnas inkomst. Fortfarande gäller dock att subventionen ökar med storleken på lånet, vilket generellt sett tenderar att gynna höginkomsttagare i högre grad. Vidare kompensades den begränsade avdragsrätten med en allmän sänkning av marginalskatterna, vilket också i större utsträckning gynnade hushåll med höga inkomster.

### 2.1.3 Haltande skatteprincip och växande skattesubventioner

Sammanfattningsvis var syftet med 1953 års beskattningsmetod att säkra eller "komma åt" den expanderande skattekölla som sparande i eget hem utgjorde. Den infördes i en tid då det främsta hindret låg i de flytande gränserna mellan bostadsinvesteringar och bostadsförvaltning och då räntenivå och inflation var relativt låga. Värdestegringar på fastigheter sågs då inte som en normal företeelse utan bosparande jämfördes med banksparande vad gällde möjligheterna till avkastning.

Med stigande räntenivå och fastighetspriser kom metoden emellertid att få en annan innebörd och stå i motsättning till bostadspolitikens fördelningspolitiska målsättningar. I konflikten mellan ambitionen att beskatta villaägarens egna kapital och det politiskt och socialt motiverade kravet att motverka drastiska höjningar av villaägarnas boendekostnader i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna segrade den senare. Genom att intäktsschablonen inte anpassades till den stigande räntenivån uppstod den "asymmetri" som ligger till grund för de under 1970- och 1980-talen kraftigt växande skattesubventionerna. Tabell 2.1 redovisar de två elementen i asymmetrin - intäktsp procenten och bostadslåneräntan, som fram till november 1986 var reglerad. Dessutom redovisas den genomsnittliga räntan på banksparandet, dvs. den nivå som det ursprungligen var tänkt att intäktsp procenten skulle ha motsvarat.

Tabell 2.1. Asymmetrin i villabeskattningen 1956 - 1986.<sup>5</sup>

År(1)	Intäkts- procent(2)	Reglerad bostads- låneränta(3)	Ränta på bank- sparande(4)
1956	3.0%	3.9%	
1960	2.5%	4.9%	4.75%
1964	2.5%	5.1%	4.75%
1968	2.0%	6.2%	4.75%
1972	2.0%	7.3%	4.75%
1976	2.0%	9.3%	7.75%
1980	2.0%	11.5%	10.75%
1982	2.0%	13.0%	10.25%
1984	2.0%	11.6%	10.75%
1986	2.0%	11.6%	--

**Källor:** SFS  
Riksbanken: Kredit- och valutaöversikt  
Riksbankens Årsbok 1956, 1960, 1964  
Allmän Månadsstatistik

Asymmetrin består i att avdrag beviljas för de nominella ränteutgifterna medan hyresvärdet eller bruttointäkten kan sägas vara beräknad utifrån en "skälig" realränta på bostadskapitalet. Schablonmetoden har aldrig varit fullständigt symmetrisk utan ett visst mått av skattesubvention har funnits ända sedan metoden infördes (liksom dessförinnan). Vad som hänt under framför allt 1970- och 1980-talen är att asymmetrin ökat kraftigt till följd av den stigande räntenivån. Samtidigt har både antalet egnahem och fastighetsvärdena ökat, vilket resulterat i en ökad lånestock och ökade ränteutgifter/avdrag. Sammantaget har detta medfört att skattesubventionerna till villa- och fritidshusägare ökat så kraftigt under de två senaste decennierna att de, vid sidan av räntebidragen, kommit att bli den helt dominerande subventionsformen till bostadssektorn.

På trettio år har intäktsschablonen minskat med en tredjedel, samtidigt som den allmänna räntenivån har stigit kraftigt. Symmetrin har utvecklats till en sax med allt mer gapande skänklar, och avståndet mellan intäktsschablonen och skuldräntornas nivå är under 1980-talet mycket stort.

#### 2.1.4 Marknad och politisk process

Varför har den symmetriska konstruktionen med en jämvikt mellan räntenivå och schablonintäkt brutit samman? Vari ligger det problematiska i rekommendationen att återupprätta intentionerna i den gällande fastighetsbeskattningen genom att drastiskt höja schablonintäkten? Det finns flera möjliga förklaringar. Fastighetsägarnas motstånd mot skattehöjningar är en viktig delförklaring. Det är vidare svårt att argumentera för att skattlägga nyttjanderätten av en fastighet som är skuldfri.

Vissa ekonomer menar att det inte är villabeskattningsprinciper utan deras tillämpning som är problemet. Höjer man "bara" schablonintäkten till en passande nivå och/eller "enbart" medger avdrag för de reala ränteutgifterna (dvs. ej för inflationen) så skulle det rådande systemet fungera närmast perfekt. Denna teoretiskt väl motiverade och tekniskt genomförbara modell presenteras i olika offentliga utredningar och av olika bostadspolitiskt inriktade nationalekonomer. Det gäller de som under 1980-talet burit upp tankarna på en realbeskattning (jmf SOU 1982:1-3). Det är också den syn som Bo Sandelin och Bo Södersten lägger i dagen i **Betalt för att bo**. Deras modell bygger på en nationalekonomisk tankegång som är främmande för vardagslivets hushållsekonomi.

**Principiellt** är positionen lätt att logiskt argumentera för. Varför är det socialt, ekonomiskt, och inte minst politiskt omöjligt att sammankoppla nivån för schablonintäkten och räntenivån på nytt? De reformer som har genomförts i Sverige ifråga om bostadsbeskattningen har inte följt Södersten/Sandelins förslag. I Danmark restes motsvarande argument av Bonke och Skifter Andersen i en analys av bostadsmarknadens fördelningsmässiga verkningar, en rapport i den danska låginkomstutredningen (Bonke och Skifter Andersen 1980). Inte heller i Danmark har bostadsbeskattningsreformering följt förslaget att skriva upp schablonintäktens nivå. I England avskaffades schablonintäkten helt 1963; brittiska bedömare menar att förslaget att återinföra schablonintäktsberäkningen är politiskt omöjligt (en "dead duck" enligt t. ex. Glennerster 1985).

Under de sista 20-25 åren har verkligheten i dessa stycken radikalt förändrats. Konstruktionens olika delar har fallit ifrån varandra. Den ursprungliga symmetrin kan inte återupprättas. Det senaste kvartssekllets utveckling har gjort det omöjligt



eftersom stora och viktiga sociala grupper då skulle få en besvärlig situation. Därtill bryter det ekonomiskt-teoretiska modellperspektivet mot vardagens utgiftsfilosofi. Varför skall pensionären med sin skuldfria fastighet behöva betala en hög skatt för något han redan betalt? Synen på bostaden som bruksvärde och som kapitalplacering är förankrad i skilda livsformer och i de erfarenheter som görs i skilda regioner. Det "skuldfria" boendet representerar en annan social verklighet och utopi än det optimalt belånade egendomsobjektet (Jmf kap. 4 nedan). Vilka långsiktiga moraliska och ideologiska förändringar skapar kombinationen av inflation, värdestegring och reavinstmöjligheter i olika samhällsgrupper? Vad händer med den österlenske småbonde som kan få en miljon för sin fyrlängade gård, med utsikt över havet, av t. ex. någon som tagit del av värdestegringen i Stockholms innerstad; med de gamla socialdemokratiska HSB-fästena från 1930- och 1940-talen, vars samtliga innevärdare nu har fått en tillgång, värd upp till en miljon; eller med lokalbefolkningens barn i t. ex. Bohuslän som inte kan konkurrera med storstadsborna på jakt efter genuina sommarnöjen?

Fastighetsbeskattnings symmetri vilade därtill på en jämvikt mellan skeenden i radikalt olika samhälleliga sfärer, kapitalmarknaden och den politiska processen. **Räntenivån** och **intäktsschablonen** fastställs under helt olika förhållanden. **Räntenivån** är ett resultat av kapitalmarknadens dynamik. **Intäktsschablonen** fastställs i en politisk process, med dess krav på positiva beslut. Marknadens anonyma opåverkbarhet ifråga om räntenivån konfronteras med riksdagens öppenhet för påtryckningar när det gäller skattesatser, schablonintäktsnivå etc.

I dag är det inte fruktbart att se problemet som om det "bara" vore fråga om att tillämpa reglerna efter den ursprungliga avsikten. Situationen är nu i grund förändrad.

## 2.2 Skattesubventionernas omfattning

Skattesubventionernas omfattning är beroende av hur de definieras, dvs. vad man väljer som referenspunkt. I det följande redovisas tre olika beräkningar av deras omfattning.

### 2.2.1 Den direkta budgeteffekten av de skattemässiga underskotten för små- och fritidshuskapitalet

Det synsätt som hittills tillämpats inom bostads- och finansdepartementen innebär att endast den skatteminskning som de aggregerade skattemässiga underskotten av hushållens bostadsinnehav medför betraktas som skattesubvention. Vad som beräknas är med andra ord hur statsbudgetens saldo skulle förändras om såväl utgifter som intäkter av villa och fritidshuskapitalet helt och hållet undantogs från beskattning. I tabell 2.2 redovisas beräkningar av de sammanlagda skattesubventionerna till villor och fritidshus 1971-1986 utifrån detta perspektiv. Som framgår bröts den reala ökningen av skatteeffekten efter 1982, dvs. efter det att den ovannämnda begränsningen av avdragsrätten började träda i kraft.

Tabell 2.2. Skattesubventioner till villa- och fritidshusägare 1971-1986.  
Miljarder kr.<sup>4</sup>

	A	B	C	D	E	F	G
In- komstlönin- år	Schab- tjänst- tåkt	Avdrag	Netto- intåkt	Beräknad skatte- effekt av C	Garan- tibe- skatt- ning	Total skatte- effekt (D+E)	D:o i fasta priser
1971	1.5	3.7	- 2.1	- 1.1	0.3	- 0.8	- 1.9
1972	1.5	4.0	- 2.5	- 1.3	0.3	- 1.0	- 2.2
1973	1.7	4.9	- 3.2	- 1.6	0.3	- 1.3	- 2.7
1974	1.8	5.9	- 4.1	- 2.5	0.4	- 2.1	- 3.9
1975	3.0	7.7	- 4.9	- 2.9	0.5	- 2.4	- 3.9
1976	3.1	9.3	- 6.3	- 3.8	0.6	- 3.2	- 4.7
1977	3.0	11.3	- 8.2	- 4.9	0.6	- 4.3	- 5.7
1978	4.6	11.9	- 7.3	- 4.4	0.6	- 3.8	- 4.6
1979	4.9	13.3	- 8.4	- 5.0	0.6	- 4.4	- 4.9
1980	4.9	17.3	-12.4	- 7.4	0.7	- 6.7	- 6.7
1981	7.0	22.6	-15.6	- 9.4	1.0	- 8.4	- 7.7
1982	7.0	23.2	-16.2	- 9.7	1.0	- 8.7	- 7.3
1983	7.4	25.3	-17.8	-10.7	1.1	- 9.6	- 7.4
1984	7.6	27.5	-20.0	-11.0	1.1	- 9.9	- 7.0
1985	7.6	30.7	-23.1	-11.6	1.2	-10.4	- 6.9
1986	7.5	31.2	-23.7	-11.9	1.1	-10.8	- 6.7

Anm. Pga av avrundning stämmer kolumnerna inte alltid överens.

Källa: Riksrevisionsverkets taxeringsstatistiska undersökningar publicerade i Statistiska Meddelanden, SCB.

### 2.2.2 Skattesubventioner definierade som bristande neutralitet i kapitalbeskattningen: Bostaden som investeringsobjekt

Den definition av skattesubventionerna som dessa beräkningar utgår från innebär att den mycket låga beskattningen av det egna, obelånade bostadskapitalet inte betraktas som en skattesubvention. Som bl. a. Hansson (1977) och Persson (1989) påpekar är detta inte särskilt tillfredsställande. En bättre definition erhålls om man utgår från att en subventionsfri kapitalbeskattning karaktäriseras av neutralitet i den meningen att kapitalinkomster och kapitalkostnader behandlas lika. En skattesubvention kan då definieras som brister i symmetrin.

Kapitalkostnaderna består av räntekostnaderna och tomträttsavgälden. Intäkterna, å andra sidan, utgörs av förmånsvärdet av det egna kapitalet. De är mindre entydiga att fastställa. Man kan tänka sig två alternativ. I det ena jämför vi förmånsvärdet med 'alternativintäkten', dvs. den avkastning som ägaren skulle få om det egna kapitalet frigjordes och investerades på annat håll. I det andra alternativet sätts förmånsvärdet lika med den utgift ägaren skulle haft om han/hon varit tvungen att lånefinansiera hela fastighetsvärdet.

Eftersom det är troligt att alternativintäkten för det egna kapitalet varierar beroende på dess storlek har vi för enkelhets skull valt det senare alternativet. Vidare har vi antagit att den utgift ägaren skulle ha haft om det egna kapitalet hade lånefinansierats är den som gäller för nyproducerade bostäder med statliga lån, dvs. den s k bostadslåneräntan.<sup>26</sup>

Skattesubventionernas totala värde beräknas enligt den metod som brukas vid schablonbeskattningen. Förmånsvärdet av det egna kapitalet faller ut som skillnaden mellan förmånsvärdet för hela fastighetsvärdet och de avdragsgilla kostnaderna. Det totala marknadsmässiga fastighetsvärdet har beräknats utifrån taxeringsstatistiken.

Av denna beräknade nettointäkt har endast ett värde motsvarande schablonintäkten tagits upp till full beskattning. Därutöver har underskottsfastigheternas garantibelopp beskattats kommunalt. Skattesubventionen uppgår därför till skillnaden mellan beräknad nettointäkt och schablonintäkten plus den kommunala garantibeskattningen.<sup>27</sup>

Resultatet av beräkningarna framgår av tabell 2.3. Som synes har skattesubventionerna enligt detta synsätt varit omkring tre gånger större än den direkta budgeteffekten av de skattemässiga underskotten så som de redovisats i tabell 2.2.

Tabell 2.3. Skattesubventioner till små- och fritidshusägare beräknade enligt principen om neutralitet i kapitalbeskattningen, 1971-1986. Miljarder kr.

	A	B	C	D	E	F	G	H
In- komst år	Brutto- intäkt	Ut- gif- ter	Netto- intäkt (A-B)	Schab- lonin- täkt	Skatte- effekt	Garan- tibe- skatt- ning	SUBVENTION lö- fas- pande ta priserpriser	
1971	12.3	3.3	9.0	1.5	3.8	0.3	3.5	8.2
1972	13.6	3.5	10.1	1.5	4.3	0.3	4.0	8.8
1973	15.7	4.3	11.4	1.7	4.9	0.3	4.6	9.4
1974	18.8	5.5	13.4	1.8	7.0	0.4	6.6	12.4
1975	28.1	6.8	21.3	2.9	11.0	0.5	10.5	17.2
1976	36.1	8.7	27.4	3.0	14.6	0.6	14.1	20.6
1977	45.2	10.9	34.3	3.0	18.8	0.6	18.2	24.0
1978	55.4	11.7	43.8	4.6	23.5	0.6	22.9	27.6
1979	64.6	13.3	51.3	4.9	27.8	0.6	27.2	30.4
1980	81.0	18.0	63.0	4.9	34.9	0.7	34.2	34.2
1981	95.6	23.3	72.3	7.0	39.2	1.0	38.2	34.9
1982	95.2	24.5	70.7	7.0	38.2	1.0	37.2	31.3
1983	92.5	26.6	65.9	7.4	35.1	1.1	34.0	26.1
1984	89.5	28.8	60.8	7.6	29.3	1.1	28.2	20.1
1985	97.0	32.7	64.3	7.6	28.4	1.2	27.2	18.1
1986	87.3	32.0	55.3	7.5	23.9	1.1	22.8	14.2

**Källor:** SCB SM serie P Fastighetsprisstatistik  
 SCB SM serie N 1974:75, 1980:15 (taxeringsvärden)  
 SCB SM serie N, RRVs taxeringsstatistiska  
 undersökningar  
 Bostadsstyrelsen/Boverket  
 Riksbanken: Kredit- och valutaöversikt

2.2.3 Skattesubventioner definierade som bristande neutralitet i bostadsbeskattningen: Bostaden som konsumtionsvara

Denna definition av skattesubventionerna till bostadssektorn är emellertid inte heller oproblematis. Bl. a. innebär den att minskade skattesubventioner och försämrat budgetsaldo kan bli resultatet av en och samma förändring. Ju högre belånade fastigheterna är desto mindre blir nämligen skattesubventionen eftersom

det egna kapitalet då minskar. Samtidigt ökar den negativa effekten på den of-fentliga budgeten eftersom ränteavdragen ökar vid ökad belåning.

Förklaringen till denna paradox ligger i att vi, i vår definition av skattesub-ventionerna, utgått från att små- och fritidshusen är investeringsobjekt samtidigt som vi accepterat den rådande principen i den svenska skattelagstiftningen som säger att ränteutgifter normalt finansieras med obeskattade medel utan att detta betraktas som en subvention av den lånefinansierade verksamheten. Denna princip kan kanske vara rimlig i de fall då lån används för att finansiera en verksamhet som renodlat kan betraktas som en investering. Då de även används för att finan-siera konsumtion eller då gränsen mellan konsumtion och investering är otydlig blir den emellertid, som princip betraktad, mer tvivelaktig.

Därför vill vi slutligen presentera en tredje definition, som också den utgår från principen om neutralitet i beskattningen. Men i detta fall betraktas bostaden som en konsumtionsvara och kravet på neutralitet innebär att boende i alla besitt-ningsformer skall beskattas lika. Eftersom inkomstbeskattningen av bostadsrätter är snarlik den som gäller för småhus nöjer vi oss här med att endast jämföra beskattningen av de senare med den som gäller för hyressektorn. En subvention kan då identifieras dels om vissa kostnader i den ena besittningsformen finansieras med obeskattade inkomster medan de i den andra finansieras med beskattade medel, och dels då endast den ena boendeformen ger möjlighet till förmånligt beskattade eller skattefria intäkter i vid mening.

I den svenska inkomstbeskattningen gynnas de som bor i eget hus jämfört med hyresgästerna i båda dessa avseenden. Medan hyresgästens räntekostnader i prak-tiken betalas med beskattade medel, betalar egnahemsägaren sina räntor med obeskattade medel. Vidare saknar hyresgästen den förmån som bostadsägaren erhåller genom den låga beskattningen av det egna kapitalet. En grov uppskattning av subventioneringen av små- och fritidshusen visavi hyreslägenheterna skulle därför kunna beräknas enligt följande.

Summan av ränteavdragen och förmånen av att slippa ränteutgifter på det egna kapitalet kan approximeras till fastighetens marknadsvärde multiplicerat med bostadslåneräntan.<sup>28</sup> Beräkningar av "bruttointäkt" och skattesubvention enligt denna definition redovisas i tabell 2.4. En viss överskattning av bostadsägarnas

fördel gentemot hyresgästerna ger emellertid dessa beräkningar eftersom ränte-  
bidragen är generösare för flerfamiljshusen än för småhusen i syfte att kompensera  
för just skillnaden i beskattning.

Tabell 2.4. Skattesubventioner till små- och fritidshusägare beräknade enligt  
principen om neutralitet mellan besittningsformerna, 1971-1986. Miljarder kr.

Inkomst- år	Brutto- intäkt	Schablon- intäkt	Skatte- subvention
1971	12.3	1.5	5.4
1972	13.6	1.5	6.1
1973	15.7	1.7	7.0
1974	18.8	1.8	10.2
1975	28.1	2.9	15.1
1976	36.1	3.0	19.9
1977	45.2	3.0	25.3
1978	55.4	4.6	30.5
1979	64.6	4.9	35.8
1980	81.0	4.9	45.7
1981	95.6	7.0	53.2
1982	95.2	7.0	52.9
1983	92.5	7.4	51.1
1984	89.5	7.6	45.0
1985	97.0	7.6	44.7
1986	87.3	7.5	39.9

**Källor:** SCB SM serie P Fastighetsprisstatistik  
SCB SM serie N 1974:75, 1980:15 (taxeringsvärden)  
SCB SM serie N; RRVs taxeringsstatistiska  
undersökningar  
Riksbanken: Kredit- och valutaöversikt

### 2.3 Summering

Paradoxen är att den beskattningskonstruktion man åstadkom för egna hem lämnade  
dörren vidöppen för en dramatisk ökning av underskottsavdragen. Man införde ett  
sätt att beräkna intäkter av fastighetsäggande i syfte att skapa en ny skattekölla.  
Det utformades på ett sådant sätt att det blev ett av de största hålen i skattkistan.

Kombinationen av schablonintäkt och skatteavdrag var tekniskt och teoretiskt enkel och elegant. De politiska, hushållsekonomiska och tekniska svårigheterna att vidmakthålla denna konstruktions ursprungliga och avsedda symmetri växte under trycket av inflationen. Stigande marginalsattesatser innebar, när avståndet mellan schablonintäkt och räntenivå växte, en kraftigt växande subventionering av kostnaderna för ägda bostäder. Denna subventionering bidrog kraftigt till stigande förmögenheter för de hushåll som ägde sina bostäder.

Ägda bostäder kan fungera som förmögenhetsattraherande objekt därför att bostadspolitiken och fastighetsmarknaden befinner sig i ett kraftfält mellan skilda logiker, som vi diskuterat i detta kapitel: dels bostädernas dubbelkaraktär av konsumtionsvara och investeringsvara, dels blandningen av nominella och reala principer i fråga om finansiering och beskattning.

Det är äganderätten som kanaliserar effekterna av inflationen, beskattningsreglernas blandning av nominella och reala principer, efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden, beskattnings- och taxeringssystemets eftersläpning i förhållande till marknadspriserna, förändringar i nybyggnadskostnaderna och ändringar i subventionssystemen (momsreduktioner, räntebidrag etc.) till ägarens förmögenhet.

### 2.3.1           Två exempel på tekniska skattereglars förmögenhetseffekter

Subventions- och beskattningsmönstret ger som vi ovan visat låga löpande kostnader under innehavstiden för ägda bostäder. Sådana sjunkande reala löpande kostnader, som alstrats av inflation och skatteregler ger högre priser som kan kapitaliseras vid försäljning eller belåning. **Schablonintäktsprocenten** har regelmässigt sänkts vid fastighetstaxeringarna. Diskrepansen mellan räntenivå och schablonintäkter har vuxit efterhand. (jmf tabell 2.1 ovan).

Skatteutgifterna - t. ex. hushållets kostnader för schablonintäkten - är en del av den ägda bostadens kostnader. De sjunker som andel av marknadsvärdena ju längre man befinner sig från den senaste fastighetstaxeringen. Även denna kostnadsminskning kan kapitaliseras. Som ingående kostnad för köparna blir den i sin tur ett argument för att inte låta taxeringsvärdenas stigning slå fullt igenom beskattningsmässigt.



En möjlig utväg för att neutralisera en del av denna eftersläpningsdynamik vore t. ex. att intill nästa reguljära fastighetstaxering, fastställa taxeringsvärdet på en fastighet till 75 procent av köpeskillingen.

För ägda fastigheter kan en interimistisk årlig uppräknung göras med fastighetsprisindexets Orts- eller regionvariant (eller med annat relevant index, t. ex. för hyreskostnader). Detta skulle dämpa den nu rådande eftersläpningens effekter på förmögenhetsbildningen, genom att direkt förbinda fastighetspriserna med (i princip) prispåverkande kostnader.

Taxeringsvärdet på en bostadsrätt kan likaledes sättas till 75 procent av köpeskillingen, och en justering ske vart femte år (på t. ex. förenings- eller Ortsbasis).



## BOSTADSRÄTTERNA PÅ DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN<sup>29</sup>

### 3.1 Bostadsrätten som besittningsform

Historiskt finns tre skilda besittningsformer på den svenska bostadsmarknaden: hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt.

Bostadsrätten är en mellanform mellan ägande- och hyresrätt. I Sverige är den knuten till kooperativa lösningar för förvaltning av flerfamiljshus. Bostadsrättens särskilda innehåll har karakteriserats som varierande mellan en "utvidgad form av hyresrätt eller inskränkt form av äganderätt" (Neergaard 1988).

Med den första lagen från år 1930 utformades bostadsrättens besittningsform som en äganderätt med vissa begränsningar. Inskränkningarna var av tre slag.

1) Bostadsrätthavarens fria förfoganderätt begränsades av att det var fråga om lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrättsföreningen svarar för de delar av fastigheten som ligger utanför de enskilda lägenheterna, dvs. gemensamma utrymmen och funktioner. Förhållandet mellan (bostadsrätts)föreningen och den enskilde innehavaren fixeras.

2) Det är föreningen som står för merparten av de lån som krävs för att finansiera byggandet av huset. Den enskilde bostadsrättshavaren står för en mindre andel, den egna insatsen.

3) För det tredje fanns under lång tid ingen möjlighet att pantsätta och därmed belåna en bostadsrätt. Det betydde att dess egenskapskaraktär var begränsad.

Mellan 1942 och 1968 rådde priskontroll på överlåtelser som ett sidostycke till hyresregleringen. Under denna tid växte antalet bostadsrätter kraftigt. Synen på dem som "utvidgade hyresrätter" påverkas starkt av just priskontrollen på överlåtelser.

Tabell 3.1. Bestånd av bostadsrätter 1933-1985, totalt och fördelat på huvudgrupper. I 1000-tal.

År	Totalt bestånd	därav HSB	därav Riksbyggen	därav privata
1933	33	10	-	23
1945	92	33	8	51
1960	294	105	50	139
1965	402	158	73	171
1970	445	213	97	135
1975	505	238	112	155
1980	584	256	120	198
1985	623	281	136	196

Källor: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok  
 HSB:s verksamhetsberättelser  
 Riksbyggens verksamhetsberättelser  
 De privata beräknade som residual.

1968 avskaffades prisregleringen på bostadsrätter, och 1971 kom en ny lag som tydliggjorde äganderättskaraktären. De enskilda innehavarnas ställning mot föreningarna stärktes. Den som har en bostadsrätt kan friare förfoga över den (vid försäljning t. ex.). Föreningen kan dock stadga om en tidsbegränsad hembudsskyldighet.

Sedan 1983 kan bostadsrätter pantsättas. Bostadsrättshavarna kan få långfristiga hypotekslån. I dag är bostadsrätten (i ekonomiskt avseende) en äganderätt med egen profil.

## Bostadsrätternas kapitalkostnad: förening och medlem

Månadsavgiftens storlek bestäms av driftsutgifterna och kapitalkostnaderna. De senare bestäms av reglerna för finansieringen.<sup>30</sup> Vid nybyggnation utgår stora räntebidrag, och amorteringstiden är lång, vilket ger förhållandevis låga kapitalkostnader.

Huvuddelen av de lån som krävs för att finansiera fastigheten bärs av bostadsrättsföreningen. Kostnaderna för dessa lån (efter räntebidrag etc.) tas ut i form av en månadsavgift, som också rymmer driftskostnader, amortering etc. Amorteringen tillförs medlemmarnas andelar, som därmed växer som del av fastighetens/föreningens värde.

De lån som finansierar bostadsrättsföreningen är nominella. Deras realvärde sjunker i takt med inflationen. För nybyggda fastigheter stiger samtidigt den ränta som skall betalas, genom att räntebidraget successivt avtrappas. Månadsavgifterna stiger i nominella termer i takt med avvecklingen av räntebidragen. Den "debitorvinst" som uppstår på grund av inflationen - skillnaden mellan värdets uppgång och lånens reala urholkning - kommer de enskilda bostadsrättsägarna tillgodo, genom att marknadsvärdet på bostadsrätter stiger snabbare än föreningen amorterar av sina lån.

En bostadsrätts kapitalkostnad består av två delar, en del för vilken bostadsrättsföreningen svarar, via hypotekslån, och annan långsiktig finansiering med säkerhet i fastigheten. Räntor och amorteringar på denna del, minus eventuella räntebidrag etc., betalas i form av månadsavgift av bostadsrättsägaren. Den andra delen består av bostadsrättshavarens insats, som i teorin skaffas genom bosparande, åtminstone för förstagångsköpare. Vid andrahandsköp och i realiteten för förstagångsköparna sker det med egna eller lånade medel.

Ju lägre månadsavgiften är, desto högre brukar insatsen vara. En lägre löpande kostnad kapitaliseras i högre andelsvärde. Skillnader i löpande kostnader mellan olika föreningar inom samma region kompenseras i princip genom skillnader i insatserna (dvs. priserna), så att de löpande drifts- inkl. kapitalkostnaderna, allt annat lika, motsvarar varandra. (jmf nedan)

Under 1980-talet har möjligheterna att belåna bostadsrätter ändrats drastiskt. I dag kan en köpare få långsiktiga hypotekslån, med amorteringstider på upp till 50 år, medan regeln för 10-15 år sedan var lån med korta löptider och hårda krav på avbetalning.

Ju lättare det är att få lån, ju längre amorteringstiden är, ju lägre (den relativa) räntan är, desto högre kan prisnivån därför bli, då de löpande kapitalutgifterna i form av månatlig och årlig likviditetsbelastning sjunker. När lånemöjligheterna ställer hushåll med och utan egna resurser mera lika när det gäller möjligheterna att skaffa sig en bostadsrätt stegras prisnivån genom att fler kan konkurrera om objekten.

### 3.2 Bostadsrätternas priser

De sista 10 - 15 åren har priserna på bostadsrätter stigit såväl nominellt som i reala termer (dvs. hastigare än inflationen). Se tabell 3.2. Jag använder HSB:s statistik, som torde redovisa något lägre priser än genomsnittet för alla bostadsrätter.<sup>31</sup>

Skillnaden mellan olika delar av landet är stor. Värdestegringen är störst för Stockholmsregionen. De övriga större städerna följer väl med, liksom expanderande orter som Uppsala och Lund. Se tabell 3.3.

Tabell 3.2. Prisutvecklingen i HSB:s bostadsrättsbestånd. (Pris per lägenhet i 1 000 kr).

År	nominellt pris	nominellt index	realt pris*	realt index (1974=100)
1974	9,5	100	9,5	100
1975	10,3	108	9,4	99
1976	12,5	132	10,3	108
1977	18,7	197	13,9	146
1978	24,8	261	16,8	177
1979	33,2	349	20,9	220
1980	41,5	437	23,1	243
1981	40,2	423	19,9	209
1982	47,7	502	21,6	227
1983	53,7	565	22,4	236
1984	57,7	607	22,3	235
1985	66,2	697	23,8	251
1986	85,8	903	29,7	304
1987	126,2 <sup>32</sup>	1328	42,0	450
1988	181,6	1912	57,1	601

\* Efter justering enligt KPI

Källor: HSB:s överlåtelsepriser 1974-88; Konsumentprisindex (Statistisk Årsbok)

Tabell 3.3. Reala priser för omsatta lägenheter efter region inom HSB:s bestånd 1974-1988. (I 1 000 kronor, 1974 års priser). Genomsnitt för hela omsättningen.

År	Hela landet utom storstadsområdena	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Stor-Malmö
1974	8,7	10,3	14,4	8,6
1975	8,6	10,0	14,7	8,0
1976	9,1	13,5	18,1	8,0
1977	10,5	20,6	23,1	9,3
1978	11,8	29,4	25,7	11,3
1979	13,8	40,0	30,8	13,2
1980	14,3	43,8	31,6	14,0
1981	11,6	31,0	26,0	14,1
1982	12,5	38,7	30,1	13,8
1983	12,8	41,4	30,1	13,2
1984	11,7	42,8	34,0	12,0
1985	12,2	47,7	40,0	12,7
1986	15,0	64,0	51,4	17,2
1987	19,3	100,3	75,5	31,0
1988	27,9	120,2	88,7	46,0
1989	36,8	122,1	94,7	54,9

Källor: HSB:s överlåtelsepriser 1974-89; Konsumentprisindex (Statistisk Årsbok)

Efter en svacka under 1980-talets första hälft ökar priserna snabbt. Tabell 3.4 visar utvecklingen 1988-1989.

Tabell 3.4. Genomsnittspriser på bostadsrätter i Sverige 1988-89 enligt Svensk Fastighetsförmedling. I 1 000 kronor.

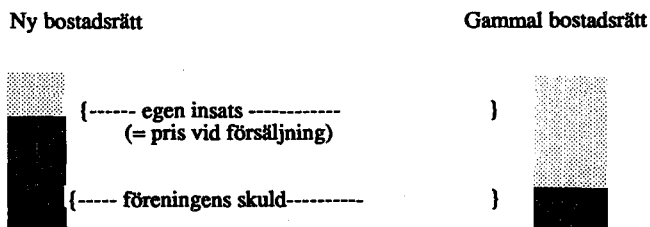
	juli 1988	juni 1989	Ökning procent
Hela landet:	263	296	13 %
Stockholm	536	609	14 %
Göteborg	307	338	10 %
Malmö	167	201	20 %

Källa: Svensk fastighetsförmedling.

### 3.2.1 Inflation, insatsvärde, föreningens skuld

Ju mer föreningens nominella låneskuld sjunker i värde genom inflationen, desto större andel av fastighetens/lägenhetens värde faller på den enskilde bostadsrätts-havarens andel. Ju lägre kapitalkostnad per kvadratmeter som tas ut i form av månadsavgift, desto större kan kostnaden för den egna andelen bli. Lägre månadsavgifter kapitaliseras i insatsens värde.

Tabell 3.1. Förhållandet gamla och nya bostadsrätter





För kvalitets- och lägesmässigt likvärda bostadsrätter bör vi förvänta oss att köparen är beredd att betala samma pris. Insatserna varierar omvänt med driftskostnaderna.<sup>33</sup> Räntenivån för en ny förenings lån påverkas av räntebidraget. Kostnaden bestäms av den faktiska räntenivån och skuldens storlek. Nivån för föreningens ränta i en gammal förening ligger högre, men skulden är mindre. Ägarens egen ränteutgift bestäms av den egna skuldens (= lånets) storlek, dess ränta och den relevanta marginalskattesatsen (dvs. ränteavdragets skatteeffekt).

Priset på en äldre bostadsrättslägenhet betingas bl.a. av månadsavgiften som i sin tur bestäms av föreningens drift- och kapitalkostnader. Därtill påverkas det av räntesatsen på lån med säkerhet i bostadsrätt, villkoren för amorteringar av lånen till insatsen och av köparens skattesats och avdragsseffekt.

Det betyder att:

- a) Ju lättare amorteringsvillkor, desto högre priser.
- b) Ju lägre real räntenivå, desto högre priser.
- c) Ju lägre nettokostnad för räntor, desto högre priser.
- d) Ju mer attraktiva äldre bostadsrätter är (på grund av läge, kvalitet, omgivning etc.), desto högre pris får dessa relativt de nya.
- e) Ju lägre föreningens skuld är, desto högre värderas den egna andelen (allt annat lika).

Prissvängningar och prisdifferenser

De sista åren har bostadsrätternas pris stigit snabbare än för villor och egna hem. Till en del beror det på att marknaden och dess lånefinansieringsformer är relativt ny. Till en del beror det på en statistisk synvilla. Köpeskillingarna för bostadsrätter redovisar priset bara på insatsen/andelen. Den underliggande finansieringen i form av de lån som åvilar bostadsrättsföreningen redovisas inte som köpeskillning. Vid försäljning av villor och radhus redovisas hela värdet, dvs. summan av den egna insatsen och de kvarliggande lånen.<sup>34</sup>

Bostadsrätter finns som regel i flerfamiljshus. Boendemässigt är hyreslägenheter ett funktionellt alternativ. Skulle tillgången på hyreslägenheter öka, och deras hyror hållas nere, skulle sannolikt prisnivån på bostadsrätter hållas tillbaka, åtminstone till den nivå där de samlade månadskostnaderna möts.

En medelstor stad som Lund har åtskilliga bostadsrättsföreningar. Kapitalkostnaderna och övriga driftskostnader varierar kraftigt mellan föreningarna. Tabell 3.5 redovisar variationen i både totalkostnad per kvadratmeter och i driftskostnader.

Tabell 3.5. Högsta/lägsta kostnader i bostadsrättsföreningar (HSB) i Lund 1988 (kr/kvm).

	Högsta	Lägsta
Årsavgift totalt	391	190
Kapitalkostnader	257	23
Underhåll	84	0
Värmekostnader	87	31

Källa: Årsredovisning 1988, HSB Mellersta Skåne.

I många HSB-föreningar i Lund ligger årsavgiften kring 200 kr/kvm; det gäller t. ex. stora föreningar från 1950-talet och början av 1960-talet. För en trea på 80 kvm ligger en sådan avgift ("hyra") ca 1 000 - 1 500 kronor i månaden lägre än för motsvarande hyreslägenheter. 15 000 kr per år i lägre löpande kostnader motsvarar ett insatspris upp till 250 000 kr (kapitaliserat efter sex procents räntekostnader efter skatteavdrag). Skillnader i driftskostnaderna förklarar således prisskillnader mellan bostadsrätt och hyresrätt på upp till en kvarts miljon för en tre- till fyrrumslägenhet. Läger vi därtill lägesräntor och möjligheten att på en trängd marknad få en bostad så är dagens insatsvärden begripliga.<sup>35</sup>

### 3.3 Bostadsrätt och förmögenhet

En stor lucka i redovisningen av hushållens förmögenheter utgörs av bostadsrätterna (jmf Jansson och Johansson 1988). Beräknar vi bostadsrätternas förmögenhetsvärde utifrån deras aktuella marknadsvärde lägger vi åskilliga tiotals miljarder till nationalförmögenheten. Hushållens deklarerade förmögenhet av bostadsrätter är liten, och starkt underskattad i taxeringsmaterialet.

Bostadsrättsfastigheternas förmögenhetsvärde tillskrivs föreningarna som juridiska personer. Den formella definitionen av taxeringsvärdet beräknar fastighetens värde efter dess avkastning som hyresfastighet.

En alternativ definition utgår från marknadsvärdet. Fastighetens värde blir då summan av bostadsrätternas marknadsvärden plus de skulder som vilar på fastigheten.

Skillnaden mellan dessa principer framgår av tabell 3.6. Vi har där beräknat marknadsvärdet så att vi till bostadsrätternas summerade marknadsvärde lägger summan av de skulder som föreningarna har. Det motsvarar köpeskillingen, marknadsvärdet, för villor.

Tabell 3.6. Bostadsrättsfastigheternas förmögenhetsvärde - dels som marknadsvärden, dels som taxeringsvärden. Miljarder kronor, löpande priser.

År	Marknadsvärdet på summan av bostadsrätterna = total förmögenhet	Taxeringsvärde för bostadsrättsfastigheterna
1980	39	23
1981	53	29
1982	62	32
1983	69	31
1984	76	32
1985	83	34
1986	104	
1987	136	38

**Källor:** HSB:s överlåtelsestatistik; IKU 1980-1987, SCB.

Not: Marknadsvärdet = summan av bostadsrätternas marknadspriser + summan av bostadsrättsfastigheternas skulder. Taxeringsvärdet är hämtat från SCB:s Intäkts- och Kostnadsundersökningar åren 1980-1987.

För 1985 innebär denna alternativa definition att vi på **samhällelig nivå** får en ökning av den redovisade förmögenheten i bostadssektorn med ca 50 miljarder, tre år senare nära 100 miljarder.

### 3.3.1 Hushållens förmögenhet i bostadsrätter

Skall vi däremot se nettoförmögenheten från **hushållens** sida så blir räknestycket ett annat. Den är, om vi skall fortsätta jämförelsen med villamarknaden, lika med summan av marknadsvärdena minus de av hushållens lån som åvilar bostadsrätten. I den nu rådande taxeringsverkligheten tas bara insatsens **formella** värde upp. En

stor del av samtliga bostadsrättslägenheter faller helt vid sidan av förmögenhetsredovisningen.

Föga är känt om de lån som åvilar bostadsrätterna. En del av de starkt stigande ränteaavdragen under posten "kapital" torde härstamma från bostadsrättslån. Genom låneliberaliseringen och prisstegringen under senare år kan en större låneandel förväntas för nytillkomna bostadsrättsägare. Riksbankens statistik över bostadsinstituten visar att utlåning till personliga lån för bostadsrätter har ökat och torde vid slutet av 1989 uppgå till mer än 15 miljarder kronor bara i bostadsinstituten (bortsett från de lån som tas i annan form i banker).<sup>36</sup>

Tabell 3.7. Utlåning per år till egeninsatser för köp av bostadsrätter. Milj kr., löpande priser.

År	1985	1986	1987	1988	jan-juni 1989	Stock 1989
Milj. kr.	814	2841	2246	3974	2976	12553

Källa: "Bostadsinstitut", Sveriges Riksbank, Kreditmarknadsavdelningen.

Samtidigt utvidgas den implicita förmögenheten i det övriga beståndet. De här vilande förmögenheterna kan realiseras genom försäljning, belåning, eller i sista hand vid arvsöverlåtelse.

### 3.4 Bostadsrätter som förmögenhetsform under 1980-talet

Gör vi en första, mycket grov uppskattning av det samlade potentiella bruttoförmögenhetsvärdet för hushållen av insatserna 1988 utifrån HSB:s prisstatistik skulle det ge ca 110 miljarder kronor.<sup>37</sup> Tredje kvartalet 1989 är motsvarande förmögenhetsvärde ca 135 miljarder. Det är en markant ökning sedan början av 1980-talet. En motsvarande beräkning skulle för 1980 ge ett värde av ca 24 miljarder. Priserna har under senare år stigit kraftigt. Stark efterfrågan, det minskande bostadsbyggandet i storstäderna och inte minst ändrade lånevillkor har skjutit priserna i höjden. Dessa värdestegringar och förmögenheter är lika reella/fiktiva som för aktier och

andra fastigheter. Alla bostadsrätter kan inte omedelbart och på en gång säljas till denna prisnivå - jmf aktiemarknaden. Det gör dock inte dessa bostadsrättsvärden mindre verkliga som potentiella förmögenheter : de kan belånas, ärvas, överföras etc. En del av dessa köpeskillingar har sin grund i motsvarande lån (som för hushållen redovisas bl. a. som underskott av kapital).

Ca tio procent av HSB:s bostadsrätter överläts årligen; 1988 och 1989 något under 30 000. Överlåtelsebeloppen för bostadsrätter i de tre storstadsområdena var för HSB år 1988 något under fyra miljarder kronor, i övriga landet totalt ca 1,5 miljarder.<sup>38</sup>

HSB:s andel av samtliga bostadsrätter var år 1985 45 procent. Antar vi att HSB:s bestånd är representativt för hela bostadsrättsbeståndet skulle överlåtelse summorna, försiktigt beräknade, uppgå till ca tolv miljarder år 1988.<sup>39</sup> Ca 5-7 procent kan kanske antas motsvara ursprungliga grundavgifter till föreningen. En okänd andel av det resterande beloppet går till att lösa existerande lån.

Nybelåningsgraden är inte känd, och torde variera enormt med tanke på köparnas tidigare bostadskarriär, och med priset.<sup>40</sup> Antar vi att ett belopp motsvarande den genomsnittliga grundavgiften (50 000 kronor) utgörs av eget kapital, så nybelånades 1988 mellan åtta och nio miljarder för köp av bostadsrätt (jmf tabell 3.7 ovan). Vi vet inte heller var säljarna tar vägen.<sup>41</sup> Vissa lägenheter säljs på grund av dödsfall (överlåtelse via arv); vissa säljer för att flytta till hyresrätt, ålderdomshem, långvård etc.; åter andra för att flytta till större/mindre bostadsrätt, eller mellan orter; ytterligare andra växlar från bostadsrätt till villa.

Hushållens förmögenhet i bostadsrätter har under 1980-talet vuxit med ca 90 miljarder kronor. I genomsnitt är denna förmögenhetstillväxt ca 135 000 kr per hushåll; dvs. utöver den ingående grundavgiften och försäljningsvärdet i slutet av 1970-talet.

Genomsnittet är fiktivt. Variationerna i fråga om storlek och läge betyder oerhört mycket. På många mindre och krympande orter är ökningen marginell. För Stockholm är 1980-talets implicita nettoförmögenhetsökning i genomsnitt mellan 250 000 och 300 000; för stora och välbelägna lägenheter flera gånger så mycket.

135 000 kronor är genomsnittsbeloppet för dem som bott i lägenheten under 1980-talet och sålt 1988/89, eller som har den kvar och kan räkna med (minst) detta belopp även i framtiden. För de bostadsrätter som bytt ägare under perioden får beloppet delas mellan de ingående hushållen, allt efter vilka perioder de innehaft lägenheten.

### 3.4.1 Subventioner och "klipp" på bostadsrättsmarknaden

På en bostadsmarknad med starkt efterfrågetryck blir nyproducerade bostadsrätter åtråvärda, liksom de prisreglerade egnahemmen. Dels som möjlighet att komma in på bostadsmarknaden med en rimlig ekonomisk insats, dels som möjlighet till snabba och starka värdestegringar. Bo Södersten har argumenterat för att dessa överföringseffekter i Stockholmsområdet är omfattande, där rätt plats i rätt kö kan ge stor utdelning. Skillnaden mellan det pris som köpare är villiga att betala - såväl som insats som löpande - och de subventionerade kostnaderna i nybyggnationen skapar dessa förhållanden. Södersten kritiserar att de statliga subventionerna på detta vis omedelbart kan föras över i de stockholmska bostadsrättsägarnas fickor, pengar som skulle ha gjort större nytta i andra regioner, och att man subventionerar en verksamhet som ändå skulle ha kommit till stånd (Södersten 1989). En annan kritikpunkt mot "lotteriet" är att det inte bara är regionalt skevfördelat utan sannolikt också socialt.<sup>42</sup>

Skall vi försöka sammanfatta vad det är som leder till relativ prisstegring på bostadsrätter så blir det bl. a. följande förhållanden på bostadsmarknaden:

- ju lägre de löpande kapitalkostnaderna och skattebelastningen av bostadsrätter relativt andra boendeformer blir, desto högre pris;
- ju mera hyrorna i hyresbeståndet stiger, desto högre överlåtelsepris på bostadsrätter;
- ju högre priserna i nyproduktionen stiger, desto större prisökning på äldre bostadsrätter;
- ju högre efterfrågetryck på bostäder i regionen (på grund av arbetsmöjligheter, inflyttning, hushållsplittring etc.), desto större prisstegring på bostadsrätter;
- ju mera pendlingskostnaderna i tid och pengar från nybyggda periferiområden stiger, desto mera kan centralt belägna bostadsrätter öka;

- ju bättre lånemöjligheter som införs för bostadsrätter - med längre amorteringstider etc. - desto högre överlåtelsepriser kan bäras inom samma likviditetsgräns.

De processer som skulle kunna leda till lägre överlåtelsesummor på redan existerande bostadsrätter - eller minskande ökningstakt - kan då förväntas vara:

- a - försämrade (dvs. strängare) lånevillkor;
- b - skärpt beskattning som leder till högre löpande kostnader (här tänker jag på sådant som avdragsbegränsning, förmögenhetsskatt, fastighetsskatt etc.);
- c - sänkning av hyresboendets relativa pris;
- d - minskning av efterfrågetrycket i expansiva regioner (vid ekonomisk nedgång, vid regionalpolitisk omdirigering etc.).

I skattereformen föreslås (b), samtidigt med att hyreskostnaderna stegras. Nybyggnationens pris förväntas stiga, vilket allt annat givet torde gynna äldre bostadsrätter. Ökningen av kostnaderna för nyproduktionen, t. ex. genom momsökningen, kan förväntas leda till en värdestegring i det äldre beståndet. TCO-ekonomen Roland Spånt ger följande kommentar till denna del av skattereformen:

"Genom... att fördubbla momsen på nybyggen driver man upp priserna på hela det svenska bostadsbeståndet. Fördubblad byggmoms ger staten ca 4 - 5 miljarder; hyrorna höjs och fastighetspriserna stiger sannolikt med över 100 miljarder".<sup>43</sup>

Den samlade effekten av skattereformen för bostadsrätternas prisutveckling är svårbedömd. Ökad beskattning av bostadsrätter, minskande värde av skatteavdrag på lån bör allt annat lika dämpa priserna. Avvecklas subventionerna till nybyggnationen hastigt, och byggnadskostnaderna inte dämpas, så kommer det äldre bostadsrättsbeståndets priser att stiga.

Den starka stegringen av värdena på fastigheter, bostäder och bostadsrätter i storstadsregionerna och särskilt då Stockholm har lett till en regional omfördelning av förmögenhetsmassan. Denna omfördelning har sin rot i olika värdestegringsmönster på olika (regionala) bostadsmarknader.

### 3.5 Bostadsrätter som förmögenhetsutjämning?

Förmögenhetsökningen bland bostadsrättsägare kan analyseras utifrån skilda infallsvinklar. Å ena sidan kan vi se att **ägandet av egendom** ger resultat i form av möjliga anspråk på samhällseliga värden (konsumtionskapacitet) som svårigen kunnat uppnås i form av sparande på arbetsinkomster ; dvs. för allt fler hushåll kommer egendomsägande, särskilt i bostadssektorn, att utgöra en viktig och växande resurs som källa till konsumtion, för agerande på kapitalmarknaden etc.

Bostadsrätter är en möjlig väg att upphäva stora delar av hyresboendet. I **Storbritannien** har en dryg miljon lägenheter i kommunal ägo mellan 1980 och 1987 överförs via försäljning på gynnsamma villkor till de boende.<sup>44</sup> Detta är en engångsöverföring av egendom av stora mått. Skulle vi genomföra detsamma i Sverige, t. ex. med överföring av såg hälften av det allmännyttiga bostadsbeståndet, skulle det innebära en avsevärd förmögenhetsspridning.

Antag att utförsäljning skulle ske till sådana priser att kommunernas bostadsbolag ersätts för nedlagt kapital. Antag att de nybildade bostadsrättsföreningarna därtill övertar de ingående skulderna. Hälften av det allmännyttiga beståndet blir 440 000 lägenheter. Den ingående samlade skulden utgör för dessa 66 miljarder kronor. (IKU 1987). Läggs därtill en insats på i genomsnitt 30 000 kronor - totalt 13 miljarder (i nivå med de konverteringar som HSB genomfört på vissa orter under 1980-talet). Antag vidare att marknadsvärdena så småningom skulle lägga sig på 2/3 av 1988 års bostadsrättspriser. Vi skulle då få en **engångsomfördelning av förmögenheter till dessa hyresgäster i storleksordningen 120 miljarder kronor.**<sup>45</sup> (Nuvarande bostadsrättsägare skulle enligt samma antagande få sina värden minskade med en tredjedel).<sup>46</sup>

Kopplas detta samman med en lagstiftad rätt för hyresgäster i det privatägda bostadsbeståndet att bilda bostadsrättsföreningar utifrån nu gällande taxeringsvärden på hyreshusen (lämpligt uppjusterade) skulle vi ha en situation med fullt utbyggd "ägardemokrati" på bostadsområdet. På den bostadsmarknad som har det största efterfrågetrycket, Stockholms innerstad, har den senare processen redan löpt långt.



### 3.6 **Omvandling till bostadsrätter i Stockholms innerstad**

"Under åren 1980-1988 har 18 000 nya bostadsrättslägenheter tillkommit genom ombildningar, vilket motsvarar mer än var tionde lägenhet i det privatägda hyreshusbestånd som fanns 1980... Antalet ombildade fastigheter är 735 (594 i innerstaden, 141 i ytterstaden)." <sup>47</sup>

I början av 1980-talet deltog HSB i stora ombildningar. På senare år är det privata bostadsrättsföreningar som står för verksamheten. Intresset från hyresgästernas sida är givet mot bakgrund av de stora prisstegringarna på bostadsrätter. Säljarna kan samtidigt få ut ett bra pris genom denna uppstyckning.

Totalt omvandlades 22 000 lägenheter till bostadsrätter under åren 1978-1988. I innerstaden fanns enligt fastighetskontoret 1983 ca 37 000 bostadsrätter. Nästan 10 000 därav hade tillkommit mellan 1978-1983 på grund av ombildningar. 1984-1988 tillkom genom ombildning ytterligare ca 8 300. Upp mot 40 procent av dagens bostadsrättsbestånd i Stockholms innerstad har tillkommit genom ombildning från hyresrätter under det senaste decenniet.

1988 års genomsnittliga pris på en insatslägenhet inom tullarna var ca 900 000 kronor. Räkna vi med en egeninsats i samband med ombildning på 100 000 kronor så har omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter lett till en förmögenhetsstegring hos de berörda hushållen på ca 14-15 miljarder kronor. Det blir åtskilligt fler miljonärer än vad tips, lotto, och V65 lyckats producera under detta decennium.

### 3.7 **Marknaden för bostadsrätter under 1980-talet: fem exempel**

På 1970-talet var det på villamarknaden som man kunde "få betalt för att bo". Under 1980-talet är det, som vi ovan sett, bostadsrätternas priser som har stigit snabbt. Dagens Nyheter sammanfattar 1980-talets bostadsmarknad i Stockholm med rubriken ""Konsten att bo ihop en miljon är historia" (DN 30.12.89). "På tio år kunde boendevärdet stiga lika mycket som summan av tio års lön." (Och skatten på denna inkomst var inte mer än ca 15 procent, mot ca 50 procent för löneinkomster). I genomsnitt har en trea i Vasastan haft följande pristrappa: 1970: ca 50 000; 1980: ca 300 000; 1990: ca 1 300 000 kronor.

Några "bostadskarriärer" får belysa 1980-talets bostadsrättsmarknad. Utifrån dessa skall jag diskutera generella utvecklingstendenser och problem, både med avseende på förmögenhetsaspekten och på samspelet mellan skatte/subventionsystemen och värdestegringen.

**Exempel 1 :** En familj köpte 1983 en centralt belägen bostadsrätt i Stockholm (3 r.o.k.) för 330 000. De säljer den 1989 för 1,2 miljoner. För ungefär samma summa köper de en villa i en norrförort. De får en anseelig reavinstskatt på försäljningen av lägenheten (ca 250 000). Den vinst som återstår, ca 600 000 i dagens penningvärde, gör att de framöver får en låg månadskostnad för räntor på lån för sin nya bostad.<sup>48</sup>

**Exempel 2:** Ett medelålders par sålde i början av 1980-talet sin villa i en förort till Stockholm. Köpeskillingen räckte till att också barnen fick var sin mindre bostadsrätt. Sex år senare flyttar det ena till Lund. Försäljningen av lägenheten ger efter sju år närmare 500 000. Det som återstår efter skatt räcker nästan till en rymlig fyra i ett välbyggt HSB-område från 50-talets mitt, i en stad med stark efterfrågan på lägenheter.

**Exempel 3:** I Lund byggdes under miljonprogrammets dagar ett antal radhusområden med hyresrätt. Några av dessa förvandlades vid övergången mellan 1970- och 1980-tal till bostadsrätter inom HSB. Hyresgästerna fick på ett enkelt, billigt och fördelaktigt sätt möjlighet att överta sina lägenheter. För ett mindre belopp, och utan en höjning av de löpande utgifterna klev hyresgästerna in i en annan besittningsform, bostadsrätten. Efter några år säljer en f. d. hyresgäst sin bostadsrätt. Det ger ca 300 000 i överskott, efter skatt. Hon flyttar till sin småländska hemstad med detta som startkapital.

**Exempel 4 :** En person flyttade till Lund för tio år sedan. Han köpte en HSB-lägenhet (3 r.o.k.) i ett 50-talsområde för det då höga priset av 50 000, men med låga månadsavgifter. 1989 erbjuder Sparbanken honom att belåna lägenheten. Det är lätt att få lån på upp till 85 procent av det aktuella marknadsvärdet, minst 300 000. Lånet är på 50 år, med flera amorteringsfria år, med en ränta på två procent över bankernas långfristiga inlåning. Genom lånet frigör den nuvarande innehavaren den implicita värdestegringen.

**Exempel 5:** En organisation hyrde en föreningslokal av HSB. Ett villkor var att den person som stod för kontraktet för organisationens räkning formellt sett var medlem i HSB. Därigenom började han bospara. Efter ett drygt decennium finner denne medlem att de år han stått i HSB:s kö varit värdefulla. Hans "köbricka" är guld värd. Priset på nybyggda bostadsrätter stiger mycket snabbt. Han kan få en ny lägenhet i ett attraktivt läge, med en insats på 100 000 kr. Lägenheten får raskt ett marknadspris på en miljon.

Exemplen ovan visar på några generella problem. En del av dessa är gemensamma för alla ägda bostäder. Andra är specifika för bostadsrätterna.

I) Det är stora **skillnader i priser och prisökningstakt** mellan olika regioner och marknader. Priserna på småhus och bostadsrätter stiger snabbt i expansiva regioner och på orter med knapphet på bostäder. Det gäller storstäder, universitetsorter etc. I andra regioner står de stilla. Hur skall olikheterna i prisutveckling förklaras? Priserna bestäms av utbud och efterfrågan. De bestäms av bostadsproduktionens omfattning och inriktning, den lokala arbetsmarknaden och bostads- och skattepolitiska regler.

Regionala prisskillnader gör det möjligt att byta en liten mot en stor bostadsrättslägenhet. Samma förhållande gäller på hyres- och småhusmarknaden, och avspeglar efterfrågesituationen. Exemplen visar att förmögenhetsskillnader mellan centrum och periferi vuxit fram. Vad innebär den för förmögenhetsfördelningen i landet? Via bostadsmarknadens förmögenhetsomfördelande förmåga "översätts" regionalt olika utveckling på arbetsmarknaden, investeringar etc. till ökande skillnader i värdet av ägda bostäder.<sup>49</sup>

II) Bostadsmarknaden utvecklas i ett samspel mellan "rena" marknadsförhållanden och den politiskt/administrativa regleringen. Skattemässiga regler påverkar hushållen och marknaden. **Ändring av en bostads upplåtelseform** från hyresrätt till bostadsrätt kan som framgår av exempel 3 få stora konsekvenser. Övergång till bostadsrätts- eller ägandeformen gör att innehavaren kan tillgodogöra sig värdestegringen.

III) **Skatt på realisationsvinst** förekommer i exemplen 1, 2 och 3. När ett hushåll flyttar till ett område med låga priser är problemet ett annat än när flyttningen

sker inom samma region. I bägge fallen har vi en konflikt mellan två olika principer. Den ena är att inkomst av kapital, här i form av realiserad värdestegring, skall beskattas. Den andra är att man skall kunna flytta sitt kapital mellan olika objekt utan att rörligheten beskattas. Men byte av bostad inom ägande- eller bostadsrättsdelen av marknaden förutsätter att man säljer det ena objektet för att kunna köpa nästa. Denna kollision kommer till uttryck i debatten om "flyttskatten".

### 3.8 "Flyttskatten"

"Flyttskatten" blir ett problem när ett hushåll rör sig antingen sidledes på en och samma marknad, eller från låg till hög prisnivå. Skall man byta sin ägda bostad måste den först förvandlas till penningform. När bostadskapitalet byter skepnad till penningkapital är det realiserat, och faller därmed under lagen om realisationsvinst.

När en vara, eller ett föremål bytes mot ett annat är det ett enkelt byte:

$$(1) \text{Bostad}_1 - \text{Bostad}_2$$

När bytet förmedlas av pengar gäller i stället:

$$(2) \text{Bostad}_1 - \text{Pengar} - \text{Bostad}_2$$

Vid varje byte enligt (2) sker avbränningar i form av transaktionskostnader för lagfarter, mäklararvoden etc., utöver direkta kostnader för flyttning. Uttryck nr 2 består av två skilda bytesoperationer, försäljningen och köpet:

$$(2a) \quad \text{Bostad}_1 - \text{Pengar}^1, \text{ och i en senare fas:} \\ \text{Pengar}_2 - \text{Bostad}_2$$

Realisationsvinstskatten kommer in som en extra transaktionskostnad i bytet:

$$(3) \text{Bostad}_1 - \text{Pengar}_1 \text{ (..transaktionskostnader, skatter..) } \text{Pengar}_2 - \text{Bostad}_2$$

Reavinstskatten framstår som en skatt på flyttning. Men ägda bostäder måste realiseras, och därmed anta penningform, för att byta ägare. Det är inte flyttningen, utan realiseringen av bostadens värdestegring som utlöser skatten. Den ekonomiska verkligheten och skattesystemet utgår inte från uttrycket (2) ovan, utan från (2a). Vad som i vardagsverkligheten framstår som blott och bart byte av

bostad, är på grund av ägandeformen två distinkta skeenden, försäljningen och köpet. Ett gammalt (ägar)rättsförhållande avslutas och ett nytt upprättas. Ur bostadsbytarens perspektiv blir en eventuell realisationsvinst en "skatt på flyttning", en skattekil som lagts in i byteskedjan.

### 3.8.1 Flyttning, realisationsvinst och "flyttskattens" förlorare - och vinnare ?

När ett hushåll flyttar inom en region så sker det inom samma prisbildningsmönster och -nivå. Reavinstskatten blir en belastning. Något berövas hushållet. Hushållet får en sämre ekonomisk situation då det blir svårare att anskaffa en likvärdig bostad - vilket innebär en bostad med samma belåningsgrad som tidigare. Värdestegringen är hushållets "egen", så länge man bor kvar.

Realisationsvinstskatten försvårar flyttningar och skapar "inlåsnings" för vissa hushåll, men kan underlätta för andra. Den kan bromsa en lokal flyttning (genom skattens "inlåsnings effekter" och ett mindre utbud). Reavinstskatten leder också till att det pris som den inom regionen flyttande köparen är villig att betala faller, då dennes kontantinsats sjunker. Reavinstskatten gör det därför möjligt för hushåll med mindre resurser från tidigare boende (hyresgäster, inflyttare) att konkurrera om bostäderna. När inlåsnings effekten inom en marknad/region ökar minskar därigenom samtidigt utestängningseffekten gentemot dem som är utanför en given marknad eller region.

Stigande priser på ägda bostäder skärper förmögenhetsskillnaderna mellan dem som äger och dem som hyr. Därtill höjs tröskeln för icke-ägare att komma in på marknaden för ägda bostäder.

Utvecklingen under 1980-talet har lett till ökning av de regionala förmögenhetsskillnaderna. Varje enskilt hushåll kan i en given situation realisera sin (implicita) förmögenhetsökning genom att sälja och flytta till en annan region, få en hyreslägenhet etc. Skilda prisnivåer och prisutveckling i olika regioner gör det möjligt att växla in en liten bostad mot en större. Prisuppgången i de expansiva orterna och regionerna förmedlas via flyttströmmarna ut i landet (jmf exempel 2 och 3).

Ettan i Stockholms innerstad kan räcka till både villa och en mindre sommarstuga i en annan region.

De problem som reavinstskatten reser är således mer allmänna : varför vi har skatt på kapitalvinster, hur den beskattningsbara vinsten skall definieras och när och i vilket omfång den skall tas upp för beskattning. I jämförelse med andra slag av kapitalvinster har realisationsvinster på ägda fastigheter och på bostadsrätter varit gynnsamt behandlade. En uppskovsregel uppskjuter uttaget av skatten, om man köper en ny och dyrare villa. Ur den boendes synpunkt är det samma sak som att mellanledet i uttrycket (3) ovan förblir vilande, dvs. att det ser ut som (2).

Varför beskattas kapital som flyttas från en form till annan? Det är den realiserade och inte den implicita värdestegringen som beskattas. Varför skall reavinst på bostäder beskattas? Ett svar är kravet på likformighet mellan olika slags kapitalvinster. Reavinstskatt för just bostäder kan därtill ses som en "återbetalning" av de subventioner som gjort boendet möjligt i startfasen.

Värdestegringen på bostäder kan för dess innehavare visa sig på olika sätt. Vi får skilja mellan dem som **säljer/flyttar**, och dem som **bor kvar**.

a) Den som bor kvar får i det nuvarande systemet en implicit värdestegring. Denna kan förbli vilande - vilket torde vara normalfallet - men den kan också realiseras genom att ägaren tar upp ett lån. Ett lån med säkerhet i bostaden kan ses som en realisering av värdestegringen, om man nämligen betraktar lånetransaktionen som att man sålt bostaden till sig själv. Efter att ha tagit ut lånet har bostadsrätts-havaren (eller villaägaren) en ny kostnadssituation. Belåning är ett förtida uttag av värdestegringen, i en etapp före avyttringen.

Den som bor kvar i sin bostadsrättslägenhet kan i genomsnitt räkna med att månadsavgiften ("hyran") utvecklas gynnsamt. Värdestegringen på småhus visar sig normalt som stigande taxeringsvärden och efterhand som stigande beskattning (fastighetsskatt och schablonintäkt). I dagsläget är det inte fallet med bostadsrätter. Det kan komma att ändras i samband med nya skatteregler för bostadsrätter.

b) För den som under 1980-talets senare del **sålde** sin bostadsrätt uppkom i normalfallet en realisationsvinst. På marknader med stor efterfrågan blir priserna höga.

Exemplen 1, 2 och 3 ovan visar på markanta realisationsvinster i sådana fall. Men i början av 1970-talet var situationen den omvända i många delar av landet.

I ett livsperspektiv sker realiseringen av förmögenhetsökningen obönhörligen för varje hushåll; om inte annat realiserar den som arv. Att ärva en bostadsrätt är i själva verket skattemässigt förmånligt, jämfört med andra tillgångar. Det värde som tas upp är andelsvärdet, dvs. förmögenhetsvärdet blir lågt värderat. Eventuell realisationsvinstskatt kan härigenom skjutas framåt i tiden.

### 3.9 Konvertering

Den värdestegring som tillkommit den f. d. hyresgästen i exempel 3 har sin grund i en juridisk förvandling av besittningsformen, en konvertering. Den direkta storleken på denna "konverteringseffekt" framgår av skillnaden mellan den insats som den förste bostadsrättshavaren får betala och det pris som insatsen får på marknaden. Jämfört med situationen innan ändringen av besittningsformen så har personen i exemplet sannolikt fått "betalt för att bo" under ett decennium. Per år har förmögenheten vuxit med 30 000 - 35 000. Realisationsvinsten överstiger de samlade månadsavgifterna.

Ett annat exempel på juridisk ändring av upplåtelseformen är s. k. friköp av bostadsrättsradhus, som varit tämligen vanliga.

### 3.10 "Betalt för att stå i kö": Den moraliska karriären

Nya bostäder i Sverige är starkt subventionerade. Merparten fördelas via köer i kommunens bostadsförmedling, banker, HSB och enskilda bostadsföretag. Vilka köer som finns och vad som fördelas via dessa skilda köer skiljer sig starkt mellan olika kommuner. Reglerna för förtur och för att gå vid sidan om köerna skiljer sig också åt mellan kommuner, byggföretag och kooperativa organisationer.

Grundläggande är att kön är ett alternativ till marknaden (som här är detsamma som tillgång till pengar). Via köer får hushållen tillgång dels till bostad över

huvud taget, dels till lägesmässigt eller ekonomiskt attraktiva bostäder. Vi vill här uppmärksamma de fall när köer ger tillgång till kraftigt subventionerade bostäder.

Den som får köpa en nybyggd villa eller en insatslägenhet via köer till nyproduktionen får som regel också en tillgång, som är direkt kapitaliserbar (eventuellt efter några års hembudsskyldighet). Det blir uppenbart när någon i praktiken kan sälja sin kölapp (genom att t. ex. sälja en ny bostadsrättslägenhet direkt, utan att ens flytta in). Detta "lyft" uppkommer genom att marknaden blandas med den administrativa kön som tilldelningsprincip. De spektakulära fallen bromsas ofta med regler om hembud (insatslägenheter) eller priskontroll vid försäljning.

Väntetiden ordnar tillsammans med ett måttligt bosparande kön till attraktiva bostadsrätter. Hur skall man t. ex. se på de starka och omedelbara förmögensökningar som kan tillfalla den som via kö fått en bostad? Det är en oavsiktlig konsekvens av en bristsituation, en tillfällighet. Det kan också tolkas som en förmögensöverföring till förutseende grupper (underförstått medelklass och mellanskikt). När köordningen regleras av medlemskap, eller ett långsiktigt och systematiskt sparande kan tilldelningen tolkas som en belöning för det beteendet.

Sparandet, kön och väntan är viktiga led i den "moraliska karriär" som en bostadsrättshavare av tradition förväntas ha avverkat innan han/hon flyttar in. Det är kanske dessa tecken på ansvar, förutseende och korrekt beteende som bildar den outtalade moraliska legitimeringen av det stöd och de subventioner som tillfaller dem som äger sina bostäder, jämfört med dem som hyr?

De exempel på jag här beskrivit kan te sig obetydliga jämfört med de stora och spektakulära klippen på aktie- eller fastighetsmarknaden. Förmögensökningen för bostadsrättshavare har t. o. m. gjort förmögensfördelningen i samhället något jämnare, genom att den delvis tillfallit grupper som i mindre utsträckning har annan förmögenhet. Det är mängden av de hushåll som blivit delaktiga i denna förmögensökning som är intressant, och inte minst dess betydelse för dessa hushåll.



## BOSTADSMARKNAD OCH FÖRMÖGENHETSOMFÖRDELNING: NÅGRA SOCIOLOGISKA FRÅGESTÄLLNINGAR

I rapporten har vi analyserat hur småhussektorns skattemässiga förmånsbehandling kan beräknas, och visar hur stor den varit under 1970- och 1980-talen enligt olika beräkningsmetoder (kap. 2 ovan). Kapitel 3 skildrar den roll som bostadsrättsmarknaden under de senaste femton åren har spelat för förmögenhetsbildningen. I detta kapitel skall vi diskutera skatte- och avdragssystemets förmögenhetsökande subventioner och förmögenhetsexplosionen på bostadsrättsmarknaden i ett bredare sammanhang.

För det första framhävs (i avsnitt 4.1) **betydelsen av att ägandet blir en allt viktigare nyckel för fördelningen av samhällliga värden**. I den svenska och skandinaviska välfärdsmodellen har arbetsinsatsen historiskt varit nyckeln till levnadsstandard och den sociala tryggheten ("the industrial achievement model" i Titmuss' språkbruk), kompletterad av medborgarbaserade rättigheter (t. ex. barnbidrag och folkpension). Under senare år tycks förmögenheterna, aktier, fast egendom och egna hem bli allt betydelsefullare för hushållens ekonomiska och samhällliga situation. Denna förskjutning stärker åter familjens betydelse som förmedlare av ekonomiska resurser och sociala villkor.

För det andra (i avsnitt 4.2) vill jag argumentera för att vardagslivets förståelse av den egna bostaden, utifrån tänkesätt som är gemensamma för småfolkligt/lantliga skikt och (löne)arbetare, förhindrar ekonomiska och skattepolitiska ingrepp som skulle justera eller bromsa den förmögenhetsöverföring som bostadsmarknaden

producerat i t. ex. 1970- och 1980-talens kombination av hög inflation, höga marginalskatter och låg eller t. o. m. negativ realräntenivå, med en låg och fallande intäktsschablon. Varje fastighet antas avkasta ett "förmånsvärde" som beskattas som inkomst (jmf diskussionen i kapitel 2 om schablonintäkten). Konstruktionen av ett sådant förmånsvärde är logisk utifrån en teoretisk ståndpunkt. Den innebär att en eignahemsägare analytiskt kan uppdelas i två skilda, men varandra kompletterande väsen<sup>50</sup> : dels en fastighetsägare, dels en hyresgäst, som i egenskap av ägare hyr ut till sig själv. Detta förutsätter att fastigheten och huset ses som en kapitalvara, och inte som ett bruks- eller konsumtionsföremål. Det strider mot en vardagsförståelse av att man skall kunna bo "skuldfritt" (jmf diskussionen i kapitel 2). Den socialdemokratiska bostadspolitikens huvudlinje har velat se boendet som en social rättighet, och det understrukt det närmast omoraliska i att se bostäder som lönsamma investeringar. Till sist söker jag i avsnitt 4.3 knyta den ökande betydelsen av ägda bostäder till en viktig ideologisk tankefigur, den egendomsägande demokratin.

#### 4.1 Välfärdsstat, marknad och ägande

Ett av välfärdsstatens mål är att minska människors utsatthet som varusäljare och varuköpare på skilda marknader. Människors existens frikopplas från försäljningen av arbetskraft. Socialförsäkringarna förväntas skydda människorna gentemot lönearbetets risker i form av ålderdom, sjukdom, arbetsolyckor och arbetslöshet. Både socialförsäkringar och produktion av offentliga tjänster antas göra människors existens mindre marknadsavhängig. Lönearbetets "varu-karaktär" inskränks - vi får en "av-varufiering" ("de-commodification"). Den "sociala bostadspolitikerna" i Sverige är en del av detta projekt. Det har inneburit expansion av det allmännyttiga bostadsbeståndet; en stram styrning av bostadsproduktionen via markpolitik och finansiell styrning; konsumtionsbidrag för att anpassa bostadskonsumtion till hushållens behov och inte deras (arbetsmarknadsbestämda) betalningsförmåga.

Välfärdsstatens uppbyggnad och expansion krävde stigande skatter. Stigande marginalskatter, full sysselsättning och stigande realinkomster, gav i förening med stigande inflation starka incitament till allt fler hushåll att äga sin bostad. Samtidigt har ägda bostäders karaktär av att vara (värdeökande) investeringar ökat. Individer/hushåll får i allt högre grad rollen av "kapitalsubjekt". Betydelsen av

egendom i form av sparmedel, aktier, egen fastighet, fritidshus etc. växer. Egendomen blir viktigare ju större del av existensbetingelserna som kan påverkas eller säkras via eget kapital, som dels ger kapitalinkomst, dels tjänster (bostad, varaktigt konsumtionskapital etc.).<sup>51</sup>

#### 4.1.1 Ägandets innebörd: värdestegringens omfattning

Värdestegringen och realisationsvinster på bostadsmarknaden blir viktiga sociala fenomen, genom sin utbredning, omfattning och relativa storlek och för att de innefattar allt bredare sociala skikt och grupper. Den som under 1980-talet har ägt en bostadsrättslägenhet i en större stad har kunnat få en realisationsvinst på mellan en kvarts och trekvarts miljon. Ett perspektiv på sociala innebörden av ett sådant belopp är att jämföra med vad som skulle krävas för att spara samman en motsvarande summa via månatlig avsättning till allemanssparandet.

Sparar någon 500 kronor i månaden och vi räknar med en genomsnittlig årsränta på tio procent, så har denne efter fem år ca 40 000, och efter tio år ca 105 000 kr. 250 000 i reavinster motsvarar då ca 4 000 sparade kronor månatligen om vi ser till fem år; 500 000 ca 3 000 sparade kronor per månad om tidsperspektivet är tio år. (Här räknat efter allemanssparandets hitillsvarande förutsättningar om skattefrihet för räntor).

I förhållande till de genomsnittliga sparmöjligheterna i hushållen är 1980-talets reavinster stora. Värdestegringen på bostäder och förmögenhetsomföringen har stor betydelse för enskilda hushålls förmögenhetssituation. Den påverkar inte hushållssekterns ställning i sin helhet, men skillnaderna mellan hushåll som äger respektive hyr sina bostäder växer.

Vilka följder får dessa värdestegringar och förmögenhetsomfördelningar för människors definition av tillvaron, t. ex. för att värdera avvägningen mellan löner respektive förmögenhetsavkastning? Vad betyder det för värderingen av frihet och trygghet, om allt större delar av existensen förankras i äganderättsanspråk? Det är i denna bredare ram som bostadsmarknadens, skattesystemets och bostadssubventionernas förmögenhetsdistribuerande verkningar blir socialt, politiskt och ideologiskt intressanta.

#### 4.1.2 Bostadsägande och välfärdsstatens nya skikt

Ökningen av andelen ägda bostäder och värdestegringen sker samtidigt med att nya sociala skikt formas. Utbyggnaden av välfärdsstaten ledde till en kraftig ökning av offentligt anställda, inte minst väl utbildade mellanskikt inom skola, sjukvård, socialtjänst och förvaltning. Denna expansion ökade skatteuttaget. Den ledsagas sedan mitten av 1960-talet av inflation. Socialförsäkringssystemet ledde till en offentlig fonduppyggnad (AP-fonderna). Urbaniseringen under efterkrigstiden, de stigande realinkomsterna och bostadspolitikens ambition ledde till ett kraftigt expanderande byggande. AP-fonderna var viktiga som källa för finansieringen av bostadsbyggandet. I bostadspolitikens repertoar ingick också skilda former för subventionering av både produktion och konsumtion av bostäder. 1960- och 1970-talen innebar en ökning av såväl allmännyttiga hyresområden och bostadsrätter som (och efterhand allt mer) småhus med äganderätt.

Kan vi se bostadsmarknadens utfall under perioden 1965-1990 som ett kombinerat generations- och klassfenomen, där växande, välutbildade mellanskikt i en viss ålderskohort katapulteras in i en förmögenhetsbildning? Utgör bostadsmarknaden, med sina särskilda subventionsformer och egenskaper en länk mellan välfärdsstatens expansion och mellanskiktens förmögenhetsökning?

De sista 20-25 åren har stora grupper av flera generationer gjort stora förmögenhetsvinster via bostadsmarknaden (jmf citatet av Vogel ovan). Norska samhällsforskare poängterar de starka kombinerade effekterna av generationen / kohorten, bostadsägandet och regionen (Barlindhaug 1988, Överbye 1988). Storstadsregionerna tillsammans med några universitetsorter svarar för en stor del av den förmögenhetsökning som har sin rot i bostads- och fastighetsmarknaden. Bostadsmarknaden har geografiskt centraliserat den nya förmögenhetsbildningen.

Det är i huvudsak de generationer som nu är i den yngre och äldre medelåldern som under tiden 1965-1990 blivit bostadsmarknadens vinnare, genom kombinationen av subventionsystem och skattesystem, priskontroll på förstagångsförsäljning av villor och bostadsrätter, och inflationen. Dessa generationer har nu mindre lån och större förmögenheter. Skatten på kapitalinkomster sjunker, medan kostnaderna för att lånefinansiera boendet ökar. Norska forskare hävdar att förändringarna i Norge inför 1990-talet, med sänkta skatter på kapitalinkomster men mindre subventioner

till bostadsbyggandet, leder till att de generationer som var 1970- och 1980-talens vinnare än en gång tar hem spelet (Barlindhaug 1988, Överbye 1988). De förändringar som den svenska skattereformen medför i detta avseende är enligt Joachim Vogel

"... angriper inte själva förmögenhetsbildningen. Det är inte reavinstbeskattningen som skärps utan subventionerna som stryps, alltså en åtgärd som i första hand vänder sig mot dem som vill komma in på bostadsmarknaden, dvs. ungdomar eller invandrare."<sup>52</sup>

För nytillkommande generationer kommer den samlade verkan av skattereformen och momsskattebreddningen sannolikt bli:

- höjda trösklar för tillträde till marknaden
- lägre löpande subventioner, som leder till högre löpande kostnader och en längre tids likviditetsbelastning
- minskande förmögenhetstillskrivning

Förmögenhetsfördelningen i Sverige kommer för lång tid att präglas av de överföringar som bostadsmarknaden genererat under tiden 1965-1990. En skiljelinje kommer att gå mellan dem som varit delaktiga i "den stora omfördelningens" epok och dem som stått utanför. I nästa generation kommer betydelsen av föräldrarnas bostadskarriär att visa sig i form av skilda startkapital (eller som överföringar av fast egendom i form av arv eller gåvor - jmf den stora andel av fritidshusen som redan i dag förmedlas via arv).

#### 4.2 Besittningsformer och livsformer

Besittningsformerna<sup>53</sup> har under efterkrigstiden snabbt förändrats i det svenska samhället. Urbaniseringen och moderniseringen av det svenska bostadsbeståndet medförde en snabb expansion av hyreslägenheter och av bostadsrätter, absolut och som andel av beståndet.

Det finns tre grundläggande besittningsformer på den svenska bostadsmarknaden: hyresrätt, äganderätt, bostadsrätt.<sup>54</sup> Ägande- och hyresrätt finns som former i alla industrialiserade (väst)länder. Bostadsrätten är en blandform med särskilda kännetecken som är ovanligt utbredd i Sverige. Hyresmarknaden består i Sverige

av två i dagens läge ungefär lika stora delar, dels de allmännyttiga bostadsbolagen, dels privata hyresvärdar. (jmf tabell 1 på s. 11)

Besittningsform och byggnadsform sammanfaller i hög grad. Enfamiljshus är typiskt ägda, medan flerfamiljshus typiskt är hyres- eller bostadsrätt.

Ägda bostäder och fastigheter är förmögenhetsattraherande objekt. Äganderätten är en mekanism varigenom samhälleliga skeenden - av typen skattesystem och subventioner, regionalt obalanserad utveckling, regionala inkomstskillnader, ändrad konsumtionsstruktur, bostadsbrist, stigande byggpriser etc. - kan förvandlas till privata förmögenheter. I sin mest tillspetsade och tydliga form framträder detta på bostadsrättsmarknaden i Stockholms innerstad.

Hushåll som bor i ägd bostad har normalt haft en bostadskarriär med förmögenhetsökning.<sup>55</sup> Även vid fallande reala priser kan vi iaktta nettoförmögenhetsökningar hos ägarhushåll, t. ex. beroende på stor skuld. Ägarvinsten beror definitions- mässigt på ägandet. Det är via äganderätten som inflationens "nedskrivning" av lånen (debitor-vinsten) tillfaller ägaren till det belånade objektet.

Den andel av befolkningen som bor i ägd bostad ökade med nio procent under tiden mellan 1975 och 1985. Andelen som inte äger sin bostad minskade från totalt 42.6 till 33.9 procent.<sup>56</sup> Samboende/gifta äger sin bostad i markant högre utsträckning än ensamstående. Småhusvägen medförde att "... barnfamiljernas ägande av permanentbostäder har ökat starkt, från 66 till 81 procent (småhusvägen)."<sup>57</sup> Fördelningen av dem som äger sin bostad framgår av tabellen nedan.

Tab. 4.1. Andel av befolkningen som äger sin bostad. Utvecklingen 1975-1985 efter social ställning.

Andel som äger sin bostad	1985	Ändring 1975-1985
Arbetare	60.4	+9.9
Tjänstemän	70.2	+11.5
---		
Förmögna	89.9	
Utländska arbetare	38.8	
-----		
Samboende m. barn	80.9	+14.7
Samboende u. barn	67.1	+9.6
Ensamstående	41	

Källa: Vogel 1987, tab. 5.8 och 5.9. Not: "Förmögna" avser personer som tillhör hushåll med minst 400 000 i taxerad förmögenhet (1981 års penningvärde). Gruppen omfattar ca 200 000 personer i Sverige.

#### 4.2.1 Besittningsformernas sociala mening och förankring

Äganderätten har som attribut den egna kontrollen, självförvaltningen. Det gör ägandet av den egna bostaden till en självklar och önskvärd form för olika politiska grupperingar - liberala, konservativa men också för arbetarrörelsen. I den norska arbetarrörelsens efterkrigsprogram sades "...at alle skulle eie sitt eget hjem" (s.9). och samtidigt fanns kravet "at ingen skulle eie andres hjem".<sup>58</sup> Makten över det egna boendet är tilltalande för självförvaltningstraditionen inom arbetarrörelsen. Bostadsrätten som besittningsform kan ses som uttryck för önskan att inom flerfamiljshusets ram själv äga, men inte vara underlagd någon annans äganderätt.

Äganderätten till hyresfastigheter rymmer både makt över andra och möjlighet till värdestegring. Det var privatägda bostadsfastigheter som var utgångspunkten för organiseringen av hyresgäster i Skandinavien. Värden var bostadsmarknadens parallell till arbetsgivaren, och fastighetsägarföreningen svarade mot arbetsgivarföreningen. Det allmännyttiga boendet gör privatvärdarna överflödiga. Men det rubbar inte hyresgästernas villkorliga underordning under en främmande ägare. Bristen på självförvaltning, inflytande och egen kontroll beklagas bittert i stora delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Svensk bostadspolitik har försökt vidga hyresrättens innehåll i riktning mot ökat inflytande, ökat besittningsskydd etc. Fortfarande är hyresrättens materiella innehåll långt mindre än de rättigheter som följer av ägande.

#### 4.2.2 Bostadsägande och livsform

Att äga sin bostad har olika innebörd i olika situationer. På landsbygden och på mindre orter, inklusive bruksorter och vissa småstäder, är småhus den förhärskande och normala boendeformen. Frånvaron av andra alternativ gör en kalkylerande hållning till olika boendeformer till en abstraktion.

Vi bör ifråga om bostadsmarknaden skilja mellan regioner som är enhetliga (dvs. i praktiken dem med klar dominans av småhus) och dem med blandade besittningsformer. En tablå ger följande indelning:

Besittningsform/Ortstyp	Tillväxt	Stagnation
Dominans av småhus	(1)	2
Blandade upplåtelseformer	3	(4)

Den svenska bostadsdebatten rör främst cell 3. Där blir samspelet mellan olika delmarknader tydligast. Det är där som priserna stiger snabbast, och det är främst här som bostadsmarknaden skapat nya förmögenheter under 1970- och 1980-talen. Tablåen ger en uppdelning av bostadsmarknaden utifrån objektiva marknadskaraktäristika. Dessa olika situationer kan förväntas påverka beteendet hos hushållen, dvs. så att inställningen till ränteavdrag, skatteregler, realisationsvinster varierar i olika regioner efter förekomst och betydelse. Till dessa variationer i de regionala och ekonomiska förutsättningarna kommer förhållanden av sociologisk karaktär.

#### 4.2.3 Bostad och livsform

Betydelsen av bostaden, dess utformning och besittningsform, skiljer sig åt mellan arbetare, bönder, småföretagare, tjänstemän och akademiker.



I ett inflytelserikt arbete har Thomas Højrup visat att kategorin "livsform" är användbar i analysen av levnadsförhållanden.<sup>59</sup> Han skiljer mellan tre huvudsakliga livsformer: lönearbetets, karriärens, och den småfolkligt/rurala. De skiljer sig åt i hur livet rent konkret leves, vilka socialitets- och umgängesformer som är förhärskande, hur gränsen mellan arbete och fritid ser ut, vilken betydelse grannskapet respektive arbetskollegor har som umgänge, vilken roll som tradition och trygghet respektive rörlighet och avancemang spelar i struktureringen av livsförloppet.

Bostaden och ägandet av den egna bostaden har olika innebörd och mening för olika livsformer. För "**karriärlivsformen**" är bostaden och hemmet underordnat det karriärstrukturerade livsförloppet. Boendet är en biljet till rätt socialt sammanhang. Den konkreta bostaden kan ideellt sett försakas för något bättre. I ett instrumentellt och rörlighetsanpassat perspektiv blir bostadens varu- och kapitalkaraktär av yttersta vikt.

**Lönearbetslivsformens** typiske representant är industriarbetaren. Denna livsform innefattar också andra underordnade lönearbetare, inklusive offentligt anställda. Bostaden och boendet ger möjlighet att utveckla intressen och ambitioner som inte kommer till uttryck i ett underordnat arbete. Att äga sin egen bostad är ett uttryck för att man är herre i eget hus. Här gäller självständighet och inte underordning. Gränsen mellan arbete och fritid är skarp.

I **småfolkligt/småborgerliga livsformen** ingår bostaden i ett livsmönster där gränserna mellan fritid/arbete, mellan formell/informell ekonomi, mellan nätverk och annan verksamhet inte är strikta. Boende och ekonomisk aktivitet går ofta ihop (jmf bönder, småföretagare, hantverkare m. fl.). Trots detta är bostaden i denna livsform främst begriplig utifrån dess nyttighetsaspekt och inte som ett medel att ackumulera kapital.

Højrups idealtyper täcker bara en del av befolkningen, och det finns blandnings- och övergångsformer. I många delar av landet har "Socialgrupp III", eller "LO-hushållen" drag av både lönearbetets och en småfolkligt/småborgerlig livsform. Karriärlivsformen kan i storstadsområden kombineras med skilda boendemönster (villaförorter, innerstad, bostadsrätter etc.). I en storstadsregion behöver inte

karriär vara förenad med geografisk rörlighet, vilket kan ge stabiliteten ett högre bruksvärde.

De olika livsformerna ger oss anledning att förvänta **olika förhållningssätt till ägd bostad**, och till betydelsen av ägandets kontroll- och självständighetsaspekt i förhållande till det kapitalförvaltande perspektivet. Vi kan därför anta att synen på den egna bostaden som konsumtionsvara respektive investeringsvara är förankrad i skilda sociala miljöer.<sup>60</sup> Det går en skiljelinje mellan den folkliga självförståelsen av ägd = självförvaltd bostad och synen på villan som ett inslag i en investeringsportfölj, som vi kan finna i ekonomernas homo-economicus-utopi.<sup>61</sup> Oviljan och svårigheten att kunna se den egna bostaden som en kapitalvara, som avkastar en "intäkt", och som skall beskattas även när den är färdigamorterad har rötter i vardagsförståelsens idé att man skall kunna bo "gratis", bortsett från driftskostnader, när man bor skuldfritt. Detta är begripligt utifrån lönearbetarens eller den småfolkliga livsformen. Motståndet mot t. ex. radikalt höjda schablonintäkter, fastighetsskatter etc. återfinns inte bara i förmögna villaområden - det finns också bland glesbygdabor och socialdemokratiska pensionärer i egna hem, som inte kan övertygas om att de kan/bör belåna sina hus och på så vis klara av att betala de ökade skatterna.<sup>62</sup>

#### 4.3 **Bostadsägande och "den egendomsägande demokratin"**

Det "egna hemmet" har varit en eftersträvd målsättning för industriarbetare och tjänstemän. Det ger säkerhet, möjlighet att påverka kostnaderna, och frihet från övergrepp från hus- och markägare. Kontrollen över bostadssituationen i den framväxande industrialismen och i bruksmiljön var viktig för företagsledningarna, med möjlighet att vräka tredskande och strejkande arbetare.

Urbaniseringen medförde att byggandet och förvaltningen av hyresbostäder blev egna självständiga kapitalistiska sfärer. Men vissa företagare såg andra möjligheter än hyreskasernerna. De ville knyta lönearbetarna närmare till företaget. Det kunde ske genom att upplåta mark för egen bostad. Ibland kunde de även ge lån på rimliga villkor. Denna form för indirekt bindning antogs göra arbetarna mera inställda på kompromisser och förhandlingar och mindre stridsvilliga.

Det finns en rad sociala, ideologiska och politiska aspekter på bostadsägandet i det europeiska 1900-talets bostadspolitik. Den övergripande frågan är här vilket bostadsmönster som den förda politiken skall främja. Finns det t. ex. skäl att främja någon upplåtelseform framför andra? De bostadspolitiska skiljelinjerna i Sverige har handlat om finansieringen och vilken typ av stöd och subventioner som skall gå till bostadssektorn och hur de skall fördelas mellan de olika besittningsformerna (bostadsrätt, allmännyttan, egna hem).<sup>63</sup>

Skall politiken t. ex. främja ägandet av den egna bostaden? Det finns olika argument för detta. Ett skäl är att ägda bostäder kan förväntas bli bättre underhållna, genom det egna arbetet och omsorgen. Men ägandet av den egna bostaden kan också placeras in ett större och vidare ideologiskt kraftfält.

Det kan t. ex. kopplas till den "egendomsägande demokratin". Den ger en politisk-ideologisk ram för att tolka ändringar i bostadsmarknadens ägande- och förmögenhetsstruktur. Tanken om en "property-owning democracy" utformades ursprungligen av det engelska Tory-partiet, och lanserades som ett alternativ till Labours vision av välfärdsstaten. Det betonade **ägandet** som grundval för friheten och individens myndighet. Ägarspridning via breddat aktieinnehav var ett alternativ till förstatligande. I Sverige var "ägardemokrati" en av högerns ledande paroller vid valet 1960. Även här var det ett alternativ till den socialdemokratiska versionen av välfärdsstaten.

Den "egendomsägande demokratin" har ett politiskt-visionärt inslag. Det har kraftfullt och mest uttalat tillämpats i Storbritannien under 1980-talet, med dess massiva subventionering och systematiska främjande av det lilla ägandet i form av utförsäljning av kommunala bostäder och aktier i statliga företag på förmånliga villkor. Försäljningen av en dryg miljon kommunala bostäder mellan 1980-1987 hade inte bara en ekonomisk, utan också en politisk innebörd. Den brittiska regeringen önskade främja enskilt ägande både som led i ett direkt förverkligande av sina mål och som medel att skapa och befästa lojaliteter. I Storbritannien styrdes utvecklingen mot ett alltmer omfattande självägande, en "ägardemokrati", på bostadsmarknaden av en politisk vilja. I Sverige kan expansionen av "ägardemokratin" på bostadsmarknaden förklaras genom samspelet mellan hushållens val, inflationen och skatte- och subventionsystemens funktionssätt under 1970- och 1980-talen. Men de långsiktiga sociala och politiska effekterna av en växande "ägardemokrati" beror

mer på de ekonomiska följderna (t. ex. i fråga om förmögenhetsfördelning) och mindre på den eventuella avsikten bakom ändringen.

## Slutord

Bostadsmarknaden kanaliserade ca 100 miljarder kronor under 1980-talet till gruppen av bostadsrättshavare. Under 1970- och 1980-talen har de hushåll som ägt småhus blivit delaktiga i en omfattande förmögenhetsökning. Detsamma gäller de som ägt fritidshus, för att inte tala om hyres- och kontorsfastigheter. Dessa omfördelningseffekter var inte avsedda, men likväl drastiska. En avsikt bakom skattereformen och den följande ändringen av bostadspolitiken är att bromsa den förmögenhetsomfördelning som beror på skatte- och subventionsystemens utformning. Som en följd av skattereformen (begränsning av ränteavdragen, ökad fastighetsbeskattning) förväntas värdestegringen på bostäder avstanna ; i några scenarier väntas direkta prisfall.

Förmögenhetsöverföringen till dem som ägt sina bostäder under 1970- och 1980-talen yttrar sig nu som skillnader mellan olika hushålls förmögenhet, konsumtionsförmåga etc. De långsiktiga verkningarna visar sig i nästa generation, som en skillnader i de arv som kommer att tillfalla dem vars föräldrar ägt respektive hyrt sina bostäder.

Bostadsmarknaden har under 1980-talet samtidigt blivit tydligare socialt uppdelad. Den sociala sammansättningen i småhus och bostadsrätter har breddats samtidigt som den renodlats i allmännyttans hyresbestånd.<sup>64</sup> Ensamstående, invandrare och korttidsutbildade arbetare är klart överrepresenterade i allmännyttans hyresområden i städernas utkanter. Denna sociala uppdelning på bostadsmarknaden sammanfaller i stigande utsträckning med en ekonomisk, mellan dem som äger sina bostäder och kan tillgodogöra sig en värdestegring) och dem som hyr.

## NOTER:

1. Peter Townsend, **Poverty in the United Kingdom** (Penguin: Harmondsworth, 1979), s. 505. (min översättning och kursiv).
2. Citat ur artikeln, "Ungdomarna är förlorare", **Dagens Nyheter** 23.7.1989.
3. LO, **Välfärdsstaten och sparandet** (Stockholm, u.å.), s. 26.
4. **a.a.**, s. 28.
5. Uppsatsen har sin bakgrund i forskningsprojektet "Den offentliga omfördelningens former - avdrag, bidrag, skatt", finansierat av Delegationen för social forskning (DSF). (Projektets nr: DSF projekt nr 85/A 71.1.) Det utgår från Titmuss' teori om "the social division of welfare", vars poäng är att analysen av socialpolitik och omfördelning inte kan begränsas till den "offentliga välfärden" ("social welfare"). Denna är bara en del av ett lands socialpolitiska system, som också rymmer "fiscal welfare" och "occupational welfare". "Fiscal welfare" avser skattesubventionerade och avdragsbaserade fördelningssystem, t. ex. privata pensions- och sjukförsäkringar, ränteavdrag för bostadsräntor etc. "Occupational welfare" är förmåner som är knutna till arbetet, främst "fringe benefits".

Samma problem eller uppgift kan lösas på olika sätt - med offentliga bidrag, med skatteavdrag, med lagstiftning, med olika kombinationer av privata och offentliga system etc. Olika lösningar och system kan vara **funktionella alternativ**. Titmuss visade att systemen hade olika sociala och fördelningsmässiga profiler - "social welfare" var progressivt omfördelande (dvs. från bättre till sämre ställda), medan de två andra systemen var regressivt omfördelande. En viktig skillnad ligger i systemens (olika) synlighet och därmed möjligheten att med politiska beslut direkt påverka dem.

Bostadsmarknaden subventioneras i både produktions- och konsumtionsledet. Det sker med såväl direkta bidrag som mer dolda skattenedsättningar och subventioner. Skattesubventionerna är stora i bostadssektorn. Skatteavdragen för ägda bostäder är det viktigaste inslaget i det svenska "fiscal welfare"-systemet. Bostadspolitikens och bostadssubventionernas fördelningsmässiga verkningar, och skattesystemets betydelse har beskrivits i tidigare rapporter (Hort 1987, Hort 1989, Olofsson och Hort 1987, Olofsson 1989, Neergard 1988).

6. Jmf t. ex. Överbye 1988, Barlinghaug 1988, Hill 1989.
7. Räknar vi på ett sätt som anknyter t. ex. till Hansson 1977, LeGrand 1982 etc. blir beloppet än högre. Jmf kapitel 2 nedan för vidare diskussion och för beräkningar om subventionsomfånget under 1970- och 1980-talen.
8. SIB, **Bostadsmarknaden under 1990-talet**, s. 21.
9. Utgiven av Statens råd för byggnadsforskning, rapport T26:1977.
10. HSB:s remissvar på skatteutredningarna betonar att en stor del av stegringen av bostadssubventionerna under senare år beror på räntenivån och byggkostnadsutvecklingen, båda möjliga för regeringen att påverka.
11. Jmf **Vår Bostad** nr. 10/1989.
12. Se SCB 1989, tab.46.
13. Vilket i och för sig är problematiskt att fastställa. Är boendetjänsten en avkastning på den egna insatsen? Skall den uppräknas enligt t. ex. KPI, eller utifrån en alternativ placering. Och i så fall vilken? Jmf diskussionen i Hort 1989 och kapitel 2 nedan.
14. På samma sätt fördrivs mindre lukrativa hantverk och butiker från stadskärnorna på grund av stigande markvärden och hyror. Vissa näringar och sysselsättningar drivs bort från områden med stigande fastighetsvärden.
15. Men ju starkare den nominella prisstegringen på fastigheter är (och alltså gapet till ingående skuldbörda minskar), ju mera växer den latent realiserbara värdestegringen, dvs. utrymmet för nybelåning, behov av lån för refinansiering etc.

16. I en samlad framställning av bostads- och fastighetsmarknaden hör dessa spektakulära och i sin förlängning maktomflyttande privata förmögenhetsexplosioner till bilden, och till dess viktiga delar.

17. Detta kapitel är, med undantag avsnitt 2.1.4 och 2.3, direkt hämtat från Hort 1989; något redigerat.

18. Direkta kostnader för ny-, om- och tillbyggnad var dock inte avdragsgilla. Däremot fick man dra av de eventuella räntekostnader de gav upphov till.

19. Den konventionella metoden hade kritiserats både vad gällde uppskattningen av hyresvärdet av den egna bostaden och avdragsreglerna. Hyresvärderingen varierade kraftigt mellan olika delar av landet och hyresvärdet låg ofta betydligt under bostadens marknadsvärde på grund av brister i den allmänna fastighetstaxeringen. Vad gällde avdragen hade det visat sig vara "särskilt vanskligt att skilja mellan å ena sidan avdragsgilla omkostnader för underhåll av byggnad och, å den andra, icke avdragsgilla kostnader för ny-, om- och tillbyggnad".

20. Förslaget om en schablonmässigt bestämd bruttointäkt mötte också kritik, även om det i hög grad var fråga om att lagfästa en redan tillämpad praxis. Flertalet kritiker utgick här från ägandets suveränitet. Kommitterade för ett Sveriges Villaägareförbund menade att de dåvarande beskattningsreglerna utgick från "presumtionen ... att /fastighetsägaren/ till sig själv uthyr fastigheten och att han i egenskap av ägare skall erlägga skatt för den nettohyra han i egenskap av hyresgäst har att erlägga."

Bostadsägande, menade man, bör jämföras med "annat" företagsägande och liksom för jordbrukare och annan rörelse borde det vara "det samlade produktionsresultatet, som skall tagas till beskattning sedan avdrag skett för kostnaderna för det främmande kapitalet respektive det arbete som utförts av andra än den skattskyldige eller hans familj."

Genom att bygga beskattningen på ett fiktivt förmånsvärde skulle man skapa ett nytt inkomstbegrepp som skulle strida mot principen om skatt efter förmåga och inkräkta på kapitalägarens rätt att förvalta sin egendom. "Skatten skulle icke utmätas efter vederbörandes skatteförmåga utan efter vissa i förväg fastställda skönmässiga riksnormer grundade på uppfattningen om hur förvärvskällan borde skötas. ... Med samma fog skulle man på andra områden kunna bestämma hur stor avkastning en förvärvskälla borde lämna och rätta beskattningen därefter." (Prop. 1953:187, s.21).

21. Enligt finansdepartementets undersökning skulle en schablonintäkt på tre procent av taxeringsvärdet i praktiken innebära att den beräknade nettointäkten endast motsvarade 2,4 procent av det egna kapitalet.

22. a) 1970 höjdes avdraget till 500 kr och skiktgränserna ändrades så att 95 procent av alla villor och praktiskt taget alla fritidshus bedömdes hamna i "det för vanliga egnahem avsedda 2 %-skiktet".

b) 1975 höjdes avdraget till 1 000 kr och skiktgränserna anpassades till de nya taxeringsvärdena.

c) På grund av den kraftiga prisökningen på villor efter 1973 motsvarade emellertid taxeringsvärdena i genomsnitt endast ca 60 procent av fastighetspriserna redan ett år efter den allmänna taxeringen. Därför beslöt riksdagen att höja intäktsp procenten i det lägsta skiktet till tre procent fr. o. m. taxeringsåret 1979.

d) Då de fortsatta prisstegringarna i slutet av 1970-talet förväntades resultera i kraftiga höjningar av taxeringsvärdena vid 1981 års allmänna fastighetstaxering höjdes emellertid skiktgränserna radikalt 1980 och det extra avdraget höjdes till 1 500 kr. Vidare sattes procenttalet i det lägsta skiktet åter till två procent och procentalen i de två övre skikten sänktes, från åtta respektive tio procent till sex och åtta procent.

e) I samband med att den kommunala garantibeskattningen av egnahem slopades 1987 avskaffades det extra avdraget helt och hållet.

23. Detta innebär inte att de två subventionsformerna har samma fördelnings- och marknadsmässiga konsekvenser.

24. Noter till tabellen:

1) Uppgifterna avser respektive inkomstår.

2) Från 1968, då differentierad intäktspocent infördes, avses det lägsta, "för vanliga egnahem avsedda", procenttalet.

3) Uppgifterna gäller ett genomsnitt av a) den statliga bostadslåneräntan och b) emissionsräntan (årsgenomsnitt) + 0,25 procentenheter (antagen skillnad mellan in- och utlåning) för, fram till 1968, hypoteksinstitutens långfristiga obligations- och förlagslån och, fr. o. m. 1968, prioriterade bostadsobligationer. Skillnaden mellan dessa har som regel uppgått till ett par tiondels procentenheter.

4) Avser fram till 1980 inlåningsränta vid årets slut för affärsbankernas kapitalsamlingsräkning och sparbankernas kapitalsparräkning. Fr o m 1980 avses affärsbankernas kapitalsamlingsräkning med högst tolv månaders uppsägning, fr o m 1983 exkl. vinstsparkonto, skattesparkonto och specialinlåning.

25. Noter till tabellen:

1) Förutom ränteavdrag ingår avdrag för tomträttsavgäld och det extra avdraget i avdragsposten.

2) Utifrån den genomsnittliga kommunalskatten samt den statliga skattesats som gällt för villa- och fritidshusägarnas medianinkomst respektive år har vi antagit att skatteeffekten uppgått till 50 procent 1971-73, 60 procent 1974-83, 55 procent 1984 och 50 procent 1985-86.

3) Beräkningarna av intäkterna från garantibeskattningen redovisas i appendix, Hort 1989.

4) BNP-deflatoren enligt Nationalräkenskaperna, SCB, har använts vid omräkningen till 1980 års priser.

5) År då allmän fastighetstaxering ägt rum.

6) Uppgifter om den totala schablonintäkten saknas i RRV-materialet för dessa år, varför den uppskattats till två procent (= den lägsta intäktsschablonen) gånger det samlade taxeringsvärdet för små- och fritidshus.

26. Denna ränta har visserligen i allmänhet varit något lägre än den som gällt för icke prioriterade bostadslån, men samtidigt har den varit högre än den ränta exklusive räntebidrag som köpare av nya hus fått stå för med egna medel. Vi bortser också från att den översta delen av fastighetslånet i allmänhet inte beviljas i form av bostadslån utan som vanliga banklån för vilka räntan är högre än bostadslåneräntan.

27. För utförligare teknisk argumentation, jmf Hort 1989, kap. 3.

28. Enligt formeln:  $SUBV = MS * [(FMV * BLR) - SI]$   
där

MS = marginals skatten

FMV = fastigheternas marknadsvärde;

BLR = bostadslåneräntan;

SI = den totala schablonintäkten.

29. Detta avsnitt bygger delvis på Anders Neergaards arbetsrapport (Neergaard 1988).

30. Tidigare hade bostadsrätterna en mellanställning i reglerna för finansieringen och den offentliga subventioneringen i nybyggnationen, när det gällde den del av kostnaderna som kunde finansieras med statliga lån, med följande räntebidrag (Se Hort 1987).

31. Jmf följande tablå från bostads och hyresundersökningen 1985. Den visar att HSB-data ligger något lägre för mittåren 1975, 1980 och 1984 än totaldata.

Tablå över överlåtelsepriser på bostadsrätter 1973 - 1985 enligt Bostads- och Hyresundersökningen 1985. (löpande priser).

Anskaffningsår	2rok (-1950)	3rok (66-70)	4rok (51-60)	Genomsnitt samtliga läg.
Köpt 73-77	14.300	8.430	26.000	17.300
Köpt 78-82	43.600	36.900	110.000	48.500
Köpt 83-85	72.300	70.900	150.000	56.100

Källa: Tabell 35 i **Bostads- och hyresundersökningen 1985**. Del 2 : Hushållsdata för hyres- och bostadsrättslägenheter. (Bo 31 SM 8703). SCB : Örebro 1987.

32. Siffran för 1987 är beräknad på de överlåtelse som har rapporterat en summa. Drygt tvåusen bortfaller. Dvs. beloppet skall kanske sänkas sex å sju procent för att bli jämförbart med tidigare år, men är samtidigt mera rättvisande för det reella förloppet. 1988 var motsvarande siffra knappt 1 000, och den motsvarande sänkningen då ca tre procent.

33. Kostnaden för en bostadsrätt består av driftskostnader via föreningen (värme, underhåll etc) (D) och kapitalkostnader, räntor och amorteringar via föreningen; Brf(r) respektive Brf (a). Dessa utgör tillsammans årsavgiften till föreningen, A. Till detta kommer ägarens egna kapitalkostnader, i form av räntor  $\dot{A}(r)$ , och amorteringar  $\dot{A}(a)$ .

Betraktar vi amorteringsdelen som en utgift, men inte som kostnad, så fungerar den som likviditetsrestriktion. Ser vi kostnadssidan för en gammal resp. en ny förening så får vi följande uttryck, där Q sammanfattar preferens- och kvalitetskillnader mellan gamla och nya lägenheter.

(Ny förening) (gammal förening)

$$\text{Avgift}(1) + \dot{A}1(r) = Q * [\text{Avgift}(2) + \dot{A}2(r)].$$

34. Vi kan kanske säga att priserna på bostadsrätter jämfört med småhus rör sig som kurserna på optioner jämfört med aktier.

35. Skillnaden i priser på bostadsrätter i olika bostadsrättsföreningar inom en ort, i det här fallet en mindre stad, kan förväntas vara bestämd av två förhållanden: driftskostnader (D) och attraktivitet (A) på grund av läge, standard, omgivningens karaktär etc. Den grundläggande prisnivån kan förväntas vara bestämd av efterfrågetrycket (E) på bostadsmarknaden, mätt t. ex. som väntetid för hyreslägenheter, kötid för nybyggda småhus, småhuspriserna, svarta priser på välbelägna hyresrätter. Bostadsrättspriserna skulle då vara bestämda enligt  $P = f(E, D, A)$ . Prisdifferenserna inom en ort:  $P(\text{diff}) = f(D, A)$

36. SiB:s modell från slutet av 1989 räknar med bruttoränteutgifter för lån till köp av bostadsrätter på ca 850 miljoner kronor oh amorteringar på ca 340 miljoner per år ( SiB 1989, s.27), motsvarande en belåning på ca sju miljarder. Det torde vara lågt räknat, jmf tabell 3.7 i texten.

37. Antalet bostadsrätter 1985 var 624.000. Det genomsnittliga överlåtelsebeloppet inom HSB - riket som helhet - var 1988 181.551:-, varierande mellan 382.000 i Stockholm och 90.000 i landet utom storstadsområden.

38. Data från HSB:s statistik över "Överlåtelsesummor och grundavgifter för överlåtna bostadsrätter" 1987 och 1988. Grundavgifterna utgör inom HSB ca sex procent av överlåtelsesumman.

39. Andelen s.k. privata bostadsrätter - dvs. sådana föreningar som står utanför SB resp. Riksbyggen - är större i storstäderna, särskilt i Stockholm. Både beräknad förmögenhet och överlåtelsesummor är sannolikt (något?) för lågt räknade här.

40. Exempel från en liten enkät till mäklare i Lund-Malmö-området.

- kontant betalning (pga villaförsäljning) på 600 000 kronor

- lån med 575 000 för köp på 656 000.



41. Det pågår en kartläggning av ett stort antal försäljningar av bostadsrätter åren 1988 och 1989 inom den kommitté som skall utreda bostadsrätternas taxeringsvärde mm.
42. Bostadsforskare har sökt att få tillgång till HSB:s köregister i Stockholm, för att undersöka dess sociala sammansättning; hittills utan framgång.
43. Roland Spånt i *Vår bostad 11/1989*. Min emfas.
44. Se Hill 1989, s. 2. Priserna som hyresgästerna har kunnat överta lägenheterna för har ofta legat under 50 procent av marknadsvärdet.
45. Redan nu har hyresrätten på många håll ett ekonomiskt värde som kan realiserars vid t. ex. villaköp.
46. Det stora problemet är här de ökade segregationseffekter som sannolikt skulle uppstå i det kvarvarande hyresbeståndet, särskilt dess allmännyttiga del.
47. "Prisutveckling m m på bostadsmarknaden i Stockholm 1988". Stockholms Fastighetskontor. 1989-04-27. (Dnr 82-1840), s. 2.
48. Dvs. så länge inte taxeringsvärden, med följande ändringar i förmögenhetsskatt, fastighetsskatt och schablonintäkt ändrar bilden.
49. Under de sista 15 åren har priserna ökat klart snabbare i Stockholm än i riket som helhet. Småland har en klart lägre ökningstakt. Prissgapet, och därmed ägarnas förmögenhet i ägda bostäder, ökar mellan centrum och periferi. Var fastighetsprisindex (FPI) för småhus 100 år 1981 så har Stockholm ökat med 137 enheter mellan 1975 och 1988, Småland med 83.
50. Parallellen till Marx' berömda karakteristik av småborgaren - å ena sidan kapitalist, å andra sidan lönearbetare - är uppenbar. Kanske kan småhusägaren delas upp i än fler väsen : jordägaren (som rätt att tillgodgöra sig jordrätten); fastighetskapitalisten som äger företaget "huset" (som har rätt till kapitalavkastningen); "driftsherren" som sköter själva företaget (och som har rätt till drifttherrevinsten); och därtill sin egen hyresgäst (som tillgodogör sig nyttan av att bo i huset).
51. Därtill kommer den inverkan på hushållens agerande som tidigare generationers förmögenheter får i form av förväntat framtida arv.
52. Joachim Vogel "Ungdomarna är förlorare", DN den 23 juli 1989.
53. Vi föredrar uttrycket besittningsform framför "upplåtelseform". Det förra utgår från individen/hushållet, och anger arten av dess rättsliga och ekonomiska relation till bostaden, medan upplåtelseformen snarast utgår från ett ägar/uppifrån-perspektiv. Jmf dock den kritiska diskussionen av "tenure forms" i Barlow och Duncan; "besittningsform" riskerar att bli en abstrakt och inte en socialt identifierbar social kategori.
54. I alla dessa former finns möjlighet till andrahandsuthyrning, inneboende, till att barn bor hos sina föräldrar, eller att föräldrar bor hos sina barn etc. Tjänstebostäder är i dag av mindre betydelse.
55. Undantag finns givetvis. Både regionalt, i svaga regioner, och periodvis för vissa bostadsrättsföreningar. Det finns förvisso gott om villaägare och bostadsrättsinnehavare som förlorat delar av sina insatser.
56. Joachim Vogel m. fl. *Ojämligheten i Sverige. Levnadsförhållanden 1975-85*. (SCB, Stockholm 1987), s. 124.
57. a.a., s. 130.
58. Gulbrandsen 1983, s. 9.
59. Jmf Thomas Höjrup, *Det glemte folk* (SBI, Köbenhavn 1983).
60. Vi bör t. ex. förvänta oss olika mönster ifråga om flyttning mellan skikten. Vi bör också förvänta oss olika sätt att hantera bostaden som förmögenhetsobjekt. Belåningsgraden bör variera så att den, allt annat lika (hushållets ålder, inkomst etc) är högre för karriärlivsform och företagare, exkl. lantbrukare, än för arbetare och lägre tjänstemän. Särskilt bör vi förvänta oss olika belåningsmönster för äldre hushåll, säg över 50 år. Andelen av småhus där schablonintäkten överstiger ränteutgifterna bör vara större i cell 2, och bland lönearbetare, medan den bör vara

lägre i cell 3 och bland karriärlivsformens familjer.

61. Jmf Sandelin och Södersten 1978.

62. Det kan också bero på inställningen att en gång vunna förmögenheter inte skall beskattas.

63. Se Johansson och Karlberg respektive Hort 1987.

64. Se Lindberg och Lindén 1989.

## LITTERATURFÖRTECKNING

- Ball, Michael: **Housing Policy and Economic Power. The Political Economy of Owner Occupation.** (Methuen : London & New York) 1983
- Barlindhaug, Rolf: "Fördelingsvirkningerne av boligpolitikkken. En kohortanalyse av boligsubsidiene i perioden 1973-1984", ss. 133-154 i Hege Torp (red.) **Når goderne skal deles**, Oslo: Ad Notam 1988.
- Barlow, James & Duncan, Simon: "The Use and Abuse of Housing Tenure", **Housing Studies**, vol. 3, no 4, ss. 219-231.
- Berger, Tommy & Turner, Bengt 1989 : "Boendeförhållanden och subventionsfördelning på bostadsmarknaden år 1989", bilaga 1 till Ds 1989:39.
- Bonke, Jens & Skifter Andersen, Hans 1980: **Boligsektorens fordelingsmessige virkninger. I: Boligmarkedet, II: Subsidier og kapitalgevinster.** Arbejdsnotat 9 resp. 10. (Lavindkomstkommissionens sekretariat & Statens byggeforskningsinstitut, København 1980).
- Dickens, Peter et.al., **Housing, States and Localities** (Methuen: London & New York) 1985.
- Ds 1989:39: **Studier av bostadssektorn 1989.** En rapport från boendekostnadsutredningen. Stockholm, 1989.
- Erikson, Robert & Åberg, Rune (red.): **Välfärd i förändring. Levnadsvillkor i Sverige 1968-1981.** (Prisma:Stockholm), 1984.
- Frykman, Tofte, "Boendeförhållanden 1968-1981", i Erikson & Åberg 1984, ss. 210-242.
- Frykman, Tofte: **Bostadssubventionernas fördelning år 1980.** Ds Bo 1984:8.
- Glennerster, H.: **Paying for Welfare** (Blackwell, Oxford) 1985.
- Gulbrandsen, Lars 1983 : **Boligmarked og boligpolitikk.** (Universitetsforlaget, Oslo) 1983.
- Hansson, Ingemar: **Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation,** Statens råd för byggnadsforskning, rapport T:26:1977.
- Heidenheimer, Arnold, Hecllo, Hugh & Adams, Carolyn Teich: **Comparative Public Policy. The Politics of Social Choice in Europe and America.** (MacMillan, London) 1975.
- Hills 1989: Hills, John "Distributional Effects of Housing Subsidies in the United Kingdom" Welfare State Programme discussion paper nr. 44, STICERD, London School of Economics, London september 1989.
- Hort, Katinka 1989 : **Skattesubventioner till bostadssektorn. En studie av den svenska bostadsbeskattningen.** Sociologiska institutionen, Lund 1989.
- Hort, Katinka 1987: **Bostadsfinansiering och subventioner i svensk bostadspolitik under efterkrigstiden.** Sociologiska institutionen, Lund 1987.
- Højrup, Thomas 1983: **Det glemte folk.** SBI: København 1983.
- Jansson, K. och Johansson, S. 1988: **Förmögenhetsfördelningen 1975-1987.** SCB: Stockholm, 1988.
- Johansson, R. och Karlberg, B.: **Bostadspolitiken.** (Liber, Stockholm) 1979.
- Landsorganisationen (LO) u.å.: **Välfärdsstaten och sparandet,** Stockholm u.å.
- Le Grand, J.: **The Strategy of Equality. Redistribution and the Social Services.** (Allen & Unwin, London) 1982.
- Lindberg, G. och Lindén, A.-L. 1989: **Social segmentering på den svenska bostadsmarknaden** (Sociologiska institutionen, Lund)
- Lunde, Jens : **Bolig og økonomi** (Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, København) 1987.
- Lundqvist, L., **Bostadskostnaderna - en fråga om rimlighet och rättvisa.** (Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm). 1981

- Merret, Stephen & Gray, Fred : *Owner Occupation in Britain*. Routledge & Kegan Paul , (London) 1982.
- Neergaard, Anders 1988 : *Bostadsrätten - utvidgad form av hyresrätt eller inskränkt form av äganderätt?* Sociologiska institutionen, Lund 1988.
- OECD: *Tax Expenditures. A Review of the Issues and Country Practices*, report by the Committee on Fiscal Affairs, Oecd, Paris, 1984.
- Olofsson, Gunnar 1989 : *Bostadsmarknad och förmögenhetsomfördelning*. Sociologiska institutionen, Lund 1989.
- Olofsson, Gunnar och Hort, Katinka 1987 : *Bostadsmarknad och omfördelning*. Sociologiska institutionen, Lund 1987.
- Persson, Mats 1984: "Reavinst på bostadsrätt - analys av de nya skatteregler na", *Ekonomisk Debatt* nr 1, 1984.
- Persson, Mats 1989: "Skattesystemet och bostadsmarknaden", i Södersten (red) *Skattereform och skatteplanering. Vårt nya skattesystem i funktion*, Dialogos, Lund 1989.
- Rodriguez, Enrique: *Offentlig inkomstexpansion*, Uppsala 1980.
- Sandelin, Bo och Södersten, Bo 1984: "Bostadsekonomi och bostadspolitik under efterkrigstiden" i *Svensk Ekonomi*, Södersten (red), Borås 1984.
- Sandelin, Bo och Södersten, Bo: *Betalt för att bo*, Stockholm 1978.
- Sandford, C., Pond, C. och Walker, R. (eds.): *Taxation and Social Policy* (Heinemann, London), 1980.
- SCB 1988 : *Statistisk årsbok 1988*.
- SCB 1989: *Inkomstfördelningsundersökningen 1987*. SM Be 21 SM 8901.
- SIB 1989: "Bostadsmarknaden under 1990-talet". Bilaga 15 till LU90. Stockholm 1989.
- Sinfield, Adrian: "Analyses in the Social Division of Welfare", *Journal of Social Policy*, nr 2, vol 7, 1978.
- SOU 1949:9 "Betänkande angående beskattning av realisationsvinster mm samt ackumulerade inkomster".
- SOU 1953:8 "Utredning om fastighetsbeskattningen."
- SOU 1966:14 "Ny hyreslagstiftning".
- SOU 1968:32 "Fastighetstaxeringens regler och organisation".
- SOU 1974:16 "Neutral bostadsbeskattning".
- SOU 1974:17-18 "Solidarisk bostadspolitik".
- SOU 1975:51-52 "Bostadsförsörjning och bostadsbidrag".
- SOU 1975:53 "Beskattning av realisationsvinster."
- SOU 1978:13, bil 2 "Hushållssparande och skatteregler", bilaga till Kapital marknadsutredningens slutbetänkande "Kapitalmarknaden i svensk ekonomi."
- SOU 1979:32 "Fastighetstaxering 81".
- SOU 1982:1, "Real beskattning", Stockholm 1982.
- SOU 1984:34-36 "Bostadskommitténs delbetänkande."
- SOU 1986:4-6 "Bostadskommitténs slutbetänkande."
- SOU 1989:33 "Reformerad inkomstbeskattning"
- SOU 1989:71 : "Ny bostadsfinansiering". Betänkande av boendekostnadsutredningen. Stockholm, 1989.
- Surrey, Stanley: *Pathways to Tax Reform. The Concept of Tax Expenditures*, Harvard University Press, Cambridge, 1973.
- Södersten, Bo, "Systemfel i bostadspolitik", i Ds 1989:47, *Bostadsstödet - alternativ och konsekvenser*.
- Townsend, P.: *Poverty in the United Kingdom* (Penguin, London), 1979.
- Whitehead, C.: "Fiscal Aspects of Housing", i Sandford, C. et al. 1980 (ss. 84-114).

- Willis, J.R.M., Hardwick, P.J.W.: **Tax Expenditures in the United Kingdom** (Heinemann, London) 1978.
- Vogel, Joachim m.fl. 1987 : **Ojämligheten i Sverige. Levnadsförhållanden 1975-85**. SCB : Stockholm 1987.
- Överbye 1988: Överbye, Einar, "Fra velferdsstat till ættesamfunn?", ss.109 - 132, i Hege Torp (red.), **op.cit.**

# Departementsserien 1990

## Kronologisk förteckning

---

1. Kooperationens utvecklingssystem. En utvärdering av verksamheten efter tre år - Rapport till Kooperativa rådet. C.
  2. Svensk kooperationsforskning inför 90-talet. C.
  3. Kartläggning av våldtäktsbrotten - analys av den aktuella situationen, förslag till åtgärder. Ju.
  4. Kontroll av vissa produkter som kan användas i massförstörelsesyfte. UD.
  5. Totalförsvarets planering inför 1991 års försvarsbeslut. Fö.
  6. Arbetsmiljöansvar vid projektering m.m. A.
  7. Svenska författningar i översättning till främmande språk. SB.
  8. Svensk arbetsmarknadspolitik och den väst-europeiska integrationen. A.
  9. Genteknik - växter och djur. Jo.
  10. Hela Sverige ska leva! Ett landsbygdsprogram för 90-talet. A.
  11. Sekretess inom och mellan myndigheter på vårdområdet. Ju.
  12. Remissammanställning av förtroendeuppdragsutredningens betänkande (Ds 1988:46) Pengar är inte allt men... C.
  13. Regler om publiceringen av Sveriges internationella överenskommelser. UD.
  14. Byggnaders inomhusmiljö m.m. Bo.
  15. Ny myndighet för kontroll av
    - läkemedel
    - läkemedelsnära produkter
    - medicintekniska produkter och dentala material. S.
  16. Svensk industri i utveckling. I.
  17. Nordkalottens AMU - center. "Ombildning till stiftelse." A.
  18. Sammanställning av remissinstansernas synpunkter på energiforskningsutredningens betänkande. Energiforskning för framtiden (SOU 1989:48). ME.
  19. Elektronikindustrins lokalisering i Sverige. A.
  20. Inför 90 - talet. Kommunal självstyrelse och demokrati i utveckling. C.
  21. Sammanställning av remissyttrandena över rapporten Säkerhetspolitiska aspekter på livsmedelsförsörjningen. Jo.
  22. Dokumentation och utvärdering av projektet samordnad lokal offentlig service (SLOS) i Väster-norrlands län. C.
  23. Företagshälsövarde 1989. A.
  24. Sammanställning av remissyttrandena över utredningen Socker, andra sötmedel, stärkelse och sprit, m.m. Jo.
  25. Alternativ i jordbrukspolitiken samt Arealbidrag Sammanställningar av remissyttrandena. Jo.
  26. Lagreglering angående penningmarknadscentralen. Promemoria upprättad av justitierådet Johan Munck. Fi.
  27. Remissyttrandena över:
    - TV-politiken. Betänkande (SOU 1989:73) av TV-utredningen.
    - Sponsring m.m. av Sveriges Radios program. Rapport (Ds 1989:65) av en särskild utredare. U.
  28. Arbetskraftens migration i EG-perspektiv. A.
  29. Bostadskarriären som förmögenhetsmaskin. Fi.
-

# Departementsserien 1990

## Systematisk förteckning

---

### Statsrådsberedningen

Svenska författningar i översättning till främmande språk. [7]

### Justitiedepartementet

Kartläggning av våldtäktsbrotten - analys av den aktuella situationen, förslag till åtgärder. [3]  
Sekretess inom och mellan myndigheter på vårdområdet. [11]

### Utrikesdepartementet

Kontroll av vissa produkter som kan användas i massförstörelsesyfte. [4]  
Regler om publiceringen av Sveriges internationella överenskommelser. [13]

### Försvarsdepartementet

Totalförsvarets planering inför 1991 års försvarsbeslut. [5]

### Socialdepartementet

Ny myndighet för kontroll av  
- läkemedel  
- läkemedelsnära produkter  
- medicintekniska produkter och dentala material. [15]

### Finansdepartementet

Lagreglering angående penningmarknadscentralen.  
Promemoria upprättad av justitierådet Johan Munck. [26]  
Bostadskarriären som förmögenhetsmaskin. [29]

### Utbildningsdepartementet

Remissyttranden över:  
TV-politiken. Betänkande (SOU 1989:73) av TV-utredningen.  
Sponsring m.m. av Sveriges Radios program.  
Rapport (Ds 1989:65) av en särskild utredare. [27]

### Jordbruksdepartementet

Genteknik - växter och djur. [9]  
Sammanställning av remissyttrandena över rapporten Sakerhetspolitiska aspekter på livsmedelsförbrjning-

en. [21]

Sammanställning av remissyttrandena över utredningen Socker, andra sötmedel, stärkelse och sprit, m.m. [24]  
Alternativ i jordbrukspolitiken samt Arealbidrag  
Sammanställningar av remissyttrandena. [25]

### Arbetsmarknadsdepartementet

Arbetsmiljöansvar vid projektering m.m. [6]  
Svensk arbetsmarknadspolitik och den västeuropeiska integrationen. [8]  
Hela Sverige ska leva! Ett landsbygdsprogram för 90-talet. [10]  
Nordkalottens AMU - center. "Ombildning till stiftelse." [17]  
Elektronikindustrins lokalisering i Sverige. [19]  
Företagshälsövarlden 1989. [23]  
Arbetskraftens migration i EG-perspektiv. [28]

### Bostadsdepartementet

Byggnaders inomhusmiljö m.m. [14]

### Industridepartementet

Svensk industri i utveckling. [16]

### Civildepartementet

Kooperationens utvecklingssystem. En utveckling av verksamheten efter tre år - Rapport till Kooperativa rådet. [1]  
Svensk kooperationsforskning inför 90-talet. [2]  
Remissammanställning av förtroendeuppdragsutredningens betänkande (Ds 1988:46) Pengar är inte allt men... [12]  
Inför 90 - talet. Kommunal självstyrelse och demokrati i utveckling. [20]  
Dokumentation och utvärdering av projektet samordnad lokal offentlig service (SLOS) i Väster-norrlands län. [22]

### Miljö- och energidepartementet

Sammanställning av remissinstansernas synpunkter på energiforskningsutredningens betänkande.  
Energiforskning för framtiden (SOU 1989:48). [18]

*Forts. från omslagets 2:a sida*

- Produktions-, kostnads- och produktivitet-utveckling inom armén och flygvapnet (Ds Fi 1986:1)
- Samhällsekonomiskt beslutsunderlag – en hjälp att fatta bättre beslut (Ds Fi 1986:2)
- Effektivare sjukvård genom bättre ekonomistyrning (Ds Fi 1986:3)
- Effekter av statsbidrag till kommuner (Ds Fi 1986:7)
- Byråkratiseringstendenser i Sverige (Ds Fi 1986:8)
- Svensk inkomstfördelning i internationell jämförelse (Ds Fi 1986:12)
- Offentliga tjänster – sörkarljus mot produktivitet och användare (Ds Fi 1986:13)
- Kostnader och resultat i grundskolan – en jämförelse av kommuner (Ds Fi 1986:14)
- Regleringar och teknisk utveckling (Ds Fi 1986:15)
- Socialbidrag. Bidragsmottagarna: antal och inkomster. Socialbidragen i bidragssystemet (Ds Fi 1986:16)
- Produktions-, kostnads- och produktivitet-utveckling inom den offentligt finansierade utbildningssektorn 1960–1980 (Ds Fi 1986:17)
- Offentliga utgifter och sysselsättning (Ds Fi 1986:29)
- Att leva på avgifter – vad innebär en övergång till avgiftsfinansiering? (Ds Fi 1987:2)
- Vågar ut ur jordbrukspreregleringen – några idéskisser (Ds Fi 1987:4)
- Kvalitetsutvecklingen inom den kommunala äldreomsorgen 1970–1980 (Ds Fi 1987:6)
- Produktkostnader för offentliga tjänster – med tillämpningar på kulturområdet (Ds Fi 1987:10)
- Integrering av sjukvård och sjukförsäkring (Ds Fi 1987:11)
- Kvalitetsutvecklingen inom den kommunala barnomsorgen (Ds 1988:1)
- Från patriark till part – spelregler och lönepolitik för staten som arbetsgivare (Ds 1988:4)
- Produktivitet-utvecklingen i kommunal barnomsorg 1981–1985 (Ds 1988:5)
- Prestationer och belöningar i offentlig förvaltning (Ds 1988:18)
- Subventioner i kritisk belysning (Ds 1988:28)
- Hur stor blev tvåprocentaren? Erfarenheter från en besparingsteknik (Ds 1988:34)
- Effektiv realkapitalanvändning i kommuner och landsting (Ds 1988:51)
- Alternativ till jordbrukspolitiken (Ds 1988:54)

- Kvalitet och kostnader i offentlig tjänsteproduktion (Ds 1988:60)
- Vad kan vi lära av grannen? Det svenska pensionssystemet i nordisk belysning (Ds 1988:68)
- Hur man mäter sjukvård – exempel på kvalitets- och effektivitetsmätning (Ds 1989:4)
- Lönestrukturen och den "dubbla obalansen" – en empirisk studie av löneskillnader mellan privat och offentlig sektor (Ds 1989:8)
- Beställare-utförare – ett alternativ till entreprenad i kommuner (Ds 1989:10)
- Vad ska staten äga? De statliga företagen inför 90-talet (Ds 1989:23)
- Statsbidrag till kommuner: allt på en check eller lite av varje? En jämförelse mellan Norge och Sverige (Ds 1989:26)
- Produktivitet- och effektivitetsmätning av folkbibliotekens utlåningsverksamhet (Ds 1989:42)
- Bostadsstödet – alternativ och konsekvenser (Ds 1989:47)
- Kommunal förmögenhetsförvaltning i förändring: citykommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö (Ds 1989:56)
- Hur ska vi få råd att bli gamla? (Ds 1989:59)
- Arbetsmarknadsförsäkringar (Ds 1989:68)

*I andra serier utgivna rapporter m. m.*

- Besparingar genom avreglering (RRV, 1982. Dnr 1982:999)
- Vem skall betala jordbrukets rationalisering? (Statskontorets småskrifter 9, 1983)
- Inför omprövningen. Alternativ till dagens socialförsäkring. (Liber Förlag, 1983)
- Statsförvaltningen behöver nya organisationsformer – förstudie (RRV, 1984. Dnr 1983:18)
- Kostnader för offentliga tjänster i Norden. KRON-projektet. (Statskontoret 1983:48)
- Hur stor är den offentliga sektorn? Johan A. Lybeck. (Liber Läromedel, 1984)
- Varför blev det dyrare? Kostnadsutvecklingen för statliga reformer (RRV, 1984. Dnr 1983:334)
- Erfarenheter av stora omorganisationer, styrning – genomförande (Statskontoret 1985:4); Erfarenheter av stora omorganisationer, tre fallstudier (Statskontoret 1985:5)
- Statlig tjänsteproduktion – produktivitet-utveckling 1960–1980 (Statskontoret 1985:15)
- Långa handläggningstider i offentlig verksamhet; del 1 Huvudrapport, del 2 Kartläggning (RRV, 1985. Dnr 1984:695)
- Samhällsekonomiskt beslutsunderlag – en hjälp att fatta bättre beslut. Bilaga till Ds Fi 1986:2 (ESO)

*Forts. på nästa sida*



*Forts. från föregående sida*

- Samhällsekonomiska effekter av stats-  
skuldspolitiken. Bilaga 7 till Långtidsutredningen  
1987
- Den offentliga sektorn – fördelningsaspek-  
ter. Bilaga 20 till Långtidsutredningen 1987
- Den offentliga sektorn – produktivitet och  
effektivitet. Bilaga 21 till Långtidsutredningen  
1987
- Kvalitetssäkring – att mäta, värdera och  
utveckla sjukvårdens kvalitet. (Sprirapport 230,  
1987)
- Produktkostnader för offentliga tjänster –  
Detaljstudie rörande Historiska museet. Bilaga 3  
till Ds Fi 1987:10 (ESO)
- Produktkostnader för offentliga tjänster –  
Detaljstudie rörande Sveriges Television. Bilaga 4  
till Ds Fi 1987:10 (ESO)
- FoU – en resurs för utveckling av offentliga  
tjänster? En studie av lokalt utvecklingsarbete  
inom kriminalvård och barnomsorg (Statskontoret  
1989:39)

---

## ALLMÄNNA FÖRLAGET

---

BESTÄLLNINGAR: ALLMÄNNA FÖRLAGET, KUNDTJÄNST, 106 47 STOCKHOLM,  
TEL: 08-739 96 30, FAX: 08-739 95 48.  
INFORMATIONSBOKHANDELN, MALMTORGSGATAN 5 (VID BRUNKEBERGSTORG), STOCKHOLM.