



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R68:1979

Spekulation i fastigheter

**En översikt av begrepp,
orsaker, konsekvenser
och åtgärder**

**Håkan Johansson
Hans Lind**

Byggforskningen

Rapport R68:1979

SPEKULATION I FASTIGHETER

En översikt av begrepp, orsaker,
konsekvenser och åtgärder

Håkan Johansson
Hans Lind

V-Biblioteket Bygg
Lunds Tekniska Högskola
Box 118, 221 00 LUND

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 770244-5 från
Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen för
fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R68:1979

ISBN 91-540-3029-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1979 954487

INNEHÅLL

	SAMMANFATTNING	7
1	INLEDNING	13
1.1	Projektets bakgrund och syfte	13
1.2	Projektets uppläggning	14
1.3	Rapportens uppläggning	14
2	DEFINTIONER OCH MODELLER	15
2.1	Inledning	15
2.2	Spekulationsbegreppet: en precisering	16
2.2.1	Exempel på definitioner	16
2.2.2	Ett typfall av (ren) spekulatio n	16
2.2.3	Måste spekulatio n vara riskfylld?	17
2.2.4	Måste spekulatio n vara snabba affärer?	18
2.2.5	Måste en viss avsikt ha funnits?	19
2.2.6	Spekulatio n och god investering	20
2.2.7	Spekulatio n och bedrägeri	20
2.2.8	Spekulationshandel, spekulatio nsbyggande, spekulationsinnehav	21
2.2.9	Spekulationsbegrepp, sammanfattning	21
2.3	Begreppet prisstegringsvinst/ oförtjänt värde- stegring	22
2.3.1	Inledning	22
2.3.2	Orsaker till prisstegring på en fastighet. Översikt	22
2.3.3	Oförtjänt prisstegring, avgränsning	24
2.3.4	Översikt	25
2.4	Modeller för analys av spekulatio n	26
2.4.1	Inledning	26
2.4.2	Nationalekonomisk analys av spekulatio n på spannmålsmarknaden	26
2.4.3	En nationalekonomisk analys av fastighetsspekulatio n	27
2.4.4	Ett fastighetsekonometiskt angreppsätt	30
2.4.5	Avslutning	34
3	ORSAKER OCH KONSEKVENSER: EN ÖVERSIKT	35
3.1	Inledning	35
3.2	Övergripande orsaker	36
3.2.1	Prisstegring	36
3.2.2	Prisvariationer	37
3.2.3	Inflationen	37
3.2.4	Skattesystemet	38
3.2.5	Samhälleliga regleringar av olika slag	39
3.3	Personliga faktorer	40
3.3.1	Inledning	40
3.3.2	Värdesystem	40
3.3.3	Kunskaper	40
3.3.4	Kontakter	41
3.3.5	Avslutning	41
3.4	Övergripande konsekvenser	42
3.4.1	Konsekvenser för fastighetsmarknaden	42
3.4.2	Konsekvenser för objekt och nyttjare	43
3.4.3	Konsekvenser för samhället som helhet	44

4	LANTBRUKSFÄSTIGHETER	46
4.1	Spekulationsbegreppet	46
4.2	Orsaker	47
4.2.1	Inledning	47
4.2.2	Skatter	48
4.2.3	Förväntningar	48
4.2.4	Prisutveckling och lönsamhet	48
4.2.5	Avslutning	49
4.3	Konsekvenser	50
4.3.1	Inledning	50
4.3.2	Kapitalplaceringsförvärv och skatteplacerings- förvärv	50
4.3.3	Fördelningspolitiska konsekvenser	51
4.3.4	Konsekvenser: avslutning	51
5	RÅMARK OCH TOMTMARK	52
5.1	Spekulationsbegreppet	52
5.2	Orsaker	54
5.3	Konsekvenser	55
6	SMÅHUSFÄSTIGHETER	58
6.1	Spekulationsbegreppet: en precisering	58
6.2	Orsaker	59
6.2.1	Inledning	59
6.2.2	Vad beror prisstegringen på?	59
6.2.3	Köspekulation	60
6.2.4	"Leveragespekulation"	60
6.3	Konsekvenser	61
6.3.1	Konsekvenser för marknaden	61
6.3.2	Inverkan på objektet	61
6.3.3	Samhälleliga konsekvenser	61
6.4	Spekulationsbyggande	62
6.5	Spekulation i fritidshus	63
7	HYRESHUSFÄSTIGHETER	64
7.1	Spekulationsbegreppet	64
7.1.1	Inledning	64
7.1.2	Ren spekulation	64
7.1.3	Driftspekulation	65
7.1.4	Ombyggnad och bildande av andelshus samt bostadsrättsföreningar med strimlade lån	66
7.1.5	Andelslägenheter och bostadsrättslägenheter	66
7.1.6	Kapitalplacering och skatteplacering	67
7.2	Orsaker	67
7.2.1	Inledning	67
7.2.2	Prisstegring och prisvariationer	68
7.2.3	Personliga faktorer	68
7.2.4	Skattesystemet	69
7.2.5	Hyressättningssystemet	70
7.3	Konsekvenser	70
7.3.1	Ren spekulation	70
7.3.2	Driftspekulation	71
7.3.3	Ombyggnad, andelslägenheter och bostadsrättslägenheter	72

8	ÅTGÄRDER MOT SPEKULATION	73
8.1	Inledande översikt	73
8.2	Åtgärder inriktade på orsaker till prisstegringar	75
8.2.1	Inledning	75
8.2.2	Inflation, lån och kreditreglering	75
8.2.3	Inkomst- och förmögenhetsbeskattning	78
8.2.4	Förväntningar och personliga faktorer	81
8.3	Direkt påverkan av utbud och efterfrågan	82
8.3.1	Inledning	82
8.3.2	Ökat byggande	83
8.3.3	Jordförvärvslagen	83
8.3.4	Förvärvslagstiftning för hyreshusfastigheter	85
8.4	Åtgärder mot driftspekulation	88
8.4.1	Allmänna skötselregler	88
8.4.2	Speciella regler mot vanvård och driftspekulation	89
8.5	Beskattning av prisstegringsvinster	91
8.5.1	Inledning och historik	91
8.5.2	Värdestegringshypotek	93
8.5.3	Realisationsvinstbeskattning	95
8.5.4	Rörelsebeskattning och prisstegringsvinster	99
8.6	Tomträtt	99
8.6.1	Inledning	99
8.6.2	Tomträtt och indragande av markprisstegring, principiellt	99
8.6.3	Tomträtt och indragande av markprisstegring i praktiken	101
8.6.4	Ett principiellt problem vid tomträtt: att bestämma markprisetutvecklingen	104
8.6.5	Avslutning	104
8.7	Åtgärder mot köspekulation	104
8.7.1	Inledning	104
8.7.2	Bestämmelser för tomt- och småhusköer	105
8.7.3	Byggnadstväng	106
8.7.4	Överlåtelseförbud	106
8.7.5	Prisregleringar	106
8.8	Generell prisreglering på fastigheter	107
8.8.1	Inledning	107
8.8.2	"Normal" prisreglering	108
8.8.3	Prisreglering med obligatorisk förmedling	108
8.9	Mark- och fastighetssocialisering	112
8.9.1	Inledning	112
8.9.2	Marksocialisering	112
8.9.3	Fastighetssocialisering	115
9	FRAMTIDA FORSKNING	117
9.1	Inledning	117
9.2	Förekomst av spekulation	117
9.3	Orsaker och konsekvenser	118
9.4	Åtgärder	119
9.5	Avslutning	120
	BILAGA 1 KOMMENTERAD LITTERATURFÖRTECKNING	121

SAMMANFATTNING

Bakgrund och syfte

I den allmänna samhällsdebatten om mark- och bostadsfrågor har ordet spekulation på senare tid alltmera använts. Spekulation i fastigheter används som en sammanfattande term för en hel rad företeelser på fastighets- och bostadsmarknaden, vilka sinsemellan kan vara relativt olika. Det finns därför ett behov att reda ut begreppen och om möjligt definiera spekulation i fastigheter.

Från olika håll har det också hävdats att spekulation i fastigheter leder till en rad icke önskvärda konsekvenser för samhället och för olika intressentgrupper. Som exempel kan nämnas skev inkomstfördelning och prisstegringar på fastigheter. Konsekvenserna varierar dock beroende på vilken typ av spekulation det är fråga om. En analys av konsekvenser måste bygga på kunskaper om orsakerna till spekulation i olika former. En kartläggning av orsakssambanden är därför nödvändig.

Om man anser att spekulation i fastigheter leder till icke önskvärda konsekvenser, kan olika åtgärder vidtas för att försvåra eller hindra spekulation. För att bedöma en viss åtgärds effektivitet krävs klara preciseringar av begrepp, orsaker och konsekvenser.

Projektets syfte kan sammanfattas i följande punkter:

- 1) Att analysera innehållet i begreppet spekulation med utgångspunkt från den allmänna och vetenskapliga debatten om mark- och bostadsfrågor i Sverige och utomlands samt mot bakgrund av denna analys försöka definiera begreppet spekulation på fastighets- och bostadsmarknaden.
- 2) Att genomföra en analys av tänkbara orsaker till spekulation mot bakgrund av definitioner och preciseringar som givits.
- 3) Att genomföra en beskrivning av tänkbara konsekvenser av spekulation i fastigheter med utgångspunkt i de orsakssamband som diskuterats.
- 4) Att genomföra en analys av föreslagna och tänkbara åtgärder mot spekulation mot bakgrund av de preciseringar av begrepp, orsaker och konsekvenser som gjorts. Analysens främsta syfte är att allmänt diskutera effektivitet och konsekvenser av olika åtgärder.
- 5) Att göra en översikt av svensk och utländsk litteratur på området.

Definitioner

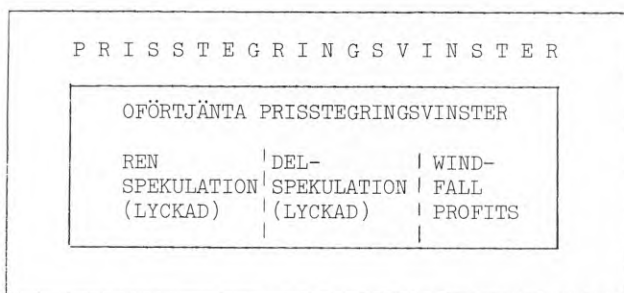
Ett typfall av ren spekulation kan beskrivas på följande sätt:

En person P köper en fastighet F, därför att P räknar med att priset på F skall stiga snabbt under den närmaste tiden. P kan därmed sälja F till ett högre pris och snabbt göra en stor vinst.

Man kan särskilja följande komponenter i typfallet:

- a) Spekulator, dvs den som spekulerar (här=P)
- b) Spekulationsobjekt, dvs det objekt som spekuleras i (här=F)
- c) Spekulationsmotiverande förväntan, (här=P:s tro att priset skall stiga snabbt).
- d) Spekulationsavsikt, (här= P:s avsikt att snabbt göra en stor vinst).
- e) Spekulationsinledande handling, (här=P:s inköp av F).
- f) Spekulationsavslutande handling, (här=P:s försäljning av F).

Man kan använda begreppet prisstegringsvinst som övergripande benämning och urskilja de undergrupper som framgår av nedanstående figur.



Figur 1 Diagram över de centrala begreppen.

Något förenklat kan följande definitioner ges:

De oförtjanta prisstegringsvinsterna är prisstegringsvinsterna där ägarens förbättringar av fastigheten inte är orsak till prisstegringen.

Rena spekulationsvinster är oförtjanta prisstegringsvinsterna där personen gett sig in i affären enbart i syfte att snabbt tjäna pengar på en förväntad prisstegring.

Delspekulation föreligger när möjligheten att göra en oförtjänt prisstegringsvinst varit en faktor bland flera som haft betydelse för affären.

"Wind-fall profits" är oförtjanta prisstegringsvinsterna som uppstår utan att innehavaren gett sig in i affären med tanke på en möjlig prisstegringsvinst.

Ett specialfall är driftspekulation, vilken motiveras av förväntade ökningarna av fastighetens avkastning under innehavstiden.

Lantbruksfastigheter

I debatten om spekulatör i lantbruksfastigheter definieras ibland en spekulatör som en person som köper en lantbruksfastighet utan avsikt att själv bruka den. Denna definition skiljer sig från ovanstående definitioner. S k kapital- och skatteplaceringsförvärv faller också under denna definition. Genom att ren spekulatör i lantbruksfastigheter tycks vara ovanlig är det intressantare att diskutera orsaker och konsekvenser av kapital- och skatteplaceringsförvärv.

Orsakerna är i huvudsak skattesystem, förväntningar, prisutveckling och lönsamhet. Skattesystemet erbjuder fördelar gentemot andra placeringar via förmögenhetsbeskattning, realisationsvinstbeskattning och möjligheter till reparationsavdrag. Förväntningar om framtida prisstegringar tenderar att bli självgenererande genom att utbudet minskar och priserna hålls uppe. Prisutvecklingen har dock ett samband med lönsamheten, framförallt om hänsyn tas till effekter av lån och skatter.

Konsekvenserna av kapital- och skatteplaceringsförvärv är troligen att utbudet på fastighetsmarknaden minskar och prisutvecklingen hålls uppe. För objekt och nyttjare leder dessa förvärv till att en allt större del av lantbruksarealen arrenderas ut. De fördelningspolitiska konsekvenserna är i stort de traditionella; en förmögenhetstillväxt hos de som innehar fastigheter. Dessutom gör prisstegringarna det svårare för jordbruksintresserade att starta eget jordbruk i förhållande till de som ärver eller köper av släkten.

Råmark och tomtmark

Spekulatör i råmark är numera ovanlig i Sverige till följd av kommunernas stärkta ställning inom samhällsplaneringen. Den utländska litteraturen behandlar dock främst denna fastighetstyp. Ren spekulatör i råmark hänger främst samman med förväntningar om ändrad markanvändning. Ofta är spekulationsprocessen mera långdragen än för andra fastighetstyper. Orsakerna till spekulatör i råmark är bl a samhällets markanvändningsplanering och att utbudet av likvärdig mark ofta är mindre än efterfrågan. Konsekvenserna för fastighetsmarknaden är ofta att prisnivån drivs upp till följd av liten omsättning. För objektet är konsekvenserna ganska marginella. Jordbrukaren som "köps ut" får ofta ett högt pris. Detta medför att han kan betala bra för en ersättningsfastighet, vilket i sin tur kan återverka på prisnivån för lantbruksfastigheter. De samhälleliga konsekvenserna är främst fördelningspolitiska, men även samhällsbyggandet kan påverkas genom att markområden "hoppas över" vid planläggning till följd av höga priser. På engelska kallas detta "leap-frogging".

När det gäller tomtmark kan två fall särskiljas, nämligen om förväntningar om ändrad markanvändning finns eller ej. Om dylika förväntningar finns är resonemangen i stort analoga med råmarksfallet. Vissa mera speciella konsekvenser kan uppstå, t ex att statliga bostadslån ej kan beviljas till följd av för högt markpris, vilket i sin tur får konsekvenser för den typ av bebyggelse som tillskapas. Tomtmark utan förväntningar är främst intressant då det gäller köförmedlade småhustomter som säljs till självkostnadspris. Marknadsprisnivån ligger ofta betydligt högre och diskrepansen kan utnyttjas för att göra en spekulationsvinst.

Småhusfastigheter

Köförmedlade småhus säljs ofta till eller under självkostnadspris, medan marknadsprisnivån ligger betydligt högre. Två prisnivåer uppkommer och detta kan utnyttjas för att göra en stor och snabb vinst. Vi benämner detta köspekulation. En annan variant är när man köper en småhusfastighet i syfte att göra snabba inflationsvinster på lånen. Ren spekulation torde vara sällsynt på småhusmarknaden. Däremot finns en tendens till att delspekulation blir allt vanligare.

Orsakerna till prisstegringarna på småhus hänger bl a ihop med inflation, lån och skattesystem. En hög bruttoårskostnad slår ej igenom i prisnivån genom att ränteavdrag och inflation reducerar den verkliga kostnaden. Köspekulation orsakas främst av att kommunerna av bostadssociala skäl ej tar ut marknadspriser. Konsekvenserna för fastighetsmarknaden är stigande priser, som dock ej primärt orsakas av spekulation. Högre omsättning kan också spåras genom att man steg för steg byter upp sig till finare områden. Fördelningsspolitiska konsekvenser uppkommer men också byggandet påverkas. En tendens är att allt flera hus byggs med överstandard genom att stigande byggkostnader inte slår igenom så hårt i årskostnaden efter skatt.

Hyreshusfastigheter

Ren spekulation i hyreshusfastigheter utgörs främst av skpekulationskedjor. Fastigheten säljs flera gånger på kort tid till allt högre pris och allt högre belåning. Sambandet med driftspekulation är ofta starkt. Driftspekulation kan bl a yttra sig i uthyrning av möblerade lägenheter, organiserad andrahandsuthyrning, försäljning av hyreskontrakt, uthyrning till illegala verksamheter, eftersatt underhåll och fastighets-skötsel.

Ett specialfall är när en omodern hyreshusfastighet inköps för att byggas om och ombildas till andelshus eller bostadsrättsförening med sk strimlade lån. Stora vinster kan göras genom att höga priser betalas för lägenheterna.

Orsakerna till ren spekulation är främst prisvariationer mellan enskilda objekt på en marknad utan klar prisnivå. Driftspekulation orsakas kanske främst av ägarens personliga ambitioner kopplat med skattemässiga överväganden. Ombyggnad och bildande av andelshus och bostadsrättsföreningar med strimlade lån bygger främst på de låne- och skatteeffekter som därvid uppkommer.

Konsekvenserna för fastighetsmarknaden är att prisnivå och omsättning kan höjas genom ren spekulation, liksom när det gäller ombyggnad och bildande av andelshus. För objekt och nyttjare uppkommer negativa konsekvenser av driftspekulation, t ex eftersatt underhåll och fastighetsskötsel samt dålig boendemiljö. Driftspekulationen kan också leda till kapitalförstöring på sikt. De fördelningsspolitiska konsekvenserna är uppenbara, kanske främst när det gäller driftspekulation.

Åtgärder mot spekulation

Man kan tänka sig en mängd förändringar inriktade på att motverka spekulationsvinster och oförtjänta prisstegringsvinster. En indelning i ett antal huvudgrupper av åtgärder med sinsemellan olika karaktär och inriktning kan göras.

En första grupp av åtgärder är inriktade på orsakerna till prisstegringarna på fastigheter. Förändringar av lån i riktning mot inflationsanpassning (indexlån) motverkar på lång sikt prisstegringarna. Inkomst- och förmögenhetsbeskattningen av fastigheter verkar i nuvarande form i många fall prishöjande. Schablonbeskattningen kan skärpas och tak för ränteavdrag kan införas. En annan variant är att helt ta bort schablonbeskattningen, varvid inga ränteavdrag heller skulle få göras. Bättre anpassningar av taxeringsvärdena till marknadsvärdena skulle eliminera förmögenhetsskattefördelarna.

Genom att direkt påverka utbud och efterfrågan kan prisutvecklingen påverkas. Utbudet kan påverkas genom ökat byggande. Fortfarande kvarstår dock möjligheter till prisstegringsvinster på grund av lägesfördelar. Efterfrågan kan begränsas genom förvärvsprovningar av olika slag. Föreslagna förändringar i jordförvärvslagen diskuteras, liksom förvärvslagstiftningen för hyreshusfastigheter. Inget av dessa båda medel är dock helt effektivt bl a på grund av att en stor del av marknaden faller utanför tillämpningsområdet.

Driftspekulation kan motverkas dels genom allmänna skötsel-föreskrifter och dels genom tvångsmedel av olika slag. En betydande svårighet är de oklarheter som finns i lagstiftningen. Bostadsförvaltningslagen som trädde i kraft den 1 januari 1978 kan visa sig svårtillämpad just på grund av dessa oklarheter. En annan väg kan vara att införa auktorisation för hyreshusägare.

Beskattning av prisstegringsvinster kan i princip göras när vinsten uppkommer eller när fastigheten försäljs. Den senare modellen har föredragits i Sverige (realisationsvinstbeskattning). Denna motverkar dock i nuvarande utformning inte uppkomsten av prisstegringsvinster, speciellt sedan den s k uppskovsregeln utvidgades. Föreslagna skärpningar av beskattningen såsom borttagande av indexuppräknningen och att indexuppräknning endast ska tillåtas för det egna kapitalet analyseras. En annan variant av beskattning är s k värdestegringshypotek som lanserades i SOU 1957:43. De rutiner som tillskapats genom de allmänna fastighetstaxeringarna liksom datateknikens tillkomst underlättar införande av värdestegringshypotek. Flera problem kvarstår dock.

Ett av huvudsyftena med tomträtten var att dra in markvärdestegringen till det allmänna. Genom dålig anpassning mellan avgälder och verklig markprisutveckling överförs dock lägesvärden till byggnaderna. Vissa principiella problem finns också, t ex att bestämma markprisutvecklingen när det bara finns tomträtter.

Köspekulation kan motverkas genom regler för inträde i tomt- och småhusköer, byggnadstvång, överlåtelseförbud och prisregleringar. Bestämmelserna är dock i många fall svårtillämpade och från kommunalt håll har mer enhetliga regler efterlysts. Åtgärderna verkar också bara på en liten del av småhusmarknaden. Det är t ex risk för att priserna på äldre småhus stiger snabbare till följd av regleringarna för nya småhus.

Generell priskontroll på fastigheter innebär ett avsteg från dagens ekonomiska system på fastighetsmarknaden. Erfarenheter från hyresregleringen talar för att en prisreglering måste kombineras med en obligatorisk officiell förmedling av fastigheter. Förmedlingen köper in fastigheter till fastställt pris och försäljer dem till "marknadspris". På så vis tillförs prisstegringsvinsterna det allmänna. Försäljningspriserna skulle fastställas med ledning av efterfrågan på en viss fastighet.

Mark- och fastighets-socialisering som åtgärd mot spekulation är inget nytt förslag. Marks-socialisering innebär flera problem, likartade de problem som uppkommer vid tomträtt. Lägesvärden kan överföras till byggnaderna som avses få säljas fritt. Därför kan socialisering av både mark och byggnader vara att föredra. Vissa problem kan dock fortfarande kvarstå beroende på hur hyrorna sätts, liksom risker för byråkrati och mygel.

Avslutning

Det finns ett stort utrymme för fortsatta studier av spekulationsproblematiken på fastighetsmarknaden. Behovet av empiriska studier av förekomsten av spekulation i olika former är stort. Dylika studier är dock förenade med vissa problem, t ex att avsikten med ett fastighetsköp måste klarläggas. Många av åtgärderna mot spekulation är otillräckligt belysta och det är en förhoppning att denna rapport skall stimulera till fortsatt forskning.

1 INLEDNING

1.1 Projektets bakgrund och syfte

I den allmänna samhällsdebatten om mark- och bostadsfrågor har ordet spekulation på senare tid alltmera använts. Spekulation i fastigheter används som sammanfattande term för en hel rad företeelser på fastighetsmarknaden, som sinsemellan kan vara relativt olika. Som exempel kan nämnas spekulation i statligt belånade småhus förmedlade via köer och spekulation i hyresfastigheter. Spekulationsbegreppet på fastighets- och bostadsmarknaden är knappast entydigt. Det finns därför ett behov av att reda ut begreppen i olika avseenden samt om möjligt försöka definiera spekulation i fastigheter.

Vidare har det från olika håll hävdats att spekulation i fastigheter leder till vissa icke önskvärda konsekvenser för samhället och speciellt vissa intressentgrupper t ex hyresgäster och jordbrukare. Som exempel på konsekvenser kan nämnas skevheter i inkomstfördelningen och prisstegring på fastigheter. Även här finns ett behov av en analys av vilka konsekvenser som kan uppstå till följd av spekulation. En sådan analys kan endast utföras mot bakgrund av kunskaper om orsakerna till spekulation i fastigheter. En kartläggning av orsakssambanden måste därför vara en förutsättning för en konsekvensbeskrivning.

Givet att man anser att spekulation i fastigheter leder till icke önskvärda konsekvenser, kan olika åtgärder vidtas för att försvåra eller hindra spekulation. En hel mängd olika åtgärder på mark- och bostadspolitikens fält har genom årens lopp föreslagits. En del av dessa har varit inriktade på att motverka spekulation. I vissa fall har åtgärderna visat sig vara mindre effektiva, vilket ibland torde bero på att klara preciseringar av begrepp, orsaker och konsekvenser har saknats.

Projektets syfte kan mot bakgrund av ovanstående sägas vara femfaldigt och har sammanfattats i följande punkter:

- 1) Att försöka analysera innehållet i begreppet spekulation med utgångspunkt från den allmänna och vetenskapliga debatten om mark- och bostadsfrågor i Sverige och utomlands samt mot bakgrund av denna analys försöka definiera begreppet spekulation på fastighets- och bostadsmarknaden.
- 2) Att genomföra en analys av tänkbara orsaker till spekulation mot bakgrund av de definitioner och preciseringar som givits.
- 3) Att genomföra en beskrivning av tänkbara konsekvenser av spekulation i fastigheter med utgångspunkt i de orsakssamband som diskuterats.
- 4) Att genomföra en analys av föreslagna och tänkbara åtgärder mot spekulation mot bakgrund av de preciseringar av begrepp, orsaker och konsekvenser som gjorts. Analysens främsta syfte är att allmänt diskutera effektivitet och konsekvenser av olika åtgärder mot spekulation i fastigheter.

- 5) Att göra en översikt av svensk och utländsk litteratur på området.

Den målgrupp som denna rapport närmast är avsedd för, kan sägas utgöras av bostadspolitiskt intresserade utanför de rena fackkretsarna, dvs främst de som sysslar med bostadspolitikens praktiska tillämpning eller är intresserade av den politiska debatten i ämnet.

1.2 Projektets uppläggning

Genom att projektet såvitt bekant är det första av denna karaktär i Sverige, har det varit nödvändigt med omfattande studier av både svensk och utländsk litteratur. Dessa studier har varit nödvändiga dels på grund av att begreppet spekulation är oklart och dels på grund av att ett delsyfte har varit att göra en kartläggning av litteraturen på området.

Under arbetets gång har kontakter upprätthållits med näraliggande utredningsarbete som har pågått parallellt. Främst gäller detta det utredningsarbete som bedrivits av Stockholms kommun beträffande handel med hyreshusfastigheter och den utredning som utförts vid Bostadsstyrelsen om spekulation i köförmedlade småhus. Vidare har en rad mera informella kontakter tagits och ett par seminarier har hållits vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH.

1.3 Rapportens uppläggning

Följande disposition har använts i rapporten:

I nästföljande kapitel ges en översikt över framförda definitioner av spekulation och mot bakgrund av dessa utförs en analys av begreppet, som utmynnar i ett antal definitioner. Vidare granskas några vetenskapliga sätt att behandla spekulationsproblematiken.

I kapitel 3 ges en bred översikt av orsaker och konsekvenser av spekulation. Därefter följer fyra kapitel som vart och ett behandlar begrepp, orsaker och konsekvenser för en viss kategori fastigheter. De fyra fastighetskategorierna är:

Lantbruksfastigheter	(kapitel 4)
Råmark- och tomtmarksfastigheter	(kapitel 5)
Småhusfastigheter	(kapitel 6)
Hyreshusfastigheter	(kapitel 7)

I kapitel 8 ges en översikt och analys av olika åtgärder mot spekulation. Inriktning av framtida forskning om spekulationsproblematiken behandlas i kapitel 9.

Rapporten avslutas med en kommenterad litteraturförteckning som återfinns i bilaga 1.

Den som främst är intresserad av att få en allmän överblick rekommenderas att läsa kapitel 2 (exkl avsnitt 2.4), 3 och 8. Om man är intresserad av särskilda fastighetstyper kan man läsa kapitel 2 (exkl avsnitt 2.4), 3 och något av kapitlen 4 - 7.

2 DEFINITIONER OCH MODELLER

2.1 Inledning

Ordet spekulatation har inte någon entydig användning i dagligt tal och knappast heller i mer vetenskapliga sammanhang. En förutsättning för en diskussion om orsaker till, konsekvenser av och åtgärder mot spekulatation är därför en ingående analys av vad som kan menas med spekulatation. Vad måste en affär kännetecknas av för att vara en spekulatationsaffär?

Syftet med detta kapitel är att diskutera hur begreppet spekulatation kan definieras. Det finns dock olika typer av definitioner, där s k deskriptiva och s k stipulativa definitioner kan sägas utgöra två motpoler. Den deskriptiva definitionen ska ange hur ett visst begrepp faktiskt används - den beskriver ett språkbruk. Den stipulativa definitionen anger hur den som skriver avser att själv använda ett visst begrepp - den fastlägger ett visst språkbruk som inte behöver ha någon som helst koppling till hur ordet ifråga normalt används.

Filosofier använder begreppet "explikation" för att beteckna något som ligger mellan en deskriptiv och en stipulativ definition. Vid en explikation startar man med begreppets användning i dagligt tal, men olika preciseringar införs sedan när det behövs, därför att ordet kanske används på ett oklart sätt. Man ligger dock fortfarande nära den dagliga användningen¹⁾.

Skälet till att vi i detta arbete har valt att utgå från hur begreppet spekulatation används i dagligt tal är helt enkelt att det är den betydelsen som rimligen är den centrala i den politiska debatten. Vill man som vi systematisera och fördjupa den debatten, så är det viktigt att begrepp används på ett sätt som ligger den allmänna användningen nära. Rent praktiskt innebär detta i detta fall att vi börjat med ett antal ordboksdefinitioner och ett typfall. Utifrån dessa preciseras sedan begreppet spekulatation i olika avseenden.

1) Följande citat från Rozeboom i "Problems in the psycho-philosophy of knowing" ur Royce-Rozeboom: The psychology of knowing. 1972. belyser angreppssättet ytterligare:

"Foremost among the problems pertaining to any topic T is the meta-problem of clarifying what sorts of things the concept of T is intended to subsume. In the case at hand, since "knowledge" is a technical term of neither psychology nor philosophy but is imposed on us in childhood by our mother tongue, problems of knowledge are of linguistic necessity problems pertaining to whatever it is that ordinary language denotes by this concept. The first requisite for research in the psycho-philosophy of knowledge is consequently to make sure that we are at least modestly aware of this term's commonsense usage. (I hope this preliminary need is evident to you, for unhappily it does not seem obvious to a great many psychologists who apply cognition terms to their technical research with never a qualm for what, if anything, the latter has to do with the phenomena commonsensically envisioned by these concepts.)"

2.2 Spekulationsbegreppet, en precisering

2.2.1 Exempel på definitioner

I uppslagsböcker eller ordböcker finns vanligen definitioner av spekulation som:

- 1) "Affär som ingås för att göra en vinst genom att utnyttja en varas eller ett värdepappers väntade prisförändring" (Bonniers Lexikon 1966)
- 2) "Buy or sell commodities etc in expectation of rise or fall in their market value, engage in commercial operation, make investment, involving risk or loss" (Oxford Illustrated Dictionary 1975)
- 3) "Engagement in risky business transactions on the chance of quick or considerable profit" (American Heritage Dictionary of the English language 1969)
- 4) "Bewusstes Eingehen einen Risikos in der Erwartung das der Einsatz einen überdurchschnittlichen Erfolg erbringen wird; im engeren Sinn der Kauf (Verkauf) von Gütern in der Erwartung, sie zu einem späteren Zeitpunkt mit Gewinn verkaufen (kaufen) zu können:" (Brockhaus Enzyklopedie 1973)

Dessa definitioner gäller spekulation i allmänhet och är inte direkt bundna till fastigheter. Liknande definitioner finns dock i fastighetssammanhang:

- 5) Speculation = "The purchasing of land at its full information price in anticipation that this price will rise." (Carr-Smith 1975)
- 6) Speculator: "Buys land in order to acquire a future profit due to an anticipational increase in the market price of land" (Lindeman 1976)

Läser man dessa definitioner noggrant så framkommer skillnader på några betydelsefulla punkter och det är väsentligt att man är klar över vad som krävs för att en affär skall kunna betecknas som en spekulationsaffär: Måste den t ex vara särskilt riskfylld, snabb eller måste personen ha en viss avsikt när affären inleds?

För att kunna diskutera dessa frågor skall vi börja med ett typfall och där införa viss terminologi.

2.2.2 Ett typfall av (ren) spekulation

Följande beskrivning avser ett typfall av (ren) spekulation:

Personen P köper in ett stort parti av varan V därför att P räknar med att priset på V skall stiga snabbt den närmaste tiden. P kan därmed sälja partiet vidare till ett mycket högre pris och alltså snabbt tjäna mycket pengar.

I detta typfall av spekulering kan man särskilja följande komponenter.

- a) Spekulator,¹⁾ dvs den som spekulerar (i typfallet = P)
- b) Spekulationsobjekt, dvs det objekt som det spekuleras i (i typfallet = varan V)
- c) Spekulationsmotiverande förväntan, dvs en förväntan/uppfattning om att något skall hända med objektet som motiverar spekuleringen (i typfallet = P:s tro att priset skall stiga snabbt).
- d) Spekulationsavsikt, dvs en avsikt hos spekulatören (i typfallet = att snabbt tjäna mycket pengar).
- e) Spekulationsinledande handling, dvs en handling från spekulatörens sida som inleder spekuleringen (i typfallet = P:s inköp av ett parti av varan V).
- f) Spekulationsavslutande handling, dvs en handling från spekulatörens sida som avslutar spekuleringen (i typfallet kan vi tänka oss att P säljer varorna efter en tid).

Dessutom kan man tala om framgångsrik spekulering om det som spekulatören avsåg att uppnå faktiskt uppnås och misslyckad spekulering om det inte uppnås.

2.2.3 Måste spekulering vara riskfylld?

I några av definitionerna i avsnitt 2.2.1 underströks att affären skulle vara riskfylld, i andra sades inget om detta. Är det lämpligt att i definitionen av begreppet spekulering säga att affären måste vara riskfylld?

Vi anser inte detta vara lämpligt. Antag nämligen att vad som ovan kallades den spekulationsmotiverande förväntan är mycket välgrundad. Personen har via olika kanaler fått informationer som gör att denne vet att priset på en viss vara kommer att stiga kraftigt. Denne köper då in ett stort parti och säljer sedan snabbt vidare med stor vinst. I detta fall är det inte en riskfylld affär; personen vet ju att priserna skall stiga. Trots detta är man benägen att säga att inköpet gjordes i spekulationsssyfte och att det var fråga om spekulering. Tycker man som vi att detta är lämpligt språkbruk så följer att en spekulationsaffär inte behöver vara riskfylld.

Man bör då inte definiera spekulationsaffärer som riskfyllda affärer. Det är i stället en empirisk fråga att avgöra om spekulationsaffärer faktiskt är mer riskfyllda än vissa andra affärer. Sannolikt kommer man att finna att spekulationsaffärer i allmänhet är mera riskfyllda, men det är i så fall ett empiriskt faktum och inte en definitions sak.

1) Vi har valt att avstå från ordet spekulant som i dagligt tal främst används i betydelsen potentiell köpare.

2.2.4 Måste spekulatio n vara snabba affärer?

I en av definitionerna i 2.2.1 sades att spekulatio n kännetecknades av möjligheten till snabba stora vinster. Någon enighet råder dock inte om detta språkbruk.

Ekonomen Machlup (1969) har i en artikel om guldspekulatio n tagit upp frågan om tidsperspektiv. Själ v ger han följande definition av spekulatio nsinköp av guld:

"The essence for purpose of market analysis is, first, that the gold purchased is not processed...., second, that the purchase is made in expectation of an (absolute or relative) increase in the price of gold, and third, that the gold is for potential or eventual resale when the price is "right" or when expectations change". (s 333).

För egen del tar Machlup fasta på den andra delen av denna definition och skriver: "In order to decide whether a purchase is or is not speculative we have only to ask whether it would have been made also in the absence of any expectation of an increase in the price of gold".

Machlup tar alltså avstånd från "tidsgränser" och hans definition får till konsekvens att både den som köper guld med förväntan om en hastig prisstegring till nästa månad och den som räknar med att inneha guldet i 30.år som en reell värdesäker placering, båda är spekulatörer.

Vi tror att Machlup därmed förbiser väsentliga distinktioner och att spekulatio n i "egentlig" mening måste, som i flera av definitionerna ovan, kännetecknas av förväntningar om snabba och stora vinster. Att detta är vaga begrepp är inget motiv för att helt ta bort dem.

Något generellt kan knappast sägas om vad som är en snabb affär. Detta måste diskuteras för varje typ av spekulatio nsobjekt för sig och bero av vad som är en normal/rimlig innehavstid.

På samma sätt kan man resonera när det gäller hur stor vinsten måste vara. Detta måste diskuteras för varje objekt för sig men rimligen måste avsikten vara att tjäna "mycket" pengar. En tänkbar utväg för att klarlägga vad som är stor vinst är att utgå från normal/rimlig förräntning på insatt kapital.

2.2.5 Måste en viss avsikt ha funnits?

I definitionerna och i typfallet kännetecknades spekulatio-
n av att köpet medvetet ingicks i syfte att snabbt tjäna pengar på
förväntade prisförändringar.

En sådan definition medför att det är möjligt att tjäna stora
pengar på plötsliga prisförändringar utan att det är fråga om
spekulation. En grossist, som normalt köper och säljer stora kvan-
titeter av en viss vara, kan till exempel tjäna stora pengar på
grund av att en prisstegring gör att dennes normala lager plöts-
ligt stiger i pris. Så länge grossisten inte haft några förvänt-
ningar rörande prisstegring och inte ändrat sina normala inköps-
och försäljningsrutiner så kan man inte tala om spekulatio-
n. Det är i stället en ren slump som lett till de stora vinsterna - jfr
vad som på engelska kallas "wind-fall-profits".

På samma sätt kan en person som innehaft en villa i många år sälja
den och tjäna mycket pengar utan att det behöver vara spekulatio-
n. Den enda avsikten vid inköpet var kanske att skaffa bostad och att
inte en tanke ägnades åt möjligheten att tjäna pengar på huset.
Även här är det fråga om en "wind-fall-profit".

En svårighet vid avgränsning av spekulatio-
n på fastighetsmarknaden är att det knappast finns så många renodlade fall där avsikten
endast är att tjäna mycket pengar på grund av en förväntad pris-
ökning. Om vi tar villaköparen som exempel, så kan det vara
så att möjligheten att tjäna pengar på grund av prisstegringen
är en faktor som spelat in vid köpet, men att boendeförhållandena
också spelat in. Man kan i princip konstruera en kontinuerlig ska-
la efter i hur hög grad förväntningar om prisstegring spelat in
och på så sätt ange i hur hög grad det är en spekulationsaffär.

För att hålla isär dessa fall kommer vi i fortsättningen att tala
om ren spekulatio-
n när avsikten att snabbt tjäna pengar på pris-
förändringar är helt dominerande samt att tala om delspekulatio-
n när möjligheterna till prisstegringsvinst varit en faktor bland
flera som påverkat affären.

Man kan använda prisstegringsvinst som övergripande begrepp. Som
undergrupper till detta begrepp utskiljs rena spekulationsvinster,
delspekulationsvinster och "wind-fall-profits". Denna uppdelning
bygger alltså främst på de avsikter den som gav sig in i
affären hade.

Ofta behandlas prisstegringsvinster i samband med spekulatio-
n och en tysk uppslagsbok presenterar följande definition av speku-
lationsvinst i vid mening:

" I vanligt språkbruk gäller att alla vinster uppkomna
genom fastighetsaffärer, såvitt de icke är att hänföra
till nedlagda förbättringar på fastigheten eller

till andra prestationer från säljarens sida, är att betrakta som spekulationsvinster." (Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesen(1959).

Vi kommer i denna rapport att behandla även prisstegringsvinster (se 2.3), men vi anser att det är väsentligt att klart hålla isär det snävare begreppet spekulationsvinst och det vidare begreppet prisstegringsvinst. Vi kommer alltså inte att tala om spekulationsvinst i vid mening i enlighet med definitionen ovan.

2.2.6 Spekulation och god investering

Preciseringarna i avsnitten 2.2.3-2.2.5 ger grund för gränsdragningar mellan en spekulationsaffär och en god investering.

Denna gränsdragning kan dels dras utifrån affärens tidsperspektiv - en spekulationsaffär är definitionsmässigt en snabb affär - dels utifrån vad som gör affären lönsam. I spekulationsaffärer är det i princip prisstegring på varan som leder till stor vinst. En investering kan vara god t ex därför att en fastighet sköts ovanligt effektivt eller att ett företag har kommit på en ny produkt. Den goda investeringen uppkommer alltså helt oberoende om prisstegring ägt rum på produkten. Kombinationsfall kan naturligtvis förekomma.

2.2.7 Spekulation och bedrägeri

Alla stora och snabba vinster är inte spekulationsvinster. Den som köper en fastighet och säljer den vidare till ett mycket högre pris genom att få köparen att tro att det finns olja i marken ägnar sig inte åt fastighetsspekulation utan åt bedrägeri. Skillnaden ligger i att man i det första fallet säljer fastigheten till ett pris motsvarande marknadspriset, medan man vid bedrägeri säljer fastigheten till ett pris över marknadspriset, genom att få köparen att tro att fastigheten har egenskaper som den inte har.

För flera fastighetstyper kan det vara svårt att med ledning av gjorda köp fastlägga marknadsprisnivån. Egenskaper hos säljare och köpare såsom förhandlingstaktik och - skicklighet kommer också att spela in. Även här kan man tänka sig att konstruera en glidande skala efter i hur hög grad bedrägligt beteende förekommit.

Ibland anges i definitioner av markspekulation att spekulatören kännetecknas av att denne driver upp priset på mark. Spekulatören skulle inte bara utnyttja en given prisförändring utan även själv ha orsakat prisförändringen - vilket tycks närma affären till bedrägerifallet. Vi tror dock att det är olämpligt att föra in detta i definitionen av spekulatör: Vad som ligger bakom en höjning av marknadsprisnivån bör rimligen lämnas öppet och överlåtas till separata empiriska studier.

2.2.8 Spekulationshandel, spekulationsbyggande, spekulationsinnehav

I vårt typfall inleddes spekulationen med ett köp av ett parti av varan och vi talade genomgående om spekulationshandel, dvs spekulering genom köp och försäljning av ett varuparti. Innan vi tar upp spekulationsbyggande bör noteras att spekulationshandel inte behöver inledas med ett inköp av ett varuparti. Det kan t ex vara så att en person som normalt handlar med en vara tror sig veta att priserna kommer att stiga och därför väntar med att sälja sitt parti - jfr bönder som undanhåller sin skörd från marknaden i tron att priserna skall stiga. Beträffande fastigheter kan det förekomma att en ägare som står i begrepp att sälja väntar med att bjuda ut fastigheten till försäljning på grund av förväntningar om prisstegring. (Jfr avsnitt 2.2.7.)

Vid spekulationsbyggande är det alltså inte fråga om köp och försäljning av en färdig fastighet. Spekulationsbyggande kännetecknas av a) kortsiktighet och b) strävan efter stora vinster. Spekulationsbyggaren intresserar sig inte för husets öde på längre sikt och bygger med dålig standard och undermålig kvalitet. En nödvändig förutsättning för att detta skall vara möjligt är att det råder stor efterfrågan på bostäder, att valmöjligheterna är små och priserna höga. Detta gör det möjligt för spekulationsbyggaren att bli av med sitt hus till ett bra pris, trots den dåliga kvaliteten.

Man kan också tala om spekulation genom byggande. Med detta menas affärer som ingår i avsikt att göra en stor och snabb vinst, men där byggandet ingår som en nödvändig del för att kunna realisera vinsten. Man bör betona att den dominerande avsikten fortfarande måste vara att göra en stor och snabb vinst. Om så inte är fallet blir detta en form av delspekulation. Observera att inget här sägs om kvaliteten på produkten.

Huruvida man kan tala om spekulationsinnehav är kanske något tveksamt. Syftet med ett sådant begrepp kan dock vara att karaktärisera ett visst sätt att sköta/driva en fastighet, dvs kortsiktighet och olika mer eller mindre olagliga användningar (t ex uthyrning till bordeller och spelhålor i hyreshusfastigheter). Vi kommer i detta sammanhang att tala om driftspekulation och det har två sidor, dels extrema nedskärningar av drifts- och underhållskostnaderna, dels exceptionellt stora intäkter p g a "speciella användningar". Vissa skillnader gentemot spekulationshandel bör uppmärksammas (se avsnitt 2.2.2)

- a) Den spekulationsmotiverande förväntan är ej att priset skall stiga utan att nettoavkastningen skall öka.
- b) Spekulationsavslutande handling behöver ej finnas.

2.2.9 Spekulationsbegrepp, sammanfattning

Vi är främst intresserade av spekulationshandel och man kan då utgå från begreppet prisstegringsvinst, som alltså uppstår om marknadspriset på produkten stigit under innehavstiden.

Spekulationsvinst är en viss typ av prisstegringsvinst och det speciella med den är att den är resultatet av en affär, vars enda syfte varit att snabbt tjäna pengar på en förväntad prisstegring.

Denna definition gäller alltså ren spekulation, men ovan utskiljdes också s k delspekulation, dvs fall där förväntningar om möjligheten att göra prisstegringsvinster varit en men inte den enda faktorn bakom affären.

Dessa begrepp är definierade för spekulationshandel och i avsnitt 2.2.8 framgick att vissa andra förhållanden är väsentliga vid spekulationsbyggande och vid driftspekulation.

2.3 Begreppet prisstegringsvinst/oförtjänt värdestegring

2.3.1 Inledning

I politiska sammanhang har man ofta varit intresserad av det vidare begreppet prisstegringsvinster och inte enbart spekulationsvinster. Särskilt har man velat avgränsa fall med s k oförtjänt värdestegring/ prisstegring, bl a därför att man velat beskatta dessa hårdare.

Hittills har inte vinstbegreppet klargjorts närmare. I det enklaste fallet avses med prisstegringsvinst enbart det faktum att man säljer en fastighet för ett högre pris än vad man köpt den för. I den mån förbättringar vidtagits på fastigheten måste kostnaderna för dessa (eller kostnadernas "genomslag" i marknadspriset) avräknas för att få fram den verkliga vinsten. En annan komplikation är den värdeminskning som en fastighet (normalt byggnaden) undergår genom brukandet. En avskrivningspost bör läggas till prisstegringsvinsten om man vill inkludera "kapitalkonsumtionen" i vinstbegreppet. Vidare kan man fråga sig om vinsten skall beräknas i löpande eller fast penningvärde (nominell resp real vinst). En kompensatio

för penningvärdessförändringar kan vara naturlig för många vid vinstberäkningar, men är på intet sätt självklar. Dessa båda senare komplikationer är dock ej nödvändiga för den fortsatta analysen som mera är en allmän översikt. Det kan dock vara värt att fortsättningsvis hålla komplikationerna i minnet.

Syftet med de följande avsnitten är att diskutera några problem vid definitionen av oförtjänt prisstegring på fastigheter. Innan vi går in på detta skall vi dock göra en översikt av vad som kan göra att priset på en fastighet (i fast penningvärde) stiger.

2.3.2 Orsaker till prisstegring på en fastighet. Översikt

Man kan först och främst skilja mellan de fall där priset stiger på grund av att fastighetens (kända) egenskaper förändras och fall där priset stiger vid givet utseende på fastigheten.¹⁾

1) Observera att när vi talar om fastighetens egenskaper så åsyftas vad som mer precist kunde kallas fastighetens interna egenskaper, dvs vad som finns inom fastighetsgränsen. En fastighets relation till andra fastigheter räknas alltså inte som en egenskap hos fastigheten.

A ----- Prisstegring p g a ändring på fastigheten

- A1 Naturliga förändringar
ex - skog som växer och ökar fastighetens marknadspris
- A2 Vidtagna åtgärder på fastigheten
ex - ny- och ombyggnad, dikning av åkermark
- A3 Upptäckt av okända egenskaper
ex - okänd grusfyndighet, att huset är historiskt intressant

Det som ligger bakom indelning A1 - A3 är alltså vad som orsakat den förändring som i sin tur orsakat prisstegringen.

B ----- Prisstegring vid oförändrade egenskaper hos fastigheten

- B1 Förväntning om ändrad markanvändning
ex - jordbruk till bebyggelse
- B2 Förändringar i fastighetens nära omgivning ¹⁾
ex - ny väg ökar en villas attraktivitet p g a närmare till tätort
- ny väg underlättar transporter från skogsskifte
- företag etableras i orten vilket ökar behovet av småhus och tomtmark
- B2.1 Åtgärden vidtagen av stat
B2.2 "- kommun
B2.3 "- andra fastighetsägare
B2.4 "- fastighetsägaren själv
- B3 Allmänna samhällsförändringar
ex - ökade inkomstnivåer och ökad urbanisering ökar efterfrågan på småhus
- efterfrågan på det fastigheten producerar (t ex jordbruksprodukter) ökar p g a ökade inkomster eller ökad befolkning eller ändrade vanor.
- B4 Institutionella förändringar, ändrad lagstiftning och ändrade skatteregler.
ex - borttagande av glesbebyggelserätt
- ändring av intäktsprocenter och avdragsregler
- B5 Ändrad räntenivå - ändrad inflationstakt

Dessa olika faktorer kan givetvis samverka och särskilt om man studerar en längre tidsperiod kan man inte förvänta sig att en faktor förklarar pristäändringar. I praktiken kan det också vara mycket svårt att reda ut hur olika faktorer inverkat. Låt oss ta ett exempel för att lite närmare belysa hur en typ av avgränsning kan ske.

1) För B2 - B3 gäller alltså att det inte skall vara förväntningar om ändringar i markanvändningen utan att det är en given användning.

Antag att det plötsligt blir en ökad efterfrågan på villor med en simbassäng på tomt. A köper då ett hus utan simbassäng för 250 000 kr, bygger en simbassäng för 10 000 kr och säljer huset för 280 000 kr. Skall man då säga att denna prisstegringsvinst är av typen A2 - beroende av vidtagna åtgärder på fastigheten (A:s byggande av simbassängen) - eller av typen B3 - beroende på ökad efterfrågan på hus med simbassäng?

Ett rimligt svar måste vara att det beror på båda delarna, att det är den ökade efterfrågan på hus med simbassäng som gör att investeringen på 10 000 kr leder till en prisökning med 30 000 kr. (Observera också att detta knappast är en situation som kan bestå. Flerakommer rimligen på idén att bygga simbassäng själva, vilket ökar efterfrågan på hus utan simbassäng och minskar möjligheten att göra stora vinster på simbassängsbyggen.) Punkt A2 - prisstegring p g a vidtagna åtgärder på fastigheten åsyftar alltså normal prisstegring p g a vidtagna åtgärder, medan möjligheten till vinster utöver detta är att hänföra t ex till B2, B3 eller B4.

2.3.3 Oförtjänt prisstegring, avgränsning

När oförtjänt prisstegring avgränsas ifrån annan prisstegring görs det normalt utifrån vad som orsakat prisstegringen. Frågan blir då vilka av de orsaker som angivits i föregående avsnitt som leder till oförtjänt prisstegring.

Bland orsakerna A1-A3, B1-B5 finns både entydiga och mer diskutabla fall, om man utgår ifrån kriteriet att förtjänta vinster har ett samband med nedlagt (eget) arbete.

A2 - prisstegring p g a vidtagna åtgärder - är typexemplet på förtjänt prisstegring.

B1, B2 (utom B2.4) och B3 är typexempel på vad som vanligen betraktas som oförtjänt prisstegring.

B2.4 - där förändringarna på andra fastigheter leder till prisökning men där denna förändring genomförs av fastighetsägaren själv - kan exemplifieras med byggande av en skogsbilväg över annans mark och bör därmed hänföras till förtjänt prisstegring.

I fallet A3 är det dock mer slumpartade faktorer som leder till prisökningen och det bör därför kallas oförtjänt prisstegring. Undantagen är dock delvis det fall under A3 där den nya egenkapen upptäcks genom systematiskt letande från fastighetsägarens sida.

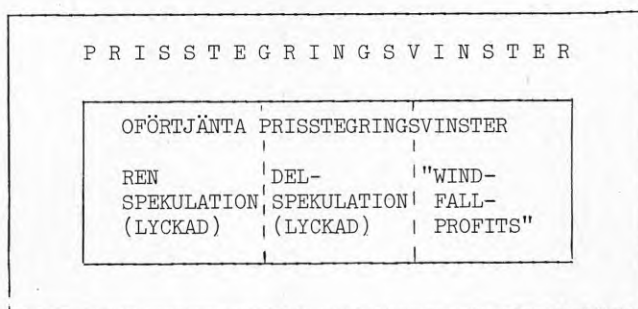
Därmed återstår punkten A1 - naturliga förändringar - och den är lite paradoxal. Å ena sidan säger nog många rättsmedvetande att skogsägaren har rätt till de vinster som uppstår genom skogens tillväxt, den är inte oförtjänt på samma sätt som t ex prisökning p g a förväntningar om ändrad markanvändning. Å andra sidan är det inte primärt så att denna prisökning beror på nedlagt arbete, även om skogsvårdsåtgärder bidragit. Denna paradox kan dock upplösas om man tänker på att dessa naturliga förändringar är förutsebara. Både köpare och säljare är medvetna om dem och priset bestäms med hänsyn till det. Man kan säga att det just är för rätten att tillgodoräkna sig denna avkastning som skogsägaren betalat. Därmed är den förtjänt och i "normalfallet" motsvarar prisstegringsvinsten inte mer än normal förräntning på det kapital som investerats vid inköpet.

Följande tabell sammanfattar vad som enligt ovanstående diskussion kan hänföras till förtjänt resp oförtjänt prisstegring.¹⁾ Något enkelt kriterium för att avgränsa de båda grupperna finns alltså inte. Just denna avgränsning har varit föremål för mycken diskussion genom årens lopp och är i grunden avhängig de politiska värderingar man står för.

Oförtjänt prisstegring	Förtjänt prisstegring
(A3)	A1
B1	A2
B2.1-3	B2.4
B3	
B4	
B5	

2.3.4 Översikt

Nedanstående figur belyser i form av ett diagram förhållandet mellan de centrala begrepp som definierats/avgränsats i detta kapitel.



Figur 2.1 Diagram över de centrala begreppen

Något förenklat kan man ge följande definitioner:

De oförtjänta prisstegringsvinsterna är prisstegringsvinster där ägarens förbättringar av fastigheten inte är orsaken till prisstegringen.

Rena spekulationsvinster är oförtjänta prisstegringsvinster där personen gett sig in i affären enbart i syfte att snabbt tjäna pengar på en förväntad prisstegring.

Delspekulation föreligger när möjligheten att göra en oförtjänt prisstegringsvinst varit en faktor bland flera som haft betydelse för affären.

"Wind-fall-profits" är oförtjänta prisstegringsvinster som uppstår utan att innehavaren gett sig in i affären med tanke på en möjlig prisstegringsvinst.

I kapitlet har även begrepp som spekulationsbyggande och driftspekulation presenterats närmare.

1) Delvis andra diskussioner i denna fråga här t ex förts i SOU 1957:43 och av Sandelin (1977).

2.4 Modeller för analys av spekulaton

2.4.1 Inledning

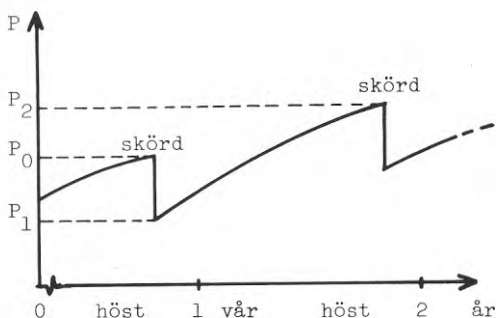
Spekulaton kan studeras mer eller mindre abstrakt och utifrån olika utgångspunkter. Syftet med detta kapitel är att presentera några angreppssätt som anknyter till olika vetenskapers sätt att närma sig frågor om spekulaton.

Tre modeller skall presenteras. Den första anknyter nära till traditionell nationalekonomi och till varor i allmänhet. Det andra ligger också nära nationalekonomi men gäller speciellt fastigheter (råmark). Den tredje modellen representerar ett mer "fastighets-ekonomiskt" angreppssätt där inte så mycket av verkligheten abstraherats bort.

Det bör noteras att inom nationalekonomi används begreppet spekulativt beteende med betydelsen beteende inriktat på (osäkra) vinster. Allt företagande blir då spekulaton och en fråga som nationalekonomi tagit upp är detta spekulativa beteendes roll i marknadsekonomi. Skulle en marknadsekonomi fungera utan spekulaton i denna vidare mening? Det spekulationsbegrepp som vi använder är betydligt snävare och allt företagande är inte spekulaton i vår mening. Sambandet mellan marknadsekonomins existens och beteende inriktat på (osäkra) vinster faller också helt utanför denna rapport's problemställningar.

2.4.2 Nationalekonomisk analys av spekulaton på spannmålsmarknaden

Ett av de vanligaste sätten att åskådliggöra innebörd och konsekvenser av spekulaton kan hämtas ur den traditionella ekonomiska teorin. Detta angreppssätt finns beskrivet hos bl a Samuelson (1969) och Stigler (1970). Man brukar i dessa sammanhang hämta exempel från vetemarknaden, vilket också görs här. I analysen förutsätts att vetemarknaden är en perfekt konkurrensmarknad, dvs att priset bestäms fritt av efterfrågan och utbud samt att det finns ett stort antal köpare och säljare. Man vet att ständiga prisfluktuationer förekommer på vetemarknaden till följd av ojämnt utbud under året (skörd varje höst) och att skördarna kan variera mellan åren (missväxt etc). Prisfluktuationerna har åskådliggjorts i nedanstående figur.



Figur 2.2 Teoretiska s asonpriser f or vete.

I förväg kan man förstås inte veta hur priserna kommer att utvecklas och vi kan låta fig 2.2 avse en spekulatörs bedömning av framtiden på vetemarknaden. Han tror sig veta att skörden år 0 kommer att bli relativt dålig, vilket innebär en starkare prisökning på vete än normalt under perioden fram till nästa skörd. (Efterfrågan på vete antages för enkelhets skull vara konstant under året). Han köper upp ett parti vete till priset P_0 , i likhet med de "normala" köpare som köper för konsumtionsändamål. Spekulatören köper dock för att senare sälja till högre pris, vilket alltså är skillnaden. Genom uppköpen minskar utbudet av vete och priset stiger successivt. Om spekulatörens bedömningar visar sig riktiga, kan han genom att bjuda ut sitt veteparti på marknaden strax innan skörden år 1, göra maximal vinst.

En fråga som diskuterats mycket i nationalekonomisk litteratur är hur spekulatörens påverkar priserna. I exemplet ovan köpte spekulatören när priset var lågt - dvs denne ökade efterfrågan - och priset borde enligt traditionell teori ha varit ännu lägre om det inte funnits några spekulatörer. Spekulatören sålde när priset var högre och denna ökning av utbudet bör ha lett till att priset blev lägre än vad det annars skulle ha varit. Den slutsats som en del nationalekonomer dragit är att spekulatörer (som lyckas) är samhällsnyttiga, eftersom de minskar prisfluktuationerna på marknaden. I avsnitt 2.4.3 och 3.4.1 återkommer vi till frågor om spekulatörens inverkan på marknaden.

2.4.3 En nationalekonomisk analys av fastighetsspekulation

För att närmare exemplifiera det "nationalekonomiska" angreppssättet har vi valt en kanadensisk artikel av Carr-Smith (1975) som hör till de mest genomarbetade inom denna skola. I artikeln görs först en distinktion mellan två typer av spekulatörer.

- a) spekulatörer under konkurrens
- b) monopolistisk spekulatörer

Huvuddelen av artikeln ägnas åt spekulatörer under konkurrens. Inledningsvis görs fem antaganden som sedan avlägsnas ett efter ett.

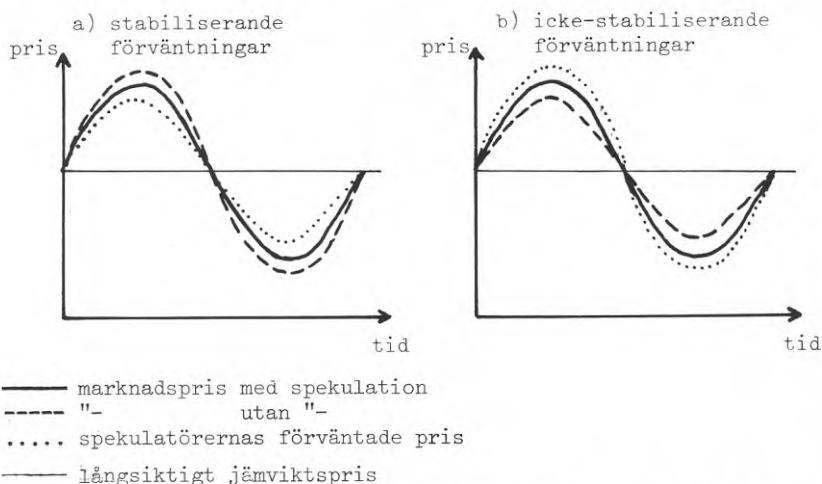
- 1) Fastigheter är homogena varor
- 2) Spekulatörerna som grupp kan skiljas från icke-spekulatörerna
- 3) Spekulatörernas och icke-spekulatörernas efterfrågan är ej beroende av varandra.
- 4) Spekulatörerna har inga fastigheter "på lager" vare sig före eller efter spekulationscykeln
- 5) Den totala effekten av spekulatörerna indikeras av förändrat jämviktspris vid spekulatörens slut.

Man analyserar spekulatörens inverkan genom att jämföra fastighetsmarknaden med respektive utan spekulatörer. Innehavare av mark förutsätts ha ett "reservation price" (en form av individuellt avkastningsvärde) som är givet. Om markpriset överstiger detta "reservation price" utbjuder man mark till försäljning och omvänt så efterfrågar man mark.

Med hjälp av konventionella utbuds- och efterfrågekurvor visas att priset på mark kommer att stiga till följd av spekulatorernas aktivitet. Vid detta högre pris kommer den icke-spekulativa efterfrågan att minska. I ett senare skede bjuder spekulatorerna ut den förvärvade marken; deras efterfrågan minskar. Spekulatorernas "reservation price" är vad man ursprungligen betalade för marken. Ett högre pris innebär vinst, ett lägre pris innebär förlust. Vilket som kommer att inträffa beror på efterfrågan på mark i detta senare skede.

En förutsättning i ovanstående resonemang är att varje part har ett givet "reservation price". Det vore mera verklighetsnära att anta att varje "reservation price" är beroende av bl a hur marknadspriserna utvecklas. Stigande priser borde medföra stigande "reservation price" och omvänt. Artikelförfattarna inser också detta samband och inför därför en modell med cykliska prisfluktuationer, likt den modell vi använde i exemplet om vetemarknaden.

Om vi tillfälligtvis accepterar modellen med cykliska fluktuationer kan spekulatorernas aktivitet ge två resultat, vilka redovisas i nedanstående figur:



Figur 2.3 Prisfluktuationer med stabiliserande och icke stabiliserande förväntningar

I den vänstra figuren får spekulatorernas verksamhet en utjämnande verkan. De uppskattar vändpunkterna korrekt men underskattar fluktuationernas storlek. I den första fasen säljer spekulatorerna eftersom de förväntar ett lägre pris än det verkliga marknadspriset. Därför blir marknadspriset lägre än vad det skulle ha varit om det ej funnits spekulatorer. I den andra fasen förväntar spekulatorerna ett högre pris än det verkliga marknadspriset och köper sålunda i denna fas, vilket gör att marknadspriset blir högre än om inga spekulatorer funnits. Spekulatorerna gör vinster genom att sälja till ett högre pris än förväntat i den första fasen och köpa till ett lägre pris än förväntat i den andra.

I den högra figuren resulterar spekulatörernas verksamhet i att fluktuationerna blir större. Man överskattar priset i den första fasen och köper följaktligen i denna fas. I den andra fasen under skattar man marknadspriset och säljer. Spekulatorerna gör här förluster, eftersom man köper till ett högre pris än det verkliga marknadspriset och säljer till ett lägre pris än marknadspriset. Eftersom spekulatörerna förutsätts vara vinstmaximerande, brukar man hävda att de måste bete sig som i den vänstra figuren om de överhuvudtaget vill vara med på marknaden. Spekulationen skulle alltså i regel vara stabiliserande. Vidare brukar man hävda att spekulatörernas verksamhet inte har något inflytande på det långsiktiga marknadspriset, eftersom svängningarna hela tiden sker symmetriskt runt detta.

Ovanstående gäller dock knappast om vi närmar oss verkligheten ett stycke. Det finns inga belägg för att priserna på fastigheter skulle uppvisa cykliska fluktuationer kring ett långsiktigt jämviktspris. De fluktuationer som i vissa fall har redovisats i empiriska studier är mera beroende av andra faktorer såsom:

- prismaterialet avser ej helt jämförbara objekt
- varierande förhandlingsstyrka mellan köpare och säljare
- slumpen

De fluktuationer som påvisats är inte cykliska utan mera oregelbundna och i de flesta fall koncentrerade runt en mer eller mindre stigande pristrend. (Hur spekulatörernas verksamhet kan påverka prisbildningen behandlas i avsnitt 3.4.1). Vidare är analysen ovan alltför statisk, eftersom hänsyn inte tas till att spekulatörerna förändrar sin prisbedömning med utgångspunkt från marknadspriserna vid varje tillfälle. Det är dessutom inte troligt att spekulatörerna är tvungna att sälja vid ett visst tillfälle. Detta gäller speciellt i en situation där man gör förluster; man försöker i stället behålla fastigheten tills man får bättre betalt för den. Genom att inte bjuda ut fastigheten till försäljning kan utbudet minskas och priset hållas uppe. Denna effekt är speciellt markerad om flera spekulatörer agerar på samma sätt eller om de på annat sätt har en stor del av marknaden.

Avsnitten om spekulatörernas verksamhet avslutas med en viktig distinktion. Carr-Smith (1975) framhåller att spekulationscykeln på fastighetsmarknaden kan vara ganska långvarig. Ofta är dessutom spekulationsaktiviteten kombinerad med exploatering av råmark. Detta betyder att man i den föregående analysen tagit för litet hänsyn till effekter under spekulationscykeln. De långa innehavstiderna medför långvarig prispåverkan och sambandet med exploatörsverksamhet gör problemen betydligt mera komplexa.

De flesta artiklar i den "rationalekonomiska" skolan utgår ifrån kunskaper om aktie- och varumarknader, vilka man försöker överföra till fastighetsmarknaden. Ofta är dock kunskaperna om fastighetsmarknadens "egenheter" alltför knapphändiga, varför analysen blir statisk och verklighetsfrämmande. De modeller man arbetar med ger dock en allmän insikt om marknadsmekanismernas funktion.

Det bestående intrycket av denna och de flesta andra artiklar i den "nationalekonomiska" skolan är att man försöker applicera kunskaper om aktie- och varumarknader på fastighetsmarknaden. Detta är förståeligt med tanke på den bakgrund de flesta artikelförfattare har. Oftast är dock kunskaperna om fastighetsmarknadens "egenheter" alltför knapphändiga, varför analysen ofta blir statisk och verklighetsfrämmande.

Vilka särdrag har fastighetsmarknaden? En viktig sak är att fastigheterna är mer eller mindre unika, vilket i sin tur sammanhänger med att de lägesmässigt är fixerade och har lång varaktighetstid. Förväntningar om framtiden spelar därför stor roll. Parterna på fastighetsmarknaden har ofta liten erfarenhet av fastighetstransaktioner och ofullständig information om marknaden i övrigt. Fastighetsköp finansieras till mycket stor del med lån. Sist men inte minst påverkas fastighetsmarknaden mer än andra marknader av institutionella förhållanden; lagregler av olika slag, inklusive skatteregler.

Alla dessa särdrag hos fastigheterna och hos fastighetsmarknaden påverkar prisbildningen. I jämförelse med "normala" varumarknader kan konstateras att det finns större variationer i enskilda priser på fastighetsmarknaden. Detta ger utrymme för spekulation, som inte sammanhänger med fluktuationer beroende på utbuds- och efterfrågeförhållanden. I stället är det kanske främst förhandlingsstyrka, kunskaper, lånemöjligheter, betalningsvillkor och dylikt som medverkar till prisvariationerna.

2.4.4 Ett fastighetsekonomiskt angreppssätt

En av de mera uppmärksammade artiklarna inom området under senare år (Lindeman 1976) har ett mera verklighetsnära angreppssätt än de tidigare redovisade. Låt oss kalla detta angreppssätt för det fastighetsekonomiska angreppssättet. Vad som skiljer detta från den nationalekonomiska modellen är att man går in mera i detalj på fastigheternas och fastighetsmarknadens egenart. Bl a tas hänsyn till låne- och skatteeffekter vilka ofta kastar om begreppen och leder till helt andra slutsatser än om sådana hänsyn inte togs.

Även Lindemans artikel behandlar spekulation i råmark, men analysen är i stora delar tillämplig även på andra fastighetstyper, kanske speciellt hyresfastigheter. Inledningsvis skisserar Lindeman en situation med en expanderande tätort där omgivande råmarksområden förväntas exploateras inom en snar (?) framtid. Eftersom fastighetsbeskattningen i USA är mycket högre än i Sverige, medför de stigande förväntningsvärdena allt högre och mera kännbara skatter för den ursprungliga fastighetsägaren/ brukaren. Samtidigt är denne medveten om att han kan göra en vinst om han säljer sin fastighet. Försäljningssumman kan t ex användas för att köpa en ny större fastighet längre från tätorten. Köparen av råmarksfastigheten kallas av Lindeman för "holder" vars funktion är att passivt inneha marken tills den kan exploateras. Denne kan då sälja den till en slutlig brukare, en exploatör. Spekulatören är identisk med "holdern". Exploatören kan också vara identisk med "holdern", nämligen om denne förvärvar marken direkt från brukaren. Spekulatörens motiv för att köpa är att tillgodogöra sig en framtida vinst beroende på förväntad marknadsprisstegring på fastigheten. Om spekulatören och exploatören är identiska kan denne tillgodogöra sig både spekulationsvinst och exploateringsvinst.

Kärnpunkten i spekulatörens räkning är att spekulatören räknar med att det någon gång inom en snar framtid kommer en köpare som är villig att betala mera för fastigheten än vad han själv betalat. Ett viktigt begrepp i dessa sammanhang är "leverage" (ung hävstångseffekt). Man åsyftar här den procentuella tillväxten på eget kapital, som vid given prisutveckling är större ju mindre eget kapital man har i fastigheten. Ett enkelt exempel visar effekten.

Förutsättningarna är följande: En fastighet ökar i pris från 500 000 kr år 1 till 600 000 kr år 5. Prisökningen är alltså 100 000 kr eller 20% på 5 år. Inga hänsyn tas till räntor och amorteringar på lånat kapital.

Tabell 2.1 Leverageeffekt vid varierande andel lånat kapital

Lånat kapital i % av pris år 1	leverage i % år 1-5	leverage som % ränta-på-ränta per år
0	20	3,7
50	40	7,0
75	80	12,5
90	200	24,6
95	400	38,0

Om fastighetens pris sjunker kommer, i analogi med ovanstående, det egna kapitalet att först drabbas. Genom att satsa så litet eget kapital i så många fastigheter som möjligt maximeras förrentningen på det egna kapitalet, om priserna stiger.

En annan viktig faktor är de betalningsvillkor som överenskommes. Med betalningsvillkor avses här dels köparens kontantinsats dels ränte- och amorteringsvillkor för det lånade kapitalet. Utfallet av en transaktion kan variera kraftigt beroende på dylika villkor. Betydelsen av kontantinsatsen visades ovan.

Köparen strävar efter att få så förmånliga betalningsvillkor som möjligt. Detta betyder att han vill ha lägsta möjliga ränta och lägsta möjliga amorteringar. Att undvika amorteringar är här det viktigaste med tanke på att räntorna är avdragsgilla. Det enklaste sättet att få amorteringsfria lån är att låna av säljaren i form av en sk säljarrevers. Speciellt vid köp av råmarksfastigheter är detta oftast det enda sättet att finansiera köpet. I tider av kreditvärigheter är säljarreverser en vanlig finansieringsform även för andra fastighetstyper. För att säljaren skall acceptera de för köparen förmånliga betalningsvillkoren måste priset på fastigheten höjas. Detta högre "officiella" pris är det pris som blir allmänt känt och sålunda kan förfaringsättet ha en allmän prishöjande effekt. För säljaren kan det dessutom vara fördelaktigt att slippa ränteinkomster i beskattningshänseende.

Om köparen är en spekulatör är det troligt att han försöker sälja fastigheten efter några år. Slutbetalningen av lånet/säljarreversen samt eventuell ränta tas då direkt ur köpeskillingen och spekulatören låter sålunda den nye köparen fullgöra spekulatörens skyldighet mot långivaren. Den nye köparen försöker troligen på motsvarande sätt att låna av spekulatören för att finansiera köpet och likadant gör näste köpare. Vi får en sk spekulationskedja. Lindeman redovisar ett exempel på en sådan spekulationskedja som nedan genomgås relativt ingående:

Förutsättningarna är följande:

En hypotetisk fastighet (det kan t ex röra sig om en mindre råmarksfastighet) försäljs år 0 för 100 000 kr. I fortsättningen försäljs den vart tredje år med 75% vinst på den tidigare köpeskillingen. Endast de 12 första årens betalningar redovisas. 29% av köpeskillingen betalas kontant. Resten utgörs av säljarreverser (lån från säljaren) vars villkor framgår nedan. Säljaren betalar 10% av försäljningssumman i mäklarprovision och omkostnader. Varje köpare övertar de lån (säljarreverser) som vid köpetillfället finns i fastigheten. Ingen direkt hänsyn tas till inflations- och skatteeffekter. Alla summor anges avrundade till närmaste tusental kronor.

Villkoren för säljarreverserna är följande:

revers nr	lånesumma	räntevillkor	amorteringsvillkor	löptid
1	71 000	8%, år 1-20	1/10 per år, år 11-20	20 år
2	53 000	8%, år 4-15	1/7 per år, år 9-15	15 år
3	93 000	8%, år 7-14	1/5 per år, år 10-14	8 år
4	171 000	annuiteter å 8%, år 10-15		

I figur 2.4 har spekulationskedjan åskådliggjorts grafiskt.

Spekulatör nr 1 (S1) köper fastigheten år 0 för 100 000 kr. S1 betalar 29 000 kr kontant och övertar det befintliga lånet på 71 000 kr (revers nr 1). År 1 och 2 betalar S1 ränta på lånet. År 3 säljer han till spekulatör nr 2 (S2) för 175 000 kr. S2 betalar 51 000 kr kontant och lånar resterande 53 000 kr från S1 i form av revers nr 2, samt övertar den befintliga reversen på 71 000 kr.

71 000 kr	revers nr 1
53 000 kr	revers nr 2
<u>51 000 kr</u>	kontantinsats
175 000 kr	köpeskillning

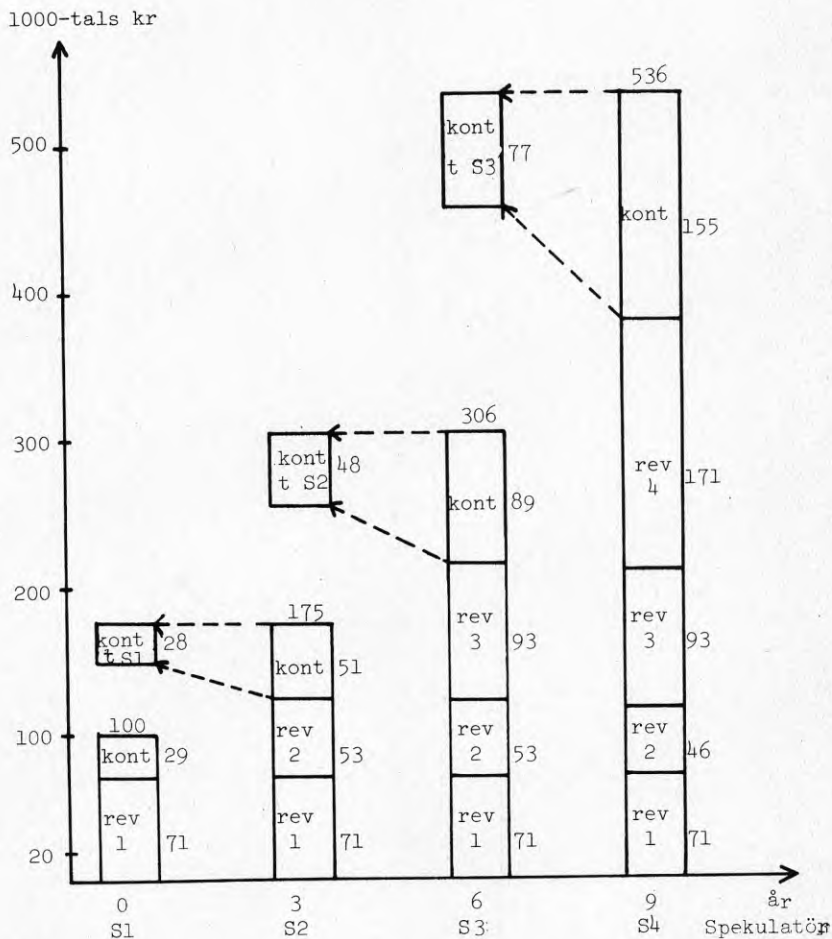
S1 betalar ränta och försäljningsomkostnader ur försäljningsvinsten och får ut 28 000 kr kontant (51 000-23 000=28 000). Han kan vidare se fram emot räntebetalningar och amorteringar på den säljarrevers han fick från S2. S2 betalar räntor på reverserna nr 1 och 2 under åren 4 och 5. År 6 säljer han till spekulatör nr 3 (S3) för 306 000 kr. Denne betalar 89 000 kr kontant och övertar reverserna nr 1 och 2 samt lånar resterande 93 000 kr av nr 2 (revers nr 3).

71 000 kr	revers nr 1
53 000 kr	revers nr 2
93 000 kr	revers nr 3
<u>89 000 kr</u>	kontantinsats
306 000 kr	köpeskillning

S2 betalar ränta och försäljningsomkostnader ur försäljningsvinsten och får ut 48 000 kr kontant. S3 betalar räntor på reverserna 1, 2 och 3 under åren 7 och 8. År 9 säljer han till spekulatör nr 4 (S4) för 536 000 kr varav 155 000 kr betalas kontant. Nr 4 övertar reverserna 1, 2 och 3 samt lånar resterande 171 000 kr av nr 3 (revers nr 4).

71 000 kr	revers nr 1
46 000 kr	revers nr 2 (1 års amortering från dragen)
93 000 kr	revers nr 3
171 000 kr	revers nr 4
<u>155 000 kr</u>	kontantinsats
536 000 kr	köpeskilling

S3 betalar ränta, amortering och försäljningskostnader ur försäljningsvinsten och får ut 77 000 kr kontant.



Figur 2.4 Utfall och lånebilder vid spekulationskedja.

"Drivkraften" bakom spekulationskedjan är i detta fall förväntningen att priset skall stiga. Varje spekulator förväntar sig att han kan sälja fastigheten med vinst och därför kan han åtaga sig de allt mera betungande betalningsskyldigheterna. Kedjan kan naturligtvis inte drivas hur långt som helst. Till slut kan innehavaren inte fullgöra sina skyldigheter gentemot de tidigare ägarna. Två alternativ finns då, antingen försätts ägaren

i konkurs och fastigheten försäljs på exekutiv auktion eller så återgår köpet. I det senare fallet kan fastigheten gå tillbaka till den ursprunglige innehavaren. Om detta sker beror på om säljarreverserna är förenade med återgångsklausuler.

De deltagande spekulatörerna har troligtvis olika grad av kunskap om fastighetsaffärer. Den första spekulatören är normalt "driven" och insatt i denna typ av affärer. Alltefter som priserna stiger börjar mindre och mindre insatta personer att ge sig in, lockade av möjligheten att tjäna stora pengar. Den sista köparen som får stå för de mest betungande åliggandena är den minst insatta och får också i slutet ta på sig ansvaret för "kraschen". De andra klarar sig någorlunda helskinnade ur äventyret. På sätt och vis kan man säga att köparna successivt lurar varandra. De första spekulatörerna kan dessutom utnyttja de kontanter man får ut vid försäljningen till att ge sig in i nya spekulationsaffärer, där förfarandet är likartat.

Lindeman pekar också på en ytterligare konsekvens av spekulationskedjan. Själva föremålet för spekulatörerna förändras av spekulatörerna. Fastigheten ligger som säkerhet för allt högre och högre lånebelopp. Juridiskt sett är alltså en ytterst liten del ägarens eget kapital. Detta eftersträvas också av spekulatörerna. Man vill ha så stor leverageeffekt som möjligt. Men dessa inteckningar gör att t ex ett råmarksområde ej är attraktivt för en exploatör. Spekulatörernas inbördes affärer kan vara förenade med villkor som ej kan accepteras av en slutlig "användare". Den vanligaste invändningen från en exploatörs sida är naturligtvis att priset är för högt upptrissat genom spekulationskedjan. Exploatören väljer då att köpa och exploatera en annan, kanske mindre lämpad men billigare, fastighet. Denna effekt kallas i engelskspråkig litteratur "leap-frogging" och konsekvensen kan vara ett olämpligt samhällsbyggande. I detta sammanhang bör tidsaspekten betonas. En spekulationskedja i fastigheter påverkar marknaden under mycket lång tid. Spekulationskedjor av detta slag har förekommit och förekommer i Sverige, kanske inte så mycket vad gäller råmarksfastigheter som hyreshusfastigheter (se vidare kapitel 7).

2.4.5 Avslutning

De modeller som presenterats ovan är enbart avsedda som exempel på spekulationsstyper och sätt att studera spekulatörerna. En viktig slutsats är dock att analyserna måste ta hänsyn till de speciella egenskaperna hos det objekt och den marknad det gäller. Samtidigt får man inte fastna i detaljer och tappa bort övergripande faktorer som kan ligga bakom.

Vi har därför valt att i kapitel 3 ta upp övergripande orsaker till spekulatörerna och de konsekvenser som spekulatörerna kan leda till. Därefter behandlas olika fastighetstyper i särskilda kapitel och där beskrivs mera i detalj de särdrag som kan vara väsentliga för förståelsen av spekulatörerna i resp objekt.

3 ORSAKER OCH KONSEKVENSER: EN ÖVERSIKT

3.1 Inledning

Vad är det som gör spekulering möjlig? Vad är det som gör att spekulering kan bli framgångsrik? Varför ägnar sig någon åt spekulering? Vilka konsekvenser får spekulering för fastighetsmarknaden, för olika spekulationsobjekt och för olika grupper i samhället?

I detta kapitel skall vi ge en bred översikt över tänkbara svar på ovanstående frågor. Det finns både olika spekulationsbegrepp och olika spekulationsobjekt. Det är knappast troligt att samma orsaker och konsekvenser gäller oberoende av vad som mera exakt menas med spekulering eller oberoende av typ av spekulationsobjekt. Som exempel härpå kan nämnas spekulering i statligt belånade småhus kontra driftspekulering i hyreshusfastigheter, vilka företer väsentliga skillnader både beträffande orsaker och konsekvenser. Rent allmänt gäller dock att det finns flera gemensamma övergripande orsaker till och konsekvenser av spekulering.

Om vi börjar med de övergripande orsakerna till spekulering så kan följande nämnas

- o prisstegringar
- o prisvariationer
- o inflationen
- o skattesystemet
- o samhällseliga regleringar av olika slag

De personliga faktorer som gör att någon ägnar sig åt spekulering kan återföras på t ex

- o värdesystem
- o kunskaper
- o kontakter

De övergripande konsekvenserna av spekulering kan grupperas enligt flera kriterier. Vi har valt att göra följande indelning:

- o konsekvenser för fastighetsmarknaden
 - inverkan på prisnivåer
 - inverkan på omsättning
- o konsekvenser för objekt och nyttjare
 - inverkan på fastighetens skötsel och utnyttjande
 - konsekvenser för hyresgäster och andra nyttjare
- o konsekvenser för samhället som helhet
 - inverkan på samhällsbyggandet
 - fördelningspolitiska konsekvenser

Dessa tre typer av konsekvenser är nära beroende av varandra. Som kommer att framgå är konsekvenserna beroende av vad det är för typ av spekulering - om det är ren spekulering eller delspekulering. Vi återkommer till detta i avsnittet om de olika fastighetstyperna.

Konsekvenserna kan givetvis grupperas även på andra sätt. National-ekonomer brukar t ex dela upp konsekvenser i effektivitetskonsekvenser och fördelningskonsekvenser. Uppdelningen ovan är dock mer konkret och ligger närmare de aspekter som den politiska debatten cirklat kring. Därför har vi valt denna uppdelning även om den kanske inte är lika systematisk i en djupare mening, dvs risken för "dubbelräkningar" är större. Det senare har dock mindre betydelse, givet vårt översiktliga syfte.

3.2 Övergripande orsaker

3.2.1 Prisstegring

En orsak till att det är möjligt att göra spekulationsvinster på fastighetsinnehav kan uppenbarligen vara att priserna på fastigheterna stiger. Frågan blir emellertid vad som kan ligga bakom denna prisstegring.

I och för sig finns här en rad standardsvar av typen "efterfrågan stiger", men låt oss för att belysa problemet se prisstegringen på fastigheterna ur ett avkastningsvärdeperspektiv. Detta kan vara naturligt särskilt när det gäller lantbruks- och hyreshusfastigheter.

I det följande kommer prisstegringarna att diskuteras i reala termer, dvs prisstegringar utöver inflationen. Detta är i och för sig inget nödvändigt villkor i detta sammanhang, eftersom man mycket väl kan tänka sig att en spekulatör är nöjd med nominella vinster. Det följande resonemanget är tillämpligt även för detta svagare villkor.

Antag att realpriset bestäms utifrån en bedömning av framtida avkastning. Om bedömningen av den framtida avkastningen (lik som fastighetens egenskaper) inte förändras mellan år 0 och år 1 så borde därmed inte heller realpriset förändras. Plötsligt kan dock något oförutsett ske, vilket leder till att förväntningarna om framtida avkastningar ändras. Detta leder i sin tur till att realpriset ändras.

Det vore dock konstigt om man genomgående skulle göra sådana felbedömningar av framtiden, att man varje år reviderar avkastningsbedömningen uppåt och därigenom får en realprisökning. En kontinuerlig realprisökning förefaller därmed mycket svårförklarlig - givet att marknaden består av kalkylerande och framtidsbedömande personer.

Är det då troligt att förväntningar om kontinuerligt stigande reala avkastningar ligger bakom noterade realprisstegringar på t ex lantbruksfastigheter och småhusfastigheter? Erfarenheter från fastighetsmarknaden i form av olika undersökningar talar emot detta.

Andra, måhända troligare, förklaringar till en kontinuerlig realprisökning kan vara:

- o Man betalar ett högre pris därför att man räknar med att snart kunna sälja till ett ännu högre pris. Ingen direkt koppling till avkastningen finns. Detta är grunden för en s k spekulationskedja som pågår till krasch (se avsnitt 2.4.4).

- o Man bestämmer priset huvudsakligen utifrån avkastningen inköpsåret och de närmast föregående åren. Om då avkastningen stiger år från år så kan man komma att betala mer år från år och därmed noteras en realprisstegring. Detta fall har en del gemensamt med fallet ovan - men "mekanismen" är olika.

3.2.2 Prisvariationer

Spekulation på varumarknader brukar ofta vara möjlig just därför att priserna varierar relativt mycket både inom ett år och mellan flera år. Spekulatören lever på att köpa när varorna är billiga och sedan sälja när priserna är på topp. Prisfluktuationerna och spekulationsvinsterna kan uppstå utan att realpriserna stiger - det behöver inte finnas någon uppåtgående trend i prisutvecklingen. Se avsnitt 2.4.2.

Prisfluktuationer i denna mening ligger dock knappast bakom spekulering i fastigheter av det enkla skälet att några markanta kortsiktiga prisfluktuationer av denna typ knappast förekommer på fastighetsmarknaden. I stället har det varit fråga om relativt stabila trender.

De enskilda prisnoteringarnas variationer kring den allmänna pristrenden är mera intressanta i fastighetssammanhang. Eftersom fastigheter ej är homogena "varor", såsom exempelvis vete, är det svårare att fastställa en enhetlig prisnivå. (Se avsnitt 2.4.3 för diskussion om fastighetsmarknadens särdrag). Detta medför att t ex spekulatörens förhandlingsskicklighet blir en viktig faktor. När spekulatören köper försöker han övertyga säljaren att hans fastighet har ett lågt värde. När spekulatören säljer försöker han övertyga köparen att fastigheten har ett högt värde. Kunskaper och kontakter har ett avgörande inflytande i dessa situationer.

3.2.3 Inflationen

Sambandet inflation-spekulation är komplext. Det kan tyckas att inflationen i sig är ganska ointressant. Om alla priser stiger i samma takt borde det ju inte uppstå några möjligheter för spekulatörer. Visserligen kan de sälja till ett nominellt sett högre pris, men om priset reallt är detsamma så kan man hävda att det är missvisande att överhuvudtaget tala om vinst - och så självklart också att tala om spekulationsvinst.

Inflationen blir dock intressant när man för in belåning i bilden. Det sägs ju ofta att inflationen gynnar låntagare, eftersom inflationen urholkar realvärdet av räntor och amorteringar. Detta är dock en alltför grov bild och vem som vinner respektive förlorar på inflationen är beroende av hur inflationen påverkar lånevillkor o dyl. Låt oss se på några olika fall.

Antag att penningvärdet varit konstant under en lång tid och att lånevillkoren bestämts i tron att det inte skall bli någon inflation. Om lånevillkoren är fastställda en gång för alla kommer låntagarna att vinna om en inflation plötsligt uppstår. I detta fall blir det just så att räntor och amorteringar blir mindre reallt sett, därför att inflationen urholkar de nominellt fastställda betalningarna.

Långgivarna kommer dock knappast att passivt åse detta. Förväntar man sig inflation även i framtiden så kommer troligen långgivarna att anpassa lånevillkoren så att de inte förlorar om det blir inflation. Ett långtgående steg är då införandet av indexlån, där lånebeloppet kontinuerligt räknas upp med inflationsprocenten. Därmed stiger ju både nominella räntor och amorteringar med inflationen och i princip gör låntagaren ingen inflationsvinst. Köp av fastigheter med baktanken att "tjäna pengar på lånen" skulle därmed inte vara möjligt.

En mindre radikal åtgärd från långgivarnas sida är att höja räntesatsen för att på så sätt kompensera sig för inflationen. Man kan säga att en del av de "verkliga" amorteringarna sker i form av räntebetalningar. Höjs räntan tillräckligt skulle alltså inflationen inte leda till några vinster för låntagarna genom att långgivarna tar ut en del av amorteringen i räntesatsen. En ytterligare komplikation är dock skattesystemet. Räntor är avdragsgilla medan amorteringar inte är det. Om amorteringarna tas ut i form av räntor så vinner låntagarna på det, därför att amorteringarna då blir avdragsgilla och minskar skattebetalningen. Inflation med kompensation i form av räntehöjningar kan alltså trots allt leda till fördelar för låntagarna och därmed medföra att man tjänar "extra" på ett fastighetsinnehav.

3.2.4 Skattesystemet

Skattesystemet inverkar på många sätt och ett har belysts ovan, nämligen hur nominella lånevillkor kopplat till ränteavdragen ger låntagaren inflationsvinster. Någon mer fullständig genomgång av skattesystemets inverkan görs ej här utan vi tar bara upp några principiella frågor. Mera konkreta exempel finns i avsnitten om de olika fastighetstyperna.

Skillnader i skatteregler mellan olika typer av objekt är en väsentlig faktor för att förklara vissa köp. I fastighets-sammanhang har det t ex talats om särskilt fördelaktiga regler för förmögenhetsbeskattning (man utgår från taxeringsvärdet) och för realisationsvinstbeskattning (jfr aktier där indexuppräknning inte får göras på samma sätt). Även skillnader i regler för olika typer av skattesubjekt medför att olika priser kan betalas för en och samma fastighet. Man kan exemplifiera med andelshus kontra bostadsrättsföreningar. I det första fallet fastställs inkomsten av fastigheten enligt konventionell metod, vilket ofta innebär att inkomsten blir negativ och kan dras av mot andelsägarnas övriga inkomster. I det andra fallet kan ej motsvarande underskott dras av, eftersom bostadsrättsföreningen ej har andra inkomster än schablonintäkten från fastigheten. Den sk uppskovsregeln vid realisationsvinstbeskattning torde verka prishöjande. Denna regel innebär att en skattepliktig vinst av viss storlek får plöjas ned i en dyrare ersättningsfastighet. Genom att vinsten ej indexuppräknas vid en senare försäljning av ersättningsfastigheten finns möjligheter till inflationsvinster.¹⁾

1) Sedan detta skrevs har reglerna skärpts bl a på denna punkt, se prop 1978/79:54.

Kopplingen mellan allt detta och spekulation i fastigheter är dock litet oklar. För spekulatören kan dessa skattefaktorer vara av intresse därför att de är en bidragande faktor till de prisökningar som ger spekulatören vinst. I vissa fall köper man en fastighet av skatteskal. Observera dock att detta inte är spekulation i "traditionell mening", utan bör kallas skattemässig placering. Se vidare avsnitt 4.1.

En speciell koppling mellan skattesystem och spekulation kan finnas i det att man "spekulerar i skatteförändringar". Det skulle alltså vara fall där ett objekt köps i tron att skattesystemet snart ändras på ett sätt som höjer priset på dessa objekt. Huruvida det finns någon sådan spekulation i fastigheter i dag är dock mer tveksamt. Skattereglerna är ju ofta så fördelaktiga att förväntningarna rimligen går åt andra hållet, dvs att man förväntar sig skärpningar. Däremot har det funnits tillfällen då man kunde köpa billigt på grund av förväntade skatteförändringar. Ett exempel är införandet av "evig" realisationsvinstbeskattning år 1968 då utbudet av fastigheter var ovanligt stort just innan lagändringen genomfördes.

3.2.5 Samhälleliga regleringar av olika slag

Rubriken syftar här på olika ingripanden av stat och kommun som återverkar på fastighetsmarknaden. Den intressanta frågan är om dessa ingripanden på något sätt ökat möjligheterna att göra spekulationsvinster.

Ett exempel på detta är följande:

Genom att kommunerna säljer tomter och småhus till självkostnadspris öppnas möjligheten att ställa sig i kö, få ett hus och sedan snabbt sälja det till marknadspris. Man får då en vinst motsvarande skillnaden mellan marknadspris och självkostnadspris. Detta har numera lett till ett antal motåtgärder från samhällets sida, vilka behandlas i avsnitt 8.7.

I de följande kapitlen kommer andra exempel att beröras, t ex om prisutvecklingen på lantbruksfastigheter beror av hur priserna bestäms på jordbruksprodukter.

3.3 Personliga faktorer

3.3.1 Inledning

Vid förklaring av spekulation kan det vara motiverat att skilja mellan vad som möjliggör spekulation och vad det är som gör att vissa personer utnyttjar dessa möjligheter. Det är värdefullt att se på de faktorer som ligger bakom spekulatörens handlande. Det räcker inte att betrakta det som en självklarhet att olika människor utnyttjar de möjligheter att tjäna pengar som finns.

Begreppet spekulation kan som framgått av kapitel 2 ges en snävare och vidare innebörd. Vi är i detta avsnitt främst intresserade av den snävare innebörden, alltså affärer som görs i syfte att göra snabba och stora vinster i samband med köp och försäljning av en vara.

De motiv som gör att någon överhuvudtaget ägnar sig åt spekulation kan skilja sig från de motiv som låg bakom att en person gav sig in i en speciell spekulationsaffär. Denna distinktion kan vara värdefull att hålla i minnet vid studiet av de följande avsnitten.

3.3.2 Värdesystem

Begreppet värdesystem kan ses mer eller mindre "djupt" och kan täcka allt ifrån världsåskådning/livsstil till ställningstagande i konkreta frågor. I en vag mening kan världsåskådningen spela in genom att den styr det sätt på vilket man ser världen och vad man "lägger märke till". Det är ett faktum att vissa personer inte tänker på att det kan finnas vissa spekulationsmöjligheter, medan andra tycks vara på ständig jakt efter mer eller mindre originella sätt att mer eller mindre legalt komma över pengar. Man kan också formulera skillnaden så att medan de förstnämnda inte tycks vara intresserade av att skaffa sig kunskap om spekulationsmöjligheter, så är de andra i hög grad inriktade på det.

Detta exempel belyser en skillnad i vad som kan kallas livsstil. Om man vill gå djupare och förklara vad skillnaden beror på så är rimligen en viktig faktor vilken "subkultur" i samhället personerna härstammar från eller umgås i. Om samtal om smarta affärer (och skattefiffel) är vanliga i de kretsar man umgås i ligger det nära till hands att man får ett "spekulationsinriktat" perspektiv: Det är status att ha gjort smarta affärer och detta är då ett motiv för att ägna sig åt dem.

När det gäller enskilda affärer så spelar de mera konkreta värderingarna troligen en större roll. Det finns gränser för vad man vill göra, riskera eller bidra till.

3.3.3 Kunskaper

En förutsättning för att man skall ägna sig åt spekulation är att man har relativt goda kunskaper om det som spekuleringen gäller och hur man skall gå till väga. Ofta kan det vara relativt djupgående kunskaper om hur t ex skattesystem och olika marknader ser ut, samt om olika finansieringssätt. Det krävs också mer

konkreta kunskaper om tillvägagångssätt: Hur man t ex skall gå till väga för att få tag i varor av det aktuella slaget.

Ser man på en enskild affär så är kunskaperna om just detta "objekt" i hög grad avgörande för vilka som kan ge sig in i affären. Det kan vara en relativt liten grupp som överhuvudtaget har kunskap om att t ex en fastighet är till salu (eller på väg att bli det).

Vidare krävs oftast en ingående marknadskänedom och känsla för vad som "är på gång" för att en spekulation skall ge ett lyckat resultat.

Som antydde i föregående avsnitt är dock förklaringar som lägger tonvikt vid kunskaperna ganska ytliga, eftersom kunskaper är något som många kan skaffa sig. Den som verkligen är intresserad av att ägna sig åt spekulationsaffärer skulle kunna skaffa sig sådana kunskaper.

3.3.4 Kontakter

Kontakter står i ett komplicerat förhållande till de föregående faktorerna. Man kan säga att kontakterna är bra därför att de ger kunskaper. Det skulle alltså vara en förklaring till varför vissa personer har kunskaper (om specifika objekt), medan andra inte har det.

Kontakterna innebär också att genomförandet av affärerna underlättas. Affärerna går snabbare när man t ex vet vart man skall vända sig och är känd där. Via kontakterna kan man t ex låna pengar på ett sätt som ej skulle gå utan kontakterna. I vissa fall är kontakterna kanske en förutsättning, medan det i andra fall "bara" är något som underlättar.

Låt oss ge ett litet exempel på hur kontakterna medverkar till en lyckad spekulation. Innan devalveringen av den svenska kronan i augusti 1977 blev det relativt allmänt känt att Sverige skulle devalvera. Flera personer tog då tillfället att köpa så mycket D-mark man fick, i syfte att göra en kursvinst. De som hade väl utvecklade bankkontakter kunde genomföra både inköp och den senare försäljningen av valutan med hjälp av ett par telefonsamtal. En person som ej var känd i banken skulle åtminstone ha fått bemöda sig att gå dit och göra transaktionen.

Kontakterna har också samband med värdesystem i det att det beror av personernas sociala bakgrund och de kretsar man umgås i.

3.3.5 Avslutning

Exakt hur dessa olika faktorer samverkar varierar naturligtvis från fall till fall. Det finns sannolikt systematiska variationer mellan olika typer av objekt, exempelvis kommunalt förmedlade småhus kontra hyreshusfastigheter. Här krävs dock sociologiska och psykologiska studier innan något egentligen kan sägas - studier som sannolikt är svåra att genomföra!

Det bör kanske understrykas att ren spekulation inte kan förklaras enbart med hänvisning till ett penningintresse. En med

starkt penningintresse kan ju tänkas välja andra sätt att komma över pengar - allt ifrån vanlig affärsverksamhet till professionellt kortspel. Det gäller med andra ord även att förklara varför en person med starkt penningintresse väljer att syssla med just spekulation i fastigheter (även om tämligen slumpartade och varierande faktorer ligger bakom). Ett starkt penningintresse behöver inte ens ligga bakom vissa typer av spekulation. Spänning och status kan vara faktorer som har stor betydelse.

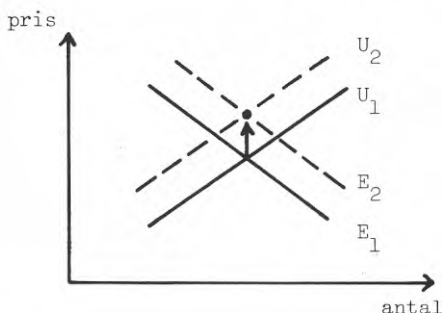
3.4 Övergripande konsekvenser

3.4.1 Konsekvenser för fastighetsmarknaden

I nationalekonomisk litteratur har man under de senaste 20 åren diskuterat mycket om spekulation stabiliserar marknadspriserna eller gör dem mer instabila 1). Diskussionen startade egentligen i samband med frågan om vad som skulle hända om växelkurserna släpptes fria. Denna diskussion är analog med den som redovisades i avsnitt 2.4.2. Vid fluktuerande priser skulle alltså spekulatörens vinstmaximerande agerande verka stabiliserande på priserna och därmed vara samhällsnyttigt. Ekonomerna har alltså sysslat mycket med hur spekulation inverkar i olika modeller och vilka antaganden som krävs för att man skulle kunna bevisa att spekulation stabiliserar eller destabiliserar prisutvecklingen.

Med ledning av de resonemang som förts i avsnitt 2.4. kan man dock konstatera att denna typ av spekulation knappast förekommer på fastighetsmarknaden. Vi kommer därför att föra mera allmänna resonemang om hur spekulation påverkar prisnivå och omsättning på fastighetsmarknaden.

I och för sig kan man hävda att ökad efterfrågan på g a intresse från spekulatörer borde leda till ökade priser och att spekulation i denna mening driver upp priserna. Detta är mest markant i de fall omsättningen på fastighetsmarknaden är låg och prisnivån oklar. Om spekulatörerna leder till att utbudet minskar, genom att spekulatörerna avvaktar "rätt" tillfälle att sälja, gäller samma resonemang. Dessa faktorer kan illustreras i ett diagram med utbud och efterfrågan på fastigheter under en viss period.



Figur 3.1 Utbud och efterfrågan vid spekulation

1) Se t ex Barsnal (1957), Felser (1959), Friedman (1960), Kemp (1963) Yansey (1966), Farrell (1966), Aliber (1969), Schimmler (1973).

En ökad efterfrågan och ett minskat utbud leder till en förskjutning till de streckade linjerna i figuren och prisnivån höjs. Hurvida omsättningen förblir oförändrad, minskar eller ökar, kan ej avgöras a priori utan att se på vilka faktorer som påverkar utbud och efterfrågan samt hur dessa påverkar.

Som exempel kan vi ta en spekulatör som bland annat av skatteskal vill köpa ett jordbruk. På utbudssidan finns ett ljumt intresse för att sälja jordbruk, eftersom man tror att det är en realvärdesäker placering. Vid tillräckligt högt pris kan en affär dock äga rum. Är det i detta fall spekulatören som driver upp priserna? I viss mening är det så men det är kanske korrektere att säga att det är de faktorer som styrt spekulatörens handlande som är de egentliga orsakerna. Dit hör exv skatteregler och inflation. Även de faktorer som påverkar utbudsviljan har betydelse exv brukarintressen och inflation.

Spekulation kan dock påverka pris och omsättning på ett mera direkt sätt. Om en spekulatör betalar eller får ett högt pris för en viss fastighet där prisnivån är oklar och omsättningen låg, kan detta leda till att också andra säljare vill ha ut minst lika mycket för sina fastigheter. Man ser alltså inte direkt till de faktorer, som gjorde att någon kunde betala ett högt pris utan man har vissa (ibland ogrundade) förväntningar om ytterligare prisstegringar.

Vissa typer av spekulation, som bygger på "the bigger fool theory" (Jfr avsnitt 2.4.4 och 7.1), är typexempel på fall när ogrundade förväntningar om framtida prisstegringar utgör drivkraften i spekulatörens.

Rent allmänt kan sägas att man i de flesta fall är inne på ett "stickspår" om man försöker förklara prisnivåförändringar på fastigheter med spekulation. Man kommer närmare en förklaring om man ser till de faktorer som gör att vissa priser kan betalas. Icke desto mindre torde spekulation av den typ som behandlats ovan verka prisdrivande för de fastighetstyper där det inte finns någon klar prisnivå och omsättningen normalt är låg.

3.4.2 Konsekvenser för objekt och nyttjare

Hur påverkas fastighetsbeståndet och de som direkt utnyttjar detta av fastighetsspekulation?

Om man ser på spekulationsbyggande är det närmast en definitions-sak att det leder till kvalitetsmässigt sämre hus med olika typer av "slarvfel", vilket i sin tur leder till att de boende får det sämre. Detsamma gäller rimligen spekulationsbyggande av hela områden byggda på mark inköpta i spekulationssyfte - där planeringen av området i olika avseenden blivit sämre. Spekulationsbyggaren har definitionsmässigt ett kortsiktigt perspektiv¹⁾

Om man ser på spekulationshandel är sambanden med negativa konsekvenser för objekt och nyttjare mera tvetydiga och något generellt kan knappast sägas. Man kan dock säga att det verkar sannolikt att den som har ett kortsiktigt perspektiv sparar på underhållet och nöjer sig med att hålla snyggt på ytan. Detta får naturligtvis konsekvenser för både objekt och nyttjare, exv

1) Till spekulationsbyggande kan vi också räkna spekulationsombyggande

hyresgäster, framförallt på längre sikt. När det gäller driftspekulation är dock sambandet mellan spekulation och negativa konsekvenser för objekt och nyttjare mera entydigt och direkt 1).

I litteraturen på området, hävdas ibland att spekulatören leder till dåligt utnyttjande av fastigheten/spekulationsobjektet. 2) Diskussionen behandlar vanligen råmarksfastigheter som man låter "ligga i träda" i avvaktan på "rätt" tillfälle att sälja, dvs när exploatering är förestående. Även för andra fastighetstyper kan detta förekomma, exv förslummade hyreshusområden i centrala delar av storstäder. Den bakomliggande orsaken är då förväntningar om ändrad användning av fastigheterna. Till sist bör noteras att nyttjarna inte bara berörs av förändringarna i objektet. Prisförändringar på objekten kan slå igenom i nyttjarnas kostnader t ex via högre kapitalkostnader som tas ut i form av hyra eller arrendeavgifter.

3.4.3 Konsekvenser för samhället som helhet

I föregående avsnitt berördes dåligt utnyttjande av fastighetsbeståndet som en konsekvens av spekulation. Om en fastighet utnyttjas på ett ur samhälls- eller synpunkt ineffektivt sätt innebär detta att samhällsbyggandet sett på längre sikt också blir inoptimalt. Det klassiska exemplet på detta är spekulatören som förvärvar en råmarksfastighet och låter den ligga i "träda" tills han får ett tillräckligt bra pris vid försäljning. Spekulatörens ovilja att sälja kan då medföra att kommunen (samhället) anser att det blir billigare att exploatera en annan råmarksfastighet med sämre belägenhet i förhållande till existerande bebyggelse. Större investeringar krävs i olika infrastrukturer och slutresultatet blir vad man i engelskspråkig litteratur kallar "leap-frogging" eller "urban sprawl"; tätorterna breder ut sig "hoppvis". Även dåligt utnyttjande av t ex existerande hyreshusbestånd eller småhusbestånd till följd av spekulation ger samhällsekonomiskt mindre lämpliga lösningar.

Mera påtagliga är dock de fördelningspolitiska konsekvenserna av spekulation. Givet vissa värderingar är detta orättvist eftersom förmögenhetsökningen ej motiveras av nedlagt arbete.

Prisstegringsvinster och spekulationsvinster leder till förmögenhetsökningar. Dessa ger i sin tur möjligheter till högre konsumtion. Dessa värderingar leder fram till krav på åtgärder mot i princip alla typer av prisstegringsvinster.

I olika sammanhang har dock hävdats att spekulationsvinsten utgör en belöning för spekulatörens risktagande och förutseende. Argumentets relevans är dock beroende av om spekulatörens agerande står i överensstämmelse med samhällets mera långsiktiga mål för samhällsbyggandet. Dessutom gäller fortfarande kravet att ersättningen skall stå i någon slags rimlig proportion till prestationen.

-
- 1) Observera dock att förfall och vanskötsel kan bero på annat än spekulation (ointresse, galenskap, dumhet) och långt ifrån alltid är lönsamt!
2) Se t ex Capozza (1976)

När det gäller driftspekulation kan man säga att de fördelningspolitiska frågorna blir mera brännande. Vinsterna uppstår här mera direkt på nyttjarnas bekostnad, vilket gör det enklare att urskilja en drabbad grupp än vad som är fallet vid ren spekulation.

Mera subtila konsekvenser av spekulation har berörts i avsnittet om personliga faktorer. Det skulle t ex kunna vara påverkan av attityder och värdesystem. Om man ser att vissa tjänar stora pengar i form av prisstegringsvinster eller genom rena spekulationsaffärer, kommer då fler och fler bli inriktade mot den typen av verksamhet? Kommer folk i allmänhet att anse detta som något "smart" samt något att efterlikna? Mot bakgrund av dessa obesvarbara frågor kan spekulation i både vid och snäv mening ses som ett mer djupgående samhällsproblem: Att denna leder till en mer kalkylerande, egoistisk och fifflande människa, som i allt fler sammanhang letar efter möjligheter att tjäna pengar.

4 LANTBRUKSFASTIGHETER

4.1 Spekulationsbegreppet

En direkt tillämpning av spekulationsdefinitionen i kapitel 2 skulle innebära att ren spekulering i lantbruksfastigheter föreligger om en person köper en lantbruksfastighet i tron att den snabbt kommer att stiga i pris och med avsikten att snart sälja den vidare. Delspekulation skulle föreligga om detta varit en bidragande faktor men inte det enda avgörande.

I debatten om spekulering i lantbruksfastigheter har dock begreppet använts på annat sätt och syftet med detta avsnitt är att precisera likheter och skillnader mellan dessa begrepp.

Ibland definieras en spekulatör som en person som köper en lantbruksfastighet utan avsikt att själv bruka den. Hur förhåller sig denna definition till vår huvuddefinition?

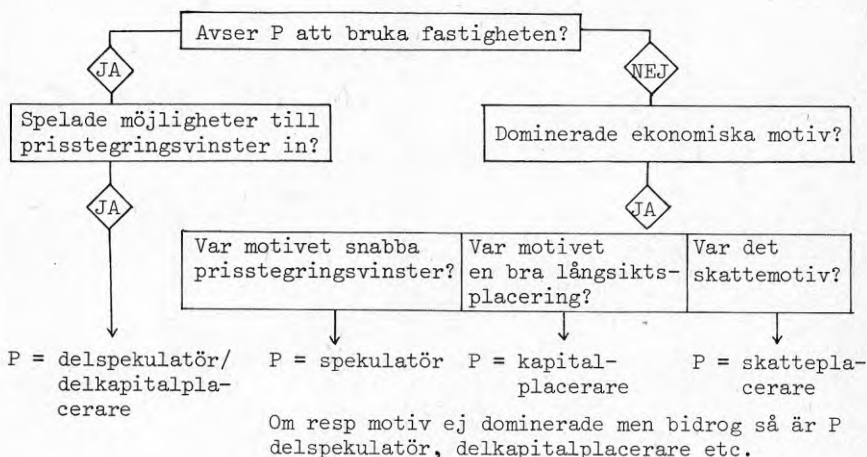
- o Den som är spekulatör i vår mening är i regel spekulatör även i nyssnämnda mening, dvs den som köper en fastighet med tanken att snart sälja den vidare till stor vinst kommer sannolikt inte att bruka fastigheten själv. Inget nödvändigt samband finns dock, eftersom det kan tänkas, att spekulatören brukar fastigheten under den (korta) tid fastigheten innehas.
- o Den som köper en fastighet utan avsikt att bruka den behöver inte vara spekulatör i vår mening. Låt oss se på några undantag.¹⁾
 - a) Personen köper fastigheten för att det är en släktgård som man vill ha kvar i släkten.
 - b) Personen köper fastigheten för att denne är intresserad av jordbruk och vill "ha kontakt med" jordbruk, fastän denne ej kan bruka fastigheten själv utan arrenderar ut marken.
 - c) Personen köper fastigheten för att denne räknar med att den på sikt ger bästa avkastning på kapitalet. Några ambitioner att tjäna snabba pengar finns inte, varför det inte är en spekulatör i vår mening. Man kan kalla det för ett kapitalplaceringsförvärv. Till denna kategori hör också dödsbon och arvingar som behåller fastigheter och arrenderar ut dem i stället för att sälja. (Besvärliga gränsdragningar gentemot fall a) finns uppenbarligen).
 - d) Personen köper fastigheten för att utnyttja bostaden men ej den åker och skog som finns.
 - e) Personen köper fastigheten för att den (på kort sikt) ger skattemässiga fördelar i form av bokföringsmässiga underskott som minskar skatten på inkomster från andra förvärvskällor, eller ger förmögenhetsskattefördelar.

Fall a) och b) kan kallas icke-ekonomiska motiv. Fall c) kapitalplaceringsmotiv. Fall d) är egentligen en sorts brukande av fastigheten och fall e) kan kallas skatteplaceringsmotiv. Fall c)

1) Vi bortser här från att en del av våra principiellt möjliga undantag knappast är praktiskt möjliga p g a jordförvärvslagen.

och e) kan tillsammans med det rena spekulationsfallet hänföras till ekonomiska motiv.

Figuren nedan sammanfattar de begreppspreciseringar som gjorts ovan:



Figur 4.1 Begreppspreciseringar för lantbruksfastigheter

Det bör understrykas att även om P varken är spekulatör eller kapitalplacere så kan P göra oförtjänta prisstegringsvinster när fastigheten säljs. Detta är ju helt oberoende av P:s motiv och uppstår om priset stigit av andra orsaker än att P vidtagit åtgärder på fastigheten.

Är spekulatör vanligt i lantbruksfastigheter? Empiriska undersökningar med syfte att ge svar på denna fråga faller utanför denna undersökning men vårt intryck är att spekulatör i vår mening är sällsynt och förekommer möjligen för skogsfastigheter. Kapitalplaceringsmotiv är sannolikt vanligare, vilket kan illustreras med den ökande andelen arrenderad jord. Exempel på rena skatteplaceringar dyker som bekant upp då och då i pressen.

4.2 Orsaker

4.2.1 Inledning

En väsentlig uppgift om man skall förklara varför spekulatörer och kapitalplacere kan vara intresserade av lantbruksfastigheter är att undersöka vad som ligger bakom prisutvecklingen. I det följande avsnitten skall vi därför ta upp ett antal faktorer som dels har betydelse för prisutvecklingen, dels har mer direkt betydelse för att icke-brukare kan vara intresserade av lantbruksfastigheter ur ekonomisk synvinkel.

4.2.2 Skatter

Skattesystemet inverkar som vanligt på en rad olika sätt. Låt oss här bara göra en uppräknig av några faktorer:

- o Vid förmögenhetsbeskattning upptas fastigheten till taxeringsvärdet. Är marknadspriset mycket högre än taxeringsvärdet så kommer alltså den som köper en fastighet inte att behöva betala förmögenhetsskatt på det egna kapital som ligger mellan taxeringsvärdet och det betalda marknadspriset.
- o Realisationsvinstbeskattningen. Om säljaren köper en ersättningsfastighet inom viss tid så uppskjuts betalning av realisationsvinsten. I närheten av tätorter har jordbruksmark köpts för bebyggelse och till priser som ligger över de rena jordbruksvärdena. Dessa "exproprierade" brukare har dels gott om pengar, dels bråttom att köpa en ny fastighet bl a för att undvika realisationsvinst. Konsekvensen blir att de är villiga att betala höga priser och detta har nämnts som en faktor bakom prisstegringarna på lantbruksfastigheter.
- o Reparationsavdrag. Små jordbruk köps ofta för bostadsändamål och en faktor bakom de höga priserna för dessa sägs vara reglerna om avdrag för reparation och underhåll av byggnader. Än så länge schablonbeskattas inte dessa bostadshus, vilket kan ge fördelar. Motsvarande gäller givetvis de gårdar som innehåller både bostadshus och jordbruksmark. Eftersom bostadshus ofta ingår som en del av lantbruksfastigheten, så kommer flera av de faktorer som är relevanta för förklaring av prisutvecklingen på småhus också att vara relevanta för förklaring av prisutveckling på lantbruksfastigheter.

4.2.3 Förväntningar

Lantbruksfastigheter anses vara realvärdesäkra. Denna uppfattning tenderar också att göra dem realvärdesäkra, eftersom det minskar utbudet och ökar efterfrågan. Den som har en fastighet behåller den, eftersom den tros vara en bättre placering och andra blir intresserade när de ser att priserna stiger.

En viss tid kan alltså en placering bli realvärdesäker för att människor tror att den kommer att vara det. Finns det ingen annan grund för prisutvecklingen kommer dock bubblan snart att spricka och priset att rasa, se avsnitt om spekulationskedjan i avsnitt 4.

Den avgörande frågan blir då hur fastigheternas avkastningsvärde - med hänsyn till lån och skatter - har utvecklats och om de höga priserna står i proportion till avkastningsvärdet eller ej.

4.2.4 Prisutveckling och lönsamhet

Avkastningsvärdering av lantbruksfastigheter ger ofta låga värden, långt under marknadspriserna. Ibland drar man av detta slutsatsen att köpen på marknaden är "spekulative" och att priserna inte kan förklaras med lönsamheten.

Lönsamhet är dock ett mångtydigt begrepp och avkastningsvärden kan ta hänsyn till ett större eller mindre antal av de faktorer

som är väsentliga för köparna. Vår grundinställning är att om stora avvikelser mellan noterade priser och framräknade avkastningsvärden kan konstateras under en längre period, så finns det anledning att undersöka hur dessa avkastningsvärden räknats fram. Har t ex hänsyn tagits till lån och skatter?

I en utredning om värdering av lantbruksfastigheter (Gustafsson et al 1978) visas att mycket stora skillnader i avkastningsvärde uppstår om man räknar före eller efter skatt samt om man tar hänsyn till lån eller ej.

Låt oss se på några faktorer som direkt påverkar lönsamheten:

- o Prisutvecklingen för produkterna. När det gäller skogsfastigheter kunde man se en tydlig inverkan från de snabbt stigande priserna på skogsprodukter i början av 70-talet. På jordbruksidan är sambanden inte lika uppenbara, men prisutvecklingen under 70-talet har varit förhållandevis fördelaktig. Sambandet mellan prisstegringar på jordbruksprodukter och prisstegringar på lantbruksfastigheter kan dock vara dubbelsidigt på grund av beräkningsprinciperna för de reglerade jordbrukspriserna. Prishöjningarna vid förhandlingarna bestäms utifrån böndernas kostnadsökningar. Bland kostnaderna finns kapitalkostnader och dessa beror på kapitalets storlek, vilket i sin tur bestäms av prisnivån på fastigheten. Annorlunda uttryckt: Ju högre fastighetspriserna är desto mer kapital krävs (för nystartande jordbrukare) och desto större måste avkastningen vara. En större prishöjning på produkterna krävs då. En prishöjning som i sin tur kan leda till att fastighetspriserna stiger. Man är inne i en spiral som kan fortgå så länge prissättningen på produkterna "bekräftar" prisutvecklingen på fastigheterna genom att se till att avkastningsvärdet hänger med.
- o Kapitalkostnader. Dessa kostnader består av två komponenter, räntor på lånat kapital och räntekrav på eget kapital. Flera faktorer har bidragit till att de kan vara relativt låga. När det gäller lånat kapital finns t ex speciella statliga lån eller lånegarantier i vissa fall. Inflationen gynnar på traditionellt sätt låntagare. Räntekravet på eget kapital kan vara lågt dels därför att avkastningen i alternativ placering är låg, dels därför att jordbrukaren nöjer sig med att totalinkomsten möjliggör en rimlig levnadsstandard. Att avkastningen på det egna kapitalet är lägre än i en alternativ placering spelar då ingen roll.

4.2.5 Avslutning

De föregående avsnitten pekar på en rad faktorer som bidrar till att det är möjligt för en blivande jordbrukare att betala ett högt pris och ändå leva på en rimlig levnadsstandard som jordbrukare. En stor del av prisutvecklingen skulle därmed kunna förklaras med hänvisning till faktorer som är "interna" för jordbruket. Spekulation, kapitalplacering och skatteplacering skulle inte vara centrala vid en förklaring av prisutvecklingen.

4.3 Konsekvenser

4.3.1 Inledning

Den rena spekulationen - där en person köper en fastighet för att snabbt sälja den vidare till ett högre pris - tycks så ovanlig för lantbruksfastigheter att den inte är mycket att diskutera. Intressantare är då följande frågor:

- o Vad blir konsekvenserna av kapitalplaceringsförvärv?
- o Vad blir konsekvenserna av skatteplaceringsförvärv?

I båda dessa fall är det främst konsekvenser för skötseln av fastigheten som är av intresse. En väsentlig fråga är också: Vilka blir de fördelningspolitiska konsekvenserna av prisstegringar och möjligheter till oförtjänta prisstegringsvinster?

4.3.2 Kapitalplaceringsförvärv och skatteplaceringsförvärv

Ur jordbrukssynpunkt leder dessa förvärv/innehav till att en allt större del av jordbruksarealen arrenderas ut. Frågan blir därmed om detta har någon betydelse för skötseln av fastigheten. Om arrenderad mark eller arrenderade gårdar i något avseende sköts sämre än om brukaren själv skulle äga den, så kan man säga att kapitalplaceringsförvärv leder till negativa konsekvenser för jordbruket.

Flera faktorer har dock betydelse t ex arrendeavtalens längd och om arrendatorn kan räkna med att antingen bruka jorden "för evigt" eller att med tiden få ta över den. Skall man kunna säga något mer definitivt om konsekvenserna krävs att man mer i detalj, preciserar vad "kapitalplaceringen" har för avsikter och vad som ligger bakom att denne innehar fastigheten.

Skatteplaceringsförvärv kan göras för att undvika förmögenhetsbeskattning. Det är dock svårt att se några direkta konsekvenser för fastighetens skötsel till följd av sådana förvärv. Om andelen arrenderad jord ökar på grund av skatteplaceringsförvärv gäller motsvarande resonemang som för kapitalplaceringsförvärv.

Ofta gäller skatteplaceringsförvärven fastigheter där byggnaderna står för en större del av värdet och fördelen ur skatte-synpunkt beror på hur dessa byggnader behandlas i beskattningssammanhang. Ur jordbrukssynpunkt har uppenbarligen sådana förvärv inte några negativa konsekvenser. För byggnadsbeståndet kan det knappast heller uppkomma dylika. Skattefördelarna uppstår ju genom att fastigheterna repareras/rustas upp och att dessa utgifter är avdragsgilla. Det är större risk att dessa åtgärder drivs för långt, "lyxupprustning" dvs mer än vad som är motiverat ur ett samhällsekonomiskt perspektiv (betalningsviljan understiger den verkliga resursförbrukningen).

4.3.3 Fördelningspolitiska konsekvenser

En mängd indelningar och jämförelser är här tänkbara: jordbrukare kontra icke-jordbrukare; gamla jordbrukare kontra nya jordbrukare; kapitalplaceringar kontra övriga. Följande punkter belyser fördelningspolitiska konsekvenser.

- o Rent allmänt leder prisstegringarna förstas till att de som äger jordbruksfastigheter vinner på detta och får det bättre i förhållande till andra.
- o De som innehar och avser att inneha fastigheten till sin död, tjänar dock inte direkt på prisstegringarna - bortsett från möjligheten att belåna fastigheten - och vinnarna kan därmed bli arvingarna.
- o Prisstegringarna gör det svårare för jordbruksintresserade utan gårdar i släkten att bli jordbrukare och missgynnar dessa i förhållande till "jordbrukarbarn".
- o Möjligheten till kapitalplaceringsvinster gynnar de som av olika skäl har möjlighet att utnyttja dessa möjligheter!
- o Avdragsmöjligheter o d gör det möjligt för de med kontanter/kontakter/kunskaper att skaffa sig en billig bostad efter skatt.

4.3.4 Konsekvenser: avslutning

En rad konsekvenser av prisstegringar och kapitalplaceringsinnehav är tänkbara. Det är dock långt ifrån uppenbart att konsekvenserna är så allvarliga. Dessutom spelar de rena spekulationsköpen inte någon egentlig roll för dessa konsekvenser.

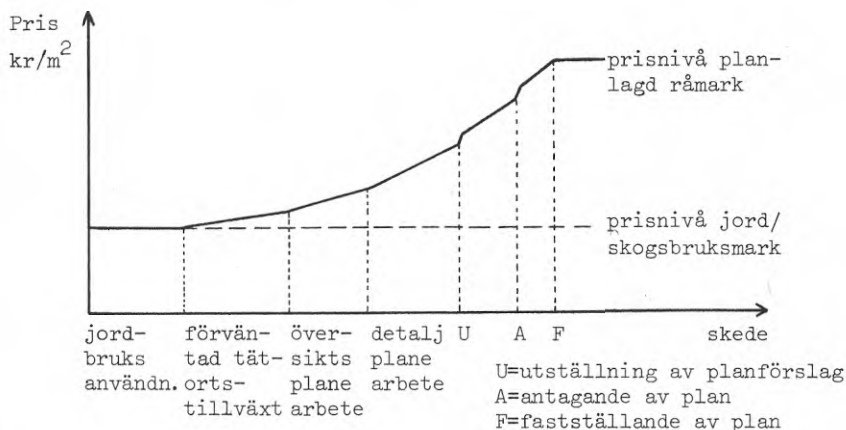
Ett grundläggande faktum bakom resonemangen om tänkbara konsekvenser är att respektive köparekategori befinner sig i olika situation - t ex vad gäller förmögenhet och skatt - och har olika tidsperspektiv. Det som för en kategori är optimal skötsel behöver inte vara det för en annan. Jämför t ex avverkningsprogram för jordbrukaren som ser skogen som ett reservkapital och spekulatören som är ute efter maximal utdelning på kort sikt. Ur samhällets synpunkt uppstår nackdelar, om fastigheter övergår till kategoriervars "optimala" skötsel, skiljer sig mycket från vad som i någon mening är samhällsekonomiskt optimalt.

5 RÅMARK OCH TOMTMARK

5.1 Spekulationsbegreppet

Med råmark avses vanligen jord- och skogsbruksmark med förväntningar om exploatering för bebyggelseändamål. Förväntningarna kan vara mer eller mindre säkra beroende på bebyggelseutvecklingen i allmänhet och planläggningsarbetet i synnerhet. Om fastställd detaljplan finns för ett råmarksområde kan man tala om planlagd råmark. När fastställd tomtindelning finns eller när avstyckningar är gjorda talar man om tomtmark. Vi kommer i detta avsnitt att precisera spekulationsbegreppet för råmarks- och tomtmarksfastigheter.

Schematiskt kan prisutvecklingen på råmark som funktion av planläggningen se ut som nedan:



Figur 5.1 Schematisk prisutveckling för råmark

Rent allmänt kan sägas att prisnivån varierar med hur säkert det är att ett område skall användas för bebyggelseändamål. Råmarken köps ofta upp i ett tidigt skede av kommuner och exploatörer, numera främst kommuner. Tidigare har dock spekulation i råmark varit vanlig i Sverige. Den utländska litteraturen på området behandlar också främst denna fastighetstyp.

Ren spekulation i råmark avser det fall när en person köper in ett markområde med jord/skogsbruksanvändning för att tillgodogöra sig den markprisstegring som sker vid övergången till urban användning. Oftast är dock omvandlingsprocessen, som avgör när spekulationsvinsten kan realiseras, relativt långdragen. Själva spekulationsprocessen är därför längre än för andra fastighetstyper. Observera att detta förhållande kan leda till konflikter med definitionen av spekulation, enligt vilken det skall vara fråga om snabba och stora vinster.

Under innehavstiden kan spekulatören inneha marken på flera olika sätt:

- a) spekulatören låter marken ligga för fåfot fram till försäljning
- b) spekulatören arrenderar ut marken till jordbrukare
- c) spekulatören brukar själv marken
- d) spekulatören "förädlar" marken innan försäljning

Fall a) är den mest extrema spekulatören. Spekulatören köper ofta in marken i ett tidigt skede från en jordbrukare. Marken ligger sedan oanvänd och säljs när spekulatören finner det lämpligt. När försäljningen inträffar är beroende av spekulatörens löpande kostnader för innehavet. Störst vinst gör han normalt om han väntar tills detaljplaneläggningen är klar. Denna typ av spekulatören kan gå i flera led innan marken säljs till den slutliga "förädlaren"/ exploatören.

Fall b) ligger nära fall a) men torde vara vanligare. Spekulatören har möjlighet att få sina löpande kostnader täckta genom arrendeavgifter. En förutsättning är att jord/skogsbruksanvändningen inte kräver stora investeringar. Det är uppenbart alltför kostsamt att lägga ner stora resurser på t ex dikning eller skogsplantering eftersom marken förmodas bli exploaterad inom relativt kort tid.

Fall c) är mera komplext. Svårigheter uppträder med att särskilja vad som är det huvudsakliga motivet till förvärvet, spekulatören eller brukandet. Troligen är ett stort antal jordbrukare delspekulatörer, men där överväger förmodligen brukarmotivet ganska klart. Man kan anta att de flesta jordbrukare köper med huvudsakligt motiv att bruka marken och att de spekulativa förväntningarna kommer in under innehavstiden. Dessa senare påverkar då främst beslutet att sälja fastigheten. En spekulatör som förvärvar en jordbruksfastighet torde endast i undantagsfall själv vara intresserad av att bruka fastigheten.

Fall d) innefattar främst de specialfall då en exploatör förvärvar råmark. Syftet i detta fall är att omvandla råmarken till byggklar tomtmark. Långsiktiga lönsamhetsaspekter spelar in jämte vissa spekulativa moment. Den samhälleliga expansionen påverkar i högsta gradom och när ett råmarksförvärv äger rum. Exploatörens vinst utgörs förutom av kalkylmässig vinst också av eventuell prisstegring under råmarksskedet minskat med förvaltningskostnader.

I avsnitt 4.1 behandlades kapitalplaceringsmotiv och skatteplaceringsmotiv. Resonemangen som fördes där gäller även råmark i tillämpliga delar.

Beträffande tomtmark kan man skilja ut två fall:

- o tomtmark med förväntningar om ändrad markanvändning
- o tomtmark utan sådana förväntningar

Vi diskuterar här främst tomtmark avsedd för eller med förväntningar om småhusbebyggelse, med tanke på att den sortens tomtmark utan tvivel är vanligast.

När det gäller tomtmark med förväntningar om ändrad markanvändning är tomtmark i s k förnyelseområden intressantast. Detta är äldre fritidshusområden med låg exploatering som genom tätortstillväxt blivit attraktiva för omvandling till permanentbebyggelse. De resonemang som ovan förts är tillämpliga även för denna fastighetstyp, med undantag för att brukandet av fastigheten ej är jordbruk utan den tidigare fritidsanvändningen. Exploatörerna är också vanligare som förvärvare speciellt när tomtmarken skall bebyggas med s k frifinansierade småhus, vilka ej omfattas av markvillkoret i bostadsfinansieringsförordningen.

När det gäller tomtmark utan förväntningar om ändrad markanvändning finns ett specialfall värt att notera. Detta gäller tomter förmedlade genom tomtköer där de resonemang som förs i kapitel 6 beträffande småhus förmedlade genom småhusköer blir tillämpliga.

Den rena spekulationen skulle alltså kännetecknas av att man köper en tomt för att inom en snar framtid sälja den med stor vinst. Delspekulation blir det när även andra motiv spelat in. Man kan t ex tänka sig det fallet när en person köper en tomt i avsikt att bygga ett småhus, men också med tanke på möjligheterna till prisstegringsvinster.

5.2 Orsaker

Den ojämförligt viktigaste faktorn som möjliggör spekulering i råmark och tomtmark är förväntad realprisstegring. Denna förväntade realprisstegring kan i sin tur bero på olika saker, t ex:

- o förväntningar om ändrad markanvändning
- o utbudet av likvärdig mark är mindre än efterfrågan
- o samhällets markanvändningsplanering

Låt oss först diskutera orsaker till spekulering i råmark. Förväntningar om ändrad markanvändning brukar här anges som den viktigaste prispåverkande faktorn. Ett högre (intensivare) utnyttjande av marken höjer dess avkastning (i vid mening) varför man är villig att betala mera än för t ex jord/skogsbruksmark. Med tanke på det samhällsplaneringssystem vi har i Sverige är det i första hand kommunerna som avgör vilken mark som skall bebyggas och hur. En grundläggande faktor är sålunda samhällets markanvändningsplanering, dvs fördelningen av byggnadsrätten.¹⁾ Om man antar att planeringen sker efter vissa kriterier, t ex att marken skall vara billig att exploatera, ha viss topografi, ha visst avstånd till övrig samhällsbebyggelse etc, så torde en spekulatör relativt enkelt kunna bedöma vilka områden som avses att exploateras inom en nära framtid. Nu kompliceras bilden i verkligheten av t ex politiska överväganden,

1) Se t ex Nuder (1971)

markvillkorets tillämpning och kommunala markinnehav, varför bedömningarna kan bli mera osäkra.

I detta sammanhang är tillgången på lämplig mark oftast den begränsande faktorn. Viljan att utbjuda mark för exploatering påverkas, förutom av priset, av faktorer såsom "önskan att bedriva aktivt jordbruk", "bevara åkermarken" m m. Dylika personliga överväganden är vanligast hos icke-spekulatörer medan de får allt mindre vikt om vi rör oss längs skalan från delspekulatörer till spekulatörer. För de senare torde priset vara helt avgörande.

När det gäller spekulation i tomter är det i huvudsak samma bakomliggande orsaker som för råmark. Här riktas intresset främst mot tomter avsedda för småhusbebyggelse. Förväntningar om ändrad markanvändning torde främst ha betydelse i samband med planändringar och sålunda vara beroende av samhällets markanvändningsplanering. Där förväntningar om ändrad användning förekommer är relationen mellan utbud och efterfrågan avgörande för eventuell prisstegring. Tillgången på tomter är i tätorternas centrala delar mycket begränsad varför starka prisökningar förekommer. När det gäller småhustomter kan man grovt göra en indelning i

- o kommunalt förmedlade tomter för småhus
- o övriga småhustomter

Kommunalt förmedlade tomter kan vara subventionerade av olika skäl, t ex en medveten bostadspolitisk åtgärd, som ett medel att i kamp med andra kommuner öka skatteunderlaget, för att klara låneschablonerna till statlig belåning. Två prisnivåer uppkommer därmed. Genom att ställa sig i kö för en kommunalt förmedlad tomt för att senare sälja till marknadspris, kan en spekulatör göra en snabb vinst. Jfr kapitel 6.

Övriga småhustomter är huvudsakligen avsedda för s k frifinansierade småhus och är ofta belägna inom äldre fritidshusområden som successivt förnyas. Tillgången på tomter är begränsad i jämförelse med efterfrågan (speciellt i storstadsområdena). Efterfrågan påverkas starkt av skattesystemet som möjliggör att man genom ränteadragen för småhus kan betala höga priser för tomten. Ofta uppträder byggföretag, både större och mindre som köpare av äldre fritidsfastigheter som styckas upp och bebyggs med större småhus. Att klassa detta som spekulation i ren bemärkelse är uppenbarligen felaktigt, eftersom både lönsamhetsaspekter och jakt på marknadsandelar torde spela in. Detta bör därför hänföras till delspekulation eller spekulation genom byggande.

5.3 Konsekvenser

Spekulation i råmark för permanentbebyggelse torde nästan ha upphört i Sverige till följd av kommunernas planmonopol, markvillkoret för statlig belåning och en aktiv markpolitik från kommunernas sida. En stor del av den utländska litteraturen behandlar dock denna fastighetstyp, varför det kan vara intressant att diskutera konsekvenser enligt den uppdelning som gjordes i kapitel 3.

Konsekvenserna för fastighetsmarknaden kan huvudsakligen vara av två slag. För det första kan prisnivån på råmark och tomtmark drivas upp av spekulationsköp. Detta gäller om marknaden normalt har

liten omsättning (vilken den oftast har). Enstaka höga priser kan då slå igenom. Indirekt kan prisnivån på jordbruksfastigheter också påverkas uppåt genom att jordbrukaren som säljer råmark ofta köper en ny jordbruksfastighet längre från tätorten. Genom den tidigare försäljningen har jordbrukaren ofta möjlighet att betala bra för den nya fastigheten. För det andra kan omsättningen på marknaden påverkas av spekulation. Detta kan ske på två sätt. Antingen höjs omsättningen t ex när spekulationskedjor förekommer eller också minskar omsättningen till följd av spekulatörernas eventuella ovilja att sälja i avvaktan på ett senare högre pris.

Konsekvenserna för objekt och nyttjare kan också vara av olika slag. Om spekulatören låter en råmarksfastighet ligga för fåfot i avvaktan på ett senare högre pris påverkas fastigheten såsom jordbruksfastighet men knappast såsom råmarksfastighet. Under väntetiden sker ju ingen jordbruksproduktion. Om fastigheten brukas eller arrenderas ut av spekulatören uppkommer inga direkta negativa konsekvenser i detta avseende. Om spekulatören också är exploator blir naturligtvis fastigheten så småningom exploaterad men detta är ingen konsekvens av spekulatören i sig. För tomtmark uppkommer andra typer av konsekvenser t ex att en tomt ligger obebyggd inom ett i övrigt bebyggt område, vilket kan påverka stadsbilden negativt. I övrigt torde de direkta konsekvenserna för tomtmark vara små. För nyttjare av objekten uppkommer vissa negativa konsekvenser främst beträffande råmarksfastigheter, t ex att jordbrukandet upphör och att exv affektionsvärden förloras. Om jordbruket arrenderas ut under väntetiden kan arrendatorn försättas i en osäker situation på grund av ovissheten om när exploatering kommer att ske. Beträffande tomtmark finns ej dessa typer av direkta konsekvenser. Konsekvenserna för nyttjare uppstår först i ett senare led, nämligen att boendekostnaderna efter bebyggande blir högre till följd av ett högre pris än normalt.

De samhälleliga konsekvenserna är i stort av samma karaktär som för andra fastighetstyper. Vi får fördelningspolitiska effekter av de spekulationsvinster som kan uppstå. I utländsk litteratur hävdas ibland att spekulatören leder till ett effektivare markutnyttjande och att omvandlingen från rural till urban användning påskyndas.¹⁾

Andra ²⁾ menar dock att spekulatören leder till ett ineffektivt markutnyttjande genom att spekulatören låter marken ligga för fåfot, för att på så vis driva upp prisnivån (utbudsminskning). Dessutom behandlas ofta "leap-frogging" i litteraturen; samhällsbyggnaden sker "hoppvis", genom att första bästa tillgängliga område exploateras. Detta kan yttra sig som att den ansvariga myndigheten "hoppas över" ett i och för sig lämpligt område vid planeringen, beroende på att spekulatören/innehavaren begär för högt pris eller är ovillig att sälja. Om samhällsbyggnaden sker mera oreglerat kan "leap-frogging" leda till att ett antal nya samhällsbyggnader uppstår utan inbördes sammanhang. Stora investeringar måste göras i infrastrukturer för att göra en fungerande enhet av alltsammans.

1) Se t ex Carr-Smith (1975)

2) Se t ex Lindeman (1976)

Om spekulatören låter marken ligga för fäfet i väntan på exploatering uppkommer naturligtvis samhällsekonomiska förluster på grund av att fastigheten ej producerar något. Ovan nämndes att om spekulation i tomtmark leder till högre pris än normalt så slår detta igenom i högre boendekostnader i ett senare skede. Detta resonemang har också förts beträffande råmark, men där torde kostnadsökningarna vara marginella på grund av råmarks-kostnadens ringa del av den totala kostnaden.

Vidare kan de genom spekulation uppdrivna priserna medföra att kommunerna ej anser sig ha råd att utöva sin förköpsrätt. Höga priser kan också medföra att kommunen efter att ha prövat markpriset finner att statliga bostadslån ej kan beviljas för den kommande bebyggelsen. Detta får i sin tur konsekvenser för vilken typ av bebyggelse som tillskapas t ex frifinansierade småhus, vilket i sin tur leder till samhällseliga konsekvenser via skattesystemet i form av stora ränteavdrag.

6 SMÅHUSFASTIGHETER

6.1 Spekulationsbegreppet, en precisering

Vi har tidigare sagt att ren spekulatio n föreligger om en fastighet köps i tron att den snabbt skall stiga i pris och med avsikten att snart sälja den igen. På småhusmarknaden passar detta bäst in på de fall där personen ställt sig i kommunal småhuskö och efter ett tag fått köpa ett hus till självkostnadspris samt därefter sålt det till ett marknadspris som kan ligga ti otusentals kronor över inköpspriset. Avsikten har aldrig varit att bo i huset utan enbart att snabbt tjäna pengar. Det uppfyller med andra ord precis villkoren i den definition av spekulatio n som presenterades i kapitel 2. Vi kommer fortsättningsvis att kalla detta köspekulation.

Ett annat fall där man kan tala om en spekulatio n i småhus bygger på att man köper i syfte att göra snabba inflationsvinster. Följande exempel belyser hur dylika vinster i princip kan göras:

Inköpspris år 1 300 000 kr därav 290 000 kr i lån och 10 000 kr i eget kapital

Inflation under året 10%
Realprisstegring 0% (OBS!)

Försäljningspris år 2 330 000 kr därav 290 000 kr i lån och 40 000 kr i eget kapital

Ingen hänsyn tas till räntor och amorteringar på lånat kapital.

I detta exempel ökar det egna kapitalet från 10 000 kr till 40 000 kr på ett år. Någon realisationsvinstbeskattning sker inte eftersom realprisstegringen var noll. Man kan tänka sig att någon köper en villa, bor i den ett år och sedan säljer igen och tjänar 30 000 kr. Om detta var planerat tycks det ligga mycket nära vår definition av ren spekulatio n.

Ser man på småhusmarknaden som helhet är dessa båda typer av ren spekulatio n sällsynta. För de allra flesta är boendestandard och boendemiljö faktorer som haft betydelse för köpet. Normalfallet kan kanske beskrivas på följande sätt:

- o Man köper huset för att bo i det under ett antal år
- o Att husets försäljningspris förväntas stiga (och lånets värde sjunka) har varit en faktor som bidragit till att man gett sig in på det hela
- o När huset säljs görs en stor prisstegringsvinst (eller om man så vill en inflations- och lånevinst).

Detta uppfyller inte villkoren i definitionen av ren spekulatio n, men väl villkoren i definitionen av delspekulatio n. Man har sett objektet som något som kan ge en prisstegringsvinst, vilket har haft betydelse för själva köpet. Sannolikt är delspekulatio n i denna mening vanlig på småhusmarknaden idag.¹⁾

1) Se t ex Johansson - Lundström (1978)

En ytterligare variant är att stå i en kommunal tomtkö, köpa ett hus med baktanken att det snart kan säljas vidare till ett mycket högre pris. Därefter kan man köpa ett hus i ett annat område med högre standard och status. I detta fall kan man säga att det första köpet är spekulativt - man är inte särskilt intresserad av att bo där utan ser det som ett medel att få ihop pengar till det andra huset. Det andra köpet är dock på sin höjd ett fall av mild delspekulation.

Större delen av vår utredning rör sig om spekulationsköp men när det gäller småhus har också talats en del om spekulationsbyggnande. Se avsnitt 6.4.

6.2 Orsaker

6.2.1 Inledning

Orsakerna är som vanligt varken enkla eller entydiga och man kan urskilja en rad nödvändiga villkor och bidragande faktorer. En uppspaltning av frågeställningen är nödvändig. En grundfråga är då att förklara prisutvecklingen. Varför har priserna på småhus reallt sett stigit? Hur kommer det sig att folk kan och är beredda att betala så höga priser?

Efter att denna fråga diskuterats skall vi gå in på de olika fall av spekulation och delspekulation som presenterades i avsnitt 6.1.

6.2.2 Vad beror prisstegringen på?

Det pris som formellt betalas av en småhusköpare är ur köparens synvinkel inte avgörande. Det väsentliga är vilka årliga utbetalningar - vilken årskostnad¹⁾ som småhuset leder till samt hur denna förhåller sig till kostnaderna i alternativa boendeformer.

Sambandet mellan pris och årskostnad är långt ifrån enkelt och beror bland annat på finansieringssätt och på ägarens skattesituation. En prishöjning med 20 000 kr behöver inte leda till någon större förändring av boendekostnaden om den finansieras med en säljarrevers (=lån från säljaren) med låg amortering och rimlig ränta, särskilt som räntan är avdragsgill i deklarationen. En väsentlig förklaring till att priserna kan stiga är alltså att prishöjningen inte slår igenom så mycket i småhusägarens årskostnad.

En annan sida är att en större årskostnad kan accepteras dels därför att boendekostnaderna i flerfamiljshus ökat kraftigt, dels därför att inkomstnivån i princip stigit kontinuerligt och då kan man satsa mer på bostaden.

Prisstegringen kan också bli självgenererande genom att det skapas förväntningar om framtida prisstegringar. Alla tror att småhuset är en säker placering och är därför beredd att betala mer och ta på sig en hög årskostnad i början. Man "vet" ju att huset när som helst kan säljas med vinst om årskostnaderna skulle visa sig alltför betungande.

1) Med årskostnad avses här de löpande kostnader som småhuset förorsakar varje år, dvs summan av kapital, drifts- och underhållskostnader.

Prisutvecklingen kan till sist studeras ur efterfrågesynvinkel. Vad är det som gör att människor är intresserade av denna boendeform, bortsett från att det kan vara en god placering? En rad faktorer, från värdet av att ha en egen tomt till värdet att slippa ha människor med vissa sociala problem som grannar, kan räknas upp, men deras betydelse varierar från fall till fall.

Kort sagt, en förklaring av prisutvecklingen på småhus kräver hänsynstagande till allt från rena ekonomiska faktorer (inkl finansieringsförhållanden, skatteregler och kommunal markpolitik) till sociala och psykologiska faktorer.

6.2.3 Köspekulation

En förutsättning för denna rena spekulation är förstas att det finns två prisnivåer. En förklaring av köspekulation innebär därför främst en förklaring av dels varför marknadsprisnivån även på nyproducerade hus ligger över produktionskostnaden, dels varför kommunen säljer till självkostnadspris.

Det sista är kanske främst en bostadspolitisk fråga och vi återkommer till den i kapitel 8, avsnittet om åtgärder mot köspekulation.

Att förklara varför marknadsprisnivån ligger över produktionskostnaden kan göras dels utifrån de faktorer som nämndes i föregående avsnitt, dels utifrån hur det totala byggandet bestäms. Det senare återkommer vi till i kapitel 8, där frågan om man kan bygga bort spekulationen, diskuteras.

6.2.4 "Leveragespekulation"

Rubriken åsyftar här den typ av spekulation som beskrevs i räkneexemplet i avsnitt 6.1, som för enkelhets skull upprepas.

Inköpspris år 1	300 000 kr varav 290 000 kr i lån och 10 000 kr i eget kapital
Inflation under året	10%
Realprisstegring	0%
Försäljningspris år 2	330 000 kr varav 290 000 kr i lån och 40 000 kr i eget kapital

Figur 6.1 Räkneexempel på "leveragespekulation"

Det som möjliggör stora och snabba vinster i ett fall som detta är:

- Inflation och motsvarande nominella prisstegringar på fastigheten
- Möjlighet att låna en mycket stor del av köpesumman vilket ger hög procentuell tillväxt på det egna kapitalet
- Nominella lån, dvs att lånens realvärde minskas av inflationen
- Räntorna är avdragsgilla. Långgivarnas försök att kompensera sig för inflationen genom att höja räntorna blir då inte så kännbar för låntagaren.

6.3 Konsekvenser

6.3.1 Konsekvenser för marknaden

När det gäller inverkan på priser och omsättning är ungefär samma synpunkter som i avsnittet om lantbruksfastigheter relevanta. De väsentliga är att se på de bakomliggande faktorer som gör att människor är villiga att betala ett högt pris. Förväntningar om framtida prisstegringsvinster kan visserligen vara en faktor som bidrar till att man betalar ett högt pris. Möjligheterna till prisstegringsvinster kan därmed bidra till att driva upp priserna under en tid. Att förklara prisutvecklingen med spekulation är i bästa fall en mycket yttlig förklaring. För övrigt är det en rent empirisk fråga att ta reda på hur småhusköparna resonerat och om möjligheten till prisstegringsvinster spelat en stor roll vid deras köp och om det t o m är så att många planerar att snart sälja huset igen för att tjäna pengar. (Se Johansson och Lundström 1978).

När det gäller inverkan på omsättning kan man börja med truismen att om någon köper ett hus eller ställer sig i en tomtkö med avsikten att snabbt sälja huset vidare, så leder det till en ökning av omsättningen. Det finns dock en mer subtil inverkan. Man köper ett hus som man "egentligen" inte är så intresserad av, men som skall göra det möjligt att "komma in på marknaden" och med tiden skaffa ett lite finare hus i ett lite finare område. Steg för steg "arbetar" man sig uppåt på stegen - och detta leder rimligen också till en högre omsättning på marknaden (Se Friberg 1977).

6.3.2 Inverkan på objektet

Detta är antagligen en oväsentlig punkt. Tar vi som exempel den som har stått i tomtkö i avsikt att sälja fastigheten snabbt, så varken kan eller vill denne göra så mycket som i någon mening förstör eller försämrar objektet. Rent allmänt kan man dock tänka sig samma tendens som i lantbruksfallet, dvs att den som inte avser att själv inneha fastigheten någon längre tid drar sig för att vidta mer långsiktiga åtgärder som inte direkt slår igenom i ett högre pris vid en kommande försäljning.

När det gäller delspekulation är risken för negativ inverkan på fastighetsbeståndet än mindre. Köparen avser i detta fall att bo i huset under överskådlig tid.

6.3.3 Samhälleliga konsekvenser

Låt oss inleda med fördelningspolitiska konsekvenser. Prisstegringsvinster leder till att vissa personer kan öka sin förmögenhet utan att i någon rimlig mening ha förtjänat det. Detta är det grundläggande fördelningspolitiska problemet. Medan Andersson bor i hyreslägenhet så kan Pettersson, som har ett litet kapital och dessutom högre inkomst, skaffa sig ett småhus och därmed öka sin förmögenhet ytterligare.

Eftersom det berör så många kan också var och en se de skillnader som uppstår. Att många upplever förhållandena som orättvisa kan belysas av de spaltkilometrars och hyllmetrars som skrivits om villobeskattning de senaste 15 åren.

Det finns dock invändningar mot att något allvarligt fördelningspolitiskt problem finns, främst följande: Även om småhuspriset stiger så kan inte småhusägaren ta ut detta i form av ökad konsumtion, eftersom pengarna går åt till ett nytt småhus när detta säljs.

Detta stämmer delvis när småhusägaren avser att köpa ett nytt hus, men det tar inte hänsyn till att åtminstone vissa småhusägare kan låna upp pengar med fastigheten som säkerhet och använder dem till köp av kapitalvaror. På det viset ökar prisstegringen konsumtionsmöjligheterna. Dessutom kvarstår problemet att boendekostnaderna under innehavstiden inte står i någon bestämd relation till boendestandarden.

Ett annat problem är att byggandet kan påverkas. Vi tänker inte här på totala byggvolymen utan på typen av hus som byggs.

Avdragsmöjligheter o dyl gör att en ökning av byggnadskostnaden inte slår igenom så hårt på de faktiska boendekostnaderna, särskilt inte för personer med höga inkomster. Detta kan få till konsekvens att hus byggs med "överstandard", både vad gäller ytor och teknisk utrustning. Med överstandard menar vi här att den boende inte värderar standardökningen så högt att denne skulle ha valt en så hög standard om den boende fått betala den "verkliga" kostnaden för den större ytan eller den finare utformningen.

Alla de faktorer som ligger bakom möjligheterna till prisstegringsvinster kan alltså leda till samhällsekonomiskt slöseri i den meningen att resurser (arbetskraft, material etc) används till produktion av saker som nyttjaren inte värderar så högt att det motsvarar resursåtgången.

6.4 Spekulationsbyggande

I kapitel 2 gavs en allmän karaktäristik av spekulationsbyggande. Det underströks att en förutsättning för spekulationsbyggande är en mycket stor efterfrågan. Något som under lång tid funnits på småhusmarknaden. För att det skall vara spekulationsbyggande krävs dock dels att målet varit snabba vinster, dels att det som byggts varit undermåligt och kännetecknats av kortsiktighet. Har spekulationsbyggande i denna mening förekommit?

Allt byggande måste godkännas av kommunen och om spekulationsbyggande förekommit så har det varit kommunalt sanktionerat spekulationsbyggande. Låt oss se på några typfall.

Är det spekulationsbyggande när stora, enhetliga småhusområden byggs i dålig terräng på långt avstånd från den centralort där arbetsplatserna finns? Flera av villkoren för att det skall vara spekulationsbyggande tycks vara uppfyllda, men hur är det med vinstintresset? Om det är en privat exploatör av det mindre seriösa slaget som fått igenom planerna via påtryckningar på kommunen är fallet entydigt. Ibland är det dock kommunen själv som tagit initiativ till byggandet kanske därför att man vill öka invånarantal och skatteunderlag. Detta ligger mycket nära rent spekulationsbyggande om syftet är kommunalekonomiskt.

Är det spekulationsbyggande om ett privatföretag bygger lyxvillor i vacker terräng med sjöutsikt? Inte enligt vår definition. Det rör sig knappast om undermåliga hus och det kan mycket väl vara ett seriöst företag som specialiserat sig på att bygga för den delmarknad som består av mycket rika personer. Däremot kan det vara spekulation genom byggande i den mening som beskrevs i avsnitt 2.2.8. Avsikten måste då vara att göra en snabb och stor vinst, vilken möjliggörs genom byggandet. Även om det inte är spekulation ens i detta avseende, så kan det vara ett samhälls-ekonomiskt slöseri i det avseende som beskrevs i avsnitt 6.3.

6.5 Spekulation i fritidshus

Kan man tala om spekulation i fritidshus på samma sätt som om spekulation i småhus för permanentbostadsändamål? Vissa skillnader finns uppenbarligen. På fritidsfastighetsmarknaden förekommer inte dubbla prisnivåer och köspekulation är alltså inte aktuell.

Man kan dock tänka sig att människor köper fritidshus eller fritidstomter i vissa områden i tron att just dessa kommer att stiga snabbt i pris och att huset/tomten snart kan säljas med god vinst. Om detta varit det avgörande motivet till köpet har vi uppenbarligen ett fall av ren spekulation, medan det är delspekulation om det enbart varit en faktor bland andra.

I opublicerade undersökningar utförda vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH, konstateras vissa tendenser till säsongsmässiga variationer i priserna på fritidshus. På för- och sensommaren förekommer ofta höga priser medan prisnivån under vinterhalvåret är lägre. Dessa prisfluktuationer påminner alltså om de fluktuationer som behandlades i avsnitten 2.4.2-3. En spekulator skulle alltså här kunna ha en stabiliserande inverkan på prisnivån.

Hur är det med de fritidshus som sålts som andelshus, dvs när man köpt rätten att disponera huset ett par veckor per år. Detta fall ligger mycket nära vad i avsnitt 2.2.8 kallades spekulation genom byggande, om de förutsättningar som där angavs är uppfyllda (Jfr även avsnitt 6.4 och 7.1.4). Man kan också tänka sig att vissa som köper andelar gör det i spekulationssyfte, dvs därför att de tror att andelarna snabbt kommer att ha ett mycket högt marknadspris. (Jfr avsnitt 7.1.5).

En ytterligare variant är att köpa ett eller flera hus för att hyra ut dem vecko- eller månadsvis. Detta kan i bra lägen vara en nog så lönsam affär, men att kalla det för spekulation är missvisande. Tanken är ju inte att snabbt sälja vidare efter en prisstegring. Man bör skilja mellan "smarta affärer" och spekulation. Spekulation kan visserligen vara en smart affär, men alla smarta affärer är inte spekulation!

7 HYRESHUSFASTIGHETER

7.1 Spekulationsbegreppet

7.1.1 Inledning

Med hyreshusfastigheter avses fastigheter med bostäder och/eller lokaler avsedda för uthyrning. Även fastigheter med andelslägenheter och bostadsrätter räknas här till denna kategori. I massmedia har "snabba affärer" i hyreshusfastigheter uppmärksammats mycket på senare tid. I vissa fall har denna spekulation haft samröre med ekonomisk brottslighet av olika slag, främst skatteflykt. Även "svart" försäljning av hyreslägenheter har figurerat i dessa sammanhang. Förvärv av omoderna hyreshusfastigheter i syfte att bygga om och bilda andelshus och bostadsrättsföreningar med strimlade lån har också betecknats som spekulation. Den snabba prisutvecklingen på vanliga bostadsrätter i storstadsområdena har påståtts vara orsakad av spekulation. Alla dessa fall skall behandlas i detta kapitel. Vi diskuterar främst fastigheter och lägenheter som ägs av fysiska personer.

7.1.2 Ren spekulation

Det traditionella motivet för spekulation - förväntningar om snabb prisstegring kan föreligga även beträffande hyreshusfastigheter. I jämförelse med t ex småhusmarknaden är dock de faktorer, som avgör utfallet av spekulationen, mera komplexa. Den s k leverageeffekten (se avsnitt 2.4.4) och hänsyn till skatteeffekter har större betydelse. Förhandlingstaktiken är också central. De hyreshustransaktioner som cirkulerat i pressen är i princip en avbild av den spekulationskedja som redovisats i avsnitt 2.4.4.

Spekulationskedjan bygger nästan uteslutande på förväntningar om framtida prisstegring. I och med att transaktionerna är många och innehavstiderna regelmässigt korta är detta ett typexempel på ren spekulation. Om förväntningar om stora och snabba vinster varit ett bland andra motiv blir begreppet delspekulation tillämpligt. Spekulationskedjan innebär att köparna finansierar det allt högre priset med lån ifrån säljaren (s k säljarreverser) eller ibland med lån i bank eller från andra privata långivare. Till slut blir priset så upptrissat att det hamnar långt över vad en köpare med "normala" avkastningskrav kan tänka sig att betala. Spekulatören har då så omfattande betalningsskyldigheter att enda lösningen är konkurs eller att köpet återgår. Dessa spekulationskedjor är ofta förenade med driftspekulation, vilken behandlas mera utförligt i avsnitt 7.1.3,

Omsättningen på hyreshusmarknaden är i allmänhet lägre än t ex på småhusmarknaden. De enskilda objekten är också inbördes mera olika. Detta ger utrymme för (stora) prisvariationer mellan enskilda objekt. Det är svårt att bilda sig en uppfattning om prisnivån för likartade objekt, varför stort utrymme finns för subjektiva bedömningar och olika förhandlingsstrategier. Den skicklige spekulatören kan naturligtvis utnyttja detta. Normalt torde denna vara mera insatt än sin motpart, varför han ofta lyckas köpa en fastighet billigt och sälja samma fastighet dyrt. Vad det handlar om är att hitta "rätt" köpare. Ibland kan denna taktik urarta till mer eller mindre bedrägliga förfaranden där

lämnande av falska eller missvisande uppgifter förekommer.

Är då spekulation av denna typ vanlig? Trots de stora rubriker som getts i dagspressen vågar vi nog påstå, med ledning av de fåtaliga empiriska undersökningar som finns, att spekulation i denna mening är relativt ovanlig. Dessa undersökningar tyder på att förvärv med innehavstider på under ett år utgör 1-2% av alla köp av hyreshusfastigheter i Stockholms innerstad och vissa delar av ytterstaden ¹⁾ ²⁾. En del av de förvärv som görs är dock i form av förvärv av aktier i fastighetsägande bolag och dessa finns ej med i officiell lagfartsstatistik.

7.1.3 Driftspekulation

Driftspekulation, definierat i avsnitt 2.2.8, bygger ej på förväntade prisstegringar utan förväntade avkastningsökningar. Intresset är alltså riktat mot innehavstiden. Avkastningsökningen kan åstadkommas antingen genom att inbetalningarna ökas eller att utbetalningarna minskas eller genom en kombination av dessa båda sätt.

Sätten att öka inbetalningarna är i huvudsak:

- o Uthyrning av möblerade lägenheter och/eller andrahandsuthyrning för att kringgå den s k bruksvärdeprincipen i jordabalken.
- o Att ta betalt för hyreskontrakt, s k svart lägenhetshandel. Detta sätt medför stora enstaka tillskott till nettot till skillnad från de andra sätten som ger mera kontinuerliga tillskott.
- o Smygkontorisering av bostadslägenheter medför möjligheter till ökade hyresintäkter, eftersom hyressättningen på lokaler sedan 1972 i princip är fri.
- o Uthyrning till illegala verksamheter av typ bordeller och spelklubbar. Oftast är denna typ av driftspekulation förenad med ekonomisk brottslighet av olika slag, inte minst skattebrott.

Sätten att minska utbetalningarna är i huvudsak:

- o Minskat löpande och periodiskt underhåll av fastigheten.
- o Minskning av driftkostnaderna genom att dra ner på uppvärmning, fastighetsskötsel och/eller underlåtenhet att betala räkningar för kommunal service.

Sambanden mellan driftspekulation och ren spekulation är ofta starka. Spekulatorerna har definitionsmässigt ett kortsiktigt perspektiv. Driftspekulation kan främst ge kortsiktiga vinster. Minskat underhåll och minskade driftinsatser kommer förr eller senare att slå tillbaka mot driftspekulatören i form av ökade utbetalningar. I detta sammanhang bör dock skatte- och låneeffekter vid samtidig reparation och ombyggnad av omoderna hyreshusfastigheter nämnas. Dessa behandlas i nästföljande avsnitt. Det är oklart hur vanlig driftspekulation är, främst beroende på oklarheter i gränsdragningen mot normala innehavsbetenden.

1) Lygnell (1978)

2) Husfeldt-Lindberg (1978)

I Lygnell (1978) redovisas hyresnämndens i Stockholm praxis i förvärvstillståndsärenden. Endast 5 av totalt 524 ärenden avslogs med motivet driftspekulation. Kommunen och hyresgästföreningen hade dock avvikande mening i flera fall.

7.1.4 Ombyggnad och bildande av andelshus samt bostadsrättsföreningar med strimlade lån

Ombyggnad kombinerat med bildande av andelshus eller bostadsrättsföreningar med strimlade lån kan ses som en form av ren spekulation eller delspekulation. Begreppet spekulation genom byggande är här tillämpligt (jfr avsnitt 2.2.8). Det huvudsakliga motivet är prisstegringsvinster, vilka huvudsakligen uppkommer genom låne- och skatteeffekter.

Delspekulationsfallet uppstår främst då ombyggnaden också motiveras av att hålla igång befintlig byggproduktionsapparat. Spekulationsbyggande har i detta arbete definierats som byggande med dålig kvalitet vilket ej behöver vara för handen i ovanstående fall. Tvärtom är de flesta andelshus mera att beteckna som lyxsaneringar, oftast högklassigt utförda.

I samband med ombyggnader utförs oftast reparationer för vilka man i deklarationen får göra avdrag under högst tre år. Genom bildande av andelshus kan reparationsavdragen fördelas på andelägarna. Kopplat med ränteavdragen för upptagna lån i fastigheten medför detta att nettoboendekostnaderna blir relativt sett låga. Detta medför i sin tur att höga priser betalas för andelslägenheterna och prisstegringsvinster uppstår. När bostadsrättsföreningar med strimlade lån bilads, är det huvudsakliga motivet att utnyttja de skattevinster som uppstår genom ränteavdragen och den förmånliga realisationsvinstbeskattningen. För en mera fullständig genomgång av dessa fall hänvisar vi till Lindgren-Svanberg (1977) och Jenelius -Rånlund (1977).

Denna typ av spekulation förekommer mest i storstäderna. Enligt utredningar ¹⁾ utförda vid Stockholms fastighetskontor har antalet nybildade andelshus och bostadsrättsföreningar med strimlade lån ökat kraftigt under perioden 1968-1976. I absoluta tal är dock lägenheterna få. Kopplingen med driftspekulation blir stark när ombyggnaden nödvändiggörs av eftersatt underhåll. I detta fall kan alltså kortsiktig driftspekulation löna sig även på längre sikt.

7.1.5 Andelslägenheter och bostadsrättslägenheter

Spekulation i andelslägenheter och bostadsrättslägenheter med eller utan strimlade lån överensstämmer till stor del med spekulation på småhusmarknaden.

Den snabba prisutvecklingen på främst vanliga bostadsrätter har uppmärksamats under senare tid och man har antytt att spekulation skulle vara orsak. Inga empiriska undersökningar finns dock på detta område.

1) Stockholms fastighetskontor (1976)

Om lägenheten anskaffas för uthyrning i andra hand är spekulationsmotivet klarare, även om andra faktorer exv "reträttbostad" i händelse av skilsmässa kan förekomma.

7.1.6 Kapitalplacering och skatteplacering

I analogi med avsnittet om lantbruksfastigheter kan motiven för att förvärva en hyreshusfastighet, andelslägenhet eller bostadsrättslägenhet vara kapital- och/eller skatteplacering. Kapitalplaceraren har då ett längre perspektiv och är mera intresserad av långsiktig avkastning. Förvärvaren av "reträttbostad" i föregående avsnitt kan falla under denna kategori. Kapitalplaceringssmotiv torde vara vanligare än spekulationsmotiv. En empirisk undersökning¹⁾ finns beträffande hyreshusfastigheter som stöder denna hypotes.

Skatteplaceraren köper fastigheten eller lägenheten med huvudsakligt motiv att vinna skattemässiga fördelar. Utnyttjande av reparations- och ränteavdrag, förmånlig realisationsvinstbeskattning och förmögenhetsbeskattning är då intressanta faktorer. Kombinationer av skattemotiv och kapitalplaceringssmotiv torde vara de vanligaste.

Även om varken skatteplaceraren eller kapitalplaceraren är spekulatörer i vår mening kan de tillgodogöra sig oförtjänta prisstegringsvinster när fastigheten/lägenheten säljs. Dessa uppstår ju helt oberoende av personens motiv om priset stiger av andra orsaker än att personen vidtagit förbättringar på fastigheten/lägenheten.

7.2 Orsaker

7.2.1 Inledning

De övergripande orsakerna till spekulering som behandlas i avsnitt 3.2 har alla giltighet för hyreshusfastigheter. De får dock lite varierande vikt beroende på vilken typ av spekulering det är frågan om.

- o Ren spekulering bygger på förväntningar om prisstegringsvinster vilka kan ha olika orsaker. Den viktigaste torde vara prisvariationer.
- o Driftspekulering bygger på kortsiktiga avkastningsökningar, vilka främst kan ses som ett utslag av spekulatörens personliga motiv kopplat med skattemässiga överväganden.
- o Ombyggnad och bildande av andelshus bygger främst på låne- och skatteeffekter som möjliggör prisstegringsvinster. Spekulation i andelshus och bostadsrättslägenheter bygger på de prisstegringsvinster som främst orsakas av låne- och skattemässiga fördelar jämfört med hyreslägenheter.

Vi har alltså konstaterat ett antal faktorer som i olika kombinationer medför att spekulationsmöjligheterna uppstår. I följande avsnitt tas dessa faktorer upp mera i detalj.

1) Mattson-Rönström(1972)

7.2.2 Prisstegring och prisvariationer

Prisstegringen på hyreshusfastigheter har under senare år varit klart lägre än inflationstakten. I Stockholms innerstad har prisutvecklingen varit något snabbare men någon realprisökning finns ej belägg för. Detta resonemang gäller den allmänna prisonivån. För enskilda objekt, främst de som figurerat i spekulatjonskedjorna, har betydande realprisökningar förekommit. Förväntningar om realprisökningar måste rimligen basera sig på andra faktorer än den allmänna prisutvecklingen.

För enskilda objekt har dock betydande realprisökningar förekommit. Genom att omsättningen på hyreshusmarknaden är relativt låg och objekten sinsemellan relativt olika, finns utrymme för spekulatören att utnyttja de prisvariationer runt den allmänna prisnivå som uppstår. Förhandlingstaktik och förhandlings-skicklighet har här stor betydelse. Individuella uppfattningar om värdet av en hyreshusfastighet kan skilja sig avsevärt, speciellt om hänsyn tas till låne- och skatteeffekter. Olika personer är beredda att betala olika mycket för en och samma fastighet. För spekulatören gäller det alltså att finna "rätt" säljare och "rätt" köpare. Värderingar av hyreshusfastigheter görs regelmässigt med hjälp av någon form av avkastningsvärdeberäkning (ett annat namn är intäkt/kostnadsmetod). Envar som någon gång har sysslat med detta vet hur lätt man kan styra en sådan värdering åt "rätt" håll. Ofta görs dessutom värderingarna mycket schablonartat. Bland mindre informerade är dock tilltron till värderingsutlåtandena stor, något som spekulatören naturligtvis utnyttjar i sin argumentation vid förhandlingar.

En bidragande orsak kan vara en okritisk inställning från långgivarnas sida. Avgörande för om lån beviljas eller ej kan ibland vara spekulatörens övertalningsförmåga, ofta kopplad med "styrda" fastighetsvärderingar. Goda personliga kontakter med långgivaren är också avgörande.

Bakom sjunkande realprisnivån för hyreshusfastigheter ligger förmodligen en reallt sett sjunkande avkastning. Bostadshyrorna stiger mindre än vad drift- och underhållskostnaderna gör. För enskilda objekt kan ökad avkastning konstateras om hänsyn tas till låne- och skatteeffekter samt eventuell driftspekulation. På detta sätt kan fastigheten framstå som en god placering och högre priser kan betalas.

7.2.3 Personliga faktorer

Personliga faktorer spelar stor roll vid driftspekulation. "Svarta" affärer med hyreslägenheter, uthyrning till illegala verksamheter och ekonomisk brottslighet av andra slag är ofta förenat med de mest flagranta fallen av driftspekulation. Ett starkt penningintresse tillsammans med en skrupelfri inställning till andra människor och samhället torde vara den viktigaste orsaken i dessa fall. Att undgå skatt är ofta ett väsentligt mål och myndigheternas resurser att kontrollera skattebrott av olika slag är små, speciellt om de förenas med bolagstransaktioner i olika former. "Svarta" pengar förvandlas till "vita" genom att köpa och sälja hyreshusfastigheter och det finns små möjligheter att kontrollera varifrån de

ursprungliga pengarna kom. Detta kan vara en förklaring till varför man just ägnar sig åt fastighetsaffärer.

7.2.4 Skattesystemet

Skattesystemet inverkar på en rad olika sätt. Några påverkar prisutvecklingen på ett mera direkt sätt, exv realisationsvinstbeskattningen, medan andra direkt påverkar avkastningen och indirekt påverkar prisutvecklingen, exv ränte- och reparationsavdrag. Vi beskriver här inverkan av några faktorer.

- o Realisationsvinstbeskattningens uppskovsregler gäller fastigheter som utgör ägarens egen bostad. För konventionella hyreshusfastigheter gäller de vanliga reglerna, varför någon speciell prispåverkan utöver den "normala" ej torde finnas. Bostadsrättslägenheter beskattas som lös egendom, vilket innebär att den skattepliktiga vinsten beräknas efter en glidande skala där skattefrihet inträder efter fem års innehav. Denna regel torde vara en bidragande orsak till de snabba prisökningarna på bostadsrätter, liksom skattemyndigheternas bristande kontrollmöjligheter. Likaså är den en bidragande orsak till bildande av bostadsrättsföreningar med strimlade lån.
- o Förmögenhetsbeskattningen är relativt liberal eftersom fastigheten eller andelen i fastigheten tas upp till taxeringsvärdet och minskas med eventuella skulder. För bostadsrätter gäller i princip samma regler enligt praxis. För kapital- och skatteplacerare liksom driftspekulatorer torde detta ha betydelse.
- o Reparationsavdragen har störst betydelse för fysiska personer och bolag som beskattas hos delägarna. I andelshus fördelas avdragen ut bland andelsägarna och marginaleffekterna förstoras därmed. Detta är en stark prispåverkande faktor. I samband med driftspekulation kan en lönsam utväg vara att bygga om och reparera fastigheten, varvid reparationsavdragen får stor betydelse. Möjligheterna till fördelning av avdragen på högst tre år, jämte möjligheterna till förlustavdrag under ytterligare sex år, förstärker lönsamheten. För rörelser har nedskrivningsregler för lagertillgångar större betydelse.
- o Ränteavdragen har naturligtvis en stark prispåverkan. Men detta är inget speciellt för hyreshusfastigheter utan gäller alla fastighetstyper. I spekulationskedjorna är ränteavdragen en nödvändig förutsättning för att kedjan ej skall krascha. Detta beror på den höga belåning som regelmässigt eftersträvas. Utan ränteavdragen skulle likviditeten bli överansträngd och nettoavkastningen efter skatt negativ, vilket naturligtvis skulle påverka möjligheterna för prisökningen att fortsätta. En av de viktigaste orsakerna till att andelslägenheter och bostadsrätter med strimlade lån existerar är möjligheterna till ränteavdrag. Beträffande vanliga bostadsrätter har i debatten framförts att personliga lån med ränteavdrag till en del ligger bakom prisökningen. Om bostadsrätten på något sätt

ligger som säkerhet för lånen, t ex genom överlåtelseförbud utan långivarens samtycke, är analogin med bostadsrätter med strimlade lån tydlig.

7.2.5 Hyressättningsystemet

Främst från fastighetsägarhåll har det hävdats att nuvarande system för hyressättning, det s k bruksvärdesystemet har medfört att hyrorna i vissa områden inte är tillräckligt höga. Förräntningen på det insatta kapitalet blir för låg och ombyggnader blir olönsamma. Huruvida det ligger någon sanning i detta påstående är oklart. Avsaknaden av systematiska empiriska undersökningar på detta område är påfallande.

Om vi accepterar detta argument blir hyressättningsystemet en bidragande orsak till flera typer av spekulation. Bildande av andelshus och bostadsrättsföreningar med strimlade lån i samband med ombyggnader är ett typexempel. Låga inbetalningar medför naturligtvis att man försöker sänka utbetalningarna. Driftspekulation av typen eftersatt underhåll och minskade skötselinsatser kan vara ett sätt att förbättra resultatet på kort sikt. Ökade intäkter genom försäljning av hyreskontrakt, andrahandsuthyrning och uthyrning av möblerade lägenheter är ett annat sätt. Efterfrågan på lägenheter i attraktiva områden är i dag klart högre än utbudet vid dagens hyresnivå, dvs betalningsviljan är högre än hyran, varför svarta marknader uppkommer.

Å andra sidan har det påståtts att den kostnadsövervältring som sker inom de allmännyttiga bostadsföretagen ger vinstmöjligheter i äldre privatägda hyreshus. De allmännyttiga företagen tillämpar den s k självkostnadsprincipen rakt över hela beståndet inom företaget. Hyran överstiger därmed självkostnaden i äldre fastigheter och understiger självkostnaden i nyare fastigheter. Turner (1977) har uppskattat denna övervältringsvinst till 10-20 kr/m² ly och år och menar att systemet pressar upp priserna på äldre hyreshus. Ett annat utslag är att inga andra än allmännyttiga bostadsföretag lär kunna bygga nya lägenheter med tanke på byggkostnadernas utveckling under senare tid. Det är ej troligt att övervältringen orsakar spekulation i vår mening. Möjligen kan man tänka sig att vinstmöjligheterna motverkar driftspekulation.

7.3 Konsekvenser

7.3.1 Ren spekulation

Konsekvenserna för fastighetsmarknaden av ren spekulation är i stort lika som för andra fastighetstyper. Stigande priser på enskilda objekt kan slå igenom i den genomsnittliga prisnivån om omsättningen är låg och objekten sinsemellan olika. Omsättningen på fastighetsmarknaden bör normalt stiga eftersom spekulationsköpen definitionsmässigt är kortsiktiga. Höga priser och betungande betalningsvillkor kan medföra att kommunerna avstår från att utöva sin förköpsrätt.

För objekt och nyttjare kan flera allvarliga konsekvenser uppstå, speciellt om driftspekulation också förekommer. Mera om detta i avsnitt 7.3.3. Täta ägarbyten medför ofta dålig service till och kontakt med hyresgästerna.

De övergripande samhälleliga konsekvenserna av ren spekulatio n är mera svårgripbara. Det är oklart om ren spekulatio n i sig behöver medföra att fastighetsbeståndet ej utnyttjas effektivt ur samhällelig synpunkt. På lång sikt borde spekulatio n snarare påskynda en anpassning till ett nytt användningssätt. Om man anser att detta ur samhällelig synpunkt är bättre eller ej beror på hur man ser på marknadsekonomin. De fördelningspolitiska konsekvenserna är uppenbara. Möjligheterna till vinster vilka ej står i proportion till nedlagt arbete, måste givet vissa värderingar uppfattas som stötande. Frågan är dock vem som i sista hand får betala vinsterna. Skattebetalarna får betala till den del som avser ränteavdragen. Om fastigheten vandrar i en spekulationskedja är det snarare den siste spekulatorören som får betala i form av en fastighet med negativ avkastning, eller långivarna vid en eventuell konkurs.

7.3.2 Driftspekulation

Konsekvenserna för fastighetsmarknaden av driftspekulation är oklara. Om driftspekulationen sker i samband med ren spekulatio n gäller resonemangen i avsnitt 7.3.1 till största delen. Driftspekulation i betydelsen minskade utbetalningar resulterar till slut i en kapitalförstöring, vilken måste negativt påverka möjligheterna att försälja fastigheten och priset på densamma. När det gäller ökade inbetalningar gäller det omvända om driftspekulatorören hittar köpare som är villiga att driva fastigheten på samma sätt som tidigare.

Konsekvenserna för objekt och nyttjare kan vara mera långtgående än för andra fastighetstyper. Beroende på art och omfattning av driftspekulationen kan följande konsekvenser bli aktuella:

- o eftersatt underhåll, både löpande och periodiskt
- o dålig eller obefintlig service till hyresgästerna
- o försämrad fastighetsskötsel
- o neddragning eller upphörande med uppvärmning
- o dålig boendemiljö p g a uthyrning till illegala verksamheter
- o för höga hyresinbetalningar eller svart lägenhetsförsäljning

Flera av de angivna konsekvenserna är av den arten att om förhållandena pågår en längre tid kommer fastighetens värde att påverkas negativt. En vanlig utväg är att fastigheten ombildas till andelshus eller bostadsrätter med strimlade lån i samband med ombyggnad. Driftspekulationen kan alltså påskynda en sådan omvandling och upprustning. Detta torde dock inte vara ett argument för att se positivt på driftspekulationen, eftersom upprustning kan åstadkommas med andra metoder som är mindre kända för hyresgästerna!

De samhälleliga konsekvenserna är i stort sett desamma som för andra fastighetstyper. Fastigheten sköts och utnyttjas på ett ur samhällelig synpunkt mindre lämpligt sätt. Om driftspekulation blir vanligt förekommande kan en stor kapitalförstöring äga rum. De fördelningspolitiska konsekvenserna blir

mera brännande vid driftspekulation. Vinsterna för driftspekulatören uppkommer mer eller mindre direkt på nyttjarnas/hyresgästernas bekostnad, t ex i form av för höga hyror eller dålig service. Långivare påverkas negativt genom att säkerheten för lånen sjunker snabbare än normalt under en fastighets livstid. Vidare får ofta övriga skattebetalare vara med och betala, eftersom skatteflykt av olika slag ofta är sammankopplade med driftspekulation.

7.3.3 Ombyggnad, andelslägenheter och bostadsrättslägenheter

Konsekvenserna för fastighetsmarknaden torde vara ökad omsättning på äldre saneringsmogna hyreshusfastigheter. Även priserna torde påverkas uppåt av de möjligheter till prisstegringsvinster som för närvarande finns vid en senare försäljning av ombyggda andelar eller bostadsrätter.

Konsekvenserna för objekt och nyttjare är ej helt entydiga. Att en fastighet saneras måste i de flestas ögon vara positivt. Vissa negativa sidor gäller ombyggnadssättet. Tidigare hyresgäster måste oftast evakueras till en för dem okänd och ovan miljö. De har sällan möjlighet att återvända p g a för höga kostnader. De som köper andelar är oftast höginkomsttagare, som kan utnyttja de marginalskatteeffekter som uppstår och har pengar till kontantinsats eller har lånemöjligheter. Motsvarande resonemang gäller bostadsrätter med personliga betalningsansvar för lånen. Om upplåtelseformen blir vanlig är en trolig konsekvens ett mera segregerat boende. Förvaltning i form av andelshus och bostadsrättsföreningar har dock positiva sidor dels vad gäller drifts- och underhållskostnadernas storlek, dels vad gäller boendeinflytande.

De samhälleliga konsekvenserna är både positiva och negativa. Till de positiva hör att saneringsmogna fastigheter byggs om och att dessa senare förvaltas på ett ur samhällelig synpunkt bra sätt. Till de negativa hör de fördelningspolitiska konsekvenserna att ränte- och reparationsavdrag minskar skattebetalningarna. Även de snabba prisökningarna kopplat med den milda beskattningen av realisationsvinster leder till en skev förmögenhetsfördelning.

8 ÅTGÄRDER MOT SPEKULATION

8.1 Inledande översikt

Med ledning av tidigare kapitel kan det konstateras att den övervägande delen av de konsekvenser som följer av spekulation i olika former är negativa. För andra typer av varor än fastigheter har vissa positiva effekter redovisats, exv utjämning av prisfluktuationer (se avsnitt 2.4). Även där uppstår dock fördelningspolitiska konsekvenser. Vår slutsats blir därför att det är åtgärderna mot spekulation som är intressanta att diskutera, inte åtgärder inriktade på att befrämja spekulation. Den grundläggande frågan är om den ersättning (lön eller vinst) som utfaller till följd av en prestation, skall stå i någon rimlig proportion till det arbete som nedlagts vid prestationen!

Man kan tänka sig en mängd förändringar inriktade på att motverka spekulationsmöjligheter i både snäv och vid mening. I detta kapitel redovisas ett spektrum av tänkbara åtgärder mot spekulationsvinster och andra former av oförtjänta prisstegringsvinster. Vi har gjort en indelning i ett antal huvudgrupper av åtgärder, vilka har olika karaktär. Det finns en skiljelinje mellan huvudgrupperna a-f å ena sidan och huvudgrupperna g-h å andra sidan. Denna olikhet karakteriseras av möjligheterna att genomföra åtgärderna i fråga. Huvudgrupperna a-f består av åtgärder som är genomförbara utan större förändringar av det juridiska och ekonomiska system som för närvarande råder inom samhället. Huvudgrupperna g-h kräver större förändringar av dessa system och har därför en mera långsiktig karaktär. De åtgärder som tas upp i detta kapitel skall ses som tänkbara åtgärder och vi har inte haft möjlighet att inom detta projekts ramar gå in på detaljer, dels beträffande utformning av åtgärderna, dels beträffande analys av konsekvenser vid ett genomförande. Man kan omedelbart konstatera att flera av de åtgärder som föreslagits för att motverka spekulation (i vår snäva mening) är ineffektiva och kanske skapar mera problem än de löser. Om man trots detta ställer krav på åtgärder, är det ofta enklare att generellt motverka alla typer av oförtjänta prisstegringsvinster.

Vi inleder denna översikt med åtgärder mot spekulation som i huvudsak är genomförbara inom nuvarande juridiska och ekonomiska system. Dessa kan indelas i:

- a) Åtgärder vars syfte är att påverka faktorer som ligger bakom prisstegringar på fastigheter. Som exempel kan nämnas skatteregler och inflationsvinster på lån, vilka påstås ligga bakom prisstegringarna på småhusfastigheter. Förändringar inriktade på dessa faktorer - såsom införande av indexlån (reallån) - är exempel på åtgärder vars syfte är att påverka prisstegringarna, vilka indirekt påverkar spekulationsmöjligheterna.
- b) Åtgärder som direkt påverkar utbud och efterfrågan på fastigheter. De åtgärder som åsyftas här är utbudsökningar, exv att bygga bort prisstegringarna och efterfrågebegränsningar av typen förvärvsprövningar.

Även de åtgärder som återfinns under a) påverkar utbud och efterfrågan, men skillnaden är att dessa verkar mera indirekt.

- c) Åtgärder vars syfte är att motverka driftspekulation. Efter-
som driftspekulation definitionsmässigt är ett speciellt
sätt att sköta en fastighet blir det här fråga om skötsel-
och förvaltningsregler för fastighetsinnehav samt vissa
tvångsmedel.
- d) Beskattning av prisstegringsvinster. Olika typer av realisa-
tionsvinstbeskattning hör hit. Till skillnad från föregående
åtgärder är syftet inte direkt att påverka uppkomsten av
prisstegringsvinster, utan att se till att enskilda individer
inte får så mycket kvar av dessa. Ett gränsfall är dock s k
värdestegringshypotek som har mycket gemensamt med kategori
a) och b). Ändringar av realisationsvinstbeskattningen påverkar
dock utbud och efterfrågan och därmed vilka spekulationsvinster
som faktiskt uppstår. Gränsen mellan a) och d) blir därmed att
åtgärderna under a) enbart är inriktade på att påverka bakom-
liggande faktorer, medan beskattningen både påverkar prissteg-
ringsvinsternas storlek och hur mycket individen får behålla
av dessa.
- e) Tillämpning av tomträttsinstitutet. Ett av syftena med tomt-
rätten var att dra in markvärdestegringen till det allmänna.
Att genom tomträtter hindra enskilda individer från att göra
prisstegringsvinster påverkar naturligtvis också möjligheter-
na att göra spekulationsvinster. Gränsen mot åtgärderna under
a) är i stort densamma som redovisades under d) ovan.
- f) Åtgärder inriktade på att motverka köspekulation, som genom sina
särdrag också motiverar speciella åtgärder.

De huvudgrupper av åtgärder som kräver förändringar av nuvarande
juridiska och ekonomiska system är:

- g) Prisregleringar av mera långtgående slag. Om man t ex vill hindra
spekulationsvinster eller andra oförtjänta prisstegringsvin-
ster, kan ett sätt vara att genom prisregleringar hindra att
prisstegringsvinster uppstår. Dessa prisregleringar kan ut-
formas på olika sätt beroende på vilka prisstegringar man
vill hindra.
- h) Mark- och fastighetssozialisering.

Dessa båda senare förslag har det gemensamt att det knappast finns
någon idag förutsebar politisk enighet om dem. En diskussion om
för- och nackdelar med dylika förslag måste föras utifrån ett allmänt
rättviseresonemang, som med nödvändighet blir olika beroende på
vilken politisk ståndpunkt man omfattar. Vi tar i vår diskussion en-
dast upp mera "tekniska" frågor, vilket betyder att vi inte tar någon
ställning i rättvisefrågan eller kommer att diskutera den politiska
genomförbarheten av förslagen.

Vi kommer i det följande att behandla åtgärderna enligt den indelning
i huvudgrupper som gjorts ovan.

8.2 Åtgärder inriktade på orsaker till prisstegringar

8.2.1 Inledning

I detta avsnitt kommer några av de faktorer som ligger bakom prisstegringarna på fastigheter att tas upp (se även kapitel 3). Vi kommer att diskutera olika åtgärder inriktade på att påverka dessa faktorer i riktning mot att prisstegringarna skall minskas eller upphöra. Om prisstegringarna upphör minskar naturligtvis också möjligheterna att göra spekulationsvinster. De faktorer som kommer att tas upp i detta avseende är;

- o inflation, lån och kreditreglering
- o inkomst- och förmögenhetsbeskattning
- o förväntningar och personliga faktorer

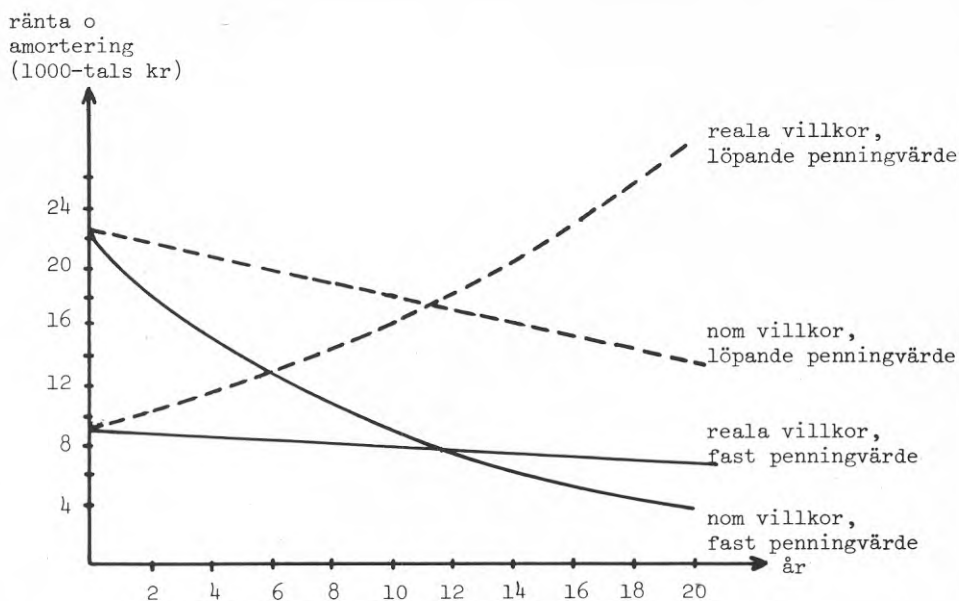
8.2.2 Inflation, lån och kreditreglering

I flera av de tidigare kapitlen har det klart framgått att kombinationen av inflation och nominella lån är en faktor bakom prisutvecklingen och prisstegringsvinsterna på fastighetsmarknaden. Även om fastighetens pris i fast penningvärde inte stiger nämnvärt, så kan det egna kapitalet växa snabbt när inflationen urholkar lånens realvärde. Kompensation genom högre räntor har i dag inte så stor betydelse för låntagaren, eftersom räntorna är skattemässigt avdragsgilla.

En lägre inflationstakt skulle alltså kunna bidra till att prisstegringsvinster och spekulering minskade på fastighetsmarknaden. Åtgärder för att minska inflationstakten faller dock utanför denna utredning!

Utgår man från att inflationen kommer att bestå under överskådlig framtid, så blir det intressant att diskutera åtgärder såsom förslag om indexlån och realräntor. Indexlån kännetecknas av att lånets storlek räknas upp i takt med inflationen. Den årliga räntan räknas sedan på detta uppräknade belopp. Långgivaren behöver därmed inte kompensera sig med räntehöjning för inflationseffekten på amorteringarna. Räntan kan vara en realränta.

Indexlånens verkningar under olika antaganden har diskuterats ingående av Hansson (1977) och belyses här enbart med ett exempel. Nedanstående figur illustrerar de sammanlagda betalningar som förorsakas av ett 40-årigt lån på 200 000 kr med rak amortering fastställt dels enligt nominella, dels enligt reala villkor. Räntesats 9% och antagen inflation 7% ger en realränta på 1,87%. Endast de 20 första årens betalningar redovisas, både i löpande och fast (år 0:s) penningvärde.



Figur 8.1 Räntor och amorteringar på ett 40-årigt lån med rak amortering enligt nominella resp reala villkor.

Indexlånen innebär i jämförelse med lån med nominella villkor att större delen av betalningarna sker i form av amorteringar. Inflationen urholkar ej dessa eftersom de fastställs efter reala villkor. Räntesatsen är låg och följaktligen fås en jämnare fördelning av betalningarna under lånets löptid. Den låga räntesatsen skulle också påverka ränteavdragets storlek vid inkomstbeskattningen. Mera om detta i avsnitt 8.2.3.

Även om indexlån främst diskuterats i samband med småhus (och nybyggda flerfamiljshus) så kan noteras att de är lika relevanta t ex för jordbruksfastigheter. I en studie av Gustafsson et al(1978) belyses med flera exempel hur lånefinansiering av jordbruksfastigheter kan bidra till placeringens lönsamhet.

Införande av indexlån kommer naturligtvis att få en hel mängd konsekvenser. Vi kommer här endast att ta upp hur indexlånen kan påverka prisutvecklingen på olika fastighetstyper. Kapitalutgifterna kommer vid indexlån att vara lägre i början av lånets löptid och successivt öka i jämförelse med ett lån med nominella villkor. Amorteringarna på lånet kommer att anpassas till inflationstakten och sålunda kommer inflationen ej att "hjälpa till" med amorteringarna. Vi kan alltså konstatera två viktiga effekter:

- 1) En jämnare fördelning av den reala kapitalutgiften över tiden
- 2) Amorteringarna blir reellt sett oförändrade trots förekomst av inflation.

I allmänhet torde de högre kapitalutgifterna, som blir följden av indexlån, verka dämpande på prisutvecklingen. Hur mycket denna dämpas sammanhänger med detaljutformningen och med skattesystemets utformning (se vidare avsnitt 8.2.3). En trolig utveckling är att prisrelationerna mellan fastigheter med äldre respektive nyare byggnader förändras. Sådana saker som förslitning, omodernitet och högre driftkostnader talar för att priset på äldre fastigheter sjunker relativt nyare fastigheter.

Under en övergångsperiod kan dock mera speciella effekter uppstå till följd av dålig information om de ekonomiska konsekvenser som hänger samman med indexlån. Effekt nr 1 ovan innebär en mindre likviditetspåfrestning i början av lånets löptid. Detta kan medföra en prispress uppåt för fastigheter, vars lån har lång återstående löptid. Å andra sidan borde detta motverkas av de högre kapitalutgifterna längre fram i tiden. En spekulatör skulle kunna göra vinster genom att köpa fastigheter billigt och nybelåna dem med långfristiga indexlån, varefter han kan sälja dem till högre pris.

Effekt nr 2 ovan skulle troligen innebära en prispress nedåt, eftersom inflationen ej längre står för en del av amorteringarna. Den ökning av det egna kapitalet som idag sker till följd av inflationen skulle alltså elimineras, vilket minskar möjligheterna att göra spekulationsvinster. Hur mycket dessa minskas är beroende av vilken typ av lån det är fråga om. För fastigheter med långa lån kan priset bli relativt marginellt i jämförelse med den prispress uppåt som omnämndes i föregående stycke. Detta gäller speciellt vid annuitetslån.

Av det ovanstående torde man kunna dra den slutsatsen att införandet av indexlån som åtgärd mot spekulation kan vara ett trubbigt instrument. Det är sannolikt att priserna på fastigheter på lång sikt inte kommer att öka lika snabbt som vid nuvarande lånesystem. På kort sikt kan dock fortfarande prisstegringsvinster göras, speciellt sådana som grundar sig på prisvariationer.

En annan möjlig åtgärd på kreditområdet är olika former av kreditregleringar. Dessa skulle då ta formen av riktlinjer/bestämmelser för kreditinstitutens utlåningsverksamhet. Denna typ av åtgärd har diskuterats i samband med andelslägenheter och bostadsrättslägenheter med strimlade lån. Genom att snörpa åt krediterna på områden utsatta för spekulation skulle möjligheterna till spekulationsvinster elimineras i viss utsträckning. Riskerna för att en lånemarknad uppstår, bredvid de reguljära kanalerna och utom samhällets kontroll, är dock uppenbara. Det räcker här med att hänvisa till den utveckling som för närvarande sker på småhusmarknaden, där sk säljarreverser står för en allt större del av finansieringen vid andra köp än förstagångsköp via småhusköer.¹⁾ En konsekvens av denna utveckling är troligen att takten i prisutvecklingen avstannar på längre sikt, genom att lånen är korta och har hög ränta. Kapitalutgifterna blir därför betydande, även om inflation och ränteavdrag medför att nettobetalingarna minskar. En annan konsekvens är att spekulatörerna skulle få vänta med att få ut en viss del av spekulationsvinsten, nämligen de delar av reversen som ej är amorterade. Nuvarande regler för realisationsvinstbeskattning kan i dessa fall vara kännbara, eftersom eventuell vinst räknas som om den uppkommit vid köpeavtalets upprättande.

1) Se Johansson-Lundström (1978) och Hoffman et al (1978)

8.2.3 Inkomst- och förmögenhetsbeskattning

I detta avsnitt kommer utformningen av inkomst- och förmögenhetsbeskattningen av fastigheter att tas upp. Olika föreslagna förändringar av beskattningssystemet tas upp till granskning med avseende på deras påverkan av prisutvecklingen. Vi kommer speciellt att koncentrera intresset till schablonbeskattningen av småhus, ränteavdragen, reparationsavdragen för hyreshusfastigheter samt förmögenhetsbeskattningen. Det gemensamma med dessa är bl a att de påstås ligga bakom stigande priser eller stora vinster. Åtgärder rörande dessa delar av skattesystemet borde därmed kunna påverka prisutveckling och möjlighet till spekulationsvinster.

Åtgärder rörande skattesystemet är dock beroende av åtgärder rörande inflation och lån vilka behandlats i föregående avsnitt. Det är här delvis fråga om alternativ, dvs åtgärder på den ena punkten gör åtgärder på den andra punkten onödiga eller påverkar åtminstone vilken typ av åtgärder som är lämpliga.

Schablonbeskattningen av småhusfastigheter är idag principiellt utformad så att husägaren tar upp en intäkt motsvarande en viss procent av taxeringsvärdet. Från detta dras räntekostnader för lån upptagna i fastigheten. I dag är det, särskilt för nybyggda småhus, så att dessa ränteavdrag är klart större än schablonintäkten. Fastigheten ger skattemässigt ett underskott som minskar ägarens beskattningsbara inkomst av tjänst. Detta drar ner småhusägarens bostadskostnader och är en förklaring till att man kan betala ett högt pris för fastigheten. Den faktiska årskostnaden blir ändå inte så stor när hänsyn tagits till skatteeffekten (och eventuella bostadsbidrag).

Ett antal olika förslag ¹⁾ till höjning av schablonintäkten har på senare tid framförts. Schablonintäkten anger i procent hur stor del av taxeringsvärdet som skall tas upp som intäkt av fastigheten. De förslag som framförts redovisar olika stora höjningar och olika grader av progressivitet i den skala varefter schablonintäkten fastställs. Gemensamt för alla dessa förslag är dock att de minskar detskattemässiga underskottet från fastigheten och att boendekostnaderna efter skatt sålunda ökar. Den högre årskostnaden efter skatt skulle direkt påverka prisutvecklingen på småhusfastigheter i negativ riktning.

Även bostadsrättsföreningar schablonbeskattas. Intäkten är fastställd till tre procent av taxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningar med strimlade lån brukar detta utnyttjas så att föreningen tar upp så stora lån att räntorna motsvarar schablonintäkten. Ingen inkomst av fastighet uppkommer därmed. De lån (den större delen av lånen i fastigheten) som upptas av bostadsrättshavarna har panträtt i fastigheten eller borgen från bostadsrättsföreningen som säkerhet. Bostadsrättshavarna drar sedan av räntorna i sina personliga deklarationer. Fördelen här är att bostadsrättshavarna ej behöver ta upp någon intäkt från fastigheten och att de skattemässiga underskotten kan dras av från övriga personliga inkomster. Det har föreslagits av bostadsskattekommittén ²⁾ att bostadsrättsföreningar med strimlade lån skulle beskattas enligt s k konventionell metod, varvid dessa skulle likställas med exv

1) Se t ex Sandberg-Ståhl (1976), Hansson (1977), Hansson-Turner (1977)

2) SOU 1976:11 Bostadsbeskattning II

andelshus. För andelshus skulle endast skattemässiga underskott till följd av ränteavdrag tillåtas genom att avdragsrätten för reparationer avsågs begränsas till hyresvärdet för lägenheten. Genom dessa åtgärder skulle de skattemässiga fördelarna till stor del bortfalla, vilket naturligtvis skulle påverka prisutvecklingen.

Ett annat förslag som sammanhänger med schablonbeskattningen är bättre anpassningar mellan taxeringsvärde och marknadspriser samt årliga höjningar av taxeringsvärdet i takt med marknadspriset. Man skulle då slippa de eftersläpningseffekter som uppkommer till följd av att allmän fastighetstaxering sker vart femte år och även de politiska svårigheter som uppstår i samband med stora taxeringsvärdehöjningar. Analogt med höjning av schablonintäkten skulle dessa förslag medföra ökade skattemässiga intäkter från fastigheten och sålunda minska underskottet i förvärvskällan fastighet.

En bättre anpassning mellan taxeringsvärde och marknadsvärde skulle också påverka den nuvarande förmögenhetsbeskattningen. I tidigare kapitel har vi konstaterat att den diskrepans som idag finns mellan taxeringsvärde och marknadsvärde kan utnyttjas för att slippa betala förmögenhetsskatt.

När det gäller ränte- och reparationsavdrag har det bl a föreslagits att dessa inte tillåts vara hur stora som helst. Populärt har man talat om "tak för ränteavdrag". Tanken är att ett belopp fastställs inom vilket avdrag för räntor (resp reparationer för konventionellt beskattade fastigheter) får göras mot andra inkomster. Kostnader utöver detta tak måste följaktligen betalas till fullo. Inga klara förslag har framlagts utom av bostadsskattekommittén¹⁾ betr reparationsavdrag i andelshus. I den bostadspolitiska debatten förekommer "avdragstaket" ganska ofta som ett medel att bromsa prisutvecklingen på större småhusfastigheter. Om taket sätts lika för alla fastighetstyper kommer säkerligen betydande konsekvenser att uppstå t ex för ägare av hyreshusfastigheter. Om differentierade tak för olika fastighetstyper används kan konsekvenserna bättre överblickas. Vilka effekter som "avdragstaket" får på prisutvecklingen för olika fastighetstyper är beroende av utformningen i detalj, men man torde med säkerhet kunna säga att prisutvecklingen skulle bromsas, givet att ekonomiska försämringar för fastighetsägaren blir följden.

De ovanstående förändringarna är alltså förändringar givet ett bevarande av schablonbeskattningssystemet eller någon annan form av beskattning av fastigheter.

Vi skall också skissa på en mer långtgående förändring av beskattningen av småhusfastigheter. En förändring som består i att småhusbeskattningen helt avskaffas. Att inneha en fastighet för egen bostad skulle inte längre räknas som en förvärvskälla.

Motivet till en sådan förändring är - bortsett från att det borde förenkla skattesystemet - att den som köper andra varaktiga konsumtionsvaror inte behöver betala skatt för den "intäkt" som de ger. Varför då beskatta den som köper ett småhus för bostadsändamål?

En väsentlig fråga blir då hur man skall göra med småhusägarens räntor. För att besvara den frågan måste man se närmare på de argument som finns för att låta räntor vara avdragsgilla.

Följande exempel har dragits fram för att visa det rimliga i ränteavdrag. Om någon lånar 100 000 kr i bank och sedan sätter in pengarna på en annan bank till samma räntesats, så förändras varken nettoförmögenhet eller inkomst. Därför borde inte heller skatten ändras. Eftersom ränteinkomsterna är skattepliktiga så måste ränteutgifterna vara avdragsgilla för att skatten inte skall ändras för denna person.

Om man tar bort småhuset som förvärvskälla, då faller detta argument. "Intäkten" från kapitalet - jfr ränteinkomsten ovan - beskattas ju då inte längre. Idag är dock skattereglerna sådana att om man lånar pengar t ex till en bil så är räntekostnaderna avdragsgilla trots att intäkten (nyttan av bilen) inte är skattepliktig. I konsekvens med detta borde villaägarens gäldräntor vara avdragsgilla även om villabeskattningen tas bort. Hur kan emellertid denna generella avdragsrätt motiveras?

Låt oss göra ett tankeexperiment. Antag att inga kapitalinkomster (ränteinkomster) beskattades och att inga gäldräntor var avdragsgilla. Vad händer då om en skatt på ränteinkomster införs? Bortsett från inkomstfördelningspolitiska aspekter blir det dels fördelaktigare att placera pengar i icke-beskattade kapitalvaror (hus, båtar, bilar o d) jämfört med att placera dem på banken, dels fördelaktigare att finansiera inköpet med eget kapital jämfört med att låna. Vad händer nu om en generell avdragsrätt för gäldräntor införs? Dels återställs likheten i kostnader för de båda finansieringsmetoderna. Kostnaderna för att låna minskar och det blir inte längre billigare att använda eget kapital. Här finns alltså ett argument för att ha generella ränteavdrag. Å andra sidan leder ränteavdragen till att den första "snedvridningen" ovan förstärks, det blir ännu fördelaktigare att skaffa sig icke-beskattade kapitalvaror. Några entydiga teoretiska argument för generell avdragsrätt för gäldräntor finns alltså ej. Eftersom levnadsomkostnader i princip inte är avdragsgilla, så borde ingen avdragsrätt ges för lån till konsumtionsändamål.

Ett praktiskt problem är att hänföra lån till ett visst objekt. Ett skattesystem som tillåter avdrag för vissa lån, men inte andra blir komplicerat och svårtolkat. I linje med resonemanget ovan kunde man dock tänka sig följande långsiktiga förslag:

- o avskaffa villabeskattningen - småhusen skall ej ses som förvärvskälla
- o avskaffa alla ränteavdrag för privatpersoner (alt: inte tillåta att underskott i förvärvskällan "kapital" överförs till andra förvärvskällor)

Många bostadspolitiska konflikter borde kunna undvikas om man steg för steg närmade sig ett sådant system. Skattesystemet skulle också bli enklare, även om det krävs en hårdare kontroll av företagarnas deklarationer så att inte lån för konsumtionsändamål tas upp där. Det bör dock understrykas att det är ett långsiktigt förslag, vars allmänna inverkan på bland annat kreditmarknaden måste undersökas innan något mer definitivt kan sägas.

I hur hög grad skulle ovannämnda förslag minska möjligheten till prisstegringsvinster och rena spekulationsvinster på småhus? Denna fråga kan i sin tur tolkas på två sätt: a) Hur skulle möjligheterna ha varit om man hela tiden haft ett sådant annorlunda system? b) Hur skulle möjligheterna bli om man idag införde ett sådant system?

Den andra frågan är svårbesvarad bl a därför att det krävs övergångsbestämmelser för att undvika katastrofala följder för de som redan har stora och högt belånade hus. De renodlade effekterna på spekulationsmöjligheter o dyl är därmed svåra att besvara. För att få grepp om de mer principiella effekterna är det därför lämpligt att istället resonera kring frågan a) ovan.

Man kan direkt se att vissa spekulationsvinster och prisstegringsvinster kan uppstå ändå. Om ett område blir särskilt populärt och många vill bo där kan efterfrågan driva upp priserna och möjliggöra prisstegringsvinster eller rena spekulationsvinster för de som har hus i området. Möjligheten att tjäna pengar på köspekulation kvarstår också.

En konsekvens av de åtgärder som redovisas i detta avsnitt borde alltså vara en lugnare prisutveckling genom att högre priser i högre grad skulle slå igenom i högre årskostnader. Generellt skulle därmed möjligheterna till prisstegringsvinster minska även om de mer exakta konsekvenserna beror på exakt vilka åtgärder det gäller och hur de utformas i detalj.

En parentes: I debatten om villabeskattning har diskussionen mycket gällt rättvisa mellan småhusägare och boende i hyreslägenheter. Diskuterar man skattesystemet ur spekulations-synvinkel blir det fråga om lite andra argument och mer en jämförelse mellan villabeskattningen och annan typ av beskattning samt beskattningens allmänna syfte. Vi tror dock att det skulle vara en fördel om man genomgående utgick från detta. Rättvisa skulle då i viss mening uppstå automatiskt och man skulle slippa den omöjliga uppgiften att försöka bestämma och jämföra de "verkliga" nyttorna och kostnaderna för de olika boendeformerna.

8.2.4 Förväntningar och personliga faktorer

Priserna på fastighetsmarknaden - och därmed prisstegringsvinsterna - beror till en del på förväntningar om framtida prisökningar. Förväntningarna är i många fall inte så väl underbyggda. Ett sätt att påverka prisutvecklingen kunde därför vara att påverka förväntningarna.

Förväntningar kan påverkas av politiska "utspel" av ledande politiker eller experter, som ifrågasätter till synes självklara förhållanden och/eller antyder skatteförändringar o d som påverkar priserna. Det räcker antagligen med skickliga antydningar - dagspressen lär ju göra definitiva sanningar av antydningarna och då skulle osäkerhet uppstå på marknaden och människor tveka att betala så höga priser.

Effektiviteten i sådana åtgärder beror dels på om åtgärderna kan påverka förväntningarna, dels på om förväntningarna har stor betydelse för de priser som betalats. Om betalda priser exv främst beror på avkastningen de närmaste åren, så kan knappast priset påverkas nämnvärt.

Dessutom leder dessa åtgärder till att fler människor börjar oroa sig över om de kommer att göra förluster när de säljer sitt hus och om de har råd att bo kvar i framtiden. Dessa negativa konsekvenser måste alltså vägas mot de positiva konsekvenserna.

En annan tänkbar variant är att öka kunskaperna om tendenser på fastighetsmarknaden och de faktorer som ligger bakom prisbildningsprocessen. Denna "utbildning" kunde exempelvis ske genom massmedia och facktidsskrifter, givetvis under förutsättning att informationen presenteras på ett begripligt och konkret sätt. Viss information om pristendenser på fastighetsmarknaden i Sverige ges redan idag via massmedia genom de sk konjunkturbarometrarna för fastighetsmarknaden som tas fram vid inst för fastighetsekonomi, KTH. En risk med denna typ av information är att den kan tolkas på felaktigt sätt och på så sätt bidra till att underblåsa förväntningar.

Ytterligare en tänkbar variant är att öka informationen om hur samhällsplaneringen går till och vilka planer som är att vänta i speciella områden. Denna typ av information kan bidra till att utsläcka omotiverade förväntningar men medverkar till att förstärka motiverade förväntningar.

När det gäller mera speciella fall såsom spekulationskedjor kan ökade krav på fastighetsvärderingar och kreditbedömningar medverka till att förväntningarna reduceras till realistiska bedömningar.

De personliga faktorerna sammanfattades under rubrikerna värdesystem, kunskaper och kontakter. Vissa typer av spekulation förutsätter en viss (brist på) moral. De kräver hänsynslöshet och utnyttjande av andra människor. Detta gäller särskilt driftspekulation.

Att direkt påverka moraluppfattningar och livsstil är dock knappast realistiskt/intressant som åtgärd mot spekulation. Det är oklart om dessa faktorer kan påverka isolerat från övriga fält i samhället där de har betydelse. Detta gäller även de andra personliga faktorerna.

8.3 Direkt påverkan av utbud och efterfrågan

8.3.1 Inledning

Genom att direkt påverka utbudet av vissa eller samtliga fastighetstyper så att det blir högre, har man tänkt att prisstegringarna skall minska eller upphöra. Det enklaste sättet att öka utbudet är att öka byggandet. Prisstegringarna kan också minskas genom att efterfrågan reduceras. Detta kan exempelvis ske genom att köparkretsen reduceras genom att regler för förvärv ställs upp. I detta avsnitt skall vi ta upp dessa åtgärder, som i och med att de syftar direkt till att minska prisstegringarna också minskar möjligheterna till spekulationsvinster. Vi kommer att behandla

- o ökat byggande
- o jordförvärvslagen och
- o lagen om förvärv av hyreshusfastigheter

8.3.2 Ökat byggande

Kan spekulativen byggas bort? Tankegången bakom frågan är följande: Spekulation och prisstegringsvinster skulle inte vara möjliga om priserna inte steg eller steg mindre. Om utbudet ökas så blir priserna lägre. Slutsatsen blir att ett ökat utbud är en lämplig åtgärd mot spekulativen.

Åtgärden har vissa uppenbara begränsningar. Utbudet av vissa typer av fastigheter och fastigheter i vissa lägen kan inte öka nämnvärt. Byggande av likartade hus i andra lägen kanske inte upplevs som likvärdiga alternativ, varför de inte nämnvärt påverkar prisnivån på de förstnämnda fastigheterna (jfr kontorshus i city och kontorshus i en förort, småhus i Djursholm kontra småhus i Botkyrka). Vissa typer av spekulativen sammanhänger också mindre med prisstegringar än med prisvariationer och skatte- och låneregler. Dessa påverkas knappast heller nämnvärt av ett ökat utbud.

Tanken att bygga bort spekulativen har dock främst framförts i samband med nybyggda småhus och i samband med de s k dubbla prisnivåerna. Om det fanns ett tillräckligt stort utbud på nya småhus så skulle marknadspriserna pressas ned och närma sig produktionskostnaderna. Priserna på något äldre hus skulle också minska genom att nybyggda hus hela tiden fanns att köpa till produktionskostnad. Främst lägesskillnader skulle dock kvarstå som en faktor som kan leda till prisskillnader.

Ett ökat utbud av småhusfastigheter/tomter borde i en sådan situation leda till en sänkning av prisnivån på nybyggda småhus, även om argumentet förutsätter att ytterligare produktion av småhus kan ske till oförändrade kostnader. Detta är knappast realistiskt med tanke på både sämre mark/läge och risker för flaskhalsar på arbetsmarknaden och marknaderna för byggnads-material.

Hur man ser på förslag till att bygga bort spekulativen tycks bero på vad man ser som orsakerna till spekulations- och prisstegringsvinster. Om prisstegringen i huvudsak beror på skattesystemet och inflationen, vilka tillsammans gör att de boendes faktiska kostnad inte alls motsvarar den verkliga kostnaden, så blir det mycket dyrt att avskaffa prisstegringsvinsterna på detta sätt. Det kräver att man satsar resurser på att bygga hus, vilka folk inte skulle vara beredda att köpa om boendekostnaden motsvarade resursförbrukningen. Att försöka bygga bort prisstegringarna skulle alltså vara att angripa symptomet.

8.3.3 Jordförvärvslagen

Förvärvslagstiftning av något slag rörande jord- och skogsbruksfastigheter har funnits sedan början av 1900-talet. De mera omfattande lagarna på området har dock tillkommit efter 1945. De första lagarna hade som syfte att utestänga bolag och utländska medborgare ¹⁾ men var egentligen inte inriktad på spekulationsköp i vår mening.

1) Den s k utlänningsförbudlagen från 1916, vars syfte är att inskränka rätten för utlänningar att förvärva svenska fastigheter, har främst aktualiserats när det gäller fritidsfastigheter i södra Sverige. Boljang (1975) konstaterade i en undersökning av utlänningars förvärv av fritidsfastigheter i G och F-län att lagen endast ställer formella hinder för förvärv. Utlänningars förvärv upp visade dessutom lägre prisnivåer än genomsnittet.

De senare lagarna (1945, 1948, 1955 och 1966 års jordförvärvslagar) har haft två huvudsyften, dels att underlätta rationaliseringen av jord- och skogsbruket (dvs styra marköverlåtelserna så att rationella enheter bildades), dels att hindra spekulations- och kapitalplaceringsköp.

Lagens princip är att köpen (med undantag för vissa slätköp) måste sanktioneras av lantbruksnämnden i form av ett förvärvstillstånd. Lantbruksnämnden skall vid prövningen tillse att förvärven ej strider mot de ovannämnda huvudsyftena. Genom den senaste lagändringen år 1975, sades uttryckligen i 4§ att förvärvstillstånd får vägras om det finns skäl att anta att köparen ej avser att själv bedriva varaktigt jord- eller skogsbruk. Denna ändring bör ses mot bakgrund av den definition på spekulation som sätter likhetstecken mellan spekulation och att inte själv bruka fastigheten (se avsnitt 4.1).

En utredning om ny förvärvslag har nyligen publicerats (SOU 1977: 93). I det där presenterade lagförslaget sägs att förvärvstillstånd skall vägras: "om det kan antas att förvärvet sker huvudsakligen för kapitalplacering" (4§). Är det en privatperson så kan tillstånd för inköp av utvecklingsbart lantbruksföretag vägras "om det kan antas att förvärvaren ej kommer att bosätta sig på egendomen eller yrkesmässigt bruka den". (7§). De flesta slätköp är dock fortfarande undantagna från prövning.

Denna prövning är uppenbarligen besvärlig. Hur kan man veta vad personen avser att göra? Det föreslås därför att det skall vara möjligt att som villkör i tillståndet ange att köparen flyttar till fastigheten och brukar den en viss tid. Om köparen ej gör detta skall det vara möjligt för staten att lösa egendomen.

När detta skrives har ingen proposition på grundval av utredningsförslaget lagts fram för riksdagen. Med tanke på den diskussion som fördes i kapitel 4 är dock förslagen intressanta. Vad blir effekterna av utredningsförslaget ur spekulationssynpunkt? Om de föreslagna reglerna leder till att bara blivande brukare kan köpa så betyder det att den rena spekulationen med snabba affärer omöjliggörs. Kontrollproblemen kan dock vara stora, särskilt när det gäller skogsfastigheter där bosättningsvillkor o d inte är aktuella. Slätköpen berörs nästan inte alls och dessa innehav är ofta en fråga om delspekulation. I många fall arrenderas gården ut och ett skäl till att man behåller fastigheten är rimligen att den förväntas stiga i pris. Många vanliga köp innehåller också moment av delspekulation genom att förväntningar om framtida prisutveckling påverkar köparen. Problemet i dessa sammanhang är alltså att avgöra hur "rent" brukarens brukningsintresse är. Mot bakgrund av detta är förvärvslagstiftningen en partiell åtgärd mot delspekulation och prisstegringsvinster.

Det faktum att vissa grupper utestängs påverkar naturligtvis efterfrågan och ett syfte med lagen är också att därigenom dämpa prisutvecklingen. Huruvida den får sådana konsekvenser beror på hur stora grupper som i praktiken utestängs och om prisutvecklingen till stor del kan förklaras med köp från dessa grupper. Enligt Gustafsson et al (1978) är andelen frivilliga normala köp av jordbruksfastigheter i stadigt minskande. Slätköpvärv och marköverföringar genom fastighetsregleringar svarar

1) Sedan detta skrevs har en proposition lagts fram på basis av utredningsförslaget (prop 1978/79:85). Motsvarande innehåll finns där i 4 och 6 §§.

för en allt större del av omsättningen. De s k representativa köpen utgör ca en fjärdedel av alla lagfarna överlåtelse- Medelarealen för tillståndspliktiga fång var låg under perioden 1970-75. Större lantbruk som skulle kunna utgöra självständiga företag överläts sällan på den öppna marknaden. Den största delen av de små fastigheter som överläts förvärfvas troligen för bostadsändamål. Man kan alltså med ledning av ovanstående konstatera att de intressanta fastigheterna ur jordbruks- och spekulatationssynpunkt mestadels ej överläts på den öppna marknaden. Dessa reflexioner leder nog till slutsatsen att förslaget ej får så stora effekter ur prisdämpningssynpunkt som man har förmodat.

Utredningsförslaget innehåller, förutom förvärvsvillkoren, regler om prisprövning. Förvärvstillstånd kan vägras "om köpeskillingen eller annat vederlag ej endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn särskilt till dess avkastning" (4§). Detta skulle alltså vara ett indirekt sätt att påverka möjligheterna till prisstegringsvinster. Denna regel är dock minst sagt svårtillämpad, vilket alla som sysslat med avkastningsvärdering kan intyga! Dessutom förbiser den att det oftast bakom prisutvecklingen finns reella faktorer, som gör att avkastningen med hänsyn till lån och skatter faktiskt står i proportion till köpeskillingen och t o m kan vara orsaken till prisutvecklingen. (Se kapitel 4 för en närmare diskussion).

8.3.4 Förvärvslagstiftning för hyreshusfastigheter

Från och med år 1976 gäller lagen om förvärv av hyresfastigheter m m, populärt kallad Lex Backström, i vissa kommuner i landet. I korthet innebär lagen att köpare av en hyreshusfastigheter skall ansöka om förvärvstillstånd hos hyresnämnden. Lagen är tillämplig inom Göteborgs, Malmö, Mölndals, Solna, Stockholms, Sundbybergs och Svedala kommuner. F n pågår arbete på att utöka lagens geografiska tillämpningsområde.

Bakgrunden till lagstiftningen redovisas i en departementspromemoria från justitiedepartementet ¹⁾. Man konstaterar i denna att spekulativa vinstintressen motverkar strävandena att ge kommunerna ansvar för bostadsförsörjningen och att hålla hyrorna på bruksvärdenivå. Spekulative förvärv förekommer enligt denna PM främst inom vissa storstadsområden beträffande äldre, ofta saneringsmogna, flerfamiljsfastigheter.

I propositionen ²⁾ framhöll föredragande stadsrådet:

....."spekulation i hyresfastigheter medför allvarliga problem för hyresgästerna"....

....."gränsen mellan spekulativa och seriösa förvärv självfallet är flytande. Täta ägarbyten måste med nödvändighet medföra att fastighetsförvaltningen eftersätts. Samma effekt inträder om hyresvärdens främsta intresse av fastighetsinnehavet är att tjäna så mycket pengar som möjligt. Jag anser därför att åtgärder måste vidtas i all den utsträckning som är möjlig för att hindra att bostadsfastigheter i framtiden kommer att behandlas som handelsvara i kretsar där mindre nogräknade personer etablerar sig som fastighetsägare".

Tillståndskravet gäller för köp, gåva och byte av hyreshusfastigheter (taxerade som hyreshusfastigheter), samt vissa bolagsförvärv. Förvärv av aktier i aktiebolag och handelsbolag som har fastigheter som huvudsaklig tillgång är tillståndspliktiga över

1) DsJu 1975:10

2) prop 1975/76:33

hela landet. Köp av andelar i hyreshusfastigheter avsedda för egen bostad och släktköp är undandragna kravet på tillstånd. Vidare gäller lagen ej köp från stat eller kommun, allmännyttiga bostadsföretags förvärv, bostadsrättsföreningars (ansluten till riksorganisation t ex HSB) förvärv. Vissa ytterligare undantag från tillståndskravet finns.

Den centrala bestämmelsen vid tillståndsprövningen återfinns i 4 § 1 st och lyder:

"Förvärvstillstånd får vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd av förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyreshusförhållanden".

Kommunen skall beredas tillfälle att yttra sig över tillståndsärendet. Hyresgästföreningen kan ges tillfälle att yttra sig om hyresnämnden finner det lämpligt. I hyresnämnden skall finnas en representant för fastighetsägarsidan och en för hyresgästsidan.

Eftersom lagreglerna är allmänt hållna är praxis avgörande för tolkningen. Inom Stockholms kommun har praxis i tillståndsärenden granskats och sammanställts av Lygnell (1978) för åren 1976 och 1977. Kommunen har yttrat sig i 524 tillståndsärenden under denna period varav 490 tillstyrktes utan reservation (den s k rutinlistan). 34 ärenden redovisades som separata ärenden, där särskild utförlig redovisning befanns nödvändig. Detta behövde inte innebära att kommunen avstyrkte tillstånd. Nedanstående tabell redovisar praxis i olika instanser.

Tabell 8.1 Praxis i förvärvstillståndsärenden

Fastighetsnämnd	Hyresnämnd		Bostadsdomstol (2 fall)			
	Godk	Avslag	Avskrivna	Godk	Avslag	Avskrivna
Tillstyrkan	9	9	-	-	-	-
Ej ställningstag	5	5	-	-	-	-
Avstyrkan	20	6	7	7	1	1

Ytterligare 5 fall finns redovisade separat under 1977, men där har hyresnämnden ej hunnit behandla ärendet före årets slut. Ett avslagsfall har förts vidare till bostadsdomstolen men ej hunnit behandlas under år 1977. Omedelbart kan konstateras att spekulation i hyreshusfastigheter enligt detta material är av liten omfattning. Om vi tar fastighetsnämndens avstyrkande som mått på spekulationens omfattning skulle knappt 4% av alla fång vara spekulativa. Om vi tar hyresnämndens avslagsfrekvens som mått skulle drygt 1% av alla fång vara spekulativa.

I Lygnells rapport sammanfattas praxis något generaliserat på följande sätt:

- o "avslag i tillståndsärenden sker bara när kommunen avstyrker och då långt ifrån alltid
- o omfattande fastighetstransaktioner diskvalificerar inte ensamt för tillstånd
- o de praktiska och ekonomiska förutsättningarna liksom sannolikheten för att fastigheten hålls i gott skick och att god

sed i hyresförhållanden iaktas tillmäts relativt stor betydelse

- o kommunen och hyresgästföreningen har i praktiken bevisbördan i tillståndsärenden".

Fortsättningsvis hävdas i rapporten att lagens tillämpning inte varit effektiv när det gäller att hindra spekulation i hyreshusfastigheter. Däremot tycks tillståndsgivningen har varit något mera restriktiv beträffande driftspekulation. Det framförs krav på att täta fastighetstransaktioner bör vara direkt diskvalificerande vid tillståndsprövning, eftersom dessa ofta leder till sämre förvaltning. Vidare utnyttjas fastigheter som placeringsobjekt för att "tvätta svarta pengar" och detta framhålls som det viktigaste att åtgärda ur utredningens synpunkt. Dessutom framförs kritik mot hyresnämndens och bostadsdomstolens ringa krav på den sökandes bevisning. Kommunen borde ges partställning i hyresnämnden i dessa ärenden.

De fall som i praktiken ej blir föremål för tillståndsprövning är bl a:

- o bulvanköp
- o vid underlåtenhet att söka lagfart och tillstånd
- o spekulation i andra fastighetstyper eller i icke-tillståndspliktiga områden.

Bulvanköp består i att låta en person med ett fläckfritt förflutet stå som officiell förvärvare. En annan variant är att en släkting med fläckfritt förflutet förvärvar och sedan överlåter fastigheten till den verkliga förvärvaren. Slätköp omfattas inte av lagen. I Lygnells rapport påpekas att det är märkligt att så få ansökningar om förvärv av aktier i bolag med huvudsakliga tillgångar i form av fastigheter inkommit. Detta kan bero på att kontrollmöjligheterna för aktieförvärv i det närmaste är obefintliga och att man därmed anser det i det närmaste riskfritt att underlåta att söka förvärvstillsstånd. När det gäller bolags- och aktieförvärv är dessa ofta mycket komplicerade och vi hänvisar till pågående utredningsarbete inom Stockholms kommun.

Av ovanstående framgår att tillämpningen av förvärvslagstiftningen långt ifrån är problemfri. Detta gäller främst ren spekulation där en liberal praxis utbildats som möjligen kan anses strida mot lagens syfte. I driftspekulationsfallen har man i praxis varit mera restriktiv med tillståndsgivningen, kanske beroende på att man där kan finna en direkt drabbad grupp, hyresgästerna. Sambandet mellan ren spekulation och driftspekulation betonas starkt. Kan man hindra den senare så har man också hindrat den förstnämnda, tycks man resonera. Detta behöver dock inte undantagslöst vara fallet.

I förarbetena redovisas en ytterligare avslagsgrund som avsågs tillämpas mera i undantagsfall, nämligen om köpeskillingen överstiger avkastningsvärdet. Lagstiftningen är alltså inte direkt inriktad på att dämpa prisutvecklingen. Vidare är avkastningsvärdebegreppet mycket oklart (skall t ex hänsyn tas till lån och skatter?) Envar som sysslat med fastighetsvärdering vet hur känsliga avkastningskalkylerna är för variationer i de

antaganden som måste göras.

Tänkbara förändringar i syfte att göra förvärvslagstiftningen effektivare måste utformas så att de verkligen "drabbar" den grupp som inte handlar i enlighet med lagen. Fastare regler och högre krav på underlagsmaterial måste till för att fastlägga var gränsen går mellan spekulation och icke-spekulation. Empiriska studier torde vara den enda vägen att fastlägga denna gräns någorlunda säkert.

I syfte att göra förvärvslagstiftningen effektivare beträffande ren spekulation måste i första hand kryphålen kartläggas och åtgärdas. Detta gäller främst aktieköp och bulvanköp. En väg att åstadkomma förändringar är att införa en officiell registrering av aktieöverlåtelser i stil med lagfartskravet vid köp av fastigheter. Beträffande lagfartskravet måste sanktionsmöjligheter vid underlåtenhet att söka lagfart tillskapas om förvärvslagen skall kunna vara effektiv. Någon form av sanktionsmöjligheter mot fastighetsägare som bryter mot utfästelser att inte fortsättningsvis bedriva spekulation kan också tänkas. Denna sanktion kunde t ex ha formen av ett vite.

Driftspekulation torde vara lättare att komma åt via annan lagstiftning t ex tvångsförvaltningslag och bostadsaneringslag, under förutsättning att förfarandena görs mera effektiva och mindre byråkratiska. Expropriation är en tveksam utväg eftersom den dels är dyrbar och dels ofta förser fastighetsägaren med kontanter. Som förebyggande lagstiftning kan förvärvslagen vara motiverad men det krävs då en tätare koppling till en reformerad skötselagstiftning. Ett annat sätt är att gå på frivillighetens väg, t ex krav på utbildning för att inneha och förvalta hyreshusfastigheter, krav på anslutning till en reformerad fastighetsägareförening med starkare etiska krav på medlemmarna förenat med sanktionsmöjligheter. Se vidare avsnitt 8.4.

8.4 Åtgärder mot driftspekulation

8.4.1 Allmänna skötselregler

Driftspekulation definierades i kapitel 2 som ett speciellt sätt att sköta en fastighet. Spekulationsavsikten är att nettoavkastningen skall öka främst på kort sikt. Detta kan uppnås antingen genom att drifts- och underhållskostnaderna skärs ned eller genom att fastigheten används på ett sätt som ger exceptionellt stora intäkter. De båda sätten torde ofta förekomma parallellt. Främst hyreshusfastigheter är intressanta i detta sammanhang, men vi kommer också att ta upp vissa allmänna skötselregler som gäller andra fastighetstyper.

Det finns en hel mängd övergripande bestämmelser som syftar till att ge ramar för hur fastigheter får nyttjas. Vi kommer i detta avsnitt att göra en uppräknig av de viktigaste.

I jordabalkens 3 kap 1 § sägs att "var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skäligen hänsyn till omgivningen".

I miljöskyddslagen finns regler mot "användning av mark, byggnad eller anläggning på så sätt som kan medföra störning för omgivningen genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat sådant".

I naturvårdslagen finns bestämmelser till skydd för naturen.

I skogsvårdslagen finns bestämmelser för skötsel och avverkning av skog.

I hälsovårdsstadgans 3 kapitel 15 och 20 §§ finns regler för hur bostäder skall skötas och underhållas för att undvika sanitära olägenheter.

I byggnadslagen och byggnadsstadgan ges ramar för fastighetsägarens rätt att nyttja sin fastighet. Bland annat gäller att byggande och nyttjande skall underordna sig de planer och andra bestämmelser som är fastställda. I byggnadsstadgans 50 § sägs att "byggnad skall underhållas så att hållfastheten icke äventyras samt brandfara, sanitär olägenhet och vanprydnad icke uppkommer".

I jordabalkens 8 kapitel 23 § finns bestämmelser mot vanvård av arrendeställe. I 9 kapitlet samma lag finns skötselbestämmelser för jordbruksarrende och i 10-11 kapitlen finns motsvarande bestämmelser för bostads- respektive anläggningsarrenden.

I jordabalkens 12 kapitel 15 § talas om att "hyresvärden skall hålla lägenheten i sådant skick" (att den är fullt brukbar för avsett ändamål). "Om lägenheten är helt eller delvis uthyrd till bostad, skall hyresvärden med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk". Regler för hyresgästens nyttjande av lägenheten ges i 23-24 §§, där det bland annat sägs att hyresgästen ej får använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda och att hyresgästen skall "väl vårda lägenheten". Motsvarande bestämmelser finns för bostadsrättslägenheter i bostadsrättslagen.

Alla dessa bestämmelser är relativt allmänt utformade vilket innebär att gränsdragnings- och tolkningsproblem naturligtvis uppstår i det enskilda fallet. I praxis har detta ofta medfört liberala tolkningar. Oklarheter om vad som är normalt skötsel- och underhållsbeteende i olika situationer är huvudorsaken till detta. I nästa avsnitt tas lagregler upp som mera direkt tar sikte på klara avvikelser från dessa allmänna skötselregler och som därmed kan vara tillämpliga mot driftspekulation.

8.4.2 Speciella regler mot vanvård och driftspekulation

I jordhävdslagen ges bestämmelser om att på nedlagda jordbruk kan ägaren åläggas av lantbruksnämnden att återställa marken till brukbart skick. Beträffande matjordstäckter kan lantbruksnämnden förordna att tillstånd måste sökas.

Dessa bestämmelser kan vara effektiva mot den typ av spekulationsinnehav av råmarksfastigheter som kännetecknas av att spekulatören låter marken ligga för fåfot. Matjordstäckter kan betecknas som en form av driftspekulation. Tillståndskravet innebär i vart fall att den ansvariga myndigheten har en möjlighet att stoppa olagliga täkter

även om inget generellt förbud gäller. I förslaget till ny jordförvärvslag anges att förvärvstillstånd kan vägras om förvärvaren inte avser att bosätta sig på fastigheten och bruka den. Även om denna prövning är svår kan den ge ett visst skydd mot driftspekulation.

I den nya bostadsförvaltningslag som trädde i kraft vid årsskiftet 1977/78 ges regler om tvångsmedel för de fall när normala skötsel- och underhållsplikter åsidosätts. Man har två olika typer av tvångsmedel; en mildare form, förvaltningsåläggande, och en strängare form, tvångsförvaltning. Lagen omfattar fastigheter med bostadslägenheter avsedda för uthyrning. Förvaltningsåläggande innebär att ett särskilt avtal skall upprättas mellan ägaren och en av hyresnämnden godkänd särskild förvaltare. Avtalet skall ge förvaltaren möjlighet att åtgärda de brister som finns. Tvångsförvaltning innebär att fastighetsägaren nästan helt kopplas bort från förvaltningen som övertas av en av hyresnämnden utsedd förvaltare. Fastighetsägaren kan åläggas att av egna medel skjuta till vad som behövs för en tillfredsställande förvaltning, vilket är en viktig skillnad mot den tidigare lag som gällde på området. Tiden för tvångsförvaltning kan bestämmas till högst fem år, men därefter kan hyresnämnden förlänga tiden med högst tre år i sänder.

Denna lag är uppenbarligen direkt inriktad på driftspekulation i betydelsen eftersatt förvaltning. Om den är effektiv i detta avseende är för tidigt att säga eftersom den, när detta skrives, knappt varit i kraft ett halvår. Vissa förbättringar gentemot den tidigare lagen, tvångsförvaltningslagen, finns uppenbarligen. Fortfarande finns dock möjligheter att genom exempelvis bulvanköp undvika tvångsförvaltning (åtminstone en kortare tid). Vid en konkurs är det troligt att det ekonomiska ansvaret får tas av kommunen eller annan förvärvare som kan få betydande ekonomiska åligganden när förvaltningen skall återställas till normal standard. Bostadsförvaltningsutredningens betänkande¹⁾, som föregick lagen, genomsyras av en liberal inställning, vilket skulle innebära att endast de mest flagranta fallen åtgärdas enligt lagen. Detta är dock en fråga som praxis får avgöra.

I utredningens betänkande redovisas två andra tänkbara former av åtgärder mot driftspekulation. Dessa är auktorisation av fastighetsägare/förvaltare och expropriation. Utredningen avvisar dessa former med motiven att en viss form av auktorisation redan finns i förvärvslagstiftningen (Lex Backström) och att expropriation är ett alltför omständligt och kostnadskrävande förfarande. Dessa invändningar kan man utan tvekan ställa sig bakom. Man kan dock påpeka att med en genomsnittlig 5%-ig omsättning på hyreshusmarknaden tar det 20 år innan auktorisationen är fullständig, under förutsättning att alla fastigheter säljs på öppna marknaden minst en gång under denna tid.

När det gäller auktorisationsfrågor kan man utan tvekan tänka sig andra lösningar. En väg vore att gå via en officiell instans, exempelvis hyresnämnden, och låta alla ägare av hyreshusfastigheter prövas oberoende om försäljning sker eller ej. Om auktorisation ej beviljas skulle fastigheten få säljas till en auktoriserad köpare.

1) Ds Ju 1976:14

En annan väg vore att ha krav på utbildning och obligatorisk anslutning till fastighetsägareförening med starkare krav på medlemmarna. Om dessa krav ej uppfylls kan ej auktorisation beviljas, varför man ej är lämplig som fastighetsägare. Ett alternativ till försäljning vore i en sådan situation att förvaltningen lämnas bort till en auktoriserad godkänd förvaltare, ungefär som vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen.

I bostadssaneringslagen slutligen ges regler om tvångsvis upp-
rustning av fastigheter med lägre än godtagbar standard (LGS). Dessa regler har formen av ett upprustningsåläggande som endast får meddelas om avkastningen efter upprustningen beräknas vara skäligen. Om det kan antas att ett upprustningsåläggande ej kommer att leda till upprustning får användningsförbud meddelas. Detta gäller också om de ekonomiska förutsättningar för upprustning ej är uppfyllda. Dessa åtgärder skall inräknas i tvångsförvaltning om sådan finns. Bostadssaneringslagen har använts mycket sparsamt bl a beroende på de ekonomiska restriktioner som ställts upp. De luckor och tillämpningsproblem som redovisades beträffande bostadsförvaltningslagen finns även för bostadssaneringslagen.

När det gäller förvärvslagen för hyreshusfastigheter som åtgärd mot driftspekulation hänvisar vi till vad som ovan skrivits samt till avsnitt 8.3.4.

8.5 Beskattning av prisstegringsvinster

8.5.1 Inledning och historik

Tanken att genom skatter dra in prisstegringsvinster till stat eller kommun är inte ny. Ett mycket berömt förslag lades fram av Henry George omkring 1880 i verket "Progress och Poverty". Bakgrunden till detta förslag var teorier om att den ekonomiska utvecklingen skulle leda till en inkomstomfördelning till markägarnas förmån. Tanken var att utvecklingen skulle leda till att allt sämre mark togs i anspråk med konsekvensen att produktionskostnaderna på den marginella åkern ökade. Eftersom markräntan sågs som en differentialränta, dvs bestämd av skillnaden mellan produktionskostnaden på bästa och sämsta åker, följde därmed att markräntan steg, utan att markägaren gjorde någon särskild insats.

Denna uppfattning gjorde givetvis att många funderade på vad som kunde göras och en tanke var då att via beskattning överföra prisstegringen till det allmänna. Henry George's förslag var en variant, en s k direkt beskattning.

Man kan utskilja två huvudmetoder för beskattning:¹⁾

- a) Direkt beskattning, dvs värdestegringen beskattas när den uppstår. En viss större eller mindre andel av värdestegringen betalas in som skatt när den uppstår.
- b) Indirekt beskattning, dvs värdestegringen beskattas i samband med att fastigheten överlåts. (Jfr den befintliga realisationsvinstbeskattningen).

1) Beteckningarna direkt och indirekt beskattning är tagna från markvärdeutredningens betänkande SOU 1957:43 och har inget att göra med samma beteckningar i samband med inkomstbeskattning och moms.

Även i Sverige kom diskussionen igång tidigt - vid 1900-talets början. Följande citat ur SOU 1957:43 ger en bild av utvecklingen

" Vid sex särskilda tillfällen under åren 1909-1942 ha författningsförslag utarbetats, syftande till införande av en allmän värdestegringskatt på jord. En dylik beskattning har i princip tillstyrkts av nästan samtliga myndigheter men likväl icke kunnat realiserats, då man ej varit ense om riktlinjerna för skattens utformning". (s 99).

Det första förslaget lanserades av 1909 års värdestegringskattkommitterade. Detta ledde inte till lagstiftning utan man arbetade vidare. År 1917 framkom två relativt likartade förslag utarbetade av Landén respektive Köhler. Båda förordade en direkt beskattning, dvs ett årligt uttag motsvarande den oförtjänta värdestegringen beräknad efter vissa schablonregler. På basis av dessa förslag genomfördes med början år 1920 en allmän markuppskattning (taxering) som syftade till att fastställa ingångsvärden vid skatteberäkning. Avsikten var sedan att genom fortlöpande taxeringar fastställa värdestegringen. Det visade sig dock att taxeringen var så dålig att den inte kunde ligga till grund för beskattning och försöken avbröts.

Man övergick i stället till att beskatta fastigheter efter inkomst från fastigheten. I 1928 års kommunalskattelag infördes det s k garantiskattesystemet som fortfarande gäller i något förändrad form. I de fall då schablonregler (viss procent av taxeringsvärdet) används för att fastställa inkomst av fastighet råder dock ett direkt samband mellan inkomstbeskattning och "värdebeskattning".

Nya förslag till värdestegringskatt framfördes år 1942 (SOU 1942:39). Man förordade även här en direkt metod. Förslaget ledde inte till lagstiftning. Den bärande invändningen var att systemet ledde till en beskattning av inflationsvinster. Man hade inget inflationssskydd i skatteskalorna. Utredningen motiverade detta med att även de inflationsvinster som uppkom genom belåningseffekter borde på något sätt beskattas. Eftersom de flesta fastigheter var belånade tyckte man att det vore orättvist att inte beskatta dessa vinster. Vid måttlig inflation skulle orättvisan mot de fastighetsägare som inte hade sina fastigheter belånade vara ganska liten.

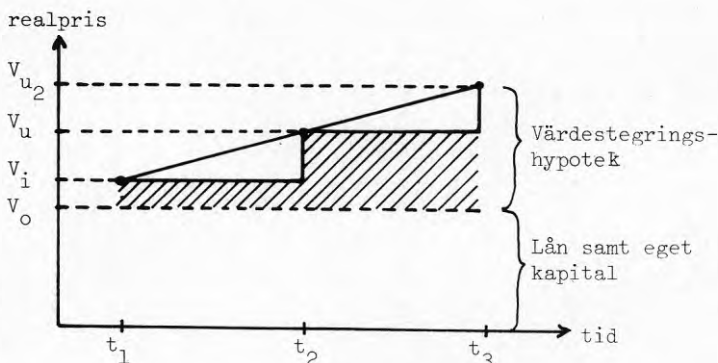
Nästa förslag kom 1957 och gick ut på att s k värdestegringshypotek skulle kunna bildas. Detta lite modernare förslag, som är ett mellanting mellan direkt och indirekt beskattning, förtjänar en lite närmare analys.

8.5.2 Värdestegringshypotek

1957 års förslag gick i korthet ut på att stat och kommun skulle kunna ta ut ett hypotek (en in-teckning) motsvarande den del av fastighetens marknadspris som vid uttagandet ansågs som oförtjänt värdestegringsvinst (se avsnitt 2.3). Endast reala vinster skulle indragas. Fastighetsägaren skulle sedan betala en ränta på detta hypotek. Räntesatsen avsågs bestämmas med ledning av den genomsnittliga avkastningen på kapital placerat i fastigheter.

Efter fem eller tio år skulle en ny värdering göras och ett nytt värdestegringshypotek bildas att betala ränta på. In-teckningen avsågs lösas in vid överlåtelsen, men inget hindrade fastighetsägaren att själv lösa in in-teckningen under innehavstiden. Systemet uppvisar stora likheter med s k vinstandelsslån (eng participating debentures), vilka är vanliga vid kreditgivning utomlands, men som ej varit vanliga i Sverige sedan Kreugerkraschen år 1932.

Låt oss belysa systemet med ett exempel som åskådliggörs i nedanstående figur.



Figur 8.2 Schematiskt värdestegringshypotek

Vid tidpunkten t_1 begär stat/kommun att få ta ut ett värdestegringshypotek och ett ingångsvärde V_i fastställs. Dessutom kan eventuell oförtjänt prisstegring som tidigare ägt rum uppskattas och vi får ett värdestegringshypotek $V_i - V_0$. Ränta betalas mellan t_1 och t_2 . Vid tidpunkten t_2 görs en ny värdering, varvid utgångsvärdet V_u fastställs. Skillnaden $V_u - V_i$ är prisstegringens storlek och om denna ej beror av ägarens insatser är detta oförtjänt prisstegring som skall tillföras det allmänna.

Mellan t_2 och t_3 upprepas sedan proceduren. Vid tidpunkten t_2 kan antingen det gamla hypoteket ($V_i - V_0$) kompletteras med det nya ($V_u - V_i$) eller kan ett helt nytt hypotek ($V_u - V_0$) bildas, varvid det första hypoteket avlägsnas. Den senare modellen förefaller enklare, med tanke på det stora antal hypotek varje fastighet får efter en tid. Fastighetsägaren skulle också kunna lösa

in hela eller delar av hypoteket under innehavstiden, vilket skulle motsvara en amortering.

Rent teoretiskt kan detta system alltså leda till att hela den oförtjänta prisstegringen tillfaller stat/kommun. Fastighetsägarens egna kapital kan i princip enbart öka genom amortering av lån eller genom inlösen av värdestegringshypoteket.

Det system som lades fram av markvärdeutredningen genomfördes aldrig. En huvudorsak var att avgränsningen av oförtjänt värdestegring ansågs alltför svår, bland annat rådde oenighet om hur inflationsvinster på lån skulle behandlas. Förslaget skulle leda till en mycket stor arbetsbörda för expropriationsdomstolarna som hade att utföra värderingarna. Frågan är emellertid om inte förslaget är lättare att genomföra idag p g a förbättrat underlag och förbättrad teknik vid värdering. Låt oss därför se lite närmare på hur ett system med värdestegringshypotek skulle kunna se ut idag.

Taxeringsvärdena måste vara utgångspunkten för att systemet skall bli smidigt. Fastighetens taxeringsvärde ett visst år utgör ingångsvärde och om taxeringen genomförs vart 5:e år så tas då ett värdestegringshypotek ut vid varje kommande taxering motsvarande realprisstegringen på fastigheten. Vid rullande taxering kunde hypoteket förändras varje år. Helst skulle taxeringsvärdet sättas lika med marknadspriset för att oklarheterna skulle bli så få som möjligt.

I samband med taxeringarna får man numera in detaljerade uppgifter om fastighetsbeståndets struktur och egenskaper hos varje enskild fastighet. Dessa bör ligga till grund för hänsynstagande till realprisförändringar som beror av vidtagna åtgärder. Den fastighetsägare som vidtar större åtgärder - t ex sådana som kräver byggnadslov - skulle vara skyldiga att anmäla detta till taxeringsmyndigheten som mer eller mindre schablonmässigt kunde räkna av en del av värdeökningen som anses bero av vidtagna åtgärder. Denna del kunde t ex uppskattas med hjälp av multipel regressionsanalys.

Inflationens inverkan är ett annat problem. Om man har indexlån på befintliga värdestegringshypotek precis som på lånen så bör dock inga problem uppstå. Har man index på hypotek men ej på de vanliga lånen kan det vara möjligt att göra inflationsvinster på lånen, men det är knappast något som kan tacklas med införande av värdestegringshypotek. Detta skulle alltså behöva samordnas med t ex införande av indexlån - även om i och för sig införande av indexlån sannolikt skulle minska prisstegringen varför behovet av ett system med värdestegringshypotek då skulle minska.

Hur skulle då fastighetsmarknaden påverkas om värdestegringshypotek genomfördes? Av speciellt intresse i detta sammanhang är hur möjligheterna till spekulations- och prisstegringsvinster påverkas.

Genom att det allmänna lägger beslag på en del av den prisstegring som ägt rum borde priserna påverkas nedåt och därmed möjligheterna till prisstegringsvinster. Hur mycket dessa möjligheter reduceras är avhängigt av hur värderingsprocedurerna

utformas i detalj. Vissa mer speciella effekter kan uppstå om värdestegringshypoteken tas ut t ex vart femte år. Det vore då mycket fördelaktigt att sälja fastigheten just innan det nya hypoteket tas ut samtidigt som det blir ofördelaktigt att köpa. Det enklaste sättet att lösa detta problem är att låta det nya hypoteket tas ut i samband med försäljningen. Om systemet fungerar enligt teorin så borde införandet så småningom medföra att prisstegringarna upphör och att systemet sålunda "utplånar" sig själv!

I jämförelse med ett system med direkt beskattning finns vissa skillnader värda att notera. Den främsta skillnaden gäller när det allmänna får in ett belopp motsvarande prisstegringsvinsten och alltså när fastighetsägaren måste betala. Nackdelen med en skatt motsvarande prisstegringen är att fastighetsägarens likviditet ansträngs. En stegring av fastighetens pris innebär ju inte direkt att ägaren får mera pengar i plånboken.

Fördelen med värdestegringshypotek är valfriheten när det gäller tidpunkten för betalning. Antingen kan detta göras i samband med försäljning eller också under innehavstiden. Eftersom fastighetsägaren får betala ränta fram till det hypoteket löses in så innebär en förskjutning av betalningen ingen förlust för stat/kommun.

8.5.3 Realisationsvinstbeskattning

Realisationsvinstbeskattning innebär att den vinst som eventuellt uppstår i samband med en försäljning av fast eller lös egendom beskattas. Sådan beskattning har funnits länge, åtminstone sedan seklets början ¹⁾, men när det gäller fastigheter har reglerna ändrats ett flertal gånger under 1900-talet. Realisationsvinstbeskattningen täcker även aktier och annan lös egendom. Endast beskattningen av fast och annan lös egendom än aktier tas upp här.

Vi inleder med en kort beskrivning av hur dagens system för realisationsvinstbeskattning av lös egendom fungerar. Denna är intressant eftersom t ex bostadsrätter räknas in i denna kategori. Principen är att realisationsvinster uppkomma vid innehav kortare än fem år är skattepliktiga. Vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningspris och inköpspris. (Ingen indexuppräknings tillåts.) Beskattning sker efter en fallande skala allt efter innehavstid.

vid innehav 2 år	beskattas	100%	av vinsten
"- 2 < 3 år	"	75%	"-
"- 3 < 4 "	"	50%	"-
"- 4 < 5 "	"	25%	"-

Man har i olika sammanhang argumenterat för en hårdare beskattning av prisstegringsvinster på t ex bostadsrätter. En bidragande

1) SOU 1975:53. Beskattning av realisationsvinster

orsak till detta är de små kontrollmöjligheterna, eftersom köpeskillningarna inte officiellt registreras. De föreslagna förändringarna är av typen, införande av "evig" beskattning i likhet med fast egendom samt långsammare eller ingen avtrappning av beskattningen. I övrigt är likheterna stora med de diskussioner som förs i fortsättningen av dessa avsnitt.

Dagens system beträffande fast egendom beskrivs här kort. Principen är att 100% av den skattepliktiga vinsten skall beskattas som inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet. Den skattepliktiga vinsten läggs alltså på toppen av övriga inkomster. Vinstberäkningen är ibland relativt komplicerad¹⁾ men i det enklaste fallet beräknas den enligt följande:

$$\begin{aligned} & \text{försäljningspris} - \text{försäljningsomkostnader} = \text{intäkt} \\ & (\text{inköpspris} + \text{inköpskostnader}) \times \text{konsumentprisindex} + \\ & + (\text{förbättringskostnader} > 3\,000 \text{ kr/år}) \times \text{konsument-} \\ & \text{prisindex} + \text{fasta tillägg } 3\,000 \text{ kr/år } 2) = \text{omkostnadsbelopp} \\ & \text{Intäkt} - \text{omkostnadsbelopp} = \text{skattepliktig realisationsvinst} \end{aligned}$$

För fastigheter som beskattas enligt den s k konventionella metoden, bl a hyreshusfastigheter ägda av fysisk person, skall dessutom värdeminskningssavdrag uppräknade med index dras från omkostnadsbeloppet.

Denna utformning leder till att även relativt stora vinster kan göras i samband med villaförsäljningar utan att säljaren drabbas av realisationsvinstbeskattning. Detta gäller särskilt vid längre innehavstider då möjligheterna till fast avdrag på 3 000 kr/år gör att de "tillåtna" vinsterna rasar i höjden. För kortare innehavstider och för obebyggda fastigheter är dock reglerna effektivare och lagstiftarens mål var tydligen också att beskatta just detta, medan "den vanlige villaägaren" inte skulle beröras nämnvärt.

För att få grepp om hur reglerna fungerar är det dock lämpligt att se på invändningar som framförts mot systemet. Invändningar vars bakgrund alltså är att betydande skattefria prisstegringsvinster går att göra på t ex villor och vars syfte är att minska möjligheterna att göra detta.

Södersten-Sandelin (1974), fortsättningsvis kallade S-S, argumenterar för ett borttagande av uppräknningen med konsumentprisindex. Deras argument är att förekomsten av nominella lån leder till att fastighetsägaren kan göra reala vinster på inflationen och att dessa borde beskattas.

Låt oss med ett enkelt exempel åskådliggöra hur dagens system fungerar på denna punkt.

1) Se t ex Riksskatteverkets handledning för taxering 1978

2) Om fastigheten har bostadsbyggnad

P köper en fastighet för 300 000 kr och belånar den helt med ett stående lån. Några år senare säljs den för 400 000 kr, vilket precis motsvarar konsumentprisernas utveckling. Ingen beskattningsbar vinst uppstår, men kan inte P tillgodogöra sig en vinst på 100 000 kr? S-S drar slutsatsen att så länge lånen är nominella så leder en indexklausul till orimliga effekter.

Att ta bort indexklausulen är dock problematiskt. Antag nämligen att P inte belånat fastigheten eller åtminstone inte så mycket. Blir det då inte fråga om beskattning av något som inte är en real vinst? Svaret är givetvis JA, men det är kanske inte en avgörande invändning. Det kan fortfarande vara fråga om en vinst i förhållande till en bankplacering där pengarna i stort varit oförändrade. Därför skulle man kunna acceptera att i vissa fall beskatta nominella vinster.

Alternativen är dock inte bara att antingen ha kvar indexklausuler som idag eller avskaffa den helt. I LO:s remissvar¹⁾ på den senaste översynen av realisationsvinstbeskattningen föreslås att endast det egna kapitalet skulle få räknas upp med index. Hur detta skall gå till i detalj menar man kräver ytterligare utredande, men det skulle kunna fungera enligt följande:

- o inköp år 0 för 300 000 kr varav 50 000 kr i eget kapital och 250 000 kr i lån
- o försäljning år t för 400 000 kr
 - Antag att inga amorteringar ägt rum på lånen samt att konsumentprisindex ökat med 33% under perioden. Ingen hänsyn tas till förbättringskostnader, fasta tillägg, inköps- och försäljningskostnader
- o Realisationsvinst = $400\ 000 - 50\ 000 \times 1,33 - 250\ 000 =$
 $= 400\ 000 - 66\ 500 - 250\ 000 = \underline{83\ 500\ kr}$

Om fastigheten varit helt belånad år 0 skulle realisationsvinsten blivit $400\ 000 - 300\ 000 = \underline{100\ 000\ kr}$, dvs som om ingen uppräknig med index tillåtit.

Om fastigheten varit helt obelånad år 0 skulle reavinsten blivit $400\ 000 - 300\ 000 \times 1,33 \approx 0\ kr$, dvs som om hela beloppet fick räknas upp med index.

Detta system kan tyckas tilltalande och kräver egentligen bara kunskap om belåningen vid inköpstillfället. Man kan dock fråga sig om hänsyn inte borde tas till amorteringar och eventuella nya lån under innehavstiden. Skall det göras blir det hela mycket mer komplicerat. Helt omöjligt att lösa borde detta dock inte vara. Man kan t ex tänka sig att skattemyndigheten och inskrivningsmyndigheten tar in uppgifter om belåningen i samband med deklARATIONER och inteckningsärenden.

Både S-S och LO föreslår ett avskaffande av de fasta 3 000 kr-tilläggen, vilka är avsedda att bl a täcka smärre förbättringskostnader. Inga avdrag som ej kan styrkas borde få dras av och mindre belopp borde ses som en del av underhållet och ej vara

1) LO (1975)

avdragsgilla.

För att kunna beskatta prisstegringsvinster hårdare än vanliga inkomster har också föreslagits att realisationsvinsten beskattas separat, efter given skattesats, och inte läggs på de vanliga inkomsterna.

En specialregel som infördes år 1976 är den s k uppskovsregeln. Denna innebär i korthet att även vid frivilliga försäljningar av jordbruk och schablontaxerade fastigheter, t ex småhus, kan uppskov med betalning av realisationsvinstskatt ske. Tidigare gällde detta endast vid tvångsförsäljningar, exempelvis expropriation. Villkoren för uppskov är att den skattepliktiga vinsten uppgår till minst 15 000 kr och dessutom överstiger 10% av köpeskillingen. Uppskovsbeloppet tas fram till beskattning vid försäljningen av ersättningsfastigheten och indexuppräknas ej. Denna regel var avsedd att underlätta för människor i glesbygdsområden att skaffa en ersättningsfastighet i exempelvis en större tätort på grund av byte av arbete.

Uppskovsregeln har fått mycket underliga konsekvenser. Genom denna regel fungerar inte realisationsvinstbeskattningen hämmande på prisutvecklingen¹⁾. Detta gäller speciellt för köförmedlade småhus där ofta skattepliktig realisationsvinst som uppfyller uppskovskraven uppkommer vid andra försäljningen. Ingen beskattning sker således och försäljningsvinsten utnyttjas till att skaffa ett betydligt större och dyrare småhus. Genom att vinstbeloppet inte skall indexuppräknas krävs endast en måttlig inflation för att det snabbt skall reduceras. Ett vinstbelopp på 100 000 kr reduceras exempelvis till 46 320 kr i fast penningvärde på 10 år vid 8% inflation. Det har också framförts krav på att uppskovsregeln skall förändras, exempelvis genom att införa en indexuppräkning. Fortfarande skulle man dock ej behöva betala in skatt på vinsten, under förutsättning att en ersättningsfastighet anskaffas.²⁾

Vi kan alltså konstatera att det finns en mängd förslag som syftar till en hårdare beskattning av prisstegringsvinster. Genom att dessa motverkas skulle också möjligheterna att göra spekulationsvinster minskas. Hur pass mycket dessa minskar är helt beroende på hur systemet utformas. Detta gäller under förutsättning att de faktorer som ligger bakom prisutvecklingen inte förändras. Vissa argument mot indexklausulen förutsätter t ex att inte indexlån införs.

Avslutningsvis skall några ord sägas om realisationsvinstbeskattning i jämförelse med värdestegringshypotek. Realisationsvinstbeskattning förefaller i nuvarande form vara enklare. Om endast det egna kapitalet får indexuppräknas i enlighet med LO:s skiss ökar dock problemen. Å andra sidan ger värdestegringshypoteket löpande inkomster även innan en försäljning och en kostnad för ägaren som står i proportion till prisstegringen.

1) Se Johansson-Lundström (1978)

2) Sedan detta skrevs har reglerna skärpts bl a på denna punkt, se prop 1978/79:54.

8.5.4 Rörelsebeskattning och prisstegringsvinster

Inkomstbeskattningen av rörelse¹⁾ blir främst aktuell i detta sammanhang när byggnadsföretag eller andra företag bedriver handel med fastigheter. Flera rättsfall finns på s k "byggmästar-smitta", vilken innebär att privatägda fastigheter i vissa fall kan beskattas via rörelsebeskattningen. Även om inte fastigheten utgör omsättningstillgång i byggnadsrörelsen, beroende på att ingen byggnadsverksamhet utförts, kan den komma att betraktas som omsättningstillgång när byggmästaren bedrivit handel med fastigheter. Detta fall blir också aktuellt då reguljär handel med fastigheter bedrivs.

Vinstberäkningen vid avyttringen är i korthet följande:

$$\text{skattepliktig vinst} = \text{försäljningspris} + \text{gjorda värdeminskingsavdrag} - \text{inköpspris} - \text{förbättringskostnader} - \text{försäljningskostnader}$$

Ingen indexuppräkning får ske varför beskattningen är oförmånlig jämfört med realisationsvinstbeskattningen. En avgörande fråga är i vilken form rörelsen bedrivs. Om bolaget skall beskattas hos delägarna, som t ex handelsbolag och kommanditbolag, kan vinstbeskattningen bli mycket oförmånlig i jämförelse med realisationsvinstbeskattningen. Om verksamheten bedrivs i form av aktiebolag är f n statsskatten 40% med avdragsrätt för kommunalskatt, vilket ger en marginals katt på ca 55%. Denna bolagsform är alltså förmånligare. I allmänhet har dock bolag möjligheter att kvitta vinster mot eventuella förluster varför beskattningen kan bli klart lägre.

8.6 Tomträtt

8.6.1 Inledning

Lagstiftningen om tomträtt tillkom av flera skäl. Ett var önskan att möjliggöra för personer med lägre inkomster att skaffa sig småhus. Ett annat skäl var önskan att dra in markprisstegringen till det allmänna. Ett tredje skäl var att tomträtterna skulle underlätta framtida fysisk planering och de ändringar av markanvändningen som då kunde bli aktuella.

I de följande avsnitten kommer vi att diskutera tomträttsinstitutet enbart utifrån det andra motivet. Ur spekulationssynpunkt, i vid mening, är det möjligheterna att hindra enskilda personer från att göra prisstegringsvinster som är det intressanta.

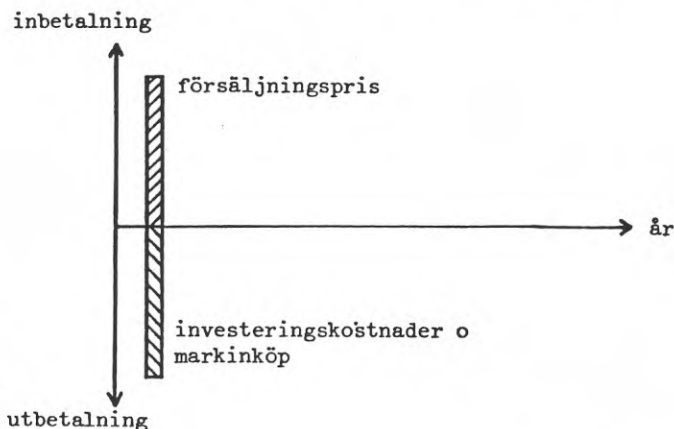
8.6.2 Tomträtt och indragande av markprisstegring, principiellt

Låt oss börja med ett exempel på hur tomträtten "idealt" kunde fungera. Antag att kommunen färdigställt tomter och att alternativet är att sälja eller upplåta med tomträtt.

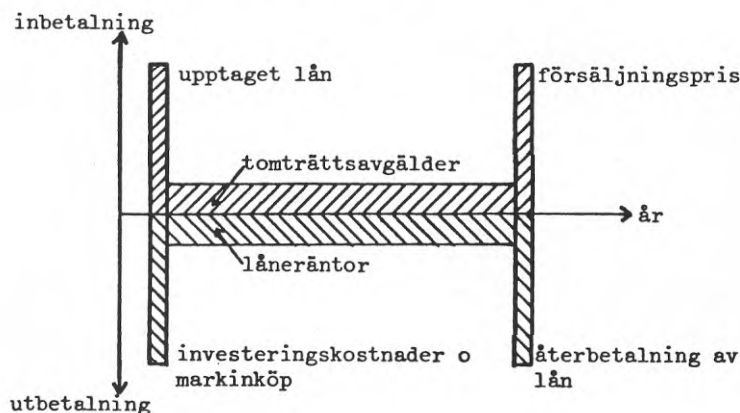
1) För en mera fullständig genomgång se t ex Nilsson et al (1977)

Försäljningsintäkterna antas motsvara nedlagda kostnader. Om tomträttsupplåtelser sker antar vi att kommunen tar upp ett stående lån och att tomträttsavgälden motsvarar tomtpriis gånger en ränta motsvarande räntan på det kommunala lånet.

Om ingen prisstegring sker blir in- och utbetalningarna för kommunen i de båda fallen som i figur 8.3.a och b nedan.

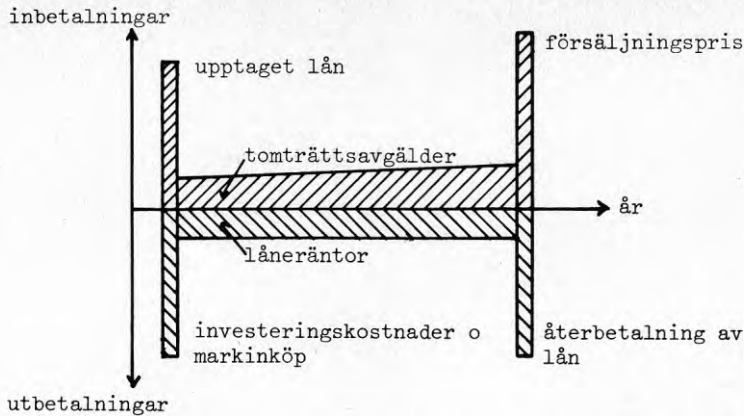


Figur 8.3a In- och utbetalningar vid försäljning

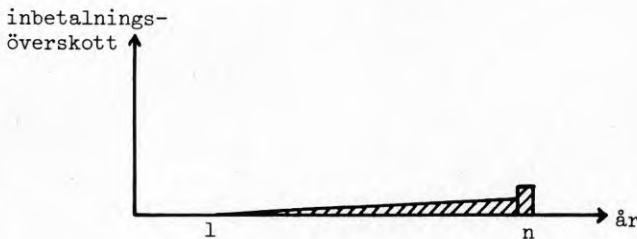


Figur 8.3b In- och utbetalningar vid tomträtt

I båda fallen blir nettobetalningarna 0 varje enskilt år. Intressantare är dock att se på vad som kan hända om markpriserna stiger. I fall a) påverkas inte kommunen av detta. Prisstegringsvinsterna tillfaller i princip den privata fastighetsägaren. Tomträttsfallet påverkas dock och betalningsströmmarna skulle kunna få följande utseende, där det antas att markpriset stiger kontinuerligt och att avgälderna vid varje tidpunkt är en viss procent av det då gällande markpriset.



Figur 8.4a In- och utbetalningar för tomträtt vid markprisstegring



Figur 8.4b Nettoinbetalningar för tomträtt vid markprisstegring

I detta stiliserade exempel ger alltså tomträtten ett kommunalt överskott varje enskilt år (räntan på ökningen i markpriset) och en större vinst när markprisstegringen realiserar i slutet av perioden. Det blir kommunen som gör vinst på prisstegringen. Rent teoretiskt skulle alltså tomträttsinstitutet vara ett bra sätt att hindra enskilda från att göra prisstegringsvinster på grund av markägande.

I praktiken tycks dock förhållandena vara annorlunda.

8.6.3 Tomträtt och indragande av markprisstegring i praktiken

Exemplen ovan är orealistiska i flera avseenden och genom att se närmare på vad som händer om antagandena i exemplen ändras så kan man också se hur slutsatserna påverkas.

A Avgälderna

I exemplet ovan antogs att avgälderna steg kontinuerligt. I praktiken ändras de med långa mellanrum och inflationen under perioden tillsammans med låga nominella höjningar kan göra att tomträttsavgälderna reellt sett sjunker under perioden, eller åtminstone inte ökar nämnvärt.

Om bara denna sak förändras i figur 8.4 a och b blir resultatet att inbetalningsöverskottet under åren 1-n helt försvinner. Resultatet blir också att de privatägda byggnader som finns på tomtens "tar åt sig" den del av markprisstegringen som inte tas ut i form av ökade avgälder. Möjligheterna att göra prisstegringsvinster på byggnaderna ökar därmed och målet att minska möjligheterna till prisstegringsvinster uppnås ej ¹⁾.

B Administrationskostnader

Det kostar pengar för kommunen att sköta om sina tomträtter - och särskilt i samband med ändringar av avgälden, då det kan bli fråga om processer.

C Lån

I exemplet antogs att kommunen tog upp ett stående lån motsvarande de kostnader som var nedlagda på tomtens. I praktiken kan det dels vara så att lån ej tas upp motsvarande hela tomtvärdet, dels att lånet måste amorteras relativt snabbt (under inflationstider delvis genom de högre räntorna). Detta gör att utbetalningarna tidigareläggs med resultatet att utbetalningarna överstiger inbetalningarna ett antal år närmast efter tomträttsupplåtelsen.

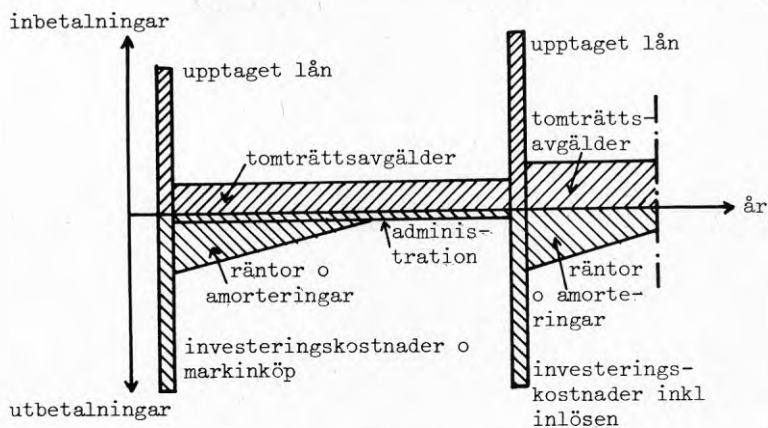
När lånen amorteras ned uppstår ett inbetalningsöverskott, men det innebär också att kommunen har investerat ett kapital i tomtens (vilket de inte har i det första exemplet). Om avgälden inte följer med pris- och markvärdeutveckling så blir resultatet givetvis en dålig förräntning av kommunens kapital. Annorlunda uttryckt: Systemet med tomträtter leder enbart till att kommunen förser husägaren med billigt kapital, vilket leder till att "tomträttshusen" stiger i pris.

D Realisering av slutvärdet

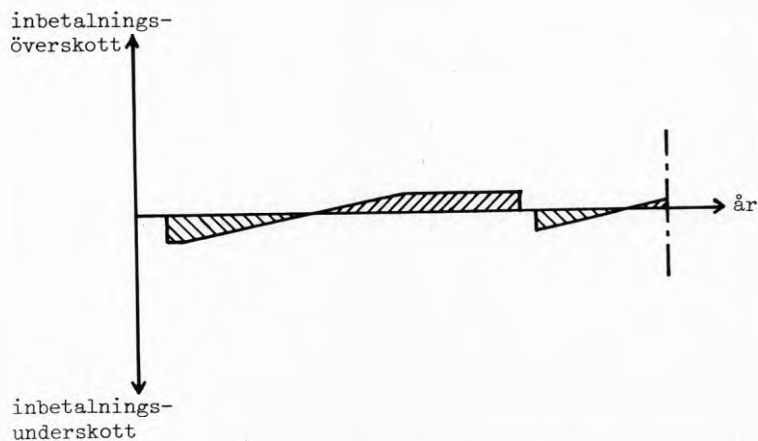
I exemplet antogs att kommunen sålde tomtens år n och då tog hem (real-)prisstegringen under perioden. Detta är knappast realistiskt och de som talar för tomträtt tänker sig ofta att dessa skall bestå för evigt. Förloppet kring år n kan då få ett annat utseende. I figur 8.5a har vi antagit att markanvändningen skall ändras och att befintlig bebyggelse inlöses. Kommunen får då vissa utgifter år n (som finansieras med lån) och därefter följer en period med amorteringar och räntebetalningar. På intäktsidan kommer tomträttsavgälderna igen, men nu på en högre nivå. Om förloppet blir som i fig 8.5a så uppstår alltså inget stort inbetalningsöverskott år n. Det blir i stället som vid år 0, fast man kommer upp på plus tidigare (se figur 8.5b).

I avsnitt 8.6.2 framgick att tomträtter kan leda till att markprisstegringen tillförs det allmänna. Det kräver dock att de "sköts" på ett visst sätt och ovan har vi pekat på fyra faktorer som gör att det kan bli ren förlust för kommunen: att nettoinbetalningarna blir som i fig 8.5b i stället för som i fig 8.4b.

1) I praktiken tycks prisskillnaderna för likartade objekt upplåtna med äganderätt resp tomträtt vara marginella. Se t ex Kalbro-Westin (1976).



Figur 8.5a In- och utbetalningar för tomträtt vid ändrad markanvändning



Figur 8.5b Nettoinbetalningar för tomträtt vid ändrad markanvändning

Tomträterna är dock även förknippade med vissa mer principiella problem, dvs problem som är oberoende av hur kommunen handlar.

8.6.4 Ett principiellt problem vid tomträtt: att bestämma markprisutvecklingen

Tomträttsavgälden skall bestämmas utifrån tomtens marknadspris och för att systemet skall fungera måste detta kunna bestämmas.

En första förutsättning är då att inte all mark är tomträttsmark. Då kan ju inte marknadspriset bestämmas - åtminstone inte utifrån noterade priser vid köp och försäljningar på marknaden. Finns då inga andra sätt att bestämma ett marknadspris? Vi återkommer till den frågan i avsnitt 8.9.

Låt oss anta att privatägd mark finns kvar vid sidan av tomträttsmarken. Att bestämma markprisutvecklingen är dock fortfarande mycket svårt, därför att områden i regel byggs färdiga vid en tidpunkt. Därefter säljs inga tomter och därmed finns det inget att grunda tomträttsavgälden på. Tvister mellan kommun och tomträttsinnehavare uppstår lätt och avgälden blir ofta lägre därför att det inte går att bevisa att markpriset stigit.

En tanke som nämnts i samband med den nyligen tillsatta tomträttsutredningen är att avgälden skall bestämmas utifrån taxeringsvärdet. Tvister kan då undvikas - men inte godtycket. Det finns ju inget att grunda taxeringsvärdet på.

8.6.5 Avslutning

Om man lyckades "komma på" (= bestämma sig för?) ett sätt att bestämma markvärdeutvecklingen och om kommunerna skötte tomträtterna med sikte på målet att dra in värdestegringen så kunde ett mer systematiskt användande av tomträttsinstitutet motverka privata prisstegringsvinster. Hur realistiska dessa båda "om" är kan det vara svårt att avgöra. Förändrade låneöjligheter för kommunerna i samband med tomträttsupplåtelser och förändrade regler för avgäldsjusteringar (tätare intervall) för att undvika språngvisa förändringar ^{bej} hövs för att tomträtten skall kunna fungera i detta avseende.¹⁾

Ur spekulatörssynpunkt finns naturligtvis också "invändningen" att tomträtten bara berör marken. Möjligheten till prisstegringsvinster på byggnader berörs inte.

8.7 Åtgärder mot köspekulation

8.7.1 Inledning

Den typ av spekulatörssynpunkt som här åsyftas är vad som i avsnitt 6.1 benämndes köspekulation. Denna består i att man genom att ställa sig i kö (kommunkö eller bankkö) så småningom kan köpa ett statligt belånat småhus till eller under självkostnadspris och sedan snabbt sälja detta till marknadspris. Den bakomliggande orsaken är i detta fall det pris-sättningssystem som används, vilket bl a beror på de statliga låne-reglerna.

1) Ronny Svensson (1976) har förslag om liknande åtgärder.

Den mest radikala åtgärden för att avskaffa denna typ av spekulation vore givetvis att dessa tomter och småhus såldes till marknadspris även första gången. Det skulle då inte finnas några möjligheter till spekulationsvinster av detta slag.

En naturlig invändning mot en sådan åtgärd är att den innebär ett avståndstagande från en social bostadspolitik och minskar möjligheterna för personer med lägre inkomster att köpa småhus; personer som kanske inte alls är intresserade av spekulation.

Ett ställningstagande till den föreslagna åtgärden och invändningen kräver:

- Att det bostadspolitiska målet preciseras. Vad och vilka vill man gynna?
- Att en konsekvensbedömning av olika sätt att närma sig detta mål utförs. Är det kanske bättre att utöka bostadsbidragen i stället för att sälja tomter och småhus billigt?
- Att åtgärder för att motverka köspekulation utreds även vid ett bibehållande av systemet.

Beträffande den sista punkten har många kommuner prövat olika åtgärder. I de följande avsnitt skall en översikt ges ¹⁾.

8.7.2 Bestämmelser för tomt- och småhusköer

Det är vanligt att kommunerna har infört särskilda bestämmelser för tomt- och småhusköer med syftet att motverka spekulation eller åtminstone att hindra att en person gör mer än en spekulationsvinst. Några exempel på regler.

- o Spärr för återinträde/samordning av småhusköer.
Den som erhållit tomt/hus kan inte ställa sig i kön - eller åtminstone inte få tomt/hus - inom ett visst antal år (5-10 år) efter det man fått tomt/hus direkt eller indirekt från kommunen (eller från någon kommun i närheten).
- o Krav på anknytning till kommun.
Om bara de som bor i en kommun - eller har annan anknytning till den - kan få tomt/småhus så förhindras ju att en person kan tilldelas småhus i flera kommuner ungefär samtidigt och därmed möjligheten att göra flera spekulationsvinster.
- o Endast en person per hushåll får stå i kön.
- o Skyldighet att till bostadsförmedlingen/kommunen överlåta befintlig bostad (ibland till av kommunen fastställt pris, den s k Gävlemodellen). Det blir då omöjligt att låta bli att flytta in och bara sälja den tilldelade tomten/huset vidare.

Som för alla regler finns givetvis gränsfall och kontrollproblem. Regler som ovanstående kan rimligen motverka de allra grävsta fallen av uppregade spekulationsköp av kommunala tomter eller småhus. Dock kvarstår det faktum att den som fått ett hus tilldelat kan sälja

1) Översikten bygger på Bostadsstyrelsens utredning "Spekulation på småhusmarknaden" (1978), som i sin tur bygger på enkäter till kommuner och länsbostadsnämnder.

det vidare med en mycket god vinst.

8.7.3 Byggnadstväng

I flera kommuner har man fastställt regler om att den som får en tomt via tomtkön måste bebygga fastigheten inom viss tid. På det viset kan man alltså inte sälja tomten vidare till marknadspriset. Rent tekniskt uppnås detta antingen via s k uppskjuten köpehandling eller via s k svävarvillkor i köpeavtalet. I det första fallet får den tilltänkta förvärvaren kommunens medgivande till att under en viss tid disponera tomten för påbörjande av bygget. Bindande köpehandling utfärdas först när byggandet börjar. I det andra fallet görs avtalet beroende av att byggande startar inom viss tid. Om detta inte sker återgår tomten till kommunen.

En svagare variant är att ålägga tomtköparen att betala vite till kommunen om bebyggelse ej sker inom viss tid. Snabb vidareförsäljning av tomten är då i princip möjlig men vitesbeloppet kan vara så stort att det inte längre blir lönsamt.

8.7.4 Överlåtelseförbud

Tidsbegränsade överlåtelseförbud är också vanligt förekommande, ibland i kombination med regler om att försäljning inom viss tid skall ske till person som anvisats av kommunen och till ett godkänt pris. Dessa överlåtelseförbud säger vanligtvis att om fastigheten säljs inom viss tid, så är ägaren skyldig att betala vite eller skadestånd eller liknande till kommunen.

Medan reglerna om tomtköerna som beskrevs ovan är inriktade på att hindra flera spekulationsvinster så kan man säga att reglerna om byggnadstväng och överlåtelseförbud är inriktade på att hindra snabba vinster. Man måste vänta ett antal år innan huset kan säljas fritt.

Reglerna har alltså ett tämligen begränsat syfte. Målet är att komma åt de allra grövsta fallen med upprepade och/eller snabba vinster. I förhållande till detta mål tycks åtgärderna också ha varit effektiva, enligt kommunernas bedömning¹). Svårigheterna har bl a varit oklarhet om vilka regler som är rättsligt bindande.

Även om dessa regler vore helt effektiva kvarstår dock möjligheterna för den som får en tomt eller ett småhus sig tilldelat att i ett litet längre tidsperspektiv göra betydande prisstegringsvinster. Delspekulation påverkas knappast alls av de aktuella reglerna, även om den rena spekulationen påverkas.

8.7.5 Prisregleringar

I 45 § bostadsfinansieringsförordningen finns sedan år 1975 en priskontroll vid överlåtelse av gruppbyggda statligt belånade småhus. Denna innebär att statslånet endast får övertagas om köpskillingen inte överstiger godkänd produktionskostnad (plus eventuella förbättringar) uppräknad med byggnadskostnadsindex samt

1) Sid 17 i Bostadsstyrelsens rapport

försäljningsomkostnader. Denna kontroll gäller vid överlåtelser inom två år från första förvärvet.

Kommunernas erfarenheter ¹⁾ av denna prisreglering är blandade. Många påpekar att kontrolltiden är för kort och att metoden är lätt att kringgå genom sidoavtal och pengar "under bordet". Vissa kommuner anser att kontrollen är verkningslös då banker och andra kreditgivare ställer upp med lån om det statliga lånet uppsägs.

Flera kommuner anser att priskontrollen borde gälla under 5 eller 10 år om den skall ha någon verkan mot snabba vinster. Även en i tiden obegränsad kontroll har föreslagits.²⁾

Om syftet är att motverka snabba vinster på just denna typ av småhus kan en förlängd kontrolltid vara en lösning. Å andra sidan finns uppenbarligen en rad begränsningar och problem

- risk för pengar "under bordet" vid försäljning till "officiellt" fastställt pris.
- risk för att priserna på småhusmarknaden stiger något snabbare än annars, eftersom utbudet rimligen begränsas genom att få blir intresserade av att sälja sitt hus inom 5 år.
- stora kapitalvinster kan ju fortfarande göras - även om man måste vänta fem eller tio år för att kunna få ut dem. Är man ute för att allmänt motarbeta kapitalvinster så är förslaget uppenbarligen alltför begränsat, särskilt om det bara täcker en del av marknaden.

Prisregleringen kan utvidgas till att omfatta alla statligt belånade småhus eller alla nybyggda småhus (alltså även privatfinansierade).

Som ovan nämnts hindrar sådana förslag ej att stora vinster kan göras på äldre småhus. Man kan till och med förmoda att priserna på dessa skulle öka till följd av priskontrollen på nya småhus.

8.8 Generell prisreglering på fastigheter

8.8.1 Inledning

I detta och nästföljande avsnitt skall vi se litet närmare på några mer långtgående åtgärder, dvs åtgärder som mer direkt innebär ett avsteg från dagens i huvudsak marknadsstyrda blandekonomi för mark och bostäder. Vi utgår inte längre från att det skall vara möjligt för privatpersoner att äga, köpa och sälja fastigheter.

Tre typer av åtgärder skall behandlas. I avsnitt 8.8.2-3 tar vi upp generell prisreglering där privat ägande - om än i urvattnad form - kvarstår. I avsnitt 8.9 diskuteras socialisering av mark respektive socialisering av både mark och byggnader.

1) Sid 18: Bostadsstyrelsens rapport

2) Sedan detta skrevs har priskontrollen förlängts till tre år efter utbetalningen av det statliga lånet, dvs i praktiken till fyra år. Se rapport 1978/79:55.

När det gäller generell prisreglering på fastigheter kan flera olika varianter tänkas, beroende vad man mera exakt vill uppnå med åtgärden. Man kan t ex skilja mellan att motverka spekulation i vår (snäva) mening eller att motverka alla prisstegringsvinster. I det första fallet kan det vara fråga om en tidsbegränsad prisreglering i stil med vad som redovisades i avsnitt 8.7. I detta avsnitt är dock intresset riktat mot generell prisreglering med syftet att hindra alla prisstegringsvinster.

8.8.2 "Normal" prisreglering

Denna variant skulle bestå i att det fanns ett officiellt fastställt pris som var det enda tillåtna vid överlåtelse. Ägaren har som i dag rätt att sälja fastigheten till vem som helst. Det fastställda priset antas ligga under marknadsprisnivån, men för övrigt bortser vi tills vidare från hur det mer exakt skall fastställas.

Ett sådant system skulle ha många likheter med den tidigare hyresregleringen. Den kritik som riktats mot hyresregleringen kan framföras mot en generell prisreglering för alla fastigheter. De främsta argumenten är:

- o Risk för svarta marknader och pengar under bordet
- o Slumpmässiga fördelningseffekter; den som har turen att komma över en eftersökt fastighet behöver inte betala i proportion till den "nytta" fastigheten kan ge, eftersom priserna inte anpassar sig till efterfrågan
- o Lägre omsättning på marknaden: Den som lyckas få tag i en fastighet behåller den, eftersom marknaderna är sådana att det är svårt att få tag på en annan fastighet till "liknande pris", speciellt om kostnaderna i nyproduktion stiger.

Dessa argument är naturligtvis viktiga. Är därmed idén att ingen skall få sälja en fastighet med vinst helt ogenomförbar? Är generell prisreglering ett ointressant alternativ? Det system som beskrivits ovan förefaller ha allvarliga brister, men låt oss skissa på en annan variant där också överlåtelsemöjligheterna begränsas.

8.8.3 Prisreglering med obligatorisk förmedling

Om man vill bevara marknadsprisbildningen och ändå hindra prisstegringsvinster krävs någon sorts institutionell förändring, som kan beskrivas som en förändring av äganderättsbegreppet.

Tanken är följande: Antag att man vill att den som har köpt ett småhus inte ska kunna göra någon vinst vid en försäljning. Det ligger då som sagt nära till hands att tänka sig en bestämmelse om att försäljningspriset inte får skilja sig från inköpspriset. För att minska riskerna för svarta marknader och pengar under bordet, bestäms också att försäljning enbart får ske till ett offentligt organ - "Fastighetsförmedlingen". Detta organ säljer sedan fastigheterna till marknadspris, dvs till priser anpassade till efterfrågan. Eventuell vinst, som i princip beror på prisstegring under den tidigare ägarens innehavstid, går då till stats- eller kommun-kassan.

Innan vi går in på för- och nackdelar hos detta alternativ behöver det preciseras i några avseenden, dels vad gäller inköpspriset, dels vad gäller försäljningspriset.

Låt oss belysa problemen med ett enkelt exempel: Antag att A köper ett småhus för 200 000 kr år 0 från förmedlingen. A lånar upp 100 000 kr och placerar 100 000 kr av eget kapital. År 1 vill A sälja. Ingen inflation råder, men A har amorterat 5 000 kr på lånet. Den enklaste regeln skulle kunna säga att A skall få 200 000 kr när huset säljs, dvs vad han/hon själv betalade. A skulle få 105 000 kr i handen eftersom 95 000 kr var lån som återbetalas eller övertas vid försäljningen. Under inflationstider uppkommer komplikationer (se avsnitt 8.5.3 där problemet diskuteras i samband med indexuppräkningen vid reavinstbeskattningen).

Skall man inte ta hänsyn till avskrivning/förslitning? Det skulle i princip kunna göras enligt en regel som sade att en viss procent av den faktiska byggnadskostnaden skall dras av varje år. Antag att huset (i dagens penningvärde) kostade 100 000 kr att bygga och beräknas stå i 50 år. Avskrivningen skulle då bli 2% av 100 000 kr, dvs 2 000 kr/år i dagens penningvärde. A skulle i vårt exempel få 198 000 kr och alltså 103 000 kr i handen. Schabloner både för kostnader och avskrivningsbelopp måste alltså konstrueras. Observera att detta belopp skall dras av oberoende av hur marknadspriset utvecklats under innehavstiden.

Hur skall man ta hänsyn till förändringar som A gjort under innehavstiden? (Ex: planterat träd, satt in ny oljepanna, tapetserat om, förstört en gräsmatta). Hänsyn måste rimligen tas till större förändringar. Detta skulle i princip kunna göras dels genom möjlighet att få ersättning för nedlagda kostnader (minus schablonavskrivning) för vissa specifika typer av större förbättringar. När det gäller mindre saker, typ tapetseringar och plantering av träd, får personen göra det "på egen risk", i så måtto att om personen måste flytta därifrån av någon anledning så fås ingen kompensation för åtgärderna. (Jfr hur det idag är för en hyresgäst i motsvarande fall).

Med dessa förtydliganden borde principerna för fastställande av Fastighetsförmedlingens inköpspris vara något klarare. Låt oss därmed se på Fastighetsförmedlingens försäljningar.

Principen är alltså att alla fastigheter skall säljas av Fastighetsförmedlingen. Ägaren kan alltså inte sälja eller ge bort till någon annan, inte ens till släkten. Fastigheten går inte heller i arv. Vid dödsfall skall fastigheten i princip återgå till förmedlingen som betalar ut inköpspriset enligt principerna ovan. För att möjliggöra fastigheter i släkten så kan man dock tänka sig att ge släktingarna förtur vid en ny försäljning, fast de måste betala marknadspriset.

Hur skall då försäljningspriserna fastställas? En rad alternativ är möjliga. Ett är att använda sig av den marknadsprisnivå som gäller och att Fastighetsförmedlingen annonserar ut husen till ett pris som man tror motsvara denna. Är ingen intresserad får man sänka priset. Man får pröva sig fram. Hur skall man göra om många vill köpa? Några alternativ är lottning, auktion (dvs sälja till högstbjudande), behovsprövning. En kombination av dessa är också möjlig. Är det väldigt många - säg 50-60 st - så bör man rimligen annonsera ut huset igen till ett högre pris.

Om man av bostadspolitiska skäl väljer att sätta priser under marknadsprisnivån, blir det ett större problem med att fördela fastigheterna, men samtidigt blir inkomsten inte lika avgörande för vilka som kan bo i ett visst område. I den meningen kan det förefalla mer rättvist. En förutsättning för marknadsprisbildning skulle alltså vara att inkomsterna är rättvist fördelade eller att man anser att fördelningspolitik skall bedrivas genom påverkan av inkomsterna. Låt oss acceptera detta och resonera som om Fastighetsförmedlingen eftersträvar marknadsprissättning.

Förhoppningsvis är detta systems allmänna uppbyggnad nu någorlunda klart. Låt oss se närmare på konsekvenser.

- o När det gäller det ursprungliga målet - att motverka spekulationsvinster - tycks systemet vara tillfredsställande. Det är svårt att se att sådana vinster kan uppstå givet ett fungerande system som ovan.
- o Hur kommer skötseln av fastigheterna att förändras givet att innehavaren kanske ej kan få ersättning för alla nedlagda kostnader? Svaret på denna fråga är bl a beroende av
 - vilka regler och föreställningar som nu råder på denna punkt¹⁾
 - vilka motiv som ligger bakom (mindre) förbättringsåtgärder: Är det för att man räknar med att själv bo kvar och få nytta av det eller är det i spekulationsssyfte? Givet att det första ligger närmare sanningen är det svårt att se några markant ökade risker för misskötsel.
- o Hur påverkas omsättningen på småhusmarknaden? En konsekvens av det skissade förslaget tycks vara att kostnaderna för att bo i ett visst småhus varierar med inköpstidpunkten. Det går inte i prisstegringstider att sälja sin villa och köpa en nästan likadan ny för det han fått vid försäljningen. Kommer därmed inte omsättningen att sjunka och är inte detta en nackdel?

Detta är en komplicerad fråga därför att man inte kan förutsätta att allt annat är oförändrat. Om en villaägare inte kan göra vinster vid försäljningen kan man ju tänka sig att efterfrågan generellt går ned och att därmed prisutvecklingen dämpas, vilket gör att skillnaden mellan försäljningspris och inköpspris inte blir så stor. Omsättningen skulle därmed inte minska nämnvärt.

- o Uppstår inte orättvisor i form av omotiverade olikheter i boendekostnaden? Låt oss börja med att se på ett enkelt fall. A köpte ett småhus för 200 000 kr år 1970. B antas köpa det likadana grannhuset för 220 000 kr år 1975, vid konstant penningvärde. A:s räntekostnader blir då säg 5% av 200 000 kr och B:s 5% av 220 000kr - givet 100% belåning. Är det inte orättvist att B får betala mer än A per år för att bo i ett hus som är likadant? En invändning mot att detta är en nackdel hos det diskuterade systemet, vore att hävda att samma problem finns i marknadsekonomin. Blir inte A:s

1) Se t ex Johansson - Lundström (1978) för en diskussion om förbättringars prispåverkan för radhus.

kostnader lägre om denne köpte huset tidigare till ett lägre pris? Rent teoretiskt är svaret nej - hänsyn måste tas till alternativkostnaden. Stiger marknadspriset så stiger ju A:s kapital och därmed "förlorade ränteintäkter" som en kostnad för boendet. Å andra sidan hör man ofta folk som säger "P bor väldigt billigt - han köpte huset för länge sedan och har inga räntor och amorteringar att betala". Många personer tänker inte konsekvent i alternativkostnaderna: Man upplever det inte som en kostnad att förlora ränteintäkter på en prisstegring. Om man emellertid vill att alla ska ha samma "kapitalkostnad för likvärdiga småhus krävs någon sorts tomträttssystem med avgälder som anpassas efter marknadsnivå eller system med värdestegringshypotek eller socialisering av fastigheterna och marknadshyressättning. (Se avsnitt 8.9).

- o Vad händer om priserna sjunker? Kommer inte alla då att vilja sälja sitt hus för att få ut delar av sitt kapital? Antag att A köpt sitt småhus för 200 000 kr och att prisnivån på huset är 190 000 kr. Kommer då inte A att kunna sälja sitt hus till förmedlingen och sedan köpa tillbaka det och som resultat få ut 10 000 kr i kontanter? Om man vill motverka att A "i förtid" får ut sitt kapital kan man bestämma att den som sålt ett hus till förmedlingen inte får köpa tillbaka det till ett lägre pris omedelbart. Men kan inte A köpa grannhuset då? I princip är svaret ja, men det finns några komplikationer: A kan bli bortsorterad i en grov behovsprövning, A måste lita på slumpen och vissa flyttningskostnader uppstår. Om många försöker med detta stiger efterfrågan och därmed priserna! Normalt kommer ovanstående sannolikt inte att vara något allvarligt problem och dessutom gör ju den som handlar på detta sätt inte någon "kapitalvinst". Det är ju bara det att man kan få ut delar av det kapital man en gång placerade i huset och det är en naturlig följd av att både pris-¹⁾ stegringsvinster och prisfallsförluster övertas av samhället.
- o Finns det inte risk för att folk i stället för att sälja till sitt inköpspris hyr ut "svart" till marknadshyresnivå? Man kan tänka sig att ingen får i princip äga mer än ett hus, dvs man måste lämna in det gamla vid köp av nytt. Om det i undantagsfall tillåts mer än ett hus eller om ägaren bor i lägenhet, t ex på grund av tillfällig vistelse på annan ort, bör uthyrningen förmedlas av Fastighetsförmedlingen som också bestämmer hyran. Genom dessa åtgärder kan man alltså klara ovanstående problem.
- o Finns det inte risker för byråkrati och mygel? Riskerna för mygel beror till stor del på regler som gäller för Fastighetsförmedlingen. Ju mer ingående behovsprövningar desto större är kanske risken för mygel. Om enbart lottningsförfarande används så borde det inte vara något större problem. Det blir dessutom mindre mygel i betydelsen att personkontakter, släktskapsrelationer och marknadskänedom får mindre betydelse för den enskildes möjligheter att skaffa ett eget hus. När det gäller risker för byråkrati

1) I speciella fall - typ bruksorter där företag läggs ned och överblivna villor slumpas bort - är det troligt att de som ändå kan bo kvar finner det fördelaktigt att byta hus och därefter ha mycket låga kapitalkostnader! Gillar man inte detta kan man tänka sig att villaförmedlingen agerar som någon sorts monopolist och/eller begränsar utbudet genom att bygga om eller riva vissa hus eller helt enkelt låta dem stå tomma.

så måste visserligen "inspektion" göras vid varje köp/försäljning men det kan troligen göras relativt enkelt. Dessutom friställs ju dagens fastighetsvärderare och fastighetsmäklare, varför personalåtgången knappast ökar nämnvärt. Det underlättar dessutom för allmänheten att köpa en fastighet eftersom de vet vart de ska vända sig.¹⁾

Detta förslag har beskrivits och analyserats relativt ingående dels därför att det knappast är diskuterat tidigare, dels därför att det, givet målet att avskaffa prisstegringsvinster, tycks ha betydande fördelar jämfört med andra prisregleringsförslag. Flera frågor återstår dock, t ex hur övergången skulle gå till och hur byggandet skulle påverkas, liksom förslagets för- och nackdelar ur politiskt perspektiv. Detta är dock inte rätta platsen för att utarbeta idén i detalj.

8.9 Mark- och fastighetssocialisering

8.9.1 Inledning

Om man vill gå ytterligare ett steg ifrån dagens blandekonomiska system på fastighets- och bostadsmarknaden, är marksocialisering respektive socialisering av både mark och byggnader, här kallat fastighetssocialisering, tänkbara utvägar. Marksocialisering både som åtgärd mot spekulation och prisstegringsvinster är inget nytt förslag. Här tänker vi dock utgå från en skiss till utformning som framlades av LO (1975) i ett remissvar till realisationsvinstskattekommittens betänkande. I avsnitt 8.9.3 behandlas fastighetssocialisering. Vi kommer dock ej att behandla vare sig de politiska aspekterna på förslagen och deras eventuella genomförande eller frågan om rättvisa mellan olika grupper i samhället. Se även avsnitt 8.1.

8.9.2 Marksocialisering

I LO:s remissvar presenteras både kort- och långsiktiga förslag. Endast det senare berörs här. Låt oss återge några rader.

"Såsom inledningsvis framhållits anser LO att man bör överväga ett system som helt eliminerar markspekulationen. Möjligheterna att komma till rätta med de negativa effekterna av markvärdestegringarna är ytterst beroende av ägandeförhållandena. Det är LO:s uppfattning att problemen kan lösas på allvar först när samhället äger marken och det privata fastighetsägandet endast omfattar byggnader, växande skog, gröda och fasta anläggningar". (s.8).

Man tänker sig att överföringen ska ske successivt i samband med att fastigheterna byter ägare och att ägandet ersätts av ett tomträtts-system. En dispositions rätt erhålles.

Låt oss nu se på några problem vid en åtgärd som denna och hur man i LO-förslaget tänkt sig att hantera problemen eller hur man kan tänka sig att hantera dem.

1) Det innebär med andra ord vad nationalekonomer kallar en minskning av transaktionskostnaderna.

När det gäller kapitalmarknaden kan problem uppstå om stora summor pengar släpps ut i samband med markinköpen. LO tänker sig därför att en särskild fond lånar upp pengar och att inlösen sker från denna. Tomträttsavgälderna går till fonden och används för räntebetalningar. Detta förslag kan möjligen tänkas se till att en "total balans" bevaras på kapitalmarknaden, men olika delmarknader påverkas rimligen även om en sådan fond inrättas. Å andra sidan är dessa problem rimligen mindre om man som LO tänker sig en successiv inlösen.

LO tänker sig att markpriserna kan komma att drivas upp inför en kommande inlösen och för att råda bot på detta tänker man sig att inlösenvärdet fastställs i förväg, t ex taxeringsvärdet år 1975 uppräknat till marknadsprisnivå år 1975 samt med konsumentprisindex därefter.

Är LO:s farhåga välgrundad? Antag att lagen skulle säga: Vid fastighetsförsäljning/arv eller annat ägoskifte inlöses marken till dess marknadspris av staten. Kan en sådan lag driva upp markpriserna? Problemet är väl att om en sådan lag antas så finns därefter inga markförsäljningar förutom inlösenfallen och därmed inga "egentliga" marknadspriser på marken. Några stigande markpriser kan det i denna mening inte bli tal om. Kan inte fastighetspriserna drivas upp? Jo, men då uppstår ett stort problem som vi återkommer till: Hur skall man "separera" markpriserna från fastighetspriserna?

Bortsett från den sista invändningen blir slutsatsen rimligen att en schablon krävs - inte för att motverka spekulation - utan för att det efter inlösenbeslutet inte finns några markpriser på marknaden att grunda ett inlösenbelopp på.

LO tänker sig vidare att dispositionsrätten till marken skall följa äganderätten till byggnaderna. Den som äger en villa med tomträtt "säljer" dispositionsrätten samtidigt med att huset säljs. Sätts avgälden rätt så skall det inte finnas någon kapitaliserad markränta och därmed ingen vinst vid "försäljningen" av dispositionsrätten. Men hur blir det om det inte finns några byggnader? LO menar att: "det blir som vid överlåtelse av en hyreslägenhet utan pengar under eller över bordet" (s 9). Låt oss konkretisera detta.

A äger ett åkerområde och vill sälja det till B. Det inlöses då och B får bara dispositionsrätt. Efter ett tag vill B göra sig av med denna dispositionsrätt. B kan dock inte sälja och LO tänker sig då någon sorts "förmedling" å la bostadsförmedlingen till någon som vill ha den. Är flera intresserade så går man efter vissa fastställda principer.

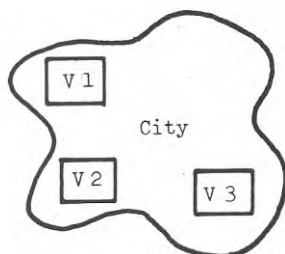
Låt oss nu anta att all mark socialiserats i enlighet med LO:s förslag. Hur skall då tomträttsavgälden sättas?

"Tomträttsavgälden bör knytas till taxeringsvärdet, den kan exempelvis beräknas som genomsnittet av de senaste fem årens diskonto multiplicerat med markvärdet enligt gällande taxering. Taxeringsvärdena måste därvid hållas i nivå med eventuellt stigande lägesvärden för marken - i annat fall kommer dessa lägesvärden att kapitaliseras i form av ökade försäljningspriser för själva husen, priser som inte svarar mot byggnadernas bruksvärden". (s 9).

Hur skall detta gå till? Idag bestäms i princip taxeringsvärdena på mark med hjälp av noterade priser på mark. Detta sätt kan uppenbarligen inte tillämpas i LO:s modell eftersom det inte längre finns några marknadspriser när all mark lösts in.

Låt oss emellertid formulera om problemet litet. Man har ju vissa markvärden att utgå ifrån, nämligen de vid inlösentillfället. Problemet kan därmed sägas vara att avgöra om dessa skall höjas eller sänkas och i så fall hur mycket. Utgångspunkten måste då rimligen vara de priser som noteras för byggnader¹⁾. Frågan är om och hur man kan separera de prisförändringar som sammanhänger med byggnaderna och de som sammanhänger med marken.

Rent allmänt finns vissa matematiska metoder, typ multipel regressionsanalys, som är tillämpliga. Låt oss belysa detta med ett exempel rörande villor och där orten ser ut som nedan med tre villaområden V1, V2 och V3.



Figur 8.6 Hypotetisk ort med tre villaområden.

Antag att priserna för hus + dispositionsrätt stigit med 10% i V1 samt varit konstanta i V2 och V3. Om byggnaderna är identiska i de tre områdena så skulle man med viss rätt kunna hävda att ökningen beror på läget.

I praktiken finns också skillnader i byggnadernas utseende. I V1 är kanske husen äldre och ökningen i V1 kan sammanhånga med att människorna i högre grad börjar vilja bo i dessa hus - som kanske har vissa speciella kvaliteter. Hur skall vi veta om prisökningen beror på läget eller om den beror på husets egenskaper?

Visserligen kan man köra en multipel regressionsanalys men sannolikt blir osäkerheten stor och det är tveksamt om den kan stå sig i en rättslig prövning. Den som bråkar skulle kunna betona skillnaden mellan kausalsamband och korrelationer, dvs hävda att även om det finns en korrelation så är det inte orsaken. Ett svar skulle då kräva att man såg på avsikten hos de som köpte. Var man villig att betala mer därför att man gillade huset eller var det för att

1) För mark utan byggnader kan man kanske gå efter köer för att få en indikation på "lägesvärden".

man gillade läget? Det problematiska är dock att de kanske tvingades betala mer därför att andra värderade läget och drev upp priset, så att man själv tvingades betala mycket för att komma över det hus man ville ha!

Om inte annat belyser detta hur problematiskt det är att separera ut ett markvärde/lägesvärde/lägesvärdeförändring. Man kan naturligtvis tänka sig att konstruera en schablon för detta. Det är dock risk för att den blir tämligen godtycklig.

8.9.3 Fastighetsocialisering

I föregående avsnitt var alltså tanken att marken skulle socialiseras, medan byggnaderna var kvar i privat ägo. Som ovan framgick leder detta till problem med bl a uppdelning av eventuell prisstegring på mark och byggnader. Man kan också fråga om det är mer legitimt att tjäna pengar på prisstegring på byggnaderna än på marken. Är man för marksocialisering borde det därför ligga nära till hands att stödja en tanke om socialisering av både mark och byggnader.

Låt oss se litet närmare på hur ett sådant förslag kunde se ut och hur de förutsebara problemen skiljer sig från de vid marksocialisering.

Inlösen kunde i princip gå till på samma sätt som i LO-förslaget och låt oss därför lämna den punkten. När fastigheterna väl var i statens/kommunens ägo gäller det att ta ställning till främst två (samanhängande) frågor¹⁾

- 1) Hur skall "hyror" sättas?
- 2) Hur skall överföring av dispositionsrätterna gå till?

När det gäller den första frågan finns t ex följande alternativ:

- 1 a marknadshyror
- 1 b "brukshyror" - hyror enligt politiskt fastställda schabloner utifrån en uppfattning om kvalitén.

I det första fallet kan i princip tänkas att hyresbesluten delegeras till ett offentligt organ som har till uppgift att anpassa hyror (hyresrelationerna) efter utbud och efterfrågan. Är det många som efterfrågar lägenheter/småhus i vissa områden skulle hyror höjas etc.

När det gäller överförande av dispositionsrätten är en fråga om den som har dispositionsrätten skall ha rätt att själv överlåta den till vem som helst. Risker för svarta marknader - försäljning av dispositionsrätter - talar dock emot detta, särskilt om hyressättningen följer variant 1b (eller en "trög" variant 1a). Dessutom kan man tycka att det är otillfredsställande att "kontakter" bestämmer vem som får dispositionsrätten till en viss lägenhet (ett visst hus).

Alternativet är då att all förmedling av lägenheter/hus/lokaler går via ett offentligt "förmedlingsorgan". Hur besvärlig dess uppgift blir beror dock i hög grad på hyressättningsprinciperna. Avviker man markant från någon sorts marknadsnivå bör det ju bli köer till

- 1) En ytterligare fråga är t ex: Hur skall dispositionsrätten mera exakt utformas?

vissa områden och fördelningsprinciperna blir då väsentligare. (Jfr resonemangen om Fastighetsförmedlingen i avsnitt 8.8.3).

När det gäller vår huvudfråga: Vad händer med prisstegringsvinsterna?, tycks ovanstående åtgärd framgångsrik i så måtto att privata spekulationsvinster knappast kan uppstå. Risken för svarta marknader tycks också begränsad om hyressättningen anpassar sig efter de värderingar som kommer till uttryck på marknaden - även om fördelningspolitiska skäl kan tala emot ett sådant system - och om dispositionsrätterna ej kan överlåtas av innehavaren. En del frågetecken är dock gemensamma med LO-förslaget och det är t ex vad som skulle hända på kapitalmarknaderna under inlösningsperioden.

I övrigt är systemets funktionssätt och konsekvenser beroende av hur man exakt utformar dels själva dispositionsrätten (vad den som har dispositionsrätten får göra och inte får göra), dels reglerna vid överlåtelser av dispositionsrätten och dels reglerna för bestämning av hyresnivåerna.

9 FRAMTIDA FORSKNING

9.1 Inledning

I arbetet med denna rapport har en mängd olika svårigheter och problem uppenbarats sig. Flera är av en sådan storlek att de är lämpade för separata forskningsprojekt, medan andra är av mindre omfattning. Någon kan måhända tycka att avsaknaden av empiriska undersökningar är en brist i detta arbete. Syftet har dock aldrig varit att utföra sådana, eftersom de skulle bli av sådan omfattning att de bör utföras som ett eller flera separata projekt. Förekomst av spekulation, orsakssammanhang och konsekvenser är exempel på områden väl lämpade för empiriska studier. Många av de åtgärder mot spekulation som redovisats i kapitel 8 kräver också närmare utredning. Syftet med detta kapitel är att göra en genomgång och exemplifiering av forskningsuppgifter inom området.

9.2 Förekomst av spekulation

Såvitt bekant finns mycket få mera systematiska empiriska undersökningar gjorda avseende förekomst av olika typer av spekulation. Detta är i och för sig ganska naturligt, eftersom vissa problem är förenade med dylika undersökningar. Vi återkommer till detta nedan.

Bostadsstyrelsen (1978) har utfört en undersökning rörande förekomsten av köspekulation. Undersökningen har utförts genom enkäter till landets kommuner och länsbostadsnämnder. Svarefrekvensen var hög men underlaget för kommunernas bedömningar är i många fall bristfälligt. I bostadsstyrelsens rapport redogörs för några geografiskt begränsade undersökningar rörande köspekulation bl a utförda av sydvästra Skånes kommunalförbund (1977) och för Sollentuna kommun (Lindholm-Sjödén 1976). I samband med undersökningar av den ekonomiska brottsligheten i Stockholm har en kartläggning av förvärvstillstånd för hyreshusfastigheter utförts. (Lygnell 1978). Vissa slutsatser om förekomsten av ren spekulation och driftspekulation kan dras härur.

Uppenbarligen finns ett stort utrymme för fortsatta undersökningar av spekulation i alla de former som behandlats i denna rapport. När det gäller ren spekulation, som kännetecknas av strävan efter stora och snabba vinster, kan en lämplig väg vara att kartlägga s k köpepar (köp och försäljning av samma fastighet). Syftet med en sådan kartläggning skulle vara att få en uppfattning om hur vanliga snabba försäljningar är och om dessa resulterar i stora vinster. Det räcker dock inte med att bara studera köpepar i ett prismaterial. För varje köpepar måste säkerställas om några förändringar vidtagits på fastigheten mellan köp och försäljning. Exempelvis kan en stor ombyggnad ha utförts. Vidare är det önskvärt att kartlägga belåningsförhållandena, eftersom förräntningen på det egna kapitalet är den intressanta punkten. Detta är dock ett mindre problem än när vi kommer till avsikten med köpet. Det kan ju vara så att en snabb försäljning med stor vinst ej är resultatet av spekulation. När köpet ingicks var kanske avsikten att behålla fastigheten men olika omständigheter gjorde att man sålde den snabbt. Det enda sättet att ta reda på avsikten med ett köp är uppenbarligen att fråga

köparen, men det är långt ifrån säkert att denne talar sanning. Måhända är problemen något mindre när det gäller delspekulation, eftersom man där har även andra motiv som kan "rättfärdiga" affären. Ett ytterligare problem är dock att avgöra i hur hög grad spekulationsmotivet spelat in. Motsvarande problem uppkommer för kapitalplacerings- och skatteplaceringsköp.

När det gäller driftspekulation i olika former är kunskaperna om förekomsten små. Det finns här möjligheter att utföra undersökningar rörande förekomst av eftersatt fastighetsskötsel och underhåll. Kartläggningar av smygkontorisering, uthyrning till olagliga verksamheter, andrahandsuthyrning och försäljning av hyreskontrakt krävs också. Även här finns dock komplikationer beträffande vad som varit avsikten med en viss åtgärd. Förfall och vanskötsel kan bero på annat än förväntade ökning av nettokastningen.

Ett annat område är kartläggningar av förekomsten av oförtjänta prisstegringsvinster. Vissa övergripande studier har gjorts på senare tid t ex av Sandelin (1977) och av Södersten - Sandelin (1978). En invändning som framförts mot dessa studier är att de rör sig på makronivå och med genomsnittliga siffror. Olika grupper gör olika stora oförtjänta prisstegringsvinster. Det finns uppenbarligen utrymme för mera differentierade studier inom mera avgränsade områden. När det gäller oförtjänta prisstegringsvinster slipper man ifrån problemet med att se på avsikten med köpet. Endast utförda förbättringar behöver kartläggas.

9.3 Orsaker och konsekvenser

När det gäller orsaker till spekulation i olika former uppstår stora problem vid empiriska undersökningar. Dessa problem är likartade med de problem som redovisades i föregående avsnitt beträffande avsikten med ett visst köp. Utan att fråga en viss köpare/fastighetsägare kan endast allmänna konstateranden göras. Dessa konstateranden kan t ex ta formen av undersökningar av olika faktorerers prispåverkan. Områden som inflation i samband med nominell belåning och beskattning förtjänar vidare studier, liksom inverkan av förmögenhets- och realisationsvinstbeskattning. Av speciellt intresse kan en kartläggning av uppskov med realisationsvinstbeskattning vara.

När det gäller undersökningar av prisutvecklingar för olika fastighetstyper finns en relativt rikhaltig flora, bl a i form av examensarbeten och forskningsrapporter utförda vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Ett problem är dock att dessa fort blir inaktuella, varför uppföljningar och nya studier är ett stort forskningsfält. Detta gäller även förekomst av prisvariationer på olika delmarknader. I avsnittet om personliga faktorer betonades vikten av vidare undersökningar om värdesystem, kunskaper och kontakter som orsaker till spekulation. Det betonades också att dylika undersökningar sannolikt är svåra att genomföra.

Konsekvenser av spekulation i olika former har belysts i rapporten för alla de behandlade fastighetstyperna. Även här finns ett

behov av empiriska studier. Dessa studier är dock sannolikt lika svåra att genomföra som t ex beträffande orsaker. Det gäller ju att fastlägga orsakssamband. Man kan dock även här tänka sig mera allmänna kartläggningar baserade på empiriskt material. Detta gäller t ex konsekvenser för prisutveckling och om-sättning på fastighetsmarknaden. Detsamma gäller konsekvenser för objekt och nyttjare, där driftspekulation är speciellt intressant. Av de samhälleliga konsekvenserna är otvivelaktigt de fördelningspolitiska intressantast. I föregående avsnitt omnämndes kartläggningar av oförtjänta prisstegringsvinster som ett viktigt forskningsfält. En sådan kartläggning bör kombineras med en analys av fördelningspolitiska konsekvenser på makro- eller mikronivå.

9.4 Åtgärder

I kapitel 8 redovisades ett flertal åtgärder som är tänkbara för att försvåra eller hindra spekulatio. Inom detta projekts ramar har vi inte haft möjlighet att gå in på detaljutformning och detaljerade konsekvenser vid ett eventuellt genomförande av en viss åtgärd. Det finns alltså utrymme för fortsatt forskning på dessa områden. Vi gör här en uppräknig av de områden vi anser forskningsbara utan inbördes rangordning:

- o Förändringar i riktning mot inflationsanpassning av belåning och beskattning. Detaljerade studier av konsekvenser för olika fastighetstyper och kategorier av fastighetsägare.
- o Införande av tak för ränte- och reparationsavdrag. Detaljstudier för olika fastighetstyper och ägarekategorier.
- o Borttagande av inkomstbeskattningen av småhus och ränteavdragen. En bred konsekvensanalys krävs.
- o Konsekvenser av föreslagna förändringar av jordförvärvslagstiftningen. Analys av effektivitet.
- o Fortsatt kartläggning av tillämpningen av förvärvslagstiftningen för hyreshusfastigheter. Analys av konsekvenser av föreslagna förändringar.
- o Närmare utformning av auktorisation för hyreshusägare.
- o Tillämpning av bostadsförvaltningslagen.
- o Närmare analys av värdestegringshypotek beträffande detaljutformning och konsekvenser vid genomförande.
- o Förändringar av realisationsvinstbeskattningen. Analys av effektivitet och genomförande liksom konsekvenser. Speciellt intressant är här förslaget om indexuppräknig av det egna kapitalet.
- o Förändringar av tomträttsinstitutet i riktning mot indragning av markvärdestegring till kommunen och kontinuerliga avgäldsjusteringar. (Arbete pågår inom tomträttsutredningen).
- o Effekter av (förlängda) priskontroller på statligt belånade småhus, speciellt för icke priskontrollerade marknader.
- o Generell prisreglering på fastigheter kombinerad med "Fastighetsförmedling". Detaljutformning och analys av konsekvenser för olika delmarknader, liksom fördelningspolitiska konsekvenser.

- o Mark- och fastighetssocialisering. Detaljutformning och genomförande, liksom detaljerad analys av konsekvenser.

9.5 Avslutning

Förmodligen finns ännu flera tänkbara/genomförbara forskningsprojekt än de som omnämnts i detta kapitel. Det är vår förhoppning att denna rapport skall stimulera läsaren till egna funderingar om vad som är meningsfullt att arbeta vidare med. I föregående avsnitt har dock flera svårigheter antyttts. Hur pass oöverstigligen dessa hinder är, är idag svårt att avgöra. I vissa fall är det troligt att man får acceptera att man inte kan komma vidare. I andra fall har förhoppningsvis denna rapport utvisat framkomliga vägar.

BILAGA 1 KOMMENTERAD LITTERATURFÖRTECKNING

Inledning

Begreppet spekulation behandlas på mycket varierande sätt i litteratur och tidskriftsartiklar. Ibland nämns bara ordet, i andra fall görs mera omfattande analyser. Detsamma gäller orsaker till, konsekvenser av och åtgärder mot spekulation. Denna litteraturförteckning bör ses som ett urval där tonvikten ligger på de mera genomarbetade analyserna. Även andra frågor, såsom oförtjänta prisstegringsvinster, mark- och bostads- politik, fastighetsmarknad och prisutveckling på fastigheter, är av intresse i detta sammanhang. Urvalet av titlar har gjorts så att även dessa områden täcks in i viss utsträckning.

Urvalet har gjorts via litteratursökningar i bibliotek, via de litteraturblad som ges ut av institutionen för fastighetsekonomi, KTH (de s k LIFA-bladen) samt via en allmän litteraturbevakning under projektets gång.

Förteckningen har ställts upp efter i stort sett samma mall som rapporten i övrigt. Förteckningen inleds med titlar som behandlar spekulation i allmänhet, avseende begrepp, orsaker, konsekvenser och åtgärder. Därefter återfinns titlar som tar upp spekulation i fastigheter ur en allmän synvinkel. I denna avdelning finns också litteratur som behandlar markpolitik och allmänna frågor om fastighetsmarknad och prisutveckling på fastigheter. I den tredje avdelningen redovisas litteratur som tar upp motsvarande frågor för speciella fastighetstyper. Förteckningen avslutas med titlar som behandlar åtgärder mot spekulation, spekulationsvinster och oförtjänta prisstegringsvinster liksom mera allmänna styrmedel på fastighetsmarknaden.

Litteraturförteckningen gör inga anspråk på att vara fullständig. Speciellt när det gäller spekulationsproblematiken ur allmän synvinkel är urvalet begränsat, dels på grund av den rikhaltiga flora av nationalekonomisk litteratur som finns och dels på grund av att vår bevakning ej varit så intensiv på detta område. Däremot är det fastighetsekonomiska fältet bättre täckt. Även där har dock ett urval gjorts så att endast de mest intressanta titlarna medtagits.

A) Spekulation i allmänhet

- Algott, S.: Börsen. En bok om rörliga värden till vardags. Gebers Stockholm 1969.
(Ger en populär framställning av spekulation i aktier.)
- Haas, R.D.: More evidence on role of speculation in Canadian foreign exchange market. Canadian Journal of Economics no.3 1974. s.496ff.
(Spekulation på valutamarknaden)
- Hirshleifer, J.: Speculation and equilibrium.-Information, risks and markets. Quarterly Journal of Economics no.4 1975. s.519-542. (30 ref.)
(En bred översikt av spekulation på varumarknader)
- Machlup, F.: Speculations on gold speculation. Princeton 1969.
(Synpunkter på definitioner av spekulation m m)
- Debatten huruvida spekulation utjämnar eller förstärker prisfluktuationer återfinns bl a i:
- Aliber, R.Z.: Speculation and price stability once again. Journal of Political Economy 1964. s.607-609.
- Barsnal, W.J.: Speculation, profitability and stability. Review of Economics and Statistics 1957.s.263-271.
- Farrell: Profitable speculation. Economica 1966. s.183-193.
- Felser, L.G.: A theory of speculation relating profitability and stability. Review of Economics and Statistics 1959. s.295-301.
- Friedman, M.: In defense of stabilizing speculation. I Pfouts(ed): Essays in Economics and Econometrics 1960.
- Kemp, M.: Speculation, profitability and prize stability. Review of Economics and Statistics 1963. s.185-189.
- Labys, W.C. - : Speculation, hedging and commodity price forecasts. Lexington Books 1970.(spec. kap. 1,5 o.10).
Granger, G.W.J.
- Labys, W.C. - : Speculation, hedging and commodity price behaviour - International comparison. Applied Economics no.4 1975. s.287-301. (23 ref.)
Thomas, H.C.
- Samuelsson, P.: Spekulationens, riskernas och försäkringarnas problem. I Samhällsekonomi (sv. övers). Rabén & Sjögren 1969.
- Schimmler, J.: Speculation profitability and price stability - Formal approach. Review of Economics and Statistics 1973. s.110ff.

- Stigler, G.J.: The theory of price. Macmillan Co New York 1970. (s. 99-102).
- Williamson, J.: Another case of profitable destabilizing speculation. Journal of International Economics no.1 1973. s. 77ff.
- Yansey, B.S.: Speculation and price stability: a note. Journal of Political Economy 1966. s. 206-208.

B) Allmänt om spekulation i fastigheter, mark- och bostads- politik samt fastighetsmarknad

Spekulation i fastigheter behandlas ur mera generell synvinkel i:

- Baxter, D. - : Speculation and real property markets.
Hamilton, S.W. Appraisal Institute Magazine, Book 2, Summer 1975. s. 86-96.
- Commission So- : La spéculation foncière en milieu urbain.
ciale de l'Epis- Geometre (Paris) 3/1974. s. 22-33.
copat
- Downie, L.: Mortgage on America: The real costs of real estate speculation. Jr Praegers Publishers Inc. New York 1974.
- Holtgrieve, D.G.: Land speculation and other processes in American historical geography. Journal of Geography no 1 1975. s. 53-64. (44 ref.)
- Lowe, J.W.: Land speculation. Does it have real economic consequences? Finance and Development Sept. 1975 No 3. s. 30-33.
- Svensson, R.: Inspirerande tankar från LO-borgen. Att Bo 6/75. s. 28-30.
- Swierenga, R.P.: Equity effects of public land speculators in Iowa. - Large versus small speculators. Journal of Economic History no 4 1974. s. 1008-1020.
- Ways, M.: Land. The boom that really hurts. Fortune July 1973. s. 104-109, 168-169.
- Mark- och bostadspolitiska frågor samt frågor om fastighetsmarknad och prisutveckling på fastigheter i allmänhet behandlas bl a i:
- Arbetaren: Debattserie: Vem ska äga marken?
Nr 39 - 51 1977.
- Björnsell, G.- : Markägandet. Något om dess innebörd och samhälls-
Rundqvist, M. funktion förr och nu. Examensarbete nr 5 1976
vid institutionen för fastighetsteknik, KTH.
Stockholm 1976.

- Bryant, R.W.G.: Land: Private property - public control. Harvest House Ltd Montreal 1972.
- DuRietz, G.: Markvärdestegringen och användningen av mark. Skandinaviska Bankens Kvartalstidskrift 1967:1. s. 6-13.
- Hansson, I. - : Bostäder och samhällsekonomi. Turner, B. Liber 1977.
- Neuburger, H.L.I.-: The recent course of land and property prices and the factors underlying it. Research report 4 Dept of the Environment, London 1976.
- Nuder, A.: Byggnadsrättens fördelning. Rapport R11:1971 från Statens råd för byggnadsforskning. Stockholm 1971.
- Sandberg, N-E.- : Svensk bostadspolitik. Varför blev det så? Vad kan man göra? PrismaDebatt Stockholm 1976.
- Sandelin, B.: Prisutveckling och kapitalvinster på bostadsfastigheter. Memorandum nr 66 från nationalekonomiska institutionen, Göteborgs universitet. Göteborg 1977.
- SOU 1957:43 Indragning av oförtjänt jordvärdestegring.
- SOU 1966:26 Markfrågan I.
- SOU 1974:21 Markanvändning och byggande. Principer för lagstiftning.
- SOU 1975:17 Markanvändning och byggande. Remissammanställning.
- Wendt, P.F.: Inflation and the real estate investor. The Appraisal Journal July 1977. s. 343-355.

C) Spekulation i fastigheter m m, speciella fastighetstyper

C1) Lantbruksfastigheter

- Andersson, K-O.: Prisutvecklingen på jordbruksfastigheter - orsaker och konsekvenser I. Kungliga Skogs- och Lantbruksakademiens Tidskrift nr 6 1977. s.355-366.
- Gustafsson, C.- : Värdering av lantbruksfastigheter. Metoder och principiella frågor. Meddelande 5:6 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Persson, E. Stockholm 1978.
- Healy, R.G.- : New forces in the market for rural land. Short, J.L. Appraisal Journal, April 1978. s.185-199.

- Hellsten,C.: Prisutvecklingen på jordbruksfastigheter -
orsaker och konsekvenser II. Kungliga Skogs-
och Lantbruksakademiens Tidskrift nr 6 1977.
s.367-383.
- LRF:s medlemsråd :Marken och bondens framtid.
1974-75
- Nix,J.S.: City money in farming: Recent developments.
Farm Management no 7 Winter 1973/74. s.375-386.
- SOU 1977:93 Ny jordförvärvslag.

C2) Råmarks- och tomtmarksfastigheter

- Almqvist,P-O.- : Kommunala råmarksförvärv. En studie i Malmö,
Bond,G.- Helsingborgs och Staffanstorps kommuner.
Forsström,B. Examensarbete vid institutionen för fastighets-
ekonomi, KTH. Stockholm 1977.
- Archer,R.W.: Land speculation and scattered development:
Failures in the urban-fringe land market.
Urban Studies no 3, Oct 1973. s.367-372.
- Capozza,D.R.: The efficiency of speculation in urban land.
Environment and Planning A,no 4 1976. s.411-422.
- Carr,J.- : Public land banking and the price of land.
Smith,L.B. Land Economics no 4 Nov 1975. s.316-330.
(Comment av Pasour samt Reply av Carr-Smith i
Land Economics no 4 Nov 1976.)
- Davidson,B.R.: The effects of land speculation on the supply
of housing in England and Wales. Urban Studies
no 1 Feb 1975. s.91-99.
- Karlsson,B.- : Råmarksförvärv i tre Östergötlandskommuner. En
Larsson,H. studie av prisnivåer och prisutveckling på jord-
bruksmark i Linköpings, Motala och Mjölby kom-
muner. Examensarbete vid institutionen för fas-
tighetsekonomi, KTH. Stockholm 1977.
- Lindeman,B.: Anatomy of land speculation.
Journal of the American Institute of Planners
no 2 April 1976. s.142-152.
- Markusen,J.R.- : Speculation and monopoly in urban development:
Scheffman,B.T. Analytical foundations with evidence for To-
ronto. Ontario Economic Council Research Studies.
University of Toronto Press for the Ontario
Economic Council 1977.
- Risse,W.K.: Grundzüge einer Theorie des Baubodenmarktes.
Domus-Verlag Bonn 1974.

- Skoog, M.: Analys av fastighetsmarknaden vid förnyelseplanering. En studie av Täby kyrkby 1966-1974. Examensarbete vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1975.
- Svensson, R.: Markspekulation - ett minne blott? Att Bo 6/74. s.30-31.
- Svensson, R.: Analys av prisutvecklingen på bostadsmark i Väst kustregionen. Rapport R46:1975 från Statens råd för byggnadsforskning. Stockholm 1975.

C3) Småhusfastigheter

- Ashmore, G.: The owner-occupied housing market since 1970. Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham. Research memorandum no 41 Birmingham 1975.
- Bostadsstyrelsen: Spekulation på småhusmarknaden. Del 1. Kartläggning. PM Stockholm 1978.
- Bowden, R.J.: Disequilibrium and speculation in the housing market. The Economic Record Dec 1975. s.513-521.
- Friberg, T.: Småhusmarknaden. Om värdestegring och flyttning i några småhusområden. Meddelande/bulletin M77:5 från Statens institut för byggnadsforskning. Gävle 1977.
- Hoffman, H.- : Säljarreverser vid fastighetsköp.
Hulthén, G.- Uppsats i tillämpade studier i civilrätt; allmän
Sjökvist, B. fastighetsrätt vid juridiska fakulteten-institutionen, Uppsala universitet. Uppsala 1978.
- Johansson, H.- : Fastighetsmarknaden ur socio-ekonomisk synvinkel.
Lundström, S. En studie av säljares, köparens och mäklarens beteende på småhusmarknaden. Meddelande 5:7 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1978.
- Lindholm, O.- : Småhusmarknaden - en marknad med två prisnivåer.
Sjödén, E. En studie av prisutveckling m m för gruppybyggda småhus i Sollentuna kommun 1970-75. Examensarbete vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1976.
- Nordvästra Skånes: Samordning av tomt- och småhusköer i nordvästra
Kommunalförbundet Skåne. NSK Rapport 1977:2.
- Persson, M.: Villapriserna och inflationen.
Ekonomisk Debatt nr 8 1977. s.546-552.
- Sandelin, B.- : Betalt för att bo. Värdestegring och kapital-
Södersten, B. vinster på bostadsmarknaden. Rabén & Sjögren
Stockholm 1978.

C4) Hyreshusfastigheter

- Husfeldt, M.- : Fastighetsmarknaden i Hammarbyhöjden och Traneberg. En studie av två smalhusområden i Stockholm under perioden 1972-1977. Examensarbete nr 107 vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1978.
- Jenelius, A.- : Köp och ombyggnad av omoderna hyreshusfastigheter. Motiv och skattemässiga konsekvenser. Examensarbete nr 104 vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1977.
- Lindgren, K.- : Andelshus. Examensarbete vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1977.
- Svanberg, P.
- Lygnell, U. : Fastighetsspekulationen och tillståndslagen. Stockholms kommunstyrelsens utredning om ekonomisk brottslighet - delutredningen om fastighetshandeln. Delrapport 1, Febr. 1978.
- Mattson, K.- : Köparnas beteende vid förvärv av hyres- och affärsfastigheter i Stockholms innerstad under 1969 och 1970. Examensarbete vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1972.
- Rönström, M.
- Stockholms : Försäljning av lägenheter i Stockholms innerstad. fastighetskontor PM 1976.
- Turner, B. : Hyrespolitikens dilemma. Att Bo 4/77. s.8-13.

D) Åtgärder mot spekulation, spekulationsvinster och oförtjänta prisstegringsvinster samt allmänna styrmedel på fastighetsmarknaden.

I denna avdelning har de upptagna titlarna i görligaste mån grupperats efter den indelning i huvudgrupper av åtgärder som gjordes i kapitel 8. I den mån en titel behandlar flera typer av åtgärder har den hänförs till den avdelning som kommer först i förteckningen.

D1) Åtgärder inriktade på orsaker till prisstegringar på fastigheter

- Archer, R.W. : The Sydney betterment levy 1969-73: An experiment in functional funding for metropolitan development. Urban Studies no 13 1976. s.339-342.
- Goodall, B. : Some effects of legislation on land values. Regional Studies Vol 4 1970. s.11-23.
- Hansson, I. : Bostadsbeskattning och bostadsfinansiering under inflation. Skrift T26:1977 från Statens råd för byggnadsforskning. Stockholm 1977.

- Kielland, J.: Reallån och realiteter.
Svensk Fastighetstidning nr 12 1977. s.19-21
(Kommentar till Hansson)
- Nilsson, F.- : Deklarationshandboken.
Toftered, L.- LT:s förlag Borås 1977.
Andersson, K-O.
- Prop 1974:150 Riktlinjer för den nya bostadspolitiken m m
- SOU 1964:1,2 Indexlån
- SOU 1964:42 Kommunal markpolitik
- SOU 1969:4 Bostadsrätt
- SOU 1971:67 Rän-teomfördelning och vinstutjä-mning
(Paritetslåneutredningens betänkande)
- SOU 1971:78 Jordbruksbeskattningen
- SOU 1974:16 Neutral bostadsbeskattning
- SOU 1974:17,18 Solidarisk bostadspolitik
- SOU 1974:32 Solidarisk bostadspolitik. Följdfrågor.
- SOU 1975:12 Totalfinansiering
- SOU 1975:51,52 Bostadsförsörjning och bostadsbidrag
- SOU 1976:11 Bostadsbeskattning II

D2) Direkt påverkan av utbud och efterfrågan

- Boljang, K.: Utlänningars förvärv av fritidsfastigheter i
Jönköpings och Kronobergs län. En undersökning
av de utländska förvärvens omfattning under
perioden 1968-1973. Examensarbete vid institu-
tionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1975.
- Corell, H.: Förvärv av hyresfastighet.
Liber Förlag och Jurist- och Samhällsvetarförbun-
dets Förlags AB. Helsingborg 1976.
- DsJu 1974:19 PM rörande utländska medborgares förvärv av
fritidsfastigheter.
- DsJu 1975:10 Förslag till lag om tillståndsprövning av för-
värv av vissa bostadsfastigheter m m
- Prop 1975/76:33 Förvärvslagstiftning för hyresfastigheter m m
- SOU 1965:16 Ny jordförvärvslag

D3) Åtgärder mot driftspekulation

- DsJu 1976:14 Bostadsförvaltningslag
 SOU 1971:64,65 Sanering I och II

D4) Beskattning av prisstegringsvinster

- Gschwendtner, H.: Wirkung einer Bodenwertzuwachsbesteuerung auf Bodenpreise und Bodenspekulation. Eine Modellanalyse. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik nr 1 1976. s.29-43.
- LO: Skatt på realisationsvinster.
 LO:s remissvar. Oktober 1975.
- Pfannschmidt, M.: Städterneuerung und Bodenwertsteuer in den USA und in der Bundesrepublik Deutschland. Raumforschung und Raumordnung Heft 5/6 Dec 1973. s.267-275. (Behandlar skatt på mark i samband med sanering)
- Prop 1975/76:180 Om ändrade regler för beskattning av realisationsvinster
- Smith, L.B.: The Ontario land speculation tax: An analysis of an unearned increment land tax. Land Economics No 1 Feb 1976. s.1-12.
- SOU 1975:53 Beskattning av realisationsvinster
- Södersten, B.- : Bostadsekonomi och bostadspolitik.
 Sandelin, B. Tiden 1974:5. s.266-285.

D5) Tomträtt

- Arvidsson, G.: Om tomträttsavgäld.
 Ekonomisk Debatt nr 3 1976. s.207-212.
- Kalbro, T.- : Upplåtelseform och marknadspris.
 Westin, L. Examensarbete vid institutionen för fastighets-
 ekonomi, KTH. Stockholm 1976
- Ridderstrand- : Omreglering av tomträttsavgäld.
 Linderoth, I. Kommunal Tidskrift nr 18 1976. s. 819-823.
- Stockholms kommun: Tomträttsutredningen 1974-1975.
 Kommunstyrelsens utlåtanden och memorial 1975:81.
- Svensson, R.: Tomträtt - effektivt medel mot privat spekulation?
 Att Bo nr 6/76. s.21-25.
- Welinder, C.: Tomträtt ur ekonomisk och politisk synpunkt.
 Ekonomisk Debatt nr 3 1976. s.207-212.

D6) Åtgärder mot köspekulation

Bostadsstyrelsen: Spekulation på småhusmarknaden. Del 2. Överväganden och förslag till åtgärder. PM 1978.

von Malachowski, G: De kommunala regleringarna av priserna på småhus. Fastighetsmäklaren nr 2 1977. s.9-10.

D7) Prisreglering på fastigheter med obligatorisk förmedling samt
mark- och fastighetssocialisering

Odhner, C-E.: Hindra spekulation i mark och fastigheter.
Tiden 1976:1. s.32-37.

SOU 1952:37 Behovsprövning på bostadsmarknaden. Hyresregleringskommittens betänkande I.

SOU 1967:1 Kommunal bostadsförmedling.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 770244-5 från
Statens råd för byggnadsforskning till Inst. för fastighets-
ekonomi, KTH, Stockholm**

R68:1979

ISBN 91-540-3029-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6600968

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 35 kr exkl moms