

## Svar på kritiken mot att göra hyresrätt till bostadsrätt

*Nils Lundgren och Hans Lönn svarar här kritikerna av deras förslag om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Lundgren – Lönn betonar att ändrade institutionella former på bostadsmarknaden kan frigöra hushållens förmåga att ta ansvar och att göra ekonomiska avvägningar. □*

Vi skall här kommentera några av de invändningar som har riktats mot våra båda artiklar om bostadsrätt (Lundgren – Lönn [1980a] och [1980b]). Kritikerna är Tofte Frykman (TF) [1980], Patric Janson (PJ) [1980], Esbjörn Olsson (EO) [1980] samt Stig Tegle (ST) [1980]. Vi måste givetvis nöja oss med att bemöta ett urval av de invändningar som riktats mot oss.

I våra artiklar pekade vi på det problem för bostadsdebatten som uppkommer genom att flertalet kompetenta bostadsexperten är förknippade med de institutionella lösningar som vi kommit fram till på den svenska bostadsmarknaden sedan andra världskriget. Vi ville därmed rikta läsarnas uppmärksamhet på ett förhållande som är typiskt för brytningsskeden på alla områden. Institutioner, expertis och begreppsbyggnad, som tidigare fungerat progressivt, får en konservativ roll och debatten blir besvärlig för ovanstående debattörer. (Vi lägger då bara in en rent tekniskt betydelse i de laddade begreppen progressiv respektive konservativ. Den som vill förändra kan givetvis ha fel, den som vill konservera kan ha rätt.)

Vi vill inte därmed hävda att bostads-etablissemangets experter är personligen på något sätt korrumperade, utan bara att vi har ett läge där debattklimatet blir snålt och där den bostadspolitiska kompetensen inte sätts in på ett konstruktivt

söka vägar utanför de historiskt givna ramarna. Åtminstone EO och PJ har tagit illa upp att döma av deras inlägg. Vi beklagar detta men vi tror likafullt att det är nödvändigt att påminna om utgångspunkterna för debatten om övergång från hyresrätt till bostadsrätt i dagens Sverige.

### Kostnadsbesparingar av egenarbete

TF och ST tvivlar på att egenarbetet ökar. Entusiasmen avtar några år efter det man har bildat en bostadsrättsförening, och man övergår till att köpa tjänster i växande utsträckning. Båda torde ha sin information från PJ:s undersökning (Janson mfl [1979]) som visar att denna tendens föreligger idag. Vi vill i första hand invända att det då är fråga om bostadsrättsföreningar som är så pass centralstyrda och anonyma att de boende upplever sig som hyresgäster utan inflytande och ansvar. Då blir det naturligt att kräva bättre service. Ett av våra huvudargument för i verklig mening självförvaltande bostadsrättsföreningar är att vi skulle få ett ökat kostnadsmedvetande bland de boende. Med snabbt stigande kostnader torde tendensen till egenarbete öka bland bostadsrättsinnehavare liksom den gör det bland hushållen i allmänhet och inte bara när det gäller reparationer, underhåll och drift på bostadsområdet.

Vi vill också påminna om det stora värde som ligger i att de boende själva i små grupper fattar beslut i dessa frågor. Slutligen kan man konstatera att försök redan pågår med ökat egenarbete i allmännyttans hyresbostäder, utan att TF och ST synes ha kommit med några skeptiska anmärkningar.

### Överlåtelsevärdena

TF gör en kalkyl för att visa att överlåtelsevärdena skulle bli mycket högre än vi raknar med i de äldre delarna av det allmännyttiga beståndet. Vi lyckas inte föl-

ja honom där. Vår utgångspunkt är dagens hyresnivåer. Om de boende i de äldre husen betalar hyror som ligger väsentligt över allmännyttans kostnader, så blir insatsen hög. Men detta beror på att kapitalkostnaderna är så låga i de husen genom att de byggdes för länge sedan, då byggkostnaderna låg mycket lägre. TF får det att låta som om det skulle bli särskilt dyrt för de boende i dessa hus, men det blir det således inte. Där emot är finansieringsbehovet större, vilket vi presenterade lösningar på. TF:s utjämningsbelopp är, såvitt vi förstår, helt enkelt allmännyttans egenkapital i dessa fastigheter. Dess avkastning går idag till att sänka boendekostnaderna i nyare fastigheter, dvs till den sociala bostadspolitiken. Vid en försäljning tillfaller exakt samma avkastning allmännyttan och står till förfogande för bostadssociala insatser. Ränteintäkterna blir obesktade under överskådlig framtid, eftersom summan av intäktsräntor och schablonintäkter är mindre än de avdragsgilla räntorna på lånat kapital i allmännyttans kvarvarande bestånd<sup>1</sup>.

Det måste också observeras att när man gör en övergång enligt vårt förslag, så skulle det inte finnas några russin att plocka, om bruksvärdesystemet tillämpades helhjärtat. Det skulle då inte vara lägre hyror i en fastighet bara för att den byggts för länge sedan i ett annat kostnadsläge. Att risker nu föreligger för att övergång till bostadsrätt skulle komma huvudsakligen i det äldre beståndet beror på att hyror inte har rätt bruksvärde. Om detta är fallet föreslår vi att bedömningsgrunderna för att fastställa bruksvärdet omprövas.

TF skriver vilseledande av samma skäl när det gäller statens och/eller kommunernas förlustrisker genom det föreslagna borgenssystemet. Hyresförlusterna är betydande idag. Inget pekar på att de skulle bli större under bostadsrätt. Bostaden finns som säkerhet för lånen. I

det sammanhanget vill vi också avvisa tanken på att samhällelig borgen skulle innebära någon social stigmatisering. Medlemmarna i en bostadsrättsförening har ingen aning om hur en ny medlem har finansierat sin kontantinsats, om inte den långivande banken bryter mot banksekretessen.

#### Institutionella formerna avgörande

EO gör några reflektioner om varför en debatt om bostadsrätt har kommit igång nu. Vi vill gärna påminna om att Hans Lönn redan 1968 varnade för den utveckling som kom och föreslog ett system för att låta hyresgästerna överta sina lägenheter. Den officiella synen har varit och är alltså kyllig till sådana tankar, men flera opinionsundersökningar visar att svenska folkets överväldigande majoritet vill äga sina bostäder. Detta faktum kan man inte så lätt gå förbi.

Både TF och EO kritiserar oss för att vi uttalar oss om effekterna i framtiden, trots att vi inte kan veta något om dessa. Det tycker vi är en orimlig synpunkt. I trivial mening är det sant, men då skulle alla förslag, inklusive förslag om *status quo*, drabbas. Invändningarna måste preciseras, och då inser säkert både TF och EO att de själva uttalar sig om framtiden på precis samma sätt. Vi har förklarat vilka beteenden och incitamentstrukturer vi arbetar med. Mot dessa kan man rikta invändningar, men inte så lättköpta som att det allmänt är svårt att sja om framtiden.

Flera av våra kritiker andas skepsis mot att ändrade upplåtelseformer skulle komma att lösa några problem. EO slutar sitt inlägg med att ganska föraktfullt tala om "ekonomiska och juridiska transaktioner". Vi menar, i gott sällskap med större andar än vi själva, att de institutionella formerna är av avgörande betydelse för hur bostadsbeståndet förvaltas, fördelas och underhålls. Syftet är just att göra framsteg i dessa avseenden genom att frigöra hushållens förmåga att ta ansvar och göra de avvägningar som ekonomiskt beslutsfattande kräver.

<sup>1</sup> Det är överhuvudtaget ett problem att det är så svårt att få förståelse för att kapitaliseringen av olika flöden av hyresintäkter och kostnader inte i sig medför några ändringar.

### Reglerna om värdering och begränsat innehav

EO hävdar att det ligger en motsägelse i att vi talar både om ökad rörlighet och om ökad social stabilitet. Men det gäller ju olika delar av beståndet. I det äldre beståndet är rörligheten idag för låg, vilket leder till ineffektivt utnyttjande av de bostäder vi har. I det nyare beståndet, som idag ofta har en orimligt hög genomströmning, borde flyttningsbenägenheten minska vid bostadsrätt, av de skäl vi anger.

PJ tror inte att vår metod för värdering av privatägda fastigheter skulle fungera. De privata fastighetsägarna skulle inte sälja, om man inte täpper till alternativa konstruktioner med andelslägenheter och handelsbolag. Detta måste vara fel, eftersom fastigheter säljs idag mellan privata fastighetsägare till de priser vi talar om, trots att dessa alternativa konstruktioner finns. Kanske kan de redan idag betraktas som tilltäppta?

PJ:s andra argument är inte lika uppenbart fel, men vi lyckas inte följa hans resonemang. Han tänker sig att övergång till bostadsrätt i allmännyttan driver upp hyresnivån. Det förstår vi inte. Utvecklingen av bruksvärdeshyresnivån i det privata beståndet hålls i vår modell oförändrad, och det ligger i statsmakternas intresse att garantera detta.

PJ tror vidare att den till besittningsrätten knutna hyresrätten skulle urholkas på grund av föreningens iver att hitta en byteskandidat som vill köpa bostadsrätten. Det förstår vi inte heller. Det kan inte bli fråga om någon gallring alls. En hyresgäst som flyttar och vill byta sin lägenhet kan aldrig hindras av föreningen, om hyreslagens bestämmelser är uppfyllda. Däremot har möjligen PJ rätt i att föreningsstyrelser kanske inte bryr sig om hur medlemmarna hyr ut sina lägenheter. Vi tror dock att det normalt skulle finnas medlemmar som skulle reagera och ingripa mot missbruk. Vi hyser alltså visst förtroende för små kollektivs förmåga att sköta sina egna angelägenheter.

### Möjligheterna att föra fördelningspolitik via bostadspolitik

Vi medger också att ST har en poäng när han kritiserar oss för att vi uttrycker oss så optimistiskt om statsmakternas möjligheter att justera inkomstfördelningen med hjälp av skatter och subventioner. Dagens bostadsmarknad visar givetvis att det är mycket svårt att föra en rimlig fördelningspolitik i strid med marginalväljarens intressen. Detta är emellertid inte någon avgörande kritik mot vårt förslag, som tvärtom delvis motiveras med behovet av att åstadkomma en mera likformig juridisk status för flertalet boende för att inte statsmakternas förmåga att rätta till orättvisor skall ställas på alltför svåra prov.

### Ökad segregation?

Alla fyra kritikerna trycker hårt på risker för ökad segregation av icke önskvärt slag. Eftersom vi inte skiljer oss från varandra ifråga om värderingen av en sådan utveckling gäller debatten här en empirisk fråga. Bli det mera segregation än nu, och blir det svårare att hindra den? En huvudpunkt är att vårt förslag inte hindrar kommunerna att hjälpa människor med problem att skaffa sig bostadsrätt. Detta blir inte dyrare än i hyresrätt utan får bara en annan juridisk form. Finansieringsfrågorna måste vidare lösas ungefär så som vi sagt, så att likviditets-spärrarna försvinner. Om det finns ytterligare, för bostadsrätt specifika, segregationsmekanismer som vi inte har beaktat, måste vi nog begära att kritikerna presenterar dessa mer konkret. Därvid vore det befriande för debatten om de också ville ägna någon tankemöda åt att fundera över hur segregationsmekanismerna kan angripas. Det är och förblir orimligt med en bostadsdebatt, där flertalet bostadsexperter vågrar att deltaga konstruktivt och inskränker sig till negativ kritik.

### Nyproduktion

En viktig fråga som EO reser är hur nyproduktionen skulle gå till om flerbostadsbeståndet domineras av bostadsrätt. Vi har analyserat frågan men har

varken haft tid eller utrymme att presentera en lösning. Vi vill här bara avslutningsvis antyda riktlinjerna. Vi tänker oss helt enkelt att HSB, Riksbyggen och de allmännyttiga bostadsföretagen här skulle ha sin viktigaste uppgift i framtiden. De skulle, i konkurrens med privata företag, projektera och låta uppföra nya flerbostadshus som ställföreträdare för de tillkommande bostadsrättsföreningarna. Man kan ju inte gärna tänka sig att de boende skulle gå samman i föreningar först och själva fungera som byggherrar.

*Nils Lundgren och Hans Lönn\**

#### Referenser

- Frykman, T., [1980], "En social bostadsreform?", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 7
- Janson, P., [1980], "Övergångsregler som inte fungerar", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 8
- Janson, P., Mildner, E., och Hjärne, L., [1979], "Agarlägenheter i flerbostadshus", *Meddelandebulletin M 79:15*, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle
- Lundgren, N., och Lönn, H., [1980a], "Gör hyresrätt till bostadsrätt!", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 4
- [1980b], "En modell för att göra hyresrätt till bostadsrätt", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 6
- Olsson, E., [1980], "Bostadsrätt — en patentrösning?", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 7
- Tegle, S., [1980], "Vilsledande om bostadsrätt", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 6

\* Fil dr Nils Lundgren är chef för PK-bankens ekonomiska sekretariat. Hans Lönn är civilingenjör och fastighetsekonomisk konsult.