

## Övergångsregler som inte fungerar

*De spärrar mot negativa effekter som Nils Lundgren och Hans Lönn byggt in i sin modell för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt fungerar inte i praktiken, menar Patric Janson. □*

Flera författare har kommenterat Nils Lundgrens och Hans Lönn's artiklar [1980 a, b] om övergång från hyresrätt till bostadsrätt, och det återstår inte särskilt mycket för mig att tillägga. Jag inskränker mig därför till att kommentera det förslag till övergångsregler som Lundgren och Lönn menar skall göra omvandlingen från hyres- till bostadsrätt oförarglig.

Innan jag avslöjar deras illusionsnummer vill jag emellertid först instämma i vad Esbjörn Olsson [1980] i föregående nummer av *Ekonomisk Debatt* anför om Lundgrens och Lönn's debatteknik. Det är i och för sig beklagligt att Lundgren och Lönn tar skamgrepp och i övrigt är mycket yviga i sina artiklar, men än allvarligare är att en vetenskaplig tidskrift som *Ekonomisk Debatt* upplåter utrymme för slikt. Jag hoppas att redaktionen i fortsättningen skall ställa kvalitetskrav på bidrag även från medlemmar i tidskriftens redaktionsråd.

Lundgrens och Lönn's procedur för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt riktar främst in sig på att begränsa de privata fastighetsägarnas vinster vid försäljning av fastigheter till blivande bostadsrättsföreningar. Vidare är den menad att ge oförändrad besittningsrätt för den minoritet i en fastighet som vill förbli hyresgäster. Slutligen skall regler införas som förhindrar systematisk uthyrning av bostadsrätter.

### Prisregleringen kan kringgås

För att reducera fastighetsägarnas vinster tänker sig författarna en form av prisreglering av fastigheter som skall övergå i bostadsrättsföreningens ägo. Eftersom prisregleringen inte görs allmän för all

handel med hyresfastigheter och inte heller möjligheter till lägenhetsupplåtelser i handelsbolagshus eller konstruktioner med andelslägenheter stoppas, kan jag inte förstå annat än att prisregleringen blir tämligen verkningslös. Och skulle prisregleringen mot förmodan bli effektiv torde fastighetsägarnas säljintresse avsevärt hämmas. Eftersom de reglerade fastighetspriserna enligt författarnas förslag är kopplade till hyresavkastningen, skulle fastighetsägarna med stor sannolikhet invänta effekterna av kommunala fastighetsförsäljningar på hyresnivån. Förslaget innebär nämligen också att rikspolitiskt tryck sätts på kommuner att sälja ut sina fastigheter som bostadsrätter. När väl den högre hyresnivån infunnit sig kan fastigheten säljas till högre pris, oavsett om den säljs som hyres- eller blivande bostadsrättsfastighet, till på föreslaget sätt reglerat pris. Prisregleringens avsedda effekt bedömer jag alltså som mycket marginell.

Tillåt mig att i sammanhanget hysa tvivel om riksdagens möjlighet att blott genom en viljeförklaring sätta verksamt tryck på kommunerna i en så hävdvunnen kommunal angelägenhet som bostadsfrågan. Lyhördheten torde endast bli påtaglig i kommuner, där ett eventuellt viljeuttalande av riksdagen ger legitimitet åt sedan länge närda planer. För att få andra kommuner med på noterna torde en ekonomisk press bli nödvändig. Den tar sig enklast uttryck i att avstå från att biträda de kommunala bostadsföretagen i en svår ekonomisk situation. Som Lundgren och Lönn påpekar torde försäljningsintäkter i de kommunala företagen komma väl till pass som likviditetsförstärkning.

### Besittningsskyddet

När det så gäller besittningsskyddet för den som efter en omvandling vill förbli hyresgäst torde detta formellt kunna bibehållas, men även med Lundgrens och Lönn's konstruktion torde den till besittningsrätten knutna bytesrättens reella in-

nehåll komma att urholkas. Konstruktionerna innebär att en av bostadsrättsföreningen ägd men uthyrd lägenhet endast kan säljas till hyresgästen ifråga. Hyresgästen har emellertid inte någon rätt att förvärva lägenheten till reglerat pris utan måste betala ett marknadspris som enligt författarna ligger högre. Detta ger bostadsrättsföreningen ett självklart ekonomiskt incitament att gallra bland byteskandidater tills de finner en som vill köpa lägenheten. Även utan detta incitament torde det, för föreningar som enligt Lundgren och Lönn hyllar självförvaltningens idé, föreligga ett intresse av att alla i fastigheten boende är bostadsrättsinnehavare.

#### Lägenhetsinnehav på spekulat

I syfte att förhindra en omfattande uthyrning av bostadsrätter i så att säga andra hand innehåller Lundgren och Lönn konstruktion dels ett förbud i lag mot att äga mer än en bostadsrätt per person eller hushåll, dels en bestämmelse i föreningarnas stadgar som förbjuder uthyrning utan föreningens godkännande. Trots svårigheter att konstruera en lagregel som är lagom rymlig torde en sådan lag förhindra större lägenhetsinnehav. Lagtekniska svårigheter och kontrollsvårigheter torde dock ge utrymme för en småskalig affärsverksamhet inom denna uthyrningsbransch. Slutligen är jag inte beredd att fästa alltför stor tillit till den begränsning av uthyrningsverk-

samheten som ligger i att bostadsrättsföreningens styrelse skall godkänna uthyrningen. Författarna fäster sin förhoppning till att föreningsstyrelserna skall vara restriktiva för att därigenom skydda en bostadspolitisk idé mot urartning. Men det är inte säkert att bostadsrättsföreningar av föreslagen typ alls uppfattar den bostadspolitiska idén på samma sätt som Nils Lundgren och Hans Lönn.

*Patric Janson\**

#### Referenser

- Lundgren, N., och Lönn H., [1980 a], "Gör hyresrätt till bostadsrätt", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 4  
 - [1980 b], "En modell för att göra hyresrätt till bostadsrätt", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 6  
 Olsson, E., [1980], "Bostadsrätt - en patentlösning?", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 7

*Redaktionen:* Vi anser inte att de publicerade artiklarna av Nils Lundgren och Hans Lönn innehåller "skamgrepp" eller är "mycket yviga". De kvalitets- och etiska normer som tidskriften tillämpar gäller givetvis i högsta grad medlemmar av redaktionsrådet och redaktionen. För övrigt är *Ekonomisk Debatt* inte en vetenskaplig tidskrift i vedertagen mening och vill heller inte vara det. Ambitionen är bl a att vara ett forum för en professionell, saklig och systematisk debatt i samhällsekonomiska frågor som kan följas av alla intresserade.

\* Författaren har tidigare arbetat på Statens institut för byggnadsforskning och är nu verksam vid Studsvik Energiteknik AB.