

Bostadsrätt — en patentlösning?

Nils Lundgren och Hans Lönn förenklar problemen på bostadsmarknaden, när de framhåller att en viss upplåtelseform, bostadsrätt, är den enda rätta lösningen, hävdar Esbjörn Olsson. Han pekar på förändringar i hyresrätten som alternativ. □

Nils Lundgren (NL) och Hans Lönn (HL) slår i *Ekonomisk Debatt* 4/80 och 6/80 fast att invändningar mot deras tankar beror på missuppfattningar. Därmed blir varje kommentatorsuppgift naturligt nog mycket begränsad. Som anställd i SABO ingår jag också enligt författarna i den grupp personer, vars "positioner hotas av institutionella förändringar" och som anses vara "misstänksamma mot förändringar". Det är tydligen bara möjligt för personer med anknytning till affärsbanker och enskilt näringsliv att se klart i bostadsfrågor?

Bostadspolitiskt illusionsnummer

Under några år har en diskussion pågått om ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter. Olika debattörer har med olika argument hävdat ömsom en begränsad, ömsom en omfattande omvandling. Ibland förutsätts omvandlingen ske i fria, ibland i styrda former.

Under efterkrigstiden har det byggts ungefär dubbelt så många allmännyttiga hyreslägenheter som bostadsrättslägenheter. Under denna långa tid har det således funnits starka motiv mot en ensidig satsning på bostadsrätt. Nu kommer förslag om stora förändringar, inte av lägenheter och bostadsområden, utan av upplåtelseformen. Mer eller mindre klart uttalat förväntas sådana ändringar också förändra de boendes attityder och beteenden i grunden. Är det hägringen av en ny bostadspolitik?

Låt mig erkänna att jag personligen är misstänksam både mot illusionsnummer och förutsägelser om den enda rätta lös-

ningen. Däremot välkomnar jag förändringar. Sådana behövs, både i den nationella bostadspolitiken och i den lokala bostadsförvaltningen.

Beskrivningen av bostadsproblem och uppfattningen om lämpliga lösningar är självfallet mycket olika hos olika individer. Synsättet förändras också över tiden — ibland mycket snabbt. Vårt sätt att planera och bygga bostadshus under efterkrigstiden visar att också samhällets beslut utsätts för modeväxlingar — lite tillspetsat uttryckt. I bostadsdebatten ändras ämnet från tid till annan.

Antag att argumentet för en ombildning har bärkraft för en långsiktig, positiv inriktning av bostadsförsörjningen. Varför framträdde då inte dagens seriosa debattörer långt tidigare? Jag tror att svaret är mycket enkelt. Det fanns under tidigt 1970-tal (baksmallan under senare delen av miljonprogrammet, tomma lägenheter, snabbt ändrad produktionsinriktning mm) helt enkelt inte konjunkturer för den typen av uppslag. I dag är det tydligen läge för frälsningsläror. 1970-talet har onekligen mycket påtagligt och hårdhänt visat vilka effekter som inflation och skatteregler får för boendet. Åtskilliga hushåll har upptäckt vilket gigantiskt kedjebrevssystem som öppnar sig på delar av bostadsmarknaden. På samma sätt som med kedjebrev blir vinsten störst för den som satsar först.

Detta kan leda till olika slutsatser. Om och när samhället resignerar inför svårigheterna att komma till rätta med effekterna på boendet av inflation och skattesystem, ja, då ökar trycket från kedjebrevsintressenter. Alternativt drar samhället en annan slutsats — sent omsider. Nämligen att det går — och är nödvändigt — att hantera snedvridande inflations- och skatteeffekter på bostadsmarknaden. Det hade onekligen varit intressant att få del av fackekonomens Nils Lundgrens synpunkter i dessa avseenden.

Det besynnerliga är nämligen, att de båda debattörerna uttalar sig mycket be-

stämt om förhållanden som de rimligen inte kan veta särskilt mycket om. De sysslar i hög grad med vad de tror och förväntar sig. Debattförutsättningarna blir också därmed egendomliga.

Löses några problem?

NL och HL redovisar följande som grund för betydande missnöje på bostadsmarknaden: "höga bostadskostnader, isolering, passivitet och maktlöshet i boendet, segregationstendenser, eftersatt underhåll, orättvisa förmögenhetsomfördelningar".

Författarna lämnar det generösa medgivandet att en omfattande ombildning av hyresrättslägenheter (allmännyttiga och enskilda) till bostadsrätter inte löser *alla* bostadsproblem. Frågan är då om några av de angivna problemen skulle lösas. I så fall vilka? Eller är det andra bekymmer som skall undanröjas?

Författarnas förslag förutsätter nya politiska beslut. Det medför förändringar på kreditmarknaden och kräver nya skatteregler. Det hela framstår som förhållandevis komplicerat. Detta är dock knappast en reell invändning i en principiell diskussion. Viktigare är i vilken mån de angivna problemen blir mindre eller större.

Vad som gör mig mest bekymrad är författarnas tro att de sociala problemen skulle minska genom de föreslagna institutionella och juridiska manipulationerna. Jag tillåter mig tro motsatsen. En krympande hyresrättssektor innebär en påtaglig risk för en snabbare skiktning i boendet och ökande koncentrationer av lågt privilegierade grupper. Författarna drar slutsatsen att rörligheten på bostadsmarknaden kommer att öka. Är det sannolikt att minskad social stabilitet skulle minska isoleringen?

Förbisedda problem

Höga bostadskostnader anges som problem. Samtidigt är det uppenbart att författarna som en konsekvens av sitt förslag ser ett minskat utrymme för annan konsumtion än bostäder. Bostadskostnaderna skulle nämligen öka.

Verkligheten när det gäller våra bo-

Tabell 1. Årlig kvadratmeterhyra (kallhyra) i allmännyttiga bostadsföretag 1971-79.

År	Löpande penningvärde	1979 års priser*
1971	75	148
1973	84	146
1975	93	135
1977	115	135
1979	137	137

*) Omräknat med konsumentprisindex

stadskostnader är för komplicerad för att rymmas i en kort kommentar. Låt mig med hjälp av ovanstående *tabell 1* konstatera att hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen, trots ökad bostadsstandard, inte fått ökade bostadskostnader under 1970-talet (realt sett).

Eftersatt underhåll anges som problem. För den som jämfört vårt lands bostadsunderhåll med omvärldens förefaller omdömet vara något förhastat. Men det är riktigt att underhållsstandarden inte kan anses säkrad på sikt. Inom kort kommer en statlig utredning att presentera material, som ger en betydligt mer nyanserad bild. Vad mera är: Lösningar har presenterats, som ger möjligheter både till rimligt underhåll och boinflytande (underhållsfondsutredningen).

Det är minst sagt förvånande att inte författarna på något sätt kommenterat i vilken utsträckning och hur förslaget påverkar möjligheterna att på sikt upprätthålla en vettig bostadsförsörjning (även om segregation och förmögenhetsaspekter skulle lämnas dárhän). Förutsättningarna för och möjligheterna till nyproduktion och ombyggnad är sedan gammalt viktiga frågor. En långsiktig omvandling av bostadsbeståndet framstår mer och mer som nödvändig.

Inte heller i övrigt har författarna visat att deras förslag i något väsentligt avseende skulle leda till en förbättrad bostadsförsörjning - för individ och samhälle.

Myten om den enda lösningen

Författarna är ivriga att tillvita presumtiva debattörer ett motstånd mot föränd-

ringar. Själva uppvisar de en snarlik attityd: De framhåller¹ en upplåtelseform som overlägsen och utesluter andra lösningar. Det är både fantasilöst och riskabelt.

Det finns all anledning att peka på alternativa utvecklingslinjer. Hyresrätten både kan och bör förändras. Det finns både förebilder och nya tankar: Den form av bostadskooperation i hyresrättsform som Stockholms Kooperativa Bostadsförening representerar, den danska allmännyttan, som förenar några av fördelarna med svensk allmännytta och kooperation, den utveckling för ökat boinflytande som inletts inom de allmännyttiga bostadsföretagen, förslag om ändrat lägenhetsunderhåll m.m. SABOs kongress tog också nyligen upp tanken på en "ny" upplåtelseform – inte för att i ett slag ersätta nuvarande hyres- och bostadsrätt. Och det bör gå att lämna tradi-

tionens och den nuvarande lagstiftningens trånga ramar!

Det är tydligen lockande att förenkla bostadsfrågorna till att gälla en diskussion om att flytta lägenheter mellan upplåtelseformer. Erfarenheterna av genomförda omvandlingar är inte oomstridda. De är i varje fall inte entydiga. De antyder dock klart att det inte är fråga om en patentmedicin.

Det finns hyresgäster som har egna goda skäl att driva fram en omvandling, resursstarka hushåll i bra bostadsområden. Det finns andra intressenter och aktörer, som har egna goda skäl att slå sönder samhällsägda bostadsföretag. Det finns en påtaglig risk när bostadsintresset fokuseras på ekonomiska och juridiska transaktioner: att vi glömmer av att angripa de grundläggande problemen.

*Esbjörn Olsson**

* Författaren är anställd vid Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO).