

Gör hyresrätt till bostadsrätt!

En övergång från hyresrätt till bostadsrätt skulle bidra till att motverka stora förmögenhetsomfördelningar på bostadsmarknaden, öka kostnadsmedvetandet och minska den isolering, passivitet och maktlöshet som finns i många bostadsområden. De vanliga invändningarna mot en övergång till bostadsrätt bygger ofta på missuppfattningar, hävdar Nils Lundgren och Hans Lönn.

Det är lätt att förstå varför bostadspolitikerna har stått i centrum för progressiva politiska strävanden i årtionden. Bostadsmiljön är grundläggande för vilket liv medborgarna kan leva. Möjligheterna till gemenskap med andra människor och till aktiviteter utanför yrkeslivet avgörs av bostaden och bostadsmiljön. För den halva av befolkningen som står utanför förvärvslivet (barn, pensionärer och hemarbetande), blir detta naturligtvis, särskilt påtagligt. Bostadskostnaderna utgör vidare en så stor del av hushållens totala utgifter (omkring en femtedel) att bostadskostnaderna har stor betydelse

för vilken konsumtionsstandard varje hushåll kan hålla.

Bostadsfastigheter är dessutom bland det mest långlivade kapital vi har. Att investera i så varaktigt kapital är ett hasardspel där vinsterna och förlusterna genom ändrade fastighetsvärden kan bli mycket stora. Slutligen ger bostadsinvesteringar upphov till förmögenhetsportföljer där stora reala tillgångar balanseras av stora finansiella skulder. Sådana portföljer är utomordentligt känsliga för oförutsedda ändringar i inflationstakten.

Bostadspolitiken i Sverige har varit mycket aktiv, kraftfull och målmedveten i arbetet på att klara av dessa miljömässiga och ekonomiska problem. Den yttre och inre bostadsmiljön har styrts med alltmera omfattande lagstiftning och med allt fler, allt större och allt mäktigare samhällsorgan. Våldiga ekonomiska resurser sätts in i form av subventioner för att hålla nere bostadskostnaderna (räntesubventioner, bostadsbidrag m m).

Bostadspolitiken har också varit mycket framgångsrik i många avseenden. Vi har nu en utomordentligt hög bostadsstandard om vi jämför med förhållanden under tidigare epoker eller med förhållandena i andra länder. Bostadsbeståndet är dessutom jämnt fördelat och bostadskostnaderna låga sett i en sådan in-

NILS LUNDGREN är fil dr i nationalekonomi och chef för PKbankens ekonomiska sekretariat. Han har i sin forskning arbetat med bl a internationell integration och multinationella företag. Han har tidigare gjort flera inlägg i den bostadspolitiska debatten. HANS LÖNN är civilingenjör och expert på fastighetsförvaltning. Han är lärare vid SIFU:s kurser i fastighetsvärdering och driver egen rörelse som konsult i fastighetsförvaltning och -värdering.

tertemporal och internationell jämförelse.

Trots detta är missnöjet betydande på bostadsmarknaden. Klagomålen gäller höga bostadskostnader, isolering, passivitet och maktlöshet i boendet, segregationstendenser, eftersatt underhåll, orättvisa förmögenhetsomfördelningar.

Många har i likhet med författarna kommit till slutsatsen att det krävs en relativt omfattande omläggning och institutionella reformer för att klara de bostadspolitiska problem vi nu står inför. "More of the same" är ingen lösning. Den förda politiken har haft som huvudsyfte att få fram ett stort bostadsbestånd med hög standard och med socialt och regionalt rättvis fördelning. Vi bör alltså med berättigad stolthet kunna vända blad och ta itu med de nya problem som nu pockar på sin lösning på bostadsmarknaden. Vår slutsats, som vi skall motivera och utveckla i det följande, är att en omfattande övergång,¹ i socialt acceptabla former, från hyresrätt till bostadsrätt i flerbostadshus skulle vara ett stort steg på vägen när det gäller att lösa vår tids bostadsproblem.²

Ett snålt debattklimat

Innan vi går in på själva sakfrågorna vill vi påminna om de problem som är förknippade med debatt på detta område. För det första finns det nu institutioner uppbyggda kring de uppgifter som stod i förgrunden under bostadspolitikens första epok. Hyresgästförbundet, HSB, Riksbyggen, SABO, de bostadspolitiskt inriktade politikerna och många intellektuella i arbetarrörelsen är nu försvarare av det etablerade. Deras positioner hotas av institutionella förändringar. Detta betyder att den överväldigande majoriteten av alla som sysslar med bostadspolitik på heltid och behärskar detta svåröverskådliga område är misstänksamma mot förändringar i den riktning vi talar för.³ Härtill kommer att detta etablissemang

med rätta förknippas med de stora bostadssociala framsteg som gjorts och därför har ganska lätt att stämpla förslag såsom riktade *mot* gårdagens reformer snarare än som nya reformer avsedda att hantera *dagens* problem på bostadsmarknaden.

För det andra försvåras debatten av karaktären på den övergång till bostadsrätt och därmed ägande av bostad i flerbostadshus som sker i dag. Både den existerande lagstiftningen och de kommunala beslutsfattarna lägger hinder i vägen för hyresgästernas strävan att överta sina bostäder med äganderätt. Det blir därför bara de resursstarka hyresgästerna som klarar att ta över sina bostäder och det sker bara där hyresfastigheterna är verkligt attraktiva. Russinen plockas och tendenser till segregation av välutbildade höginkomsttagare blir märkbar. Dessutom innebär frånvaron av klara regler och välordnade finansieringsarrangemang att osnygga affärer genomförs i samband med dylika övertaganden. Fastighetsägare gör sig tex ibland orimligt höga vinster genom att göra om sina fastigheter till bostadsrättsföreningar och sedan sälja bostadsrätterna individuellt.

Orimligt nog har dessa beklagliga inslag, som beror på den nuvarande ordningen, kommit att användas som argument mot en reform vars syfte just är att

¹ Med omfattande övergång menar vi inte att det skall lagstiftas om övergång utan att de institutionella förutsättningarna ändras så att en sådan övergång kommer till stånd spontant.

² I den föreliggande artikeln skall vi gå igenom de principiella motiven för en sådan övergång. I en följande artikel kommer vi sedan att presentera ett konkret förslag till hur ett sådant system skulle kunna utformas och hur övergångsproblemen skulle kunna lösas.

³ Däremot pekar flera opinionsundersökningar (trots brister i frågeformuleringen) entydigt på att en mycket stor majoritet av svenska folket är för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

undanröja dessa avarter genom att göra det möjligt för vanliga medborgare att under rättstrygghet och i sunda finansieringsformer bli ägare till sina bostäder genom bostadsrätt.

För det tredje blir det lätt så att stora reformer jämförs med ett idealtillstånd istället för med den verklighet vi har eller med andra *uppnåeliga* alternativ. Förslagen om övergång till bostadsrätt kritiserar i stor utsträckning för att det inte löser alla problem som finns på bostadsmarknaden idag. En annan uppläggning av kritiken är att hävda att en vidgning av bostadsrätten på hyresrättens bekostnad skulle medföra utslagning och segregation, spekulation, m.m. Detta är emellertid företeelser som vi har idag. Vi finner inte att dessa förvärras eller blir svårare att bekämpa efter en allmän övergång till bostadsrätt.

För det fjärde framställs ofta en allmän övergång till bostadsrätt som ett alternativ till olika delar av den bostadssociala politiken. Det måste alltså fastslås att olika former av bostadsbidrag, kommunal bostadsförmedling, stadsplanering osv kan och bör vara kvar även efter en sådan övergång. Bostadsrätt avses ersätta hyresrätt av skäl som behandlas nedan. Vi förespråkar därmed inte ett uppgivande av några bostadspolitiska instrument.

Vi vill således hävda att debatten om övergång från hyresrätt till bostadsrätt som den dominerande upplåtelseformen i flerbostadshus måste få föras utan dessa fyra belastningar. Förslaget innebär *inte*:

a) En nedvärdering av de storartade framsteg som gjorts på bostadspolitikens område i det förgångna.

b) En förstärkning av de avarter som den idag pågående omvandlingen till bostadsrätt ibland är förknippad med.

c) Att *alla* bostadsproblem blir lösta.

d) Att en mängd andra bostadspolitiska medel skall uppges.

Vårt förslag

Vi föreslår således att statsmakterna vidtar sådana ändringar i lagstiftningen att en allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt underlättas i både det privata och det allmännyttiga hyreshusbeståndet. Samtidigt vidtas åtgärder för att klara finanseringen. Kommunerna gör det till en politisk målsättning att efterhand överlåta de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar där hyresgästerna så begär. Bostadsbyggandet organiserar sig med sikte på att huvuddelen av de nybyggda flerbostadshusen skall förvaltas av sådana föreningar.⁴

Föreningarna antas vara relativt små och självförvaltande i egentlig mening. De finansieras till stor del genom att medlemmarna har lånat mot säkerhet i den egna bostaden på samma sätt som småhusägare. Med självförvaltning menas att föreningen själv bestämmer standard på service och underhållsnivå samt egenarbetets omfattning. Många tycks tro att ett omfattande egenarbete skulle vara en nödvändig del av en bostadsrättsförenings verksamhet. Inget hindrar emellertid föreningen från att anlita privata och kommunala serviceföretag för bokföring, trädgårdsskötsel, städning osv. Flera föreningar tillsammans kan också tänkas sätta upp egna servicebolag och riksförbunden, bl.a. HSB och Riksbyggen, skulle rimligen kunna bistå med vissa typer av central service.

Storleken på föreningarna måste bli ganska varierad eftersom de existerande fastigheternas fysiska utformning varierar. En förening måste normalt omfatta

⁴ Övergångsproblem med vardering, finansiering och lösning av olika förvaltningsproblem behandlas i nästa artikel. Syftet i denna artikel är att gå igenom de principiella argumenten för och emot en sådan allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

en hel fastighet och många flerbostadshus är mycket stora.

Stabilare förmögenhetsfördelning

Det har anförts många skäl i debatten för en övergång till bostadsrätt. Ett av de vanligaste, men också svagaste, är att man skulle göra det möjligt för dem som nu är hyresgäster att dra av räntekostnaderna och därmed minska sin skatt. För det första måste uppenbarligen skattesatserna då höjas för att bevara samhällsekonomisk balans. Vinsten skulle därmed inskränka sig till en (motiverad) övervältring av en del av skattebördan på andra grupper. För det andra, och viktigaste, är denna uppläggning knappast nödvändig då inget hindrar statsmakterna från att beskatta olika boendekategorier på det sätt som enligt den demokratiska processen betraktas som rättvist. Strävan ha ju också varit att med subventioner till bostadsföretagen göra skatte- och bidragssystemet neutralt i detta avseende.

Argumentet måste istället omformuleras på följande sätt: Ekonomin drabbas ständigt av oförutsedda störningar. Statsmakterna har ingen möjlighet att inom rimlig tid neutralisera sådana störningar genom att ändra skattesystemet. På grund av bostadskapitalets varaktighet och den därav följande omfattande lånefinansieringen slår ändrad inflationstakt och ändrade relativkostnader i bostadsbyggandet hårt på förmögenhetsfördelningen mellan boende med olika dispositionsformer. Under 70-talet är denna företeelse den i särklass viktigaste källan till politiskt oacceptabla förmögenhetsomfördelningar. Politikerna är sedan länge medvetna om detta, men det har likväl inte gått att rätta till. Man kan alltså hävda att det är mycket vunnet med att flertalet boende äger sina lägenheter med bostadsrätt, eftersom förmögenhetsfördelningen då blir långt mera

robust mot störningar av det nämnda slaget.

Möjlighet till ökat egenarbete

Möjligheterna till ökat egenarbete innehåller dels en effektivitetsaspekt, dels en skatteaspekt. Genom att sköta mera av förvaltning och underhåll själva i en bostadsrättsförening kan de boende givetvis minska sina utgifter. Vinsten kommer då för det första ur en ökad effektivitet, genom att vissa arbetsuppgifter som inte kräver yrkesskicklighet eller speciell utrustning, som forekommer sporadiskt osv, kräver mindre arbetstid när de utförs av de boende, därför att de finns på platsen (tex inspektioner, byte av glödlampor, viss städning). För det andra kan det ligga en välfärdsökning i tillfredsställelsen över att man sköter vissa uppgifter själv.⁵

För det tredje är det ju fråga om obeskattat arbete, varför det blir en skattevinst. Denna representerar inte en samhällsekonomisk vinst i sig. Skattesatserna måste höjas för att kompensera bortfallet och nettoeffekten blir i huvudsak en viss övervältring på andra skattebetalare, dvs vid en allmän övergång till bostadsrätt en övervältring på dem som redan äger sina bostäder. Eftersom det knappast är tänkbart att försöka beskatta tex småhusägarnas egenarbete (som ju varierar mycket starkt mellan olika hushåll) innebär emellertid *möjligheten* till ökat egenarbete för den som bor i flerbostadshus en vinst i form av ökad rättvisa.

Egenarbete i flerbostadshus ger vidare kontakter med grannar och ger därmed en grund för gemenskap som är svår att åstadkomma på annat sätt. Detta gäller

⁵ Det kan också tankas att många av institutionella skal inte kan uppnå en optimal avvägning mellan arbete och fritid. Möjligheten till egenarbete i bostadens skotsel ger då en välfärdsökande flexibilitet.

givetvis inte bara det praktiska arbetet med underhåll, småreparationer och dylikt utan också arbetet i demokratiska former med de kamerala frågorna och med själva det ekonomiska beslutsfattandet.

Ökat kostnadsmedvetande

Hyresmarknaden är nu helt i olag i Sverige. Kostnaderna har stigit utomordentligt kraftigt och de snabbt höjda subventionerna kommer ohjälpligt att sacka efter. De allmännyttiga bostadsföretagen är överlag i ekonomiskt trångmål och hotar nu med krav på hyreshöjningar inför nästa år som uppgår till 30 kr/m²/år, dvs med 15–20 procent. Samtidigt växer motståndet bland hyresgästerna, och förhandlingarna om hyrorna blir allt mera konfliktladdade.

De stigande hyrorna går givetvis inte att skylla på fastighetsägarnas höga vinster i de allmännyttiga bostadsföretagen. Det finns inte heller någon annan part i bostadsbyggandet eller bostadsfinansieringen som får oskäligt stor avkastning i sådan omfattning att en minskning skulle sänka hyrorna på ett avgörande sätt. Byggnadsarbetarna, byggvaruindustrin, byggföretagen uppbar inte ersättningar som ligger långt över det normala. Räntan är subventionerad. Byggindustrin och byggvaruindustrin är inte ineffektiv sett i en internationell jämförelse. Slutligen skall observeras att hyrorna i en stor del av beståndet redan nu är för låga för att täcka underhållskostnaderna. En del av hyreskostnaderna skjuts alltså upp och skall betalas senare. Att bo så rymligt och med så hog standard som vi gör i Sverige är helt enkelt mycket dyrt, dvs drar mycket resurser. Amorteringstiden är också relativt lång vilket innebär att sparandet är lågt i hyreshusbeståndet och skulle behöva öka.

Det finns således ingen part för hyresgästerna att förhandla med om lägre hyror utom skattebetalarna som till större

delen utgörs av hyresgästerna själva. Genom att betala en större del av hyran i form av skatt kan hyresgästerna samtidigt kanske åstadkomma en viss övervältring på småhusägarna, men de möjligheterna torde vara begränsade. Slutatsen är att hyresförhandlingarna kommer att medföra oerhört hårda motsättningar därför att behovet av hyreshöjningar kommer att vara så stort under 80-talet, samtidigt som reallönerna kommer att ligga nästan stilla, istället för att som tidigare stiga i en jämn takt.

Inför sådana perspektiv tror vi att det är utomordentligt viktigt att det kan ske en omfattande övergång till bostadsrätt med reell självförvaltning, så att efterhand den överväldigande majoriteten av de boende vet exakt vad det är för kostnader som stiger och kan ta ställning själva till hur de skall mötas. När bostäderna hyrs kanaliseras hyresgästernas aktivitet naturligen till motstånd mot hyreshöjningar och mot minskad service, lägre uppvärmningsstandard osv. Om bostäderna förvaltades av de boende själva med kostnadsansvar i ett bostadsrättssystem kan aktiviteten och kreativiteten mobiliseras för att finna kostnadsbesparingar, inklusive mera egenarbete, mindre reparationer, noggrannareushållning med förbrukningsmaterial och mindre slitage. Någon annan utväg finns ju egentligen inte.

Vanliga invändningar och missuppfattningar

Författarna har framfört dessa principiella argument för en omfattande övergång till bostadsrätt tidigare (Lundgren [1974, 1977, 1978, 1979 a, 1979 b]; Lönn [1968]). Vissa standardinvändningar har då anförts. Några av dessa baserar sig på rena missuppfattningar. Det har t ex hävdats att kreditmarknaden inte skulle tåla en så stor kreditvolym som skulle bli nödvändig för övertagandet. Detta är ett missförstånd. Sparandet och investe-

ringarna har redan skett. Påfrestningarna på kreditmarknaden skulle huvudsakligen vara av teknisk natur. De lån som redan finns skulle övertas av de nya bostadsrättsföreningarna. Därtill skulle de allmännyttiga och privata fastighetsägarna i huvudsak få reverser som betalning. Istället för fastigheter skulle de således efter försäljning ha reverser i sin portfölj. Dessa reverser skulle rimligen få bytas mot nyemitterade obligationer från BOFAB, SPINTAB och Stadshypoteksföreningen för att underlätta framtida portföljförändringar. Några krav på kreditmarknaden i någon annan mening behöver inte uppkomma.

Det finns inte heller skäl att frukta någon rubbning av den samhällsekonomiska balansen genom att de tidigare fastighetsägarna använder intäkterna av försäljningen på något expansivt sätt. Intäkterna är i huvudsak bundna i reverser eller obligationer.

Det är vidare inte heller så att det måste vara för dyrt för några hyresgäster att köpa sina bostäder i bostadsrättsform. I stort sett återspeglar hyresbetalningarna som ett flöde det kapitaliserade värdet av bostäderna (drifts- och underhållsdelen är ju densamma i de båda fallen till dess den ändrade upplåtelseformen får effekter på förvaltningen).

Som vi framhöll i inledningen är dessutom givetvis de olika bostadsstöden till ekonomiskt svaga kvar i samma omfattning som förut med de tekniska ändringar som möjligen kan behövas. Genom en korrekt värdering av de fastigheter som allmännyttiga och privata fastighetsägare avyttrar till nyupprättade bostadsrättsföreningar kan övergången därför göras fördelningspolitiskt neutral.⁶

Finns kompetens för egen förvaltning?

Det kan vidare invändas att fastighetsförvaltning är en komplicerad verksamhet som kräver expertis. I ett genom-

snittligt bostadsområde skulle man därför inte kunna räkna med att de boende klarar av att förvalta sina egna bostäder i en bostadsrättsförening. Vi vill inte förringa uppgiftens svårighetsgrad, men vår bedömning är att tillräcklig kompetens finns eller kan utvecklas. För det första kan ju en betydande del av expertisen erhållas utifrån utan att självförvaltningsidén förfuskas. Vi har redan pekat på möjligheten att köpa tjänster från serviceföretag eller erhålla den från organ ägda av bostadsrättsföreningarna. De riksförbund som självfallet skulle finnas kan bidra med kompetens. De boende behöver alltså inte behärska alla tekniska och ekonomiska aspekter för att klara självförvaltningen. Dessutom skulle det naturligtvis växa fram en utbildningsverksamhet, så att vanligt folk kunde gå på kurser och lära sig olika aspekter av fastighetsförvaltning, från kamerala och värmetekniska till sociologiska.

Många tvivlar på möjligheterna att stimulera fram tillräckligt intresse och aktivitet från bostadsrättsföreningarnas medlemmar. Man pekar på erfarenheterna från dagens bostadsrättsföreningar och från föreningslivet över huvudtaget. Den stora skillnaden är dock att verksamheten i den typ av bostadsrättsföreningar vi här forespråkar är långt mer stimulerande genom att de avgörande besluten verkligen fattas där och genom att dessa beslut har omedelbara och stora effekter på den enskilde medlemmens ekonomi och fritid. Förutsättningarna för medlemsaktivitet och verkligt självstyre torde vara störst i ett sådant sammanhang. Vågar vi inte tro att människor kan klara en decentraliserad demokratisk process under sådana gynnsamma för-

⁶ Hur värderingen ska göras och problem i samband med värderingen behandlas i en foljande artikel.

hållanden, så måste allt hopp vara ute om att kunna förverkliga liknande reformer i t ex arbetslivet!

Gruppegotism och segregation

En farhåga som ofta framförs i sammanhanget är att vi skulle få tendenser till gruppegotism och segregation i ett system där bostadsrätt i stor utsträckning ersätter hyresrätten. De farhågorna måste givetvis tas på allvar och analyseras, men segregation kan inte betraktas som en nästan självklar följd.⁷ Bostadsrättsföreningarnas verksamhet skulle ju i huvudsak vara inriktade på att internt lösa konflikter, fatta beslut och sköta fastigheterna. De skulle normalt inte befinna sig i konflikt med andra grupper, ställa krav på stat och kommun eller förhandla med myndigheter om förmåner och avgiftshöjningar. Ändringar i själva den institutionella ramen och i villkoren för bostadsrättsföreningar skulle skötas på riksförbunds nivå som nu.

Segregation kan man få av två olika slag, en acceptabel och en som måste motarbetas. Människor söker sig till bostadsområden med kvaliteter som de uppskattar och strävar kanske efter att bo i områden där det bor många människor med liknande yrken, utbildning, intressen osv. Denna typ av segregationstendens i måttlig omfattning är sannolikt acceptabel för de flesta och kan dessutom styras med hjälp av en stadsplanering som siktar till att skapa bostadsområden med blandad bebyggelse.

Den segregation som samhället inte kan tolerera är tendensen till att socialt handikappade och utslagna koncentreras till vissa bostadsområden. Den tendensen är emellertid påtaglig redan idag under ett system där hyresrätten är helt dominerande i flerbostadshusen. Det finns inget skäl till att inte samma slags insatser som måste till idag inte skulle kunna användas med samma effekt även

på en bostadsmarknad där efter hand bostadsrätt dominerar som upplåtelseform.

Ökat hyresgästinflytande i stället för bostadsrätt

Den vanligaste invändningen från dem som nu dominerar i bostadsdebatten är att alla de fördelar som vi hävdar skulle uppnås med bostadsrätt, kan erhållas lika väl vid hyresrätt genom ökat hyresgästinflytande, ofta kallat ökad boendedemokrati. Man tänker sig då att hyresgästerna skulle ta på sig ansvar och få beslutanderätt i ungefär samma omfattning som bostadsrättsinnehavare skulle ha i det system vi här talar för. Skillnaderna är dock betydande. För det första skulle ju ett sådant utvecklat system för självstyre om det fungerade göra de allmännyttiga och privata fastighetsägarna till en överflödigt administrationsinstans. För det andra, och viktigast, är faktiskt själva ägarrollen fundamental.

Det är visserligen sant att äganderätten utgörs av ett knippe rättigheter som har varierat i omfattning mellan epoker och samhällssektorer. Många rättigheter kan säkert flyttas över på hyresgäster från ägarna. Det kvarstår emellertid att utan ägande (via bostadsrätt) har hyresgästerna inte ansvaret för värdet hos det realkapital som fastigheter representerar. Synen på reparationer och underhåll beror i stor utsträckning på om man är ägare eller hyresgäst. Den som är ägare i meningen att han avyttrar sin andel i fastigheten när han flyttar behöver inte uppleva underhåll och nyinvesteringar som stora kostnader, eftersom nettoförmögenheten inte påverkas. Så-

⁷ Formodligen är det riktigt att medlemmarna skulle utveckla en gemenskap med varandra som skulle vara djupare än deras gemenskap med övriga medborgare. Detta självklara resultat kan inte vi se som något problem, men vi medger villigt att vi är amatörer på sådana sociologiska frågor. Vi tror dock inte det är några andra heller som oroas av att samhörighet normalt är hierarkiskt ordnad.

dana investeringar innebär i huvudsak en portföljförändring som bara drabbar hans likviditet. För en hyresgäst är det mycket osäkert hur stor del av en investeringskostnad som han kommer att få tillbaka eftersom den beror på hur länge han kommer att bo i huset.

Om investeringarna finansieras av fastighetsägaren och avskrivningskostnaden får slå på hyran, så att det motsvarar förslitningen fungerar det. Oftast är detta dock svårt att åstadkomma. Kostnaderna och hyran blir högre i början och hyresutgifterna omfördelas därmed från framtid till nutid i en viss omfattning. Motståndet mot underhåll och nyinvesteringar blir då stort.

När det gäller nyinvesteringar och underhåll genom de boendes egenarbete blir skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt avgörande. De boende står då själva för investeringskostnaden och ersättningen tas ut genom lägre löpande utgifter för boendet. Den som har bostadsrätt kan ta med sig denna avkastning av sina insatser när han flyttar genom att den kapitaliseras och höjer värdet på den bostadsrätt han avyttrar. Den hyresgäst som flyttar får skänka bort frukterna av sina insatser, inte till några behövande eller till några angelägna kollektiva ändamål utan till just den hyresgäst som råkar flytta in efter honom. Denna skillnad mellan hyresrätt och bostadsrätt gäller nyinvesteringar och underhåll både i den egna lägenheten och i fastigheten och dess omgivning. Skillnaden är fundamental just därför att fastighetsförvaltning i så stor utsträckning handlar om att bevara ett realkapital med egna insatser. Samma resonemang gäller givetvis också möjligheterna till större aktsamhet och mindre slitage.

Vidare skall observeras att den del av äganderätten som utgörs av rätten att sälja och få försäljningsintäkten har en djup social innebörd. Om försäljningsintäkten bestäms på en fri marknad, tving-

as ägaren att ständigt beakta övriga medborgares värdering av det realkapital han förvaltar. Att investera i den egna bostaden på ett sätt som bara ägaren själv uppskattar leder till ett lågt marknadsvärde. På så sätt kanaliseras övriga medborgares värderingar fram till ägaren och påverkar hans beslut.

Hyresgästen med stort inflytande på investeringar och underhåll tar inte denna hänsyn i sin verksamhet. Fastighetsägaren blir därför tvungen att göra sitt inflytande gällande och den vanliga intressekonflikten står kvar mellan hyresgäst och fastighetsägare. Hyresgästerna får nöja sig med att kräva och de ekonomiska avvägningarna lämnas åt ägaren.

Handelsvara eller en social rättighet

Det finns en typ av invändning mot att de boende äger sina bostäder som brukar formuleras så att bostaden skall vara en social rättighet, inte en handelsvara. Denna formulering antyder en konflikt som inte finns. Det är självklart en rättighet i en välfärdsstat att ha en god bostad. Därav följer inte att man inte skall få äga och därmed också kunna köpa och sälja sin bostad. Som vi just har framhållit finns det ju sociala rättviseskäl till varför man bör kunna få göra detta.

Socialpolitiken kan givetvis vara upplagd så att alla tillförsäkras en god bostad trots att den skall köpas. Än viktigare är att nästan hälften av alla bostäder ju idag ägs av de boende. Småhusägarna förvaltar själva och köper och säljer sina bostäder. Ingen synes kräva att småhusen skall kommunaliseras och hyras ut. På vilka principiella ideologiska grunder skulle vi då kunna dra slutsatsen att det vore principiellt och ideologiskt helt motbjudande att tillåta en liknande ordning för den andra halvan av befolkningen? Man skulle tvärtom tro att det kollektiva ägandet i bostadsrättsens form

med självförvaltning i små kollektiv skulle vara långt mera attraktivt än småhusägandet från sådana utgångspunkter.

Den andra invändningen mot ägande av den egna bostaden som vi kan se är att det kan bli betydande kapitalvinster eller -förluster på grund av oförutsedda ekonomiska störningar på regional och nationell nivå. Det kvarstår dock att de problemen i alla händelser finns för nästan halva bostadsmarknaden, nämligen småhusen. Härtill kommer som vi framhöll i början att det från fördelningssynpunkt snarare är en fördel om huvuddelen av bostadsbeståndet förvaltas på samma sätt eftersom fördelningen då blir mera robust mot störningar genom oväntad inflation och dylikt.

Slutsatsen

Vår genomgång av de principiella argumenten för och emot en omfattande

övergång från hyresrätt till bostadsrätt för boende i flerbostadshus leder oss till slutsatsen att invändningarna dels är felaktiga, dels väger lätt medan argumenten för är tunga.⁸

Referenser

- Lundgren, N., [1974], "Ett förord och ett förslag", *Ekonomisk Debatt*, temanummer om bostadspolitik, okt
- [1977], "Angelägen ATP-reform": Låt alla hyresgaster kopa sina lägenheter och själva förvalta dem", *Veckans Affärer*, nr 37
- [1978], "Om hyreshusen övertas av de boende", *föredrag* vid Sparbankernas Varderingsinstituts fastighetsvarderingsdag i Ronneby 31 oktober
- [1979a], "En ekonom ser på bostadspolitiken", *Villaägaren*, nr 1
- [1979b], "Ge de boende ansvaret", *Att Bo*, nr 3
- Lonn, H., [1968], "En sund bostadsmarknad", *Vag- och vattenbyggaren*, nr 11

⁸ Att genomföra de nödvändiga institutionella förändringarna för en sådan utveckling är emellertid förenat med åtskilliga svårigheter. Vi skall i en andra artikel mera konkret analysera hur lagstiftningen bör ändras, hur snabbt och i vilka former en övergång kan tänkas ske, hur behovet av hyreslägenheter skall tillgodoses, vilka de ekonomiska konsekvenserna kan tänkas bli, privat- och samhällsekonomiskt samt statsfinansiellt. Vi skall då också kommentera de erfarenheter som finns av liknande system i andra länder.