

En modell för att göra hyresrätt till bostadsrätt

Staten kan genom ändrad lagstiftning stimulera och underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Kreditmarknaden klarar av övergången, liksom de flesta hushåll, om de ges möjlighet att låna till de mestadels blygsamma insatserna genom ett system med pantsättning av bostadsrätten, hävdar Nils Lundgren och Hans Lönn. De föreslår en sådan prissättning på hyreshusen att fastighetsägarna inte gör stora vinster vid en övergång till bostadsrätt.

I *Ekonomisk Debatt* 4/80 [1980] utvecklade vi argumenten för och emot en omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt i flerbostadshusen. Denna genomgång förutsätter vi nu vara känd av läsaren till föreliggande artikel. Vi vill därför i detta sammanhang bara påminna om att vi inte ser en omfattande övergång till bostadsrätt som ett uppgivande av bostadssociala mål och inte heller som ett underkännande av huvudlinjerna i den tidigare bostadspolitik. En stor del av de kvantitativa och kvalitativa

målsättningarna för bostadspolitikerna i miljonprogrammet är emellertid genomförda. Den stora urbaniseringen av Sverige är överstånden och bostadsytan per person i riket är nu relativt hög. Som framgår av *tabell 1* är vi nu uppe i 1,7 rumsenheter per person i det svenska bostadsbeståndet, med ungefär samma boendetäthet i flerbostadshusen som i småhusen (mätt i rumsenheter). I flerbostadshusen förfogar varje person över 41 m² bostadsyta i genomsnitt. I småhusen torde det vara mer.

De bostadspolitiska problem som nu pockar på sin lösning är därför annorlunda än tidigare. Med de energipriser vi redan har och kommer att få är det inte självklart att vi skall ha mycket större bostadsutrymmen. Vad vi behöver är rörlighet med hjälp av en rimlig incitamentsstruktur så att de som har för stora bostäder byter till mindre, när deras familjeförhållanden ändras. Än viktigare är att bostäderna kan förvaltas effektivt och i överensstämmelse med de boendes värderingar. Arbetsformerna och språkbruket i bostadspolitikerna är emellertid i stor utsträckning uppbyggda för att hantera ett läge, där ekonomiskt svaga hyresgaster står i en frontställning mot privata fastighetsägare. Myndigheter

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.

Tabell 1. Antalet rumsenheter per boende i Sverige.

	Hela bostadsbeståndet	Småhus	Flerbostadshus
1945	1,01		
1960	1,20	1,28	1,12
1965	1,32	1,41	1,22
1970	1,47	1,56	1,37
1975	1,67	1,69	1,61
1978		1,75	1,71

Källa: SM Bo 1980: 10 och SM Bo 1980: 6.

och hyresgästernas organisationer arbetar för att med generella bestämmelser genomdriva höjd standard och mera service, som om kostnaderna kunde läggas på privata fastighetsvårdar.

Som framgår av *diagram 1* är det bara en dryg femtedel av landets bostäder som berörs av ett sådant partsförhållande. Övriga äger sina bostäder, bor med bostadsrätt eller hyr av ett *allmännyttigt* bostadsföretag. Hyrorna i de privatägda bostadshusen sätts dessutom enligt systemet med bruksvärdeshyror. Läget är alltså sådant att i stort sett alla standardförbättringar i boendet leder till höjda bostadskostnader (eller höjda skatter om statsmakterna träder emellan). För att hantera denna nya situation anser vi det nödvändigt att åstadkomma en ordning där de boende själva normalt har det ekonomiska ansvaret genom att bostadsrätt successivt får ersätta *hyresrätt* som den normala upplåtelseformen i flerbostadshus.

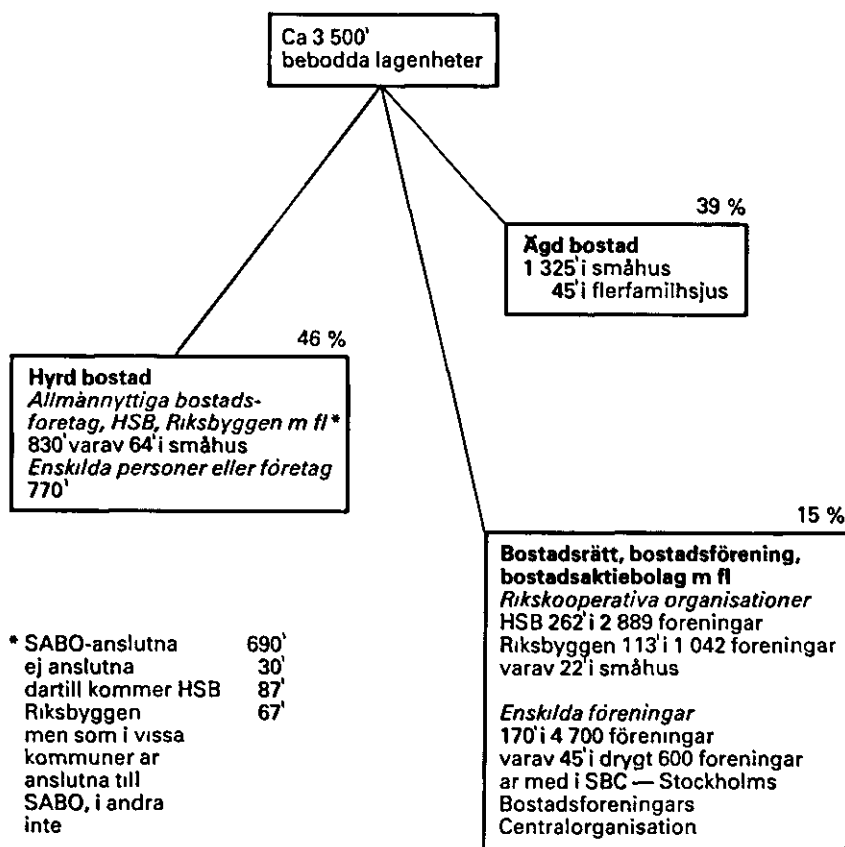
De utländska erfarenheterna

Motståndarna till en mera allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt hänvisar ofta till negativa utländska erfarenheter av lagenhetsägande. Ägandelagenheter av olika former är vanliga i hela industrivarlden, i såväl Nordamerika som Väst- och Östeuropa. De länder som man vanligen pekar på är de tre grannländerna Danmark, Finland och Tyskland.

Det kan inte förnekas att det finns åtskilligt negativt att peka på i dessa länder. I Västtyskland är en stor del av lägenheterna uthyrda av ägaren till en hyresgäst. I Finland är det på grund av korta amorteringstider så dyrt med aktielägenhet att lägre inkomsttagare har svårt att köpa dem. I Danmark har det varit snabb genomströmning i ägarlägenheter, planmässig sanering har ofta försvårats och upprustningen av gamla lägenheter i samband med övergång till ägarlägenhetssystem har kritiserats för dåliga lösningar. I USA har många hyresgäster tvingats flytta ur sina lägenheter, därför att de inte har kunnat eller velat köpa dem vid omvandling till ägarlägenhet. Lägenhetsägarnas engagemang i fastighetsförvaltningen är oftast ringa, och påtagliga tendenser till segregering kan iakttagas (Christensen [1978], Jansson m fl [1979]).

Vi har inte möjlighet att på detta utrymme gå igenom i detalj varför dessa nackdelar uppträder. Vår slutsats är emellertid att de i huvudsak kan visas bero på speciella förhållanden i varje lands lagstiftning. De framstår inte som några nödvändiga resultat av att de boende kan äga sina lägenheter. Vi kan ge några exempel. Enligt vårt förslag kan man inte kora ut hyresgäster som inte vill köpa sina lägenheter. Besittningsskyddet skall givetvis kvarstå. Vi vill vidare begränsa rätten att äga bostadsrätt till en lägenhet per hushåll och hindra

Diagram 1. Bostadsbeståndet i Sverige efter upplåtelseform i tusental.



uthyrning på permanent basis. I Sverige behöver vi inte förkorta amorteringstiderna så mycket att bostadsrätterna blir alltför ekonomiskt betungande. (Detta har varit nödvändigt i Finland, därför att landet har haft svårigheter att generera tillräckligt med sparande.)

Vi menar därför att den fortsatta debatten i Sverige måste precisera varför iakttaga avarter av lägenhetsägande uppkommer utomlands och undersöka i vad mån svenska lösningar skulle vara beskaffade med samma nackdelar. Vi

tänker oss då en debatt som arligt syftar till att finna lösningar, i stället för den nuvarande, där flertalet sakkunniga faktiskt arbetar i motsatt riktning.

Varför just bostadsrätt?

En del av de mål vi pekade på i vår förra artikel kan uppnås med ökat inflytande för hyresgästerna. Det går säkert att öka ansvarstagandet och möjliggöra egna arbetsinsatser i större omfattning än nu. Vi menar dock att de boende måste äga sina lägenheter i flerbostadshusen för att vi

skall komma tillrätta med åtminstone fyra problem på bostadsmarknaden, nämligen underhållet, kostnadsmedvetandet, stabiliteten i inkomstfördelningen och hyressplittringen (med dess följder för rörligheten). Dessa synpunkter utvecklades närmare i vår första artikel.

Varför skulle då ägandet ta formen av bostadsrätt, dvs ett indirekt ägande via en ekonomisk förening? Varför inte direkt ägande i form av andelslägenheter, aktielägenheter som i Finland, handelsbolag osv. Det finns ju många ägarformer! Vi har två typer av argument. För det första tror vi att Kooperationen som form är bättre agnad att skapa det mått av social gemenskap som är nödvändigt för att samarbetet och självförvaltningen skall fungera. För det andra är bostadsrätt en agandeform som vi redan har för knappt en halv miljon hushåll, och som dessutom är väl förankrad i det svenska samhället, både juridiskt och politiskt. Bostadsrattslagen finns redan, och de boende får därigenom en rättstrygghet som andra oprövade och politiskt omstridda former inte skulle kunna erbjuda förrän efter ett årtionde eller mera.¹

Vi vill å andra sidan understryka att vi förespråkar ett verkligt ägande, även om det är indirekt via en ekonomisk förening. Ägarna, dvs bostadsrattshavarna, skall själva besluta i förvaltningsfrågor och ta ansvaret för sin förvaltning genom att vardena på deras bostadsrätter bestäms på en fri marknad för bostadsrätter. Många i det nuvarande bostadsetablissemanget eftersträvar en ordning där centrala organisationer både principiellt och i praktiken bestämmer hur fastighe-

terna skall förvaltas, samtidigt som medlemmarna vid flyttning skall vara tvungna att sälja sina bostadsrätter till föreningen eller centralorganisationen till (ett inflationsjusterat) inköpspris. Det systemet är inget annat än en form av hyresrätt där den egna insatsen fungerar som en depositionsavgift.

Vårt förslag är alltså att hyresgästerna skall överta sina bostäder genom att bilda bostadsrättsföreningar i enlighet med nu gällande lagstiftning. Det nya ligger på tre olika plan. För det första tänker vi oss några ändringar i lagstiftningen för att bostadsrättsföreningar skall fungera bättre. Dessa behandlas nedan. För det andra förespråkar vi att samhället skall stimulera en övergång från hyresrätt till bostadsrätt genom att underlätta finansieringen, genom att sälja bostadsfastigheter till hyresgästerna i allmännyttiga bostadsföretag, när dessa begär det, och genom att införa viss lagstiftning om villkor vid övergång till bostadsrätt. För det tredje vill vi att bostadsrättsföreningarna skall stå långt mera fria från de centrala organisationerna (HSB, Riksbyggen, BR) och kunna utvecklas längs många olika vägar.

Övergångs- och värderingsfrågor

Initiativet till att bilda en bostadsrättsförening i ett hyreshus och köpa fastigheten kan givetvis komma från både hyresgästerna och fastighetsägarna. Något tvång skall inte förekomma. Om riksdagen har beslutat att uppmuntra övergång till bostadsrätt föreligger emellertid ett folkligt stöd för tanken, som rimligen måste innebära att de kommunala bostadsföretagen inte kan motsätta sig utvecklingen.

Eftersom vi menar att fastigheterna skall övertas till marknadspris finns det inte heller anledning att vanta sig något allmant motstånd från privata fastighetsägares sida. För att det skall bli en övergång skulle också krävas att hyresgäster

¹ Vi menar dock inte att andra agandeformer skall förbjudas. Det ligger ett stort värde i att enskilda människor och små grupper har möjlighet att välja nya institutionella lösningar. Däremot tror vi att den här föreslagna lagstiftningen i huvudsak skulle slå ut de idag aktuella alternativen med konventionell beskattning (andelslägenheter, handelsbolag etc).

som tillsammans har lägenheter vilkas värde uppgår till minst 60 procent av hela fastighetsvärdet går med i föreningen från starten. Villkoret för en sk äkta bostadsrättsförening skall alltså vara uppfyllt.

De hyresgaster som inte vill gå med i föreningen kan stanna kvar som hyresgäster med besittningsskydd. Sådana lägenheter får inte säljas till någon enskild utan måste vara föreningens egendom. Så länge en sådan hyresgäst bor kvar har han dessutom alltid förköpsrätt till sin lägenhet. Däremot måste han då köpa den till det marknadspris som gäller vid koptillfället. Detta torde normalt innebära en viss förlust, såsom framgår av avsnittet nedan om värdering.

Hyresgästerna skall också ha förköpsrätt då en bostadsfastighet bjuds ut, även före kommunen. Om en privat fastighetsägare ingår avtal om försäljning kan alltså hyresgästerna gå in och kräva att få köpa fastigheten till det överenskomna priset, om de bildar en bostadsrättsförening som uppfyller de krav vi har beskrivit. Om kommunen av stadsplaneskäl eller dylikt anger sig behöva en fastighet som hyresgästerna vill köpa måste den stödja sig på expropriationslagstiftningen.

Med denna upplaggnig blir det omöjligt för fastighetsägaren att bilda en bostadsrättsförening och sedan sälja bostadsrätterna till marknadspris, som nu ofta sker. Fastigheten varderas såsom hyresfastighet utifrån antaganden om de hyresintäkter som fastigheten kan generera. Värdering sker på dessa grunder av redan existerande värderingsinstitut och skall godkännas av de sk intyggivarna². Priset får då inte sättas "påtagligt" högre än det fastighetsvärde som hyresfastigheten har vid gallande bruksvärdeshyror. De vinster som kan uppkomma genom övergång från konventionell beskattning och bruksvärdeshyror till schablonbeskattning vid bostadsrätt till-

faller alltså inte fastighetsägaren, såsom ofta sker idag.

Stadgar

De stadgar som skall gälla i bostadsrättsföreningen behöver inte avvika från de monsterstadgar som idag kan fås från HSB, Riksbyggen eller Stockholms bostadsföreningars centralförening. Dessa är anpassade till redan existerande lagstiftning (bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, kommunalskattelagen, taxeringslagen, bokföringslagen osv). Vi anser dock att det bör finnas lagstiftning som hindrar innehav av mer än en bostadsrätt. Den regeln skulle ibland drabba hushåll som har anledning att ha tillgång till två bostäder, men vi tror ändå att den måste finnas för att skydda en bostadspolitisk idé mot urartning.

Vidare skall den regeln kvarstå enligt vilken en bostadsrättsinnehavare får hyra ut sin lägenhet om beaktansvärda skal föreligger, men endast efter godkännande från föreningens styrelse. Styrelsen kan därmed skydda föreningen mot en utveckling där verksamheten och engagemanget skadas, så att idén med föreningen förfuskas. Bostadsrättsinnehavaren skyddas i sin tur (redan idag) från övergrepp från föreningens sida genom att obilliga krav kan prövas av hyresnämnden.

Existerande centralorganisationer (HSB, BR, Riksbyggen, Fastighetsägarförbundet) skulle givetvis ha viktiga uppgifter vid dessa overtaganden genom att i

² Intyggivarna, fn knappt 40 personer utsedda av Bostadsstyrelsen, har till uppgift att före upplåtande av bostadsrätt intyga att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder. Bostadsrättslagen § 4 måste kompletteras på följande sätt: "Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen vilar på tillförlitliga grunder och att anskaffningskostnaden motsvarar den vid full konkurrens i produktionsledet samt att den inte påtagligt överstiger marknadsvärdet för fastigheten som hyresfastighet".

konkurrens med privata konsultföretag erbjuda juridisk och finansiell expertis, mönsterstadgar, litteratur, kurser för styrelsemedlemmar och bostadsrättsinnehavare osv.

Finansiering, beskattning och samhällsekonomiska konsekvenser

Finansieringsproblemen vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan givetvis se mycket olika ut beroende på lånebild och priset, vilka i sin tur oftast hänger ihop med fastighetens ålder. Problemen skall inte överdrivas. I dagsläget är övergång till bostadsrätt vanligast i attraktiva innerstadshus i storstäderna, och ofta lyckas fastighetsägaren sälja till det höga pris som fastigheten i dagsläget betingar när den disponeras med bostadsrätt. Befintliga lån blir då en liten andel av priset och finansieringsbehoven stora. Dessa fall dominerar vår föreställningsvärld.

Vid en mera omfattande, av samhället uppmuntrad övergång blir överlåtelsevärdena annorlunda. Den övervaldiga delen av bostaderna skulle ligga i nyare fastigheter och utanför storstadernas centra. Priserna där skulle vara mycket rimliga och de existerande lån som de nya ägarna skulle överta uppgår normalt till en hög andel av överlåtelsevärdena. Det kraftigt ökade utbudet av bostadsrätter skulle samtidigt eliminera det överpris som idag håller upp priserna även i gamla privatägda fastigheter³.

Enligt de regler vi talar för blir värderingen dessutom låg i de attraktivaste fastigheterna genom att den anknyter till marknadsvärdet vid uthyrning. I nyare fastigheter i det allmännyttiga beståndet skulle lånen ligga uppe i nära 100 procent av överlåtelsevärdet. I en äldre inner-

stadsfastighet är kanske 30–40 procent en vanlig siffra, såvida inte fastigheten nyligen reparerats eller bytt ägare.

Priset vid en värdering av den typ vi förespråkar skulle i dagsläget oftast komma att ligga i intervallet 700–1 100 kr/m² primär bruksarea. En normallägenhet på 70–90 m² skulle alltså kosta 50–100 000 kronor. Härav skulle i många fall två tredjedelar eller mera redan vara finansierat genom existerande lån, som kan övertas. Ett ganska normalt fall skulle innebära att insatsen blev ca 25 000 kronor för hyresgästen som skall bli bostadsrättsinnehavare, och att föreningen kunde överta existerande lån utan ny finansiering. Upp till 70 procent skulle utgöra lån mot säkerhet i fastigheten (inteckning) och skulle alltså inte kräva någon prövning av den enskilda bostadsrättsinnehavarens ekonomi.

Innerstadshus och vissa äldre fastigheter i allmännyttan skulle emellertid kräva ytterligare finansiering. Det skulle då vanligen vara fråga om belopp av storleksordningen 10–30 000 kr per lägenhet, och från några hundra tusen kronor till en miljon kronor per fastighet beroende på fastighetens storlek. Här finns flera lösningar. Vi har tidigare pekat på möjligheten att för rena bottenlån låta SPINTAB, BOFAB och stadshypoteksföreningarna gå in och ge inteckningslån till de nya föreningarna och samtidigt placera motsvarande belopp i obligationer hos säljaren. Rent tekniskt skulle detta kanske få ske genom att säljaren får en revers plus inteckningar av föreningen som han kan byta mot bostadsobligationer som, trots frånvaro av egentlig andrahandsmarknad, ändå är en mera likvid tillgång. Inneborden av en sådan operation är givetvis att säljaren ligger kvar med en del av kopeskillingen placerad i bostadssektorn.

Vanligen torde dock bankerna kunna träda in på helt normalt marknadsmässigt sätt och finansiera det som fattas

³ Däremot elimineras givetvis inte innerstadslägenheternas lägesranta, som ju beror på att centralt belägna bostäder är mera värdefulla under alla system.

upp till ungefär 70 procent av överlåtelsevärdet. Så sker idag vid fastighetsaffärer, och en rätt betydande del av de tillkommande bostadsrättsföreningarna skulle köpa fastighet just när den bjuds ut till försäljning. Därvid uppkommer ingen ytterligare belastning på kreditmarknaden genom övergången till bostadsrätt.

Givetvis ökar emellertid omsättningen mycket kraftigt på fastighetsmarknaden om reformen lyckas med uppsåtet att få igång en omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Till den del säljarna inte ligger kvar med pengar upp till 70 procent av överlåtelsevärdet, antingen direkt genom säljarrevers eller indirekt genom att få bostadsobligationer, måste bankerna låna ut dessa pengar. Skapar detta några problem för kreditmarknaden och den samhällsekonomiska balansen?

Uppenbarligen sjunker bankernas kassa- och likviditetskvoter, och om de är fullt upplånade måste de dra ner något på andra krediter. Detta kan givetvis motverkas av Riksbanken med ändrade kvoter, men det kan inte göras utan en analys av vad säljarna gör med sina pengar. De allmännyttiga företagen placerar dem rimligen i bostadssektorn eller förbättrar sin likviditet. De stora privata fastighetsägarna typ Diligentia investerar sannolikt i kommersiella fastigheter eller i värdepapper (aktier m m). Många enskilda fastighetsägare kan rentav tänkas öka sin konsumtion något eller flytta till Spanien med köpeskillingen för att njuta sitt otium. I huvudsak torde de emellertid placera intäkterna finansiellt i Sverige.

Vi förfogar inte över någon ekonometrisk modell som lämpar sig för en simulering av effekterna. Vi kan emellertid inte se att effekterna koncentreras till något område, där de blir dramatiska. Vissa marginella forskjutningar i vardena av olika tillgångar torde uppkom-

ma, men knappast någon påtaglig forskjutning, tex från investeringar till konsumtion eller från bostadsinvestering till andra investeringar.

Ett räkneexempel kan få illustrera. Antag att vi under övergångsperioden på 80-talet efter hand kommer upp i så mycket som 100 000 lägenheter per år som omvandlas från hyres- till bostadsrätt. Antag att hälften av dessa kräver en finansiering upp till 70-procentgränsen med i genomsnitt 15 000 kr. Vi skulle då få ett extra kreditbehov på 1,5 miljarder kr per år. Då nyinvesteringarna i bostadssektorn fn uppgår till över 20 miljarder kr per år är detta givetvis inte ett samhällsekonomiskt försumbart belopp, men det är inte heller direkt omvälvande.

Låt oss, innan vi ytterligare begrundar de samhällsekonomiska effekterna av denna finansiering, se på de boendes egen insats. Denna skulle variera från ett par tusen kr i relativt nya allmännyttiga fastigheter till 20 000 à 30 000 kr i äldre och särskilt då privatagda fastigheter. Många köpare har ett litet sparkapital eller kan snabbt få sparlån på belopp från 2 000 till 10 000 à 15 000 kr. Där detta inte går eller inte räcker får man ordna ett system för belåning av bostadsrätten. Denna är enligt svensk lag los egendom och därmed inte inteckningsbar. Vi ser ingen anledning att ändra på detta utan tänker oss att bostadsrätten likafullt kan fungera som pant. I många fall torde med hjälp av sådan pantsättning hushållen kunna losa sin finansiering av insatsen själva. Detta betyder att *endast en långivare kan ifrågakomma för rent personliga lån*. Vid belåningen med bostadsrätten som säkerhet skall då styrelsen för föreningen påteckna lånehandlingen samt anteckna långgivaren så att denne kan underrättas om bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen § 33 har förverkat nyttjanderätten till lägenheten.

Bla för att trygga långgivarens fordran

gäller enligt § 37 att föreningen skall sälja bostadsrätten på offentlig auktion om annat inte överenskommes. För att ytterligare trygga långgivaren bör bostadsrättslagen kompletteras med att långgivaren kan tvinga fram en offentlig auktion om hans intresse annars åsidosätts.

Denna förenklade hantering av säkerheter vid lån föreslås för att inte i onödan belasta banker, hypoteksforeningar m fl med de betungande rutiner som införandet av ett inteckningsinstitut för enskilda lägenheter i flerbostadshus skulle medföra.

För att bostadspolitikens sociala mål skall nås måste emellertid även ett samhällsligt borgenssystem inrättas. Detta kan eventuellt utvecklas ur riksbankens redan existerande bosättningslån. Alternativt kan kommunerna eller länsbostadsnämnden gå i borgen.

Det inses nu lätt att den stabiliseringspolitiska effekten avgörs av amorteringsvillkoren och skattesystemet. Låt oss först se på amorteringsfrågan. Både supplementära lån upp till 70 procent av överlåtelsevärdet och lån till del av den egna insatsen bör ges en någorlunda hög amorteringstakt, dvs ett högt sparande, varierande från 20 år till kanske 5 år ju högre upp man kommer i lånestrukturen. Genom att åstadkomma en lämplig amorteringstakt kan man i princip driva fram en jämvikt på kapitalmarknaden. Vi skulle få en viss belastning de första åren men skulle sedan låta en neddragning av den privata konsumtionen finansiera en successiv övergång till bostadsrätt i hyreshusbeståndet. En annan fördel med att inte ha alltför förmånliga amorteringsvillkor är givetvis att detta motverkar uppgången i priserna på bostadsrätter.

Vi raknar alltså med att hushållen är mera villiga att acceptera en uppbromsning av den privata konsumtionen, om skälet är ökat sparande i den egna bostaden, än om samma uppbromsning skall

åstadkommas genom höjda skatter, sänkta transfereringar till hushållen eller dylikt. Den egna insatsen på 2000 kr till 30000 kr som det vanligen skulle bli fråga om, bör också jämföras med kostnaderna för tex nya bilar. Det går en personbil på var tredje person i landet och det säljs över 200000 nya bilar varje år till priser som i huvudsak ligger i intervallet 40000–65000 kr.

Skattefrågor

Beskattningsfrågan är komplicerad. Vi har givetvis inte haft möjlighet att göra kalkyler utan vill bara peka på tre principfrågor, nämligen beskattning av bostadstjänsten, dvs schablonintakten, realisationsvinstbeskattning och avdragsrätten för räntor. Ett huvudsyfte bör vara att göra skattesystemet neutralt mellan småhus och bostadsrätt för att inte driva fram överinvesteringar i småhus på flerbostadshusens bekostnad och för att göra förmogenhetsfördelningen mera robust mot förändringar i inflationstakt och dylikt. Vi finner det darfor självklart att schablonintäkt beräknas och beskattas på samma sätt som för småhus. Taxeringsvärdet skall då givetvis grundas på marknadsvärdet, även om överlåtelsevärdet har satts lägre, såsom vi förespråkade ovan.

Realisationsvinstbeskattningen är en central fråga eftersom det vid en övergång av den typ som har föreslås blir betydande realisationsvinster i äldre privata fastigheter när så småningom de första bostadsrättsinnehavarna säljer sina lägenheter. Reavinstskatten bör kunna vara densamma som för småhus, dvs inflationen rensas bort helt eller delvis, varefter återstående realisationsvinst läggs på toppen av inkomsten och beskattas med marginals-katten. Detta betyder att den som varit med och bildat bostadsrättsförening och därvid fått en bostadsrätt i en valbelägen innerstadslagenhet för 100000 kr, varav egen insats

30 000 kr, och sedan säljer denna något år senare för 220 000 kr får mer än 70 procents marginalskatt på dessa 120 000 kr. Denna effekt finner vi rimlig. Idag betalar de som bor i äldre hyreshus och särskilt då i innerstaden i storstäderna en hyra som ligger långt under marknadschyran. Vi tillåter inte höjningar av två skäl. Dels vill vi inte låta fastighetsägarna få denna värdestegring, dels vill vi inte låta de nuvarande hyresgästerna oväntat drabbas av stora hyreshöjningar som de ofta inte skulle kunna betala.

Den övergång till bostadsrätt vi föreslår ger en ganska god lösning på dessa problem. Det blir ingen omfördelning till fastighetsägaren, och de som bor i lagenheterna idag får ingen kostnadshöjning. Problemet med det nuvarande systemet är att den stora förmån dessa hyresgäster åtnjuter går förlorad om de flyttar, vilket minskar rörligheten till nackdel för alla. Vid övergång till bostadsrätt på föreslagna villkor kan de som inte värderar bostaden och dess läge tillräckligt flytta och får då en del av förmånen med sig kapitaliserad, medan den största delen dras in till stat och kommun.⁴

För att förhindra skattesmitning föreslår vi vidare att föreningen skall vara skyldig att uppge vilka bostadsrätter som bytt ägare under året i dess fastighet. Detta skulle ge ett slags likformighet med behandlingen av småhus, där ny ägare genom lagfart blir registrerad i fastighetsregistret. Man kan dessutom övervaga att införa en regel enligt vilken kopet av en bostadsrätt inte blir godkant förrän realisationsvinstskatten har erlagts. Därmed skapas ett intresse hos köparen att se till att det går rätt till.⁵

Avdragsrätten för låneräntor har varit ett stort problem för bostadskooperationen genom det numera välbekanta fenomenet att underskottränteavdrag "fryser inne". Detta föreslår vi lösas genom att följande passus införes i skatte-

lagstiftningen (efter bearbetning av juridisk expertis): "Medlem i äkta bostadsrättsförening får dra av de avgifter till föreningen som motsvaras av de rantor för föreningens lån som belöper på andelen minskad med schablonintakten på andelsvärdet".

Ett problem i vårt förslag är att räntan på vissa av de lån som skulle komma att övertas är låg genom statliga rantesubventioner som tillkommit för att kompensera för innefrusna ränteavdrag. Rimligen bör dessa rantesubventioner då minskas för att även i detta avseende få jämställdhet med småhusen. Vidare bör eventuella beskränningar av rätten att dra av rantor helt samordnas med motsvarande behandling av småhusägarna och inforas samtidigt med vår föreslagna reform av bostadsrattsbeskattningen för att inte skapa osakerhet kring innebörden av en övergång till bostadsrätt.

Vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet skall medlemmen ta upp som intäkt av kapital den erhållna chyran. Avdrag får göras för sådana avgifter och andra inbetalningar till föreningen som inte räknas som kapitaltillskott⁶.

⁴ Denna lösning ligger nära den Guy Arvidsson kom till i en uppmärksam valfärdsteoretisk analys (Arvidsson [1969]).

⁵ Ett annu djärvare grepp vore att inrätta en bostadsrättsfond på länsnivå med uppgift att gå med vinst och med forkopsrätt på bostadsrätter. Den skulle från bostadsrättsföreningen få upplysning om varje försäljning av en bostadsrätt. Om försäljningspriset verkar ligga under marknadspriset skulle fonden gå in och utnyttja sin forkopsrätt. Den skulle därvid vara underkastad kravet att sälja bostadsrätten inom 3 månader till ett högre pris. Metoden skulle om den skottes väl eliminera överlåtelser med pengar under bordet.

⁶ Detta skulle i och för sig innebära att medlemmarna i samband med omfattande reparationer i princip kan hyra ut lagenheter till varandra eller till utomstående och sålunda få fram motsvarande underskott som i andelshus. Rimligen bör dock frågan om den skattemässiga behandlingen av reparationer lösas på något annat sätt, återigen med likabehandling av småhus.

Att acceptera höga överlåtelsevärden

Uppenbarligen är många människor även utanför bostadsetablissemanget bekymrade över risken för "spekulation i bostadsrätter", med extremt höga överlåtelsevärden som skulle göra det omöjligt för vanligt folk att skaffa sig en sådan bostad. Det finns många argument mot den synpunkten.

För det första är det mycket få lägenheter som har en hög lågesränta. Problemet är att dessa dominerar i nyhetsförmedlingen, trots att de knappast utgör mer än någon procent av hela beståndet. Vi finner det orimligt att detta fåtal skall få utgöra ett hinder mot en angelagen reform för miljoner människor i landet. För det andra är det så att när vi håller mycket låga hyror i dessa välbelägna fastigheter idag, åtnjuter de boende där en enorm förmån utan beskattning och utan att de kan sägas ha utvalts såsom särskilt förtjänta. Om de får ta över med bostadsrätt till värden som kommer ur en fastighetsvärdering baserad på hyresintakter, åtnjuter de fortfarande samma förmån. När de säljer sin bostadsrätt får de mycket betalt därför att de kapitaliserar den förmån de redan har som boende. Men då blir den också beskattad med hög reavinstskatt. Varför skulle vi med jämnmood låta folk skattefritt åtnjuta förmånen som boende, men hetsa upp oss när de äntligen låter samhället beskatta bort 60–80 procent av förmånen?

För det tredje är det knappast ett socialt rättvisekrav att göra de mest attraktiva bostäderna i Stockholms innerstad tillgängliga för människor som inte kan eller vill betala mycket höga bostadskostnader. Skälet är att de 10000 lägenheter som det kan vara fråga om aldrig kan stå till förfogande för oss vanliga människor utan bara för ett försvinnande litet fåtal. Det är kanske mera socialt att låta välbärgade betala hög skatt för att bo där och använda skatteintäkterna för

mera angelagna bostadssociala ändamål. Alternativet är att vi alla hjälps åt att via skatten betala för att en extremt liten minoritet skall kunna bo där billigt.

För det fjärde har HSB undersökt vissa förhållanden i samband med överlåtelser av bostadsrättslägenheter i Stockholm år 1978 (HSB [1979]). Den undersökningen visar att de som övertog bostadsrätter inom HSB Stockholm utgjorde ett fullgott tvärsnitt av befolkningen vad gäller yrken och inkomster. Någon segregationstendens kunde inte spåras, trots att överlåtelsevärdena var helt fria och enligt allmän uppfattning uppskrivade.

Verksamheten i föreningarna

Som vi framhöll ovan ser vi inget större behov av att ändra i bostadsrättslagen utom i de uttryckligen namnda avseendena. Vi tror inte heller att man skall försöka låsa fast verksamhetens inriktning och omfattning i bostadsrättsföreningarna med lagstiftning. Vid övergång till bostadsrätt får man anta att säljaren (allmännyttigt bostadsföretag eller privat ägare) skriver kontrakt om eventuell service från förre ägaren i form av bokföring, maskinskötsel, underhåll osv. Åtskilliga människor arbetar med fastighetsskötsel och måste ha trygghet vid dylika övergångar. MBL-avtalen mellan Fastighetsanställdas förbund och FF (Fastigheternas förhandlingsorganisation) respektive KAB (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Förhandlingsorganisation) får då ta in regler för att skydda de fastighetsanställdas intressen. Ändringar innebärande att medlemmarna söker sköta mera av fastighetsförvaltningen genom eget arbete torde få komma successivt och bygga på erfarenheter från både den egna föreningens och andra föreningars arbete. Det är fråga om att skapa en miljö för social förändring, inte att låta några centrala makthavare foreskriva hur det skall

gå till. Experiment i en pluralistisk miljö är nödvändig för att låta människorna utveckla livsstilar på egen hand, i stället för att styras av byråkrater.

En sådan kreativ utveckling förutsätter givetvis att den institutionella ramen inte formlar föreningarna. Dessa skall därför inte vara bundna att utnyttja någon centralorganisations service. De centrala organisationerna skall arbeta i konkurrens med varandra och med fristående företag, när det gäller konsulttjänster, reparationer, fastighetsskötsel osv. Föreningarna skall inte vara tvungna att vara medlemmar i någon centralorganisation och skall inte avhända sig någon betydande del av sin suveränitet till dessa.

Egenarbetets möjliga omfattning och karaktär har förtjänstfullt, ehuru föga generöst, fått en första genomlysning av Janson, Mildner och Hjärne [1979]. De påminner om den tekniska utvecklingens betydelse, som gör det lättare för amatörer att sköta vissa uppgifter, framför allt målning, men svårare att klara sådan verksamhet som alltmera sköts med maskiner för snöröjning, gräsklippning osv. Utrymmet (och vår egen arbetssituation) hindrar oss att gå in på detta stora och intressanta område. Vi är mera optimistiska om möjligheterna än Jansson mfl men tror att det krävs en mångårig process, där många människor genom sitt nya ansvar stimuleras att söka lösningar för att reducera kostnaderna, för att åstadkomma bättre trivsel osv. Vi tror också att den tekniska utvecklingen är delvis endogen även i fastighetsförvaltning och alltså efterhand levererar tekniska lösningar som är lämpliga för självförvaltning i flerbostadshus. Den nuvarande teknologin är utvecklad för ett boende med hård centralstyrning och med ett minimum av intresse och ansvarstagande från de boendes sida.

Vi tror också mera på den sociala kontrollen och gemenskapen i den foreslag-

na typen av boende än Jansson mfl.

Författarna har vid muntliga diskussioner mötts av påståendet att en övergång till ägda lagenheter i bostadshus och ökat egenarbete skulle vara ett sätt att möjliggöra skattefuskar genom att man skulle köpa tjänster svart. En sådan utveckling ter sig emellertid mycket osannolik. Det är mycket svårt att ha en icke redovisad parallell ekonomi, där föreningens kassor skulle få gå runt och samla in tex 200 kr av varje bostadsrättsinnehavare utan kvitto och sedan betala hantverkare, städare osv utan att kunna redovisa hur han har använt pengarna. Vi finner det orimligt att tro att inte ett sådant förfaringsätt skulle avslöjas av någon av medlemmarna.

Åtskilliga andra tekniska, institutionella och sociala problem kräver grundliga studier, innan några tekniska och institutionella lösningar kan föreslås. Framför allt gäller detta segregeringsfrågorna. Skall kommunen hjälpa människor med fysiska och sociala handikapp att kopa bostadsrätt eller att hyra i bostadsrättsförening? Dessa frågor måste då behandlas av personer som både är kunniga och inställda på att konstruktivt söka lösningar. Dessvärre har utvecklingen skapat en politisk situation där flertalet med kompetens på området tillhör de maktgrupper som anser sig ha starka skäl att bevara den rådande ordningen.

Referenser

- Arvidsson, G., [1969], Om bostadspolitik, skatter och valfärd. Ingår i *Bostadspolitik och samhällsplanering*, Stockholm
- Christensen, Bjerregaard-, J., [1978], *Ejeboliger, Lösningen i dansk boligpolitik*, Köpenhamn
- HSB, [1979], *Sammanställning av diverse uppgifter beträffande överlåtelse av bostadsrättslagenheter inom HSB Stockholm 1978* (Karl D. Ivre, red)
- Janson, P., Mildner, E., Hjärne, L., [1979], Ägarlagenheter i flerbostadshus. En kunskapsöversikt och några tankeexperiment. *Statens Institut för Byggnadsforskning Meddelande M79:15*, Gävle
- Lundgren, N. och Lönn, H., [1980], Gör hyresrätt till bostadsrätt, *Ekonomisk Debatt*, årgång 8, nr 4