

## Vilseledande om fördelar med bostadsrätt

*Det är segregationen, inte olika ägandeformer i sig, som gör bostadsrätten attraktivare än hyresrätten, hävdar Stig Tegle i en kommentar till Nils Lundgrens och Hans Lönnns artikel i Ekonomisk Debatt 4/80. □*

I *Ekonomisk Debatt* nr 4, [1980], argumenterade Nils Lundgren och Hans Lönn för ett överförande av hyreslagenheter till bostadsrättslagenheter. Hela Lundgren-Lönnns artikel bygger på att *ägandet* ger en mängd fördelar. Ägandet i artikeln är något abstrakt positivt. I verkligheten har dock ägandet av en bostad en mycket klar innebörd på svensk bostadsmarknad. För att visa detta kan vi dela upp marknadsvärdet av en bostadsrättslagenhet i huvudsakligen fyra delar: 1) lägesvärde, 2) spekulationsvärde (skattesubvention), 3) segregationsvärde och 4) residual.

Med andra ord betalar köparen av en bostadsrätt för läget, för värdestegrings- eller skattevinster och för att slippa vissa människor. Storleksordningen mellan dessa tre värden kan variera mellan olika tider och olika delar av landet. Residualen innehåller mest kvalitetsvärden (man betalar t ex mera för en modern lägenhet än en omodern).

### Segregationen

Faran för segregation tror jag är den avgörande nackdelen med bostadsrätt. Segregationsvärdet uppkommer om man är beredd att betala ett högre pris för en bostadsrätt än för en hyreslagenhet *även* om de båda lägenheterna har samma läge och standard och *även* om det inte fanns någon skattemässig skillnad. Sjalva kontantinsatsen slår ut en hel del familjer som förväntas ha negativa effekter på bostadsmiljön.

När Lundgren-Lönn diskuterar segregationsrisken pekar de på att segregation är "påtaglig redan idag under ett

system där hyresrätten är helt dominerande i flerbostadshuset". Här kan man hålla sig för skratt: Det är just därför att det också finns bostadsrätt som segregation uppstår! Några telefonsamtal till bostadsförmedlingar och socialförvaltningar i de större tätorterna skulle snabbt bekräfta detta. Lundgren-Lönn vill lösa problemet genom att överföra alla lägenheter till bostadsrätt, jag genom att överföra alla lägenheter till hyresrätt. Jag tror att en socialt rättfärdig bostadspolitik lättare kan bedrivas om alla lägenheter överförs till hyresrätt och blir föremål för obligatorisk bostadsförmedling.

### Decentralisering och självförvaltning

Lundgren-Lönn argumenterar för ägande av lägenheten genom att peka på vad som, enligt deras mening, blir de positiva följderna: möjlighet till ökat egenarbete, decentralisering och självförvaltning, ökat kostnadsmedvetande, bättre kontakt med grannar etc. Nu menar jag att allt inte beror på om man äger sin lägenhet, utan på *segregationseffekten*.

Denna segregationseffekt kan få positiva ekonomiska och sociala effekter genom bla 1) att de boende faktiskt bor kvar under längre tid och genom 2) att man får hyresgaster som planerar med längre tidshorisont. Ju längre man *planerar* att bo kvar, desto mera vårdar man bostadskapitalet och desto mindre blir anonymiteten med åtföljande positiva och självförstärkande effekter. Jag tror således inte man skulle upptacka någon skillnad mellan underhållet på en bostadsrättslagenhet och en hyreslagenhet, om dessa lägenheter beboddes med personer som alla planerar att bo kvar t ex hela livet ut.

När det gäller självförvaltning och decentralisering håller jag helt med Lundgren-Lönn om att det är onskvart och möjligt. Likaså håller jag med om att det finns en hel del "surdegar" bland hyresgästforeningar, kommunala politiker och

allmännyttiga bostadsföretag som motarbetar detta. Men självförvaltning är möjlig och håller redan så sakta på att genomföras inom delar av "allmännyttan", med bibehållande av hyresrätten. De kommunala flerfamiljsfastigheterna kan med fördel förvaltas av de boende, med kommunen kvarstående som ägare till bostadskapitalet.

Lundgren-Lönn menar också att kostnaderna skulle bli lagre genom ägandet. Den enda seriösa undersökning om detta som jag känner till är Janson mfl [1979]. Där anges den *maximala* kostnadsreduceringen av att hyresgästen utför och betalar för *allt* periodiskt underhåll till 80 kr/mån (28 kr/mån för delar av det löpande underhållet) samt den *maximala* kostnadsreduceringen till följd av beteendeförändringar till 95 kr/mån. (Siffrorna gäller en 90 kvadratmeter stor lägenhet och är en uppräknig till 1980 års kostnadsnivå i flerfamiljsfastigheter.) Dessa kostnadsreduktioner är ej realistiska, bla eftersom alla hyresgäster inte kan utföra allt underhåll.

Speciellt vad gäller reparationer och underhåll menar Lundgren-Lönn att ägandet är avgörande. Så vitt jag förstår antar Lundgren-Lönn en perfekt bostadsmarknad, där varje reparation/underhållsåtgärd omedelbart kapitaliseras i marknadsvärdet. Om man rensar för inflations-, läges- och skattesubventionseffekter är detta i hög grad tveksamt för dagens svenska bostadsrättsmarknad.

Lundgren-Lönns tyngsta argument är dock att den boende investerar mera och underhåller bättre, när han/hon äger än när han/hon hyr sin lägenhet. Om vi bortser från segregationsdelen i denna skillnad, tror jag att också detta argument är vilseledande. Orsaken är att bostadsrätten är en *kollektiv* boendeform med däri ingående besluts- och samordningsproblem. Det verkar som Lundgren-Lönn satt likhetstecken mellan bostadsrätten och *villaägandet*, vilket är felaktigt.

Samma fel gör Lundgren-Lönn när de talar om det myckna egenarbetet i bostadsrättsföreningar. Enligt HSBs och Riksbyggens erfarenheter (refererade i

Janson [1979]) är tendensen klar mot en allt *ökande* andel köpta tjänster, även för sk inre reparationer.

### Skatter och boendekostnader

Alla som sysslat med bostadsförvaltning känner de små möjligheterna till märkbara kostnadsreduceringar *nar fastigheten väl är byggd*. Over halften av hyran utgörs av uppvärmningskostnader och kapitalkostnader; denna andel är dessutom stigande. Resten av hyran utgörs av kostnader för drift och underhåll. En verkligt kännbar kostnadsreducering kan dock ske via politiska instanser: *kommunen* bestämmer avgifter för el och vatten, kommunalskatten och delar av bostadsbidraget, medan *staten* bestämmer hela skatte- och subventionssystemet. Det är därför ett verkligt understatement när Lundgren-Lönn säger att det inte finns någon "part för hyresgästerna att förhandla med om lägre hyror utom skattebetalarna, som till större delen utgörs av hyresgästerna själva".<sup>1</sup> Skatte- och subventionssystemet är enligt min mening orättvist vad gäller fördelningen av boendekostnader; detta kan rättas till, om den politiska viljan finns, *utan* att man både komplicerar och försämrar systemet genom att omvandla alla lägenheter till bostadsrätter.

Oavsett Lundgren-Lönns syfte tror jag att deras förslag innebär ökad handel med bostäder och därmed en försvårad fördelningspolitik. 60-talets välfärdsdiskussion byggde mycket på att alla icke önskvärda fördelningseffekter skulle kunna skattas eller subventioneras bort av den välinformerade staten. Så vitt jag förstår är det få ekonomer som nu delar denna uppfattning. Man kan inte bortse från fördelningseffekterna. Mitt intryck är att Lundgren-Lönn är kvar på 60-

<sup>1</sup> Det sistnämnda är dessutom fel i sak eftersom det nuvarande skatte- och subventionssystemet innebär en enorm *omfördelning* till förmån för framförallt egnahemsägare.

talet, när de skriver att "inget hindrar statsmakterna från att beskatta olika boendekategorier på det sätt som enligt den demokratiska processen betraktas som rättvist".

*Stig Tegle\**

**Referenser**

- Lundgren, N., och Lönn, H., [1980], "Gör hyresrätt till bostadsrätt!", *Ekonomisk Debatt*, årg 8, nr 4
- Janson, P., Mildner, E., och Hjarne, L., [1979], "Ågarlägenheter i flerbostadshus", *Meddelande/Bulletin M 79:15*, Statens Institut för Byggnadsforskning, Gavle

---

\*Författaren är doktorand i nationalekonomi vid Lunds universitet.