

Nystart för ägandet

Kolumn



Lars Jonung

BOSTADSMARKNADEN är en utomordentligt viktig marknad. Först och främst för att vi ska finna ett hem vi trivs med. En väl fungerande bostadsmarknad är dessutom en central förutsättning för rörligheten på arbetsmarknaden, för integrationen av nya grupper i samhället och för människors möjlighet att bygga upp ett eget sparande. Vi ska snabbt och till ett rimligt pris kunna finna den bostad som passar oss i olika faser av livet.

Så bör och så kan den svenska bostadsmarknaden fungera. Tyvärr är så inte fallet. Skälet är att den har skadats av en destruktiv bostadspolitik, som gett upphov till bostadsbrist, bostadsköer, monopol, privilegier, ineffektiviteter, inlåsnings, oförtjänta och godtyckliga förmögenhetsvinster, omfattande segregering samt politisk, facklig och privat korruption och mygel.

Detta är resultatet av den så kallade sociala bostadspolitikerna som lanserades i skuggan av andra världskriget. Den har hindrat bostadsmarknaden från att fungera som en marknad med fri prisbildning. Därmed har den skapat och fördjupat de problem som den utgett sig för att lösa.

NU HAR DEN NYA regeringen en unik möjlighet att rensa upp i det bostadspolitiska träsket. Vilka åtgärder bör då stå högst på dagordningen?

Vi vet vad regeringen inte bör göra. Så länge som vi har ett reglerat pris under marknadspriset går det inte att bygga sig ur problemen: att bygga bort köerna har varit ett misslyckat mål sedan mer än sextio år tillbaka. Det går inte heller att riva sig ur eländet som staten nu gör genom att finansiera rivningen av bostäder på orter där den så kallade allmännyttan har förbyggt sig. Att subventionera med högre bostadsbidrag eller mer stöd till nybyggnation är ingen lösning.

I dag behövs ett åtgärds paket som snabbt leder till ett effektivare utnyttjade av det befintliga bostadsbeståndet. Ett första steg bör därför vara att omedelbart införa ägarlägenheten som ny juridisk ägandeform vid sidan av de två som dominerar i dag: småhusägandet och bostadsrätten.

Ägarlägenheter öppnar omedelbart för en bred och effektiv hyresmarknad för lägenheter med en fri prissättning av hyran - som fallet är i andra länder med ägarlägenheter.

Att äga sin lägenhet är detsamma som att äga ett vanligt småhus med tillägget att man blir medlem i en samfällighet som ansvarar för hela fastighetens skötsel. Man har lagfart på sin lägenhet. Man kan därför köpa, sälja, in-teckna, belåna och hyra ut sin ägarlägenhet på samma sätt som man i dag gör med ett småhus. Jämfört med den komplicerade bostadsrätten är ägarlägenheten enklare att förstå och hantera för alla parter. Den fungerar utmärkt utomlands. Se bara på Norge, Finland och Danmark.

REGERINGEN TÄNKER underlätta omvandlingen av hyresrätter i den så kallade allmännyttan till bostadsrätter. Detta är ett gyllene tillfälle att samtidigt införa ägarlägenheter: hyresgäster som så önskar kan då direkt övergå till ägarlägenheter. Naturligtvis bör även bostadsrätter kunna förvandlas till ägarlägenheter.

Ett andra steg för att nå en bättre bostadsmarknad är att införa, som i Belgien, standardiserade hyreskontrakt där besittningsskydd, tiden för uthyrning, indexreglering av hyran och annat anges. Syftet med sådana standardkontrakt är att få ned kostnaderna för uthyrning och skapa en rimlig balans mellan hyresgäst och ägare.

Samtidigt bör all uthyrning av såväl bostadsrätter som ägarlägenheter underlättas genom att enskild avtalsfrihet införs rörande hyran. I dagens system för bostadsrätter kan nämligen hyresgästen i efterhand kräva tillbaka en del av den avtalade hyran - ett förhållande som förgiftar varje försök att skriva ett trovärdigt hyreskontrakt. Hur många lägenheter står inte underutnyttjade, ibland även tomma, därför att ägaren inte vågar ta risken att hyra ut och tvingas betala tillbaka av hyresinkomsten.

För det tredje bör bostadsrättsföreningars rätt att vägra sina medlemmar uthyrning begränsas. I stället kan bostadsrättsföreningen få rätt att ta ut en ersättning när en bostadsrätt hyrs ut, på såg tio procent av hyran.

ETT SAMLAT ÅTGÄRDS PAKET av det här slaget skulle rivstarta bostadsmarknaden. Fler bostäder, såväl för

att hyra som att äga, skulle strömma ut på marknaden. Hyresläget skulle pressas nedåt. På många platser skulle bostadsbristen försvinna över en natt. På längre sikt bör målet givetvis vara att avskaffa den samhällsskadliga hyresregleringen.

Inom bostadspolitiken kan den nya regeringen raskt genomföra fundamentala reformer som ingen framtida regering kan, vill eller vågar ta tillbaka. Friggeboden, rätten att bygga en liten bod på sin egen tomt, blev en gång i tiden en framgångsrik innovation inom bostadspolitiken under en borgerlig regering. Nu är det dags för djärvare mål.