

Ombildningar i Göteborg

OM BOENDETS VILLKOR UR ETT REGIONPERSPEKTIV
VÄSTRA SVERIGE, SEPTEMBER 2021



Innehåll

Sammanfattning.....	2
Förord	3
Ombildningar i Göteborg	4
Ombildningar stärker kommunens kassa kortsiktigt	5
En socialt blandad stad	6
Ombildningar bidrar inte till minskad segregation.....	7
Hyresrätter bidrar till mångfald	8
Billiga hyresrätter ersätts med nya dyra	9
Risker och möjligheter för hyresgäster vid ombildning	10
Slutord	11
Referenser.....	12

Sammanfattning

Denna rapport visar att:

- Allmännyttan spelar stor roll för kommunens möjlighet att klara av sitt bostadsförsörjningsansvar att se till att alla människor har tillgång till en bostad.
- Att förvalta lägenheter är en god affär som ger kommunen en långsiktig ekonomisk avkastning
- Forskning visar att utbildningar inte bidrar till att minska segregationen. Tvärtom visar Stockholm att utbildningar tenderar att öka segregationen där färre har råd att efterfråga bostäder i centrala delar av staden. Samtidigt är det i områden med mycket hyresrätter som mångfalden är som störst i staden.
- Nybyggnation kan inte ersätta det befintliga beståndet eftersom hyresskillnader mellan befintligt bestånd och nyproduktion är stor
- I bostadsbristens Göteborg ser vi att vi behöver fler hyresrätter som många har råd att bo i. Därför är det viktigt att vi värnar om varje allmännyttig lägenhet som finns.

Förord

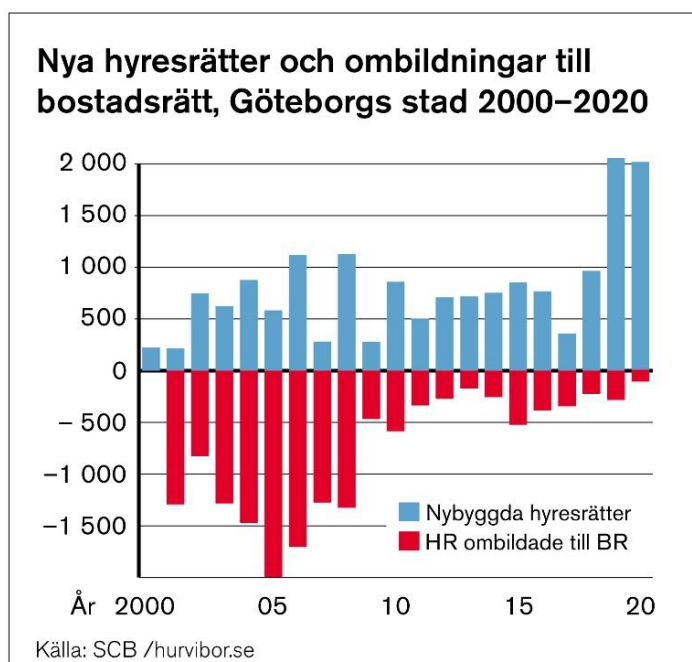
I Sverige har hyresrätten varit ett fullgott alternativ till ägt boende. På grund av historiska beslut kring allmännyttan, ett starkt rättsligt skydd för hyresgäster och en begränsning av de privata hyresvärdarnas hyresuttag har det inte varit så stor skillnad mellan hyrt och ägt boende. Sverige har haft en stor och stark allmännytta där andra värden fått styra allmännyttans roll och uppdrag, bland annat att verka för goda bostäder och samhällelig nytta. För allmännyttans del har utgångspunkten alltså inte varit att maximera vinsten och de privata hyresvärdarnas hyresuttag har begränsats till allmännyttans nivå fram till 2011 (då allbolagen förändrades). Hyran har därför motsvarats av hyresvärdens kostnader för underhåll och skötsel av huset och området.

Alla hyresgäster har en gång i tiden flyttat in i en hyresrätt och därmed, av sin fria vilja, valt just den boendeformen. Göteborg har en stor andel hyresrätter som är öppna för alla göteborgare. Enligt SCB är Göteborgs bostäder uppdelat på 45% hyresrätter, 28% bostadsrätter, 18% småhus, 5% specialbostäder (student- och äldre bostäder och bostäder till särskild avgränsad grupp) samt 4% övrigt boende eller att uppgift saknas (SCB 2020).

Under de senaste 20 åren har hyresbeståndet i Göteborg krympt genom ombildningar, driven av privata aktörer, och en otillräcklig byggtakt och nu hotas hyresgästernas trygghet bland annat med förslaget på ombildningar. I takt med att det äldre beståndet ombildas eller lyxrenoveras blir det allt färre billiga bostäder och kvar finns endast dyr nyproduktion. Var ska folk ta vägen? När hyresbeståndet blir allt färre riskerar hyresrätten att på lång sikt förvandlas till ett boende öppet för alla till ett boende för de som har det allra sämst ställt. Det vore en sorglig utveckling för Göteborg.

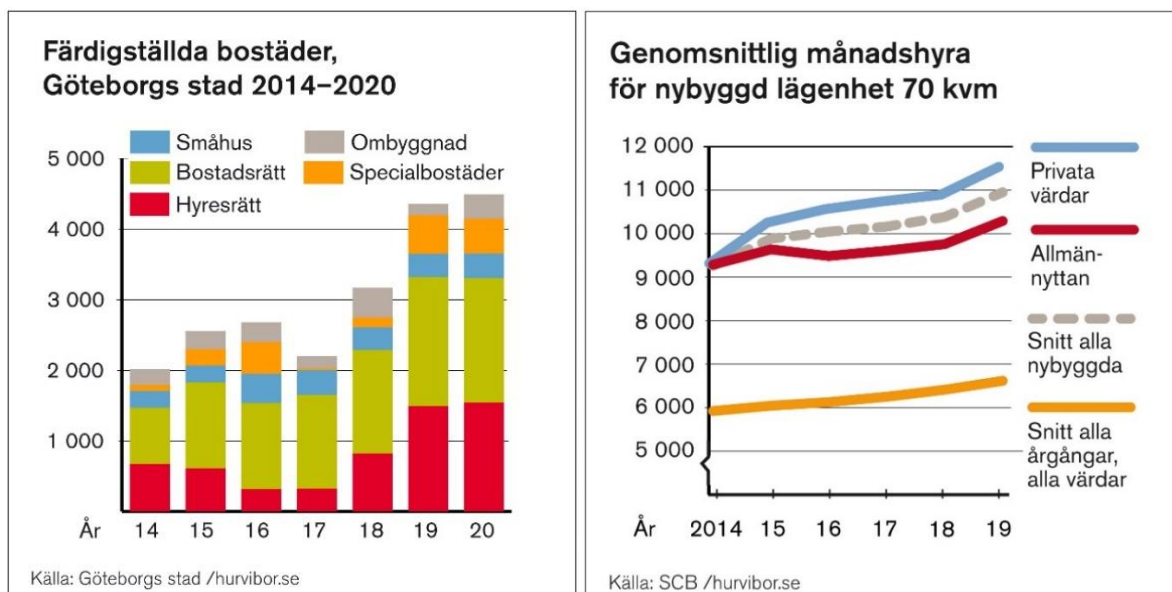
Ombildningar i Göteborg

Under början av 2000-talet försvann varje år tusentals lägenheter i Göteborg från hyresmarknaden. Det var huvudsakligen privata hyresvärdar som sålde fastigheterna till bostadsrättsföreningar. Totalt har 15 000 lägenheter ombildats i Göteborg på 20 år. De flesta av ombildningarna ägde rum före 2008 och efter det minskade antalet ombildningar, men det skulle dröja ända till 2019 innan det kom till nya hyresrätter i ordentliga volymer. Enligt en studie av CBA, har 70 procent av ombildningarna mellan 2003–2016 ägt rum i Centrum, Majorna–Linné och Örgryte–Härlanda (CBA, 2018).



Nu byggs det mycket i Göteborg, men så har det inte alltid varit. Bara 324 nya hyreslägenheter stod klara 2017, vilket var på samma rekordlåga nivå som året innan. Det är först de tre senaste åren som byggandet kommit upp i större volymer. Under 2020 blev antalet färdiga bostäder åter över 4 000, en nivå vi annars inte sett sedan mitten av 1970-talet. Man börjar också vara i fas med den byggtakt på 4 000–5 000 bostäder per år som långsiktigt anses vara nödvändig för att möta befolkningsökning och den underliggande bostadsbrist som uppstått efter många år med alltför lågt byggande.

Trots att det byggs hyresrätter har antalet hyresrätter endast ökat med 1 480 under hela 2000-talet. Det har byggts 16 637 hyresrätter och samtidigt ombildats 15 157 hyresrätter. Underskottet på vanliga hyresrätter är egentligen större eftersom det i SCB:s statistik ingår specialbostäder som studentlägenheter, äldreboenden med mera i siffrorna för nybyggda hyresrätter. Under perioden 2005–2020 handlar det om nära 4 000 specialbostäder som byggs i Göteborg. Räknar man bort dem finns det alltså cirka 2 500 färre vanliga hyresrätter i Göteborg nu än det gjorde år 2000.



I Göteborg har det främst byggts bostadsrätter. 2016 och 2017 var fyra av fem nya lägenheter i flerbostadshus bostadsrätter. Fortfarande 2020 är bostadsrätterna i majoritet i de nya flerbostadshusen, men snedfördelningen var större tidigare. Både 2019 och 2020 var 55 procent av de nya lägenheterna bostadsrätter. Det innebär att i relation till de andra upplåtelseformerna har hyresrättens andel minskat över tid.

Ombildningar stärker kommunens kassa kortsiktigt

Besluten till ombildning motiveras ofta av ideologiska, ekonomiska och bostadssociala argument. Ombildning kan användas för att kapitalisera kommunen som en del av investeringsstrategi eller att vinsten till viss del ska finansiera nyproduktion av hyresrätter. I Hyresgästföreningens rapport [”Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?”](#) (2021) beskrivs de olika mekanismer och resonemang som ligger bakom försäljning av allmännyttan utifrån kommuners ekonomi. Argumenten för ombildning stärks när det finns ett stort investeringsbehov, till exempel att kommunens låneskuld ökar, ratinginstituten sänder ut varningssignaler eller att det blivit allt svårare att uppnå de finansiella målen. Göteborg växer och ekonomin är stark, samtidigt som staden står inför stora investeringsbehov och risk för att skuldbördan ökar framöver. I Göteborgs investeringsbudget är den planerade investeringstakten hög. Göteborgs investeringsplan sträcker sig till 2029 och uppgår som mest till 17 miljarder under 2021, att jämföra med 8 miljarder under 2017. Dock bidrar de kommunala bolagen till att stärka kommunernas intäktsflexibilitet: från bostadsbolagen har det skapats ett jämt och positivt kassaflöde och fastigheterna kan också användas som säkerhet för kommunens lån.

Kommuner har oftast någon form av analys som ligger till grund för deras investeringsstrategier, som baseras på upplevt investeringsutrymme och skuldkapacitet i linje med bestämmelsen om god ekonomisk hushållning. Planerna på ombildningar kan ses som delar av investeringsstrategin och att vinsten till viss del ska finansiera investeringar i kommunen. Det vanligaste måttet för investeringsutrymme och upplevd skuldkapacitet är kommunkoncernens soliditet. Eftersom kommunerna bedömer sin skuldkapacitet olika kan kommuner med likartade ekonomiska förutsättningar fatta olika beslut gällande försäljning av allmännyttiga bostäder. Ratinginstitutens bedömningar kan också komma att ha stor påverkan på vissa kommuner, men inte på andra vilket sammantaget talar för att statens borde ta större ansvar för investeringar.

Det underliggande problemet är att den mest omfattande utbyggnaden av välfärden, inklusive bostadsbyggande, sedan 1960–och 70-talet står för dörren utan att staten hjälper till med finansiering eller risktagande. Det finanspolitiska ramverket är inte anpassat för denna utbyggnadsfas, vilket visar sig på flera olika sätt, bland annat genom att statsskulden fortsätter minska medan kommunsektorns låneskuld ökar. Rimligheten kan ifrågasättas, borde inte staten kunna ta på sig en del av ansvaret för kommande investeringar och skulder?

Erfarenheter av ombildningarna i Stockholm har bland annat kommit fram till att det lett till stora intäkter för Stockholm stad men inte nödvändigtvis lett till ökat underhåll eller stärkt nyproduktion. Dessutom innebär ombildningarna att Stockholms stad har tappat möjligheten till stora och långsiktiga hyresintäkter och delvis förlorat makt att styra och leda stadsutvecklingen. Vinnarna har blivit resursstarka grupper som har haft möjlighet att köpa sina lägenheter (Framtidenkoncernen 2017).

Det har utvecklats en kutym att försäljning vid ombildning sker till ett rabatterat pris, ofta 70 procent av marknadspris, där ursprungstanken är att både fastighetsägare och hyresgäst ska tjäna på affären. En ytterligare aspekt är att möjliggöra ombildningar som annars inte skulle bli verklighet. Evidens fastslår i ett strategistöd till Framtidenkoncernen att ”Ur ett strikt marknadsperspektiv är det få boende i Framtidenkoncernens bestånd som initialt skulle tjäna på att istället bo i bostadsrätt i närmiljön. För hyresgästerna i cirka 5 procent av fastigheterna i Framtidenkoncernens bestånd skulle det med detta synsätt vara ekonomiskt mer fördelaktigt för hyresgästerna att ombilda. Men det finns flertalet alternativa scenarier med t.ex. ändrad kalkylränta, ändrad intäkt i försäljning från Framtiden (erfarenhetsmässig rabatt från ombildning i Stockholm om cirka 30 procent) och ett rabattsystem utformat antingen i procent eller i kronor som skulle ge stora möjligheter att nå fler.” Att sälja fastigheter till under marknadspris eller använda andra finansieringslösningar för att få igenom ombildningar innebär att ett fåtal hyresgäster gynnas på övriga hyresgästers bekostnad.

Många gånger motiveras försäljning av allmännyttan med att reavinsten investeras i nya bostäder. Men även om nya bostäder behövs, kan ett krympande eller förnyat allmännyttigt bostadsbestånd ge negativa konsekvenser ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Idag är allmännyttan den enda aktören på bostadsmarknaden med ett delvis annat syfte än att ge avkastning på kapital åt sina ägare. Att den aktören gradvis får en försvagad ställning när beståndet säljs ut, och därtill säljer sina billigaste lägenheter, riskerar att spä på den matchningsproblematik som råder i många av Sveriges kommuner: allt större grupper efterfrågar en allt mindre andel av beståndet.

En socialt blandad stad

Ett ytterligare motiv till ombildning som ofta nämns i Göteborg är den socialt blandade staden – blanda upplåtelseformer för att minska segregationen. Idén om blandstaden bygger på att människor med olika inkomst ska kunna bo och leva tillsammans i samma områden. Om vissa områden domineras av en upplåtelseform leder detta till segregation. ”Ensidigt bostadsutbud ger en ensidig befolkningssammansättning och leder till segregation”

I samband med frågan om socialt blandat boende hänvisas det ofta till UN Habitats rekommendation för en blandad stad. Enligt den borde Göteborgs hyresrätter minskas från 54% av beståndet till 50 % eftersom ingen upplåtelseform borde överstiga 50 % av det totala antalet bostäder. Dessutom ska 50 % av den totala boendeytan vara reserverad för billiga bostäder.

I Göteborg finns det totalt cirka 280 000 bostäder, varav 54 % är hyresrätter. Men om man inte räknar med specialbostäder¹ är det bara 45 % av bostäderna är hyresrätter och enligt den definitionen uppfyller alltså staden som helhet UN Habitats kriterier. Även om det ofta finns ett hyresförhållande för specialbostäder är det inte rimligt att boende på exempelvis äldreboende, i studentrum eller LSS-boende ska anses bo i en hyresrätt. Sett till andel av befolkningen är 44 % av befolkningen i Göteborgs stad hyresgäster (SCB 2020).

Enligt Framtidenkoncernens egna beslutsunderlag visar erfarenheter från ombildningar i Stockholm har visat att ombildningarna har begränsat allmännyttans möjlighet att driva på rörlighet och möjligheten att erbjuda boende i innerstaden eller inre ytterstaden har försämrats. Ombildningarna har heller inte underlättat för de som står utanför bostadsmarknaden att komma in på bostadsmarknaden. Det har blivit speciellt svårt för dem som har dålig ekonomi till exempel; inflyttade, ensamhushåll, ensamstående föräldrar och unga.

Ombildningar bidrar inte till minskad segregation

Ett populärt verktyg mot segregation är, som tidigare nämnts, politiskt initierade ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Det finns en idé om att områden med ensidiga upplåtelseformer leder till segregation, och att en blandning av upplåtelseformer kan avhjälpa mångfaldsbördorna genom att få in fler människor med högre inkomster i ett område. Forskning visar dock att detta inte är ett effektivt verktyg. Willem Boterman och Wouter Van Gent (2013) har undersökt effekterna av ombildningar i hyresdominerade ytterområden i Amsterdam 1999–2006. Deras studie visar att hushåll som köpt tidigare hyresrätter (alltså de hushåll som köpt av den tidigare hyresgästen) inte skiljde sig från områdets övriga invånare, varken gällande inkomstnivå eller etnicitet. De skilde sig inte heller från de hyresgäster som köpte sin lägenhet genom ombildningen. En utvärdering av ombildningar i allmännyttan mellan 2006–2008 i Göteborg visar liknande resultat: de som flyttat in i tidigare hyresrätter skiljer sig inte markant från de hyresgäster som köpte lägenheten genom ombildning (Nylander, 2018).

Utöver att locka nya människor med högre inkomster till ett område kan ombildningar också motiveras med att man vill få människor att stanna kvar i området även när deras karriär tar fart. Att ha köpt sin bostad antas att stärka incitamenten att stanna. Men det finns åtminstone en forskningsstudie om ombildningar i Akalla som visar att hushåll som köpt sin bostad genom ombildning är mer flyttbenägna än andra i området (Sodini, Van Nieuwerburgh, Vestman, Lilienfeld-Toal, 2016).

Ida Borg (2018) belyser ett annat argument mot ombildning. Hennes studie undersöker fenomenet residualisering i det allmännyttiga beståndet. Residualisering innebär en process där det allmännyttiga bostadsbeståndet i allt högre grad domineras av låginkomsthushåll. Detta hänger ihop med segregation på så vis att områden med stor andel allmännyttiga bostäder riskerar att få en koncentration av låginkomsthushåll. Studien finner dock att större allmännyttiga bestånd har större blandning av inkomstgrupper än små bestånd. Ombildningar skulle därmed kunna tänkas att leda till en påskyndning av residualisering av allmännyttans bestånd.

Hyresdominerade områden har större blandning av människor än de som domineras av bostads- eller äganderätter. När man pratar om segregation bör man inte bara fokusera på svenskgheshet, utan också på invandrargheshet, vilket är betydligt vanligare. Att minska hyressektorn genom ombildningar är inte ett effektivt verktyg mot segregation, dels eftersom ett krympande allmännyttigt bestånd riskerar att leda till residualisering men också för att ombildningar i

¹ En specialbostad är en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper.

ytterområden inte gör någon skillnad för befolkningssammansättningen, som internationella studier har visat.

Hyresrätter bidrar till mångfald

Hyresrätten spelar en viktig roll för det svenska samhällets funktion. Tillgång till hyresrätter är en viktig del av den kollektivt finansierade välfärden vilket redogörs för utförligt i Hyresgästföreningens rapport ”**Hyresrättens förtjänster**” (2021). Att kunna bosätta sig där man önskar, oavsett ens familjs ekonomiska bakgrund och utan att behöva hänga upp sin tillvaro på en närstående, främjar jämlikhet och individens självständighet. Så mycket som hälften av de unga vuxna mellan 20- 27 år som är bostadsrättnnehavare har köpt sin lägenhet med ekonomisk hjälp av en närstående (Hyresgästföreningen 2019). De delar av befolkningen som inte har tillgång till en privat förmögenhet hamnar på efterkälken och riskerar att missa studieplatser eller jobbomöjligheter. Utan hyresrätter riskerar denna ojämlikhet att segmentera klasskillnader över generationer.

Hyresgästföreningens rapport ”**Mångfald och segregation**” (2018) visar att hyresrättstäta områden har större mångfald än de som domineras av bostadsrätter eller äganderätter. Mångfald definieras som i vilken utsträckning olika grupper är lika representerade i bostadsområden. Genom områdesdata redovisar rapporten att mångfalden är större i bostadsområden som domineras av hyresrätter, sett till riket som helhet likväl som i två av tre storstäder (Stockholm och Göteborg). Hyresrätter är på så vis ett verktyg för att åstadkomma blandning och minska uppdelningen mellan olika befolkningsgrupper (Börjeson, 2018).

Cecilia Enström Öst, Bo Söderberg och Mats Wilhemsson (2014) har studerat bruksvärdessystemets konsekvenser för segregation. Medan mångfald mäter i vilken utsträckning olika grupper är lika representerade i bostadsområden, visar nivån på segregation i vilken utsträckning mångfalden är jämt fördelad bland bostadsområden. Att vi har ett bruksvärdessystem för hyressättning i Sverige bidrar till mindre inkomstsegregation. Anledningen till detta är att läge inte får lika stort genomslag i hyran som det hade fått om marknaden styrts av hyressättningen. I länder som har marknadshyror skapas homogena bostadsområden när det gäller inkomstgrupper, eftersom människor med högre inkomster kan betala mer för attraktiva adresser. Bruksvärdessystemet, jämfört med marknadshyror, förebygger dock inte segregation på basis av utbildningsnivå eller etnicitet (Enström Öst, Söderberg, Wilhemsson, 2014).

Fördelning av bostäder enligt högstbjudande, till skillnad från en rak kö, ger också utrymme för hyresvärdar att missgynna bostadssökande enligt fördomar om hudfärg, språk eller nationalitet. Det kan exempelvis handla om att vissa grupper har svårare att få ett hyreskontrakt, får betala mer i hyra, eller får kortare kontraktstider. I Norge som har marknadshyror, ser man detta som ett stort problem (NOU, 2011).

På kommunnivå är det vanligt att politiska diskussioner om hyresdominerade områden fokuserar på segregation snarare än på mångfald. Politiker och samhällsdebattörer framhåller ofta att vissa hyresdominerade områden är boendesegregerade och att detta är ett problem. Vad de ofta glömmer är att segregerade områden kan karaktäriseras av både svenskgheshet och invandragleshet – det senare är desto mer vanligt än det föregående (Börjeson, 2018).

Dessa politiska diskussioner handlar egentligen om att mångfaldsbördan bärs av resurssvaga människor i svenskghesla områden. Invandring och etnisk mångfald kommer med både vinster och bördor. Medan vinsterna huvudsakligen gynnar redan resursstarka grupper, bärs bördorna av resurssvaga. Vinsterna inkluderar bland annat inflöde av humankapital, stärkt förmåga till entreprenörskap och innovation, kulturell berikning och billiga servicetjänster.

Mångfaldsbördorna handlar istället om den ökade konkurrensen om arbeten, löneutrymme och offentlig service (Börjesson, 2018).

Billiga hyresrätter ersätts med nya dyra

De lägsta hyrorna finns idag i bostadsområden som byggdes på 1960- och 1970-talen, det som kallas för miljonprogrammet. Där bor också många människor med låga inkomster. Om dessa hyresrätter ombildas till bostadsrätter innebär det att de billiga hyresrätterna försvinner från marknaden och i bästa fall ersätts med nybyggda hyresrätter.

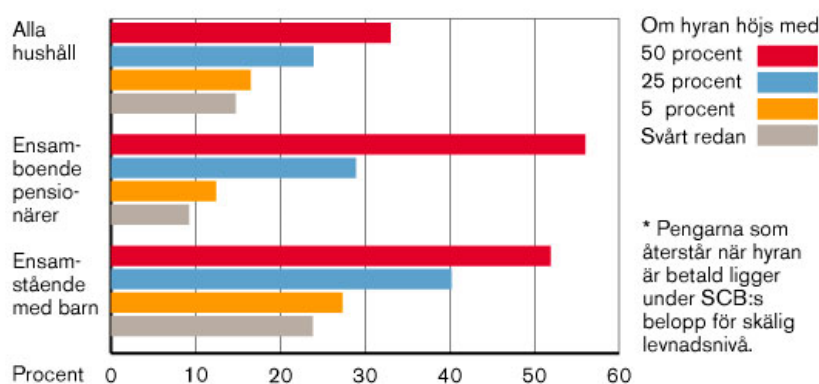
Hyrorna i nybyggda hus blir ofta dyra och slår ständigt nya rekord. År 2019 var riksgenomsnittet 1 877 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en månadshyra på nära 11 000 kronor för en 70 kvm stor lägenhet. Genomsnittet i hela beståndet för en så stor lägenhet samma år var 6 615 kronor. Att flytta från en hyresrätt med en genomsnittshyra till en nybyggd hyresrätt skulle innebära en ökning av boendekostnaden, hyran, på över 65 procent.

Höga nyproduktionshyror innebär också att de är svåra att få uthyrda. Det visar sig bland annat genom att det är kortare kötid till nybyggda lägenheter än övriga lägenhetstyper (Boplats 2020). Om man oförutsett måste flytta, exempelvis när en fastighet ska ombildas och man inte längre vill bo kvar, är det i första hand de nybyggda och dyra bostäderna som finns tillgängliga. Att behöva göra en sådan flytt innebär alltså en kraftig ökning av boendekostnaden.

På uppdrag av Hyresgästföreningen har **Bo-Analys och Vostra** konsulter specialstuderat de hushåll i Göteborgsområdet som bor i hyreshus och som står inför hyreshöjning på grund av renovering och ombyggnad. Det gäller 23 000 hushåll med sammanlagt 51 000 personer, och i rapporten analyseras vilka följder olika stora hyreshöjningar kan få för hushållens ekonomi.

Om hyreshöjningen kommer upp till 50 procent, vilket inte är en ovanlig nivå i Göteborg, hamnar vart tredje hushåll under den gräns som Statistiska centralbyrån kallar skälig levnadsnivå. Det beloppet ligger på ungefär samma nivå som försörjningsstödet (tidigare socialbidrag) ger. Med andra ord kan var tredje hushåll få svårt att klara hyran. Samtidigt finns det allt färre billiga lägenheter att flytta till, när det äldre beståndet ombildas eller rustas upp undan för undan.

Andel av hushållen i Göteborg som får svårt att klara en stor hyreshöjning* efter renovering



Källa: Bo-Analys, Vostra konsulter

Värst drabbas ensamstående föräldrar och ensamboende pensionärer. Det är de grupper som har allra lägst ekonomisk standard, och av de hushållen skulle mer än hälften få svårt att klara hyran om höjningen blir 50 procent. Nästan en fjärdedel av de ensamstående föräldrarna är i riskzonen redan som det är, utan höjning.

Bostadsbidraget som det är utformat i dag är inte till stor hjälp när hyran höjs. Det beror på att taket för hur hög hyra som berättigar till bidrag är så lågt att de flesta redan uppnått det. Då blir bidraget inte högre även om hyran höjs med flera tusen kronor. Enligt rapportförfattarna är det också osäkert om det särskilda bostadstillägget för pensionärer kan göra någon större skillnad. Däremot kan samhällets kostnader för äldreomsorgsstöd och vanligt försörjningsstöd, det som tidigare kallades socialbidrag, behöva öka om hyrorna höjs kraftigt.

2020 var statens kostnader för bostadsbidrag 5 miljarder kronor. Samma år betalade staten, genom rot-avdraget, ut mer än dubbelt så mycket i bidrag till villaägare och bostadsrättsinnehavare som renoverat sina bostäder (totalt 11 mkr). Även fritidshus i utlandet kan renoveras med rot-avdrag. Det bidraget betalas ut automatiskt, i form av en rabatt på hantverkarens faktura, och det är mycket sällsynt att någon måste betala tillbaka.

Risker och möjligheter för hyresgäster vid ombildning

Alla hyresgäster har en gång i tiden flyttat in i en hyresrätt och därmed, oavsett anledning, valt den boendeformen. För att byta boendeform till bostadsrätt måste minst två tredjedelar av alla hyresgäster vara intresserade av en ombildning för att den ska kunna bli aktuell, enligt ombildningslagen (Lag1982:352). Ingen kan tvingas till en ombildning. Hyresgäster som inte vill ombilda bor kvar med hyresrätt på samma villkor och med samma rättigheter som tidigare dock med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

Att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening betraktas ofta som den sämsta boendeformen. Det är till dina grannar du ska felanmälan, dina grannar ska sköta reparationer och löpnade underhåll och allt annat som hör till en hyresvärdens ansvar. Det gäller för den nybildade och oerfarna bostadsrättsföreningen att ha koll på de olika villkoren för hyresrätt så väl som bostadsrätt vilket dessvärre ofta inte faller väl ut. I Hyresgästförenings verksamhet återfinns många berättelser om konflikter med grannar i samband med ombildning, att människor mobbats bort från sitt boende som hyresgäst i en bostadsrättsförening. Detta visar även en uppföljning av ombildningar i Stockholm (Sweco, 2012) där man gjort enkäter före och efter ombildning och som visar att de som bodde kvar som hyresgäster blivit klart mer missnöjda. Missnöjet var särskilt stort med underhåll och service och i frågor där de behöver ha kontakt med bostadsrättsföreningen. Andelen hyresgäster som var nöjda med hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål minskade från 80 till 51 procent.

Att ha kvar en stor andel hyresgäster kan vara problematiskt även för bostadsrättsföreningen. Förutom ett utökat ansvar som hyresvärd innebär det också att bostadsrättsföreningen har färre medlemmar att fördela de gemensamma lånen på fastigheten vilket innebär en större skuldbörda för varje enskild medlem.

Det förefaller vara mer problematiskt med bostadsrättsföreningar som tillkommit genom ombildning jämfört med nybyggda bostadsrättsföreningar. Som redan nämnts får bostadsrättsföreningen ansvaret som hyresvärd för kvarboende hyresgäster vilket inte är aktuellt i nybyggda bostadsrätter. Dessutom är en nybyggd fastighet så gott som underhållsfri de första åren

och styrelsen har tid på sig att sätta rutiner och planer. Vid ombildning av en äldre fastighet finns ofta ett stort underhållsbehov och dessutom kan stora insatser av reparationer vara nödvändiga.

Vid ombildning finns en möjlighet för hyresgästen att göra en bra ekonomisk affär och god investering eftersom man vid en senare försäljning kan tillgodogöra sig eventuell vinst. Även om de flesta ombildningar har gått bra och inneburit en god affär för individen så är det ingen självklarhet. Om man tagit lån finns dessutom alltid risken för oväntade räntehöjningar vilket i värsta fall kan leda till försäljning med förlust och därmed fortsätta betala lån för en lägenhet som man inte bor i. Har lägenheten bra standard, läge och en rimlig månadsavgift kan den vara lättsåld. Men det kan också ta tid att hitta en köpare.

Slutord

Det råder en stor bostadsbrist i Göteborg idag och vi ser att det finns en stor efterfrågan på hyresrätter med hyror som breda grupper, även de med mindre ekonomiska resurser, har råd att efterfråga.

Samtidigt finns en politisk vilja att ombilda hyresrätter till bostadsbrister. Argumentet som framförs är ofta att det ska minska segregationen eller ekonomiska skäl.

Vi har i den här rapporten visat på fakta och undersökningar som visar att ombildningar inte är någon lösning varken på segregationsproblematik eller ger långsiktig ekonomisk vinning.

Tvärtom anser Hyresgästföreningen att det behövs fler hyresrätter som många har råd att bo i – inte färre. Därför behövs varje hyresrätt som finns i allmännyttan. Göteborg har helt enkelt inte råd att sälja ut vårt gemensamma bostadsbestånd.

Referenser

Rapporter

Anund Vogel, J., Lind, H. och Lundqvist, P. (2017). Att styra allmänningar – en studie av svenska bostadsrättsföreningar. Ekonomisk debatt. Nationalekonomiska Föreningen.

Bo-analys och Vostra (2017). Var tredje kan tvingas flytta, En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg.

Boplats årsredovisning 2020

Börjeson, L. (2018). Mångfald och segregation i Sverige. Hyresgästföreningen.

Evidens (2017). Strategistöd för mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Framtidenkoncernen

Göteborgs Stad (2017). Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Framtidenkoncernen

Hyresgästföreningen (2019). Unga vuxnas boende i Sverige 2019. Hyresgästföreningen.

Kommunal- og regionaldepartementet (2011). Rom for alle - Norges offentlige utredninger (NOU)

Nylander, O., Jonsdotter, L., Granath, K., Paulsson, J. och Gren, J. (2018). Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar. Centrum för boendets arkitektur (CBA), Chalmers.

Sjölin, L. (2012). Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010. Sweco

Synnelius, J. (2020). Hyresrättens förtjänster —en kunskapsöversikt. Hyresgästföreningen

Synnelius, J. (2020). Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta? Hyresgästföreningen

Vetenskapliga artiklar

Borg, I. (2014). Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types. *Housing, Theory and Society*, 32(1)

Borg, I. and Brandén, M. (2017). Do high levels of home-ownership create unemployment? Introducing the missing link between housing tenure and unemployment. *Housing Studies*, 33(4)

Enström Öst, C., Söderberg, B. and Wilhelmsson, M. (2014). Household allocation and spatial distribution in a market under (“soft”) rent control. *Journal of Policy Modeling*.

Sodini, P., Van Nieuwerburgh, S., Vestman, R. and von Liliensfeldt, U. (2017). Identifying the Benefits from Home Ownership: A Swedish Experiment. *SSRN Electronic Journal*.

Webbsidor

www.hurvibor.se

