

Vad tänker Mona Sahlin göra åt den orättvisa hyresregleringen?

ROLAND ANDERSSON
BO SÖDERBERG

INLÄGG

Ständigt visar det sig att pampar skor sig på andras bekostnad genom att fixa attraktiva underprissatta hyreslägenheter åt sig själva och sina barn. Än är det direktörer i Skandias ledning som är i blickpunkten, än höga ledare inom LO. ”Pinsamt” säger den nya bostadsministern Mona Sahlin i radio (P1, 12/11 2004). ”Men det är inte systemet det är fel på utan på individernas moral.” I samma andetag garderar hon sig. Är det fel på bostadspolitiken så får den väl ändras. Men det tror hon inte. Folk som inte har någon bostad får väl ställa sig i kö som alla andra säger hon. Nästan ordagrant vad Tage Erlander sa i den numera klassiska TV-utfrågningen med de tre O:na i valrörelsen 1966.

Den svenska bostadspolitiken sitter sedan länge fast i ett dilemma. Å ena sidan vill man motverka segregation på hyresmarknaden för bostäder och göra det ekonomiskt möjligt för vem som helst att bo även i de mest attraktiva områdena. Man tänker sig att det kan uppnås med hyresreglering. Å andra sidan har man fått ett ständigt bekymmer med långa bostadsköer, svarta lägenhetsaffärer, ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter, utförsäljning av allmännyttans bostäder, för liten nyproduktion, kostsamma subventioner till byggsektorn och den nepotism och korruption som bostadsministern beklagar. Man kan tillägga problemet med den utbredda förekomsten av ineffektivt utnyttjade s k övernattningslägenheter som folk med bostad på annan ort, inklusive t ex den förre bostadsmi-

nistern, kan hålla sig med när hyrorna är onaturligt låga. De flesta forskare på området hävdar att hyresregleringen inte löser dessa två problem, och att den inte ens *kan* lösa dem. Samtidigt finns andra styrmedel med vilka man kan gynna låginkomsttagares boende, om man nu vill det, t ex genom att bygga ut deras bostadsbidrag.

Om de attraktiva lägenheterna i Stockholms innerstad inte var underprissatta genom hyresregleringen skulle det inte finnas några övervärden på dem på hundratusentals, ja i vissa fall miljontals kronor. Det skulle då inte vara så frestande för direktörerna och LOs ombudsmän att dela ut sådana till sig själva och sina barn. Men genom detta system subventioneras sådana som har råd att betala full hyra. Andra bostadssökande får stå i kö i tiotals år eller betala höga hyror för lägenheter i mindre attraktiva områden. Är det då inte systemet med hyresregleringen som är omoraliskt?

Mona Sahlin har som ny bostadsminister fått på sitt bord en nytt betänkande (”Reformerad hyressättning” SOU 2004: 91). I detta föreslås två viktiga förändringar av dagens system för hyressättning för lägenheter:

- (1) Framförhandlade hyror i nyproducerade lägenheter undantas under de första 10 åren från hyresprövning enligt det s k bruksvärdessystemet.
- (2) Hindret mot att inom det rådande bruksvärdessystemet sätta *olika* hyror på likvärdiga lägenheter tas bort.

Bakom förslaget står parterna på marknaden för hyreslägenheter, Hyresgästernas riksförbund, Fastighetsägarna och SABO (de kommunala bostadsbolagens centralorganisation, den s k allmännyttan). Det första förslaget motiveras med att nyproduktionen av hyreslägenheter är låg. De reglerade hyrorna är alltför låga för att ge byggarna tillräckliga eko-

Roland Andersson är professor emeritus i fastighetsekonomi vid Institutionen för infrastruktur, Kungl. Tekniska Högskolan. rolanda@infra.kth.se

Bo Söderberg är professor i fastighetsekonomi vid Institutionen för Ekonomi, Högskolan i Gävle. bsg@hig.se

nomiska incitament att bygga. Istället bygger de bostadsrätter.

Om det andra reformförslaget säger parterna i sitt brev till bostadsministern (omtryckt i betänkandet) att det ”på vissa orter finns bristande överensstämmelse med vad hyresgäster i allmänhet anser vara rättvisande hyresnivåer och hyresskillnader” och att de ”är överens om att sådana brister nu bör rättas till genom successiv anpassning av hyresnivåerna, så att vi faktiskt får en hyresmarknad där hyresdifferenserna upplevs som rättvisa, d v s i verkligheten speglar värderingarna hos hyresgäster i allmänhet” (s 193). En sådan anpassning av den s k bruksvärdeshyran skulle i vissa fall kunna drabba befintliga hyresgäster i form av ”oacceptabelt stora hyresökningar.” Parterna vill därför ha möjlighet att under en övergångsperiod ge dessa en rabatt på bruksvärdeshyran. För nytillkomna hyresgäster anses det inte befogat att ge sådana rabatter. Utredningens förslag skulle göra en sådan differentiering av hyrorna i beståndet möjlig.

En drastisk, men troligen oriktig, tolkning av utredningsförslaget är att hyresregleringen för nyproducerade lägenheter i praktiken avskaffas. Förslaget säger att hyresförhandlingar som kan läggas till grund för att lägenheter undantas från bruksvärdesprövning i tio år ska ske med en på orten etablerad hyresgästorganisation. Förhandlingar med de enskilda (blivande) hyresgästerna duger inte. Hur Hyresgästföreningen, som får en mycket stark ställning i sådana förhandlingar, kommer att agera är naturligtvis svårbedömt, liksom frågan huruvida nya hyresgästorganisationer kan uppnå status av att vara på orten etablerade.

För det nuvarande beståndet av lägenheter öppnas möjligheten för ett betydande inslag av marknadsanpassning av hyresnivåerna. Men det gäller i för-

sta hand bara de (få) nya kontrakt som skrivs. Anpassningen kan kanske gå ganska snabbt. Men en sådan är mycket oviss, eftersom den ytterst beror på de etablerade parternas agerande i kommande förhandlingar. För de som redan idag har hyreskontrakt kan systemet med hyresrabatter användas för att göra anpassningsprocessen betydligt långsammare. Under åtskilliga år *kan* det därför på vissa delmarknader råda tre olika hyresnivåer för kvalitetsmässigt likvärda lägenheter: för nya lägenheter, för nya hyresgäster i gamla lägenheter samt för gamla hyresgäster i gamla lägenheter. Skillnaderna mellan hyresnivåerna skulle kunna bli betydande, milt uttryckt. Om hyresrabatter blir stora och bestående kan de redan nu betydande s k inlåsnings effekterna komma att öka. Om man flyttar från en hyreslägenhet till en ny bostad, flyttar man ju också ifrån möjligheten till hyresrabatt.

Vilka effekter förslaget kommer att få beror på hur hyresmarknadens parter kommer att välja att utnyttja de nya möjligheter som ges. Här kan man inte göra några säkra prognoser. Lokala avdelningar av Hyresgästföreningen har redan visat sig vara måttligt förtjusta i utredningsförslaget. Inte oväntat rör det sig om föreningar på marknader där hyreshöjningar kan befaras. Det är inte förvånande att de som företräder privilegierade hyresgäster med låga reglerade hyror för attraktiva lägenheter reagerar så. De vill inte avhända sig dessa förmåner för sina medlemmar.

Förslaget att ”avveckla hyresregleringen” för nyproduktionen är givetvis att föredra framför den nuvarande situationen som innebär att det är näst intill omöjligt att få tag på hyreslägenheter i exempelvis Stockholms innerstad. Byggföretag kommer att välkomna detta förslag som medger ett lönsamt byggande av hyresrätter.

Däremot är förslaget inte så särskilt

lyckat om man istället jämför med alternativet att avreglera hyressättningen i hela beståndet. När hyrorna i en stor del av beståndet genom reglering blivit alltför låga i jämförelse med jämvikts-hyror så utnyttjas beståndet inte på ett effektivt sätt. Detta yttrar sig exempelvis i form av lägenheter som sällan används och att hyresgäster inte släpper ifrån sig stora lägenheter trots att de inte behöver allt utrymme. Vid en total avreglering skulle en större rörlighet på hyresmarknaden komma till stånd med stora omflyttningsvinster som följd. Ytorna i beståndet skulle utnyttjas mera effektivt och kunna friställas i en sådan omfattning att det i vart fall i ett inledningskede kanske inte ens behövs någon nämnvärd nyproduktion. Vi har beräknat att en avreglering i Stockholms innerstad härigenom skulle kunna medföra välfärdsvinster uppgående till tvåsiffriga miljardbelopp. Detta betyder att i jämförelse med en total avreglering kommer förslaget om en partiell avreglering att leda till en ineffektivt alltför stor nyproduktion. Dessutom medför det högre hyresnivåer för lägenheter i nyproduktionen i jämförelse med den utjämning av hyrorna mellan bestånd och nyproduktion som en total avreglering skulle innebära (se Andersson och Söderberg 2002a).

Förslaget syftar visserligen till att göra en viss anpassning efter läge av bruksvärdeshyror möjlig. Men det starka hänsynstagandet till de befintliga hyresgästerna innebär en fortsatt diskriminering mellan äldre hyresgäster som sitter i beståndet med låga hyror och unga, ofta nyinflyttade familjer, som därför blir hänvisade till nyproducerade lägenheter med högre hyror och som därigenom missgynnas. Hyresrättsinnehavare utgör dock en betydande andel av valmanskåren. Därför tror vi att om statsmakten vill göra en mer långt-

gående avveckling av hyresregleringen politiskt möjlig inom rimlig tid blir det nödvändigt att delvis kompensera de befintliga hyresgästerna (se Andersson och Söderberg 2002b). Detta kan bli politiskt nödvändigt trots att dessa redan i det förgångna privilegierats genom låga hyror, vilka utgör obeskattade förmåner som strängt taget borde ha förmånsbeskattats.

Systemet med hyresreglering leder till nepotism, korruption och även till svarthandel och kriminalitet genom de värden som underprissatta lägenheter innebär. Det är uppenbarligen alltför frestande för enskilda att lägga sig till med sådana privilegier när tillfälle bjuds, även för samhällets främsta representanter. Förvisso är det pinsamt att höra på bortförklaringarna. Men man kan inte göra om människors ekonomiska beteende. Däremot kan man ändra omoraliska och ineffektiva system. Det är Mona Sahlins uppgift som ny bostadsminister. Då gäller det att inte bara ta till vara stora och välorganiserade parters särintressen, utan även de bostads-sökandes. Då räcker det inte med dessa parters överenskommelse så som den presenterats i utredningen. Det fordras en total avveckling av hyresregleringen och alternativa metoder för att trygga de ekonomiskt svaga gruppernas handlingsfrihet på bostadsmarknaden. Vad tänker Mona Sahlin göra åt den djupt orättvisa hyresregleringen?

REFERENSER

Andersson R och B Söderberg (2002a), "Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen", *Ekonomisk Debatt*, årg 30, nr 7, s 621-631.

Andersson, R och B Söderberg (2002b), "Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras", *Ekonomisk Debatt*, årg 30, nr 7, s 633-644.

SOU: 2004: 91, *Reformerad hyressättning*.