

# Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras?\*

*I artikeln diskuteras olika möjligheter att genomföra kompenserande åtgärder vid en avveckling av hyresregleringen till de hyresgäster som annars kommer att få sin välfärd försämrad. Dessutom presenteras exempel på beräkningar av i vilken storleksordning som sådana kompensationsbelopp kan komma att ligga, nämligen ända upp mot en miljon kronor för en tvårumslägenhet i attraktivt läge. Dessa belopp utgör samtidigt ett mått på de subventioner som utgår till hyresgäster med den nuvarande hyresregleringen.*

## 1. Inledning

I föregående artikel analyserade vi vilka välfärdsvinster för samhället som kan möjliggöras vid en avveckling av hyresregleringen, dvs som innebär att några kan få det bättre utan att någon får det sämre. Redan för trettio år sedan anvisade Lindbeck [1972] en rad olika metoder att avveckla hyresregleringen, som partiell avveckling, regionalt eller endast för nyproduktionen, indragning av mervärdena till det allmänna genom hyresskatter eller fastighetsskatter. Lindbeck förmodade att

*ROLAND ANDERSSON är national-ekonom och professor emeritus i fastighetsekonomi vid KTH, Stockholm. Hans främsta forskningsområden är infrastrukturens ekonomi, stadsbyggnadsekonomi, bostadsekonomi samt effekterna av det svenska högskoleexperimentet på regionernas innovativa förmåga och tillväxt. BO SÖDERBERG är docent i bygg- och fastighetsekonomi vid KTH, Stockholm. Hans forskning har främst behandlat marknaderna för avkastningsfastigheter och lokaler samt fastighetsvärdering.*

den kanske största stötestenen när det gäller att avveckla hyresregleringen är att vissa boende då *de facto* skulle riskera att få det sämre. Han framhöll sålunda att "en övergång till jämviktsprisbildning genom högre hyror skulle resultera i en inkomstfördelning till fastighetsägarnas och det offentliga förmån, såvida inte avvecklingen kombineras med offentliga fördelningspolitiska åtgärder" (s 31).

En fri prisbildning till jämviktshyror som ligger högre än den reglerade hyran kommer att medföra försämringar för dem av regeringens målgrupper som skulle ha bott i de hyresreglerade lägenheterna eller för den delen även för dem som kommer att bo kvar, såvida man inte samtidigt genomför kompenserande åtgärder. Lindbeck diskuterar därför olika möjligheter att genomföra kompensationer i samband med en avreglering, så att de nuvarande hyresgästerna hålls skadeslösa, dvs åtgärder som leder mot målet

\* Vi tackar Margareta Johannesson, f d lektor vid Nationalekonomiska institutionen, Stockholms universitet, civ ing Bengt Wedin, Svefa, samt docent Mats Bohman och tekn dr Mats Wilhelmsson vid Avd för systemanalys och ekonomi, KTH, för många fina synpunkter.

om samhällsekonomiskt effektivitet i enlighet med paretokriteriet. Samtidigt kan regeringen subventionera boendet för de grupper som man vill gynna för att uppnå ett fördelningsmål.

Syftet med denna artikel är att diskutera alternativa sådana kompensationsmetoder samt att ge exempel på beräkningar på vilka värden som skulle kunna bli aktuella bl a i Stockholms innerstad för att hålla hyresgäster skadeslösa vid en avveckling av hyresregleringen.

## 2. Alternativa kompensationsmetoder vid en avveckling

Avsikten med detta avsnitt är att ventilera olika kompensationsmetoder som skulle kunna komma ifråga vid en avveckling för att se vilka som håller de nuvarande hyresgästerna strikt skadeslösa, dvs som är paretosanktionerade. Dessutom kommer andra för- och nackdelar som är förknippade med de olika alternativen att diskuteras. Härvid baserar vi i valda delar på Lindbecks [1972] analys.

Den första metoden att upphäva hyresregleringen och tillåta jämviktshyror, som Lindbeck också pekar på, är att under en övergångsperiod tillåta köp och försäljningar av hyreskontrakt, dvs att legalisera handeln på svarta marknaden för hyresrätter, så att hyresgästerna får rätt att sälja sina hyreskontrakt till högstbjudande. Detta förslag kanske kan verka chockerande, men den svarta marknaden är en förutsebar konsekvens av hyresregleringen. En legalisering av handeln med hyreskontrakt kan rimligtvis vara att föredra framför den handel med hyreskontrakt på svarta marknaden som nu äger rum. Denna upphör i samma stund som köp och försäljningar av hyresrätter legaliseras samtidigt med att det beslutas om en övergång till jämviktshyror. Denna avregleringsmodell för den befintliga bostadsstocken kombineras lämpligen med en omedelbar avreglering för all nyproduktion. Ett problem med modellen är att de

som stannar kvar som hyresgäster inte kommer att bli kompenserade för hyreshöjningar till jämviktshyror, dvs paretokriteriet blir inte strikt uppfyllt. För att detta skall ske, krävs det särskilda kompenserande åtgärder till dessa hyresgäster. Ett annat problem är att så snart avregleringen annonserats kapitaliseras dess förväntade utfall in i hyresrätternas värden, varvid dessa kommer att sjunka momentant. På så sätt blir kompensationens värde lägre än vad paretokriteriet i strikt tillämpning kräver.

En andra metod innebär att man bibehåller de reglerade hyror för beståndet men tillåter innehavarna av hyresrätterna att fritt handla med sina kontrakt. Poängen med denna variant är att man möjliggör en sådan omflyttning i beståndet att detta kommer att utnyttjas effektivt samtidigt som denna handel gör att paretokriteriet automatiskt kommer att vara uppfyllt vid fria byten mellan hyresgäster och spekulanter på hyreskontrakt. Inte heller de som stannar kvar har förlorat något på detta, eftersom den reglerade hyran är kvar. Däremot blir det som i föregående alternativ nödvändigt att avveckla hyresregleringen för nyproduktionen för att ge incitament för att en sådan skall komma till stånd. Detta betyder dock att en hyressplittring mellan nyproducerade lägenheter och lägenheter i beståndet kvarstår. Detta alternativ kan också leda till att fastighetsägarnas incitament till underhåll av hyreslägenheterna i beståndet blir sämre än för nyproduktionen.

En tredje möjlig modell för avveckling av hyresregleringen, som mycket väl skulle kunna kombineras med någon av de nyss nämnda, är att införa en regel som säger att när väl en förstagångsinnehavare av en hyresrätt har avlidit (eller flyttar), skall jämviktshyra införas för nästa hyresgäst. En viss hyresgäst kan naturligtvis dö omedelbart, en annan leva i ytterligare femtio–sextio år. Detta upplägg för en avveckling av hyresregleringen skulle även innebära att avvecklingen

kan ske med komparationer fullt ut strikt efter paretokriteriet. Ett problem är dock att det då kan ta femtio–sextio år innan den är fullständigt avvecklad och under hela denna långa tidsperiod försenas de välfärdsvinster som en effektiv omflyttning inom beståndet skulle leda till. Att under hela denna långa tid hålla bruksvärdessystemet vid liv för att ha en jämförelsenorm, parallellt med det nya hyressättningsystemet, ter sig dessutom orealistiskt; denna norm kommer att successivt erodera över tiden. Ett annat problem är att innehavarna av hyresrätter kommer att sakna incitament att flytta från sina lägenheter annat än med benen före, medan det däremot kan uppmuntra till försök att genom ”strategisk mantalskrivning” successivt överflytta hyresrätten på yngre släktingar eller andra anförvanter. Det betyder att ”inlåsningseffekten” kvarstår och kommer eventuellt att öka i detta fall. Fastighetsägarnas incitament att underhålla hyresfastigheterna förbättras knappast i detta alternativ.

En fjärde metod, som Lindbeck också pekar på, är att jämviktshyror kan införas med omedelbar verkan, dvs med en omedelbar utbetalning av ett kompensationsbelopp från fastighetsägare till hyresgästerna, den så kallade reversmetoden, lanserad av Arvidsson [1968]. Den innebär att fastighetsägarna får höja hyrorna och att fastighetsägarna skriver ut en revers på hyreshöjningarnas kapitalvärde som årligen avkastar ett belopp som uppgår till mellanskillnaden mellan den nya och den gamla hyran. Härigenom uppnås jämviktspribildning med bibehållen inkomstfördelning, dvs med paretokriteriet strikt uppfyllt. Ett problem med detta alternativ är dock att om mervärdet för all framtid förutsätts tillfalla hyresgästerna, kommer fastighetsägarna att få begränsade incitament till underhåll. En evighetskaptalisering kan därför ifrågasättas. Här föreligger då ett förhandlingsutrymme mellan hyresgäster och fastighetsägare.

Den femte avvecklingsmodellen byg-

ger på att statsmakterna bestämmer sig för en viss övergångsperiod, exempelvis fem–femton år, under vilken hyran successivt får höjas upp till jämviktshyresnivån efter ett för ändamålet särskilt konstruerat och fastställt index. Därefter följer hyrorna jämviktshyrans utveckling. Hyresgästerna ges en successiv komparation i form av en kapitalisering för en viss tidshorisont, exempelvis för tio–trettio år, av de under respektive år genomförda hyreshöjningarna utöver vad som hade varit fallet om bruksvärdessystemet hade funnits kvar. En sådan övergångsperiod innebär att aktörerna på bostadsmarknaden får tid att anpassa sig efter de nya förhållandena. Man får dessutom en successiv information om den framtida utvecklingen av jämviktshyrorna.

Emellertid vinnas dessa fördelar på bekostnad av att det tar längre tid att genomföra avvecklingen jämfört med exempelvis reversmetoden. Ett problem med att kompensationsbelopp utbetalas successivt är att ”inlåsningseffekten” kommer att bestå under hela avvecklingsperioden, såvida inte hyresgäster tillåts överlåta komparationrätten till en ny hyresgäst i samband med t ex ett lägenhetsbyte. Det kommer också att bli svårt att under en lång övergångstid upprätthålla bruksvärdeshyror som en jämförelsenorm vid de årliga kompensationsberäkningarna eftersom bruksvärdessystemet överges i samband med att övergångsperioden inleds. Därför måste även jämförelsenormen i praktiken konstrueras och t ex ta formen av ett på förhand (eller successivt) bestämt index. Inte heller i detta fall bör man räkna med en evighetskaptalisering av komparationerna för hyreshöjningarna, om man vill ge fastighetsägarna rimliga incitament till ett underhåll av fastigheterna. Modellen är inte strikt paretosanktionerad eftersom den bl a förutsätter en enhetlig och begränsad kompensationsperiod. Även denna modell bör lämpligen kombineras med en omedelbar avreglering i nyproduktionen och vid nya hyresupplåtelse.

I avsnitt 3 presenteras, i enlighet med den sistnämnda modellen, exempel på beräkningar av kompensationsbeloppens storlek, med särskild tonvikt på situationen i attraktiva lägen i Stockholms innerstad. I avsnitt 4 redovisas en enkel känslighetsanalys för vissa av kompensationsmodellens parametervärden. Att beräkna kompensationer som strikt uppfyller paretokriteriet är inte oproblematiskt och i avsnitt 5 diskuteras sådana problem.

### 3. Exempel på skattningar av kompensationer

Bostadshyresnivåerna är till följd av den nuvarande hyresregleringen anmärkningsvärt lika i absoluta tal – både inom och mellan olika geografiskt avgränsade delmarknader; se Bergenstråhle [2002]. Jämförelsenormen vid en ekonomisk analys av hyror på en reglerad marknad är dock inte den allmänna hyresnivån på andra delmarknader utan jämviktshyran på respektive delmarknad. Den ”enhetliga bostadshyresnivån” i landet representerar sålunda en betydande variation när det gäller den nuvarande hyrans avvikelse från respektive jämviktshyra. Men även om den variationen är stor, är det troligen endast på ett mindre antal orter i landet, och endast i delar av dessa orter, som en avveckling av hyresregleringen verkligen skulle leda till drastiska hyresökningar. På betydande delar av marknaden skulle det inte bli några hyresökningar alls till följd av själva avregleringen, och på många andra delmarknader skulle avregleringen snarare kunna vara ett led på vägen mot rätt betydande hyressänkningar.

Inte desto mindre är det en ansenlig del av de hyresboende som skulle beröras av hyresökningar vid en avreglering, och det är ju för att få just dessa delmarknader att fungera effektivare som en avreglering skulle kunna vara önskvärd. Därför kan det vara intressant att närmare studera exempel på kompensationernas storlek vid

en eventuell paretosanktionerad avreglering på dessa marknader. Eklund & Gidehag [2001] presenterar räkneexempel på vilka kompenserande summor det skulle kunna bli tal om vid en avveckling. De utgår från den genomsnittliga årshyran år 2000 i lägenheter av olika storleksordning i Stockholm och räknar upp den till en marknadshyra med ett antagande om en genomsnittlig hyresökning i innerstan med 74 procent, ett antagande som baseras på beräkningar av Anderstig [1998].

Avsikten med detta avsnitt är att presentera några andra räkneexempel på vilka kompenserande summor för hyreslägenheter som skulle kunna komma ifråga för lägenheter i olika attraktiva lägen i bl a Stockholms innerstad och som därigenom kan påräkna skilda marknadsvärden. Vi har valt att med förenklade exempel illustrera hur den sist nämnda av de diskuterade avvecklingsmodellerna i föregående avsnitt skulle kunna ta sig ut på en attraktiv delmarknad, nämligen i Stockholms innerstad. Illustrationsexemplet är även av visst intresse genom att det ger en enkel men övertygande förklaring på mikronivå till hur prismekanismerna på bostadshyresmarknaden leder till den omfattande konverteringen från hyresrätt till bostadsrätt vi nu ser äga rum.

Till att börja med är det väsentligt att poängtera att den ekonomiska teorins begrepp jämviktshyra, som är så centralt i alla diskussioner om avreglering av hyresmarknaden, är långt ifrån problemfri att skatta. Begreppets operationella motsvarighet är marknadshyra, dvs den hyra som kan observeras vid transaktioner på en fri och öppen marknad. Vilken nivå marknadshyran kommer att ligga på förblir osäkert till dess att prisbildningen blivit fri och de dynamiska effekterna från interdependensen med andra bostadsmarknader och även andra marknader har fått slå igenom i en allmän jämvikt.

Marknadshyra förblir därför ett hypotetiskt begrepp till dess att avregleringen

verkligen har genomförts. Skattningar av marknadshyresnivån kan göras indirekt från de priser som noteras vid olagliga försäljningar av hyreskontrakt eller härledas från priser på andra marknader, särskilt bostadsrättsmarknaden. De effekter som skulle uppstå i samband med att *hela marknaden* blev föremål för fri prisbildning, och som leder till nya jämvikter på de olika delmarknaderna, är dock svåra att modellera. Det gör att det kan finnas en särskild poäng i att försöka hitta modeller för avreglering som klarar att fördela kompensationer enligt paretokriteriet *utan* att man redan före avregleringen explicit behöver skatta den hypotetiska marknadshyresnivån på respektive delmarknad.

Vårt huvudexempel avser lägenheter i äldre bostadshyreshus på Kungsholmen, ett attraktivt men "normalt" läge i Stockholms innerstad, inte ett extremt högprisområde. Hyresnivån i dagens reglerade system är ungefär 800 kr per kvadratmeter och år (vilket motsvarar en månads hyra på 4 000 kr för en lägenhet på 60 kvadratmeter). Skattningar av den hypotetiska marknadshyresnivån utifrån priser som betalas för bostadsrätter i området pekar mot nivån 1 800 kr per kvadratmeter och år, vilket också ligger i nivå med

skattningar som redovisas av Fransson, Rosenqvist & Turner [2002]. Prisnivån för bostadsrätter i samma område är ca 30 000 kr per kvadratmeter, medan bostadshyresfastigheter säljs för ca 18 000 kr per kvadratmeter. I *Figur 1* redovisas enkla värderingskalkyler för bostadshyresfastigheter under dessa förutsättningar.

Den huvudsakliga förklaringen till att förväntningarna om marknadshyrestillväxten är större än noll i reala termer, trots att den fysiska avskrivningen av byggnadskapitalet beaktats, är att Stockholm förväntas fortsätta vara en tillväxtregion. Att man vid kapitalisering av bruksvärdeshyran bör räkna med en högre förväntad tillväxttakt motiveras med att det finns en allmän förväntning på marknaden om en successiv marknadsanpassning av bostadshyrorna även om det nuvarande hyressättningssystemet skulle bestå. Den högre kalkylränta som appliceras på marknadshyra innehåller ett riskpåslag som bedöms motsvara den högre marknadsrisk som föreligger efter en avreglering.

Marknadsvärdet för fastigheter kan skattas utifrån försäljningar på den "öppna marknaden". Men i praktiken finns det nästan alltid bara två aktörer i dessa fastighetsaffärer: fastighetsägaren samt hy-

**Figur 1** Värdering av bostadshyreshus. Hyror och kostnader anges i kr per kvadratmeter och år, nuvärden i kr per kvadratmeter och räntesatser i reala termer.

<b>Förutsättningar:</b>	
Bruksvärdeshyra	800
Förväntad tillväxt för bruksvärdeshyra	2 %
Marknadshyra	1 800
Förväntad tillväxt för marknadshyra	1 %
Kostnad för drift och underhåll	360
Kalkylränta för bruksvärdeshyra	6 %
Kalkylränta för marknadshyra	7 %
<b>Fastighetens "olika" värden, beräknade som nuvärde enligt Gordons formel:</b>	
Nuvärdet av bruksvärdeshyra = $(800-360) / (6\%-2\%) =$	11 000
Nuvärdet av marknadshyra = $(1\ 800-360) / (7\%-1\%) =$	24 000

resgästerna som redan har bildat en bostadsrättsförening och därför har hembudsrätt. Reservationspriset för hyresgästerna ligger rimligen något lägre än 30 000. Reservationspriset för fastighetsägaren beror till stor del på vilka förväntningar denne har om en framtida avreglering av hyresmarknaden och de ligger någonstans i intervallet 11 000–24 000. Det ter sig rimligt att de två nöjda parterna möts på en prisnivå någonstans mellan 15 000 och 20 000. Att fastighetsägaren i det läget hellre skulle välja att behålla bostadshyresfastigheten som förvaltningsobjekt, genererande en avkastning som förmår förränta värdet 11 000, framstår som mycket osannolikt. Det är med andra ord ganska självklart att handeln med bostadshyreshus i attraktiva lägen har reducerats till att nästan uteslutande bestå av försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Vi går vidare med att skissa på en avreglering av marknaden i exemplet ovan. Huvudtanken i den femte avregleringsmodellen är att marknadshyra *i princip* införs omgående i hela beståndet, men att anpassningen från dagens hyra till marknadshyra i beståndet endast tillåts ske stegvis under en övergångsperiod, och att drabbade hyresgäster successivt kompenseras i enlighet med paretokriteriet under denna övergångsperiod.

Avregleringsmodellen förutsätter ett antal policydirektiv från statsmakten. Dessa skulle kunna vara följande: (1) Hyreshöjningar får aldrig under ett enskilt år överstiga en viss procentsats, säg 12 procent realt. (2) Kompensationsnivån beräknas på de hyresökningar som överstiger en schablonmässig skattning av vad hyreshöjningarna i ett tänkt bestående bruksvärdessystem skulle ha varit, eller annorlunda uttryckt: som överstiger de hyreshöjningar som "måste tålas" av sittande hyresgäster, säg 2 procent realt. (3) Kompensation till nuvarande hyresgäster för hyresökningar utöver vad som måste tålas utbetalas under en viss begränsad tidsperiod, säg 15 år. (4) Varje års kom-

pensationsbelopp ska utgöra nuvärdet av överskjutande hyresökningar under en viss tidsperiod, säg 25 år. (5) Nuvärdet ska beräknas med en viss räntesats, säg 5 procent realt. Observera att den avregleringsmodell som vi diskuterar i detta avsnitt inte förutsätter att marknadshyresnivån är känd. Vi väljer ändå att i illustrationssyfte utgå från den antagna marknadshyresnivån i exemplet ovan.

Det är långt ifrån självklart hur antagandena om policydirektiv ska göras. Vi har här valt att sätta avregleringsperiodens längd till 15 år och hyresupptrappningstaket till 12 procent för att dessa två parametrar i kombination leder till att hyrorna på (praktiskt taget) samtliga delmarknader då skulle hinna nå upp till marknadshyresnivån inom perioden. Tidshorisonten för nuvärdesberäkningarna har satts till 25 år för att det någorlunda säkert ska omfatta alla de vanligaste boendetiderna. Den hyresökningstakt som måste tålas samt kalkylräntan ansätts schablonmässigt till vad vi uppfattar som rimliga värden. I det efterföljande avsnittet kommer vi att redovisa några känslighetsanalyser för olika val av modellparametrar.

Vid en avreglering enligt den skisserade modellen skulle hyran i attraktiva lägen stiga med 12 procent per år (realt), men bara under en begränsad tid, nämligen till dess att den tillåtna hyresupptrappningen möter den successivt etablerade marknadshyresnivån. Därefter skulle de årliga hyresförändringarna bestämmas av förhandlingsuppställningar på marknaden och då sannolikt bli betydligt måttligare.

Om avregleringsmodellen appliceras på vårt marknadsexempel i *Figur 1* ovan skulle det ta 8 år innan den tillåtna hyresupptrappningen når marknadshyresnivån. Första årets kompensationsbelopp för en lägenhet på 60 kvadratmeter blir 67 700 kr. Hyresbetalningen för samma lägenhet under första året efter avregleringen skulle bli 53 800 kr. Nuvärdet av kompensationsbeloppen i exemplet blir 579 800 kr. Under den tänkta kompensationsperioden skulle

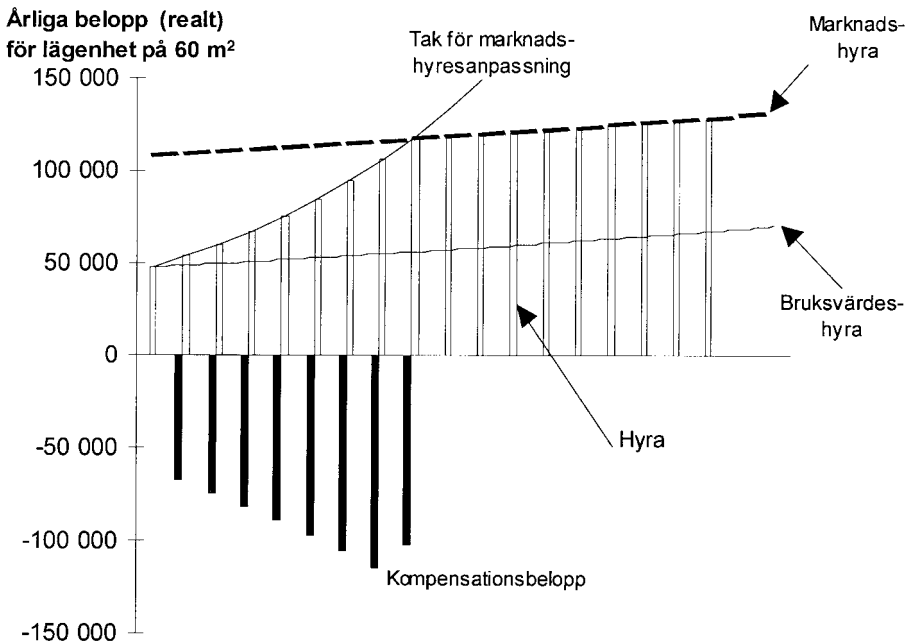
hyresgästen således få en kraftig kompensation – avräkning mot hyran resulterar i att fastighetsägaren första året får betala 13 900 kr till hyresgästen. Hyresgästen kommer med andra ord att bo *ännu billigare* än vad denne redan gjort hittills med en bostadssubvention i form av hyresreglering. Men från och med det nionde året utgår ingen ersättning. Vid det laget har hyresnivån i fast penningvärde mer än fördubblats. Det kan således vara klokt för de hyresgäster som avser att bo kvar i sina hyreslägenheter även efter en avreglering att fondera kompensationsbeloppen för att klara den framtida hyresnivån. I *Figur 2* illustreras sambanden mellan marknadshyra, bruksvärdeshyra, tak för årlig marknadshyresanpassning samt kompensationsbelopp enligt avregleringsmodellen.

Notera att avregleringsmodellen ger en möjlighet för fastighetsägare att under kompensationsperioden avstå från att höja

hyran utöver den nivå som hyresgästerna måste tåla. På så sätt undviker fastighetsägaren att betala ut kompensationsbelopp, men får då inte heller skörda frukterna i form av den avsevärt högre hyresnivån efter tioårsperiodens slut. Fastighetsägaren kan med andra ord själv välja att senarelägga marknadsanpassningen till att infalla när den "inte kostar" något, varvid hyresgästerna inte får någon ekonomisk kompensation. Däremot får de en period på femton år av "oförändrat" hyres-sättningsystem under vilken de kan påbörja eller genomföra en anpassning av sin bostadskonsumtion inför den marknadsanpassning av hyran som torde komma att påbörjas så fort de femton åren är till ända.

Om den skisserade avregleringsmodellen istället tillämpas på en lika stor lägenhet i ett av de allra mest attraktiva bostadsområdena i Stockholms innerstad, där marknadshyresnivån sannolikt kan

**Figur 2** Modell för successiv avveckling av hyresregleringen under en övergångsperiod, från reglerade hyror till marknadshyror, samt kompensationsbelopp till hyresgästen.



ligga på 3 000 kr per kvadratmeter och år (eller t o m ännu mer i vissa fall), blir första årets kompensationsbelopp samt första årets hyra desamma som i det förra exemplet, men det dröjer då 13 år innan hyresupptrappningen nått marknadshyresnivån och nuvärdet av kompensationsbeloppet blir 1 022 500 kr.

I ett antal mindre städer ligger marknadshyresnivån bara obetydligt över bruksvärdeshyran varvid den tid det tar att trappa upp hyran till marknadshyra blir kort och kompensationsbeloppen måttliga. Om marknadshyran är 800 kr per kvadratmeter och år, och bruksvärdeshyran 700 kr, vilket skulle kunna stämma bra för t ex Östersund, tar det 2 år innan marknadsanpassning av hyran är genomförd. Nuvärdet av kompensationsbeloppet för en lägenhet om 60 kvadratmeter skulle i det fallet bli 68 700 kr.

#### 4. Känslighetsanalyser

Om statsmakten syftar till att uppnå målet om samhällsekonomisk effektivitet vid en eventuell avveckling av hyresregleringen skall paretokriteriet uppfyllas. Detta kriterium förutsätter att varje individ utifrån sina värderingar och förutsättningar hålls skadeslös. Att korrekt söka skatta vilken kompensation som erfordras för varje individ samt genomföra den stöter dock på en rad svårlösta problem. Vad innebär t ex den lagstiftning som bär upp det nuvarande bruksvärdessystemet för juridiska rättigheter för individen vid en avveckling

av detsamma och hur uppfattar och tolkar hyresgästerna dessa rättigheter? Här är läget inte helt kristallklart. Vid skattningar av kompensationer med paretokriteriet som ledstjärna blir man därför tvungen att göra generaliseringar som på det stora hela kan passa rimligt för större grupper av berörda, något vi försökt göra i de beräkningsexempel som presenterades i föregående avsnitt. De värden som valts för dessa kalkyler är dock inte självklart givna. Samtliga parametervärden kan ytterst sägas vara föremål för rimlighetsbedömningar utifrån principen om paretokriteriet.

Därför finns det all anledning att undersöka hur känslig modellen är för variation i parametrarna. Utgångsantaganden för de parametrar som inte varierar i känslighetsanalyserna redovisas *Tabell 1*. Vi börjar med att undersöka vilken effekt taket för den årliga hyresökningstakten har på kompensationsbeloppet för olika antaganden om startvärden för marknadshyresnivån. Resultatet redovisas i *Tabell 2*.

I *Tabell 2* noterar vi att om taket för årlig anpassning uppåt av hyrorna sätts lågt så reducerar det nuvärdet av kompensationsbeloppet för lägenheter på de mest attraktiva delmarknaderna. Om man vill förvissa sig om att avregleringsmodellen inte ska missgynna dem som innehar lägenheter i de allra mest attraktiva bostadsområdena kan man antingen ha ett högre tak för tillåten årlig upptrappning av hyresnivån, men även en längre kom-

*Tabell 1* Utgångsantaganden för parametrar i känslighetsanalyserna.

Inflation	2 %
Marknadshyra före avregleringen	3 000 kr per m <sup>2</sup> och år
Hyresnivå före avreglering	800 kr per m <sup>2</sup> och år
Lägenhetens storlek	60 m <sup>2</sup>
Marknadshyrans årliga ökningstakt	1 % (real)
Tak för hyrans årliga ökningstakt	10 % (real)
Årlig hyresökning som ej kompenseras	2 % (real)
Kalkylränta	5 % (real)
Övergångstid under vilken ersättning utgår	15 år
Tidshorisont vid nuvärdesberäkning av kompensationer	25 år



**Tabell 2 Känslighetsanalys: Hur nuvärdet av kompensationsbeloppen beror av taket för årlig hyreshöjning samt antagen initial marknadshyresnivå.**

Marknadshyra (kr per m <sup>2</sup> och år)	Tak för årlig hyreshöjning (% , realt)					
	4 %	7 %	10 %	13 %	16 %	19 %
1 000	86 050	122 992	134 431	144 480	145 426	146 372
1 500	148 610	336 741	402 519	442 667	466 408	486 441
2 000	148 610	445 909	607 404	684 134	740 683	777 079
2 500	148 610	445 909	761 667	890 784	976 828	1 047 199
3 000	148 610	445 909	864 064	1 075 380	1 195 290	1 277 285

pensationsperiod än de femton år vi antagit i exemplet. I nästa steg tittar vi på hur kompensationsperiodens längd kan inverka på kompensationerna. Vi håller då taket för marknadshyresanpassning konstant på 10 procent realt. Resultaten redovisas i *Tabell 3*.

Även korta kompensationsperioder (femton år och kortare) sätter som synes ett tak för kompensationen till dem som bor i de allra mest attraktiva lägena. Redan vid en initial marknadshyresnivå på 1 500 kr per kvadratmeter och år trun-keras kompensationen om kompensationsperioden är kortare än tio år.

I den sista känslighetsanalysen, *Tabell 4*, redovisas den välkända effekten på nuvärde av val av kalkylränta. Beräkningen görs i det fallet för en lägenhet i de mest attraktiva delmarknaderna. Kompensationsperiodens längd påverkar också kompensationsnivån genom den trun-keringseffekt som noterades i föregående tabell.

#### 4. Diskussion

I vår föregående artikel illustrerade vi vilka välfärdsvinster som skulle kunna möjliggöras genom en avveckling av hyres-

**Tabell 3 Känslighetsanalys: Hur nuvärdet av kompensationsbeloppen beror av kompensationsperiodens längd samt antagen initial marknadshyresnivå.**

Marknadshyra (kr per m <sup>2</sup> och år)	Kompensationsperiodens längd (år)				
	5	10	15	20	25
1 000	134 431	134 431	134 431	134 431	134 431
1 500	270 377	402 519	402 519	402 519	402 519
2 000	270 377	565 586	607 404	607 404	607 404
2 500	270 377	565 586	761 667	761 667	761 667
3 000	270 377	565 586	864 064	887 221	887 221

**Tabell 4 Känslighetsanalys: Hur nuvärdet av kompensationsbeloppen beror av kompensationsperiodens längd samt kapitaliseringsräntan.**

Kapitaliseringsränta (% , realt)	Kompensationsperiodens längd (år)			
	5	10	15	20
1 %	461 382	1 026 902	1 665 627	1 718 502
4 %	306 559	651 731	1 011 005	1 039 353
7 %	213 455	431 902	639 807	655 381
10 %	154 875	297 741	421 266	430 020

regleringen. För att en sådan avveckling skall leda mot ett mål om samhällsekonomisk effektivitet måste kompensationer i enlighet med paretokriteriet genomföras. I denna artikel har vi diskuterat kompensationsmetoder som i varierande grad uppfyller paretokriteriet vid en avreglering av bostadshyresmarknaden. Detta kriterium med dess krav på kompensationer skulle kunna vara en politiskt gångbar princip för en avveckling.

Vid en avreglering bör man dessutom kräva bl a följande beträffande genomförandeprocessen: (1) Övergångsreglerna ska vara tydliga. Syftet med reformen, start- och sluttidpunkter, beräkningsregler, etc, ska annonseras i god tid. Reglerna ska vara genomsynliga samt ligga fast under processen. (2) Övergångsreglerna ska vara enkla. Parterna ska förstå och kunna tillämpa övergången för att i möjligaste mån undvika administrationskostnader samt rättsliga tvister. (3) Modellen ska inte locka till fiffel och manipulation. Det ska inte gå att få ekonomisk vinning från missbruk av själva övergångsreglerna. (4) Genomförandet får inte ta för lång tid. (5) Men framförallt måste genomförandet vara politiskt gångbart. Övergångsreglerna måste upplevas som rättvisa och rimliga, och syftet som befogat, både av allmänhet och av politiker.

Därför är vi fullt medvetna om att det inte kommer att vara självklart att i den politiska beslutsprocessen strikt tillämpa paretokriteriet eller att det ens är klart att det kommer att få en dominerande inverkan på det slutliga beslutet om kompensationer och dessa belopps storlek. De politiska beslutsfattarna kan ha andra mål för ögonen än samhällsekonomisk effektivitet och ökad välfärd, såsom fördelningsmål.

Exempelvis kan det kanske hävdas att de nuvarande hyresgästerna i det förgångna har åtnjutit ett privilegium i form av låga hyror i förhållande till jämviktshyror. Därför kommer kanske frågan att

resas varför de skulle vara berättigade till ytterligare förmåner i form av kompensationer av det slag som diskuterats ovan. Samtidigt kan vid en avveckling frågan uppkomma om hur de mervärden som uppstår ”bör” fördelas mellan de nuvarande hyresgästerna, statsmakterna och fastighetsägarna. Statsmakterna kan komma att hävda att kompensationer som utbetalas av fastighetsägare till hyresgäster vid en avreglering bör beskattas, eftersom det inte finns några särskilda undantag i beskattningssystemet för denna typ av transfereringar. Men man kan då fråga sig varför transfereringar i form av subventionerad hyra är obeskattade i dagsläget med en hyresreglering.

Frågan om kompensation till sittande hyresgäster verkligen bör utgå kan kompliceras av det faktum att åtskilliga av dem som nu innehar hyresrätter i attraktiva lägen faktiskt har betalat det fulla marknadsvärdet av de framtida hyresrabatter som bruksvärdessystemet förväntas ge. Dels kan detta ha skett på laglig väg genom att de i samband med försäljning av t ex ett småhus avstått en viss andel av marknadsvärdet på sitt småhus för att istället som dellikvid byta till sig hyresrätten, dels kan de helt enkelt ha köpt hyresrätten kontant trots att det är olagligt. Kompensationsfrågan kan komma att kompliceras ytterligare om man överväger att uppfatta köplatser i de nuvarande officiella köerna till hyreslägenheter som rättigheter till framtida tillgång till en hyreslägenhet enligt bruksvärdessystemet. Man kan tänka sig att åtminstone de som efter årtionden av köande äntligen står först på tur till en hyreslägenhet anser att de nu har ”rätt” att få sin lägenhet utan att behöva betala marknadshyra. De kan därför vilja omfattas av ett paretosanktionerat kompensationsystem. Det senare kan tala för att även de som under avvecklingstiden får tillgång till en hyreslägenhet genom en officiell kö har rätt till samma kompensationer som de sittande hyresgästerna.

Även om en avreglering av bostadshyresmarknaden aldrig kommer till stånd hjälper analysen oss att i huvudsak se vilka subventioner som finns inbyggda i dagens system. Det leder till att det finns all anledning att efterlysa en diskussion om de hittills uttalade skäl statsmakten har för att upprätthålla just det nuvarande subventionssystemet med betydande privilegier för de medborgare som gynnas av det jämfört med dem som står i bostadskön.

En annan något komplicerad fråga är hur man skall hantera kompensationsfrågan i de orter där den reglerade hyran överstiger en jämviktshyra. Vid en avveckling av hyresregleringen borde hyresnivån sänkas i de stora delar av landet där den ligger för högt i förhållande till jämviktshyran. Detta skulle då leda till lägre vakanser i dessa områden och minska de rivningar som nu sker och som i många fall är ett samhällsekonomiskt slöseri. En strikt tillämpning av paretokriteriet för dessa delmarknader borde föranleda kompensationer från hyresgästerna till fastighetsägarna vid bortfallande intäkter. Men endast om man kan hålla för troligt att det är själva hyresregleringen i sig som idag förorsakar en hyresnivå som är högre än jämviktshyran. Eftersom hyresregleringen rimligen borde innebära att hyran är lägre än jämviktshyran är vår tolkning att hyrorna på dessa orter bestäms av faktorer som att de kommunala bostadsbolagen är prisledande och följer självkostnadsprincipen i kombination med att hyresgästföreningen inte vill medverka till att driva dem i konkurs. Härigenom kommer hyresförhandlingarna i dessa orter inte att leda till ett tak för hyran – som i bristorter – utan ett hyresgolv. Om framtida hyressänkningar på sådana delmarknader sker som en konsekvens av att monopol bryts upp finns det knappast någon anledning att tillämpa paretokriteriet.

En viktig fråga som också faller utanför denna studie är den om hur besitt-

ningsskyddet för sittande hyresgäster i en avreglerad marknad ska vara utformat. Ett sådant måste med nödvändighet tillskapas i samband med en avreglering. Här kan man bli tänka sig att principen med ett tak för årliga hyreshöjningar, som föreslogs utgöra en del av vår avregleringsmodell, inte behöver begränsas till att gälla avregleringsperioden. Den skulle kunna utgöra att permanent inslag i hyreslagstiftningen. Hyresnämndens roll som prövande instans vid tvister rörande hyresnivåer och hyreshöjningar skulle sannolikt bli densamma som idag, trots att regelverket förändras något.

En intressant möjlighet för kommande studier är att diskutera alternativa kontraktsformer, med en meny av olika längd på kontrakten, hyreshöjningsklausuler, förlängningsklausuler, hyresrabatter vid egen arbetsinsats från hyresgästen, m m. Om hyreskontrakten tecknas på ett år i taget kan man få räkna med att hyran både kan sänkas och höjas redan efter ett år beroende på marknadsutvecklingen medan man för ett längre terminskontrakt kanske har fast hyra i 10 år eller får betala en premie för att gardera sig mot höga hyresförändringar, dvs sådana utöver det som anges i en klausul i hyreskontraktet. En större variation i kontraktsutformningen skulle ge de boende ökade möjligheter att individuellt optimera sin bostadskonsumtion, samtidigt som det skulle ställa högre krav på hyresgästens förmåga till planering och ekonomiskt beslutsfattande. Hyresgästorganisationen kan då få en viktig roll som företrädare för de enskilda boende efter en avreglering. Men precis som det på arbetsmarknaden finns olika fackförbund för olika yrkeskategorier är det inte orimligt att vänta sig att det så småningom kommer att uppstå flera olika organisationer.

Som vi tolkat det är statsmakternas främsta mål med bostadspolitiken att gynna vissa svaga gruppers boende. Om statsmakterna i samband med en avveckling av hyresregleringen förutom att upp-

nå välfärdsvinster dessutom skulle önska att uppnå sitt fördelningsmål, är den enklaste metoden att subventionera de grupper som man önskar att gynna, med eller utan hyresrätter, med direkta transfereeringar till dessa med de belopp som man önskar ge dem.

## Referenser

- Anderstig, C, [1998], *Mot marknadshyror i Stockholm? Analyser baserade på data från bostadsrättsmarknaden*, Inregia AB.
- Arvidsson, G, [1968], "Om bostadspolitik, skatter och välfärd", i *Bostadspolitik och samhällsplanering*, Stockholm.
- Bergenstråhle, S, [2002], "Hyror i landets 289 kommuner år 2001", Rapport, Hyresgästföreningen, Stockholm.
- Eklund, H & Gidehag, R, [2001], *Friköp hyresrätten!*, Reforminstitutet, Stockholm.
- Fransson, U, Rosenqvist, G & Turner, B, [2002], "Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden", Rapport, Institutet för bostads- och urbanforskning, Gävle.
- Lindbeck, A, [1972], *Hyreskontroll och bostadsmarknad*, Industriens utredningsinstitut, Stockholm.