

#6



Nils-Eric Sandberg

Vad innebär marknadshyror?

© Författaren och Reforminstitutet 2002

Omslag: Ulrica Croneborg

Illustration: Ulrica Croneborg

Sättning: Ateljé Typsnittet L&R AB, Stockholm

Tryck: Larserics Digital Print AB, Bromma, 2002

ISBN 91-89613-05-8, ISSN 1650-4712

Reforminstitutet, tel 08-587 865 20

info@reforminstitutet.nu www.reforminstitutet.nu

INNEHÅLL

Förord	5
Inledning	7
Jordbävning eller reglering	11
Vad innebär marknadspriser?	13
Övergång och marknad	17
Argument för reglering ...	23
... och argument mot	31
Hur hög blir marknadshyran?	41
Referenser	51

FÖRORD

Frågan om hyresrättens utveckling är en brännande och viktig fråga, inte minst för tillväxtmöjligheten i våra storstadsregioner. Hyresmarknaden har i dag många av planekonomins olika symtom och problem. Det gäller långa köer, svart prissättning och olika former av byteshandel. En annan viktig konsekvens är att för få hyresrätter finns tillgängliga, genom nybyggnation och genom att hela beståndet finns tillgängligt på marknaden.

Reforminstitutet har tidigare presenterat en utredning om hur en övergång till marknadsanpassade hyror kan ske. I denna utredning presenterar Nils-Eric Sandberg resonemang kring hur en hyresmarknad med marknadsanpassade hyror kommer att utvecklas.

Det är viktigt att visa att en avreglering inte ger de konsekvenser som försvararna av dagens reglerade system hävdar. I den delen är den föreliggande skriften ett viktigt bidrag, liksom till diskussionen om en öppnare hyresmarknad.

Som vanligt, när det gäller Reforminstitutets utredningar, svarar författaren själv för de åsikter och den analys som framförs.

Gunnar Hökmark
VD Reforminstitutet

INLEDNING

Det mest tabubelagda ordet i den bostadspolitiska debatten har i decennier varit ”marknadshyra”. En motsvarighet till engelskans ”four-letter word” – låt vara ett ovanligt långt four-letter word. När något borgerligt parti någon gång antytt att bruksvärdesregleringen borde mildras – kanske medge större utrymme för lägesfaktorn – har hyresgäströrelsen raskt startat en ny kampanj mot marknadshyror. Och det borgerliga partiet undviker att ta ställning till marknadshyror.

Efter 60 år av hyresreglering har vi en bisarr situation på bostadssektorn. I tätorter i inlandet, även i medelstora städer, står (mars 2001) drygt 45 500 lägenheter tomma.¹ Det beror på att den reglerade hyran ligger *över* marknadshyran. Drygt 67 procent av de tomma lägenheterna är allmännyttiga. Staten ger nu kommunerna bidrag för att de ska riva husen, istället för att sänka hyrorna. Det är förmodligen den mest direkta form av kapitalförstörelse vi haft i modern tid.

I storstäderna, särskilt Stockholm, ligger de reglerade hyrorna markant under marknadshyran. Där köar alltfler för en bostad. Kön i bostadsförmedlingens rymliga vänthall – cirka 60 000 – och pristrycket på borätter

¹ SCB (2002)

och småhus tyder på en enorm efterfrågan. Trots detta byggs endast något hundratal hyresrätter per år.

En förklaring, förmodligen den viktigaste, ligger i hyresregleringen. Sex månader efter ingånget avtal kan hyresgästen till en nybyggd lägenhet gå till hyresnämnden och få hyran prövad och nedsatt, även om den långt ifrån täcker fastighetsägarens kostnader. Hyresregleringen infördes från början som lösning på ett befarat problem. Allt tyder på att den nu blivit huvudproblemet för en rationell bostadsförsörjning. Men marknadshyror är alltså ett tabubelagt begrepp.

Syftet med den här studien är inte primärt att argumentera för marknadshyror. Utan jag försöker analysera begreppet, diskutera en rad missförstånd om marknadshyror och visa hur en marknad med fria hyror kan fungera.

Studien är skriven med ett Stockholmsperspektiv. En motsvarande studie med ett annat regionalt perspektiv, säg städer och tätorter i Norrland, skulle ha visat hur övergång till marknadshyror kunde leda till att hyror-na sjunker *under* den reglerade nivån. Marknadshyror är nämligen inte höga ”i sig”.² Marknadshyran är den hyra marknadskrafterna accepterar. Och de allra flesta marknadskrafter är hyresgäster.

Studien handlar inte om konsten att slopa hyresregleringen. Detta är ett viktigt ämne. Men det har diskuterats tidigare, bland annat i Reforminstitutets rapport *Friköp hyresrätten!*³

Övergång från reglering till marknad blir besvärlig. Övergångsproblemen anförs ofta som argument mot marknad. Men – det som jag försöker visa – vi måste noga skilja mellan övergångens problem och de problem som ligger just i marknaden. Hyresreglering infördes, senast (15 juni 1942), som temporärt skydd mot de svårigheter som pågående världskrig antogs utlösa. En rad andra regleringar följde. Så småningom slopades de flesta – den senaste, valutaregleringen, vid årsskiftet 1989–90. Endast

2 Sandberg & Ståhl (1976)

3 Eklund & Gidehag (2001)

hyresregleringen består, låt vara i annan form och under annan beteckning.

Alla erfarenheter i internationell ekonomi sedan november 1917 säger att marknad ger mer välstånd än planekonomi. Tio år efter befrielsen från socialismen hade de elva rikaste f d planekonomiländerna en genomsnittlig BNP per capita i köpkraftskorrigerade dollar som var 29,4 procent av genomsnittet för de elva rikaste marknadsekonomierna. Den avgörande frågan blir då: är det just på hyressektorn som prisregleringen ger unika fördelar, för resursallokering och välstånd? Med tanke på erfarenheterna av historien bör regleringens advokater ha bevisbördan: det är de som ska visa att en reglering på lång sikt ger högre bostadsproduktion och mer rationell användning av bostadsyta än en marknad. Det är efter en lång tålmodig väntan på dessa bevis som jag skrivit denna studie.

VAD INNEBÄR MARKNADSHYROR?

JORDBÄVNING ELLER REGLERING?

De två amerikanska ekonomerna Milton Friedman och George Stigler undersökte 1946 hyresmarknaden i San Francisco. Deras studie publicerades samma år, och har blivit återutgiven i en antologi av Fraser Institute.⁴ San Francisco drabbades 1906 av en jordbävning. Staden införde 1946 hyresreglering och Friedman och Stigler jämförde effekterna på hyresmarknaden av dessa två ingrepp. Jordbävningen och de bränder den utlöste förstörde hälften av bostäderna. En viss del av befolkningen lämnade staden, andra bodde i tillfälliga läger. Men genomsnittligt skulle varje hus rymma 40 procent fler boende. Via genomgång av dagspress etc, fann Friedman och Stigler att utbudet av rum och lägenheter ”Att hyra” ökade markant efter jordbävningen. Hyrorna för attraktiva bostäder steg, med stor spridning, men utbudet ökade.

1946 sjönk uthyrningsfrekvensen dramatiskt. Istället ökade försäljningen av hus; det var inte lönsamt att hyra ut, men lönsamt att sälja. Så Friedman och Stigler drog slutsatsen att hyresmarknaden, i en mening, reagerade mer flexibelt på jordbävningen än på hyresregleringen. Båda ekonomerna fick med tiden Riksbankens ekonomipris till Alfred Nobels

⁴ Friedman & Stigler (1946, 1981)

minne. De gör ett viktigt påpekande: hyresreglering minskar lönsamhet av byggande och uthyrning, och leder därför till bostadsbrist. Och bostadsbristen leder till farhågor för att hyrorna stiger om regleringen slopas. Hyresreglering fungerar därför som en självförstärkande mekanism.

VAD INNEBÄR MARKNADSPRISER?

Marknaden uppstod på torget; försäljarna samlades på en gemensam plats. För konsumenterna var detta bekvämt, eftersom de hade allt inom räckhåll. Från skånsk synpunkt är Kiviks marknad det organisatoriska ursprunget till marknadsekonomin.

Den politiska debatten har i decennier utgått från att marknaden är företagets ekonomi, medan regleringen är konsumentens. I marknaden sätter producenten/företagaren priserna, och konsumenterna har bara att betala. Denna över-/underlägesrelation antas vara konstant. Men på marknadstorget är konsumenterna fler än försäljarna. Givetvis vill försäljarna maximera sin vinst. Men det innebär inte att de kan sätta vilka priser som helst. De kan aldrig ta ut ett pris som är högre än vad konsumenterna vill betala. Alltså måste de, för att maximera vinsten, hitta ett pris som de flesta kunder accepterar. Det vill säga: det pris som ger den volym på försäljningen som maximerar deras vinst. Vilket detta optimala pris är vet de inte från början. Försäljarna känner inte kundernas preferenser. Visserligen kan de efter en lång lärotid börja avläsa dem: de lär sig hur mycket vissa typer av kunder vill betala för vissa kvaliteter av tomater en viss tid på dagen. Men kunderna är inte alltid desamma. De växlar och med dem önskemålen. Och även inom stabila kundkretsar kan önskemålen variera, på ett sätt som försäljarna inte i förväg kan beräkna.

Säg att många kunder på grönsaksmarknaden läser en populär mattidning. Ett år ska tomater ingå i de flesta recepten. Då ökar efterfrågan på tomater. Och tomatförsäljarna kan höja priserna, för kunderna betalar gärna. Nästa år faller tomatinnehållet i recepten. Istället rekommenderar mattidningens gourmetguruer mer sparris. Alltså efterfrågar middagslagarna mindre tomater och mer sparris. Försäljarna kan inte komma odlarna att raskt konvertera från tomater till sparris. Så de måste sänka priset på tomater, för att undvika förluster. I gengäld kan de höja priset på sparris. Detta skifte i priser vidarebefordras via beställningarna till odlarna. De får sämre betalt för tomater, mer betalt för sparris. Alltså börjar de lägga om sina odlingar: mindre tomater, mer sparris. Men detta tar tid, flera år. Och under tiden kan krogarna ha bytt moden och mattidningarna bytt recept. Publiken har tröttnat på all sparris och kräver istället mer oliver. Alltså blir det oliver i krogmaten och i mattidningarnas recept. Efterfrågan på oliver stiger. Grönsaksförsäljarna får realisera sparris. I gengäld kan de höja priset på oliver och så vidare.

Med denna enkla analogi vill jag bara visa att marknaden inte är ett system med perfekt jämvikt mellan utbud och efterfrågan. De nationalekonomiska läroböckerna beskriver processen av anpassning mellan utbud och efterfrågan i vackra modeller där allting går perfekt till. Kurvorna skär varandra precis i den punkt där den perfekta jämvikten uppstår. De som studerat marknaden i verkligheten känner inte igen sig. Alltså underkänner de helt nationalekonomins analyser. Synd, för det är inte helt motiverat. Men jämviktsmodellerna är stiliserade förenklingar, konstruerade för pedagogiska eller analytiska behov. Marknadsekonomin är inget system i perfekt jämvikt utan ett komplex av experiment. De som bjuder ut sina varor vet inte mycket om konsumenternas smak. Visserligen kan de ha läst undersökningar som visar hur elasticiteterna ser ut – det vill säga hur efterfrågan förändras när priserna och/eller inkomsterna förändras. Men, det viktiga som ofta glöms bort, också elasticiteterna kan förändras över tiden. Alltså kan gårdagens data sällan skrivas om till en pålitlig prognos på morgondagens försäljning.

Vem styr – producenten eller konsumenten?

Varje ny produkt, varje nytt pris, är ett experiment med kundernas smak och betalningsvilja. Marknadsekonomi är alltså ett gigantiskt laboratorium med tester på efterfrågan. Ibland lyckas producenterna, ibland inte. Det finns en mytbildning, särskilt odlad bland litteraturvetarna på de socialistiska kultursidorna, om att företagen behärskar marknaden. Den kan enkelt testas mot empiriska data. På mitten av femtiotalet tog Ford fram en ny bil som kallades Edsel. Den hade en helt ny front, i form av en oval. Utvecklingen var dyr. Enbart maskinerna kostade, i femtiotalets penningvärde, en halv miljard kronor. Men konsumenterna tyckte att Edselbilen var ful. Så de köpte den inte. Ford gick på en oerhörd smäll.

De amerikanska bilföretagen gjorde miljardförluster på åttiotalet. Konsumenterna föredrog plötsligt japanska bilar som drog mindre bensin. IBM, som tycktes behärska datamarknaden, gjorde enorma förluster eftersom företaget missade efterfrågan på persondatorer. Om företagen behärskar marknaden – som J K Galbraith påstod på sextiotalet – då hade de här förlusterna inte uppstått. Och då hade inte Bill Gates kunnat starta ett företag som på två decennier etablerade en helt ny teknik, och tjänade mer pengar än det gamla IBM.

Med de här exemplen vill jag bara visa att marknadsekonomi inte alls är ett system i konstant jämvikt. Tvärtom, marknaden är ett gigantiskt komplex av experiment. Och allt handlar om att experimentera med konsumenternas önskemål. Den som hittar just det konsumenterna vill ha klarar sig; exempel är Tetra Pak, IKEA, Hennes & Mauritz. Slutsatsen: företagaren/producenten/fastighetsägaren har nästan aldrig övertaget. På en fri marknad måste producenten anpassa sitt utbud efter konsumenternas skiftande smak.

Någon kan invända att det här resonemanget inte gäller på bostadsmarknaden; där har alltid fastighetsägaren ett övertag mot hyresgästen. Det har gällt länge, och gäller fortfarande i storstäderna. Men utanför storstäderna har vi nu sett att ingen naturlag säger att bostadsmarknaden aldrig kan komma i balans. Marknaden består av marknadskrafter. Och

de allra flesta är konsumenter. Det är konsumenternas skiftande smak, tycken och värderingar som i sista hand styr en fri marknad. Producenterna kan styra endast om de får stöd av statliga regleringar och subventioner. På sjuttioalet kunde varven bygga fartyg till förlustpriser – tack vare statliga injektioner av skattemedel. På åttiotalet kunde kommunala bostadsbolag bygga bostäder i avfolkningsbygder, tack vare statliga subventioner. Konsumenterna tyckte att bostäderna var för dyra, och flyttade inte in. Men byggandet kunde fortgå, eftersom de statliga subventionerna betalade ungefär två tredjedelar av totalkostnaden per lägenhet. På en fri marknad i balans reglerar konsumenterna. Ett företag kan aldrig tvinga sina kunder att köpa produkten. Utan varje produkt är ett experiment med konsumenternas smak och betalningsvilja; om det misslyckas får företaget komma med ett annat pris, eller en annan produkt.

ÖVERGÅNG OCH MARKNAD

De flesta argument för marknadshyror bemöts med en rad institutionaliserade invändningar: gamla damer som haft reglerad hyra i fyrtio år skulle tvingas flytta; hyresgästerna skulle mista sitt besittningsskydd; fastighetsägarna skulle vinna på hyresgästernas bekostnad; låginkomsttagare skulle tvingas flytta ut, och endast folk med hög inkomst skulle ha råd att bo i innerstan.

Det ligger något i dessa invändningar. Men de utgår från att regleringen slopas med en gång. Och ingen av dem som kritiserat hyresreglering – av vad jag sett i svensk och internationell litteratur – rekommenderar en ögonblicklig övergång till fri hyressättning. Även de mest marknadsliberala kritikerna, som M A Walker vid Fraser Institute,⁵ argumenterar för varierande avvecklingsstrategier. Exempelvis: endast nybyggda hus och uppsagda lägenheter får omgående marknadshyra; i övriga fall kan hyresgästerna få ekonomisk kompensation, eller mycket långa övergångstider med en hyra som stiger endast efter ett visst pris- eller inkomstindex.

Givetvis möter en avveckling en rad problem. Hyressektorn har varit reglerad i sextio år. Under den tiden har regleringens effekter diskonterats

⁵ Walker (1981)

i praktiskt taget alla kontrakt, alla avtal, köp etc. Det går inte att efter sextio år plötsligt lägga in backväxeln utan att systemet gnisslar. Men vi måste skilja de problem som ligger i just avvecklingen av regleringen från de problem som ligger i marknaden. Det här är en distinktion som debatten nästan helt försummat. Att det blir svårt att gå från läge A till läge B är ett argument mot läge B endast om svårigheterna av övergången uppväger de fördelar som läge B har jämfört med läge A. Den här studien handlar i huvudsak inte om övergången, utan om funktioner och problem i en någorlunda fri hyresmarknad. Den som vill underkänna tanken på en oreglerad marknad, med övergångsproblemen som argument, måste klara att bemöta det resonemang som följer.

Den eviga bostadsbristens politik

Någon kan invända att bostadsmarknaden i storstäderna har inte varit i någon balans på decennier: köerna har alltid gett fastighetsägarna ett övertag – som de kunnat utnyttja till att höja hyrorna, om det inte varit för hyresregleringen. Det stämmer delvis. Den svenska bostadspolitik, och hela debatten om bostäder, har sedan krigsslutet utgått från premisen permanent bostadsbrist. Hela bostadspolitik – sådan den linjerades upp från 1946⁶ – byggde på denna förutsättning. De allmännyttiga företagen blev politikens huvudinstrument: det var de som skulle avskaffa bostadsbristen. Men de fick inte drivas med vinstsyfte, och kunde alltså inte bygga upp något eget kapital. De fick låna upp till 100 procent av godkänd byggkostnad, och behövde därmed inget kapital. En sådan konstruktion kunde inte klara minsta svacka i efterfrågan; den hade inga marginaler för hyresförluster. Allmännyttan förutsatte permanent bostadsbrist; allt skulle kunna hyras ut så snart tapeterna klistrats upp. Belåningen till kooperativa bostadsrätter, 99 procent av godkänd produktionskostnad, hade samma premis. Ty om priserna på bostadsrätter föll med 1 procent var hela egenkapitalet i föreningarna borta.

⁶ SOU (1945:63)

1971–72 svängde migrationen i Stockholmsregionen från nettoinvandring till nettoutvandring. Bostadsefterfrågan föll. Detta hände under miljonprogrammet. Plötsligt stod de allmännyttiga bolagen med tomma lägenheter. De hade inga marginaler för hyresförlusterna, utan staten fick gå in med hyresförlustlån och hyresförlustbidrag. Detta var ett särskilt klart belägg för att hela bostadspolitiken hade permanent överefterfrågan som premiss. Hyresregleringen har givetvis styrts av samma antaganden.

Sedan början av sjuttioalet har bostadsmarknaden i Stockholmsregionen svängt, prismässigt. I början av nittioalet föll priserna på småhus och borätter. Det berodde främst på att skatteomläggningen och realräntechocken våldsamt höjde boendekostnaderna. Och efterfrågan visade sig priskänslig. Men i huvudsak har både politik och debatt utgått från att bostadsbristen är permanent och att fastighetsägarna alltid har övertaget och därför måste kontrolleras med hyresregleringen. Debatten måste frikopplas från denna premiss. Ingen ekonomisk naturlag säger att bygg- och bostadsmarknaden i Stockholmsregionen aldrig kan svara mot inflyttningens efterfrågan. Vi måste kunna utgå från att en fri marknad här, liksom på alla andra områden, kan reagera med ökat utbud när efterfrågan stiger.

På en fri hyresmarknad

Antag att hyressektorn blivit en marknad för hyresrätter, som marknaden för bostadsrätter och småhus. Där förs då individuella förhandlingar om hyreskontrakt. Avtalen kan inte i efterhand underkännas via en bruksvärdesprövning. Utan successivt har hyrorna anpassats till en kompromiss mellan fastighetsägarnas krav på lönsamhet och hyresgästernas betalningsvilja.

Hyrorna ligger då generellt högre i innerstan än i förorterna. På regleringens tid utgick hyrorna från produktionskostnaderna. Eftersom husen i förorterna vanligen var byggda långt senare än innerstadshusen fick förorterna högre ingångshyror, och ofta högre hyreshöjningar, än bostäderna i innerstan.

Nu är det omvänt. De som bor i Stockholms förorter har bortåt två timmars längre arbetsresor per dag än de som bor i innerstan och jobbar i city. Denna skillnad speglas nu i hyrorna, som ligger högre i innerstan än i förorterna. Skillnaden är logisk: det kostar mycket i tid och pengar att bo långt från arbetsplatsen; alltså är det mer värdefullt att bo centralt än att bo i periferin. De som vill bo i innerstan köper sig förmånen att slippa långa arbetsresor. Time is money.

Regleringens inlåsnings effekter är borta. En ensamstående i en femrummare säger upp kontraktet och flyttar till en billigare tvåa, eftersom skillnaden i hyra gör bytet ekonomiskt rationellt – till skillnad från regleringstiden.

En tvåbarnsfamilj som vill betala för att bo centralt får chans att hyra femrummaren. Bostadsytan kan därmed utnyttjas mer rationellt, i termer av kvadratmeter per person. En sådan rationalisering av bostadsutnyttjandet kan betyda mer för välfärden än många års nybyggande, på dagens nivå.

En nyskild ingenjör kan få en tvåa i en närförort. De studenter som bott där tidigare finner att de kan tjäna mer på att bo billigare längre ut än vad de betalar mer i restid.

Antalet hyresrätter minskar inte, utan ökar. Varken fastighetsägare eller hyresgäster tjänar lika mycket som tidigare på konvertering från hyresrätt till bostadsrätt. Detta betyder mycket för stadens funktion som spotmarknad – alltså en marknad för snabba och enkla bostadsbyten till låg kostnad.

Hyreshusen ger bättre service. De flesta som hyr vill köpa service för att slippa besvär, och ekonomiskt ansvar. När fastighetsägarna kan debitera full kostnad kan de också ställa upp med bättre service, plus ett hyggligt underhåll av husen.

Under regleringstiden träffade allmännyttan ofta avtal som gav låga hyreshöjningar, på bekostnad av underhållet. Följden blev att många företag fick ett växande underhållsbehov; annorlunda uttryckt, husen började förfalla. Eftersom allmännyttan via bruksvärdet styrde hyrorna i den

privata sektorn fanns där risk för ett motsvarande värdefall.

Marknadshyror har gett fastighetsägarna en chans att undvika större kapitalförstörelse genom att ta ut hyror som täcker ett rimligt underhåll. Fast förutsättningen är att staten inte tar hyreshöjningen med nya skatter.

Nyproduktionen av hyresrätter har kommit igång. Innerstan är inte fullbyggd. Det går att bygga bostäder, exempelvis som radhus, på kontorshusens platta tak. Det blir dyrt. Men fastighetsägarna vågar bygga om de har en rimlig chans att få avkastning på insatt kapital. Och det finns alltid en grupp som vill betala för att bo rymligt och centralt. Varje sådan ny hyresrätt utlöser en flyttningskedja som i sista led frigör en liten och relativt billig lägenhet.

ARGUMENT FÖR REGLERING . . .

1. Kristidsåtgärd

Ett genomsnittligt världskrig utlöser alltid hyresreglering, även i de länder som inte med andra metoder deltar i kriget. Efter krigsutbrottet i augusti 1914 införde de flesta länder hyresreglering. I Sverige kom den 1917. Syftet var att skydda hyresgäster mot den knapphetsprisstegring på bostäder som var att vänta under ett krig, när resurser drogs bort från den civila sektorn. Det mesta av bostadsbyggande försvann. Kriget tog slut 1918. Riksdagen avskaffade hyresregleringen 1923, efter hård debatt, med en rösts övervikt. Därefter steg bostadsbyggandet markant. På trettioalet begärde hyresgäströrelsen en lagstiftning om hyresförhandlingar kopierad på arbetsmarknadens Saltsjöbadsavtal. Lagstiftningen var på väg. Men så kom världskriget 1939. Regeringen införde hyresreglering 1942. Syftet var att hyresgästerna skulle skyddas mot hyreshöjningar när lönerna förmodades falla efter krigsslutet – så som hände efter första världskriget. Men i beslutet fanns ingen tanke på att regleringen skulle vara permanent. Utan den var avsedd som tillfällig krisåtgärd. I propositionen 1967, om besittningsskydd och bruksvärdesprövning,⁷ skriver regeringen: ”Som ett

⁷ Prop (1967:141)

provisorium under den rådande krissituationen tillkom därför hyresregleringslagen.”

Regleringen avvecklades, formellt, efterhand. Men den ersattes av andra regleringar. Privatägda hyreshus från 1956 fick hyreskontroll via den statliga myndighet som beviljat statliga lån. 1968 och 1974 kom bruksvärdesregleringen. Den innebar, kortfattat att varje hyresgäst kan begära att få sin hyra prövad i hyresnämnden. Normen vid hyresprövningen blir då i första hand hyran i ett allmännyttigt hus av, om möjligt, samma ålder. Allmännyttan fick inte drivas med vinstsyfte och fick låna till 100 procent av den beräknade produktionskostnaden. Alltså satte allmännyttan därmed ett lågt tak för hyrorna. Ett prejudicerande utslag i hyresnämnd och bostadsdomstol visade tydligt att allmännyttans hyra gällde som norm även om den enskilde fastighetsägarens kostnader översteg allmännyttans.

Men hyresregleringen förlängdes, med annan etikett, tydligen enbart av politiska skäl. Den infördes som tillfällig beredskapsåtgärd, både 1917 och 1942. Det ursprungliga syftet var aldrig att permanenta reglering av hyrorna.

2. Till hyresgästernas skydd

De flesta som argumenterar för hyresreglering ser den som ett skydd för hyresgästerna (som på bristmarknaden kan antas vara den ekonomiskt svagare parten). Regleringen gynnar hyresgästerna. Detta argument gäller dock endast om den reglerade hyran ligger under den potentiella marknadshyran. Vidare gäller det endast de hyresgäster som har ett förstahandskontrakt. De som söker hyresbostad utestängs. Och denna utestängningseffekt blir en funktion av regleringens effekter, i termer av skillnaden mellan den reglerade hyran och den som marknaden vill betala. Ju större skillnaden är, desto mindre blir rörligheten i hyressektorn och desto svagare incitament för fastighetsägare att investera i nya hyreshusbyggen.

Hyresregleringen ger ett visst skydd mot oväntade hyresstegringar.

Detta är en viktig funktion. Dels tar bostaden den största fasta kostnaden i det vanliga hushållets budget. Dels har bostadsbyte höga transaktionskostnader. Den som mister en hyreslägenhet i centrala Stockholm, och inte har råd att köpa en bostadsrätt, måste förmodligen flytta långt ut i kranskommunerna för att få nytt golv under fötterna. Men dagens hyresreglering, bruksvärdesregeln, sätter allmännyttans hyror som norm. Den ger därmed ingen heltäckande garanti mot snabba hyreshöjningar.

Hans Lind, docent i nationalekonomi vid KTH och expert på fastighetsekonomi, argumenterar för ”reglerade marknadshyror”.⁸ Han utgår från att besittningsskydd är viktigt för hyresgästen och anser att det bäst tillgodoses med en reglering. Vidare kan en reglering ge spärrar mot snabba och/eller godtyckliga hyreshöjningar, samt skydd mot diskriminering. Lind argumenterar alltså inte mot en hyra som bestäms av utbud och efterfrågan, utan närmast mot en marknad helt utan regler. Men marknadshyror är inte nödvändigtvis synonymt med en anarki där alla priser och villkor bestäms av kontinuerliga konflikter mellan producenter och konsumenter. Dels kan marknadsprusbildning på hyressektorn väl kombineras med en lagstiftning som skyddar en svagare part, exempelvis ett besittningsskydd. Dels kan en fri hyresmarknad, analogt med arbetsmarknaden, utveckla en spontan ordning med egna förhandlingsmönster.

3. Rätt att bo kvar

Besittningsskyddet infördes 1939 – alltså tre år före andra världskrigets hyresreglering. Det brukar vara huvudpunkten i hyresgäströrelsens argumentation för dagens reglering.

Det är lätt att formulera en rad argument för besittningsskyddet (se ref av Hans Lind ovan). Att plötsligt bli uppsagd från lägenheten kan vara en katastrof för en familj på en ort med extrem bostadsbrist, som Stockholm. Behovet av besittningsskydd brukar anföras som argument för bruksvär-

⁸ Lind (1996)

desregleringen. Frågan är om detta argument är relevant, och tillräckligt.

Besittningsskyddet – i dagens lagstiftning – innebär att hyresgästen har automatisk rätt att få hyresavtalet förlängt. Fastighetsägaren kan alltså inte säga upp avtalet när det löper ut. Men här, och endast här, ligger besittningsskyddet. Lagen ger inte hyresgästen någon rätt att bo kvar med viss hyra. Om någon inte betalar hyran kan fastighetsägaren säga upp avtalet. Om allmännyttans produktionskostnader och självkostnadshyror skulle stiga drastiskt kan detta via hyresförhandlingslagen och bruksvärdesregeln driva upp hyrorna så att ett antal hyresgäster tvingas flytta – från både privata och allmännyttiga hus. Trots dagens besittningsskydd.

4. Fördelning

Två andra huvudargument mot marknadshyror säger att marknadshyror ger fastighetsägare vinster på hyresgästernas bekostnad, och att de leder till segregation – i längden blir det ”de rika” som flyttar in till innerstaden i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund etc.

Det första argumentet verkar ha viss relevans: höjda hyror omfördelar pengar från hyresgäster till fastighetsägare. Hyresregleringen infördes 1942. Alltså har regleringens effekter diskonterats i alla försäljningar av hyreshus som gjorts därefter. Om regleringen slopas kan alltså de flesta fastighetsägare göra ”windfall profits”. Regleringen har låst in ett värde i hyreshusen. Det rimliga är att hyresgäster och fastighetsägare delar på detta. Det givna mönstret finns i dagens ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De går efter följande schema. Vi sätter det reglerade priset till 100, marknadspriset till 200. Då: om fastighetsägaren säljer sitt hyreshus till en annan fastighetsägare är priset 100 – det vill säga det pris som diskonterar effekterna av hyresreglering. Om hyresgästerna går ut på andrahandsmarknaden och köper en bostadsrätt betalar de marknadspriset, det vill säga 200. Men om fastighetsägaren säljer huset till hyresgästernas nybildade bostadsrättsförening betalar de 125, eller kanske 150. Fastighetsägaren kan då sälja till ett pris som ligger över marknadspriset för hyreshus. Hyresgästerna får köpa lägenheter till ett pris som ligger

under marknadspriset för bostadsrätter. Parterna delar alltså på det övervärde som regleringen låst in i fastigheten. Rimligtvis kan fastighetsägare och hyresgäster dela på detta värde också vid en avreglering, på ett sätt som Eklund och Gidehag⁹ skisserar i sin studie. En rad andra tekniska varianter är möjliga; exempelvis kan fastighetsägare som är aktiebolag betala de hyresgäster, som accepterar marknadshyror, med nyemitterade aktier eller optioner.

Hans Lind argumenterar för att ”samhället” – varmed väl menas statsmakten – ska dra in det mesta av fastighetsägarnas vinster via en särskild skatt. Samma uppslag finns i den klassiska analysen av hyresregleringen av Ragnar Bentzel, Assar Lindbeck och Ingemar Ståhl.¹⁰ De skisserade en speciell skatt på hyreshöjningar. Men ett argument för att hyresregleringen ska slopas är att den gör investeringar i hyreshus olönsamma. Om vi ska få fler hyreshus i Stockholmsregionen måste fastighetsägarna ha en rimlig chans att få avkastning på investeringen som är konkurrenskraftig mot avkastningen på alternativa projekt, exempelvis bostadsrättshus eller småhus. Detta sätter en gräns för hur mycket av hyresintäkterna som staten kan dra in i skatt.

Regleringen har ett par andra fördelningsaspekter som i debatten glömts bort. Först: ett stort antal hushåll har via tur, kontakter, arv med mera, fått förstahandskontrakt på en lägenhet i innerstaden, och bor därmed till en hyra som ligger en bra bit under potentiell marknadshyra. De har alltså ett privilegium. De här privilegierna har inte fördelats efter någon inkomstprövning, utan slumpmässigt. Alla hyresgäster är inte låginkomsttagare, och alla låginkomsttagare är inte hyresgäster. Man kan alltså inte utgå från att regleringen fungerar som ett generellt fördelningsinstrument till förmån för dem som har en låg inkomstposition.

Sedan: ett stort antal hushåll har köpt sitt hyreskontrakt, till ett pris som diskonterats för effekten av hyresregleringen. En grupp har köpt

⁹ Eklund & Gidehag a.a.

¹⁰ Bentzel, Lindbeck & Ståhl (1963)

svart, det vill säga, för kontanter, vilket inte är olagligt. Det är endast att sälja som är olagligt. Här är ett fall av asymmetrisk lagstiftning, vilket alltid är principiellt och praktiskt tvivelaktigt. En annan grupp har köpt kontrakt via byteshandel. Sedan 1968 råder nämligen full bytesrätt för hyresgäster, även mot bostadsrätt och småhus. På sjuttioalet och början av åttiotalet var bortåt en tredjedel av småhusaffärerna i Storstockholm förenade med byte mot hyresrätt. (Detta enligt mina egna återkommande analyser av bostadsannonseringen, och en avhandling av den kanadensiske ekonomen J Brzeski).¹¹ Till detta kommer ett svårberäknat mörkertal, det vill säga de affärer där en hyresrätt kom in som ”dellikvid” efter annonseringen.¹²

Problemet är att om (när) hyresregleringen slopas kommer de som förvärvat ett hyreskontrakt via byte att få betala två gånger. Problemet blir sannolikt större ju längre det dröjer innan regleringen ersätts av marknad.

Vidare: ju längre hyresregleringen blir kvar, och ju mer hyreshusbyggandet stagnerar, desto svårare blir det för grupper utan eget kapital att ta sig in i Stockholm. De som har sparkapital nog att kunna köpa en bostadsrätt kommer in. Andra kommer att utestängas. Det drabbar främst ungdomar utan sparkapital. Det är inte helt lyckat, vare sig för dem eller för regionen.

Bertil Lindström¹³ pekar i en genomgång av regleringsekonomin effekter på att de som vinner respektive förlorar på en avreglering, på kort sikt, inte nödvändigtvis hamnar i samma positioner i ett längre perspek-

11 Brzeski (1988)

12 Byteshandeln var dominerande till 1100-talet. Då, ungefär, började mynt användas. Penningekonomin har de senaste 900 åren visat sig vara relativt effektiv. Byteshandeln hade nämligen höga transaktionskostnader. Om A hade hudar och ville byta till sig vapen, och B hade vapen men ville byta till sig salt, tvingades parterna leta upp en tredje som hade tillgång till salt och ville byta detta mot vapen. Detta kunde ta lång tid. Och om parterna blev oense om de marginella substitutionskvoterna mellan hudar, vapen och salt kunde det bli slagsmål till slut. Människor började därför övergå till att handla via pengar. De svenska lagstiftarna har dock ansett att på marknaden för hyreskontrakt är byteshandeln en överlägsen transaktionsform, åtminstone i moralisk mening.

13 Lindström (1991)

tiv. Hyresgäster som förlorar när hyrorna stiger kan i längden kompensera sig genom att bostadsmarknaden blir rörligare. Fastighetsägare som vinner finner att utsikterna till lönsamhet genererar ett större utbud som efterhand relativt pressar priserna.

5. Segregation

Marknadshyror kommer att leda till segregation. Det är ett av debattens huvudargument mot marknadshyror. Antag nu att hyrorna efter en övergångstid på X eller Y år, med vissa kompensationer anpassas till efterfrågan. Blir då följden att Stockholms innerstad så småningom blir ett getto för höginkomsttagare, och att alla med lägre inkomster tvingas ut i förorterna? Ja, enligt det scenario som regleringens försvarare skisserar. Men sådana scenarier utgår från att hyresmarknaden först genomgår en radikal förändring och sedan förblir helt statisk. Det är inget självklart antagande. I hela Stockholmskommun utgör lägenheter på en till två rum och kök 59 procent av hela beståndet i flerbostadshus. I Stockholms innerstad finns drygt 97 000 hyresrätter. 36 procent av dem är ettor, 30 procent tvåor. Endast 14 procent är fyrrummare eller större. Höginkomsttagare prioriterar kanske inte bara centralt läge utan också utrymme. Tvårummaren i innerstan är inget självklart alternativ till sexrumsvillan i förorten.

Sedan: huvudargumentet för att regleringen ska slopas är att Stockholmsregionen behöver ha en rörlig bostadsmarknad. Man kan då inte utgå från att marknaden ska bli statisk, sedan hindret för rörlighet eliminerats. Bostadsdebatten har i decennier utgått från en helt statisk bild av marknaden. Det är grundfelet. I en dynamisk ekonomi utan låsningar på bostadsmarknaden kommer människor att flytta. Dagens inkomstmönster på hyresmarknaden blir därmed inte morgondagens. Dels kommer ekonomins förändring att generera rörlighet. Människor kommer att söka bostäder i de delar av regionen där de finner arbeten. Dels kommer bostadsbeståndets struktur att tvinga fram flyttningar när hushållen förändras. Av alla lägenheter i flerbostadshus, i hela landet, består 54 procent

av ettor och tvåor. (Andelen i Stockholms innerstad är högre.) 65 procent består av tvåor och treor. Just den allmännyttiga trerummaren har varit bostadspolitikernas favoritbostad – inte för dem själva, utan för andra. Men: beståndets struktur tvingar familjer att flytta, särskilt när barnen kommer. Enligt den senaste statistiken från SCB bor ensamstående i åldern 25 till 44 år utan barn till 75 procent i flerbostadshus, samboende till 62 procent. Men familjer med två barn eller fler bor till 80 procent i småhus. 57 procent av ensamstående med tre barn bor också i småhus.

Bostadsbeståndets struktur, och det faktum att många familjer skaffar barn, leder till flyttningar – som på en marknad utan inlåsnings blir mer omfattande än idag. Ungdomar som flyttar ihop börjar med en hyreslägenhet. När de fått barn flyttar de så småningom till småhus – eftersom det är bara där de får det utrymme de behöver. När villaägarna kommit upp i övre medelåldern tröttnar de ofta på att skotta snö och klippa gräs och flyttar till lägenhet – borätt eller hyresrätt. Om denna cirkulation kan fortgå utan störningar är risken för segregation inte så stor. Debattens och politikens indelning av människor i hyresgäster, bostadsrättshavare och villaägare blir irrelevant, eftersom de flesta vandrar mellan kategorier och bostadsformer. Både segregationsdebatten och politikens försök att finkalibrera neutraliteten i alla bostadskostnader, mister det mesta av sin relevans om det finns dynamik i bostadsmarknaden. Bostadsbeståndets struktur, och hushållens skiftande bostadsbehov över livstiden, gör att alla kan maximera sina möjligheter att finna optimala bostäder endast om systemet medger stor möjlighet. Men bostadspolitikerna har med regleringar av hyror och med hög skatt på ”reavinster” i borätter och småhus skapat inlåsnings som minskat incitamenten att flytta. Politiken bör därmed inriktas på att systematiskt analysera och avlägsna alla hinder för rörlighet inom och mellan olika bostadskategorier.

... OCH ARGUMENT MOT

1. Bruksvärdessystemets paradox

Som Assar Lindbeck påpekar i sin pedagogiska skrift om den nya vänsterns politiska ekonomi¹⁴ finns bara två metoder för allokering av resurser: byråkrati och marknad. Han menade att den nya vänstern gjorde sig skyldig till ett logiskt dubbelfel när den underkände både marknaden – som var ”utsugning” – och byråkratin – som blev ”förtryck”. Det finns ingen tredje väg att allokera resurser för produktion och fördela resultatet för konsumtion. Visserligen har bruksvärdessystemet ofta beskrivits just som ett tredje vägens gyllene fördelningssystem. Det skulle ge ett slags simulerade marknadshyror, men samtidigt innehålla spärrar mot prishöjningar. Grundtanken var att ”bruksvärdet” skulle avspegla det faktiska värdet av bostaden för konsumenten. Och detta värde skulle i sin tur bygga på bostadens produktionskostnader. Man kan invända att staten själv bröt kopplingen till faktiska produktionskostnader genom att subventionera allmännyttan mer än andra bostadsföretag. Men låt oss bortse från det. Bruksvärdessystemets ”reglerade marknadshyra” konstruera-

¹⁴ Lindbeck (1970)

des så här: lagstiftningen består av två delar, hyresförhandlingslag och bruksvärdesprövning. Det innebär i praktiken att hyresgäströrelsen (som i början hade monopol på förhandling) först förhandlar med de allmännyttiga företagen om en eventuell hyreshöjning. Parterna har full avtalsfrihet. De privata fastighetsägarna kan teoretiskt försöka förhandla fram en annan hyresbildning. Men varje hyresgäst kan begära att hyran prövas i hyresnämnden. Och den ska då prövas i första hand mot likvärdig lägenhet i ett kommunalt ägt hus. Den gamla lagstiftningen om allmännyttan är i huvudsak avskaffad; riksdagen har under våren 2002 beslutat att återinföra en särslagstiftning om allmännyttan.¹⁵ Den säger att allmännyttiga företag ska drivas utan vinstsyfte. Endast kommunalt helägt bostadsföretag får användas som hyresnorm i bruksvärdesystemet.

När en begärd hyra testas ska alltså hyresnämnden pröva den mot likvärdig lägenhet i ett kommunalt ägt hus. En begärd hyreshöjning ska underkännas om den ”påtagligt” överstiger det kommunala husets hyra. De kommunalt ägda bostadsbolagen – det vill säga allmännyttan – ska inte drivas med vinstsyfte. Utan de ska sätta sina hyror efter produktionskostnaden. Alltså: hyresgäster och fastighetsägare har full avtalsfrihet, men avtalade hyror kan prövas mot allmännyttan, och normen är då allmännyttans självkostnad. Avtalsfriheten tycks därmed vara en chimär. Vilket faktiskt utrymme har parterna att förhandla om? Inget – annat än om de vill förhandla fram en hyra som ligger under allmännyttans självkostnad. Här ligger alltså en inbyggd paradox i den reglerade hyresbildningen. Statens flitiga inbrott med särskilda bidrag till underhåll och ombyggnad av allmännyttans hus från början av sjuttioalet tyder på att förhandlingarna i praktiken handlade om hur mycket allmännyttan skulle slopa av normal avsättning till reparationsfonder – i hopp om att kostnaden kunde övervältras på skattebetalarna.

15 Prop (2001/02:58)

2. Ett historiskt experiment

Samhällsvetenskaper, som nationalekonomi och historia, är inte experimentella i samma mening som naturvetenskaper. Kemisten kan hålla ned några exakt mätta ingredienser i provröret, skaka om och höra efter om det smäller. Sedan kan han ändra på blandningen och göra om provet. Samhällsvetenskaperna är inte experimentella i denna mening – historikern har inget provrör. Men så mycket har hänt under nittonhundratalet att vi kan se seklet som ett gigantiskt experiment med olika ekonomiska system. Halva industrivärlden använde byråkrati som metod för allokering och fördelning. Andra halvan använde i huvudsak marknad. Tyskland är särskilt intressant som laboratorium. Landet delades efter kriget i en socialistisk zon och en marknadsekonomisk. Den socialistiska zonen byggde muren, den 13 augusti 1961, för att hindra tyskar att fly – inte från marknaden till socialismen, utan omvänt. När muren föll 9 november 1989 startade ett enormt inflöde av bistånd, pengar, maskiner, investeringar, återuppbyggande – från den ena zonen till den andra.

Detta innebär givetvis inte att reglering är något demokratiskt suspekt; många av de västeuropeiska länderna använder regleringar, av främst jordbruk, bostäder och arbetsmarknad. Men denna titt i historien visar ändå att vi fått en grundlig jämförelse mellan regleringsekonomi och marknadsekonomi. Och vi vet vilken som nu subventionerar den andra. Av detta måste vi kunna dra åtminstone några slutsatser.

3. Priset informerar oss

Det ekonomiska systemets viktigaste uppgift är att fördela resurser efter konsumenternas efterfrågan. Huvudsyftet med all ekonomisk verksamhet är att skapa och fördela resurser så att individerna får ett maximum av välfärd och valfrihet. I en oreglerad ekonomi bestäms priset av relationen mellan utbud och efterfrågan. Alla i marknaden – konsumenter, producenter, styrande politiker – behöver ha information. Konsumenterna behöver veta vad olika produkter och tjänster kostar. Producenterna behöver veta vad konsumenterna vill betala, hur de hittar billigaste insatsvaror,

var den efterfrågan finns som ger största chanser till vinst. De som stiftar lagar behöver veta vilka kombinationer av produktion och konsumtion som ger den bästa samhällsekonomiska resursanvändningen. Prismekanismen ger denna information. Priset informerar konsumenterna om var de finner de alternativ som svarar mot deras betalningsvilja. Producenterna får via priset veta vilken mix av insatsvaror som ger den mest lönsamma produkten. Prismekanismen fungerar alltså som marknadens signalsystem. Härav följer att varje reglering av priserna stör informationen, och vilseleder antingen konsumenter, eller producenter, eller lagstiftare – eller, troligast, samtliga. Följden blir att allokeringen av resurser, och fördelningen av nyttigheter, inte svarar mot den faktiska betalningsviljan. Det konsumenterna värdesätter till 100 får kanske ett pris på 75, medan den samhällsekonomiska kostnaden för att producera nyttigheten kan vara 200. Om konsumenterna känt kostnaden skulle de ha valt något annat. Här ligger ett huvudargument mot alla prisregleringar, alltså även hyresregleringen.

Om vi utgår från att hyresbostäder är en vara som alla andra, och att allokering och fördelning av hyresbostäder via reglering efter några kriterier vore överlägsen marknaden – då ligger i denna uppfattning ett argument för att regleringen ska gälla alla varor och tjänster. Alltså även transporter, försäkringar, kläder etc.

Om vi – som många i debatten – utgår från att bostaden är en speciell vara, att den har funktioner så viktiga för människan att den inte kan produceras och fördelas enligt marknaden – då följer logiskt att regleringen måste utsträckas till att gälla även bostadsrätter och småhus. Det senaste blir det särskilt viktiga. Ty barnfamiljerna är de hushåll som har den största andelen av sin inkomst intecknad av fasta utgifter, och därmed är mest känsliga för plötsliga kostnadshöjningar. Och, som jag visat ovan med SCB-statistik, huvuddelen av barnfamiljerna bor i småhus. Om prisreglering på bostäder motiveras av fördelningsskäl blir slutsatsen att småhusen måste bli de mest reglerade bostäderna.

Men regleringen kan här komma i konflikt med välfärden. Antag att vi

definierar välfärd som det tillstånd som ger individen maximal tillfredsställelse med de val han/hon kan göra inom en (temporärt) given ram av resurser. Det är en rimlig individorienterad definition – det vill säga den utgår från att individen själv bäst vet vad som befordrar hans/hennes välfärd. Individen är alltså specialist på sina egna preferenser. Motargumentet? Marknaden tillåter individerna att agera fritt, med den egna inkomsten/lånekapaciteten som enda ekonomisk restriktion. På marknaden kan alltså individerna agera efter sina preferenser – exempelvis välja bostad. Antag nu att en högre statsmakt – säg välvillig, för resonemangets skull – tar över en del av individernas beslut genom att reglera marknaden. Exempelvis återinföra och vidga de regleringar av priserna på statsbelånade småhus och på bostadsrätter som fanns fram till mitten av sextiotalet respektive 1969, alltså en reglering delvis analog med dagens bruksvärdesreglering. Den avgörande frågan blir då: hur – exakt hur – kan den reglerande myndigheten via regleringar av priser fördela bostäderna på individerna efter deras preferenser bättre än vad individerna själva kan göra, om de inte hindrats av regleringar? Detta blir möjligt endast om den reglerande myndigheten känner individernas preferenser bättre än vad de själva gör. Och det är detta antagande som regleringens vännere måste bevisa. Inte med allmänt tal om fördelning och rättvisa och social bostadspolitik, utan med en exakt argumentation.

4. Reglering bromsar nyproduktion

I en fri marknad kan producenterna alltid begära priser som täcker deras kostnader och ger den vinst de vill ha för att vara med i branschen. Sedan får de se om konsumenterna vill betala. Marknaden är alltid ett experiment med konsumenternas smak och betalningsvilja. De som arbetar i en marknad vill ha en vinst. Om inte vinstutsikten finns får marknaden inga aktörer. Vinstchansen är alltså oerhört viktig – fast missförstådd i svensk debatt, politik och journalistik. Utan rimlig chans till vinst vågar ingen investera. De som investerar tar alltid en risk; de vet inte från början om deras experiment med konsumenternas efterfrågan blir lyckat. Alltså

måste den förväntade vinsten vara så hög att den uppväger risken för förlust. Så ser baskalkylen för investeringen ut. Detta gäller också investering i bostäder.

Nybyggda hyreshus med statliga lån undantogs från den gamla hyresregleringen 1957. Men istället fastställde länsbostadsnämnderna maximihyror. Från den 1 januari 1969 kom den nya hyresregleringen, bruksvärdesystemet. Staten lade därmed en gräns på de privata fastighetsägarna: de kunde via bruksvärdesregleringen aldrig ta ut hyror som översteg allmännyttans – även om deras faktiska kostnader var högre än allmännyttans. Ty allmännyttans självkostnad satte gränsen för deras hyror. Trots att de privata fastighetsägarna måste få en vinst, för att vilja vara med. Utvägen var för dem att bygga billigare än allmännyttan. Uppenbarligen lyckades många byggföretag med det, eftersom flera privata fastighetsägare har överlevt. Men: en viktig förutsättning för privat hyreshusbyggande har nu försvunnit. Det är inflationen.¹⁶ Från krigsslutet till 1991 hade vi permanent inflation. Löner och priser steg. Men alla lån var nominella, det vill säga de fick inte justeras för att inflationen sänkte lånens realvärde. Lånen var nominella. Och under lång tid fram till hösten 1985, var räntorna reglerade. Men hyror och löner följde i huvudsak inflationen. Det innebar att husets lånekostnader sjönk som andel av hyresintäkterna. Och skulden i huset sjönk i förhållande till marknadsvärdet. Alltså: i medvetande om denna automatiska skuldavskrivningsmekanism kunde den privata fastighetsägaren börja på en hyresnivå som gav förlust, de första åren; han visste att så småningom skulle kombinationen av inflation, hyreshöjningar och låst ränta vända förlust till vinst. Men denna kalkyl förutsatte reglerad ränta, inflation och hyreshöjning i takt med inflationen.

Nu är de här förutsättningarna borta. Räntan är helt marknadsstyrd. Inflationen är i huvudsak borta. De räntor som finns är till största delen

16 Sandberg (1997)

realräntor. Hyrorna kan alltså inte stiga så att de reducerar räntekostnader och skuld. Därmed kan fastighetsägaren inte börja med förlust, och räkna med att den med tiden vänds i vinst. De fundamentala villkor för fastighetsbranschen som rådde 1950–90 är helt borta. Slutsatsen blir att fastighetsägarna mist den finansiella fallskärm som gjorde att de vågade bygga hyreshus. Den nya kombinationen av låg inflation, realräntor, fallande subventioner och bruksvärdesprövning gör att den privata fastighetsägaren nu löper en mycket större risk än tidigare med sin investering. Allt tyder på att fastighetsägarna nu har lärt sig hur det nya systemet fungerar. Alltså byggs nästan inga hyreslägenheter nu i bristorterna.

5. Den viktiga spotmarknaden

I resonemanget ovan ligger ett viktigt argument mot hyresregleringen. En dynamisk ekonomi behöver en spotmarknad för bostäder. Spotmarknad innebär en marknad som inte styrs av långsiktiga förhandskontrakt, utan som arbetar med temporära uppgörelser. I en tillväxtregion finns en stigande efterfrågan på arbetskraft. Den attraherar utbildade som flyttar in från andra regioner, ungdomar som efter examen vill hitta ett arbete, och, kanske sedan en partner. Just utbudet av nya arbetstillfällen, och stigande inkomster, ger samtidigt möjligheter för personer att bryta upp ur fellsagna äktenskap. Summan blir en växande efterfrågan på bostäder för kort tid. Om en dynamisk region ska fungera måste den dels ta emot ett inflöde av nyutbildade, dels hantera den omflyttning som rörlighet på äktenskapsmarknaden i dagens samhälle genererar. Och detta kräver en spotmarknad för bostäder.

Huvudkraven för en spotmarknad är två. Först: den måste vara maximalt rörlig. Den får med andra ord inte ha ekonomiska hinder för uppsägningar och avflyttningar; den får inte ha regleringar som låser in människor i bostäderna. Sedan: den får inte ha höga transaktionskostnader. Det vill säga det får inte kosta mycket av tid och pengar att skaffa en ny bostad, och att flytta ut från den.

Slutsatserna blir två. Först: spotmarknaden måste bestå av hyreslägen-

heter. Ty transaktionskostnaderna är mycket högre på marknaderna för ägarbostäder; de kräver kontantinsats, kreditvärdighet, lagfartskostnader etc. Hyressektorn medger mycket snabbare bostadsbyten. Sedan: spotmarknaden får inte vara reglerad. Regleringar stoppar den flexibilitet som är spotmarknadens viktigaste egenskap – och den som dynamiken i en region kräver. Alltså: om det ska finnas regleringar får de inte gälla hyressektorn, utan ägarsektorn. Problemet är att vi har en hård reglering som låser in hyreslägenheterna. Enligt Stockholms Fastighetsägareförening omsätts varje år 1 procent av hyreskontrakten. Det innebär att det genomsnittliga hyreskontraktet har en löptid av hundra år. Alltså finns ingen dynamik alls i hyressektorn i Storstockholm. Den kan alltså inte fungera som spotmarknad. Dynamiken finns istället i marknaderna för borätter och småhus. Men flyttningar på de marknaderna har höga transaktionskostnader. Alltså fungerar de dåligt som spotmarknader. Här ligger ett viktigt argument mot hyresregleringen.

6. Reglerad hyra över marknadshyran

Huvudtanken bakom hyresregleringen är att marknadshyran är specifikt hög; alltså måste hyresgästerna skyddas mot den av en reglering. Denna tanke bygger i sin tur på föreställningen om en evig bostadsbrist som drev upp efterfrågan – alltså den premiss som styrts efterkrigstidens bostadspolitik. Men i de flesta av landets kommuner finns tomma lägenheter, sammanlagt cirka 48 000 (enligt den senaste statistiken). Att lägenheter står tomma innebär att den reglerade hyran ligger över marknadshyran. Ty: marknadshyra är den hyra som hyresgästerna accepterar. Att lägenheter står tomma innebär att den begärda hyran är högre än vad marknaden accepterar.

Två tredjedelar av de tomma lägenheterna finns i hus ägda av kommunala bostadsbolag. Regeringen ger nu nytt stöd om cirka tre miljarder kronor till kommuner med tomma lägenheter. En del av pengarna ska finansiera rivning av husen. Från samhällsekonomisk synpunkt verkar detta vara vansinne. Om lägenheterna står tomma ska hyran sänkas. Den

företagsekonomiska kalkylen blandar ofta samman resursförbrukning och transfereringar. Den samhällsekonomiska kalkylen skiljer mellan de två posterna. Hyran består av kostnader dels för räntor och amorteringar, dels för drift, reparationer, underhåll. Den förra posten består av transfereringar, det vill säga överföringar av pengar mellan olika konton. Den senare posten innebär förbrukning av resurser. I en samhällsekonomisk kalkyl blir uthyrningen lönsam även om hyrorna sänks tills att de endast täcker kostnaderna för drift och underhåll – det vill säga de kostnader som motsvarar resursförbrukning. Alltså borde bolagen med tomma lägenheter sänka hyrorna ned till den nivå där de täcker drifts- och underhållskostnader.

Att lägenheter står tomma innebär en välfärdsförlust: samhällsekonomin har investerat stora pengar i bostäder som inte utnyttjas. Men de allmännyttiga bolagen kan inte sänka hyrorna. Skälen är flera. De allmännyttiga företagen ska inte drivas med vinstsyfte; alltså kan de inte bygga upp ett eget kapital och därmed har de inga reserver som kan täcka hyresförluster. Ett annat skäl är att företag som går med förlust ska sättas i konkurs. Det är marknadens metod att hantera fallissemang. Men de kommunala företagen har vanligen en kommunal borgen. Det innebär att ägaren inte kommer undan förlusten. Här ligger ett specialfall av ett problem som debatten försummat. De kommunala bostadsbolagen drivs nu i huvudsak som aktiebolag. De har också aktiebolagets beskattning. Men aktiebolaget – första aktiebolagslagen kom 1848, nästa 1895 – var en konstruktion med riskbegränsning för investeringen. Aktiebolaget innebar ju att risktagandet var begränsat till de satsade pengarna. Och tack vare denna riskbegränsning kunde småsparare satsa pengar i företag, och få del av vinsten. Aktiebolaget innebar den viktigaste mekanismen för utjämning av ägande i svensk historia.

Men kommunerna har inget behov av riskbegränsning. Liksom staten disponerar de helt fritt över medborgarnas inkomster. Offentliga aktiebolag är därmed en paradox. Men huvudorsaken till att allmännyttiga bostadsbolag inte kan sätta marknadshyror ligger i bruksvärdesreglering-

en. Ty: antag att ett kommunalt bostadsbolag sänker hyrorna ned till kostnaderna för resursförbrukningen. Då kan alla hyresgäster i kommunen begära att deras hyra prövas mot allmännyttans. Och följden blir en hyressänkning som pressar ned hyrorna i alla hyreshus i kommunen, och kanske utlöser en kedja av konkurser även i det privata beståndet. Slutsatsen blir att så länge vi behåller kombinationen av allmännyttan och bruksvärdesprövningen kan kommuner med tomma lägenheter inte agera samhällsekonomiskt rationellt, det vill säga sänka hyrorna så att bostäderna blir uthyrda och fastighetskapitalet blir använt. Hyresregleringen leder till att staten betalar kommunerna för att de ska riva nya hus som de byggt med statliga subventioner. Detta är den sociala bostadspolitikens slutpunkt.

HUR HÖG BLIR MARKNADSHYRAN?

Övergång till marknadshyror kan (i Stockholmsregionen) leda till hyreshöjningar. Med hur mycket? Dagens Nyheters bostadsreportage under våren 2002 har lanserat skräckscenarier med hyreshöjningar i innerstan på 100 procent. Det enkla svaret på frågan: ingen vet, exakt. Hur en under 60 år reglerad sektor fungerar när regleringen släpps vet vi inte. Men vi har en del statistik, erfarenheter och teori som medger en diskussion.

En vanlig metod att beräkna potentiella marknadshyror är att utgå från bostadsrättspriserna, och ”översätta” dem till marknadshyror. Ett exempel på den kalkylen finns i en uppsats av Bengt Turner, i antologin *Effekterna av en marknadsanpassad hyra*.¹⁷ Det kan te sig enkelt och rationellt att skatta marknadshyror utifrån bostadsrättspriserna. Och resultatet av en sådan kalkyl blir en våldsam höjning av hyrorna i Stockholms innerstad. Bostadsrättspriserna stiger nämligen närmast exponentiellt från cirka 20 kilometer in till centrum.

Men jag vill sätta två frågetecken för en sådan analogikalkyl.

Först: bostadsrätten är något helt annat än hyresrätten. Juridiskt är

¹⁷ Antoni, ed (1996)

bostadsrätten endast lös egendom; den består av rätten att disponera en lägenhet i föreningens hus, på obegränsad tid. Bostadsrättsinnehavaren äger alltså inte en del av huset (vilket många tycks tro, inklusive kreditinstituten), utan han/hon äger endast dispositionsrätten. Det är föreningen som är fastighetsägare. Men bostadsrätten behandlas på kreditmarknaden nästan som fast egendom. Den kan belånas till kanske 75 procent av marknadsvärdet, ibland mer. Priserna på bostadsrätter i Stockholmsregionen har stigit trendmässigt sedan priskontrollen slopades den 1 januari 1969. Visserligen har vi två gånger, 1971–72 och 1991–94, sett djupa hack i priskurvan. Men annars har den gått stadigt uppåt. Det innebär att alla vet att bostadsrättspriserna ständigt stiger; alltså kan ingen, på längre sikt, förlora pengar på en bostadsrätt i Stockholm. Här ligger en prisskrub som inte kan översättas till skugghyror för hyresrätter. Ty: när regleringen slopats, och hyrorna sätts efter marknadens balans mellan utbud och efterfrågan, har – teoretiskt – hyreskontraktet inget värde; det kan inte realiseras, exempelvis via byte. På den reglerade marknaden har hyreskontraktet ett stort värde. Men det kan realiseras endast via byte, eller på en svart marknad. Och byteshandeln har höga transaktionskostnader. Svart försäljning av hyreskontrakt ger risk för luredrejeri och för åtal – så länge vi har asymmetrisk lagstiftning. Hyreskontraktet kan säljas lagligt via byte, men först efter nio månader, då med värdens medgivande. Utan värdens medgivande kan hyreskontraktet användas som dellikvid i en bytesaffär först efter tre år. Bostadsrätten kan säljas när som helst. Handeln med bostadsrätter har därmed i denna mening lägre transaktionskostnader än byteskedjor med hyresrätter. Bostadsrätter har en annan ekonomisk struktur än hyresrätter. Därmed kan man inte utgå från att upplåtelseformerna har samma struktur på efterfrågan och prissättning.

Vidare: drygt 70 procent av alla lägenheter i flerfamiljshus är hyresrätter för hela landet; i Stockholmsregionen är andelen något lägre. Än så länge är omsättningen koncentrerad till bostadsrätterna. Det innebär att efterfrågetrycket utifrån i huvudsak riktas mot dem, och alltså driver upp

priserna. Om hyresregleringen slopas kommer efterfrågetrycket att spridas över ett mycket större antal bostäder; därmed kommer den prisdrivande effekten per bostad att bli mildare.

En jämförelse mellan dagens bostadspriser och reglerade hyror indikerar att hyrorna på många håll ligger en bra bit under en potentiell marknadsnivå. Men nivån på framtida marknadshyror kan inte utan vidare beräknas utifrån dagens bostadsrättspriser.

En heterogen marknad

Det finns en annan aspekt som visar varför det är svårt att göra generella prognoser på vilka hyreshöjningar en avreglering kan utlösa. Hyresrätterna, särskilt i Stockholms innerstad, visar stora skillnader i kvaliteter. Visserligen är de flesta lägenheterna relativt små. Men standard och läge varierar. En större opinionsundersökning av Temaplan¹⁸ och en utredning som Bengt Turner och några andra forskare gjort på sex orter för Fastighetsägareförbundet¹⁹ visar att betalningsviljan för olika hyresrätter varierar betydligt, mycket mer än dagens hyror. De som Temaplan frågat ville betala 600–1 700 kr per månad extra för sjöutsikt. Olika hushåll har skilda preferenser – begripligt nog. Barnfamiljer värderar lugnt läge och tillgång till kommunal service mer än unga sammanboende utan barn. Om preferenserna får slå igenom i en fri hyressättning kan vi få en betydligt mer heterogen hyresstruktur än idag. Lägenheter högt upp mot gården värderas mer än dem som ligger lågt ned med fönster mot en trafikerad gata. Dagens hyresstruktur har blivit extremt homogen.

Förklaringarna är flera. Allmännyttan, som blev normgivande, har i huvudsak satt sina hyror efter produktionskostnaderna, men också utjämnat hyrorna mellan äldre och nyare hus. Hyresgäströrelsen har haft som organisationspolitiskt huvudmål att hålla nere hyreshöjningarna generellt, och hålla ett fast grepp om hyresbildningen så att den styrs helt av organisationen, inte av hyresgästerna.

¹⁸ Temaplan (1995)

¹⁹ Fransson, Rosenqvist & Turner (2002)

En jämförelse mellan hyror och priser på småhus/bostadsrätter visar att hyresstrukturen över hela landet är likartad, och nästan helt resistent mot reflexer av hyresgästernas faktiska preferenser. Det vill säga: dagens bisarra kombination av centraliserade förhandlingar och bruksvärdesnorm låter inte hyresgästernas individuella önskemål slå igenom. Men de helt marknadsstyrda priserna på bostadsrätter och småhus varierar stort, med en faktor 1:10 eller mer, mellan och inom olika regioner. Prisbildningen på bostadsrätter kan användas som skuggkalkyl på marknadshyroras potentiella spridning. Lägenheternas kvalitet betyder mer än läget, medan byggåret helt tycks sakna betydelse. Snarare gäller det omvända. Lägenheter i äldre hus med stuckatur, spegeldörrar och högt i tak kostar vanligen betydligt mer än lägenheter av samma storlek i modernare hus. Marknaden för hyresrätter bör i princip vara lika heterogen, på både utbuds- och efterfrågesidan, som marknaden för bostadsrätter och småhus. Om hyrorna sätts så att de efterhand ger fullt genomslag för hyresgästernas preferenser bör de visa samma spridning som bostadsrättspriserna. Därmed blir det svårt att i förhand göra pålitliga prognoser om någon genomsnittlig hyreshöjning – särskilt som detta genomsnitt kommer att ligga inom ett brett intervall.

En viktig fråga blir givetvis hur hyrorna kommer att sättas. Kommer hyresgäströrelsen att försöka behålla sin roll som huvudförhandlare? Eller kommer de enskilda hyresgästerna att försöka förhandla individuellt om hyran? (Detta har de en laglig rätt till sedan 1994, då det förhandlingsmonopol hyresgäströrelsen haft i praktiken slopades.) Kommer fastighetsägarna att ta sig tid och besvär för individuella, eller åtminstone starkt differentierade, förhandlingar?

Liksom bostadsrättspriserna kommer hyresnivåerna att spegla efterfrågan. Därmed kommer hyresnivån sannolikt att tryckas upp, initialt. Med tiden finner fastighetsägarna att det kan bli lönsamt att bygga nya hyreshus. Tillgången på mark i Stockholms innerstad är fysiskt begränsad; alla som vill kan inte få vindsvåning i Gamla stan. Men på de lediga ytor som återstår, och i kranskommunerna, kommer byggandet sannolikt att öka.

En lag om tredimensionell fastighetsbildning kan leda till omfattande byggande på kontorshusens tak. Om produktionen av bostäder överstiger inflyttningen kommer hyrorna att falla (relativt). Hur lång dessa båda anpassningsreaktioner upptar är omöjligt att säga.

Skiftande avtal

Antag att hyresmarknaden får ett markant inslag av individuella avtal. Precis som andra marknader kommer denna marknad att generera en rad spontana lösningar. Det ligger i fastighetsägarnas intresse att minimera omsättningen, eftersom det ger mindre slitage och mindre administrationskostnader. Omvänt har olika kategorier av hyresgäster olika önskemål om till exempel kontraktstider. Unga par med barn vill hyra endast tills de fått ihop kontantinsatsen till ett småhus. Medelålders utan barn vill kanske bo kvar permanent. Alltså kan vi en bild av hyreskontrakt med skiftande perioder, analogt med kreditmarknadens utbud av ränteavtal som dels är rörliga, dels kan bindas med varierande tid, upp till tio år.

I en intressant bok, *Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera?*²⁰, diskuterar Hans Lind svårigheterna med hyreskontrakt på en fri marknad. Han anser att båda parter löper vissa risker med att binda sig i långsiktiga kontrakt. Kanske behövs en skadeståndsklausul om någon part vill bryta kontraktet. Visst. Men de här problemen är inte unika för en hyresmarknad, de finns på alla marknader. Ingen har perfekt information om framtiden; de flesta har skilda riskaversioner och det är just därför människor väljer skilda avtalsvillkor och kontraktstider. Lind ser också problem i valet av ett index för hyra i långa kontrakt. Konsumentprisindex är olämpligt; eftersom vi har rörlig växelkurs (för oviss tid framåt) kan en inflationsvåg utifrån höja priserna, utan att lönerna följer med. Hyreskontrakt i KPI missgynnar därmed hyresgästerna. Det omvända kan också gälla; löner (och därmed fastighetskostnader) kan stiga mer än

20 Lind (1994)

KPI; då förlorar fastighetsägarna. Samma svårigheter gäller om hyrorna knyts till ett inkomstindex. Men invändningar av den här typen kan riktas mot alla tänkbara lösningar. I en dynamisk ekonomi kan man nämligen inte konstruera ett index som skyddar alla parter från alla förändringar i alla variabler. Problemet får marknaden lösa. Olika fastighetsägare kan erbjuda olika index. KPI är en variant, Riksbankens inflationsindex (justerat för indirekta skatter och räntor) är en annan, ett renodlat fastighetskostnadsindex är en tredje.

Tryggt att sitta kvar?

Hyresgäströrelsens huvudkrav har sedan slutet av trettioalet varit besittningsskydd. Begripligt nog; detta är centralt för hyresgästerna – så länge det råder bostadsbrist. Också denna huvudpunkt i bostadspolitiken är en produkt av den permanenta bostadsbristen. Som jag försökt visa ligger besittningsskyddet inte i regleringen. Den som inte betalar sin hyra blir uppsagd, hur reglerad hyran än är. Utan besittningsskyddet ligger i hyresgästens rätt att få sitt hyresavtal förlängt, in perpetuum. Det vill säga: så länge hyresgästen betalar sin hyra, och inte bryter mot hyreslagen, kan fastighetsägaren inte säga upp honom. På en bristmarknad är ett besittningsskydd givetvis av stort värde för hyresgästen. Om marknaden är helt fri kan parterna avtala om alla villkor, även besittningsskydd. Men lagstiftaren kan ge hyresgästerna ett besittningsskydd som är starkare än dagens, till exempel en lag som säger att om hyresvärden begär en hyreshöjning uppenbarligen i syfte att tvinga bort hyresgästen kan den senare gå till domstol och få den begärda hyreshöjningen prövad. Om domstolen då finner att fastighetsägaren tagit till högt över jämförbara hyror, uppenbarligen just för att tvinga bort hyresgästen, kan domstolen underkänna hyreshöjningen.

På marknaden för lokaler – det vill säga butiker, kontor etc – finns ingen reglering och parterna avtalar fritt fram hyror. Men där finns ett indirekt besittningsskydd (hyreslagen §§ 55–60). Om fastighetsägaren vägrar förlänga hyresavtalet, eller begär en hyreshöjning som uppenbart

är ”obillig”, det vill säga ligger över marknadshyra, kan hyresgästen kräva skadestånd. Om en av parterna så begär ska tvisten hänskjutas till hyresnämnden, som fungerar som förlikningsinstitut. Den part som inte är nöjd med nämndens förslag kan i sista hand vända sig till domstol. Den rätten används i praktiken bara i ett fåtal fall.

Hyresnämnden försöker finna en förlikning, det vill säga ett förslag till skadestånd som rimligtvis kan tillgodose båda parter. Ofta förlikas parterna utan nämndens direkta medverkan.

Principiellt kan en oreglerad marknad för bostäder ta lokalhyresmarknadens skadestånds- och medlingsinstitut som förebild för ett besittningsskydd. Men i praktiken finns två viktiga skillnader mellan lokaler och bostäder. Först: den som hyr en lokal kan ta ett skadestånd som kompenserar en förlust, och sedan försöka hitta en annan lokal. Att flytta från en bostad är ofta besvärligare, och kräver större transaktionskostnader, av pengar, tid, arbete. Alltså är skadeståndet här en mindre rationell lösning än ett besittningsskydd som låter hyresnämnd eller domstol upphäva en begärd hyreshöjning som uppenbart ligger över marknadshyran.

Sedan: lokalhyresmarknaden är mycket heterogen jämfört med även en oreglerad bostadshyresmarknad. Lokalhyrorna varierar nämligen kraftigt med konjunkturen. Det innebär i praktiken att de varierar med hyresgästernas intäkter, vilket kan vara rimligt. Men variationen i rummet och tiden ger inte något stabilt mönster som låter hyresnämnden räkna fram en prejudicerande marknadshyra.

Bostadshyresmarknaden kommer rimligtvis att bli mindre konjunkturkänslig. Alltså kan en hyresnämnd alternativt en domstol lättare bedöma huruvida en begärd hyreshöjning avviker från en rimlig marknadshyra.

Varför har hyrorna stigit?

En komplett diskussion om boendekostnader och hyror måste ta med skatterna på boende. Skatteomläggningen 1990 ledde till en dramatisk höjning av skatterna på boendet. Byggandet belastades med full moms, liksom tjänster, bland annat alla tjänster som ingår i fastighetsförvaltning.

Enligt det gamla Bostadsdepartementet steg därmed hyran för en genomsnittlig allmännyttig hyreslägenhet med drygt 23 procent. Skatteeffekten av ränteavdrag för småhus, borättslån etc, sänktes från 47 till 30 procent. Olika schablonskatter ersattes med en fastighetsskatt som snart höjdes. Energiskatterna, som i huvudsak är skatt på boende, höjdes. Staten tar ut 25 procents moms på energikostnaden, och på energiskatten. Skattehöjningarna på energi har drivits fram dels av den socialdemokratiska regeringens intresse att få in mer skatt, dels av stödpartiernas underliga intresse att hindra människor från att använda energi – trots att det är just energianvändningen som höjt levnadsstandarden dramatiskt för arbetarklassen det senaste halvseket. Centralvärme, varmvatten och tvättmaskin har befriat särskilt kvinnor från ett tungt slit med hushållsarbete.

Skattehöjningarna har sedan 1990 drivit upp boendekostnadens andel av den disponibla inkomsten från 22 till cirka 32 procent. Det innebär en höjning med 45 procent. Här ligger sannolikt huvudförklaringen till att bostadsköerna förlängs på tillväxtorterna, och att alltfler lägenheter står tomma i inlandet. Siffran är givetvis ett genomsnitt, med stor spridning upp och ned.

Eftersom fastighetsskatten på småhus baseras på ett taxeringsvärde som speglar marknadsvärdet varierar skatten kraftigt mellan och inom olika regioner. I huvudsak fungerar den som en skatt på småhusägare i tillväxtorterna. Både hyreshus och bostadsrättshus taxeras efter bruksvärde och får därmed ett relativt homogent skattetryck. För småhusen är fastighetsskatten en del av kapitalinkomstbeskattningen, och den kan därmed svårigen avskaffas utan vidare. För hyreshusen blir fastighetsskatten istället en allmän skatt på boendet. (Uthyrning av lägenheter är ju primärt beskattad som rörelse.) Fastighetsskatten på hyreshus debiteras inte de boende, utan fastighetsägaren. I vilken mån han helt kan övervältra den på hyresgästerna beror på resultatet av hyresgäströrelsens förhandlingar med allmännyttan. Det ligger en bisarr paradox i dagens bostadspolitik. Regeringskoalitionen vill behålla hyresregleringen för att skydda hyresgästerna mot hyreshöjningar. Samtidigt höjer koalitionen skatterna på

boendet, vilket höjer boendekostnaderna på bostadsrätter och småhus fullt ut, och sannolikt till stor del också driver upp hyrorna.

En avslutande reflexion

Statsmakten har sedan kriget ingripit i prismekanismen på hyressektorn på ett sätt som systematiskt gynnat hyresgästerna och missgynnat fastighetsägarna. Teoretiskt kan flera personer gemensamt äga varje hyreshus, och varje lägenhet. Antag att fastighetsägarna vore betydligt fler än hyresgästerna. Är det då troligt att de regerande partierna skulle reglerat hyrorna till fastighetsägarnas nackdel?

REFERENSER

- Antoni N** (1996), *Hyra på marknaden*, Hyresgästernas riksförbund, Stockholm.
- Bentzel R, Lindbeck A & Ståhl I** (1963), *Bostadsbristen*. Industriens utredningsinstitut, Stockholm.
- Bernow R & Strömquist U** (1995), *Nya bostäder i Stockholm?* Temaplan, Stockholm.
- Brzeski W J** (1988), *Rental apartment trade-ins in real sale home transactions*. KTH 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*. Institutet för bostads- och urbanforskning, Stockholm.
- Friedman M & Stigler G** (1981), "Roofs or Ceilings?", *Rent Control, Myths and Realities*. The Fraser Institute, Vancouver.
- Lind H** (1994), *Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera?* KTH, Stockholm.

Lind H (1996), ”Ja till regleringar, marknadshyra och social bostads- politik!” i Nils Antoni (red) *Hyra på marknaden*. Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

Lindbeck A (1970), *Den nya vänsterns politiska ekonomi*. Aldus/ Bonniers, Stockholm.

Lindström B (1991), *Den reglerade marknadsekonomin. Mot bättre ordning eller ett hot mot välfärden?* Industriens utredningsinstitut, Stockholm.

Meyerson P-M, Ståhl I & Wickman K (1990), *Makten över bostaden*. SNS, Stockholm.

Prop 1967:141.

Prop 2001/02:58, Allmännyttiga bostadsföretag.

Rydenfelt S (1973), *Vår paradoxala bostadspolitik*. Byggförlaget, Stockholm.

Sandberg N-E & Ståhl I (1976), *Svensk bostadspolitik*. Prisma, Stockholm.

Sandberg N-E (1997), *Byggkraschen*. Ekerlids, Stockholm.

SCB (2001), *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok*. Stockholm.

SCB (2002), *Statistisk årsbok för Sverige 2002*, Stockholm.

SOU 1945:63, *Bostadssociala utredningen*. Stockholm.

Temaplan (1995), *Nya bostäder i Stockholm?*, Stockholm.

Tucker W (1997), *How Rent Control Drives out Affordable Housing*. The Cato Institute, Washington.

Walker M A (1981), ”Alternatives. I. Rent Control, Myths & Realities”. The Fraser Institute, Vancouver.