

Motion till riksdagen 2008/09:C461

av Annie Johansson och Fredrick Federley (c)

Införande av marknadshyror

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett införande av marknadshyror.

Motivering

Dagens bostadsmarknad är djupt segregerad och smutsig. Den som har kontakter och kontanter kan alltid säkra sin tillgång till en bostad. Den som inte har det hamnar i ett utanförskap. Trots det har vi i Sverige idag en absurd debatt där man smutskastar just det som kan vara lösningen: marknadshyror.

Hyresgästföreningen vill, trots avarter på den svenska bostadsmarknaden, inte se några förändringar i dagens reglerade system. Dessutom har tidigare liberala förespråkare av ett marknadsvänligt hyressättningssystem under sista halvåret lämnat walk-over.

Det är lätt att förstå varför dagens bruksvärdessystem fungerar så dåligt. Med reglerade hyror uppstår ett glapp mellan det satta priset och den verkliga betalningsviljan. Dessa extra tusenlappar blir kapitalbas för den svarta marknaden. Regleringsförespråkarna säger ofta att fri prissättning leder till att bara vissa har råd att bo på attraktiva platser, och att marknadshyror tvingar fram flyttningar med kort varsel. Den som bor i en prisreglerad hyresrätt i Rinkeby eller på Råslätt blir inte gladare av att få betala mer än marknadsmässig hyra, när den som bor i attraktiva innerstadsområden såsom Östermalm betalar en bråkdel av marknadspriset. Prisregleringen skapar köer och hämmar flexibiliteten på marknaden.

Många tror att problemen inskränker sig till Stockholm, men regleringarna snedvrider priserna överallt. Hyresfastigheter i medelstora svenska städer – Växjö, Jönköping, Oskarshamn med flera – är lukrativa investeringar för fondbolag som insett att de reglerade hyrorna ger möjlighet till stora vinster utanför storstäderna. Fondbolagen går hand i hand med Hyresgästföreningen i

Fel! Okänt namn på

kampen för reglerade hyror och verkar inte skämmas över att vända marknadsekonomin ryggen för att få göra lite vinst på hyresgästernas bekostnad.

De politiker från höger till vänster som hyllar bruksvärdessystemet och säger sig stå på de svagas sida har knappast undersökt hur dagens system verkligen fungerar. För det kan väl inte vara så att den svarta marknaden, den kroniska bostadsbristen, diskrimineringen och de ungas svårigheter att komma in på bostadsmarknaden syns alltför lite i dagens reglerade system?

Hyresrätter är satta på särskilt undantag

Diskussionen om marknadshyror framstår ibland som om den utgör något nytt och omvälvande. Tvärtom handlar det om att just hyresrätter är satta i ett särskilt undantag. Den som köper sin egen villa eller sin egen lägenhet befinner sig redan på en marknad. De som har hyresrätter är med andra ord undantag som bekräftar regeln.

De reglerade hyrorna har övergetts i Norge och Finland med mycket goda resultat. Fler lägenheter har lösgjorts på marknaden och möjligheten att få en lägenhet har blivit mycket större. De svartkontrakt som i Helsingfors var vanliga har försvunnit.

Rättvisa med marknadshyror

Rättvisa kan aldrig innebära att staten åtar sig att reglera lika omöjlighet till alla. Däremot kan staten garantera lika möjlighet. Ungefär så kan man sammanfatta den skiljelinjen i synen på reglerade hyror kontra marknadshyror. Den som inte har kontakter eller ekonomiskt utrymme att köpa sig ett kontrakt på den svarta marknaden är idag helt utestängd från möjligheten till en lägenhet i innerstaden.

På en fri marknad skulle det istället bli en möjlighet att avväga hur stor del av privatekonomin en person är beredd att lägga på ett boende och tillgången och efterfrågan skulle sätta hyresnivån.

I debatten talas allt mer om marknads- eller lägesanpassning som en ny dimension i hyresregleringen. Det är bara en halvmesyr som inte leder till en fungerande hyressättning utan vilseleder medborgarna och skapar en felaktig förståelse av vad marknadshyror innebär.

Lika möjligheter för alla

Många som förespråkar den nuvarande hyresregleringen menar att marknadshyror skulle göra storstäderna segregerade, endast de rika har råd att bo där.

Faktum är att storstäderna idag är segregerade i mycket stor utsträckning. Idag får du ett attraktivt lägenhetskontrakt genom kontakter eller svarta pengar. Med marknadshyror har alla samma möjlighet till att få en lägenhet. Stora delar av de större städernas innerområden har blivit till ointagliga reserivat för dem som inte redan har ett förstahandskontrakt.

Fel! Okänt namn på

Är du beredd att betala en stor andel av din inkomst till ett attraktivt boende, har du i så fall möjlighet till detta. Vill du bo billigare i en förort kan du göra detta. Skillnaden är att du får ett förstahandskontrakt med besittningsskydd.

De som är "rika" har idag stora möjligheter att ordna boende redan, antingen genom bostadsrätt, villa, köp av svartkontrakt eller via ett gott kontaktnät. De som är bemedlade har redan den valfrihet vi andra vanliga människor saknar. Vad som orsakar mest omfattande segregering, marknadshyror eller fiffel och svarta pengar, vet vi ärligt talat inte. Att det skulle vara ett starkt argument i någon riktning förefaller osannolikt.

Nybyggnation

Med marknadshyror skulle fler bostäder byggas, därför att utbud och efterfrågan skulle mötas. Idag har vi en situation där politiken bestämt hur hyran ska vara, med konsekvensen att inget annat nordiskt land har tillnärmelsevis så låg nyproduktion som Sverige. Det finns anledning att misstänka att marknadshyror kan ge en utökad nybyggnation. Med en minskad statlig inblandning och ett borttagande av stöd till byggande får marknaden klarare regler. Dels minskar det byggherrarnas längtan efter att utöver priset på bostaden kunna tillgodogöra sig statligt stöd.

Det ger också långsiktiga spelregler där en byggherre som producerar hyresrätter kan vara säker på att ingångna avtal hålls och därmed att hon kan planera sin ekonomi långsiktigt. Idag kan hyresnämnden bryta ingångna avtal av två fria parter som nått en uppgörelse och sänka hyran. Detta bör ges regeringen till känna.

Stockholm den 2 oktober 2008

Annie Johansson (c)

Fredrick Federley (c)