



Fri hyressättning? En debatt som splittrar

De som lyfter fram fördelarna med fri hyressättning vid nyproduktion och på sikt förespråkar marknadshyror i hela det svenska bostadsbeståndet värnar inte i första hand om ett samhälle i vilket alla människor ska ha råd att bo.

Vad man bland annat hävdar är att fri hyressättning kommer att leda till en större rörlighet på bostadsmarknaden, ett större utbud av lägenheter och fler alternativ för alla.

Men för dem som menar att denna valfrihet inte kommer att gälla alla handlar det om att motverka en alltmer omfattande bostadssegregation och att framhålla alla människors rätt till ett tryggt och värdigt boende.

Samtidigt som båda sidor brottas med ett gemensamt problem – bostadsbristen – kan man se den pågående debatten om hur detta problem ska lösas, som ett uttryck för ett splittrat samhälle.

Ökande krav på affärsmässighet, valfrihet och privatisering har sedan början av 1990-talet bidragit till en alltmer segregerad bostadsmarknad och till att allmännyttan idag har det allt svårare att vara allmännyttig. (1) De som haft möjlighet har lämnat hyresrätten, eftersom det har blivit ekonomiskt mer fördelaktigt att bo i en bostadsrätt. De som av ekonomiska skäl har varit tvungna att fortsätta hyra sin bostad, har fått högre hyror, ökad trångboddhet och tilltagande hemlöshet.

Erfarenheten visar att avreglerade hyresmarknader ofta leder till att socioekonomiskt och etniskt utsatta grupper hamnar i särskilda områden. (2) Vad författaren talar om här, är det vi brukar kalla ”Social Housing”. Något liknande hävdas i en rapport från Finanspolitiska rådet från 2017. (3)

Inte nog med att alla skulle få högre hyra. Modellen med fri hyressättning skulle enligt rapporten troligtvis leda till bostadsområden med helt olika förutsättningar. Orättvisorna skulle bestå. Som det står i rapporten: ”Man minskar inte klyftorna mellan rik och fattig genom att ta bort ett skydd”.

De som argumenterar för fri hyressättning saknar vetenskapligt underbyggda argument när de hävdar att ombildning till bostadsrätter, långa köer, spekulation med andrahandslägenheter och svarthandel skulle vara en konsekvens av förhandlade hyror och därmed försvinna om man införde marknadshyror. (4) Det är enligt en utredning från 2016 inte heller de förhandlade hyrorna som lett till bostadsbrist – så som det ofta hävdas utan vetenskapliga belägg – utan det faktum att subventionerna för byggandet av allmännyttiga bostäder togs bort och fastighetsskatten ökade, varvid byggnadstakten mattades av. (5)

Det är dessutom så att det idag är straffbart för hyresgäster att ta ut mer än 15 procent mer i hyra än vad de själva betalar när de hyr ut sin lägenhet i andra hand.

Att fri hyressättning vid nyproduktion skulle leda till ett ökat bostadsbyggande stämmer slutligen inte heller. Även här saknas vetenskapliga belägg. Den enda stora studie som gjorts i frågan är den från Cambridge 2012, som studerat avregleringens konsekvenser inom hyressektorn i elva europeiska länder, och som konstaterat att införandet av marknadshyror knappast har påverkat bostadsbyggandet i något av dessa länder. (6) Man skulle därför rent av kunna hävda, att vi inte ska importera lösningar som visat sig ha precis de problem som vi redan har.

Så, vad kan vi göra? En slutsats vi bör dra av den pågående debatten är att det saknas en djupare och vetenskapligt underbyggd analys av den svenska bostadsbristens problematik. Enligt en granskning av denna problematik skulle Sverige behöva en ny bostadspolitisk utredning parallellt med den pågående om fri hyressättning vid nyproduktion. (7) Utredningen skulle ta reda på vilken roll den generella bostadspolitiken och allmännyttan spelar i dagens bostadsförsörjning. Som det ser ut för tillfället, präglas bostadsförsörjningen av ojämlikhet. Eftersom inkomstklyftorna ökar blir också bostadsmarknaden allt mer segregerad. Med andra ord: Vilka alternativ finns idag för en nationellt sammanhållen bostadsförsörjning som skulle kunna inkludera alla?

Ulrika Tornberg

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Jens Nilsson

Ordförande i Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Torbjörn Rönnkvist

Ordförande i Hyresgästföreningen Region Aros-Gävle

Simon Safari

Ordförande i Hyresgästföreningen Region Stockholm

Källor: (håll nere Ctrl-tangenten när du klickar på länken för att öppna den i nytt fönster)

(1) Grander, M, (2019): [Dags att klargöra den nya bostadspolitiken](#). *Dagens samhälle*.

(2) Glaeser, E, (2008): Cities, Agglomeration and Spatial Equilibrium. *EconPapers*.

[Sammanfattning och fakta i denna länk](#).

(3) [Finanspolitiska rådet, rapport \(2017\)](#).

(4) Kopsch, F, (2020): [Blir det äntligen fri hyressättning?](#) *Timbro*.

(5) PwC (2016).

(6) Whitehead, C, m.fl. (2012): [The Private Rented Sector in the New Century](#). *Cambridge Centre for Housing and Planning Research, CCHPR*. University of Cambridge.

(7) Grander, M, ((2019): [Dags att klargöra den nya bostadspolitiken](#). *Dagens samhälle*.