

# Bostadsmarknaden är inte bortom räddning!

I årtionden har effekterna av 1942 års hyresreglering och det efterföljande bruksvärde-systemet varit ett skolboks-exempel på konsekvenserna av en prisreglering. Sverige har fått bostadsbrist, låg privat produktion av hyresfastigheter, eftersatt underhåll och en fördelningsmässigt diskutabel fördelning av bostadsbeståndet. För hitflyttade hör den säregna bostadsmarknaden tillsammans med Systembolaget till de underligare inslagen i det svenska samhället. Trots detta är frågan i det närmaste politiskt död och argumenten både för och emot regleringen är i dag välkända.

Vad betydligt färre känner till är att Sverige var nära att avskaffa hyresregleringen på 1960-talet. I en artikel i *Ekonomisk Debatt* 5, 2010 har Assar Lindbeck beskrivit hur Tage Erlanders regering hade långt framskridna planer på att avskaffa regleringen. Frågan utreddes och en proposition förbereddes. Dåvarande finansminister Gunnar Sträng var dock ovillig att beskatta de vinster som avregleringen väntades leda till för fastighetsägarna. Hans argument var att med en skatt skulle det bli svårare för regeringen att skylla hyreshöjningar på fastighetsägarna. Regeringens förslag, att avveckla regleringen utan någon beskattning av fastighetsägarnas vinster, fick oväntad kritik av folkpartiets Bertil Ohlin som menade att det var fördelningspolitiskt oansvarigt att inte kombinera avregleringen med en omfördelningsskatt. Hellre än att ta denna strid valde Erlander att dra tillbaka propositionen. När bostadsbristen senare förvärrades och blev politiskt jobbig, var svaret det s k miljonprogrammet. Sverige fortsatte därmed på den marknadsfrånvända linjen i bostadspolitik.

Episoden är lärorik, inte minst för nationalekonomer. En bindande hyresreglering under lång tid medför stora samhällsekonomiska kostnader. En avreglering borde således kunna genomföras tack vare att vinsterna från avregleringen med råge skulle räcka för att kompensera eventuella förlorare. Således kan paretokriteriet uppfyllas och vem kan rimligen vara emot en reform som saknar förlorare? Våldigt många, visar det sig. Det som hände på 1960-talet var att politisk oenighet om hur den samhällsekonomiska vinsten skulle fördelas gjorde att vinsten helt uteblev. I praktiken kan även en reform med bara vinnare vara svår att få gehör för – om den innebär att vissa vinner betydligt mer än andra.

Situationen i dag är än mer komplicerad än den var på 1960-talet. Bostadsrättsmarknaden har under lång tid präglats av den dysfunktionella hyresmarknaden. En plötslig hyresavreglering skulle sannolikt innebära betydande pris- och strukturförändringar på marknaden för bostadsrätter.

En reform av bostadsmarknaden måste med andra ord inte bara sakna förlorare, den bör också vara sådan att ingen av vinnarna vinner ohemult mycket mer än någon annan. Knepet är alltså att hitta effektivitetshöjande åtgärder som ingen vinner så mycket på att det sticker i ögonen på andra. Det är inte lätt när det gäller något så fundamentalt som boendet, och när marknaden varit reglerade i 60 år. Men det är knappast omöjligt.

När formella regler är ineffektiva utvecklar människor ofta på egen hand informella institutioner som mildrar problemet. Ett exempel i detta sammanhang är andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Möjligheten för den som äger en bostadsrätt att hyra ut den i andra hand är emellertid starkt begränsad. Dels råder inte fullständig frihet att förhandla om priset, dels kan bostadsrättsföreningen i många fall säga nej till andrahandsuthyrning. Det är inte heller tillåtet att föreningen tar ut en avgift för att täcka de extrakostnader som andrahandsboende kan medföra. Här finns således ett betydande reformutrymme och professorn i fastighetsekonomi Hans Lind hör till dem som menar att friare andrahandsuthyrningar är det bästa sättet att snabbt få en bättre fungerande bostadsmarknad. Till skillnad från införandet av marknadshyror är förslaget förmodligen inte nästintill politiskt omöjligt.

Om bostadsrättsinnehavare ges större rättigheter att hyra ut i andra hand, samtidigt som bostadsrättsföreningar får lov att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning, är en hel del vunnet. Om priset dessutom får förhandlas fritt mellan ägare och andrahandsvärd, kan den som hyr ut i andra hand göra betydande vinst på transaktionen. Om dessa vinster beskattas som kapitalinkomst förhindras att de blir provocerande stora – samtidigt som även staten vinner skatteintäkter på reformen. En del utredande krävs rörande hur vinsten ska beräknas med hänsyn till räntor och värdeförändringsrisk, men en enkel schablonmetod är knappast otänkbar. På det hela taget skulle reformen ha åtminstone fyra vinnare: Bostadsrättsföreningen, lägenhetsägaren, staten och – naturligtvis – den som får hyra.

Genom att vinsten på detta sätt spås ut på fyra olika parter kan det undvikas att någon enskild part gynnas oproportionerligt av reformen. Spridningseffekterna på andra marknader torde bli små, möjligen med undantag för den svarta handeln med hyreskontrakt. Den långsiktiga politiska dynamiken är som alltid svår att förutse, men det kan inte uteslutas att oron för marknadshyror generellt sett minskar efter några år med en välfungerande marknad för andrahandsuthyrningar. En fungerande bostadsmarknad i Sverige behöver inte vara en politisk utopi.

*Andreas Bergh*