

Stockholmsdebatt

## ”Avliva myterna på bostadsmarknaden”

Publicerad 2013-01-25 17:32

**Två företrädare för byggbranschen, Elisabeth Martin och Björn Wellhagen, hävdar på Stockholm Debatt (23/1) att flera problem på bostadsmarknaden beror på hyresregleringen. De argumenterar med felaktigheter i svepande ordalag och upprepar flera av de myter som tyvärr länge präglat bostadsdebatten, skriver Margareta Friman-Scharin, ordförande i Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet.**

Det handlar om svarthandeln, att hyresrätter är subventionerade och att marknadshyror skulle lösa bostadsbristen och andra problem på bostadsmarknaden. Det är angeläget att dessa myter avlivas och att man tar itu med de verkliga problemen på bostadsmarknaden.

**Svarthandel förekommer säkert** men det finns inga seriösa utredningar om omfattningen. De få avslöjanden som gjorts tyder på att svarthandel främst begås av fastighetsägare eller deras bulvaner som säljer hyreskontrakt istället för att lämna ledigblivna lägenheter till bostadsförmedlingen. Främst är det Fastighetsägarbranschen som skapat myten om svarthandelns omfattning istället för att höja etiken och rensa upp i de egna leden. Att införa marknadshyror för att få bort svarthandeln är som att legalisera ockret. Inga i bostadskön som behöver bostad med rimlig hyra blir hjälpta av det.

Vidare påstår artikelförfattarna att attraktiva hyreslägenheter är subventionerade vilket är helt felaktigt. Det finns minst 5000 fastighetsägare i Stockholms län och den helt övervägande majoriteten äger bara ett hus. Det sker inga transfereringar mellan olika fastighetsägare och det behövs inte heller, både kommunala och privata fastighetsbolag är mycket lönsamma, särskilt i Stockholmsområdet. Inte heller subventioneras hyresboende med skattemedel vilket däremot bostadsrätts- och villaboende gör. Genom ränteavdraget behöver villa- och bostadsrättsägare inte betala lika mycket skatt som hyresgäster. Bolånen uppgår till över 2200 miljarder kronor enligt SCB. Om man antar att räntan under senaste året var 3,5 % så blir statens kostnad för ränteavdraget (30 % av räntekostnaden) cirka 23 miljarder kronor per år.

**Givetvis påverkar ränteavdraget** bostadsmarknaden så att det byggs fler bostadsrätter än hyresrätter och så att det lönar sig för de som kan få lån att köpa boende istället för att hyra. I Stockholm är boendekostnaden oftast lägre för de som haft en bostadsrätt i fem år eller längre än för de som bor i en hyresrätt med motsvarande standard. Den enorma kostnaden för ränteavdraget innebär att de i allmänhet fattigare hyresgästerna, samt boende i glesbygd utan bolån eller med mindre bolån subventionerar de i allmänhet mer välbeställda villa- och bostadsrättsägarna i tillväxtområdena där bolånen är som högst. Om man ska ha subventionera boende så borde det åtminstone göras mer rättvist. Om man exempelvis satsade lika mycket på stöd för hyreshusbyggande så skulle nog bostadsbristen snabbt kunna avhjälpas.

Den tredje myten är att marknadshyror skulle få bort bostadsbristen. Artikelförfattarna säger att vill ha bort hyresregleringen men de menar nog att de vill ha rena marknadshyror eftersom det inte finns någon hyresreglering. Den försvann för nyproduktion 1968 och sedan helt 1974 då allmännyttans hyresnormerande roll infördes. Sedan dess har hyrorna förhandlats utifrån kostnadsutveckling och avkastningskrav i allmännyttan samt med möjlighet till ett visst påslag för de privata fastighetsägarna.

Detta system medgav affärsmässighet i fastighetsförvaltningen och i nyproduktion av bostäder samtidigt som det skulle skydda hyresgästerna mot ockerhyror. Systemet hindrade dock inte kraftiga hyreshöjningar i tillväxtområdena. Sedan 1995 har hyror i Stockholm stigit dubbelt så mycket som konsumentprisindex. Avkastningen på bostadshyresfastigheter är mycket god och värdestegringen har varit enorm. I Svenska Bostadsfondens reklam 2009 skriver man att den årliga avkastningen varit 13,3 procent i genomsnitt de senaste 25 åren medan genomsnittliga avkastningen på börsen "bara" var 11,3 procent.

2011 togs även allmännyttans hyresnormerande roll bort vilket naturligtvis ytterligare försvårar hyresgästernas situation men ökar fastighetsägarnas möjligheter till ännu högre vinster. Men långt innan nya lagstiftningen trädde ikraft blev nyproduktionshyror så höga att de praktiskt taget kan betraktas som marknadshyror. En nyproducerad 2:a på Kungsholmen, kant i kant med Essingeleden, kostar idag 9600 kronor per månad och fastighetsägaren kräver att tillträdande hyresgäst har en årsinkomst på minst 460 000 kronor. De som istället kan låna tre miljoner kronor mot 3,5 procents ränta till en bostadsrätt med en avgift på 2000 kr/månad får en boendekostnad efter ränteavdraget på 8 125 kronor per månad.

**Vem tror då att ännu högre hyror** skulle leda till att det byggs fler hyresrätter? Och hur många ensamhushåll har egentligen råd med en tvårumslägenhet i nyproduktion? Artikelförfattarna inser att många inte har råd med ytterligare hyreshöjningar och föreslår därför bidragsstöd, med andra ord att skattebetalarna ska betala bygg- och fastighetsbranschens ökade vinstkrav.

Nej nu är det dags att politikerna slutar dansa efter fastighets- och byggbranschens pipor och istället utreder och åtgärdar de verkliga orsakerna till bostadsbristen. Det är dags för en mer saklig debatt om ränteavdrag, regionalpolitik och byggkostnader. Är det byggoligopol som leder till de höga byggkostnaderna? Vad kan man i så fall göra åt det?

Ytterligare hyreshöjningar kommer att minska byggandet av hyresrätter, öka segregationen och, värst av allt, leda till att många stockholmare tvingas lämna sina hem och sin hembygd eller bli bidragsberoende.

**Margareta Friman-Scharin, Ordförande i Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet**

---

© Detta material är skyddat enligt lagen om upphovsrätt.

ANNONS: