



2024-03-19

Stefan Ränk: Vår nuvarande hyresmodell är ett hinder för en fungerande bostadsmarknad

Tänk er en bostadsmarknad där bostadssökande snabbt och tryggt kan anpassa sin bostad efter behov och betalningsvilja. En bostadsmarknad där alla som har en egen försörjning ska kunna bära sina boendekostnader. En bostadsmarknad där de som saknar försörjning får stöd av de allmänna att bära sina boendekostnader. En bostadsmarknad där betalningsviljan styr hyror och priser på bostäder.

På en sådan bostadsmarknad byggs det där människor vill betala för att bo, och byggkostnaderna drivs ner på platser där betalningsviljan är lägre. Där sänks priser och hyror i lägen där lägenheter förblir osålda eller outhyrda.

Hur kommer vi då dit?

Hyresbostäder utgör en tredjedel av antalet bostäder i Sverige. Hyresmarknadens funktion har en betydande påverkan på den övriga bostadsmarknaden. Det är därför kritiskt att vi har en hyresmodell som bidrar till en fungerande bostadsmarknad.

Nuvarande hyresmodell saknar förutsättningarna att bidra till det. Det är förunderligt att hyresmarknaden som bidrar med lägst risk för de boende har den mest omfattande skyddslagstiftningen medan den delen som är mest riskfylld har få konsumentskyddande regelverk.

Omtanken om intresseorganisationernas väl och ve övertrumfar omsorgen om den enskilde när lagstiftaren ställs inför behovet av de mest uppenbara förändringarna.

Årets hyresförhandlingar har återigen blottlagt vår svenska hyresmodells absurditeter. Lagstiftaren har överlåtit till "hyresmarknadens parter" att finna en modell för en årlig hyresjustering utifrån ett indexresonemang. Så snart överenskommelsen har träffats har uppfattningarna om dess innehåll vidgats i så stor utsträckning att skiljemän får avgöra frågan. Skiljemännens diffusa uppfattning om sin uppgift har resulterat i att marknadens funktionssätt ställts tillbaka till förmån för en intresseorganisationens existensberättigande.

Slutsatsen är att intresseorganisationerna är oförmögna att finna former för en fungerande hyresmarknad och att lagstiftaren måste ta sitt ansvar och lagstifta om en ny ordning för en fungerande hyresmarknad.

Hur skulle då en fungerande hyresmarknad den enskilde hyresgästen styr se ut?

Vi på Einar Mattsson tillämpar en hyresmodell i vår nyproduktion som kan tjäna som förebild. Hyresrättens konkurrensfördel gentemot andra upplåtelseformer är att den kan erbjuda förutbestämda boendekostnader för de boende. Vi erbjuder förutbestämda kostnader i tio år medan hyresgästen enbart är bunden i tre månader. Erbjudandet tydliggör skillnaden mellan det ägda och hyrda boendet.

När presumtionshyresmodellen gick i graven med ett klubbslag i Svea Hovrätt kunde vi som undvikit att ta ombord denna kvarleva från kostandsfokuserad hyressättning i projektkalkylerna arbeta vidare med Einar Mattsson-modellen. Och våra hyresgäster får inga överraskningar på 10 år, oavsett räntependelns svängningar.

Samtidigt har regeringen snabbt tillsatt en utredning för snabbt klippa till ett nytt plåster. För det är det som presumtionshyresmodellen är, ett plåster på ett dåligt fungerande hyressättningsystem.

Utredningen tillsattes trots att det finns en färdig utredning på samma tema. Utredningen om fri hyressättning i nyproduktion är visserligen en dellösning men det är ett steg i rätt riktning. Här har utredaren tänkt på konsumentskydd, transparens och förutsägbarhet och vi kan gå från utredning till handling snabbt. Det borde vara extra attraktivt i ett läge där investeringarna i nya bostäder stört dyker. Så vad är det som tar emot? Är för svårt att se målet? Är det för att vi är skiljer oss så enormt från länder som Finland?

Det jag vet är att vi alla betalar för en allt sämre fungerande bostadsmarknad. Är det några hinder som kan undanröjas så är det dem vi ser på bostadsmarknaden. Det skulle gynna arbetsmarknadens funktion, göra det lättare för talanger utifrån att följa arbetena och skapa större värden för lokalsamhället, frigöra nytillkomna från en dyr och osäker andrahandsmarknad med en kriminell svans.

Om det skulle vara så att utredningen av någon anledning är för svårsmält för reformkänsliga matsmältningsorgan vill jag lyfta fram Einar Mattsson-modellen. Det är en modell vi själva tagit fram inom ramen för egen satt hyra i bristen på politiska reformer. Många fastighetsägare tillämpar i dag någon form av "egensatt" hyra och modellen skulle vara mycket rättssäkrare om vi kunde få ett lagstadgat skydd för den som ett alternativ till plåstret presumtionshyra. Det skulle få i gång fler bostadsinvesteringar och få fler över tröskeln till ett eget boende.

Steg mot en fungerande bostadsmarknad som saknar intresseorganisatorerna är inom räckhåll. Missa inte den möjligheten.

/Stefan Ränk,

VD och koncernchef på Einar Mattsson AB

Fråga Lou Insights är en ny redaktionell kanal som riktar sig till den svenska fastighetsbranschen. Vi publicerar regelbundet analyser, krönikor, intervjuer och kommentarer om olika händelser inom branschen, samt viktiga samhällstrender som kan påverka fastighetsaffären som helhet. Vi välkomnar också externa skribenter att dela med sig av relevanta inlägg. Som en oberoende aktör strävar Fråga Lou efter att främja kunskaps- och branschutveckling för att stödja den svenska fastighetssektorn.

