

Juni 2026

Grupptänkande om marknadshyror

Bo Bengtsson

**bostad
2030**



GRUPPTÄNKANDE OM MARKNADSHYROR

Stockholm 2026 © Bostad 2030 och Bo Bengtsson
Rapporten kan laddas ner från www.bostad2030.se/rapporter



Bo Bengtsson är professor i statsvetenskap, särskilt bostads- och urbanpolitik, vid Uppsala universitet, Institutet för bostads- och urbanforskning.

bostad 2030

Bostad 2030 är en fristående bostadspolitisk tankesmedja bildad av Arenagruppen. Tankesmedjan drivs med stöd från bland annat Hyresgästföreningen. Uppdraget är att bidra till en mer fakta- och kunskapsdriven bostadspolitisk diskussion.

Innehåll

Svensk hyresdebatt – ett fall av grupptänkande?.....	5
Kapsejsad utredning och regeringskris.....	6
Produktivitetskommissionen och trygghetshyrorna.....	7
Ett bud från ägarsidan.....	9
Grupptänkande ignorerar målen för hyrespolitiken.....	9
Marknadshyror och den allmänna opinionen – att fråga om hyresmarknaden.....	12
Kompensation för marknadshyror – var skulle pengarna tas?.....	13
Marknadshyror – en valfråga?.....	13
Grupptänkande om marknadshyror?.....	14
Referenser.....	15

Svensk hyresdebatt – ett fall av grupp tänkande?

Ingen fråga i svensk bostadspolitik är så laddad som hyrespolitiken. Dessutom är det få politiska frågor över huvud taget som debatteras så intensivt i termer av för och emot. Antingen är vi helhjärtat för marknadshyror och mot hyresreglering. Eller också försvarar vi det nuvarande systemet – och lika helhjärtat. Det betyder också att det är svårt att hitta kompromisser som är acceptabla för båda sidor. Om man ändå vill komma överens blir det i stället fråga om kohandel och maktbyte, där eftergifter i hyresfrågan måste kompenseras med andra politiska nyttigheter.^{1 2}

Det nuvarande, internationellt unika, svenska systemet för hyressättning bygger på kollektiva förhandlingar och bruksvärdeshyror och började införas för snart sextio år sedan, till stor del inspirerat av den svenska modellen för löneförhandlingar på arbetsmarknaden. Allt sedan dess har ”hyresregleringen” varit föremål för återkommande kritik från flera starka aktörer, framför allt företrädare för bygg- och ägarintressen, ofta med eldunderstöd från ledar-, ekonomi- och debattsidorna i Dagens Nyheter, Expressen och Svenska Dagbladet.³ Akademiska ekonomer från Assar Lindbeck och framåt har sedan länge konsekvent förespråkat ”marknadshyror” med stöd av mikroekonomiska jämviktsmodeller. I stort sett samma argument som tidigare anfördes mot den strikta hyresregleringen från andra världskriget har återkommit i debatten om den nuvarande modellen med kollektiva förhandlingar och bruksvärdesprövning (se till exempel Bentzel, Lindbeck & Ståhl 1963; Andersson & Jonung 2019).⁴

Ett genomgående problem med den mikroekonomiska kritiken av hyrespolitiken är att de modeller som den bygger på analyserar bostaden som vilken vara som helst. Analysen bortser då från att bostäder skiljer sig från andra varor i en rad viktiga avseenden: genom sin komplexitet, fysiska orörlighet, odelbarhet, rumsliga fixering, långa livslängd och utdragna produktionstid, sina höga transaktionskostnader med mera. Dessa ”bostadsmarknadens särdrag” betyder tillsammans att den neoklassiska ekonomins idealtypiska antaganden om enkla varor och snabb anpassning mellan efterfrågan och utbud blir helt orimliga då det gäller bostadsmarknaden. Att bostaden och dess läge är avgörande för i stort sett alla delar av livet gör

1 Jag vill tacka Emma Holmqvist och Maria Wallstam, Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, och Mia Laurén, Bostad 2030, för värdefulla synpunkter och förslag i anslutning till en tidigare version.

2 Det senaste och kanske tydligaste exemplet är den kohandel som ägde rum inom ramen för januariöverenskommelsen 2019, då S och MP accepterade fri hyressättning i nyproduktionen mot utfästelser från C och L om förlångt investeringsstöd till viss nybyggnad (Johansson m.fl. 2020).

3 Det kan diskuteras hur lämplig beteckningen ”hyresreglering” är för att beskriva den svenska modellen med kollektiva förhandlingar och bruksvärdeshyror. Systemet infördes successivt från slutet av 1960-talet och ersatte då den tidigare strikta hyreskontrollen från andra världskriget. Bruksvärdesystemet sågs då som en väg att avveckla den strikta hyresregleringen och ändå slå vakt om hyresgästernas reella besittningsskydd.

4 Den historiska framväxten av nuvarande ”korporatistiska” hyrespolitiska system, inklusive några tidigare politiska strider, beskrivs och analyseras i Bengtsson & Grander 2024, kap. 8.

att frågan inte bara är akademisk. En bostad är först och främst ett hem och inte en konsumtionsvara eller ett investeringsobjekt.⁵

Det har främst varit ekonomer som i tidigare forskning analyserat bostadsmarknadens särdrag och diskuterat deras implikationer. Under de senaste decennierna tycks denna forskningsinriktning dessvärre ha försvunnit från dagordningen bland de ekonomer som intresserar sig för bostadsmarknaden. Inte heller brukar dessa välkända särdrag tas upp i inlägg från utredningar, politiker, ledarskribenter och andra debattörer som förespråkar marknadshyror. Man kan annars tycka att den som är för marknadshyror borde vara angelägen om att analysera särdragen i förhållande till sina förslag, diskutera hur allvarliga problemen är och kanske resonera om hur de kan hanteras inom ramen för ett system med marknadshyror.⁶ Denna anmärkningsvärda lucka i argumentationen i den i övriga avseenden breda och uthålliga kampanjen för marknadshyror tycks ha inslag av vad som brukar kallas för grupp tänkande ("groupthink").⁷ Detta innebär att beslutsfattare och debattörer som vill minimera interna konflikter gärna ignorerar motargument mot den egna uppfattningen. Det är slående hur ensidigt och svepande anhängare av marknadshyror i olika positioner för fram likartade argument, något som i sig pekar på grupp tänkande i frågan.⁸

Kapsejsad utredning och regeringskris

På den partipolitiska arenan har frågan om marknadshyror inte varit en renodlad höger-vänster-fråga. Under senare tid har den framför allt drivits av Centerpartiet och Liberalerna. Kravet på marknadsanpassning av hyressättningen var bland annat ett viktigt inslag i januariöverenskommelsen efter valet 2018 mellan C, L, S och MP. Moderaterna har däremot varit mera försiktiga i frågan sedan ett försök av systemskiftesregeringen Bildt stötte på patrull på 1990-talet. Nyligen har partiet dock lanserat ett förslag om "trygghetshyror" (se nedan).

Senast debatten om hyrespolitiken brände till på allvar var sommaren 2021 då en utredning som tillsatts efter januariöverenskommelsen lade fram betänkandet *Fri hyressättning vid nyproduktion* (SOU 2021:50). Detta ledde efter olika turer till en misstroendeförklaring mot dåvarande statsminister Stefan Löfven med regerings-

5 Se Bengtsson 2024, s. 25f för en mer utvecklad analys av bostadsmarknadens särdrag med referenser.

6 Fredrik Kopsch, numera chefsekonom på Timbro och en energisk förespråkare för marknadshyror, är visserligen ett undantag då han verkligen diskuterar bostadsmarknadens särdrag (Kopsch 2019, s. 27f). Hans hyrespolitiska förslag i samma bok tar dock egentligen inte fasta på särdragen.

7 Grupp tänkande som vetenskapligt begrepp lanserades på 1970-talet av den amerikanske sociologen Irving Janis (se översikt i Turner & Pratkanis, 1998).

8 Samtidigt bör det framhållas att även de återkommande kampanjerna mot marknadshyror visar betydande tecken på grupp tänkande. Denna inte sällan hätska ömsesidiga ensidighet illustrerar hur laddad den svenska hyrespolitiken är. I det följande diskuterar jag dock framför allt förekomsten av grupp tänkande bland *anhängare* till marknadshyror.

kris som följt. Utredningens förslag kom därmed att läggas åt sidan, och debatten om hyrespolitiken försvann från riksdagen för en tid. Explicit gällde utredningsförslagen endast nyproduktionshyran medan det befintliga beståndet uttryckligen undantogs. Mycket tyder dock på att marknadshyror i nyproduktionen enligt 2021 års förslag genom olika mekanismer på sikt även skulle spridas i beståndet. Att många uppfattade en sådan utveckling som sannolik om förslagen genomfördes bidrog säkerligen till att utredningen blev så laddad och kontroversiell.⁹

Produktivitetskommissionen och trygghetshyrorna

Efter att utredningen om fri hyressättning i nyproduktion lagts på hyllan, fick frågor om hyressättningen liksom tidigare hanteras av fastighetsägarnas och hyresgästernas starka organisationer inom ramen för de traditionella förhandlingsordningarna.¹⁰ Kraven på marknadshyror har dock knappast försvagats efter nederlaget 2021, och under de senaste åren har ett antal förslag lanserats av olika aktörer.

Våren 2024 kom ett betydligt mindre uppmärksammat förslag om fri hyressättning i nyproduktion i ett delbetänkande från den statliga Produktivitetskommissionen, *Goda möjligheter till ökat välbstånd* (SOU 2024:29). Hyresfrågan behandlades här högst översiktligt på bara fyra av betänkandets totalt över 500 sidor. Kommissionens förslag låg nära den politiskt kapsejsade tidigare utredningen SOU 2021:50. Dock var kommissionens förslag betydligt mindre utvecklade, och man hänvisade till stora delar till den tidigare utredningen. Kommissionens förslag var inte heller särskilt integrerade med dess övergripande uppdrag om produktiviteten i svensk ekonomi.¹¹

Man kunde kanske ha förväntat sig att Produktivitetskommissionen skulle utveckla sina summariska förslag i sitt slutbetänkande *Fler möjligheter till ökat välbstånd* (SOU 2025:96), som kom hösten 2025, men där presenterades i stället en delvis annan modell som innefattar också det befintliga beståndet. Inte heller slutbetänkandet innehöll dock några skarpa förslag. Kommissionen skissar visserligen på en modell för successiv övergång till marknadshyror men understryker att denna bara är en av flera möjliga modeller, något som möjligen också kan ses som uttryck för grupp tänkande: att avskaffa den rådande modellen är huvudsaken, inte vad som ska komma i stället.

9 Jag har i annat sammanhang pekat på en mognadsmekanism, en marknadsmekanism och en politisk mekanism, som på olika sätt kan tänkas leda till att marknadshyror i nyproduktionen skulle få spridning också i det befintliga beståndet (Bengtsson 2025, s. 22f).

10 Detta är vad som alljämt gäller i maj 2026 då en ny version antogs av den så kallade trepartsöverenskommelsen mellan Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om gemensam vägledning för hyresförhandlingarna.

11 Jag har granskat förslagen, tillsammans med dem från SOU 2021:50, i en tidigare rapport med titeln *Marknadshyror i de boendes perspektiv. Nio problem* (Bengtsson 2025).

Bakslaget för SOU 2021:50 har ingalunda satt stopp för nya bud om marknads- hyror. Moderaterna har nu givit sig in i spelet mer helhjärtat än tidigare med idén om trygghetshyror som lanserades vid partiets arbetsstämma i oktober 2025. Moderaternas bostadspolitiska talesperson David Josefsson har motiverat det nya begreppet med att termer som ”marknadshyror” och ”fri hyressättning” fått alltför negativ klang hos försvarare av det rådande systemet. Trygghetshyra skulle innebära att hyresvärd och hyresgäst vid inflyttning tecknar ett individuellt avtal om hyran, som därefter justeras enligt ett fast index. Förslaget har betydande likheter med Produktivitetskommissionens modeller, som Moderaterna också hänvisat till i diskussionen om trygghetshyror.

Förslaget om trygghetshyror har mottagits positivt av de andra regeringspartierna Kristdemokraterna och Liberalerna och även med visst intresse av fastighetsägarnas paraplyorganisationer Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan. Däremot hävdar företrädare för Hyresgästföreningen att modellen är alltför fastighetsägarvänlig, och de ser trygghetshyror bara som en omskrivning för marknadshyror.¹²

Sverigedemokraterna har sedan länge uttryckt skepsis till marknadshyror i nyproduktion, och denna skepsis gäller enligt partiets bostadspolitiska talesperson Mikael Eskilander även mot Moderaternas utspel om trygghetshyror, något som nyligen bekräftats av Jimmie Åkesson. Däremot framhöll Centerpartiets partiledare Elisabeth Thand Ringqvist i en intervju att partiet även fortsättningsvis kommer att agera för marknadshyror i nyproduktion, något som alltså var en del i januariöverenskommelsen mellan C och L, S och MP och som i förlängningen ledde till SOU 2021:50.¹³

Socialdemokraterna var en gång, tillsammans med fastighetsägarnas och hyresgästernas organisationer, drivande bakom framväxten av den svenska förhandlingsmodellen – som länge inte var partipolitiskt kontroversiell. Ändå ställde sig partiet alltså 2021 bakom utredningen om fri hyressättning i nyproduktion. I oktober 2025 säger partiets bostadspolitiska talesperson Joakim Järrebring att partiet alltjämt är öppet för blocköverskridande överenskommelser om bostadspolitiken men att marknadshyror nu är en röd linje, något som senare bestyrkts i en debattartikel av partisekreteraren Tobias Baudin.

Vänsterpartiet, som liksom Hyresgästföreningen hade varit drivande i kampanjen mot förslagen i SOU 2021:50, har nu med hänvisning till de växande problemen för många hushåll till följd av den senaste tidens stora hyreshöjningar i stället gått ut och krävt en frysning av hyresnivåerna tills ett bättre permanent system än nuvarande finns på plats.

12 På denna punkt får jag nog ge Hyresgästföreningen rätt. Även om förslaget om trygghetshyror kommer att utvecklas vidare har det betydande likheter med förslagen från SOU 2021:50 och Produktivitetskommissionen. David Josefsson medger alltså att ett viktigt syfte med beteckningen är politiskt-terminologiskt: att undvika den negativa belastning som termer som ”marknadshyror” och ”fri hyressättning” fått.

13 Senare har Centerpartiet dock deklarerat att man ändå kan vara beredd att släppa kravet på fri hyressättning i nyproduktion för att inte låsa bostadspolitiska samtal efter valet.

En sådan frysning har tillbakavisats av Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan och även av Hyresgästföreningen med hänvisning till att man vill undvika statlig inblandning i det befintliga partssystemet för hyressättning.

Ett bud från ägarsidan

I april 2026 kom ytterligare ett utspel i frågan om marknadsanpassning av hyrorna från Stefan Ränk, vd och koncernchef för den stora privata fastighetsägaren Einar Mattsson, tillsammans med Catharina Elmsäter-Svärd, vd för Byggföretagen. Deras konkreta reformförslag liknar de ovan nämnda såtillvida som man tänker sig att de i första hand gäller nyproduktionen men också vakanta lägenheter i det befintliga beståndet, där hyran skulle avtalas mellan den enskilde hyresgästen och hyresvärden. Därefter skulle hyresutvecklingen vara avtalad och indexerad – och därmed förutsägbar – för en längre period.

Vi kan se hur de olika förslagen om marknadsanpassad hyressättning har stora likheter med varandra. De bygger på individuell hyressättning, ofta beskrivs det som att hyran sätts genom förhandling mellan fastighetsägaren och den enskilde hyresgästen vid nyproduktion och i några fall också vid byte av hyresgäst. Förändringar av hyran mellan förhandlingstillfällena sker ofta enligt någon form av index men kan också göras som en anpassning till förändringar i marknadsvärdet.

Kampen för marknadshyror och mot partsmodellen har alltså drivits av ett stort antal aktörer. Det senaste utspelet, av Ränk och Elmsäter-Svärd, kom alltså från företrädare för bygg- och fastighetsägarintressen. Men även deras argument är i stor utsträckning hämtade från akademiska ekonomer och mikroekonomisk teori. Det är också den typ av argument som i mer allmänna ordalag förs fram på dagstidningarnas ledarsidor och inte minst i debattinläggen på den ambitiösa branschkontrollerade sajten Bostadspolitik.se. Egentligen är argumenten för marknadshyror inte särskilt nya, utan det mesta känns igen från tidigare inlägg av Assar Lindbeck och senare marknadsliberala ekonomer som envisas med att betrakta bostaden som vilken vara som helst och ignorera bostadsmarknadens särdrag.

Grupptänkande ignorerar målen för hyrespolitiken

Den kanske tydligaste indikationen på grupptänkande kring marknadshyror är att ingen av systemkritikerna egentligen lyfter fram och diskuterar de politiska mål som en gång formulerades för svensk hyrespolitik. Fyra olika mål sattes då upp för förhandlings- och bruksvärdesystemet, nämligen: (1) reellt besittningsskydd; (2) spärr mot hyresspiraler vid bostadsbrist; (3) en hyresstruktur som motsvarar efter-

frågan på en marknad i balans och (4) en rätt till kollektiva förhandlingar för den enskilda hyresgästen.¹⁴

Hur kommenteras då hyrespolitikens etablerade mål av systemets motståndare? Egentligen inte alls.¹⁵

1. Bruksvärdessystemet skulle alltså enligt hyrespolitikens intentioner komplettera det formella besittningsskyddet genom att motverka att en hyresvärd höjer hyran för att pressa en hyresgäst att lämna sin bostad av ekonomiska skäl. I förslagen i SOU 2021:50 ingick visserligen en bestämmelse om att hyran vid en omförhandling inte väsentligt får avvika från hyran i lägenheter ”med liknande attraktionskraft”, alltså en marknadsanpassning – som dock av utredningen tämligen missvisande betecknades som ett reellt besittningsskydd.¹⁶
2. Det starkaste argumentet mot marknadshyror har varit att de leder till höjda hyresnivåer, särskilt vid bostadsbrist. Ett antal simuleringar har gjorts av konsultföretaget Ramboll för olika större städer och andra orter med efterfrågetryck på hyresmarknaden, och resultaten har genomgående pekat på avsevärda hyreshöjningar och därmed sammanhängande inkomstöverföringar från hyresgäster till fastighetsägare om bruksvärdessystemet skulle ersättas med marknadshyror.¹⁷ En annan indikation på risken för hyresspiraler vid fri hyressättning kan vara de stora skillnader som kunnat observeras mellan fastighetsägarnas utgångsbud och det slutliga utfallet i de senaste årens hyresförhandlingar. Även detta pekar mot att dagens system verkligen håller tillbaka hyresnivåerna jämfört med en marknadshyressättning.¹⁸
3. Att hyresrelationerna ska återspegla en tänkt marknad i balans är en utgångspunkt för bruksvärdesprövningen. I praktiken blir hyresstrukturen egentligen inte något problem där marknadsbalans råder, som ofta är fallet på mindre och medelstora orter. Bruksvärdeshyroras struktur kommer i dessa fall att ligga nära den som skulle gälla med marknadshyror.

14 Det ska sägas att systemet förändrats en del genom åren, dels genom införandet av så kallade presumtionshyror som till stor del kommit att ersätta bruksvärdesprövningen i nyproduktionen, dels genom allmännyttans förändrade villkor enligt allbolagen. Effekten av senare förändringar i hyreslagstiftningen är svårare att överblicka i dag. Det gäller bland annat de nyligen beslutade reglerna om andrahandsuthyrning.

15 En annan indikation på grupptänkande kan vara en nedlåtande attityd till dem som försvarar systemet. Formuleringar som att alla partier vet att systemet är dysfunktionellt men inte vågar gå emot det tyder inte på att man tar tänkbara invändningar riktigt på allvar. Samtidigt är tonläget inte sällan högljutt även från systemets försvarare.

16 För att citera utredningen: ”Kvarboenderätten kan bli närmast illusorisk om oskäligen hyreskrav kan åberopas för att få hyresgästen att flytta från hemmet” (SOU 2021:50, s. 9). Men till skillnad från gällande reella besittningsskydd skulle detta skydd således inte gälla om hyreskraven beror på marknadsutvecklingen.

17 Se till exempel Ramboll (2015; 2018; 2026).

18 Givetvis finns det andra faktorer som inverkar på utgångsbuden i en förhandling, till exempel förhandlingstaktik. Men den bild som givits i debatten är ändå att förhandlingsbuden varit uttryck för vad som krävs för att tillgodose fastighetsägarnas resursbehov för underhåll och annat. Frågan är då i vilken utsträckning enskilda hyresgäster hade klarat av att hantera och eventuellt hålla emot sådana anspråk på samma sätt som Hyresgästföreningens förhandlare.

Däremot är frågan svårare att bedöma på en bristmarknad – och hyresmarknader är sällan i balans mer än under kortare perioder. Om det inte råder bostadsbrist på en ort är det i stället ofta överskott på bostäder.¹⁹ När marknaden inte är i balans utan bostadsbrist råder är det ovan diskuterade målet om att hålla tillbaka hyresnivåerna särskilt relevant, och då fungerar målet om hyresstrukturen som ett komplement för att undvika att obalansen slår igenom i hyran på vissa typer av bostäder.

4. Det kollektiva förhandlingssystemet ger otvetydigt stöd till hyresgäster med begränsade förhandlingsresurser och bidrar därmed till att utjämna marknadsmakten mellan parterna. En annan sak är att detta kan ske till priset av begränsat individuellt inflytande för hyresgästerna. Detta är i princip motsvarande problematik som med de fackliga förhandlingarna på arbetsmarknaden. Frågan är om ensam är stark eller svag – och på arbetsmarknaden är det svenska svaret uppenbart att facket är starkare än den enskilde, åtminstone för det stora flertalet löntagare. Även på hyresmarknaden ger förhandlingssystemet hyresgästerna som kollektiv förstärkt marknadsmakt, även om detta i enskilda fall kan ske till priset av minskat individuellt inflytande på hyressättningen. Samtidigt har forskningen visat på den enskilda hyresgästens underläge såväl gentemot den egna hyresvärden som på hyresmarknaden i stort (se till exempel Chisholm, Howden-Chapman & Fougere 2020). Detta underläge sammanhänger med ett annat av bostadsmarknadens särdrag, nämligen att bostadens betydelse som hem och grannskap medför betydande sociala och psykologiska transaktions- och förankringskostnader för den som tvingas flytta (benämnt ”attachment costs” av Dynarski 1970), vilket ger fastighetsägaren ett övertag på en oreglerad marknad.²⁰

En övergång till marknadshyror skulle i grunden ändra förutsättningarna för det kollektiva förhandlingssystemet, något som förslagsställarna vanligen också medger. I vissa fall poängteras att hyresgästföreningar har en funktion att fylla som stöd för hyresgästerna även vid individuell hyressättning. I andra fall kan ett bisyfte med förslagen vara just att försvaga Hyresgästföreningens position. Oavsett vilket skulle en övergång till marknadshyror betyda ett allvarligt avbräck i den svenska hyresgäst-rörelsens unika ställning med direkt partsinflytande över hyresmarknaden.

19 Detta är ett uttryck för den utdragna produktionsprocessen i kombination med bostäders orörlighet – två andra särdrag hos bostadsmarknaden – som medför att det kan ta år att anpassa utbudet av bostäder till förändrad efterfrågan.

20 I tidigare undersökningar har man försökt värdera förankringskostnaderna genom att mäta den subjektiva betalningsviljan för att inte behöva flytta till en likadan bostad som den nuvarande belägen på annat håll. Resultaten från denna forskning antyder att det ”jämviktsintervall” inom vilket hyran kan höjas utan att hyresgästen är beredd att flytta kan vara betydande; de genomsnittliga transaktionskostnaderna i dessa tidigare studier låg på 30–40 procent av hyran (Hårsman 1981; Weinberg, Friedman & Mayo 1981; Venti & Wise 1984; Dynarski 1986). Jag känner tyvärr inte till några senare studier av förankringskostnadernas storlek, men det finns egentligen ingenting som talar för att de skulle ha förlorat i betydelse.

Den som vill ändra på ett system behöver naturligtvis inte omfatta de politiska målen för detta system, men det är ändå anmärkningsvärt att ovanstående väl etablerade mål inte tas på allvar – och sällan ens nämns – av dem som kritiserar partsmodellen. I stället beskrivs rådande system i svepande termer som paternalistiskt, trögrikligt och baserat på vissa gruppers egenintresse.²¹

Marknadshyror och den allmänna opinionen – att fråga om hyresmarknaden

Ett starkt argument mot marknadshyror har varit att en rad undersökningar genom åren, initierade av Hyresgästföreningen och genomförda av olika opinionsinstitut, visat på betydande motstånd över partigränserna, och inte bara bland hyresboende.²² Även om uppfattningen om opinionen i frågan knappast kvalificerar som uttryck för gruppänkande har den mer eller mindre utvecklats till en etablerad sanning. Mycket tyder också på att denna uppfattning verkat återhållande på de politiska partiernas intresse av att ta initiativ till att driva frågan politiskt.

I samband med förslaget i hyresfrågan från Ränk och Elmsäter-Svärd presenterades en attitydundersökning av hyresgäster i Stockholm som gav en delvis annan bild än de tidigare undersökningarna. I denna studie sade sig sju av tio svarande ha litet eller inget förtroende för hyresmarknaden i Stockholm medan sex av tio ansåg hyresmarknaden vara orättvis (Einar Mattsson & Byggföretagen 2026, s. 20).

Detta föranledde en belysande begreppsdiskussion om vad som egentligen ska menas med marknadshyror. I de tidigare undersökningarna initierade av Hyresgästföreningen har egentligen en annan fråga ställts: ”Bör marknadshyror införas? Det vill säga ett system där hyresvärden ensidigt får bestämma hyran?” Moderaternas bostadspolitiska talesperson David Josefsson har i Bostadspolitik.se hävdade att han också skulle svara nej på den frågan, och att de förslag som nu förts fram i debatten inte innebär att hyresvärden ensidigt sätter hyran utan i stället handlar om förhandling mellan hyresgäst och hyresvärd.

Vem har rätt här? Svaret på frågan beror på om hyressättning bör uppfattas som en förhandling mellan likvärdiga parter eller som en situation där hyresgästen bara har att tacka ja eller nej till en bostad där värden satt hyran. Detta skiljer sig naturligtvis mellan olika värden och olika hyresgäster och mellan olika orter, bostadsområden och tidpunkter. Men om vi accepterar att hyreslagstiftningen ska vara ett skydd för de boende mot oskäliga krav från värden är det inte i första hand bostadspolitiska talespersoner som behöver detta stöd. I stället är det hushåll med begränsade resurser och svagt besittningsskydd som i en situation med bostadsbrist

21 Inte minst hävdas att systemet otillbörligt gynnar hyresgäster i äldre hyresbostäder med centrala lägen i Stockholm och på andra expansiva orter.

22 Se till exempel Hyresgästföreningen 2024, s. 27f.

riskerar att drabbas av sociala, psykologiska och ekonomiska förankringskostnader till följd av sitt förhandlingsunderläge.

Diskussionen visar att det är svårt att formulera enkätfrågor neutralt. Frågeställningen i de undersökningar som Hyresgästföreningen åberopar förefaller dock vara relevant givet att hyresmarknadens särdrag försvårar förhandling på lika villkor mellan värd och hyresgäst. Samtidigt uppfattar jag formuleringen ”hyresvärden ensidigt får bestämma hyran” som något vinklad. Jag har själv föreslagit att marknadshyror definieras som ”ett system för hyressättning där fastighetsägaren kontrollerar hyrorna”, underförstått med beaktande av marknadssituationen (Bengtsson 2024, s. 48).²³

Kompensation för marknadshyror – var skulle pengarna tas?

Det förefaller obesträtt att en avveckling av dagens modell för hyressättning, till exempel enligt något av de nu aktuella förslagen, skulle leda till höjda hyresnivåer åtminstone på kort sikt. Anhängare av marknadshyror har därför föreslagit att en sådan reform kompletteras med riktade stöd till hushåll med låg betalningsförmåga, till exempel höjda bostadsbidrag, någon form av behovsprövad ”social housing” för vissa grupper eller en särskild beskattning av hyresvärdarnas överskott.

Några konkreta förslag om hur en sådan kompensation skulle utformas presenteras dock sällan. Oavsett vilken lösning man väljer står det klart att den skulle medföra betydande kostnader för statsbudgeten.²⁴ Det skulle bli en utmaning att hantera detta i ett läge där reformutrymmet för nästa mandatperiod enligt finansministern redan tagits i anspråk, samtidigt som bidrag till hushållen möts med allmän skepsis.

Marknadshyror – en valfråga?

Jag skriver detta fyra månader före valet – och det kan tyckas dumdristigt att komma med en prognos som så snart kan komma att falsifieras. Jag tar ändå risken att förutspå att hyresfrågan inte kommer att ta särskilt stor plats i valdebatten. De borgerliga partierna och särskilt Moderaterna har alltså dåliga erfarenheter från

23 Fredrik Kopsch har föreslagit att ”hyresreglering” definieras som ”sådan lagstiftning som resulterar i hyresnivåer som konsekvent och systematiskt ligger under de hyresnivåer som skulle råda på en marknad där utbudet av hyresrätter tillåts möta efterfrågan” (Kopsch 2019, s. 18). En svaghet med den definitionen är att den baseras på tänkt utfall och inte på regelverket som sådant. Det är inte heller helt lätt att formulera enkätfrågor med utgångspunkt från Kopschs definition.

24 Finland, som ofta åberopas i debatten, har dels en form av behovsprövad social housing, dels betydligt generösare bostadsbidrag än Sverige. Finland satsar också en betydligt högre andel av BNP på bostadsförsörjning (se till exempel Runfeldt & Bengtsson 2021).

tidigare kampanjer för marknadshyror, och det är tveksamt om den senaste enkäten i Stockholm kommer att räcka för att göra dem mindre försiktiga. Framför allt är det inte rimligt att förvänta sig att Tidöpartierna, som hela tiden lyfter fram sin enighet i viktiga frågor, ska driva marknadshyror så länge Sverigedemokraterna inte är med på tåget.

Ett parti som säkerligen kommer att lyfta fram hyrespolitiken inför valet är Vänsterpartiet. Möjligen kan partiet med sitt krav på temporärt hyresstopp få det svårare än i tidigare valrörelser att gå hand i hand med Hyresgästföreningen, som alltså vill undvika den typen av statlig inblandning i partsförhandlingarna.

I övrigt bör de många förslagen i hyresfrågan under senare tid nog ses som att partierna och andra intressenter positionerar sig inför det politiska spelet kring regeringsbildningen efter valet för den händelse Tidöregeringen skulle förlora. Hyrespolitiken är alltså laddad, och som vi såg 2019 kan den bli föremål för förhandlingar – och inte minst kohandel – såväl inom som mellan blocken. Detta kan bli en hård nöt att knäcka för Magdalena Andersson om hon ska kunna bilda regering.

Grupptänkande om marknadshyror?

Är det verkligen motiverat att tala om ett grupptänkande om marknadshyror? Svaret på den frågan beror förstås på hur man definierar begreppet. Men debatten har onekligen inslag som påminner om grupptänkande. En stark koalition av ekonomiska intressen, inflytelserika opinionsbildare, akademiska ekonomer och politiska partier driver frågan, ofta med oprecisa förslag, svepande argument och ömsesidigt instämmande, samtidigt som försvararna av rådande system och deras argument inte tas riktigt på allvar. Oavsett om vi bör kalla detta mönster grupptänkande eller ej har argumentationen tydliga inslag av sådana schablonmässiga förenklingar, stereotyper och generaliseringar som försvårar ett rationellt meningsutbyte om en redan från början kontroversiell politisk fråga.

Referenser

Andersson, Roland & Lars Jonung (2019) Hyresregleringen måste bort också för gamla hyresrätter. *Dagens Nyheter*, 7 januari 2019, DN Debatt.

Bengtsson, Bo (1992) *Hyra och bruksvärde – om hyrespolitikens intentioner. Licentiatavhandling*. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.

Bengtsson, Bo (2024) *Att lägga marknaden till rätta. Om rätten till bostad i svensk politik*. Stockholm: Premiss.

Bengtsson, Bo (2025) *Marknadshyror i de boendes perspektiv. Nio problem*. Stockholm: Bostad 2030.

Bengtsson, Bo & Martin Grander (2024) *Bostadsfrågan som politik och intressekamp*. 2 uppl. Malmö: Égalité/Arkiv.

Bentzel, Ragnar, Assar Lindbeck & Ingemar Ståhl (1963). *Bostadsbristen. En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*. Stockholm: IUI & Almqvist & Wiksell.

Chisholm, Elinor, Philippa Howden-Chapman & Geoff Fougere (2020) Tenants' Responses to Substandard Housing: Hidden and Invisible Power and the Failure of Rental Housing Regulation. *Housing, Theory and Society* 37 (2): 139–161.

Dynarski, Mark (1986) Residential Attachment and Housing Demand. *Urban Studies* 23 (1): 11–20.

Einar Mattsson & Byggföretagen (2026) *Closed for Business? Hur hyresmarknaden skapar hinder och bromsar tillväxten*.

Hyresgästföreningen (2024) *Hyresgästerna 2024. Partisynpati och bostadspolitik*. Stockholm: Hyresgästföreningen.

Hårsman, Björn (1981) *Housing Demand Models and Housing Market Models for Regional and Local Planning*. Stockholm: Swedish Council for Building Research.

Johansson, Morgan, Ola Johansson, Robert Hannah & Emma Hult (2020) Regeringen ska utreda fri hyressättning i nyproduktion. *Dagens Nyheter*, DN Debatt, 24 april 2020.

Ramboll (2015) *Den svenska hyresmarknaden*. Scenarioanalys. Stockholm: Ramboll.

Ramboll (2018) *Scenarioanalys. Marknadshyror för hyreslägenheter i Stockholms län*.

Stockholm: Ramboll.

Ramboll (2026) *Scenarioanalys. Marknadshyror Stockholm*. Stockholm: Ramboll.

Runfeldt, Stefan & Ragnar Bengtsson (2021) *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Finland*. Stockholm: Hyresgästföreningen.

SOU 2021:50 *Fri hyressättning vid nyproduktion*. Betänkande från Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion.

SOU 2024:29 *Goda möjligheter till ökat välbefinnande*. Delbetänkande av Produktivitetskommissionen.

SOU 2025:96 *Fler möjligheter till ökat välbefinnande*. Slutbetänkande av Produktivitetskommissionen.

Turner, Marlene E. & Anthony R. Pratkanis (1998) Twenty-Five Years of Groupthink Theory and Research: Lessons from the Evaluation of a Theory. *Organizational Behavior and Human Decision Processes* 73 (2–3): 105–115.

Venti, Steven & David Wise (1984) *Moving and Housing Expenditure: Transaction Costs and Disequilibrium*. *Journal of Public Economics* 23 (1–2): 207–243.

Weinberg, Martin, Joseph Friedman & Stephen K. Mayo (1981) Intraurban Residential Mobility: The Role of Transactions Costs, Market Imperfections, and Household Disequilibrium. *Journal of Urban Economics* 9 (3): 332–348.

