

#4



Helena Eklund och Robert Gidehag

# Friköp hyresrätten!

© Författarna och Reforminstitutet 2001  
Omslag och sättning: Formgivningsverket  
Illustration: Anna-Karin Elde  
Tryck: Adebé miljötryck, Stockholm 2001  
ISBN 91-89613-03-1. ISSN 1650-4712  
Reforminstitutet, telefon: 08-587 865 20  
info@reformera.nu, www.reformera.nu

# INNEHÅLL

|   |    |
|---|----|
| Förord  | 5  |
| Sammanfattning  | 7  |
| Inledning   | 15 |
| Problembeskrivning  | 19 |
| <i>Bostadspolitiken fram till i dag</i>   | 20 |
| <i>Dagens situation – varför fungerar inte bostadsmarknaden?</i>  | 24 |
| Vad är marknadshyror?   | 33 |
| <i>Marknadshyra – inte endast ett system</i>  | 33 |
| <i>Vilka problem kan uppstå med marknadshyror<br/>– och vilka är invändningarna mot dessa problembeskrivningar?</i> | 35 |
| En kort internationell utblick  | 45 |
| Marknadshyror i Stockholm – hur höga blir de?   | 49 |
| Marknadshyror i Stockholm – en systemskiss  | 57 |
| <i>Ett kompensationsförslag för nuvarande hyresgäster</i>   | 59 |
| <i>Besittningsskyddet i det nya hyressystemet</i>   | 64 |
| <i>Sammanfattning av reformförslaget</i>  | 66 |
| Litteraturförteckning   | 67 |



## FÖRORD

**E**n dynamisk bostadsmarknad är en förutsättning för tillväxt och en god välfärd för människor.

Den reglerade bostadsmarknaden leder till köer, en svart marknad, bristande utbud av lägenheter och en bristande rörlighet över lag.

Läget på den svenska bostadsmarknaden är framför allt i våra tillväxtregioner av den arten att den motverkar den tillväxt och dynamik som det svenska samhället behöver. Sverige har svårt att växa där Sverige växer. I andra delar av landet leder regleringen till alltför höga hyror och till att tomma hus rivs istället för att hyras ut till lägre hyror.

Men regleringen av bostadsmarknaden drabbar inte bara ekonomi och utveckling. Den har en djupare och mer bestående skadeverkan än så.

Den motverkar den förnyelse och den utveckling av bostadsbeståndet som behövs. Den lockar in allt fler till olika typer av överlåtelse som inte är förenliga med lagen. Den leder till otrygghet i form av andrahandskontrakt och ständiga flytt. Försvårar för människor att välja den bostad som skulle kunna passa dem allra bäst.

Motiven för att lämna regleringen inom bostadsmarknaden bakom sig är överväldigande. Problemet med en sådan övergång skall inte underskattas. Bostaden har en avgörande social betydelse för människors trygghet och hushållsekonomi. När en förändring skall genomföras har medborgarna rätt att kräva att det finns en trygghet och en kontinuitet i den förändring som också kommer att påverka deras liv.

Det är mot denna bakgrund som Reforminstitutet har gett i uppdrag till Helena Eklund och Robert Gidehag att utreda hur en övergång från dagens hyresreglering till en ökad marknadsanpassning kan ske. Deras uppdrag är med denna skrift härmed slutfört. De åsikter och slutsatser som framförs står för dem själva men bottnar i det uppdrag som Reforminstitutet har givit dem.

Det är vår förhoppning att den föreliggande utredningen skall bidra till debatten och förnyelsen av den svenska bostadsmarknaden.

*Gunnar Hökmark*

VD Reforminstitutet

## SAMMANFATTNING

Föreliggande studie har som utgångspunkt att hyresbostaden har en viktig funktion att fylla på bostadsmarknaden. Därmed är ett minskat utbud av hyreslägenheter på expanderande orter ett problem. Studien har som syfte att utreda hur ett system med ”mjuk övergång” till marknadshyror i Sverige kan konstrueras samt vad ett sådant system får för konsekvenser och vad det har för möjligheter att lösa problemen på bostadsmarknaden. Studiens fokus är på Stockholms bostadsmarknad.

### **Bostadsmarknaden – en ”marknad” med stora problem...**

Det råder i dag en obalans på bostadsmarknaden i Sverige som en följd av att hyrorna är reglerade. På vissa orter råder det brist på hyresbostäder samtidigt som andra orter har ett överskott på hyresbostäder. I Stockholm råder det stor brist på hyreslägenheter. Under år 2000 färdigställdes det i Storstockholm 4 200 lägenheter i nybyggda hus. Samtidigt ökade befolkningen med knappt 20 000 personer. Av dessa 4 200 nybyggda lägenheter år 2000 utgjordes endast 15 procent av hyresrätter.

Den stora efterfrågan på hyreslägenheter, och det oförändrade utbudet i

kombination med reglerade hyror, har gjort att det i Stockholm uppstått en svart marknad av hyreskontrakt, olagliga andrahandsuthyrningar och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och kontor. Sammanfattningsvis innebär detta att utbudet av hyresrätter faktiskt minskar istället för att öka, vilket skulle vara det naturliga på en fungerande marknad då efterfrågan stiger.

En ytterligare anledning till det låga byggandet av hyresrätter, men också av bostadsrätter och äganderätter, är de höga byggkostnaderna. Detta är ett delvis vidare problem. Under lång tid har produktionskostnaderna för att bygga flerfamiljhus ökat mycket kraftigt. På många orter räcker inte priset (hyran) för att täcka de totala produktionskostnaderna.

### **...vilka delvis har sina orsaker i bostadspolitiken**

Den situation som råder på Stockholms bostadsmarknad – och andra marknader runt om i landet – är delvis ett resultat av den bostadspolitik som bedrivits sedan början på 1900-talet. Det har funnits i princip två övergripande mål för bostadspolitiken i Sverige: dels att alla skall ha en ”bra bostad”, dels att minska segregation. Medlen i bostadspolitiken har varit subventioner till producenter (olika former av räntebidrag och skatte-regler) och konsumenter (bostadsbidrag) samt genom olika former av hyresreglering.

Emellertid har de politiska ingreppen på bostadsmarknaden skapat problem. Mycket talar för att de omfattande subventionerna till producenter i kombination med dålig konkurrens starkt bidragit till de stigande byggkostnaderna.

Det system för hyresreglering som har vuxit fram för att bestämma dagens hyresnivåer är ett samspel mellan bruksvärdesystemet, hyresför-handlingslagen och allmännyttan. Systemet har medfört att Sverige i dag kan sägas ha reglerade hyror.

Nationalekonomiskt förklaras enkelt problemen med reglerade hyror; när efterfrågan ökar på expanderande orter utan att priset tillåts stiga uppstår långa köer och bostadsbrist. För att komma förbi dessa köer upp-



står olika former av svarta marknader och kontaktsystem. Motsatsen gäller på stagnerande orter när hyran inte tillåts falla. En viktig fråga i detta sammanhang är därför relationen mellan de samhällsekonomiska vinsterna med nuvarande regleringssystem och dess kostnader.

### **Marknadshyror – för och emot**

Mot bakgrund av ovanstående är det lätt att se fördelarna med fri hyresättning. Marknadshyror kan lösa en del av de problem som finns på dagens bostadsmarknad. Införandet av marknadshyra ger en effektivare fördelning av det befintliga beståndet av hyresrätter, minskade incitament för omvandling av hyresrätt till bostadsrätt, ökade incitament att underhålla hyresfastigheter i centrala lägen och i vissa områden stimuleras nyproduktion av hyresfastigheter.

Mot detta skall vägas de nya problem som kan uppstå i ett system med marknadshyror. I princip finns tre problem som kan uppstå med ett system med marknadsanpassad hyra.

Det ena gäller besittningsskyddet. En helt fri hyressättning gör det mycket lätt för en värd att göra sig av med en hyresgäst genom att höja hyran. Därför argumenterar vi för att någon form av reglering av hyran för befintliga hyresgäster är rimlig. Detta kan exempelvis lösas kontraktsvägen genom att binda hyran på olika lång tid – något som är vanligt internationellt.

Det andra gäller segregation, en marknadshyra i någon form skapar en större inkomstsegregation än i dag. Mot detta skall dock ställas att fördelningen av beståndet även med dagens system fungerar dåligt ur detta perspektiv. Lägenheter tenderar att fördelas via kontakter, andrahandsuthyrningar eller svartköp. Det finns också tydliga tecken i statistiken på att de reglerade hyrorna har en relativt liten effekt på inkomstsegregationen i Stockholm.

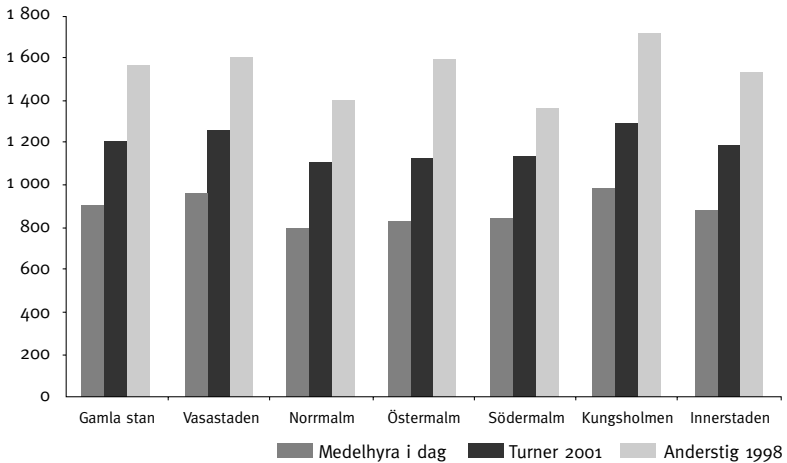
Det tredje gäller kostnaderna för nyproduktion. Om marknadshyra införs i hela beståndet kan nyproduktionen på många orter helt komma att upphöra. Detta är emellertid ett vidare problem och ligger utanför

denna studies ram. Det har också att göra med om marknadshyror införs på hela bostadsmarknaden i Sverige eller endast på vissa delar.

### Marknadshyror i Stockholm – hur höga bli de?

Vid införandet av marknadshyra är det att vänta sig att hyrorna i Stockholm stiger. En trolig nivå på marknadshyra är mellan 60 och 100 procent över dagens hyresnivå. Nedan visas två bedömningar av var nivån på marknadshyror skulle komma att hamna.

DIAGRAM 1 Beräknad marknadshyra i olika stadsdelar i kronor per år och kvadratmeter med Turner (2000) och Anderstig (1998) som utgångspunkt.



Det är dock viktigt att påpeka att föreliggande reformförslag egentligen inte påverkas av hur hög hyran blir.

### Ett reformförslag

Vårt uppdrag är som tidigare nämnts att utreda en mjuk övergång till marknadshyror vilket kan sammanfattas som att de hyresgäster som i dag sitter på de attraktiva kontrakten inte skall lida ekonomisk skada av en övergång till marknadshyror. Med denna utgångspunkt och vårt tidigare

resonemang om potentiella problem med marknadshyror ser vi två huvudproblem som föreliggande reformförslag har att hantera:

1. Hur skall hyresgäster med befintliga kontrakt skyddas mot de hyresstegringar som blir följderna av införande av marknadshyror i Stockholm?
2. När systemet väl är i full funktion – hur löses då besittningsskyddet för de hyresgäster som tecknat hyreskontrakt?

För att kunna marknadsanpassa dagens hyressättningssystem föreslås att marknadshyror införs i alla nyproducerade lägenheter och i alla kontrakt som omsätts. Vi tror att en effektiv metod för att sätta marknadshyror i dessa fall är en annons- och budgivningsprocess. Det vill säga samma typ av system som i dag tillämpas för egnahem och bostadsrätter. Vi inför även ”potentiella” marknadshyror i befintliga kontrakt, givet att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om hur hyresgästen skall kompenseras.

### **Hur kompenseras nuvarande hyresgäster?**

Det första problemet ovan löses genom att en form av spärrlag instiftas vad gäller de befintliga kontrakten. Dessa hyror får bara höjas i takt med inflationen (eller annat kostnadsindex) fram till dess att kontraktet omsätts på naturlig väg. Då bjuds kontraktet ut i en budgivningsprocess så som beskrivits tidigare. Spärrlagen gäller under hyresgästens kvarvarande livstid (man kan även tänka sig ett system med en kortare spärrlag). Denna spärrlag kan dock åsidosättas av ett kontraktsförfarande mellan hyresgästen och hyresvärden. Dessa kan frivilligt komma överens om att upphäva spärrlagen. I de allra flesta fall kommer hyresgästen i detta fall att kräva ekonomisk kompensation. Hur stor denna blir varierar från fall till fall. En utgångspunkt är det diskonterade nuvärdet av den framtida hyreshöjningen. Här kan hyresgäströrelsen bistå sina medlemmar med hjälp att beräkna normer.

För att exemplifiera har vi genomfört beräkningar av nuvärden för två

tidshorisonter – en där hyresgästen kan förväntas bo kvar i 10 år och en där hyresgästen kan förväntas bo kvar i 20 år. De hyresgäster som gynnas mest är de unga med en stor lägenhet. Av beräkningarna framgår exempelvis att ett hushåll som haft turen att erhålla en femrumslägenhet i dag betalar en genomsnittlig hyra om 93 000 kronor per år och att en marknadsanpassad hyra skulle bli i storleksordningen 69 000 kronor högre per år. Om detta hushåll har en förväntad kvarvarande bostadstid om 20 år blir den kontanta ersättningen för att acceptera ett kontrakt som häver spärregeln 936 000 kronor (diskonteringsränta fyra procent).

Vi bedömer att både hyresvärd och hyresgäst har incitament att finna en lösning som ligger någonstans i intervallet mellan ingen och full kompensation (i meningen täckning av hela den framtida hyresökningen). Hyresgästen får en laglig möjlighet att realisera sin tillgång i form av ett förstahandskontrakt och hyresvärden vill så snabbt som möjligt vill få ut sitt bestånd till marknadshyra.

### **Hur löses besittningsskyddet?**

Det andra problemet, rörande besittningsskyddet, löses genom att det för hyresgästen blir möjligt att på frivillig väg på olika lång tid binda hyran inom ett intervall. Det skulle exempelvis för ett mindre och ungt hushåll inte alls vara nödvändigt att binda hyran, vilket skulle ge en lägre hyra. För ett annat hushåll (äldre med barn) skulle det kunna vara intressant att binda hyran för en betydligt längre tid. Hyran kommer då att bli något högre eftersom fastighetsägaren bygger in en riskpremie för uteblivna hyresintäkter i de fall marknadshyran skulle stiga. Systemet skulle påminna om bankernas bundna lån. En myndighet föreslås få i uppgift av övervaka kostnaderna för att binda hyran och fungera som rådgivare även i denna fråga.

### **En sammanfattning av reformen**

1. Hyressättningen görs fri på hela marknaden – hyror sätts på varje enskilt objekt via ett budgivningsförfarande. Sannolikt sker detta genom att ändra i hyresregleringslagen.

2. För dem som innehar de i dag reglerade kontrakten införs dock en spärregel som säger att hyran bara får öka i en årlig takt som motsvarar ett kostnadsindex, förslagsvis KPI.
3. En frivillig möjlighet att för hyresvärderna och hyresgästen avtala bort spärregeln införs. Detta sker i de fall hyresvärderna är villig att ersätta hyresgästen för hyreshöjningen som blir följderna av att anpassa hyran till marknadsnivå. Storleken på ersättningen bestäms av den tid hus hållet kan förväntas bo kvar och hur stor hyreshöjningen blir – normer för detta kan till exempel utvecklas av en myndighet, till exempel Boverket.
4. I det nya systemet blir det möjligt för hyresgästen att på frivillig väg på olika lång tid binda hyran inom ett intervall. Här kan hyresgästerna via sina organisationer, till exempel Hyresgästföreningen, få en normgivande roll.



## INLEDNING

**B**ostadsmarknaden i Sverige brottas med en rad problem. Produktionskostnaderna för bostadsbyggande är mycket höga och har också ökat kraftigt under en längre period. Detta medför att det på många orter är så dyrt att bygga att kostnaden överstiger marknadspriset. På dessa orter är efterfrågan på boende mycket låg och av denna anledning rivs bostadshus. På andra orter är efterfrågan på bostäder mycket hög, priserna på bostadsrätter och egna hem är höga och köerna för att få en hyresrätt mycket långa. Trots detta är nyproduktionen av främst hyresrätter mycket låg eller obefintlig.

De senare problemen har blivit allt mer uppenbara i Stockholms innerstad och dess närområden. Otaliga historier vittnar om svårigheten i att erhålla ett hyreskontrakt på förstahandsmarknaden. Många, kanske främst yngre, människor bor långa perioder i andrahandskontrakt, köper svarta hyreskontrakt eller utnyttjar bulvanuthyrning. Samtidigt håller de som har de reglerade förstahandskontrakten mycket hårt i dessa och gör allt för att inte släppa dem till omsättning. Dessutom minskar utbudet av hyresrätter som en följd av en ökad kontorisering och ombildningar till bostadsrätter.

*Kort sagt – bostadsmarknaden för hyresrätter fungerar mycket dåligt*

En stor del av problembilden som den ovan beskrivits kan hänföras till det svenska systemet för hyresreglering.<sup>1</sup> Priset för en hyreslägenhet, hyran, är via ett förhållandevis komplext system kraftigt reglerat. I mångt och mycket kan de problem som ovan listats sägas vara självklara, åtminstone ur ett nationalekonomiskt perspektiv. Hindras ett pris från att stiga på en marknad med expanderande efterfrågan uppstår köer samtidigt som incitamenten för utbudsökningar försvinner. På motsvarande sätt rivs hus när priset inte tillåts falla då efterfrågan minskar.

Anledningen till detta är i huvudsak inte okunskap om nationalekonomiska samband från politiskt håll utan att målet för bostadspolitik, som enklast kan sammanfattas som en bra bostad till alla och minskad segregation, har antagits inte vara förenligt med en marknadsekonomisk lösning. Men givet ovanstående mål måste den nuvarande politiken utvärderas samhällsekonomiskt. Frågan är om vinsterna är större än de kostnader, som ovan beskrivits, som bostadspolitikerna fört med sig.

En utgångspunkt för denna rapport är att den dåligt fungerande marknaden för hyresrätter är ett stort problem och medför en mycket hög samhällsekonomisk kostnad. En andra utgångspunkt är att hyresrätten som boendeform är viktig. Dagens situation med stagnerande eller till och med minskande bestånd av hyresrätter på expanderande orter är allvarlig. Studiens fokus är Stockholm med de relativt stora och speciella problem som denna del av den svenska bostadsmarknaden lider av.

Mot bakgrund av ovanstående är också en reform av just hyresregleringen ett naturligt steg på väg mot en bättre fungerande bostadsmarknad. Vårt uppdrag har varit att analysera ett införande av fri prissättning på hyresmarknaden, under förutsättning att de som i dag sitter på de attraktiva kontrakten skyddas ekonomiskt. Vi har valt att kalla detta reformförslag för ”mjuk övergång till marknadshyror”.

Studiens syfte är att utreda hur ett sådant förslag skulle kunna utformas

---

<sup>1</sup> En annan del, framför allt kostnadsproblematiken, kan bland annat hänföras till det statliga subventionssystemet av byggandet och bristande konkurrens.



samt att analysera dess konsekvenser. Våra förslag behöver fördjupas av ytterligare utredningsarbete, men vi har genom vår avgränsning till i huvudsak Stockholms innerstad kunnat konstatera att en mjuk övergång till marknadshyror förefaller möjlig. De exakta formerna för övergången måste studeras närmare.

I studiens första avsnitt analyseras hur dagens system av hyresreglering växt fram samt de problem detta system skapat. I det därpå följande avsnittet analyseras innebörden av marknadshyror samt de problem som marknadshyror kan tänkas föra med sig (och därmed de problem som ett reglerat hyressystem kan tänkas lösa) mot de problem som marknadshyror kan tänkas lösa (och därmed de problem som en regerad hyra skapar). Efter detta genomförs en kvantitativ analys av hyresnivåer i dag och var de kan tänkas hamna i ett system med marknadshyror. Slutligen presenteras vårt reformförslag.



## PROBLEMBESKRIVNING

Stockholm är en av Sveriges starkaste tillväxtregioner. Stockholms län har ökat sin befolkning med 20 procent, eller knappt 300 000 personer, sedan början på 1980-talet. Under samma period har befolkningen i Stockholms stad ökat med 100 000 personer. Den ekonomiska tillväxten och befolkningsökningen har gjort att efterfrågan på bostäder ökat.

Under perioden 1991 till 2000 har det totalt byggts 50 500 lägenheter i Storstockholm, varav 37 procent med upplåtelseform som hyresrätt. Till dagens reglerade hyresnivå har detta dock visat sig vara otillräckligt. I dag står knappt 60 000 personer i kö för en hyreslägenhet hos Stockholms stads bostadsförmedling AB.<sup>2</sup> Till detta kommer en grupp människor som skulle vilja ha en hyresrätt men som finner det meningslöst att registrera sig i en kö. På marknaden för småhus och bostadsrätter har priserna stigit som en naturlig följd av att efterfrågan på bostäder ökat kraftigt i förhållande till utbudet.

Förhållandet att utbudet av hyresrätter stagnerar och till och med minskar trots att efterfrågan ökar är ett stort problem. Hyresrätten fyller

---

<sup>2</sup> <http://www.bostad.stockholm.se/statistik/foreikon.htm>, sidan besökt den 12 november 2001.

en mycket viktig funktion på bostadsmarknaden. Hyresrätten ökar flexibiliteten på bostadsmarknaden. Den är ett bra alternativ för dem som till exempel kommer till en ort för en kortare period för att arbeta. Skulle utbudet vara större än i dag i Stockholm skulle inte företagen påverkas av människor som tackar nej till arbete på grund av att de inte kan hitta en bostad. Hyresrätten svarar också på en efterfrågan hos dem som inte i större utsträckning önskar sköta om sin bostad. I en hyresrätt ingår en stor del av skötseln och förvaltningen i hyran och att bo i hyresrätt kan på detta sätt betraktas som en typ av tidsbesparande lyxkonsumtion.

Den situation som i dag råder på Stockholms bostadsmarknad är delvis ett resultat av den bostadspolitik som drivits sedan början av 1900-talet. I detta avsnitt beskrivs bruksvärdessystemets framväxt och dess komponenter samt hur bostadsmarknaden i dag fungerar, med tyngdpunkt på Stockholms bostadsmarknad. Samtidigt är det viktigt att ha i minnet att utbudet av centralt beläget boende under överskådlig tid kommer att vara litet i förhållande till den efterfrågan som finns med dagens låga hyresnivåer. Det finns därför inga enkla ”klipp” att göra med en reform av hyressystemet. I grunden handlar frågan om hur ett begränsat bestånd skall fördelas. Som i dag med köer, kontakter och svarta marknader eller på en öppen och fri marknad baserat på inkomst. Båda systemen kommer att utestänga stora grupper som ”egentligen” skulle vilja bo i innerstaden.

## Bostadspolitiken fram till i dag<sup>3</sup>

### *Framväxten av dagens system*

Det var i början på 1900-talet som hyresrätten började användas som boendeform. Förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd reglerades i 1907 års nyttjanderättslag som gav obegränsad avtalsfrihet. Lagen fungerade dock dåligt framför allt i situationer då fastighetsägaren utnyttjade

---

<sup>3</sup> Till stora delar baserar sig beskrivningen på Franzén och Sandstedt, (1981) samt SOU 2000:33.

sin position. Under första världskriget kom därför en ny lagreglering om hyra och besittningsskydd, vilken innebar att hyresnämnden var tvungen att godkänna hyreshöjningar och uppsägningar. Inte heller denna lag fungerade tillfredsställande och avskaffades därför år 1923.

Under 1930-talet kom staten att ta ett allt större ansvar för bostadsfrågan. Den stora frågan var hur merparten av befolkningen skulle få bra bostäder till ett överkomligt pris. Som ett första steg att skapa bättre bostäder för befolkningen i landets städer inrättades ett statligt stöd till ”barnrikehus”, även så kallade Myrdalshus. Under denna period diskuterade också riksdagen frågan om hyresgrundat besittningsskydd, som en följd av hyresstegringslagens avskaffande år 1923. Resultatet av diskussionerna blev att permanenta regler om besittningsskydd infördes i hyreslagstiftningen år 1939. Lagen innebar rätt till skadestånd för en person som blivit uppsagd utan anledning.

Staten tog ytterligare ansvar för bostadspolitiken under 1940-talet. Det rådde bostadsbrist, vilken regeringen önskade avhjälpa. Samtidigt ville regeringen få till stånd en effektiv bostadsförvaltning. När kriget började minskade bostadsbyggandet och från statligt håll ansågs det nödvändigt att vidta vissa åtgärder. Detta ledde till att ett statligt kreditstöd infördes vars syfte var att stimulera bostadsbyggandet. I samband med införandet av det statliga kreditstödet infördes även hyresregleringslagen år 1942 vilken gav ett principiellt förbud mot hyreshöjningar. En fastighetsägare var nu tvungen att få ett godkännande av myndigheterna för att ha möjlighet att höja hyran, vilket i princip innebar att hyran låstes till 1942 års nivå. Hyresregleringen var tänkt som en tillfällig lösning men kom inte att avvecklas helt förrän i slutet av 1970-talet.

Under åren 1946 och 1948 lades ett antal propositioner som formulerade regeringens bostadspolitik och vilka resulterade i bostadsförsörjningslagen. Lagen reglerade förhållandet mellan stat och kommun och speglade samhällets intresse att efter kriget få igång och styra bostadsbyggandet med en social inriktning. År 1947 fick kommunerna till uppgift att förmedla statliga lån och bidrag samt att planera för bostadsförsörjningen i

sin kommun. Flera av de allmännyttiga bostadsföretagen bildades under 1940-talet och kommande decennium. De skulle, tillsammans med kommunerna, uppnå de politiska målen om en god bostad för alla. Nya statliga lån för nybyggnation infördes år 1948. Trots att produktionen ökade var efterfrågan fortsatt stor.

I mitten på 1950-talet avskaffades hyresregleringen för de allmännyttiga bostadsföretagen. Istället infördes besittningsskyddslagen år 1956 för de hyreslägenheter som inte täcktes av hyresregleringen. För att bestämma hyran skulle en jämförelse med likvärdiga lägenheter på samma ort göras. Regeringens tanke var att besittningsskyddslagen skulle vara något provisoriskt och man ville avveckla hyresregleringen, men behålla besittningsskyddet. År 1957 tillsattes Hyreslagskommittén för att närmare studera hur man skulle kunna ha ett effektivt besittningsskydd samtidigt som hyresregleringen togs bort. Förslaget mottogs med blandad kritik vilket gjorde att en ny utredning, *Ny hyreslagstiftning* tillsattes.

På 1960-talet ökade inflyttningen till städerna och bostadsköerna blev allt längre. Att minska bostadsköerna blev därför ett viktigt politiskt mål. År 1965 beslutade riksdagen att det skulle byggas 100 000 lägenheter om året i tio år, det så kallade miljonprogrammet. Det var framför allt i storstadsregionerna och i landets större städer där bostadsområden projekterades för tusentals lägenheter. År 1967 lade regeringen återigen fram en proposition som gav uttryck för den sociala bostadspolitik. I propositionen framkom att målet för bostadsförsörjningen var att se till att hela befolkningen skulle få bra bostäder till skäligt pris. I samband med propositionen år 1967 lade regeringen också fram ett förslag till reformering av hyreslagstiftningen som byggde på utredningen *Ny hyreslagstiftning*. Denna proposition drogs dock tillbaka men återkom ett år senare och antogs då av riksdagen och kom att kallas bruksvärdessystemet.

Det var således i slutet på 1960-talet som bruksvärdessystemet infördes. Sedan dess har systemet reviderats och två faktorer, hyresförhandlingslagen och allmännyttan, har kommit att spela en viktig roll. Det är samspelet

mellan bruksvärdessystemet, hyresförhandlingslagen och allmännyttan som formar dagens hyresnivå och dess struktur.

### *Bruksvärdessystemet*

Tanken med bruksvärdessystemet är att ge hyresgästerna ett fullgott besittningsskydd och samtidigt skapa en långsiktig balans på bostadsmarknaden. Besittningsskyddet skulle tryggas genom en hyresspärren. Hyresspärren skulle fungera med hjälp av en jämförelse mellan likvärdiga lägenheter. Jämförelsen görs med hjälp av olika indikatorer såsom läge, yta, antal rum, modernitetsgrad, hustyp med mera. Till en början var hyresspärren tänkt att vara generell men efter diskussioner beslutades att det på bostadsområdet skulle införas en rätt för en hyresgäst att få förstagsångshyran prövad ett år från det att hyresförhållandet påbörjats. Skillnaden mellan bostadsområden och orter i balans försvann dock i och med 1973 års översyn av bruksvärdessystemet. Ytterligare två utvärderingar av systemet har gjorts, 1974 och 1984. Översynen år 1974 innebar att möjligheten till hyreshöjningar minskade. Tidigare hade hyror som med tio procent översteg jämförelsehyrorna accepterats, nu blev rättspraxis fem procent. Förändringen år 1974 innebar också att allmännyttans roll stärktes då jämförelsen framför allt skulle göras med de allmännyttiga lägenheterna. Den översyn som gjordes tio år senare, år 1984, innebar att ytterligare två förändringar gjordes. Hyresvärden och hyresgästen skulle nu jämföras som två lika parter. Dessutom togs bestämmelserna bort om att vid jämförelseprövning bortse från lägenheter vilkas hyra inte är rimlig med hänsyn till hyresläget på orten för närmast jämförbara lägenheter i nybyggda hus.

### *Hyresförhandlingslagen*

Hyresförhandlingar mellan Hyresgästernas Riksförbund och Fastighetsägareförbundet förekom redan i början av 1900-talet men försvann i stort sett då hyresregleringen infördes år 1942. I samband med den successiva utvecklingen av hyresregleringen har förnyade förhandlingar möjlig-

gjorts. Förhandlingarna mellan parterna har också kommit att spela en allt viktigare roll. Hyresgäströrelsen var en pådrivande kraft för att systemet med förhandlande hyror skulle lagregleras. Så blev också fallet, hyresförhandlingslagen infördes år 1978. I hyresförhandlingslagen regleras på vilket sätt kollektivavtal får träffas mellan hyresgästorganisationen och hyresvärderna samt vilka regler parterna har att rätta sig efter vid förhandlingar för att avtalet skall bli gällande mot enskild hyresgäst. Bruksvärdessystemet påverkas direkt av hyresförhandlingsystemet då det direkt påverkar utfallet av bruksvärdessystemet.

### *Allmännyttan*

Det var på 1970-talet som allmännyttan blev förstahandsnorm vid all jämförelseprövning i alla marknadslägen. Hur hög hyran blir bestäms med hänsyn tagen till hur höga kostnader det allmännyttiga bostadsbostadsbolaget väntas ha det kommande året och bostadens läge. Motivet till att allmännyttan fick en normerande roll var att hålla nere hyresnivåerna med hjälp av allmännyttans självkostnadshyror.

Sammanfattningsvis, kan sägas att bruksvärdessystemet är ett system där hyresförhandlingslagen och allmännyttan kommit att få stor betydelse för systemets utfall. Som nämnts tidigare är systemet ett försök att behålla en långsiktig jämviktsnivå.

Systemet har dock kommit att innebära en form av reglerad hyra som i dagsläget inte fungerar tillfredsställande. I påföljande avsnitt diskuteras de problem som finns i dag, i synnerhet på Stockholms bostadsmarknad som en följd av de reglerade hyror.

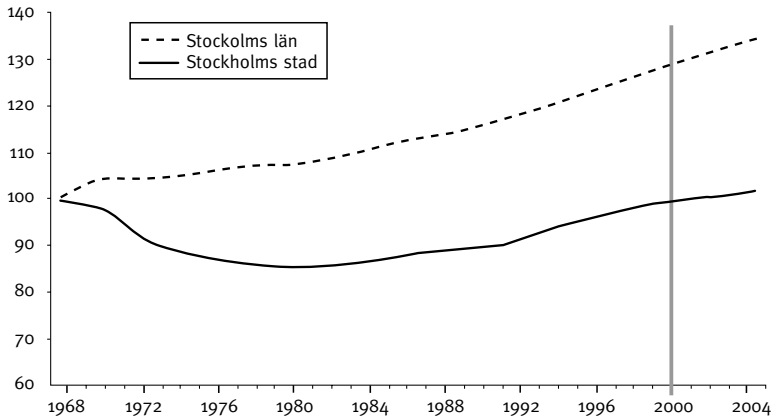
### **Dagens situation – varför fungerar inte bostadsmarknaden?**

Det råder en obalans på bostadsmarknaden för hyresrätter i Sverige som en följd av dagens system att bestämma hyresnivån. På vissa orter råder det stor brist på hyresbostäder samtidigt som andra orter har ett överskott på hyresbostäder. Som nämntes inledningsvis råder det i Stockholm brist på lägenheter. Befolkningen i Stockholms län ökade med



knappt 20 000 personer mellan åren 1999 och 2000, motsvarande siffra för Stockholms stad är 6 700 personer. Det är framför allt under de senaste tjugo åren som befolkningen ökat stadigt i Stockholms län, vilket framgår av diagram 2. Befolkningen väntas också växa de närmaste åren, se prognosen i diagrammet.

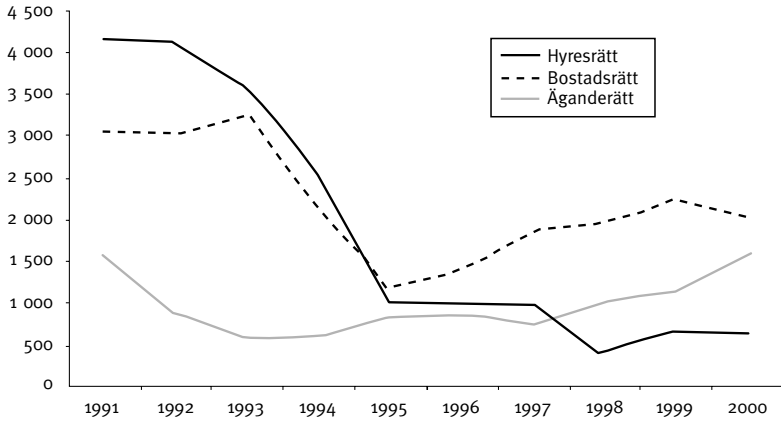
DIAGRAM 2 *Befolkningsutvecklingen i Stockholms län och Stockholms stad åren 1968-2000 samt prognos för åren 2001-2005, index 1968=1000.*



KÄLLA: SCB, Regionplan- och Trafikkontoret.

Bostadsbyggandet har minskat i Storstockholm sedan början av 1990-talet. Under år 2000 färdigställdes det i Storstockholm 4 200 lägenheter i nybyggda hus och av dessa var 15 procent med hyresrätt som upplåtelseform. Diagram 3 på nästa sida, visar antalet färdigställda lägenheter i nyproduktion i Storstockholm mellan åren 1991 och 2000.

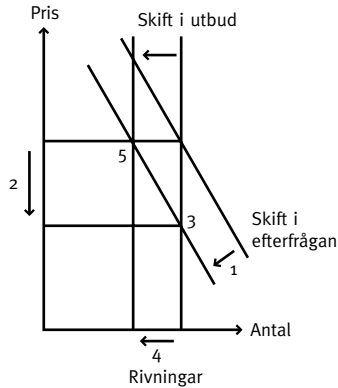
DIAGRAM 3 Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Storstockholm.



KÄLLA: SCB.

I början av 1990-talets lågkonjunktur sjönk priserna på småhus och antalet outhyrda lägenheter ökade. När sedan konjunkturen vände i mitten på 1990-talet steg priserna och antalet outhyrda lägenheter minskade. I regioner med stagnerad tillväxt har bostadsmarknaden dock inte riktigt återhämtat sig till de nivåer som rådde i början av 1990-talet. I vissa städer med svag efterfrågan där det under 1970-talet skedde en stor produktion av bostäder har rivningar blivit allt vanligare. Detta kan illustreras med hjälp av en figur.

FIGUR 1. Vad händer då efterfrågan minskar?



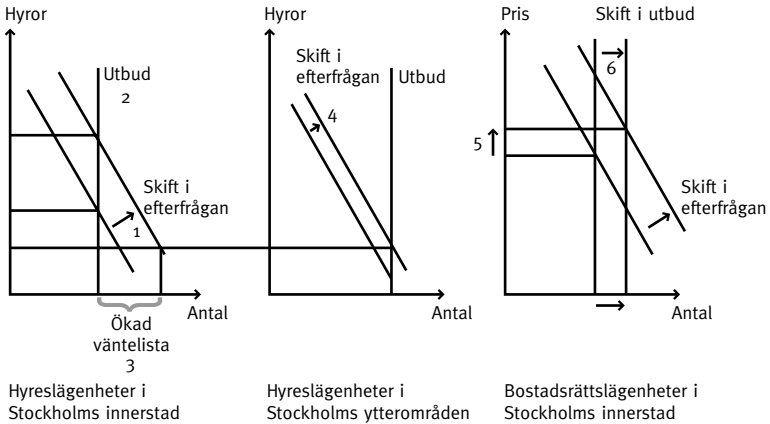
När efterfrågan minskar på grund av exempelvis en befolkningsminskning leder det till en förändring (skift) inåt i efterfrågekurvan, (1). På en marknad som inte vore reglerad skulle priset på varan falla och en ny jämvikt nås. Detta illustreras av punkterna (2) och (3). Det system som i dag används i Sverige för att bestämma hyresnivån ger dock ett mycket litet utrymme för att sänka hyrorna, istället blir rivning ett alternativ för bostadsföretagen, framför allt för de kommunala bostadsbolagen. Detta leder i sin tur till att utbudet minskar (4). Utbudet kommer att minska till dess att en ny jämviktsnivå nås vid den ursprungliga hyran men till en lägre efterfrågan, (5). Drygt hälften av Sveriges kommuner hade en negativ befolkningsutveckling mellan åren 1999 och 2000 och närmare tre miljarder kronor har ”Bostadsakuten” delat ut sedan starten år 1998<sup>4</sup> som bland annat använts för att riva bostadshus.

I tillväxtregioner som till exempel Stockholm är situationen en annan. Efter konjunkturedgången vände småhuspriserna uppåt under 1990-talets andra hälft. Något år efter detta började antalet lediga lägenheter att

<sup>4</sup> Kommunaktuellt.

minska. Den ökande efterfrågan har dock inte drivit fram någon nämnvärd nyproduktion och det har i Sverige inte byggts så lite sedan 1920- och 1930-talen.<sup>5</sup> Det som hänt på Stockholms lägenhetsmarknad kan förenklat beskrivas med hjälp av tre figurer, se nedan.

FIGUR 2. Vad har hänt på Stockholms bostadsmarknad?



KÄLLA: Andersson (2001).

Som nämndes ovan har befolkningsökningen gjort att efterfrågan på hyresrätter ökat, förändring (skift) utåt i efterfrågekurvan, (1), samtidigt har det under senare år byggts mycket lite i Stockholm se vidare nedan. Utbudet kan därför sägas vara oförändrat under en kortare period, (2). Inte minst eftersom det tar tid att bygga bostäder. Som en följd av att utbudet inte svarar mot efterfrågan medför detta att det har uppstått en ökad väntelista på hyresrätter, (3). Samtidigt gör den stora efterfrågan på bostäder att de lägenheter som tidigare var lediga i Stockholms ytterområden nu får hyresgäster, (4). Då utbudet av hyreslägenheter är begränsat blir ett alternativ för många människor att köpa en bostadsrätt. Detta till-

<sup>5</sup> Wigren.

sammans med stor inflyttning av människor med höga inkomster och större inkomstspridning medför att efterfrågan på bostadsrätter ökar vilket leder till att priset på bostadsrätterna stiger, (5). Till skillnad från hyreslägenheterna ökar produktionen av bostadsrätter samtidigt som hyresrätter görs om till bostadsrätter. Detta gör att utbudet av bostadsrätter ökar, (6).

Den stora efterfrågan på hyreslägenheter och det oförändrade utbudet har gjort att det uppstått ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och kontor, en svart marknad av hyreskontrakt, olagliga andrahandsuthyrningar samt sämre underhåll. Bruksvärdessystemet har gjort att den som kommit över en hyresrätt i centralt läge betalar i stort sett samma hyra som en i ett mindre centralt område. I praktiken har denne hyresgäst en tillgång som endast delvis kan realiseras på en svart marknad. Den stora efterfrågan på bostäder gör att betalningsviljan för bostäder i Stockholms innerstad har ökat, vilket både hyresvärdar och hyresgäster insett.

Nedan listas en rad problem mer i detalj som det rådande hyressättningsystemet har kommit att innebära i Stockholm.

### *Svart marknad*

För att få tag på en hyresrätt kan ena parten vara beredd att betala en summa pengar svart för att få förstahandskontraktet på en lägenhet. En person som har ett förstahandskontrakt kan också välja att använda den som betalning vid ett husköp. Enligt Stockholms Fastighetsägareförening uppgick antalet byten till 7 500 i Stockholms innerstad. Av dessa beräknas 3 000 eller 40 procent vara olagliga.<sup>6</sup> Ett byte blir olagligt då ersättning ges för att få den nya lägenheten.

Bostadssituationen i Stockholm har också gjort att andrahandsuthyrningarna har ökat. Stockholms Fastighetsägareförening uppskattar att antalet andrahandsuthyrningar uppgår till 13 200. Även bulvanuthyrning förekommer, det vill säga när fastighetsägaren själv hyr ut en lägenhet i

<sup>6</sup> Stockholms Fastighetsägareförening (1999).

andra hand. En person som väl fått ett förstahandskontrakt i Stockholms innerstad lämnar det ogärna och hyr istället ut sin lägenhet. En uppskattning av Stockholms Fastighetsägareförening gör gällande att en andrahandshyresgäst betalar 60 procent mer i hyra jämfört med förstahandshyresgästen<sup>7</sup>. Skulle bostadsmarknaden fungera bättre skulle sannolikt antalet andrahandshyresgäster minska, då människor inte var lika benägna att ”hålla i” sina kontrakt.

### *Ombildningar av hyreslägenheter och kontor*

I Stockholm har det blivit allt vanligare med att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Att ombilda en hyresrätt i attraktivt läge ger både fastighetsägaren och hyresgästen ett mervärde. Hur stor ombildning som sker beror dock på en rad olika faktorer, bland annat på hur reglerna för ombildning ser ut och prisnivån på bostadsrätter. Regleringen på hyresrättsmarknaden är inte densamma på kontorsmarknaden, som fungerar friare. Detta gör att många hyreslägenheter också har gjorts om till kontor. Detta minskar givetvis utbudet av hyreslägenheter på marknaden och samtidigt minskar också antalet boende i Stockholms innerstad.

### *Sämre underhåll*

Den fastighetsägare som inte kan höja hyran, för att ta hem en vinst av ökad efterfrågan, kan istället försöka spara in kostnader genom att pressa sina utgifter med hjälp av kostnadsänkningar. Det kan han bland annat göra genom att minska underhållet.

### *Något om produktionskostnaderna*

Ett problem att ta fasta på är kostnaden för nyproduktion. Eftersom denna är mycket hög är en tanke med nuvarande system att kostnaden i nyproducerade lägenheter fördelas över hela beståndet. Med rena marknadshyror skulle varje årgång fritt få bära sina egna kostnader. Detta

---

<sup>7</sup> Stockholms Fastighetsägareförening (2000).

skulle kunna medföra att lägenheter med dagens standardnorm endast byggs i mycket exklusiva lägen där betalningsviljan är tillräckligt hög.

Produktionskostnaderna har ökat kraftigt både för produktion av småhus och flerfamiljshus.<sup>8</sup> Mellan åren 1968 och 1995 ökade produktionskostnaderna med 95 procent för flerbostadshus och 38 procent för småbostadshus i reala termer. Ökningarna har skett i två omgångar, från mitten av 1970-talet till början av 1980-talet och mitten av 1980-talet till början av 1990-talet. Även mellan åren 1995 och 1998 har de reala produktionskostnaderna ökat.<sup>9</sup> Produktionskostnadernas ökningstakt ligger högre i Sverige jämfört med Norge, Island och Finland även om hänsyn har tagits till ländernas olika faser i byggkonjunkturen.<sup>10</sup>

En stor del av produktionskostnadernas ökning kan förklaras av ökade reala faktorpriser och förändring i produktens värdeinnehåll.<sup>11</sup> Bostadsmarknaden är dock en marknad som under många år har kännetecknats av regleringar, subventioner och bristande konkurrens. En vanlig uppfattning är också att subventionerna till bostadsföretaget varit kostnadsdrivande. Under den senaste 30-årsperioden har det skett ett antal större förändringar av bostadsfinansieringen.

År 1968 infördes paritetslånesystemet som byggde på regelbundna riksdagsbeslut. Detta system ansågs för komplicerat och ersattes därför år 1975 av ett finansieringssystem som gav vissa byggnadsprojekt en garanterad relativt låg ränta de första åren efter färdigställandet. Skillnaden mellan marknadsräntan och den garanterade räntan betalades av staten. Den garanterade räntan nådde dock till slut upp till marknadsräntan. Systemet har kritiserats för att vara kostnadsdrivande och ersattes därför 18 år senare, år 1993, av det så kallade Danellsystemet. Danellsystemet är en form av räntesubvention. Detta system är dock mer känsligt jämfört

---

8 Produktionskostnaderna består bland annat av byggkostnader, inköp av mark, grundläggning, planering, konsulter, räntor under byggtiden, mervärdesskatt med mera.

9 Wigren samt SOU 2000:44.

10 Wigren.

11 Wigren.

med paritetslånesystemet för hur marknadsräntan förändras. I dag har vi mycket lågt bostadsbyggande och Danellssystemet har inte på samma sätt som det tidigare systemet gynnat bostadsbyggandet.<sup>12</sup>

Dagens problem med höga byggkostnader är inget som införandet av marknadshyror löser. På en väl fungerande marknad skulle däremot en ökad efterfrågan på hyresrätter också leda till ett ökat byggande av hyresrätter. År 2000 byggdes 15 procent av de nybyggda lägenheterna i Storstockholm med upplåtelseform hyresrätt. Dagens system att fastställa hyrorna ger inte något incitament för byggbolagen att bygga hyresrätter. Till detta skall läggas att en hyresgäst i en nyproducerad lägenhet kan få sin hyra omprövad i hyresnämnden.

---

<sup>12</sup> Wigren



## VAD ÄR MARKNADSHYROR?

S yftet med detta kapitel är att öka förståelsen för de olika formerna av system med marknadshyror samt att lyfta fram de ekonomiska och sociala konsekvenserna som olika system för hyressättning kan föra med sig. I kapitlet analyseras de problem som marknadshyror kan lösa och vilka problem ett sådant system skapar.

En viktig förklaring till att ordet ”marknadshyror” har blivit så laddat, och de därtill hörande politiska låsningarna på området, är sannolikt att innebörden av begreppet har blivit så entydigt i meningen ”inga regleringar” – vilket oftast ställs mot någon form av fullständig reglering (i princip dagens system). I själva verket är begreppet ”marknadshyror” inte entydigt. Det finns många mellanlägen mellan en fullständigt reglerad hyra och en fullständigt fri hyressättning, från och med nu i texten benämnt ”rena marknadshyror”.

### **Marknadshyra – inte endast ett system<sup>13</sup>**

I detta avsnitt behandlas de olika former av mer eller mindre fri hyressättning som kan förekomma. Förutom den helt fria hyressättningen –

---

<sup>13</sup> Avsnittet baseras i huvudsak på Lind (2000).

det vill säga inga regleringar alls – finns som antytts flera olika former av tänkbara regleringar.

1. *Rena marknadshyror*

På den helt oreglerade marknaden sätter hyresvärden vilka hyror som helst, både för nya och befintliga hyresgäster.

2. *System med viss reglering för befintliga hyresgäster*

I detta system är hyressättningen fri för alla nya lägenheter och för de kontrakt som omsätts till nya hyresgäster. Även befintliga hyresgäster får räkna med att hyran höjs till marknadshyra. Dock med undantaget att hyran i de befintliga kontraktet måste vara ”skälig”. Vad som är skäligt avgörs helt enkelt av den gällande marknadshyran i närområdet. Om nivån på hyreshöjningen skulle anses vara oskälig prövas detta i domstol. Det torde vara förhållandevis enkelt att beräkna en skälig marknadshyra i respektive område.

3. *Kapning av tillfälliga hyrestoppar*

Här är tanken liksom i systemet ovan endast att skydda den befintliga hyresgästen. Men i detta fall inte endast mot oskäliga hyror, utan även mot hyreshöjningar som kommer av att efterfrågan i området ökar efter det att hyreskontraktet tecknats. Dock inte i all evighet. Istället är tanken att hyresgästen skall få tid på sig att anpassa sin boendesituation eller inkomst. Ett sätt är att med lagstiftning sätta ett tak för hur mycket hyran får höjas per år.

4. *System med starkare skydd för den befintliga hyresgästen*

Tanken här är återigen att skydda den befintliga hyresgästen mot kraftiga hyreshöjningar. Att skyddet är starkare än i fallet ovan beror på att skyddet är obegränsat i tiden. Det vill säga den befintliga hyresgästen får ett skydd mot pristoppar som kommer av efterfrågefluktuationer, dessutom obegränsat i tiden. En möjlig lösning är att

hyran i befintliga kontrakt endast tillåts öka med ett kostnadsindex som innefattar drift- och kapitalkostnader för lägenheten.

5. *Visst skydd även för nya hyresgäster*

Detta system kan vara något av ovanstående för befintliga hyresgäster, men dessutom en möjlighet för nya hyresgäster att få hyran prövad mot en skälighetsnorm. Detta innebär att ingen skall behöva betala mer än en marknadshyra.

6. *Hyresnivå under marknadshyra för samtliga hyresgäster – obegränsat i tiden*

Detta är den starkaste principen för hyresreglering. I praktiken kan den förstås ta sig många olika former. Det svenska systemet är, som framgått tidigare, förhållandevis komplext men kan hänföras till denna kategori. Sambandet mellan utbudet och efterfrågan är i princip urkopplat i detta system – ingen hyresgäst betalar en hyra som motsvarar ett marknadspris (annat än av en slump).

Det förekommer således en rad olika former av hyresregleringar mellan rena marknadshyror och helt reglerade. Det kommande reformförslaget befinner sig i ett mellanläge – i enlighet med beskrivningen ovan. Detta skulle flytta det svenska hyressättningssystemet från den mest reglerade varianten till en modell som ligger mellan ett mycket reglerat system och rena marknadshyror.

**Vilka problem kan uppstå med marknadshyror – och vilka är invändningarna mot dessa problembeskrivningar?**

I princip finns tre problemområden som kan komma att beröras av marknadshyror: besittningsskyddet, segregation och minskad nyproduktion på icke attraktiva orter. Dessa kommer nedan att behandlas.

*Besittningsskyddet*

Rena marknadshyror (det vill säga inga regleringar över huvud taget) kan skapa problem med det så kallade besittningsskyddet.

Besittningsskydd och principen för hur hyror sätts hänger nämligen samman. Förenklat beror detta på att lagen reglerar de skäl som finns för en hyresvärd att säga upp kontraktet med en hyresgäst – ett av dessa skäl är utebliven hyresbetalning. Hyresgäster som kommer efter med hyran kan bli uppsagda av hyresvärderna. Detta innebär i sin tur att i ett system med helt fri hyressättning kan värderna helt enkelt höja hyran tills en icke önskad hyresgäst inte längre kan betala. Nivån på hyran blir ett sätt att kringgå övrig lagstiftning gällande besittningsskyddet.<sup>14</sup>

Bostaden kan också anses vara en förhållandevis speciell vara/tjänst i många avseenden. I teoretiska termer kan detta förklaras av att styrkeförhållandet mellan köparen av tjänsten (den boende) och säljaren (hyresvärderna) är annorlunda än på många andra marknader. Säljaren kan antas vara den betydligt starkare i detta avseende. Sjukvården är en annan marknad där detta brukar antas gälla. I detta fall beror säljarens styrkeövertag på (främst) läkarens informationsövertag, så kallad asymmetrisk information. På bostadsmarknaden har säljarens övertag inte att göra med ett informationsövertag. Det finns många sätt för en hyresgäst att bilda sig en god uppfattning om de faktorer i en bostad som det överhuvudtaget går att rationellt utvärdera. Istället kommer säljarens styrka ifrån det faktum att det är förknippat med stora sociala kostnader att byta bostad. Blir en kund missnöjd i exempelvis en livsmedelsbutik är den en enkel sak att handla någon annanstans. Att flytta innebär däremot att sociala kontaktnät bryts upp, barnen tvingas byta skola etc. Dessutom är det förknippat med mycket praktiska besvär och stora kostnader både i tid och övriga kostnader, som flyttbil, dubbla hyror under övergångsperioder m.m. Av denna anledning brukar bostaden anses utgöra en vara av speciell natur och av denna anledning har ett besittningsskydd för

---

<sup>14</sup> Se t.ex. Lind (2000) för en diskussion om detta.

befintlig hyresgäst skapats i de flesta länder. Hur det är uppbyggt varierar dock (se *En kort internationell utblick*).

Sammanfattningsvis kan således sägas att en viktig tanke med hyresreglering är att stärka besittningsskyddet så att hyresgäster skall slippa de förmodat stora sociala och ekonomiska kostnader som är förknippade med att flytta.<sup>15</sup>

Vad finns då för invändningar mot detta och på vilka sätt kan resonemanget modifieras?

En invändning är att besittningsskydd saknas för dem som äger ett småhus eller en bostadsrätt. Även om det inte finns någon värd som godtyckligt kan vräka hushållet finns andra omvärldsfaktorer som kan innebära att hushåll inte längre kan bo kvar. Fluktuationer på de finansiella marknaderna är en sådan – räntorna kan stiga vilket medför att hushåll faktiskt tvingas sälja sin bostad. En annan, mer aktuell, faktor är fastighetsskatten. I områden där efterfrågan stigit kraftigt stiger priserna och därmed taxeringsvärdena. För en inte obetydlig grupp innebär detta svårigheter att bo kvar. Just ett ökande efterfrågetryck som pressar upp marknadspriser, i fallet med hyresrätter hyran, är ett vanligt argument mot helt avreglerad hyra.

Ett andra perspektiv som tanken om besittningsskyddet bör tillfoga är faktumet att alla hyresgäster inte är lika. För alla är de sociala kostnaderna inte så stora med att flytta. Detta gäller sannolikt ensamstående samt par utan barn. Ett ytterligare antagande är att den sociala kostnaden stiger med åldern. Detta medför att den samhällsekonomiska kalkylen sannolikt ser mycket olika ut beroende av lägenhetens art. För små lägenheter, som oftast efterfrågas av unga (par eller ensamstående) är sannolikt vinsten av minskade sociala kostnader i samband med flytt mindre, jämfört med för större lägenheter där barnfamiljer i större utsträckning bor. Istället kan det vara så att de samhällsekonomiska kostnader, som uppstår i och med att de små lägenheterna är mycket svåra att få tag i (som en följd av

<sup>15</sup> Se Lind (2000) eller Turner/Vedung (1997) samt Andersson (2001) för diskussioner i detta ämne.

hyresregleringen), är stora i förhållande till just vinsterna av besittningsskyddet. Det skulle kräva en betydligt mer omfattande utredning än vad vi här haft möjlighet att utföra för att närmare ta ställning i denna fråga. Men sannolikt gäller att den samhällsekonomiska kalkylen ser olika ut för olika grupper av befolkningen och därmed också för olika lägenhetstyper.

En ytterligare invändning är att nuvarande regleringssystem faktiskt i vissa fall kan förstora de sociala kostnaderna i samband med flytt.<sup>16</sup> Den viktigaste anledningen till att de sociala kostnaderna tenderar att bli så stora är svårigheten att finna en ny bostad i närheten av där man bor. Denna svårighet uppkommer delvis som en effekt av hyresregleringssystemet – på en mer avreglerad marknad skulle en ny bostad i närområdet lättare hittas, om än till högre kostnad i vissa fall (eller som en möjlighet att lätt finna en något mindre och/eller enklare bostad).

En fjärde invändning har att göra med förhållandet mellan säljare och köpare. Bara för att hyresvärden har ett kortsiktigt styrkeförhållande i förhållande till hyresgästen innebär det inte att detta övertag kan utnyttjas på lång sikt. Självklart finns incitament för hyresvärdar att inte få ett dåligt rykte för att dra till sig nya och attraktiva hyresgäster. En marknadsökonomi straffar dåliga säljare – detta torde gälla även för bostadstjänster. Argumentet utvecklas något i Marknadshyror i Stockholm – hur höga blir de?

### *Segregering*

Ett andra problem med marknadshyror i någon form, alltså inte endast den variant som innebär fullständig avreglering, är att det uppstår inkomstsegregering. Ett uttalat syfte med bostadspolitiken har varit att minska segregering. Egentligen är det flera olika politiska ambitioner som är inbyggda i denna strävan. En är helt enkelt tanken att faktumet att människor med olika inkomst bor nära varandra minskar spänningar

<sup>16</sup> Se Förhandlingar Nationalekonomiska föreningen 2000-11-30 i *Ekonomisk Debatt* 2001, nr 2. Se även Bryntesson (2001).

i samhället och på så sätt har ett samhällsekonomiskt mervärde. En annan tanke ligger inom ramen för integrationspolitiken. Invandrare antas snabbare integreras i det svenska samhället om de bor bland svenskfödda. Notera att detta andra huvudargument mot marknadshyror gäller såväl de befintliga kontrakt som dem som tecknas för nya lägenheter eller de kontrakt som omsätts – det vill säga hela hyresmarknaden.<sup>17</sup> Tanken om att minska segregering beroende på inkomstskillnader blir ett argument för en omfattande reglering av hyresmarknaden.

En invändning mot denna typ av argument är att reglerad hyra kanske kommer till rätta med en typ av segregering, den som kommer av att individer och hushåll har olika betalningsförmåga och betalningsvilja – men att en annan typ av segregering kan skapas av en reglerad hyresmarknad.<sup>18</sup>

Denna typ av segregering har att göra med kontakter och tur. Det är en utopi att vem som helst skulle kunna flytta till Stockholms innerstad. Allt färre lägenheter fördelas genom bostadsförmedlingen – i vissa kommuner (till exempel Solna) har den kommunala bostadsförmedlingen helt avskaffats som en följd av att den inte fungerar. Istället har kontakter med hyresvärdar och andra ”viktiga” personer kommit att bli allt viktigare. Det är möjligt att hävda att ett sådant system lätt skapar en segregering som kan vara av allvarigare natur än den som uppkommer av inkomst. Man kan påverka sin inkomst, man kan inte påverka exempelvis sin hudfärg eller familjetillhörighet. Det finns trots allt en betydande inkomströrlighet som medför att individer som i ett skede av livet inte skulle ha råd att hyra i Stockholms innerstad i ett system med marknadshyror, i ett annat skede mycket väl skulle kunna ha den möjligheten.<sup>19</sup> En marknadshyra skapar en typ av segregering men kommer till rätta med en annan.

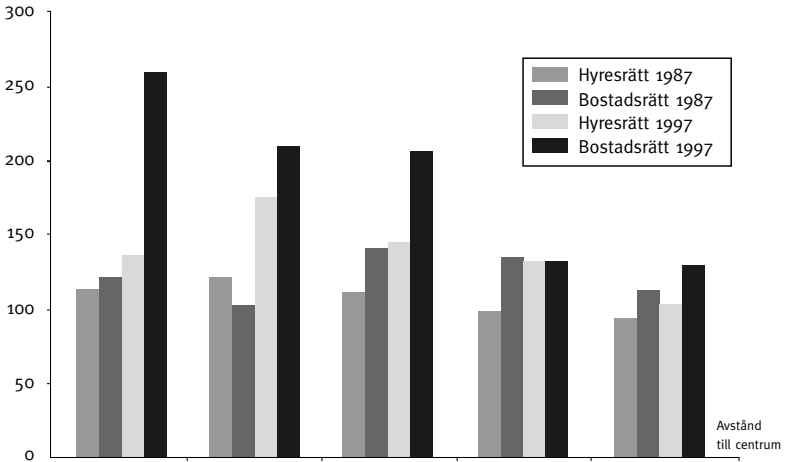
<sup>17</sup> Se Lind (2000) eller Turner (1996) eller Turner (2000).

<sup>18</sup> Se Förhandlingar Nationalekonomiska föreningen 2000-11-30 i *Ekonomisk Debatt* 2001, nr 2.

<sup>19</sup> Se Bergström/Gidehag (2000) för en studie av inkomströrlighet.

En annan invändning, som egentligen är en variant av ovanstående, är att det uppstår något som i litteraturen brukar benämnas infiltrationsproblematik. Tanken är att höginkomsttagare i alla fall, via kontakter, svartköp eller andra metoder, kommer åt de attraktiva hyreskontrakten. Flera studier har gjorts av hur olika hushållstypers inkomst utvecklas över tiden. Nedan redovisas beräkningar av Turner.<sup>20</sup>

DIAGRAM 4 Hushållens inkomster 1987 och 1997 mätt som årlig disponibel inkomst per konsumtionsenhet, i hyres- och bostadsrätter sorterade på avstånd i kilometer från Stockholms centrum.



KÄLLA: (Turner 2000).

Av diagrammet kan tre huvudslutsatser dras. För det första har inkomsterna för dem som bor i bostadsrätt drastiskt ökat under den studerade tioårsperioden. Framför allt i mycket centrala lägen. För det andra har de disponibla inkomsterna ökat för hushållen som bor i hyressektorn – dock inte lika mycket. För det tredje är skillnaderna i disponibel inkomst för dem som bor i hyres- och bostadsrätt på ett avstånd om en, tre och sju kilometer från centrum mycket små. Detta trots att priserna på bostads-

<sup>20</sup> Se Turner (2000).



rätter ökat mycket kraftigt även i dessa områden under den studerade perioden. Målet med minskad inkomstsegregering tycks endast ha uppnåtts i de allra mest centrala delarna av Stockholm.

Ett ytterligare fenomen som brukar framhållas i detta sammanhang är det statistiska perspektivet i analysen ovan. Lägre inkomster i hyressektorn i innerstaden kan till en del sannolikt förklaras av att höginkomsttagarnas (de som bor i bostadsrätterna) barn kontaktvägen får hyreskontrakten.

En tredje invändning är att inkomstsegregering redan förekommer på marknaden för småhus och bostadrätter. I områden med mycket småhus i förhållande till hyresrätter finns redan denna typ av segregation – reglerad hyra kanske bara påverkar på marginalen.

#### *Marknadshyror riskerar att minska nyproduktionen på många orter*

Ett tredje problem som ibland framförs mot marknadshyror är av mer ekonomisk natur. Dagens regelverk sprider ut kostnaden för nyproduktion på hela beståndet. En hyresgäst i ett nyproducerat hus delar kostnaden med dem som bor i det äldre beståndet med låg belåning. I en situation med rena marknadshyror skulle varje årgång till större del tvingas bära sina egna kostnader. Eftersom en kombination av politiska normer för byggkvalitet, omfattande subventioner som skapat ineffektiviteter i bostadsproduktion och bristande konkurrens tillsammans medfört skenande kostnader för att bygga bostäder skulle marknadshyror kunna medföra att betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter endast finns i mycket exklusiva områden.<sup>21</sup> På detta sätt skulle marknadshyror faktiskt kunna minska nyproduktion på många orter i Sverige.

Detta är emellertid ett vidare problem. Orsakerna till att byggkostnaderna blivit så höga att de inte klarar att matcha efterfrågan måste uppvägas av andra politiska åtgärder än hyresregleringssystemet.

Ett argument mot ovanstående resonemang är att det på marknaden för egna hem faktiskt ganska ofta förekommer exempel på att hushåll

---

<sup>21</sup> Se Turner (2001) för ett utvecklande av detta argument, se Wigren (1995) för ett exempel på genomgång av byggkostnadernas utveckling och orsaker därtill.

bygger hus till en kostnad som vida överstiger marknadspriset. För samtliga hushåll som väljer att bygga egna hus i norra Sverige gäller exempelvis att de med största sannolikhet får en kapitalkostnad som vida överstiger kostnaden för att köpa ett färdigt hus. Detta speglar det enkla faktum att boende är en nödvändighetsvara och att betalningsviljan för att erhålla en viss önskad boendestandard är förhållandevis hög.

Dessutom medför alltid en reglerad ekonomi och reglerade priser informationsproblem. Ekonomins signalsystem fungerar inte när priserna (i detta fall hyrorna) är reglerade. Detta kan också ha en begränsande effekt på nyproduktionen.

### *En samlad bedömning*

Sammanfattningsvis tror vi att nuvarande system bäst lyckas att hantera problemet med besittningsskydd. En befintlig hyresgäst kan med dagens system känna sig trygg vad avser snabba hyresstegringar. En betydligt större tveksamhet gäller nuvarande systems möjligheter att hantera det andra problemet – inkomstsegregering. Detta beror i princip på att det nuvarande systemet helt enkelt inte fungerar som det var tänkt: dels av de skäl som ovan nämnts, kontaktsegregering och ”infiltration” av höginkomsttagare, dels av skäl som har att göra med den mycket omfattande svarta marknaden och andrahandsmarknaden i (främst) Stockholm.

Av naturliga skäl är storleken av dessa effekter svåra att uppskatta. Totalt fanns ca 120 000 hyreslägenheter i Stockholms innerstad år 1999. En uppskattning är att drygt 13 000 av dessa hyrs ut i andra hand. Andrahandshyresgästen betalar ofta 60 procent högre hyra än förstahandshyresgästen. Till detta kommer att många lägenheter byts utanför lagens rāmärken – en uppskattning här är att ca 3 000 lägenhetskontrakt byter ägare på detta sätt varje år. Priset på denna svarta marknad har uppskattats till ca 100 000 kronor per rum.<sup>22</sup> Till detta kommer alla de människor som på en mer oreglerad hyresmarknad skulle byta till ett annat boende om de inte riskerade att bli av med ett attraktivt kontrakt.

<sup>22</sup> Se Ljungkvist (1999) och Ljungkvist (1999 b).

Slutsatsen blir att dagens reglering i Stockholms innerstad endast motverkar inkomstsegregering för de grupper med låg inkomst som en gång hade turen att få ett kontrakt och som dessutom väljer att inte genom byte eller andrahandsuthyrning kapitalisera sin tillgång. Något inflöde av nya låginkomsttagargrupper av betydelse är osannolikt.

**Det principiella resonemanget i detta avsnitt kan sammanfattas på följande sätt:**

1. Rena marknadshyror i betydelsen inga regleringar skapar ett problem med besittningsskydd för de hyresgäster som tecknat sina kontrakt. Detta problem bör på ett eller annat sätt hanteras.
2. Oavsett vad man anser om målet att minska inkomstsegregeringen med hjälp av omfattande hyresregleringar finns skäl för att detta inte behöver vara lika centralt som idag. För det första tycks höginkomsttagare även i dagens system i stor utsträckning komma åt de attraktiva hyreskontrakten. För det andra sker detta sannolikt till stor del via olika former av kontakter (eller ren tur) – något som skapar en allvarigare form av segregation eftersom individer kan påverka sin inkomst men knappast sitt kontaktnät. För det tredje uppstår svarta marknader och en omfattande andrahandsuthyrning samt inlåsnings effekter av dagens system.



## EN KORT INTERNATIONELL UTBLICK

S yftet med detta avsnitt är att ge en kort beskrivning av hur hyressättning kan fungera i andra länder. Vi har inom ramen för denna studie inte haft möjlighet att göra en omfattande studie av internationella förhållanden på hyresmarknaden. Tanken med avsnittet är att ge en kortare beskrivning av några andra system än det svenska.

### *Belgien*

Ett ofta refererat exempel är hur hyresmarknaden fungerar i Belgien.<sup>23</sup> Den belgiska hyresmarknaden kännetecknas av stort utbud och mångfald. I Belgien tillämpas en form av marknadshyror som skulle kunna sorteras under den näst minst reglerade kategorin enligt indelningen i avsnittet kring eventuella problem som kan uppstå med marknadshyror (system med viss reglering för befintliga hyresgäster). Eftersom det utbuds lägenheter av olika standard finns det lägenheter på marknaden för alla önskemål och plånböcker. Standard och läge påverkar hyran. På grund av det stora utbudet är det inte svårt att få tag i en bostad och på hyresmarknaden har hyresgäster störst inflytande. Den belgiska hyresmarknaden fungerar följaktligen i princip som vilken annan marknad som helst. Det

---

<sup>23</sup> Beskrivningen av Belgien baseras på *Ekonomisk Debatt* nr 2 2001 och Heister (2000).

är viktigt att notera att redan detta är en stor skillnad jämfört med den svenska bostadsmarknaden. För lägenheter i Sverige är lägesfaktorn extremt viktig för priser på bostadsrätter och för nivån på eventuella hyror. Detta förklaras i sin tur av att bostäder byggs enligt relativt strikta normer i Sverige. De allra flesta bostäder ligger inom mycket snäva ramar vad gäller standard. Detta medför att marknadshyror i Sverige skulle stänga ute betydligt större inkomstgrupper från attraktiva lägen än vad som skulle vara fallet om det fanns en större variation i lägenhetsbeståndet vad gäller standard.

Bostadspolitiken rörande hyresmarknaden i Belgien utgörs i princip av en lag som fastställer standardiserade hyreskontrakt. De standardiserade kontrakten underlättar för båda parter att ingå avtal eftersom dessa minskar osäkerheten. Ett kontrakt mellan hyresvärd och hyresgäst gäller i nio år, därefter måste kontrakten antingen omförhandlas eller förnyas. Under dessa nio år får hyran endast justeras enligt ett index (beskrivs nedan).

Hyran förhandlas fram mellan hyresvärd och hyresgäst när det ursprungliga kontraktet skrivs. De båda parterna sätter därmed hyresnivån – vilket är en ren marknadsprissättning. I normalfallet torde hyresvärderna begära i hyra vad som bedöms möjligt att få ut och hyresgästen är knappast beredd att betala mer än vad som normalt betalas för ett boende med motsvarande standard.

Det finns alltså ingen myndighet eller organisation som föreskriver vilken nivå hyran skall ligga på. Istället är det en myndighet som bestämmer hyresutvecklingen under de nio år under vilka hyran inte omförhandlas. Detta sker i form av ett index som bestäms av den lokala hyresutvecklingen. Den hyra som avtalas i ursprungskontraktet ligger kvar i ett eller två år. Därefter förändras hyran enligt myndighetens index. I praktiken rapporteras nya kontrakt till myndigheten, som sedan räknar ut ett index på hur hyrorna förändras över tiden. Indexet kommer sedan att styra hur den ursprungliga framförhandlade hyran kommer att räknas upp eller ner. Detta innebär att hyran stiger med fluktuationer i efterfrågan men att hyresgästen har ett skydd mot ”oskäligen” hyreshöjningar.

Hyresgästen kan bryta kontraktet med tre månaders varsel. Dock tas en straffavgift ut de första tre åren, tre månadshyror under det första året, två månadshyror under det andra och en månadshyra under det tredje året. Därefter gäller endast tre månaders varsel innan flytt. Hyresvärden har endast uppsägningsrätt vid kontraktsbrott som till exempel vandalisering eller vid utebliven betalning av hyra. Hyresvärden har även möjlighet att säga upp kontraktet om denne själv önskar att disponera lägenheten. I ett sådant fall är uppsägningstiden sex månader. Dessutom är uppsägningen förknippad med skadestånd fastställt enligt lag.

I normala fall gör hyresvärden inga kontroller av den nye hyresgästen vad gäller exempelvis arbete och inkomstförhållanden. De ekonomiska problemen löses istället av två villkor i det standardiserade hyreskontraktet. För det första är hyresgästen skyldig att försäkra bostaden. För det andra måste hyresgästen antingen lämna en bankgaranti eller sätta in en deposition på tre månadshyror på ett särskilt konto. Depositionen återfås då hyresförhållandet upphör efter att man gemensamt synat lägenheten.

För att hålla nere hyrorna ansvarar hyresgästen för bostaden i den mån att den inte utsätts för mer än normalt slitage. Hyresgästen bekostar en kontroll vid inflyttning och vid utflyttning bekostar hyresvärden en besiktning och på så sätt kan man sedan göra upp. Det slitage som förekommit förutom det normala får hyresgästen stå för.

Belgien har således ett förhållandevis marknadsanpassat system för månadshyror. Den huvudsakliga skillnaden i förhållande till vårt reformförslag är att hyresgästen inte har något skydd för hyreshöjningar som kommer av att efterfrågan ökar. Ett motiv till detta är att det belgiska hushållet i genomsnitt sannolikt har lägre sociala kostnader för att inte ha råd att bo kvar. Detta beror i sin tur på att det sannolikt går att hitta en annan billigare bostad utan att behöva flytta långt. Dock kommer denna bostad att ha en lägre standard.

*Norge*

I Norge ser marknaden för hyresrätter väsentligt annorlunda ut än i Sverige.<sup>24</sup> Andelen hyresrätter av det totala boendet är mindre än i Sverige, cirka 24 procent i Norge att jämföra med 40 procent i Sverige. Dessutom utgörs hela 80 procent av hyresrätterna av uthyrningsdelar, rum eller separata lägenheter, i framför allt egna hem. Detta förklaras till stor del av att skattesystemet gynnar privatpersoner som har hyresintäkter – dessa inkomster är nämligen upp till ett visst belopp skattebefriade. De kommunala hyresrätter som finns används främst till personer med speciella behov. Norge har haft ett i princip ett helt oreglerat system för hyressättning under lång tid. Undantaget har varit ett fåtal lägenheter i centrala delar av städer. Nu har en ny lag stiftats som skall medföra marknadshyror i hela beståndet. Hyresgästen erbjuds ett begränsat besittningsskydd under tre år sedan kontraktet tecknats, sedan kan hyran marknadsanpassas igen. Systemet i Norge har lett till kraftigt varierande hyror även inom begränsade områden. I Oslo varierar hyran med en faktor fyra.

Detta antyder, liksom i det belgiska fallet, att variationen i standard på uthyrningslägenheterna är betydligt större än i Sverige.

*USA*

I olika delstater i USA förekommer någon form av reglering. Ofta i form av besittningsskydd. I flera amerikanska städer har detta varit av ett förhållandevis starkt slag. När hyresgästen väl tecknat ett hyreskontrakt till rådande marknadshyra träder en regel in som begränsar hyresökningar som kommer av att efterfrågan ändras. Det finns i andra delar av USA även mindre reglerade former av besittningsskydd där endast tillfälliga hyrestoppar kapas, det vill säga hyresgästen skyddas inte i all oändlighet mot hyresstegringar som kommer av att efterfrågan ökar.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Beskrivningen av det norska systemet baseras i huvudsak på Tufvesson (2001).

<sup>25</sup> Lind (2000).



# MARKNADSHYROR I STOCKHOLM – HUR HÖGA BLIR DE?

**S** Syftet med denna rapport är att ge ett förslag till hur ett reformförslag med mer marknadsanpassade hyror skulle kunna se ut. Det kan då vara av intresse att studera ungefär var marknadshyran kan tänkas hamna. Hur höga hyrorna blir påverkar dock inte det föreliggande reformförslaget, se systemskissen för marknadshyror i Stockholm.

Den första frågan i detta sammanhang är förstås hur hyresstrukturen ser ut i dag. Nedan redovisas detta som hyran i kronor per kvadratmeter och år. Vi redovisar dels resultat från en studie som gjorts 1998 (Anderstig 98) dels beräkningar från egna data. Våra data kommer från Svenska Bostäder AB och är ett slumpmässigt urval av 100 lägenheter i Stockholms innerstad. Detta är naturligtvis ett förhållandevis litet urval. Men hyresnivåerna varierar ytterst lite – så urvalets storlek har en marginell betydelse i sammanhanget.<sup>26</sup> I nedanstående tabell redovisas dessa resultat.

---

<sup>26</sup> Se till exempel Anderstig (1998) för hyror beräknade på fler data.

TABELL 1 *Genomsnittliga hyresnivåer i Stockholms innerstad, kronor per kvadratmeter och år.*

|             | Medelhyra 1998* | Medelhyra 2000** | Förändring 1998-2000 |
|-------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Gamla stan  | saknas          | 898              |                      |
| Vasastaden  | 775             | 955              | 180                  |
| Norrmalm    | saknas          | 796              |                      |
| Östermalm   | 715             | 821              | 106                  |
| Södermalm   | 838             | 833              | -6                   |
| Kungsholmen | 739             | 979              | 241                  |
| Innerstaden | 767             | 880              | 113                  |

\*Anderstig 1998.

\*\*Svenska Bostäder AB samt egna beräkningar.

Hyran har ökat relativt långsamt mellan åren 1998 och 2000. Minskningen på Södermalm kan troligtvis hänföras till mätfel. I genomsnitt har hyrorna i innerstaden ökat med ca 14 procent, enligt dessa data. Detta kan relateras till priset på bostadsrätter där ökningen varit ca 90 – 100 procent motsvarande period.<sup>27</sup> Omsätts siffrorna ovan till månadshyror kan det konstateras att en normalstor trea om 80 kvadratmeter kostar ca 5 900 kronor att hyra i Stockholms innerstad. För alla som varit inblandade i, eller på annat sätt är insatta i, bostadsrättsaffärer de senaste åren framstår denna månadskostnad som mycket modest för ett sådant boende. Vid en enkel ögonblicksbild verkar hyran i Stockholms innerstad ligga långt under marknadshyran. Vid en jämförelse av hyresnivåerna utanför Stockholms innerstad är skillnaderna också små. Medelhyran 1998 var till exempel 744 kronor per kvadratmeter och år i Flemingsberg, 682 kronor i Farsta Strand eller 778 kronor i Rågsved.

Frågan är vad vi kan säga om var nivån på marknadshyran skulle hamna när mer vedertagna metoder använts. I princip beskriver litteraturen tre sätt att försöka mäta marknadshyrans nivå. Ett sätt är att med hjälp av enkätundersökningar fråga människor vad de skulle vara beredda att betala för att bo i ett viss område. Ett andra sätt är att utgå från vad

<sup>27</sup> Data från ”Bjurfors”.

som betalas på den svarta hyresmarknaden. Ett tredje sätt är att utgå från bostadsrättsmarknaden.<sup>28</sup> Av den litteraturgenomgång som gjorts i samband med framtagandet av denna studie framgår att den tredje metoden, att utgå från bostadsrättsmarknaden, är den i särklass mest använda.

En undersökning som analyserar hyrorna på den svarta marknaden är den tidigare refererade (Ljungkvist 1999 b). Denna gjordes visserligen inte i syfte att analysera eventuella marknadshyrors nivå, men den kan ändå vara användbar som en utgångspunkt. Studien visade som tidigare nämnts att andrahandshyran ligger i storleksordningen 60 procent över den som kontrakteras på den ordinarie förstahandsmarknaden.

Då studier som baseras på bostadsrättsmarknaden är de i särklass vanligaste och vi dessutom bedömer dessa som mest tillförlitliga är det dessa studier som utgör utgångspunkt för ett resonemang om var nivån på marknadshyror kommer att hamna. Dessa studier kommer i de flesta fall fram till att marknadshyrorna i Stockholm skulle hamna på en ännu högre nivå än vad som ovan refereras.

Principen bakom studier utgående från bostadsrättsmarknaden är att utgå från avgiften på en bostadsrätt och köpeskillingen. Den senare omvandlas till en kapitalkostnad med en viss ränta. Månadshyran på en bostadsrätt beräknas sedan som avgiften till föreningen plus kapitalkostnaden per månad. Nästa steg är att använda denna månadshyra som en förklarad variabel och ekonometriskt skatta den som en funktion av ett antal övriga variabler. De förklarande variablerna skiljer sig mellan olika studier. Exempel är fastighetens ålder, andel hyresrätter i området, avstånd från stadens centrum, andel höginkomsttagare med mera. Den ekonometriska ansatsen ger sedan att hyran ökar med  $x$  kronor per km närmare centrum, med  $y$  kronor med en ökad andel höginkomsttagare och så vidare. Sedan justeras helt enkelt de faktiska hyrorna i hyreslägenheterna i respektive område upp med resultatet från dessa skattningar. Olika studier gör detta på olika detaljnivå. De två studier som vi funnit

---

<sup>28</sup> Se till exempel Lind (2000).

mest aktuella och som vi nedan baserar våra resultat på är Anderstig (1998) och Turner (2000).<sup>29</sup>

På ett övergripande plan ter sig denna metod tilltalande. Marknaden för bostadsrätter är en fungerande marknad för något som framstår som ett nära substitut för hyreslägenheter. Det finns dock flera invändningar och svårigheter med metoden.

En fråga gäller vilken ränta som väljs för att omvandla köpeskillingen till en kapitalkostnad. Ofta utgår dessa studier från en ränta på fyra procent. Ju högre ränta som väljs desto högre blir kapitalkostnaden och desto högre blir den beräknade marknadshyran. En faktor talar för att räntan om fyra procent kan vara en överskattning. Bostadsrätten ägs av köparen – ofta för den med sig en avkastning. Hyresrätten för inte med sig någon avkastning på satsat kapital – detta gör att hyran på en hyresrätt är en ren kapitalkostnad. I Anderstigs studie faller de skattade marknadshyrorna kraftigt när hänsyn tas till att bostadsrätten kan ge avkastning åt köparen.

En annan faktor talar i motsatt riktning. Nämligen att ett köp av en bostadsrätt på motsvarande sätt kan utgöra en risk för satsat kapital – åtminstone på kort sikt.<sup>30</sup> I sin huvudberäkning antar Anderstig att dessa båda faktorer tar ut varandra.

Ett ytterligare problem med en metod som utgår från bostadsrätter är att denna skulle kunna överskatta hyresökningen som en följd av att priset på bostadsrätter skulle kunna falla när utbudet av lägenheter som handlas på en marknad ökar. Detta skulle kunna vara fallet. Men vi ser flera faktorer som talar för att hyresnivåerna vi nedan redovisar skulle ha överskattats av denna anledning. Det är visserligen sant att utbudet av lägenheter på marknaden skulle öka. Men det blir sannolikt också effekter på efterfrågesidan, eftersom det i dag finns grupper som inte vill köpa bostadsrätt men som ändå gärna skulle vilja bo centralt. Dessa grupper

<sup>29</sup> För en äldre studie med samma metod se Turner (1996).

<sup>30</sup> Något som talar emot detta är att det rör sig om just en kortsiktig risk. Enligt Bjurfors har priserna på bostadsrätter i Stockholm aldrig fallit i ett sjuårsperspektiv. Det vill säga den som behållit sin bostadsrätt i minst sju år har aldrig hittills förlorat pengar.

kan i dag inte komma över en hyresrätt. Om möjligheten plötsligt uppstod skulle de sannolikt attraheras av att hyra i ett centralt läge. Som exempel på en sådan grupp kan nämnas tillfälligt anställda, eller höginkomsttagare som flyttar till Stockholm ”på prov”. För det andra tillförs bostadsmarknaden nytt kapital med vårt förslag – eftersom de sittande hyresgästerna kompenseras för hyreshöjningen. Detta kapitalinflöde kommer att kunna användas av dem som vill byta från hyresrätt till bostadsrätt men som idag inte har råd. Effekten kan jämföras med den som kommit av den kraftiga omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter den senaste tiden. Detta har medfört att de som haft hyresrätter gjort stora kapitalvinster som kunnat användas på bostadsrättsmarknaden. Effekterna på priset för bostadsrätter har också varit i princip opåverkat av dessa ombildningar trots att utbudet ökar.<sup>31</sup> För det tredje kan visserligen priserna i Stockholms innerstad förefalla höga – men i ett internationellt perspektiv framstår de som mer modesta för att vara i ett lands knutpunkt och huvudstad. Det är troligt att priserna på lång sikt kommer att drivas på av en fortsatt inflyttning av främst höginkomsttagare och en ökad inkomstspridning.<sup>32</sup>

Till detta kommer, som redan nämnts, att hyresrätten faktiskt kan anses innefatta ett inslag av lyx då hyresgästen i princip helt slipper ansvar. Det är fullt möjligt att detta är någonting som bostadskonsumenterna är beredda att betala för.

En faktor som talar för att Anderstigs studie underskattar effekten på hyrorna är att hans datamaterial baseras på tidsperioden 1987 – 1:a kvartalet 1998. Detta innebär att han inte fångar upp den kraftiga uppgång i priserna som varit fallet de senaste åren. Dessutom är den baserad på utropspriser (annonser i Dagens Nyheter). Ofta avviker slutpriset väsentligt uppåt från utropspriset.

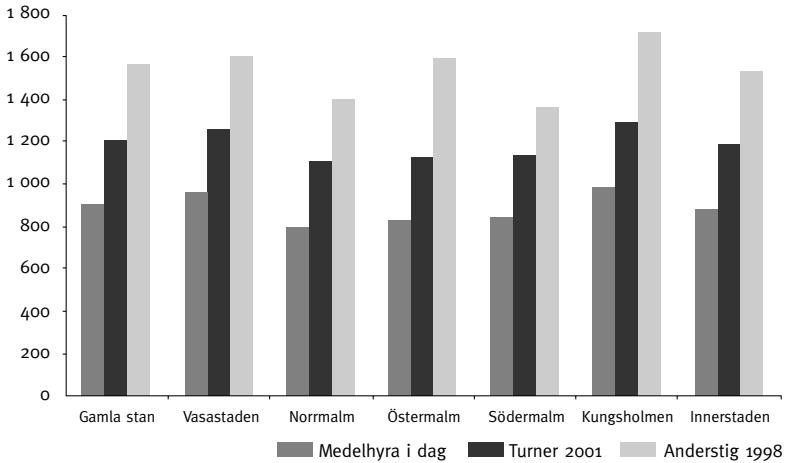
Nedan presenteras vår prognos för marknadshyrornas nivå. Beräk-

31 Se statistik från Bjurfors eller Svensk Fastighetsförmedling, intervju med Bjurfors.

32 Se Bergström/Gidehag (2000) för en diskussion om tendenser i inkomstspridningen.

ningarna baseras på resultaten av Turners och Anderstigs studie för att utifrån aktuella genomsnittshyror beräkna nivån på de framtida marknadshyrorna. Vi har utgått från de genomsnittshyror som vi beräknat från Svebo-statistik i tabell 1 och räknat upp hyrorna med de ökningarna som är fallet i de ovan refererade studierna. Eftersom Turner inte redovisar effekter i olika stadsdelar utan endast för hela innerstaden använder vi denna ökning i alla områden. Anderstig har en mer detaljerad beräkning, men ändå inte exakt vår uppdelning i tabell 1. För de områden som saknas i Anderstigs beräkningar (Gamla stan och Norrmalm) har vi använt hans genomsnitt för hela innerstaden.

DIAGRAM 5 Beräknad marknadshyra i olika stadsdelar i kronor per år och kvadratmeter med Turner (2000) och Anderstig (1998) som utgångspunkt.



Som framgår av diagram 5 handlar det om mycket kraftiga höjningar – enligt Anderstig om cirka 100 procent i vissa stadsdelar. För innerstaden som helhet i storleksordningen drygt 70 procent.

Sammantaget gör vi bedömningen att de ovan redovisade studierna ger en förhållandevis god uppfattning om vilken nivå marknadshyran skulle hamna på om hyressättningen skedde i en budgetningsprocess, som vi

ovan föreslagit. Utan att exakt uttala oss om nivån bedömer vi att Turners och Anderstigs resultat utgör ett rimligt intervall för storleksordningen på marknadshyrornas nivå.

Det är dock viktigt att notera att föreliggande reformförslag egentligen inte påverkas av vilken nivå på marknadshyrorna i praktiken blir. Statistiskt får dessa kraftiga ökning av hyran stora förmögenhetseffekter för fastighetsägarna. I grunden bestäms priset på en fastighet av det diskonterade nuvärdet av alla framtida hyresintäkter. En höjning av hyresnivån med i storleksordningen 60 – 100 procent kommer därför att få mycket stora effekter på hyresfastigheternas värde. I ekonometriska studier av hyresfastigheters värde bestäms priset på en hyresfastighet av en mängd olika variabler som avståndet till centrum, exploateringsgrad, skattesats i kommunen, andel med universitetsutbildning med mera. I särklass viktigast för värdet på en fastighet är emellertid nivån på hyresintäkterna. Turner har beräknat en så kallad multiplikator om 4. Detta innebär att en kronas hyresökning per år höjer fastighetens värde med 4 kronor, allt annat lika. För vårt förslag är det inte nödvändigt att exakt ange ökningen på fastigheternas värde. Låt oss bara konstatera att hyresökningar i den storleksordning som beskrivs i diagram 5 skulle påverka värdet på hyresfastigheter mycket kraftigt.<sup>33</sup>

Grundprincipen med vårt förslag, som presenteras i nästa avsnitt, är att fastighetsägarna får tillgodogöra sig denna värdestegring om den kommer via omsatta kontrakt eller via nyproduktion. Däremot tillfaller den del av värdestegringen som kommer från att befintliga kontrakt får marknadshyra de hyresgäster som idag har dessa kontrakt.

---

33 Se exempelvis Turner (1998) för en ekonometrisk analys av hyresfastigheters värde.





# MARKNADSHYROR I STOCKHOLM – EN SYSTEMSKISS

Rapportens tidigare delar har strukturerat och beskrivit problemet på bostadsmarknaden i landet som helhet och i Stockholm i synnerhet. I detta avsnitt skisseras ett reformförslag som vi bedömer skulle kunna lösa delar av problematiken. Förslaget går ut på, vad vi kallar, en mjuk övergång till marknadshyror, vilket också varit vårt uppdrag. Innebörden i detta är förenklat att de nuvarande hyresgästerna inte skall hamna i ekonomiskt trångmål som en följd av kraftigt stigande hyror. Förslaget för hyressättning kan ses som ett förslag för hela Sveriges bostadsmarknad – men våra exempel och konsekvensanalys utgår från Stockholms innerstad och dess närområden. Helt enkelt därför att det är detta som legat inom studiens ram.<sup>34</sup>

De utgångspunkter som ligger till grund för vårt förslag är de som framgick tidigare (Vad är marknadshyror?) och som kan sammanfattas på följande sätt:

---

34 Det skulle också kunna vara så att en friare hyressättning på andra marknader än Stockholm kräver en rad kompletterande reformer som en följd av att byggkostnaderna är så höga att efterfrågan är liten, eller obefintlig, om varje ny årgång marknadsmässigt skall bära sina kostnader. Se problembeskrivningen för en genomgång av hur dagens system fördelar byggkostnader vid nyproduktion på hela beståndet. Detta har legat utanför studiens ram.

- Mycket tyder på att dagens lägenhetsbestånd i de attraktiva områdena fördelas efter kontakter och dylikt, vilket måste vägas mot mer renodlad inkomstsegregering som marknadshyror kan skapa.
- Det finns tecken på att dagens system dessutom i stor utsträckning misslyckas med att stävja inkomstsegregeringen på flera sätt: dels genom att höginkomsttagare (eller höginkomsttagares barn) ofta kommer åt de attraktiva kontrakten – dels genom en omfattande svart marknad och andrahandsuthyrningar.
- Nuvarande system medför liten (eller obefintlig) nyproduktion, bristande underhåll och en omfattande omvandling till bostadsrätter.

Det är viktigt att ha i minnet att ett införande av en mer marknadsanpassad hyressättning inte i ett slag kan lösa alla problem på bostadsmarknaden. Marknadshyror kan effektivare fördela det befintliga beståndet av hyresrätter, minska incitamenten för omvandling av hyresrätt till bostadsrätt, öka incitamenten att underhålla hyresfastigheter i centrala lägen och i vissa områden stimulera nyproduktion av hyresfastigheter. Däremot finns andra strukturella problem som en lösning med friare hyressättning inte lika lätt löser. Det rör inte minst problemet med höga produktionskostnader vilket försvårar nyproduktion av hyresrätter på mindre attraktiva orter (se fotnot<sup>23</sup>). Denna typ av problem måste lösas med andra metoder – och området ligger utanför denna studies ram. Till detta kommer att införande av en mer marknadsanpassad hyressättning minskar möjligheten att uppnå minskad inkomstsegregering.

I princip är det två konkreta problem som ett system med mjuk övergång till marknadshyror har att hantera:

1. Hur skall hyresgäster med befintliga kontrakt skyddas mot de hyresstegringar som blir följderna av införande av marknadshyror i Stockholms innerstad?
2. När systemet väl är i full funktion – hur löses då besittningsskyddet för de hyresgäster som tecknat hyreskontrakt?

Nedan behandlas dessa båda frågeställningar var för sig. Egentligen tillkommer även ett tredje problem, de som idag hyr i andra hand kommer med stor sannolikhet att bli uppsagda då kontraktssinnehavaren kan realisera sin tillgång (se vårt förslag om kompensation). Vi väljer emellertid att bortse från detta problem.

### **Ett kompensationsförslag för nuvarande hyresgäster**

I detta avsnitt behandlas frågan om hur nuvarande hyresgäster skall kompenseras. Det vill säga det första konkreta problemet med att införa marknadshyror som inledningsvis nämndes ovan. Det har legat utanför denna studies ram att exakt behandla vilka lagändringar som måste till för ett sådant förslag. Som beskrivits tidigare är nuvarande system för hyressättning relativt komplext. I princip handlar det om att bryta upp den kollektiva hyresförhandlingen mellan hyresgäster och fastighetsägare med allmännyttan som norm. Sannolikt sker detta lättast genom att ändra hyresförhandlingslagen.

#### *Varför skall nuvarande hyresgäster kompenseras?*

Självklart kan denna grundläggande fråga vara på sin plats – varför över huvud taget kompensera de nuvarande hyresgästerna? Det finns flera skäl till detta.

Det första har att göra med de argument som berördes i diskussionen kring marknadshyror i samband med besittningsskyddet. Bostaden är inte vilken vara som helst – det skulle vara förknippat med stora sociala kostnader om människor som en följd av stigande hyror tvingades bort från sina hem.

Det andra har att göra med det offentliga systemets trovärdighet. Sverige har ett mycket stort offentligt åtagande som spänner över vida fält, från bidragssystemet till omfattande subventioner samt regleringar av olika marknader. Detta påverkar självfallet människors livsval och ekonomiska prioriteringar. Lovar staten exempelvis generösa pensioner kommer människor att spara mindre. Då är det förstås inte helt lätt att

plötsligt minska pensionerna radikalt. Förändringar av de offentliga systemen bör ta största möjliga hänsyn till omställningskostnader.

På motsvarande sätt kan nuvarande system för hyressättning ses som en sorts kontrakt med medborgarna. Många i Stockholms innerstad har sannolikt, även om de kanske skulle ha ekonomiskt utrymme att betala väsentligt högre hyror, inrättat sina liv på ett eller annat sätt efter dagens system. Det är därför inte självklart att man kan genomföra stora förändringar i något av systemen utan att ta största möjliga hänsyn till dem som får stå för omställningskostnaderna.

Det tredje skälet är mer pragmatiskt – det är helt enkelt politiskt omöjligt att genomföra marknadshyror utan att ta hänsyn till dem som sitter på befintliga kontrakt.

#### *Hur utformas kompensationen?*

I detta avsnitt behandlas den del av vårt reformförslag som berör problemet med hur marknadshyror bör införas. Som redovisades ovan innebär införandet av marknadshyror med stor sannolikhet högre hyresnivåer. En svårighet är då hur personer med dagens kontrakt skall kompenseras. Reformförslaget sammanfattas i texttrutan nedan.

#### **Denna del av reformen består i sin tur av tre delar:**

- Marknadshyror införs för alla nyproducerade lägenheter.
- Marknadshyror införs i alla kontrakt som omsätts.
- Marknadshyror införs även i befintliga kontraktssituationer, givet att en spärregel kan avtalas bort, men nuvarande hyresgäster kompenseras.

Vi tror att en effektiv metod för att sätta marknadshyror i de två förstnämnda fallen är en annons- och budgivningsprocess. Det vill säga samma typ av system som idag tillämpas för egnahem och bostadsrätter. Den tredje komponenten kommer nedan att behandlas.

Vår tanke för hur detta skall gå till är att en form av spärrlag instiftas vad gäller de befintliga kontrakten. Dessa hyror får bara höjas i takt med inflationen (eller annat kostnadsindex) fram till dess att kontraktet omsätts på naturlig väg. Då bjuds kontraktet ut i en budgivningsprocess så som beskrivits tidigare. Denna spärrlag kan dock åsidosättas av ett kontraktsförfarande mellan hyresgästen och hyresvärden. Dessa kan frivilligt komma överens om att upphäva spärrlagen. I de allra flesta fall kommer hyresgästen i detta fall att kräva ekonomisk kompensation. Hur stor denna blir varierar från fall till fall. För några hyresgäster kanske en mindre kontantsumma som möjliggör husköp någon annanstans i landet räcker. För andra hyresgäster, de som är mycket intresserade att bo kvar på just den aktuella adressen, kommer dock en mer normbaserad ersättning (se nedan) att vara aktuell. Eftersom detta sker lagstiftningsvägen är det inte sannolikt att hyresgästen utsätts för påtryckningar att acceptera marknadshyra utan kompensation. Med spärrlagen ges hyresgästerna en stark position gentemot hyresvärden.

Normen för hur stor kontantersättningen blir utgår rimligen från det diskonterade nuvärdet av den framtida hyreshöjningen. Detta utgår i sin tur från hushållets förväntade livslängd. I vårt huvudförslag gäller nämligen spärregeln under resten av hyresgästens livstid.<sup>35</sup> I detta förfarande får hyresgäströrelsen en ny och kompletterande roll genom att bistå sina medlemmar med att beräkna dessa normer. Kommer fastighetsägaren och hyresgästen inte överens löper hyreskontraktet på med nuvarande nivå på hyran (i reala termer).

---

35 Givetvis kan detta modifieras så att spärregeln endast gäller i exempelvis tio år.

**Så kompenseras nuvarande hyresgäster:**

1. Spärrlag mot hyreshöjningar som överstiger inflationen (eller annat kostnadsindex) i befintliga kontrakt.
2. Möjlighet för hyresgästen och hyresvärden att åsidosätta denna spärregel med ett frivilligt och ömsesidigt kontrakt.
3. För att hyresgästen skall skriva på ett sådant kontrakt krävs sannolikt ekonomisk kompensation – hur stor denna skall vara är en del av den frivilliga överenskommelsen.
4. Dock kommer med största sannolikhet de flesta fall sluta med att hyresgästen erhåller en ersättning baserad på en norm som utgörs av det diskonterade nuvärdet av de framtida högre hyresbetalningarna.
5. Hyresgäströrelsen bistår sina medlemmar att beräkna denna norm.

*Hur stora kan ersättningarna bli – hur ser incitamenten ut?*

För att exemplifiera storleksordningen på de normberäknade kompensationsnivåerna har vi i tabell 2 genomfört en sådan beräkning. Vi har utgått från den genomsnittliga årshyran år 2000 i lägenheter av olika storleksordning (tabell 1). Därefter har dessa hyror räknats upp till en marknadshyra med den genomsnittliga ökningen i innerstaden om 74 procent från Anderstigs studie (se ovan). Den differens, hyreshöjning, som då faller ut har omräknats till ett nuvärde med räntan fyra procent. Vi har genomfört beräkningen för två tidshorisonter – en där hyresgästen kan förväntas bo kvar i 10 år och en där hyresgästen kan förväntas bo kvar i 20 år.

TABELL 2 Beräkningar av normer för kontant ersättning vid marknadshyror till hyresgäster som innehar reglerade hyreskontrakt idag.

| Antal rum | Dagens årshyra | Beräknad årshyra<br>vid marknadshyror | Hyresökning/år | Nuvärde 10 år | Nuvärde 20 år |
|-----------|----------------|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| 1         | 35 657         | 62 044                                | 26 386         | 214 059       | 358 590       |
| 2         | 51 646         | 89 863                                | 38 218         | 310 041       | 519 378       |
| 3         | 71 745         | 124 837                               | 53 092         | 430 706       | 721 515       |
| 4         | 85 625         | 148 988                               | 63 363         | 514 030       | 861 100       |
| 5         | 93 024         | 161 862                               | 68 838         | 558 446       | 935 505       |
| 6         | 103 332        | 179 798                               | 76 466         | 620 328       | 1 039 169     |

De hyresgäster som mest gynnas är de unga med en stor lägenhet. Av tabellen kan exempelvis utläsas att ett hushåll som haft turen att erhålla en femrumslägenhet idag betalar en genomsnittlig hyra om 93 000 kronor per år och att en marknadsanpassad hyra skulle bli i storleksordningen 69 000 kronor högre per år. Om detta hushåll har en förväntad kvarvarande bostadstid om 20 år blir den kontanta ersättningen för att acceptera ett kontrakt som häver spärregeln 936 000 kronor.

Vi bedömer att både hyresgästen och hyresvärden har starka incitament att frångå dagens hyresnivåer med detta reformupplägg. Hyresvärden har mycket att tjäna på att få ut lägenheterna i beståndet till marknadsprissättning. Även om kontantersättningen till hyresgästerna uppgår till ökningen på fastighetens värde, gäller detta till *dagens* nivå på marknadshyra. I ett senare skede kan marknadshyran mycket väl stiga och är lägenheten då kvar i det gamla systemet mister fastighetsägaren denna värdestegring. Dessutom är nivån på kontantersättningen beroende av hushållens ålder. Det är inte för alla hushåll som hyresvärden måste betala stora belopp. Dessutom tillförs hyresvärden en förmögenhetsökning även initialt i den mån det finns kontrakt som skall omsättas eller vid nyproduktion.

För hyresgästen är incitamentet tydligt. Denne sitter idag på en tillgång som inte kan realiseras annat än på en svart marknad. Med införandet av

marknadshyror blir det plötsligt möjligt att realisera tillgången. Väljer hyresgästen att inte ta emot kontant ersättning kommer kontraktet i framtiden åter att tillfalla hyresvärden – som då kan hyra ut lägenheten till rådande marknadshyra. Hyresgästen går i ett sådant scenario helt miste om vinsten. Detta faktum medför att hyresgästen sannolikt i många fall faktiskt är beredd att acceptera en lägre ersättning än hela nuvärdet av hyreshöjningen.

### **Besittningsskyddet i det nya hyressystemet**

Som nämnades inledningsvis i detta avsnitt måste en reform med syfte att införa marknadshyror hantera två problem. Det ena har berörts ovan, skall de hyresgäster som sitter på de reglerade kontrakten kompenseras – och i så fall hur? Det andra har med besittningsskyddet att göra i enlighet med vad som diskuterades när vi beräknade hur höga marknadshyror kan komma att bli i Stockholm. Hur skall hyrorna kunna ändras i de kontrakt som en hyresgäst ingått med hyresvärden i det nya systemet? Det är denna fråga som kort skall beröras i detta avsnitt.

Vad det i princip handlar om är att välja en balans mellan hyresgästens trygghet och hur fritt marknaden skall fungera.

Vi delar den normala uppfattningen i litteraturen att bostaden är en förhållandevis speciell vara och att det råder ett annorlunda styrkeförhållande mellan säljare och köpare än på många andra marknader. Däremot finner vi det viktigt att påpeka att alla normala marknadsmekanismer för den sakens skull inte behöver vara frånvarande. Då och då förekommer i litteraturen om bostadsmarknaden jämförelsen med avregleringen av taximarknaden, vilken brukar tas till intäkt för problemet med att oseriösa aktörer kan slå sig in på en marknad som är oreglerad. Men denna analys haltar. Självklart finns oseriösa taxibolag – men vårt intryck är ändå att marknaden mognat och att kunder som vill åka säkert till marknadsmässigt pris idag väljer något av de kända taxibolagen.

Denna normala utsällningsprocess borde ha förutsättningar att fungera även på bostadsmarknaden. Rimligtvis finns starka incitament för fastig-



hetsägare att inte få ett rykte om sig som oseriös i termer av ockerhyror, dåligt underhåll eller allmän oberäknelighet. Inte minst i ett system med marknadshyror. På marknaden för bostadsrätter finns en mycket stor variation mellan lägenheter inom samma område och till och med mellan lägenheter i samma fastighet. På motsvarande sätt är det lätt att se att marknadshyran kommer att kunna variera högst väsentligt i inner-staden med omnejd. Självklart finns ett starkt incitament i ett sådant system för hyresvärdar att ”sköta sig”.

Detta till trots menar vi att ett reformförslag för införande av marknadshyror ändå bör innefatta någon form av besittningsskydd – inte minst eftersom hushåll som skaffat ett hyreskontrakt gärna skyddar sig mot stora hyreshöjningar som kommer av ett starkt förändrat efterfrågetryck. Dessutom är det förstås inte säkert att ovan nämnda mekanism fungerar till fullo.

Mot bakgrund av vårt tidigare resonemang om att olika hushåll sannolikt har olika stora sociala kostnader för att flytta är en rimlig lösning möjligheten att binda hyran på olika lång tid. Denna bindning skulle sannolikt innefatta viss rörlighet av hyran, men inom ett begränsat intervall. Det skulle exempelvis för ett mindre och ungt hushåll inte alls vara nödvändigt att binda hyran, vilket skulle ge en lägre hyra. För ett annat hushåll (äldre med barn) skulle det kunna vara intressant att binda hyran för en betydligt längre tid. Hyran kommer då att bli något högre eftersom fastighetsägaren bygger in en riskpremie för uteblivna hyresintäkter i de fall marknadshyran skulle stiga. Systemet skulle påminna om bankernas bundna lån.<sup>36</sup>

Nästa fråga är om marknaden själv skulle leverera dessa lösningar eller om det krävs lagstiftning. Utan att helt ta ställning i denna fråga tror vi att det är tillräckligt att allmännyttan går före och inrättar ett system med möjlighet att binda hyran för de hyresgäster som vill. Konkurrensen kommer då att tvinga fram en sådan lösning även bland övriga fastighetsägare.

---

<sup>36</sup> Eftersom bindningen sker inom ett intervall är kanske likheten som störst med lån med räntetak.

Här kan till exempel en myndighet få en uppgift i att övervaka kostnaderna för att binda hyran och också som rådgivare åt hyresgäster i dessa frågor, kanske i samarbete med olika hyresgästorganisationer.

### **Sammanfattning av reformförslaget**

Således kan vår reformskiss sammanfattas enligt följande:

1. Hyressättningen görs fri på hela marknaden – hyror sätts på varje enskilt objekt via ett budgivningsförfarande. Sannolikt sker detta genom att ändra i hyresregleringslagen.
2. För dem som innehar de idag reglerade kontrakten införs dock en spärregel som säger att hyran bara får öka i en årlig takt som motsvarar ett kostnadsindex, förslagsvis KPI.
3. En frivillig möjlighet att för hyresvärden och hyresgästen avtala bort spärregeln införs. Detta sker i de fall hyresvärden är villig att ersätta hyresgästen för hyreshöjningen som blir följden av att anpassa hyran till marknadsnivå. Storleken på ersättningen bestäms av den tid hushållet kan förväntas bo kvar och hur stor hyreshöjningen blir – normer för detta kan till exempel utvecklas av en myndighet, till exempel Boverket.
4. I det nya systemet blir det möjligt för hyresgästen att på frivillig väg på olika lång tid binda hyran inom ett intervall. Här kan hyresgästföreningen få en normgivande roll.

# LITTERATURFÖRTECKNING

**Andersson R, [2001]**, *”Hyresregleringen och stadsbyggandet”*, Ekonomisk Debatt, årg 29, nr 2, s 129-138.

**Anderstig C, [1998]**, *”Mot marknadshyror i Stockholm? Analyser baserade på data från bostadsrättsmarknaden”*, Inregia AB.

**Bergström F och Gidehag R, [2000]**, *”Utjämningspolitiken och dess effekter på inkomstutjämnningen och inkomströrligheten”*, SAE.

**Bryntesson B [2001]**, *”Bostadsmarknaden – Allt utom marknad”*, Timbro 2001.

**Franzén, M och Sandstedt E, [1981]**, *Grannskap och stadsplanering, om stat och byggande i efterkrigstidens Sverige*, Almqvist & Wiksell International, Stockholm.

**Heister P, [2000]**, *”Bostäder istället för bostadspolitik”*, Svensk Tidskrift, årg nr 5-6.

**Kommunaktuellt**, [2001], ”Lövdén beredd ge miljarder till bostadsbolagen”, nr 28, s 5.

**Lind, H**, [2000], ”Bostadshyror och rimligheten, om behovet av en ny hyresreglering”, Bjärnums Tryckeri, Bränum 2000.

**Ljungkvist, T**, [1999], ”Rapport om olagliga lägenhetsbyten”, Stockholms Fastighetsägareförening, Stockholm.

**Ljungkvist, T**, [2000], ”Hyra i andra hand – vinnare och förlorare”, Stockholms Fastighetsägareförening, Stockholm.

**Förhandlingar Nationalekonomiska föreningen 2000-11-30**, ”Prisbildningen på bostadsmarknaden” Ekonomisk Debatt, årg 29, nr 2, s 146-168.

**SOU 2000:44**, *Från byggsekt till byggsektor*, betänkande från byggkostnadsdeligationen.

**Tufvesson H**, [2001], ”En liten Norgehistoria”, Stockholms fastighetsägareförening.

**Turner B**, [1996], ”Effekter av en marknadsanpassad hyra”, Reprint series No 9, Institutet för bostads- och urbanforskning, 1996.

**Turner B**, [1998], ”Vad bestämmer hyreshusens överlåtelsepriser? En ekonometrisk analys av prisbildningen andra halvåret 1995 till och med första halvåret 1997”, LMV- Rapport 1998:6, Institutet för Bostadsforskning vid Uppsala universitet och Lantmäteriverket.

**Turner B**, [2000], ”Lägeshyror på hyresmarknaden – en jämförelse med bostadsrättsmarknaden”, Bilaga 2, SOU: 2000:33.

**Turner, B, [2001],** *”Varför byggs det så lite där efterfrågan är som störst”*, Ekonomisk Debatt, årg 29, nr 2, s 117-127.

**Turner, B och Vedung E, red, [1997],** *”Bostadspolitik för tjugonde århundradet – Återtåg och nya värden”*, Meyers.

**Wigren R, [1995],** *”Byggekostnader och bostäder – Teori och metod samt en empirisk analys av utvecklingen 1968 - 1991”*, Meyers 1995.

