



LUNDS UNIVERSITET

Ekonomihögskolan

Den informella marknaden för hyresrättskontrakt i Sverige

En undersökning av hur den svarta hyresrättsmarknadens existens skapar vinnare och förlorare

Författare: Tobias Karlsson

Kandidatuppsats HT-2020 NEKH02

Nationalekonomiska Institutionen

Handledare: Andreas Bergh och Fredrik Kopsch

2021-01-11

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Abstract	3
Sammanfattning	4
1. Inledning	5
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Syfte.....	5
1.3 Metod.....	6
1.4 Avgränsningar.....	7
2. Hyresmarknaden	7
2.1 Stockholmsregionen.....	9
2.2 Svensk hyressättning.....	11
2.3 Systematisk hyressättning.....	13
2.4 Hyresreglering.....	14
3. Svart bostadsmarknad	15
3.1 Aktörer.....	15
3.2 Kartläggning av den illegala handeln.....	16
3.3 Handel av hyreskontrakt.....	17
3.3.1 Oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare.....	18
3.3.2 Skenbyte.....	18
3.3.3 Köp av hyreskontrakt via överlåtelse.....	19
3.3.4 Köp av inneboendekontrakt.....	20
3.3.5 Köp genom skenseparation.....	20
4. Resultat	21
4.1 Varför uppstår den svarta hyresrättsmarknaden?.....	21
4.2 Fastighetsägarna Stockholm.....	22
4.3 Hyresgästföreningen.....	24
4.4 Vinnare och förlorare.....	26
4.4.1 Vinnare.....	26
4.4.2 Förlorare.....	28
4.5 När är den svarta marknaden rättvis?.....	31
5. Analys	33
6. Slutsats	36
Källförteckning	38

Abstract

Sweden has a significant rental sector with about a third of the total number of households rented out. The intention of the rental market should be that it is accessible to all people in society, regardless of nationality or income. The general mediation of rental apartments today is through a queuing system, which in Stockholm shows that a queuing time can be up to half one's life. The alternatives to obtaining a tenancy will thus be an informal market with free price formation, more specifically illegal trading of tenancy contracts through transactions on a black market. First- and second-hand contracts are transferred to a counterparty in an unlawful manner, exchange of apartments or subletting in second-hand. The supply of rental apartments does not meet the demand that exists in the market and as people see opportunities to make money from an illegal trade, criminal activity is spreading.

The aim of this thesis is to examine the informal rental market, its extent and problems and how the existence of the black rental market can contribute to the creation of potential winners and losers. The categorization of who is meant by winner and loser in that sense, can thus be clarified according to what households' overall housing preferences are. Winners with today's system can, given that the transactions are voluntary, be those who are involved in the transactions and those who are given opportunity to fulfill their preferences in the market. Conversely, losers are not given the opportunity to fulfill their preferences. The question that must therefore be addressed is how to identify what possible inputs there are to fulfill their preferences by the existence of the black market. The thesis also intends to study when it is considered that the black market is fair through two moral-philosophical orientations on justice, egalitarianism and libertarianism. The interpretations of what is considered fair, moral or ethical in the Swedish rental market are quite different. To clearly understand the crime, the essay will present the typical actors and what the typical forms of trading in tenancy contracts are. It will be discussed whether there are alternatives for those actors who act compared to those who choose not to act, as the acceptance of acting unethically and breaking the law has grown. If there are to be fewer winners and losers, measures must be taken to reduce the illegal trade in tenancies.

Sammanfattning

Sverige har en betydande hyressektor med ungefär en tredjedel av det totala antalet hushåll som hyrs ut. Hyresmarknaden avskikt ska vara att den är tillgänglig för samtliga människor i samhället oberoende av nationalitet eller inkomst. Den allmänna förmedlingen av hyresrätter är idag genom kösystem, vilket i Stockholm visar att en kötid kan vara uppemot halva ens livstid. Alternativen till att få tag på en hyresrätt blir således en informell marknad med fri prisbildning, närmare bestämt illegal handel av hyresrättskontrakt genom transaktioner på en svart marknad. Första- och andrahandskontrakt överläts till en motpart på ett lagstridigt sätt genom byte av lägenheter eller andrahandsuthyrning. Utbudet av hyresrätter möter inte den efterfrågan som finns på marknaden och allteftersom människor ser chanser till att tjäna pengar på en illegal handel, breder den brottsliga verksamheten ut sig.

Syftet med denna uppsats är att undersöka den informella hyresrättsmarknaden, dess utsträckning och problematik samt hur existensen av den svarta hyresmarknaden kan tänkas bidra till skapandet av potentiella vinnare och förlorare. Kategoriseringen om vem som menas med vinnare och förlorare i den bemärkelsen, får därmed klargöras enligt vad hushållens samlade bostadspreferenser är. Vinnare med dagens system kan, givet att transaktionerna är frivilliga, vara de som är inblandade i transaktionerna och som i största mån får möjlighet att uppfylla sina preferenser på marknaden. Omvänt blir det för förlorarna som inte får möjlighet att fullgöra sina preferenser. Frågan som följaktligen ska bemötas är hur man kan identifiera vilka möjliga ingångar det finns för att fullgöra sina preferenser via den svarta marknadens existens. Uppsatsen avser likaledes att studera när det anses att den svarta marknaden är rättvis genom två moralfilosofiska inriktningar om rättvisa, egalitarism och libertarianism. Tolkningarna till vad som anses som rättvist, moraliskt eller etiskt på den svenska hyresmarknaden är tämligen olika. För att tydligt förstå brottsligheten kommer uppsatsen presentera de typiska aktörerna och vilka de typiska formerna av handeln med hyresrättskontrakt är. Det kommer avhandlas om det finns alternativ för dem aktörer som agerar jämfört med dem som väljer att inte agera, eftersom acceptansen att agera oetiskt och bryta mot lagen har vuxit. Om både vinnarna och förlorarna ska bli färre, krävs det att åtgärder vidtas för att minska den illegala handeln av hyresrättskontrakt.

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige räknat för 2019, finns det cirka 4,7 miljoner hushåll där andelen småhus med äganderätt står för 40,1 procent. Hyressektorn står för en mindre del, där är andelen hushåll i flerfamiljshus med hyresrätt uppskattas till 28,3 procent. Andelen hushåll i flerfamiljshus med bostadsrätt är 20,5 procent enligt SCB (2020). Prisbildningen på den svenska hyresrättsmarknaden är idag reglerad genom bruksvärdesprincipen. Hyran får inte vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga med hänsyn till bruksvärdet, då anses nämligen inte hyresnivåer som skäliga (Boverket, 2011). Med regleringen har vissa påföljder skapats: bostadsbrist bestående av långa köer och kötider, en kontroversiell fördelning av Sveriges bostadsbestånd och lägre produktion av nya hyresrätter (Eklund, 2016). Genom detta har det utvecklats en informell marknad med fri prisbildning där handel av hyresrättskontrakt sker illegalt via transaktioner på en svart marknad. Svarthandeln är stor och det är svårt att kvantifiera värdet av marknaden men studier av Fastighetsägarna (2006) visar att endast i Stockholm omsätts det cirka 1,2 miljarder kronor årligen. I takt med att olika aktörer ser chanser till att tjäna pengar på en illegal handel, råder detta omfattande problem i högsta grad.

Samtidigt ökar bostadsbristen främst i Stockholm, där utbudet av bostäder inte möter den efterfrågan som finns på marknaden. Underskottet av hyresrätter bromsar även rörligheten på arbetsmarknaden samt för de nyutexaminerade studenterna som får anställningar i huvudstaden men som tvingas enligt tre scenarion: tacka nej, agera på en svart marknad eller köpa bostadsrätter som kräver större kapital. Tillgängligheten är därmed begränsad och det skapar en ond cirkel när moralen att agera på en svart marknad ökar. En fullt fungerande bostadsmarknad är betydelsefull för att kunna säkerställa tillväxt och samhällsutveckling i rätt riktning (Boverket, 2011).

1.2 Syfte

Syftet med denna uppsats är att undersöka den informella hyresrättsmarknaden i Sverige, dess omfattning och problematik. Det är samtidigt betydelsefullt för uppsatsen att studera när det

anses att den svarta marknaden är rättvis. Här är huvudsyftet att applicera två relativt disparata moralfilosofiska inriktningar om rättvisa, närmare bestämt egalitarism och libertarianism. Det övergripande syftet med uppsatsen är att klargöra och ge svar på om den svarta marknads existens skapar några särskilda vinnare och förlorare? För att nå fram till uppsatsens syfte är det av betydelse att även belysa vilka åtgärder som bör vidtas för att minska den illegala handeln av hyresrättskontrakt, av anledningen att kunna nå en fungerande hyresmarknad i Sverige.

1.3 Metod

Arbetets ordning och struktur utifrån metodvalen kommer genom arbetets gång utgå från en signifikant teoretisk ansats. För att uppnå syftet avser uppsatsen att ge en djupdykande inblick i den svarta hyresrättsmarknaden utifrån flera perspektiv. Uppsatsens första del tillämpar en överblick på hur den svenska hyresmarknaden ser ut idag. Vidare redogörs varför den svarta hyresrättsmarknaden uppstår enligt en jämförelsepunkt med prisreglering och hur utbud-efterfrågekurvan påverkas av hyresregleringar. För att tydligt kartlägga vilka som agerar på den svarta marknaden, kommer följaktligen de typiska aktörerna och de typiska formerna av handeln med hyresrättskontrakt att presenteras. Andra delen ger en tydlig förklaring hur och vilka som definieras som potentiella vinnare och förlorare, för att kunna karaktärisera dessa i sammanhanget. Tillsammans med det kommer alternativ till den svarta marknaden diskuteras, vad hen har för andra alternativ än att delta på en svart marknad eller under andra regelverk. För att få fastighetsägarperspektivet har således en intervju gjorts med Fastighetsägarna i Stockholm och för att även beakta en motpart, har en intervju gjorts med Hyresgästföreningen.

Eftersom en svart marknad är illegal, kommer en rättviseaspekt inkluderas för att analysera när den svarta hyresrättsmarknaden anses som rättvis. Det appliceras med två åtskilda moralfilosofiska inriktningar om rättvisa, närmare bestämt egalitarism och libertarianism. Om den svarta marknaden är rättvis eller åtråvärd är därmed vägledande i detta avseendet. För att fullgöra uppsatsens syfte samt ge svar på de frågeställningar, identifieras och diskuteras även vilka åtgärder som bör vidtas för att stävja den svarta marknaden. Det ska tilläggas att arbetet med den informella marknaden är endast en del av helheten som kräver förändring för att uppnå en fungerande hyresmarknad.

1.4 Avgränsningar

Affärerna av hyresrättskontrakten sker och omsätts huvudsakligen i storstäderna samt i attraktiva områden med bostadsbrist. Främst växer den svarta marknaden i Stockholm så valet av region för uppsatsen och dess avgränsning blir därför detta området. Huvudsakligen omfattar uppsatsen handeln med hyreskontrakt av förstahandskontrakt då de är främst dessa som omsätts på marknaden. Andrahandskontrakt nämns och inkluderas i problematiken om den svarta hyresrättsmarknaden men i betydande mindre omfattning. Generellt sett ligger svårigheterna med att studera svarta marknader i bedömningen hur stora marknaderna är eftersom dem är dolda och saknar omfattande statistik. Samtidigt är den informella marknaden för hyresrättskontrakt under ständig utveckling och i takt med aktuella aktörerna gömmer sig samt utredningarna mot dessa brott är både få och svåra att utreda, ökar också dess problematik med att undersöka marknaden. Bedömningen av hur troliga diverse konsekvenser av ett handlingsalternativ utfaller, blir därmed svåra att skilja och insamling av data från den svarta marknaden blir därmed tvivelaktig. Det åligger nämligen en risk att inte få betryggande korrekta uppgifter av de samlade bostadspreferenser och således en av orsakerna till varför uppsatsen varken är enligt en kvalitativ eller kvantitativ undersökning.

2. Hyresmarknaden

Sverige har en omfattande hyressektor där omkring en tredjedel av det totala antalet hushåll hyrs ut idag. Hyresmarknaden är ämnad att vara tillgänglig för samtliga i samhället oberoende av nationalitet eller inkomst. Allokeringen av hyreslägenheter är åtskilliga och således kommer några alternativ att presenteras. En av de allmänna och vanligaste förmedlingen av hyresrätter är idag genom ett kösystem. De som har längst kötid och som söker en vakant lägenhet får därmed lägenheten som förmedlats genom kösystemet. Vissa tänker långsiktigt och väljer därmed att ställa sig i kön för att i framtiden kunna ha nytta av den. Det är oftast de mer inarbetade hushållen som gör det då de har mer kapital samt chans att nå en attraktiv hyresrätt. Vidare kan lägenheter fördelas genom illegal handel av hyreskontrakt. Aktörer som agerar köpare kan tänkas värdera hyresrätten högre än vad personen som står i bostadskön skulle göra. På så vis kan den illegala handeln av hyreskontrakten vara ett mer effektivt sätt för att komma över en lägenhet och ett hyresavtal, än vad det skulle vara om personen valde att ställa sig i bostadskön. I takt med

att prisregleringen håller nere hyran under jämviktsnivån, kommer följaktligen värdet på hyreskontraktet ha ett syfte att därmed handlas på en svart marknad. Svarthandeln kräver kontakter, likaså kan det tänkas behövas kontakter för att kunna nå en hyreslägenhet. Oberoende av bostadskön och dess väntetid sker det att fastighetsägare väljer att fördela vakanta lägenheter till personer de känner. Det sker att fastighetsägare väljer hyresgäst utifrån uppfattningen om vad andra ska tycka om den nya hyresgästen eller troligheten att de kommer betala sin hyra. Återkommande sker det också att hyresrätter fördelas genom att förturer finns för särskilt bestämda grupper. För de som bor innanför det kommunala bostadsbeståndet i Stockholm, förekommer det att en intern byteskö finns och på så vis får förtur. Detta för att i huvudsak minska de potentiella sökanden som annars hade uppstått. Till exempel förekommer det i de flesta städer med universitet eller högskolor, att studenter har förturer till de studentbostäder som finns tillgängliga. I dessa fall råder således en kö, att de studenter som stått i kön längst tilldelas lägenheten. Fördelning genom förtur används även för inkomst i det avseendet då vissa sociala bostäder fördelas till de med inkomster som understiger en viss nivå. Det är även benämnt som "social housing" och förekommer huvudsakligen i andra länder. Inkomstvariabeln kan både innebära att ett inkomsttak eller inkomstgolv sätts för de som är ansedda att få förtur på lägenheterna. Varför detta systemen finns är just för att kunna begränsa de potentiella sökanden som tidigare nämnts (Kopsch, 2020).

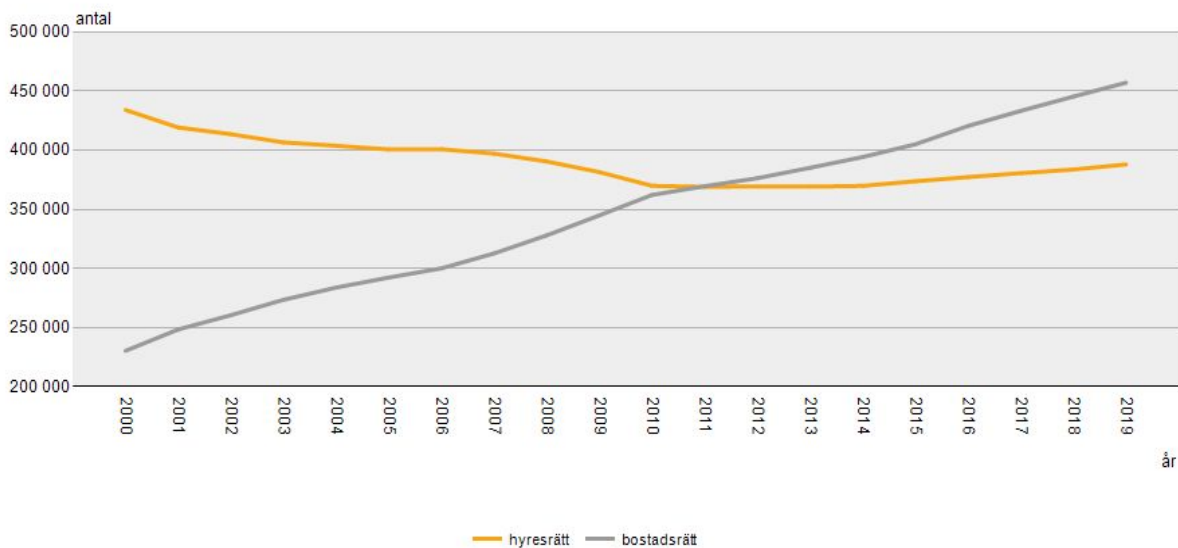
Bostäder är hållbara och kapitalintensiva varor, byte av bostad är därmed förknippat med höga transaktionskostnader. Ändamålen med att hyra sin bostad är således olika utifrån bostadspreferenser och livssituation. En del hushåll klarar inte av de kapitalkrav som krävs för att äga sin bostad samt en del har inte ett särskilt långt boendeperspektiv. Hyresmarknaden bör därför se till att möjliggöra tillgänglighet i form av bostäder för de inblandade. Exempelvis behöver de studenter som väljer högskolor och universitet på annan ort en lägenhet att hyra under sin studietid. Vissa andra behöver en tillfällig lösning för sin livssituation på grund av att man eventuellt har nytt arbete på annan ort eller efter en separation. Alternativet att köpa en bostadsrätt när man har en kort tidshorisont för sitt boende, är samtidigt associerat med högre finansiell risk i förhållande till om man ska hyra för samma period. Jämsides med dessa grupperna finns det de som har en längre tidshorisont för sitt boende men på grund av diverse faktorer inte kan köpa sin bostad. Det kan vara faktorer som att kapitalet inte täcker de krav som

krävs för att köpa eller att man inte blir beviljad lån av banken på grund av för låg inkomst (Kopsch, 2019). Det finns därmed skäl till att människor väljer att bosätta sig enligt hyresmarknaden. Det är dessutom både lättillgängligt att säga upp sitt kontrakt och flyttprocessen in eller ut blir desto mer flexibel.

2.1 Stockholmsregionen

Sett till Europa så är Stockholm en av de storstadsregioner som växer snabbast för tillfället. Det bor idag cirka 2,2 miljoner invånare i Sveriges huvudstad och sedan en prisreglering infördes har både bostadskön och kötider ökat (Dagens Nyheter, 2019). Utbudet av huvudsakligen hyresrätter möter inte den efterfrågan som finns på marknaden. Diagrammet nedan visar hur bostadsrätter har ökat och hyresrätter som minskat i Stockholms län de senaste 20 åren. Förutsatt att ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter fortsätter, torde utvecklingen fortgå.

Antal lägenheter efter upplåtelseform och år. Stockholms län.



Källa: SCB

Sedan 2000-talets början har antalet hyreslägenheter i regionen minskat med över 100 000 jämfört med ökningen av bostadsrätter som uppskattas till över 250 000 lägenheter för samma tidsperiod. Enligt SCB (2019) är andelen hyresrätter 43 procent och andelen bostadsrätter 57 procent av bostadsmarknaden. För 2019 summering så förmedlade Bostadsförmedlingen i

Stockholm den största siffran historiskt sett, över 15 000 bostäder. Vid årsskiftet stod närmare 670 000 i bostadskön och den genomsnittliga kötiden för hyresrätter uppmättes till cirka 10,5 år. Noterbart är att den kortaste kötiden var endast en månad för en studentlägenhet och 35,8 år för den längsta kötiden gällande en vanlig hyresrätt. Genom den allmänna bostadskön förmedlas hyresrätter både via Bostadsförmedlingen och delar av den privata hyressektorn men de har större frihet och är inte bunden till att följa den allmänna bostadskön (Bostadsförmedlingen, 2019).

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUF5 2050, beräknar att antalet invånare kommer att stiga med uppskattningsvis 50 procent. Det innebär i siffror att Stockholms invånare kommer att öka till cirka 3,4 miljoner. Enligt de mål som satts upp, behövs cirka 22 000 bostäder byggas per år för att kunna mäta sig med befolkningstillväxten som är beräknad att ske i regionen (Region Stockholm, 2020). Historiskt sett skedde en avsevärd inflyttning till storstäder under 50- och 60-talet, främst till Stockholm vilket fick politikerna att agera genom statliga stöd och det historiska miljonprogrammet (Region Stockholm, 2020). Från denna tidsperiod kan man genom en historisk tillbakablick se att en stor andel av både flerbostadshusområden och småhusområden byggdes under dessa åren i främst centrala delarna i Stockholm. Dessa nuvarande bostäder minskar i takt med den ombildning som sker från hyresrätt till bostadsrätt och att det generellt byggs få hyresrätter i Stockholm för tillfället (Länsstyrelsen, 2019). Ombildningen på lägenheterna medför att de rör sig från en reglerad till en oreglerad marknad, som på så vis påverkar fastigheternas värde (Region Stockholm, 2020).

Enligt Boverket för 2019 skedde för femte året i följd, förändringar i allmännyttans bestånd för Storstockholms region. I det nio av Stockholms samtliga 26 kommuner, ökade beståndet med 2100 bostäder och cirka 300 såldes under samma period. Bara Stockholms län stod för uppemot en femtedel av av alla allmännyttiga bolags nyproduktion (Boverket, 2020). Vidare så av de beståndet som såldes ändrades tre fjärdedelar till bostadsrätter. I Stockholms stad slutfördes cirka 1300 bostäder, en ökning från 2018 med 600 bostäder. Samtidigt förvärvades mer än 200 bostäder inkluderat de ombyggnationer som skedde. Enligt statistikrapporten för 2019, mynnade hyresförhandlingarna inom region Stockholm ut i ett ramavtal 2018 om en höjning med 2,35 procent. Beräknat på en hyra om 7000 enligt Fastighetsägarna, blev höjningen 164,50 kr. Med

undantag av lägenheter i ett visst antal fastigheter med normhyror som översteg 1800 kr/kvm, blev höjningen 1,85 procent (Hyresgästföreningen, 2019).

2.2 Svensk hyressättning

Periodvis har vi i Sverige haft hyresreglering och den första uppkom år 1917 då första världskriget pågick. Hyrorna skulle därefter bestämmas centralt och regleringen ansågs som strikt. Bakgrunden till detta var främst att man såg produktionen av bostäder minskade som därmed kunde bidra till att marknaden kunde få hyreshöjningar som skulle vara oskäligen. Hyresregleringen avskaffades således år 1923, tiden därefter var sansad och inga specifika ändringar gjordes för hyreslagen. 1942 var det däremot dags igen för en strikt reglering för de samhällen där man såg att befolkningstillväxten var som störst efter kriget och att man behövde till med samma reglering som den första. Allokeringen var enligt principerna att lägenheterna fick en grundhyra, som var överensstämmande med den hyran som hyresrätten medfört den 1 januari 1942. Hyresstegringar tilläts efter vissa faktorer men med tiden fanns det stöd för att vissa fastighetsägare hade höjt hyrorna och på så vis dragit nytta av systemet. Som tidigare hyresreglering skedde vissa mindre reformer men med tiden avvecklas den och år 1978 hade den helt avskaffats. Under tiden hade en ny hyreslagstiftning växt fram, där bruksvärdeshyror skulle leda till en justering av strukturen för hyresmarknaden (Kopsch, 2019).

Bruksvärdessystemet växte fram mot en marknadsanpassning med en friare hyressättning. Den grundläggande uppfattningen var att bruksvärdet skulle motsvara hyror på en bostadsmarknad i jämvikt på lång sikt. Hyresreformens syfte var att hyresgästerna skulle ha tryggt besittningsskydd där de skyddas mot kortvariga förändringar i utbud och efterfrågan. Enligt lagstiftningen skulle därmed hyresnivån mellan parterna hyresvärd och hyresgäst få bestämmas fritt. På grund av besittningsskyddet var hyresgästen i behov av en gräns för hyran vid eventuella omförhandlingar. Den hyresgäst som innehade ett kontrakt, skulle ha rättighet till att kunna omförhandla eller förlänga avtalet om hen så önskade. Syftet med förhandlingsläget var just i detta avseende för att skydda hyresgästen för plötsliga hyreshöjningar som var oskäligen. En hyresvärd skulle därmed inte kunna kräva att en hyresgäst skulle flytta innan hyreshöjningarna hade undersöks mot jämförbara lägenheter. Vidare år 1978 kom hyresförhandlingslagen vilket bidrog till rätten att förhandla kollektivt, då den tidigare hyresregleringslagen saknade

avtalsfrihet. Hyresgäster hade nu rätt till att fritt förhandla med hyresvärderna och i vissa fall fick de hjälp av en hyresgästorganisation, såsom Hyresgästföreningen som finns i Sverige idag. Hyresförhandlingslagen applicerades sedan på förstagångshyror, nämligen den hyran som tidigare avtalats när en hyresrätt för första gången upplåtits till en hyresgäst. Senare under 1985 ändrades hyresförhandlingslagen och hädanefter skulle samtliga förstagångshyror inkluderas i förhandlingen. De fria förstagångshyrorerna avreglerades därmed för varenda lägenhet som inkluderades i förhandlingen. Samma avreglering skedde för de privata hyresvärdarna. Hur då hyresförhandlingslagen faller ut i jämförelse och koppling till bruksvärdet, är att jämförelselägenheter i prövning av bruksvärde endast får komma från beståndet av lägenheter som ligger under förhandlingsordning. Bruksvärdesprövning görs i princip endast när hyresförhandlingen inte faller väl ut och då ska bruksvärdeshyran prövas mot en lägenhet där förhandlingen inte misslyckats. (Kopsch, 2019).

Relationen mellan hyresvärderna och Hyresgästföreningen blir extra viktig i Sverige, då de bestämmer så gott som de flesta hyrorerna. Trots detta system, resulterar det att hyrorerna ligger under jämviktsnivån. Det har skapats efterfrågeöverskott på hyresrätter och vidare konsekvenser har blivit en ökad bostadsbrist. Det som en gång i tiden var tänkt som en avreglering har således inte lett till att hyresnivåer är i jämvikt. Grundtanken med bruksvärdessystemet och dess jämförelse med likartade lägenheter, påverkas av att det följer ett värde där hyror förhåller sig till likvärdiga hyror. På så vis blir det att hyrorerna placerar sig under jämviktsnivån. Hyresförhandlingslagen och bruksvärdet är inte de man hade hoppats på när man införde dem, framförallt för att de inte mynnat ut i en marknadsanpassning på hyresstrukturen som den var avsedd att göra. Att det råder en situation där hyresmarknaden är under jämvikt, kan vara effekten av att dagens hyresstruktur inte värderar lägenheterna korrekt enligt bruksvärdet. För 20 år sedan ansåg man att den tänkta lägesfaktorn som användes, påverkade att de attraktiva lägenheter blev prissatta under jämvikt samtidigt som hyran blev högre än vad en marknadsbedömning skulle ha medfört för de mindre centralt eftertraktade lägenheterna. Om det således fortlöpte, kunde bruksvärdessystemet se till att andelen hyresbostäder i attraktiva områden minskade. Detta eftersom det satte fart på ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter samt etablerade incitament för en illegal handel med hyreskontrakt (SOU, 2000:33).

Dagens hyressättning kännetecknas även av att det finns ett antal diverse metoder för att faställa hyresnivåer. I nyproducerade hyresrätter har hyresvärden ett alternativ om att förhandla med Hyresgästföreningen om det som kallas presumtionshyror. Om en hyra ska presumeras det vill säga förutspå vara skälig, är om vissa kriterier är uppfyllda oberoende av att en jämförelse av bruksvärde behövs göras (Sveriges Allmännytt, 2020). Bakgrunden till systemet är att hyrorna för jämförbara lägenheter, skulle kunna vara högre under en kortare period för att på så vis väga upp för produktionskostnader som de belastas med. Hyran får således avvika från bruksvärdeshyra under 15 år för att täcka dessa kostnaderna. Utöver det finns dessutom något som kallas "egensatta" hyror. Det innebär att fastighetsägaren själv sätter en hyra för bostaden. Denna hyra kan dock närsomhelst komma att prövas av hyresnämnden på hyresgästens begäran. De är trots det vanligare än presumtionshyror i nyproduktion, troligen för att fastighetsägare vet ungefär vilka nivåer de får hålla sig kring (Kopsch, 2019).

2.3 Systematisk hyressättning

Hyressättningsmodellen infördes i maj 2019 efter en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen och Stockholms stads tre kommunägda bostadsbolag. Bakgrunden till införandet var främst i att den rådande hyressättningen inte ansågs som principfast samt inte fullt integrerad med huvudstadens förutsättningar. Modellen benämns Stockholmshyra och huvudsyftet är att skapa en enhetlig och transparent modell för att jämlika hyresrätter ska ha överensstämmande hyror inom ramarna för den gällande lagstiftningen. Verktuget för de allmännyttiga bostadsbolagen och Hyresgästföreningen ska finnas för att tydligare kunna beräkna en lägenhets bruksvärde och hur olika egenskaper såsom storlek, område, antalet rum och kvadratmeter med flera, påverkar nivån på hyran. Den systematiska tillämpningen kommer inte påverka bostäder som är byggda efter 2011 samt kollektivt såsom studentbostäder. Tidigast under hösten 2020 kommer hyressättningen börja gälla och införandet förväntas pågå under en sex års period, där hyresrätter kan åtgärdas med antingen en höjd eller oförändrad hyra. Hyresförhandlingarna kommer således att fortgå som tidigare men med förhoppningen att tydligare kunna definiera och motivera för en hyresgäst varför hyran ser ut som den gör och i största mån undvika konflikter i det avseendet (Hyresgästföreningen, 2020).

2.4 Hyresreglering

Det råder ett ineffektivt utnyttjandet av det befintliga beståndet på dagens hyresmarknad, en samhällsekonomisk ineffektivitet. I tider med hög bostadsbrist, minskat byggande och lång bostadskö är tillgängligheten för ett förstahandskontrakt sällsynt. Hyresregleringen är uppbyggd så att hyrorna för förstahandskontrakt och inflyttningshyror hålls nere på lägre nivåer, i jämförelse med om en fri hyressättning skulle råda (Ekonomifakta, 2019). Framst påverkar hyresnivåerna det äldre lägenheterna i svåråtkomliga områden där gapet mellan hyrorna för de äldre och nyare lägenheterna växer. Kombinationen av det reglerade hyressättningsystemet och bytesrätten för den som innehar ett förstahandskontrakt, kan tänkas besitta på en potentiell förmögenhet och status (Sveriges riksdag, 2006). Att komma över ett förstahandskontrakt i ett attraktivt område kräver kontakter, höga köpoäng eller ren tur. Vissa personer kan komma över kontrakten genom ett stort eget kapital eller ett värdefullt utbyte med kontraktsinnehavaren. Understiger priset för förstahandskontrakten marknadspriset, uppkommer utbudsunderskott och ökad osäkerhet hos fastighetsägare. På så vis kan inlåsnings effekter uppkomma då ambitionen att överlämna ett förstahandskontrakt inte är prioriterad hos de som är innehavare av det. Det förekommer att en del fastighetsägare är subjektiva och väljer hyresgäst efter sannolikheten för att en hyresintäkt ska inträffa (Ekonomifakta, 2019). Därpå följer negativa konsekvenser av en rotad etnisk och ekonomisk segregering på bostadsmarknaden. Det förekommer att hyresgästernas ekonomiska incitament varierar i valet om de vill flytta till mindre attraktiva områden på grund av att de är invandrartäta. Samtidigt hämmar hyresregleringen det inkomstmässigt för de som innehar en hyresrätt, då ombyggnationer sker från hyresrätter till bostadsrätter på det befintliga beståndet. Från hyresregleringen skapas likaså incitament för yngre som söker hyresrätter, att leta på en andrahandsmarknad med högre hyror eller en svart marknad där fler idag vänjer sig att kringgå lagen och agerar illegalt (Boverket, 2011).

3. Svart bostadsmarknad

Det har utvecklats en informell marknad med fri prisbildning i Sverige, närmare bestämt en illegal handel av hyresrättskontrakt genom transaktioner på en svart marknad. Avsaknaden på bostäder och den dåliga rörligheten styrs av det finns aktörer som ser möjligheter till att tjäna

olagliga pengar på bostadsmarknaden. Fastighetsägarna uppskattar att det i Stockholm omsätts cirka 1,2 miljarder kronor och säljs upp emot 4000 hyresrättskontrakt varje år. De som väljer att handla på en svart bostadsmarknad, finner med ekonomiska resurser sina egna vägar att kringgå bruksvärdessystemet (Fastighetsägarna, 2006). Höga inkomstkrav styr valet av hyresgäster. Svarthandeln av hyresrättskontrakt implicerar att första- och andrahandskontrakt samt för inneboende lämnas över till en motpart på ett lagstridigt sätt. Vid byten eller överlåtelser av lägenheter och andrahandsuthyrning, anses hyreskontrakten inte ha något ekonomiskt värde då det enligt 65§ i hyreslagen är förbjudet att sälja hyresrätten (Fastighetsägarna, 2019).

Såsom alla svarta marknader är de svåra att kartlägga och föra grundande statistik om. I takt med att den illegala handeln med hyreskontrakt växer, blir aktörerna bara fler och problemen desto svårare att klargöra. Att upptäcka handeln är komplicerad, då försäljningar av hyreskontrakten döljs via lagenliga transaktioner och de kan äga rum direkt mellan parter utan kontroll och tillsyn. Varken den som säljer eller köper ett hyreskontrakt har anledning att delge det med andra då de båda skulle förlora på om den illegala handeln avslöjades. Oseriösa hyresvärdar, svartmäklare och privatpersoner blir förmögna genom att vilseleda lagen och bostadskön (Polismyndigheten, 2015).

3.1 Aktörer

De typiska aktörerna är främst oseriösa fastighetsägare, hyresvärdar samt svartmäklare, och alla ser sina chanser till att tjäna pengar på den svarta bostadsmarknaden. Men de som söker sig till den svarta bostadsmarknaden kan vara vem som helst, oberoende av arbetstitel och livssituation. De som köper hyreskontrakten anser att deras handlingar är accepterade, somliga söker en särskild bostad och kan med ett omfattande kapital förvärva hyresrätten (Sveriges radio, 2017). Således har svartmäklarna en ledande roll och finns för att vara en mellanhand till hyreskontrakten. Det sker ett återkommande samråd mellan fastighetsägare och svartmäklare, då de båda parterna har som gemensamt mål att tjäna illegala pengar. Att få kontakt med en svartmäklare i Stockholm är lättåtkomligt där internet underlättar denna process (Hem & Hyra, 2020). Intentionen för en svartmäklare är att söka de konsumenter bland de befintliga hyresgästerna som eftertraktar att byta sin lägenhet eller som förmedlare till fastighetsägare vid omedelbara skenbyten. De som agerar säljare kan vara en hyresgäst eller hyresvärd som begär

ersättning för upplåtelse av en hyreslägenhet eller överlåtelse av en hyresrätt (Hyresgästföreningen, 2020). Innehavare av ett förstahandskontrakt kan tänkas sälja det på den svarta marknaden där huvudmålet är att tjäna pengar på ett värde som överstiger bruksvärdet för hyreslägenheten. Motparten till säljaren är konsumenten och den typiska köparen av hyreslägenheten, specifikt vilka de är kan vara svårt att peka ut eftersom kartläggningen är problematisk. Det råder en större acceptans på marknaden av personliga skäl för att köpa ett hyreskontrakt svart. Somliga kan betala stora engångsbelopp direkt till motsatt part och andra genom att betala överhyror för den gällande lägenheten. I takt med bostadsbrist, långa bostadsköer och många inträdesbarriärer blir valet för de bostadssökande ett köp av hyresrättskontrakt den sista utvägen (Boverket, 2012).

3.2 Kartläggning av den illegala handeln

Tillvägagångssätten för den illegala handeln är olika och därmed blir kartläggningen av den svarta marknaden med hyresrätter problematisk. Det finns de individer som eventuellt behöver ha tillgång till en bostad snabbt eller av olika skäl inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden. Andra bostadskonsumenter som har råd eller specifika krav, accepterar att betala större summor för hyresrätter (SOU, 2017:86). Hyresrätten kan definieras som att den blir en handelsvara mellan två parter, säljare och köpare. Boverket har följaktligen delat in den svarta bostadsmarknaden i tre kategorier: handel med hyreskontrakt, otillåten andrahandsuthyrning och bedrägeri (Boverket, 2011). Otillåten andrahandsuthyrning sker när en lägenhet hyrs ut i andrahand utan tillstånd från bostadsföreningens styrelse eller samtycke av hyresvärderna. Huvudsyftet är att göra en ekonomisk vinst genom att en oskäligen hyra tas ut av innehavaren av förstahandskontraktet. Kartläggningar om existensen av otillåtna ersättningar för hyreslägenheter och bedrägerierna om handeln med hyreskontrakt är komplicerade. Samtidigt är statistiken begränsad då aktörerna är svåra att upptäcka och på så vis svåra att kvantifiera. Vidare är antalet anmälningar mot dessa brott låga samt svåra att utreda, vilket vanligtvis slutar med att aktörerna går fria och kan fortsätta med sin illegala handel. Straffet för mottagaren av den otillåtna ersättningen riskerar att dömas för brott och bli återbetalningsskyldig, och utgivaren som erlagt ersättningen riskerar att förlora sin hyresrätt (SOU, 2017:86). Regeringen har under ett antal år presenterat förslag för att arbeta emot svarthandeln. Under 2019 presenterade dem åtgärder mot handeln av hyreskontrakt där man främst syftade till bättre hyresvillkor, förnuftigare

boendemiljöer, skärpta straff för olaglig handel samt tak för hur högt hyran får sättas för den som hyr ut i andra hand (Regeringskansliet, 2019).

I en rapport av Polismyndigheten (2015), har man redogjort för den illegala handeln av hyreskontrakt inom den organiserade brottsligheten. Det visar tecken på ett ökat engagemang på marknaden där hyresrätterna placeras i felaktiga händer. Polisen meddelar att tungt kriminella är delaktiga på den svarta bostadsmarknaden dels som svartmäklare, köpare eller som förmedlare. Motiven till att kriminella väljer bostadsmarknaden för handel av hyreskontrakt, anses vara den tillgänglighet för tvätt samt omsättning av brottsvinster och inkomster som inte är deklarerade. Man kan på ett riskfritt sätt tjäna stora pengar där vinsterna från dessa brott inte visualiseras som vid köp av bostadsrätt, då myndigheter kan följa transaktionerna och ha översikt på vad de kriminella köper via dess brottsvinster. Arbetet med den illegala handeln sker likaledes genom lägenhetsbyten som inkluderar illegal kompensation, där ena parten har eventuellt en mindre attraktiv hyresrätt och behöver därför föra till pengar för att parterna ska träffa överenskommelse. Tillsammans med oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare görs vanligtvis skenskrivningar där fastighetsägare innehar folkbokföringsadresser för de som är köpare strax före byten (Polismyndigheten, 2015). På så vis är tillvägagångssätten många och transaktionerna blir därmed svår att spåra. Enligt Aftonbladet (2017) sker det återkommande att samma personer agerar på den illegala marknaden. Det finns dem aktörer som tjänat tiotals miljoner kronor fördelat på ett antal hundratal lägenheter i Stockholm. Kostnaden för hyresrätter i Stockholms innerstad kan uppgå till mer än 20 000 kr per kvadratmeter. Samtidigt som en del personer luras så tjänar andra mängder med pengar på ett olagligt sätt.

3.3 Handel av hyreskontrakt

Svarthandeln av hyreskontrakt innebär att första- och andrahandskontrakt överlåts till en motpart på ett lagstridigt sätt och genom byte av lägenheter eller andrahandsuthyrning. Reglerna säger att en andrahandshyra ska spegla förstahandshyran, med tillägg på 15 procent om det är en möblerad lägenhet (Fastighetsägarna, 2019). Alternativen för oskyddade grupper av bostadssökande som är i behov av ett hem och tak blir att antingen köpa ett förstahandskontrakt på en svart marknad eller att man betalar för ett andrahandskontrakt till en överhyra. Därtill, gäller inte besittningsskyddet för andrahandshyresgästen mot fastighetsägaren om man hyrt

lägenheten i mindre än två år (Hyresgästföreningen, 2020). Senaste lagändringen var 1 oktober 2019, då lagstiftades även att köp av svart hyreskontrakt är straffbart samt otillåten andrahandsuthyrning till för hög hyra. Påföljderna för de aktörer som säljer eller köper kontrakten på den svarta marknaden, blir därmed att de förlorar kontrakten till lägenheterna och vidare konsekvenser kan bli fängelse och böter. Härigenom kommer de typiska aktörerna och tillvägagångssätten presenteras för att på ett något så när kunna sätta sig in i hur processerna för illegal handel av hyreskontrakten förefaller (Fastighetsägarna, 2019).

3.3.1 Oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare

De oseriösa fastighetsägare och hyresvärdarna blir bara fler i Stockholm, vilket driver på bostadsbristen och mot en mindre funktionell hyresmarknad. Dessa aktörer kan tänkas besitta på den största påverkan på den informella marknaden genom att de är dem som innehar lägenheterna (Sveriges radio, 2017). Processen av upplåtelse av ett förstahandskontrakt sker genom tre komponenter: en lägenhet som innehas av en fastighetsägare eller hyresvärd, en köpare och överföring av pengar. Mot bestämd ersättning upplåter hyresvärderna en bostadslägenhet till den tillträdande hyresgästen. Överlåtelse av ett förstahandskontrakt kan också ske via en lägenhetsförmedlare (svartmäklare) som har ett samarbete med en hyresvärd eller fastighetsägare och därmed på ett smidigt sätt kan gå bakom ryggen på hyresvärderna. Processen är motsvarig den första förutom att förmedlaren delar ersättningen från köparen med fastighetsägaren/hyresvärderna. Likaså kan svartmäklarna tänkas inneha en ledande roll i processen, då deras huvudsakliga uppgift är att vara mellanhand till säljaren och den nya hyresgästen som agerar köpare. I vissa fall är förmedlarens roll att finna nya säljare och köpare till svartmäklarna och på så vis tjäna pengar på att de ordnat fram uppgifter om dem delaktiga personerna (SOU 2017:86).

3.3.2 Skenbyte

Finns två scenarier där köp av ett hyreskontrakt sker genom skenbyte och inte enligt vad som uppges i bytesansökan. Det första liknar vad som utifrån sett, ses som ett allmänt byte där det endast innefattar en lägenhet. Köparen förfogar inte över någon lägenhet som kan bytas med den säljande hyresgästens lägenhet. Istället skrivs ett skenhyresavtal på en lägenhet som ibland inte ens existerar utan köparen anger endast ett lägenhetsnummer till en påhittad lägenhet, där

köparen sedan folkbokför sig. Det sker återkommande att folkbokföringsadresser säljs på grund av att kunna anskaffa sig hyresrätter på ett förbjudet sätt och på så vis få till ett skenhyresavtal. Säljaren behöver ett tillstånd hos hyresnämnden eller samtycke hos hyresvärden, för att bytet med köparens lägenhet som skenhyresavtalet gäller. Hyresgästen som säljer sin lägenhet flyttar sedan inte in köparens lägenhet utan ett byte har indirekt skett, med endast en reell lägenhet. Hyresvärden till den säljande lägenheten ser bytet som fullbordat och är omedveten om att en affär har skett bakom ryggen på hen. Processen kräver vanligen en oseriös fastighetsägare och en svartmäklare, så att den överlåtande hyresgästen kan visa upp ett hyresavtal för hyresvärden. Det andra scenariot är när en hyresgäst byter en lägenhet med en annan hyresgäst, en överlåtelse utan boendeavsikt sker mellan säljare och köpare. Köparen betalar en ersättning till säljaren, som varefter säger upp den förvärvade lägenheten efter samtycke till byte från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. På så vis har parterna kringgått systemet. Skenbyten kan således ske i längre byteskedjor där fler än två parter byter hyresrätter mellan varandra (SOU,2017:86). Skattemyndigheten införde en ny lag för att reglera lägenhetsregistret för att kontrollera att flera personer inte ska kunna folkbokföra sig på samma lägenhet. Man ska numera vara folkbokförd på den angivna lägenheten man bor i och inte bara på fastigheten (Boupplysningen, 2020).

3.3.3 Köp av hyreskontrakt via överlåtelse

Första bytesformen är vid ett äkta byte, två lägenheter byts direkt mellan hyresgästerna vilket enligt lag är fullt tillåtet om hyresvärdarna godkänt bytet eller att hyresnämnden gett tillstånd till det. Den illegala handeln som förekommer är att en förbjuden ersättning betalas till den part av de två hyresgästerna som förfogar över den mest lockande hyresrätten. Det äkta bytet sker som tidigare fast mot ersättning och bryter därmed mot lagen om bytesrätten i 35 § hyreslagen. Processen kan följaktligen ske i en längre kedja där en eller flera hyresgäster betalar mellanskillnaden för bytet med hyresrätten. Formen av denna byteskedja av direkt utväxling med lägenheter och förbjuden ersättning, är enklast och vanligast när handeln av hyreskontrakt pågår då transaktionerna som görs under bordet blir svåra att spåra (SOU, 2017:86).

Den andra bytesformen är detsamma gällande äkta byte med en hyresrätt, dock mot en annan upplåtelseform såsom bostadsrätt eller villa. Det som förekommer är hyresgästen tar ut en otillåten ersättning för hyresrätten vid bytet, ett ekonomiskt värde har satts på hyresrätten som

bryter mot lagen. Därmed kan ett lägre pris sättas på en bostadsrätt vid ett byte där hyresrätten används som en del i betalningen av ett annat boende. Skälet för att bytet kan brista är om hyresgästen kan köpa en annan upplåtelseform utan att använda hyresrätten vid bytet, men det påverkas av människors bostadsprefereenser (SOU, 2017:86). Under 2019 kom nya riktlinjer där hyresnämnden inte ger tillåtelse till ett byte mellan hyresrättslägenhet och annan upplåtelseform. Ändringen inkluderar även byteskedjan om direkta byten sker i flera led med endast hyresrätter. På så vis får inte Hyresgäst A byta med hyresgäst B som i nästa steg byter till sig en bostadsvilla med part C (Fastighetsägarna, 2019).

3.3.4 Köp av inneboendekontrakt

I brist på att få tag i första- och andrahandskontrakt, väljer flera att köpa ett kontrakt för inneboende istället. Typiska aktörer är studenter som är i akut behov av ett korttidsboende där huvudsyftet är endast ha en madrass att sova på, utöver det är tillgängligheten för toalett och ett kök att föredra men inget som är högst prioriterat. Frekvensen av handlandet med inneboendekontrakten sker främst i socialt utsatta områden, där bostadskön är som störst och i städer där studenter som nämnts är i störst behov av en madrassplats. Innehavarna av lägenheterna kan dessutom ha åtskilliga inneboenden samtidigt där de placerar flera antal personer under samma tak eller rum. Kontraktstiderna för de inneboende kan variera avsevärt, vissa behöver endast tak över huvudet i några fåtal timmar i jämförelse med andra som behöver i månader eller år (SOU, 2017:86). Enligt Aftonbladet (2017) kan upp emot 50 personer inneha en madrassplats i samma lägenhet, ovetandes om vem personen som sover bredvid dig är. I takt med att inneboenden ökar, ser kriminella samt asylsökande som fått avslag sin chans till att utnyttja inneboendekontrakten för att därmed kunna gömma sig eller utöva sin kriminella verksamhet. Lägenheterna övergår till mer hotellliknande platser och bostadsstandarden dras därmed ner.

3.3.5 Köp genom skenseparation

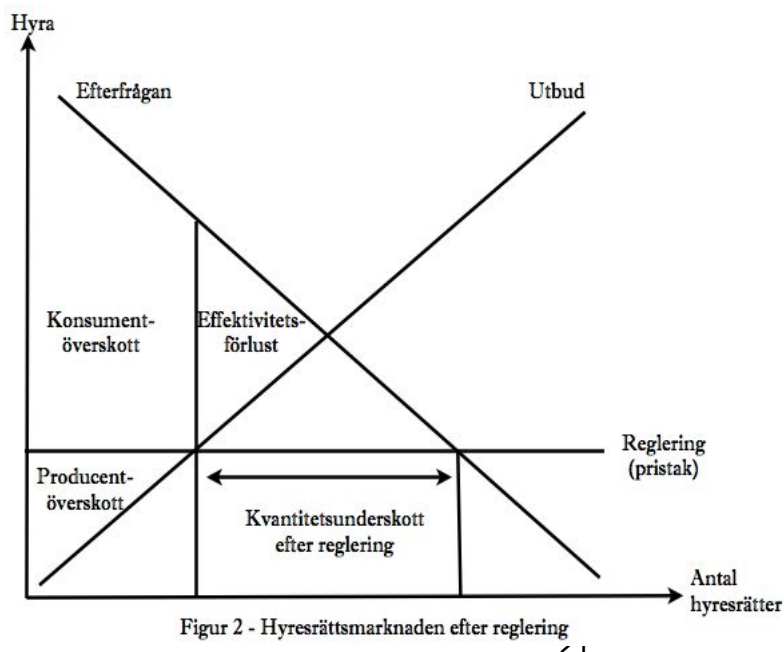
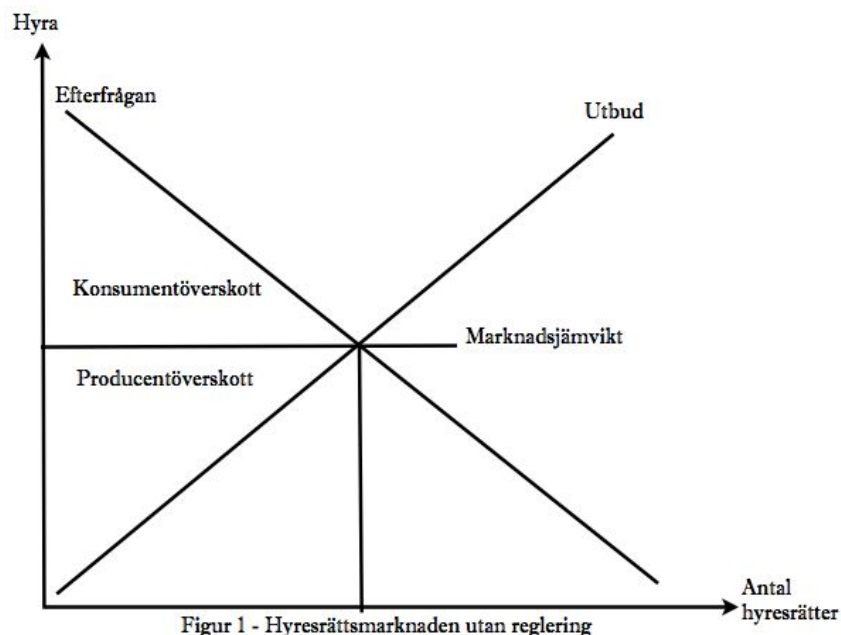
Processen för att arrangera ett köp av hyreskontrakt via skenseparation är en gammal och välkänd metod men som används i betydligt mindre omfattning idag. Ett falskt skifte utförs genom att en hyresgäst och en andra part oftast motsatt kön, otillförlitligt uppger att de båda har varit sambos eller gifta i den lägenhet som hyresgästen hyrt. De har sedan kommit överens om

att en separation ska ske. Enligt 33§ andra stycket i hyreslagen, har en make eller sambo via en bodelning rätt att tillskiftas hyresrätten endast om den ämnat att nyttjas gemensamt. Det sker ogiltiga folkbokföringar i avsikt att kunna tillskifta hyresrätten genom bodelning. Genom skiftet sker sedan en otillåten ersättning mellan parterna, som så många andra transaktioner för den illegala handel av hyreskontrakt. En likartad företeelse sker när hyresgäster skapar en skenbodelning genom att en av makarna tillskiftas lägenheten som de har bott tillsammans på. Samtidigt kan den andra maken få förtur till en annan hyresrätt genom särskilda bostadsköer eller med åtgärder av socialförvaltningen. Vad som sedan sker är att makarna hyr därefter ut den nyanskaffad lägenheten på en andrahandsmarknad till en oskäligen hyra, samtidigt som de bor kvar på den första gemensamma lägenheten där hyran fortgår. En otillåten ersättning tas därmed ut för andrahandsuthyrningen och mellanskillnaden blir således paret's vinst (SOU, 2017:86).

4. Resultat

4.1 Varför uppstår den svarta hyresrättsmarknaden?

Om en hyresrättsmarknad är hundra procentigt oreglerad torde marknadsförhållandena motsvara figur 1 i marknadssjämvikt, enligt utbud-efterfrågekurvorna. Vid denna situationen består det totala överskottet som produceras på marknaden av arean under efterfrågekurvan och ovanför utbudskurvan, innan de båda kurvorna skär varandra. Den abstrakta effekten av nuvarande hyresreglering med bruksvärdesprincipen blir ett pristak som kan utformas enligt figur 2.



Detta gäller förutbestämt att den framförhandlade hyran inte uppgår till det som pris som hade förekommit på en fri och oreglerad marknad. Enligt figur 2 med ett pristak som hyresreglering, redogörs ett lägre pris i samband med att pristaket införts. Producenterna kommer i detta skedet sträva efter att bjuda ut ett färre antal hyresrätter trots att konsumenterna efterfrågar ett större antal utav dem. På så vis har ett efterfrågeöverskott skapats. Konsumenterna har följaktligen genom pristaket en större betalningsvilja då fler är tillfredsställande med den nya prissänkningen. Skillnaden blir därmed den utbudna kontra efterfrågade kvantiteten och ett kvantitetsunderskott har således skapats som tydliggörs i figur 2. Det byggs färre hyresbostäder och det är på detta sätt som bostadsköer för hyresrätterna har fått sin framfart, som än idag påverkas av kvantitetsunderskottet. Det totala konsument- och producentöverskottet minskar med hyresregleringen, och en samhällsekonomisk välfärdsförlust har skapats.

Effektivitetsförlusten visualiseras genom Harbergertriangeln, som består av föregående konsument- och producentöverskott. Den har uppstått av att de byggs färre hyreslägenheter. De hyresbostäder som ändå finns kommer dessutom att fördelas på ett ineffektivt sätt. De transaktioner som hade uppstått utan regleringen på marknaden, skapas inte längre och hyreslägenheterna bjuds inte längre ut till ett pris som matchar betalningsviljan. Resultatet blir en allokeringmässig effektivitetsförlust (Boverket, 2013). Det konsumentöverskott som minskat i följd av regleringen kommer fortsätta att minska, eftersom den som nu värderar en lägenhet högst inte kommer att få den. Det är således den effektivitetsförlust som är det värde som gör att den illegala handeln av hyreskontrakt kan uppstå (Kopsch, 2019). Samhällsförluster som uppkommit som en konsekvens av bruksvärdesprincipen, borde följaktligen hållas tillbaka via att transaktionerna blir av på otillåtna tillvägagångssätt (Bergh & Jakobsson, 2017). Att transaktionerna blir av och att fördelningen av lägenheter är ineffektiva fastän hyresregleringens existens kvarstår, är på så sätt klarlagt men hur bidrar det här till att det skapas vinnare och förlorare?

4.2 Fastighetsägarna Stockholm

Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad för Sverige. De 4500 medlemmarna i Fastighetsägarna Stockholm är antingen ägare i bostadsrättsföreningar eller lokaler och industrifastigheter. Fastighetsägarna investerar

tid, kraft och pengar i hög grad för att upptäcka svarthandeln med hyresrättskontrakt. Svarthandelsfrågan har nämligen fastighetsägarna i Stockholm arbetat länge med. Redan i början av av 2000-talet skrev Fastighetsägarna ett antal rapporter och uppvaktade politiken i frågan, där rapporten från 2006 har haft störst inverkan. Fastighetsägarna samarbetade med polisen i Stockholm när de 2015 skrev sin rapport om svarthandels koppling till organiserad brottslighet. Den fick stor betydelse för att frågan togs upp av justitieministern, som 2017 tillsatte den utredning SOU 2017:86 som genom en proposition och ett riksdagsbeslut i oktober 2019 gav Fastighetsägarna en ny lagstiftning på området (Fastighetsägarna, 2019).

I intervju med Henrik Tufvesson, näringspolitisk chef på Fastighetsägarna i Stockholm, ger Tufvesson fastighetsägarperspektivet på den svarta hyresrättsmarknaden. Från Fastighetsägarna Stockholm har dem följt utvecklingen och påverkat den genom opinionsbildning samt faktiskt agerande. Tufvesson menar på att orsaken till svarthandeln är en icke fungerande hyresmarknad vars hyressättning medför att för ett förstahandshyreskontrakt ges ett värde som det därmed kan handlas kriminellt med. Sverige är i detta avseende unikt menar Tufvesson på. Ingen annan hyresmarknad i Europa har svarthandel med hyreskontrakt. Ingen annan har heller bytesrätt på hyresmarknaden. Sverige har en hyresmarknad som helt enkelt inte fungerar. Den är dysfunktionell och inte tillgänglig för de som vill komma in på hyresmarknaden. Ibland brukar det talas om insiders och outsiders på denna marknad, där insiders utnyttjar outsiders akuta bostadsbehov. Hyressättningen skapar också en för låg nyproduktion och en omfattande ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, vilket ökar på bristen på hyresrätter. Han betonar att svarthandeln av hyresrättskontrakt var för 15-20 år sedan främst kopplad till de mest attraktiva bostadsområdena i innerstaden och de förekom främst i samband med bostadsbyten eftersom då var även byte mellan hyresrätt och bostadsrätt tillåten. På senare år har det kompletterats med en omfattande svarthandel i utanförskapsområden där redan utsatta människors akuta bostadsbehov utnyttjas.

Tufvesson redogör att svarthandel sker av oseriösa hyresvärdar och av svartmäklare, men att den största omfattningen sker i samband med bostadsbyten. Han menar att svarthandel förekommer är i sig kriminellt men blir även ett gissel för fastighetsägare då de tappar rådigheten över vilka hyresgäster som bor i fastigheterna, vilket i sig skapar en otrygghet för övriga hyresgäster.

Tufvesson förklarar också att det är enkelt att bli hemmablind och inte se hur alternativen ser ut, hur en hyresmarknad egentligen borde fungera. Många som bor i Sverige idag har aldrig upplevt något annat än en hyresmarknad där det krävs årtal av köande utan de ser därför köp av hyreskontrakt eller ersättning vid byten som en naturlig del av bostadskarriären, och inte som en kriminell handling. Han menar vidare på att detta gäller särskilt den yngre generationen, då det blir ett billigare alternativ än att köpa en bostadsrätt. Eller på så vis, ett sätt att köpa sig förbi hyreskön.

Den lagstiftning som Sverige fick 2019 hade som ett viktigt syfte i att peka på beteendet av att köpa hyreskontrakt är fel, rent kriminellt. Det som nu saknas enligt Tufvesson och Fastighetsägarna, är att också de rättsvårdande myndigheterna prioriterar och lägger resurser på svarhandeln samt att polisen utreder och att rättsväsendet dömer. Vidare behöver kommunernas sociala förvaltningar avsluta med att betala ut ersättningar till personer som hyr bostäder svart. Tufvesson påpekar att den nya lagstiftningen välkomnades av fastighetsägarna, men att den tar endast sikte på symptomen och är inte svaret på själva problemet - en icke fungerande hyresmarknad. Hyresmarknaden behöver reformeras enligt Fastighetsägarna. På kort sikt behöver de tre punkterna i samarbetspartnernas 73-punktsprogrammet genomföras; effektiva och fungerande hyresförhandlingar, fri hyressättning i nyproduktionen och en hyressättning som tar större hänsyn till läge och förvaltningskvalitet. På lång sikt behövs reformer som i grunden förändrar hyresmarknaden så att den fungerar bättre och som då kan bidra till ökad rörlighet och ökad nyproduktion av hyresrätter avrundar Tufvesson med.

4.3 Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är en medlemsorganisation för hyresgäster. Deras huvudsakliga mål är samtliga ska kunna ha rätt till en bostad och till ett rimligt pris. Enligt Hyresgästföreningens senaste enkät för 2020, anser svaren att bostadsbristen är ett stort problem och att det främst drabbar den yngre generationen. Rapporten tar upp flera problem, inte främst hur ungdomarnas val påverkas av den rådande prissättningen som finns på lägenheter och den begränsade tillgången. Som tidigare diskuterats, matchar inte prissättningen den betalningsvilja som finns och därmed kan den svarta marknaden tänkas skapa potentiella aktörer. Enligt enkäten för de

4089 svenskar som svarade, var det 4 procent i Region Stockholm som hade köpt ett svart kontrakt och det var främst dem som var fyllda 50 år och äldre som agerat (Hyresgästföreningen, 2020). Martin Hofverberg, chefekonom för Hyresgästföreningen, anger att syftet med enkäten var att få en ögonblicksbild för hur verkligheten såg ut. Han understryker att man får beakta svaren i undersökningen eftersom man frågar om någon har begått ett brott. Hofverberg menar vidare att det förekommer att man inte svarar sanningsenligt för dessa enkäter då man inofficiellt anger att man begått ett brott och därmed bör ha de reservationer i åtanke. Å andra sidan bör man diskutera angående de som hävdar att det är en del av marknaden och att svarthandeln är ett jättevänligt sätt att få kontakt på. De får samtidigt samma problem under bevisbördan så det räcker inte att säga att handeln är omfattande enligt Hofverberg.

Hofverberg förklarar att utifrån det system som Sverige har, kommer hyrorna i vissa lägen hamna under jämviktshyran genom bruksvärdesförhandlingar och på så vis kommer det att bli köer. Samtidigt om lägenheterna fördelas enligt kötid kommer de unga missgynnas eftersom de inte levt lika länge och har inte lika mycket köpoäng. Då är det tänkbart att dem i högre utsträckning agerar på en svart marknad men samtidigt kanske dem inte har pengar till det. Han menar vidare på att när man väl får tag på en lägenhet kan man använda bytesrätten till att få en annan och då är man på så sätt redan inne i hyresrättssystemet. Hofverberg redogör även var den optimala balansen ligger mellan konsumentskydd och näringsfrihet, för det är någonstans där man kommer in denna diskussion om hur svarta marknaden uppstår menar han. Låt oss säga att man bor i ett område där det sker en rask popularitet. Om det då får slå igenom direkt på hyrorna kommer det leda till att hyresgästen blir mycket otryggare. Istället om man har vissa skydd mot dessa, lär det inte slå igenom på en gång och då kommer hyresgästen upplevas som tryggare. På sikt tror Hofverberg att man kommer behöva göra så att det byggs mer och anpassa hyrorna uppåt men med en lagom takt. Vidare finns det en massa faktorer som måste samvariera. För om det inte byggs tillräckligt mycket eller om hyrorna inte tillåts reagera alls på det som händer exempelvis när ett område skiftar i karaktär, då kommer det uppstå svarta marknader.

Givet det hyressättningsystem som Sverige har idag, så ingår det att sätta hyror utifrån bruksvärdets generella preferenser, och en av dem faktorer som vi ska ta hänsyn till är läget. Så det är egentligen inte lagstiftningen utan hur det här har tillämpats, och det är något som

Hyresgästföreningen har försökt komma tillrätta med under många år. Det är lite sent och borde gjorts i Stockholms fall redan under 80-talet, att man började anpassa hyrorna i långsam takt för att bevara konsumentskyddet men det har inte gått och först nu är man framme i det som kallas Stockholmshyra. På så vis tror Hofverberg att man undviker dessa problemen och att man hade gjort det om man bara fått till det tidigare. Vidare menar han på att det system med bruksvärde som vi har idag inte är främmande för att det är köpoäng och läge, men det har tillämpats olika främst i Stockholm. Sverige har inte den här typen av skarpa synkrav och att läge inte får poängsättas utan tvärtom, läge är en bruksvärdefaktor menar han. Tillåter man inte det, kommer det därmed få olika vägar och en väg är ombildningar då man kan casha ut värdet som finns att hämta. Eller blir det typen av illegal handel. Värdet på det underliggande kommer ut på olika sätt om det inte tillåts göra det menar Hofverberg.

4.4 Vinnare och förlorare

Till att börja med torde det vara betydelsefullt att ett klagörande görs om vad som menas med vinnare och förlorare i sammanhanget. Utifrån vad hushållens samlade bostadspreferenser är, kan kategoriseringen utformas enligt somliga antaganden. Jämförelsepunkten får därmed appliceras på de som är insiders och outsiders på hyresmarknaden och om handeln av hyreskontrakt sker eller inte. Frågan blir således vilka som blir vinnarna och förlorarna utav det scenariot. Vinnare med dagens system kan givet att man utgår från att transaktionerna är frivilliga, vara de som är inblandade i transaktionerna och som i olika utsträckning får möjlighet att uppfylla sina preferenser på marknaden. Förlorare är de som i motsats inte får möjlighet att fullgöra sina preferenser. Frågan som följaktligen ska bemötas är hur man kan identifiera vilka möjliga ingångar det finns för att fullgöra sina preferenser via den svarta hyresrättsmarknadens existens.

4.4.1 Vinnare

För att kunna utmärka och kategorisera sig som vinnare i omgivningen, får förutsättningen vara att inställningen om ett aktivt deltagande på den svarta hyresrättsmarknaden anses som acceptabel och är övervägande hos personen som agerar på den svarta marknaden. Eller att personen anser raka motsatsen men trots det ändå väljer att delta för hen anser att det är de enda

alternativet om att ordna fram en hyresrätt. Grundat på intuitionen kan man därmed fastställa två grupper som blir vinnare av den svarta hyresrättsmarknadens existens. (1), de typiska aktörer som agerar säljare av hyresrätter och säljer till ett oskäligt högre pris än vad som hade fastställts enligt bruksvärdesprincipen. (2), de typiska aktörer som agerar köpare och lyckas komma över en hyresrätt oberoende av vilket tillvägagångssätt som handeln av hyreskontraktet har skett. Frågan om vem som således blir tilldelad ett större överskott och som anses vinner mest på den svarta hyresrättsmarknaden existens är tämligen oviss, eftersom de summor som utväxlas är svåra att bedöma samt kvantifiera. För att tydliggöra problematiken i denna fråga, borde det vara väsentligt att överlägga förhandlingsläget vid transaktionerna. Det föreligger betydande intresse för både de som agerar köpare och säljare, då båda parterna vill göra mervärde av transaktionen. Ingen av deltagarna vill därmed beskylla och straffa den andra, då de båda agerar på ett otillåtet sätt. Vinnarna är i det avseendet medvetna om att skulle en av dem avslöja svarthandeln med hyresrättskontraktet, skulle båda drabbas av bestraffningar. Att bringa klarhet i fördelningen av överskottet på den svarta marknaden blir därmed svårbedömd.

I frågan om potentiella vinnare av hyresrättsmarknadens existens, resonerar Tufvesson är en delikat uppgift. Han menar att frågan är känslig och svårbedömd men som han också nämnde så är orsaken till svarthandeln en icke fungerande hyresmarknad vars hyressättning medför att för ett förstahandshyreskontrakt ges ett värde som det därmed kan handlas kriminellt med. Han delar tankarna om att det konsumentöverskott som minskat i följd av regleringen kommer att fortsätta minska, eftersom den som värderar lägenheten högst inte kommer att få den. Tufvesson ser problemet som oerhört allvarligt då han understryker att det är den effektivitetsförlust som är det värde som gör att den illegala handeln av hyreskontrakt kan uppstå. Trots att han har svårt att utnämna några vinnare och förlorare så delger han att de som får anses som vinnare i sammanhanget är just de aktörer som lurar systemet. Under Tufvessons tid på Fastighetsägarna har det under flera tillfällen uppmärksammat att det hyressättningssystem som Sverige har idag, bidrar till att fler väljer att se till alternativ som inte är lagenliga och att fler potentiella aktörer kan tänkas skapas utav det. Samtidigt framhäver Tufvesson att de som inte väljer att agera illegalt utan istället söker lagenliga alternativ, är de som ska känna sig som de stora vinnarna. Han menar i längden är det dem som vinner på att följa lagen och att processen av att handla illegalt inte kan ske genom hela ens livssituation.

Enligt Hofverberg på Hyresgästföreningen är vinnarna de som inte skulle fått en lägenhet men tack vare att de sätter till pengar emellan, får tag på en. Det är likvärdigt med vad Tufvesson och tidigare resultat belyst, att de individer som väljer att delta på marknaden och på så vis är inblandade i transaktionerna blir vinnarna. Samtidigt är marknaden som den är menar Hofverberg. Säljare och mäklare tjänar pengar på den samt köparen får en hyresrätt, tre aktörer har vunnit utav att agera på den svarta marknaden. Hofverberg påpekar dock att den gruppen som väljer att avstå från handeln med hyreskontrakt, bör ses som neutrala i sammanhanget då de inte valt att agera omoraliskt och därmed inte ska se sig själva som förlorare. Givetvis finns en kortsiktig vinnare i att man får en lägenhet, i annat fall hade man inte fått det menar han. Hofverberg understryker dessutom givet att kösystemet finns, så är det lättare att få en lägenhet om man är äldre med längre kötid men att han tror främst de yngre idag söker sig direkt till en andrahandsmarknad med marknadshyror.

4.4.2 Förlorare

Om handeln av hyreskontrakt sker, vinner som tidigare benämnt de som handlar med varandra. De hamnar i subjektivt bättre situation än om de inte handlat. Man kan därefter se konsekvenser av handeln enligt förlorarsidan på olika sätt. En del personer anser att det är oetiskt och agerar inte alls på den svarta marknaden. För den gruppen blir det således svårt att argumentera att de därmed blir förlorare av att två aktörer har ingått avtal och handel med hyreskontrakt i den bemärkelsen. Det är ett subjektivt val om man väljer att avstå från att delta på den illegala marknaden, som därmed inte kan tolkas som att man förlorar på grund av att det skett en handel. Dock, är det intresseväckande att diskutera hur bostaden hade förmedlats om den inte förmedlades genom försäljning av kontraktet. Gruppen har följaktligen skäl till att argumentera för att de upplever att de inte får samma chans att uppfylla sina preferenser, än om hyresrätterna hade fördelats enligt bostadskön och en laglig marknad som tidigare diskuterats. De som befinner sig i kön torde följaktligen anses som förlorarna då de inte har potential att avancera i kön och på så vis se möjligheter till ett boende. Förståelsen för att de bostadssökande känner sig som förlorare utav att handeln sker borde vara rimligt att förstå som utomstående part men endast genom att handeln lett till att den vakanta lägenheten nått en annan part på ett illegalt sätt och inte genom transaktion i sig.

Den svarta hyresrättsmarknadens existens är betydande för de personer som är innehavare av ett hyresrättskontrakt då de får möjligheten att uppfylla sina preferenser. De väljer nämligen inte att flytta från en relativt billigt förstahandskontrakt i ett attraktivt område då de är medvetna om hur stort värde som finns i kontraktet. Från figur 2 belystes skillnaden mellan den utbudna kontra efterfrågade kvantiteten och ett kvantitetsunderskott hade följaktligen uppkommit efter regleringen. Mer precis vad det medför är att det kommer uppstå köer för de lägenheter som idag bjuds ut på hyresmarknaden. Köerna har historiskt sett alltid funnits men är idag större än någonsin. Utsikterna för de bostadssökande blir endast värre i det avseendet då de lägenheter som annars hade förmedlats på en lagenlig marknad och till bostadskön, istället säljs på en svart marknad. Värdet för att inte hyra ut på den lagliga hyresmarknaden överstiger nämligen och följderna för de som står i kö blir därmed en trögrörlig hyresmarknaden. Den takt som är tänkt att bostadskön borde röra sig i är inte längre densamma, och de typiska aktörerna driver därmed förlorarna i kön längre bort. Förlorarna får varken uppfylla de benämnda preferenserna som diskuterats, och det överskott som förorsakas på den svarta marknaden. De som idag söker en hyresrätt påverkas av den bromsade rörligheten på hyresmarknaden och i takt med ett lågt byggande av hyreslägenheter, blir således lönsamheten låg. Vidare innebär det att omsättningen på hyresmarknaden blir lägre, då de som vill hyra på ett lagligt sätt, inte konkurrerar om samma värde för hyresrätten. Underförstått antas att om handel inte sker skulle hyresgästen som säger upp sin hyresrätt, lämna den till bostadskön. Men om handeln inte vore ett attraktivt alternativ, finns det skäl till att tro motsatsen. Hyresgästen skulle förmodligen välja att bo kvar istället, då incitamenten för att ge bort ett hyreskontrakt i ett attraktivt läge är låga samt alternativen till nytt boende är antingen få eller dyra.

Tufvesson talar om att den statliga utredningen uttryckte det som att den stora förloraren var de som stod i bostadskön som tidigare uppmärksammats. Den stora förloraren kan också uttryckas vara samhället som saknar en väl fungerande hyresmarknad som är tillgänglig för alla. Främst syftar Tufvesson till ungdomar i Stockholm som har stora inträdesbarriärer till hyresmarknaden. Enligt fastighetsägarperspektivet förlorar inte fastighetsägarna på att hyresgäster säljer sina lägenheter, eftersom hyresrätten inte har något värde i sig så. Däremot är det för det mesta en principfråga för fastighetsägare eftersom dem inte tycker om att andra handlar med deras

egendom. Vissa fastighetsägare bryr sig dock inte så länge de får in sina hyresintäkter men många är emot det. Men bortsett från de typiska aktörernas perspektiv, lägger även de seriösa fastighetsägarna tid och pengar på att upptäcka svarthandel, och bär därmed en kostnad för detta. Tufvesson menar därför att de upplever sig förlora på att handeln förekommer och om inget görs kan de helt tappa kontrollen om problemet. Han menar att de främsta orsakerna till att fastighetsägare lägger resurser på att motverka svarthandeln är för att de vill hålla ordning och reda i hyreskontrakten samt i relationen till sina kunder. De som anser det oetiskt och inte agerar oseriöst enligt hyresvärdens sida, vill att uthyrningen ska gå rätt till. Tufvesson belyser att det är viktigt att de som Fastighetsägarna har avtal med också bor i lägenheten och att deras hyreslägenheter inte används av hyresgäster i kriminellt vinstsyfte. De vill motverka otrygghet i fastigheterna och att människor utnyttjas, för de befärar att i slutändan är det hyresvärdarna som får stå till svars och riskerar att förlora sina hyresgäster samt intäkter. Vidare när lägenheterna och hyreskontrakten kommit i händerna på den organiserade brottsligheten och inom kriminella nätverk medför det också en betydande ökad otrygghet för fastighetsägarens förvaltningspersonal som kan tänkas påverka att dem upplever sig som förlorare.

Från Hyresgästföreningens håll, understryker Hofverberg att alla som förespråkar en transparent legal marknad borde anses som förlorare. Han menar att de som ser marknaden som förutsägbart samt vet hur man ska agera för att få en lägenhet på ett lagligt sätt är samtliga förlorare. Det är i linje med vad Tufvesson påpekar med den stora förloraren, vilket han menar är samhället som saknar en väl fungerande hyresmarknad som är tillgänglig för alla. Hofverberg håller även med Tufvesson om att förlorarna blir de som skulle fått lägenheten om den skulle delats ut enligt kön. Den gruppen vill självklart inte att handeln av hyresrättskontrakt ska förekomma. Hofverberg nämner en intressant motsats till de han ansåg som vinnare tidigare. Han menar att vinnarna på kort sikt som sätter till pengar emellan, är i större strukturell bemärkelse de som också är förlorarna eftersom de kan fortsätta göra detta. Att agera i någon gråzon eller att till och med göra något illegalt. Då är dem förlorarna i den moraliska bemärkelsen och även monetära. Hofverberg menar att det hade såklart varit bättre att dem fick ett förstahandskontrakt utan att behöva lägga pengar emellan.

Tufvesson resonerar att de själva upplever sig förlora på att handeln förekommer då fastighetsägare lägger resurser på att motverka svarhandeln. Han menar att det är för att de vill hålla ordning på hyreskontrakten samt i relationen till sina kunder. Hofverberg menar likaså att de kan se sig förlora på det. Det kan vara så att deras deras medlemmar agerar köpare i handeln av hyreskontrakten. Om det problemet råder i hög omfattning, skulle därmed trovärdigheten för hyresrätten i Stockholm skadas. Det är således inte speciellt bra för Hyresgästföreningen då deras öde är förknippat med hyresrätten. Förlorar hyresrätten i anseende till exempel genom att massa kontrakt förmedlas på ett annat sätt än det legala, då kommer Hyresgästföreningen också förlora på det.

4.5 När är den svarta marknaden rättvis?

I delen om rättvisa kommer den svarta hyresrättsmarknaden analyseras och redogöras med två förhållandevis motsatta moralfilosofiska inriktningar om rättvisa, mer precis egalitarism och libertarianism. Rättvisa är vanligen förknippat med att alla ska ha det lika bra, något som är tämligen diskuterat på hyresmarknaden. Vad som anses som bra i frågan är förvisso svårdefinierat, men får i denna situationen avse en jämlik potential till en hyresrätt. Egalitarismen utgår ifrån att se människor som jämlikar, i det avseende att samtliga människor ska ha samma villkor och möjligheter att uppnå sina preferenser (Bergh & Jakobsson, 2017). Regleringen med bruksvärdessystemet avser således ha en egalitaristisk syn, då den har som syfte att säkra rättvisan om att samtliga ska ha samma potential till att få det lika bra oberoende av vart och hur man som individ eftertraktar att skaffa bostad. Samtidigt var syftet med regleringen att försöka hejda bostadssegregationen, främst inkomstmässigt. Vidare fokuserade man på att stödja den sociala rörligheten för att alla skulle kunna känna att tillgängligheten för en hyresrätt vid attraktiva områden var lika, en balans på bostadsmarknaden. Resultatet av bruksvärdessystemet har som tidigare resonerats, mynnat ut i en svart hyresrättsmarknad (Eriksson & Lind, 2005).

Beträffande ett egalitaristiskt perspektiv kan följaktligen nästa fråga ställas: hur står sig en egalitaristisk syn till svart marknad för hyresrätter? Det har fastställts att den svarta hyresrättsmarknaden har bidragit med en mängd vinnare. (1), de som får möjlighet att köpa hyresrätter till priser som uppkommer på den svarta marknaden där de inte är i behov av det

gällande kösystemet som samtliga de andra medverkar i. (2), de som får möjlighet att sälja dessa hyresrätterna till priser som uppkommer på svarta hyresrättsmarknaden. Det är två grupper som gynnas av den svarta marknaden och som får tillfälle att ta del av den föregående effektivitetsförlust som hyresregleringen gett upphov till.

De grupper som tidigare fastställts som förlorare på den svarta hyresrättsmarknaden var (1), de som inte agerar på grund av etiska skäl med poängteringen att de inte förlorar något på utebliven transaktionen utan att handeln lett till att den vakanta lägenheten nått en annan part på ett illegalt sätt. (2), de som inte kan avancera i bostadskön. De har sämre möjligheter att tillfredsställa sina preferenser på grund av de etiska skälen, om att inte vilja vara en del av den illegala marknaden. De har samtidigt associerat med punkt två, inte lika stora alternativ till att kunna tilldelas en hyresrätt genom det kösystem dem befinner sig i.

Vidare kan rättvisa presenteras enligt ett annat moralfilosofiska synsätt, libertarianismen. Den redogör vikten av äganderätt där självständigheten och friheten är som mest betydelsefulla. Rättvisa kan resoneras enligt hur fördelningen är på hyresmarknaden, vilka som får eller har möjligheterna till en hyresrätt. Likväl kan rättvisa presenteras enligt hur fördelningen tillkommit, benämnt procedurrättvisa. Nozick redogör om varför detta synsätt bortser från resultatet och betonar att det som betraktas som rättvis grundar sig i hur fördelningen har gått till. Han menar vidare att en fördelning anses som rättvis om det i samhället ingås avtal utan att våld, sanktioner eller hot förekommer som påverkar handlingarnas tillkomst. Det bör även tilläggas att de avtal som ingås är ett resultat av fria val och handlingar som människor gör (Bergh & Jakobsson, 2017). Hur fördelningen uppstår på den svarta hyresmarknaden grundar sig enligt antagandet om just procedurrättvisan som Nozick förespråkar. Utgångspunkten är nämligen att de avtal och transaktioner som förekommer, ingås enligt frivilliga parter. Det ska tilläggas att marknaden är fortfarande illegal trots redogörelsen om den rättvisa synen om fördelningen. Eventuellt indikerar det på en olikhet enligt libertarianskt perspektiv för rättvisa i förhållande till den svenska rättsordningen.

Redogörelsen om effektivitetsvinst och vilka som blir vinnare och förlorare av den svarta hyresrättsmarknaden kommer således inte presenteras enligt ett libertarianskt synsätt.

Bakgrunden till detta är att tillämpligheten om frågor rörande fördelningar och hur dem tillkommit saknas, i det avseendet att de avtal och transaktioner som skapat påföljder på fördelningen har skett frivilligt.

5. Analys

Svarthandeln är som tidigare nämnt omfattande och det är svårt att kvantifiera värdet av den dolda marknaden. Problemen är flera och i takt med att de inblandade aktörerna på den svarta marknaden fortsätter, ökar också problematiken för att nå en fungerande hyresmarknad. Om nu den svarta marknaden existens kan tänkas bidra till skapandet av potentiella vinnare och förlorare, borde det således finnas underlag för vilka åtgärder som bör vidtas för att minska den illegala handeln av hyresrättskontrakt.

Med underskottet av hyresrätter och en rådande hyreskontroll, följer även en bromsande rörlighet på bostadsmarknaden. Det efterfrågeöverskott som bildats i takt med en lägre hyra kontra jämviktsnivån, påverkar således bostadsbristen. Hur omfattande efterfrågeöverskottet blir vid en bestämd tidpunkt är således beroende av andra omständigheter däribland skatter och subventioner. Det som torde beaktas är att de transaktioner som hade uppstått utan regleringen på marknaden, skapas inte och hyreslägenheterna bjuds inte ut till ett pris som matchar betalningsviljan. Tänkvärt är att det kan bidra till en svart hyresrättsmarknad för de personer som inte besitter på ett förstahandskontrakt utan är outsiders, för de har nämligen en högre betalningsvilja för hyresrätterna än de som betraktas som insiders. Tillgängligheten för denna gruppen till marknaden i främst innerstaden blir därmed begränsade till dyrare nyproducerade lägenheter eller bostadsrätter som kräver ett större kapital. Fler finner därmed incitament och alternativ till att agera oetiskt på den informella marknaden. Så länge priskontrollen håller hyrorna under jämviktsnivån, kommer den som högst värderar en lägenhet inte att få den. Det kommer i sin tur påverka att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas mindre effektivt. Det blir inte den eftersträvade rörligheten som bostadsmarknaden borde uppnå. Att människor väljer att flytta på sig på grund av arbete, studier eller andra personliga skäl är enbart fördelaktigt och samhällsekonomiskt effektivt då det bidrar till en naturlig rörlighet på marknaden. Däremot de outsiders som påverkas av efterfrågeöverskottet och som väljer att flytta genom ett agerande på den svarta marknaden, är inte den sorts av rörlighet som gör marknaden rättvis. Då fler finner

incitament att nå den svarta marknaden genom att slingra sig ifrån lagen, ökar därmed de potentiella förlorarna som fortsatt anser det är oetiskt att delta. Med detta kan det nämligen förklaras om hyresregleringen inte endast påverkar bostadsmarknaden utan och också sedligheten hos människorna i samhället. Fortsatt samhällsproblem med bostadsbristen är att det blir svårt att producera nya hyresrätter för att dämpa efterfrågeöverskottet om man ser till innerstaden i Stockholm då det befintliga beståndet kvarstår och utrymmet för nya bostäder är små. Dock är det fullt rimligt att man bör argumentera för att det måste byggas mer för att dämpa efterfrågeöverskott men det blir således i utkanterna och i de mindre tätbefolkade delarna av Stockholm.

De typiska aktörerna såsom oseriösa fastighetsägare, hyresvärdar och svartmäklare ser alla sin chans till att tjäna pengar på den svarta bostadsmarknaden. Antagandet om att det är normaliserat acceptabelt till att bryta mot lagen gör att fler hakar på, en omoralisk kretsgång breder ut sig som skapar fler potentiella vinnare. Alternativen är få för dem som är i valet och kvalet om de ska agera oetiskt eller söka sig till bostadskön. Anses personer berättigade till att då välja en svart hyresmarknaden som enda alternativ till tak över huvudet eller kräver det hårdare straffskalor för att de nuvarande aktörerna, närmare bestämt de potentiella vinnarna ska känna sig osäkra för att agera under den svarta marknadens existens. Vidare diskussion är vad aktörerna sannolikt skulle göra under andra regelverk. Som tidigare nämnt är problematiken med en dold marknad att aktörerna gömmer sig, att upptäcka och bevisa att illegala handlingar sker är svårt och således är utredningar mot dessa brott svårutredda. Det torde inrättas en genomgripande kartläggning för att få en kontrollmöjlighet över den brottsliga verksamheten och för att incitamenten att handla illegalt med hyresrättskontrakt ska dämpas. Genom utökade resurser för rättsväsendet kan möjligheterna av kartläggningen tänkas öka där ökat förfogande för poliser gör att deras roll får ett större ansvar. Med tanke på att den informella marknaden har nått den kriminella verksamheten i större utsträckning, krävs en bredare insamling av information från dessa brottslingar.

Associerat med arbetet av kartläggningen, får fastighetsägarperspektivet anses som informativt när Tufvesson menar på att deras arbete är minst lika krävande. Det faktum att dem också investerar i att upptäcka svarthandel för att dämpa svarthandeln av hyresrättskontrakt. Tänkvärt

är om person A får en bostad istället för person B så har B förlorat, det kan följaktligen reflekteras att de därmed bär en kostnad för detta och är talande för att även de upplever sig förlora något på den svarta marknadens existens. Tufvesson berör diskussionen som tidigare nämnts att den lagstiftning som Sverige fick 2019 hade ett viktigt syfte i att peka på att beteendet att köpa hyreskontrakt är fel, rent kriminellt. Den ska enligt honom syfta till att samhället får en ekonomisk styrka eller rättvisa men det som nu saknas enligt Fastighetsägarna, är att de rättsvårdande myndigheterna prioriterar och lägger resurser på svarthandeln samt att polisen utreder och att rättsväsendet dömer. Ökar straffskalan tror Fastighetsägarna att fler oseriösa mindre aktörer som agerat för egen ekonomisk förtjänst kommer minimeras, då de i bästa scenario anser att moralen att agera oetiskt inte väger över det straff som de kan tänkas drabbas av. De typiska aktörerna ser köp av hyreskontrakt eller ersättning vid byten som en naturlig del av bostadskarriären, och inte som en kriminell handling. Samhället idag har aldrig upplevt något annat än en hyresmarknad med årtal av köande och därmed kan det tänkas att de som blivit utan möjligheten till en hyresrätt genom bostadskön har ansetts som förlorare sedan första stunden i kön. Tufvesson är mest rädd för att samhällsattityden till den informella marknaden bara blir värre och att kartläggningar måste ökas för att få bukt med handeln. Fastighetsägarna tror att om polisen får en större roll samt mer resurser, kan de med tiden få ökad information bland några enskilda aktörer och därmed komma närmare kärnverksamheten i den illegala handeln. Vidare kommer fler kunna straffas enligt Tufvesson och det kommer i sin tur leda till att acceptansen att bryta mot lagen minskas. Tufvesson lyfter dock fram att de ser en fantastisk förbättring på marknaden i Stockholm. Fastighetsägarna känner att de därmed gör skillnad och att betydligt fler lägenheter kommer tillbaka.

Hofverberg anser att den nya lagstiftningen från 2019 är för tidig att säga om hur den kommer bli och om den är så pass användbar på den svarta marknaden. Han har svårt för att se att endast hyressidan måste ändras då den yngre generationen inte lär ha råd med den nya hyresnivån. Dock framhåller Hofverberg några åtgärder som han tror kan få stor effekt på marknaden. Det första man får börja göra är att samla in enkäter från marknaden, främst då i Stockholm och sedan göra om hyrorna efter vad personerna värderar hyressättningen till. Det andra man bör göra samtidigt är att hålla upp den byggtakt av rimligt prissatta hyresrätter samt bygga där folk vill bo. Gör man de två sakerna samtidigt alltså att både utbud och hyresstruktur fixas, kan man

möta hyresmarknaden från två håll och då skulle man därmed bli av med dem här problemen. Det krävs nämligen reformer från både utbudssidan och hyressidan enligt Hofverberg. För vidare diskussion nämner han att det skulle vara intressant att se hur fördelning av hyresrätter hade skett utan priskontroll eller med priskontroll men på något sätt utan svarthandeln. Hofverberg menar att han har endast levt med en priskontroll tillsammans med en utbredd svarthandel, vilket gör att problemet blir svårt att nyansera i vidare mening.

6. Slutsats

Vi kan följaktligen summera att den svarta hyresrättsmarknaden existens skapar både vinnare och förlorare samt en dysfunktionell hyresmarknad. De parter som får anses som förlorare, är de som får en försämrad utförbarhet att tillfredsställa sina preferenser som en följd av den svarta marknadens existens. De är huvudsakligen de som anser att det är oetiskt att delta samt de som väljer att inte agera på den svarta marknaden, som blir förlorare av att motsatt sida kan få tillgänglighet till ett hyresrättskontrakt före dem. Vidare kan det konstateras att de som står i kön och som därmed inte kan avancera i hyresrättskön, är inom ramen för förlorarna. Tvärtom, så omfattar vinnarna de parter som får möjlighet att tillfredsställa sina preferenser och som kan ta del av det överskott som innehöll bruksvärdesprincipens välfärdsförlust. Vinnarna innehåller de aktörer som är deltagande i den informella handeln av hyresrättskontrakten, således köparna och säljarna av kontrakten. Sedermera är det inte uppenbart hur fördelningen av det överskott som bildats ser ut, men borde till största del kunna klargöras genom affärsöverenskommelsen i transaktionerna.

Summeringen av de två olika moralfilosofiska perspektiven, mynnar ut i disparata slutsatser av vilka som anses som vinnare och förlorare. Beroende av vilket av perspektiven som appliceras, kan slutsatsen om hur inställningen till den svarta hyresrättsmarknaden variera. Ur ett egalitaristiskt perspektiv, torde den svarta hyresrättsmarknaden påverka vilka som gynnas och missgynnas av den. De som missgynnas och anses som förlorare får därmed inte det lika bra som de som gynnas utav den illegala handeln med kontrakten. På så vis begränsar den svarta hyresrättsmarknadens existens individers utsikter för att på likvärdiga villkor, kunna uppfylla sina preferenser om att komma över en hyresrätt eller ett bestämt boende vid ett särskilt område. Likaså skapar den informella marknaden en godtycklig förmögenhetsfördelning, där vissa

erhåller markanta intäkter i jämförelse med andra parter som inte tjänar något alls. Om man utöver det gör anspråk på egalitarismens syn om människor som jämlikar, att alla människor ska ha det lika bra och ha samma möjligheter till att uppnå det borde följaktligen ses som oförenligt med den svarta hyresrättsmarknaden i Sverige. Allteftersom den informella marknaden som helhet bidrar till att minska de samhällsekonomiska effektivitetsförluster får det således konstateras att syftet med att alla att kunna skaffa sig boende där de eftertraktar och därmed säkra jämlika alternativ inte blir en konsekvens av marknaden existens. Det finns därmed skäl att förutsätta att det egalitaristiska perspektivet besitter en negativ inställning mot informella marknader.

Å andra sidan, libertarianismen understryker betydelsen av äganderätten som nämnts och hur aspekten om rättvisa är kopplat till hur fördelningen uppstått. Slutsatsern ur ett libertarianskt perspektiv är att fördelningsrelaterande frågor saknar relevans, i det avseendet att de transaktioner som framställer fördelningseffekterna har ingåtts frivilligt samt utan tvång eller hot. Om det skulle råda fri handel på en öppen marknad torde teorin enligt ett libertarianskt synsätt om att alla ska ha det lika bra, anses som samhällsekonomiskt effektivt utan att fördelningen diskuteras i frågan. Det kan sammanfattas som så att när två parter byter varor såsom hyresrätter utan någon inblandning av hot eller våld, är avvägningen hos parterna att utbytet är bättre än om transaktionen skulle utebli. Slutsatsen blir följaktligen att de båda parterna har fått det bättre och det här, är likvärdigt med vad som avses med att prisprocessen mynnar ut i en effektiv fördelning av resurser. Till den informella marknaden som fenomen borde det således inte ses som särskilt överdrivet att en libertarian hade haft en positiv synsätt när marknaden utgörs av människor som via fria val och beslut ingår kontrakt. De påföljder som staten uttrycker i form av hot för fängelse eller dryga böter för deltagande på den svarta marknaden får således, utifrån ett libertarianskt perspektiv anses som strikt orättvist. I den bemärkelsen, har regleringen skäl till att minimera individens alternativ att medverka i valfria transaktioner med hot om bestraffning. Den tidigare nämnda procedurrättvisa kan därmed inte åstadkommas via ingripande.

Användningen av de två skilda moralfilosofiska perspektiven, mynnar därmed ut i två disparata konsekvenser. Summeringen borde få anses framstå som att oavsett vilket moralfilosofiskt synsätt som appliceras, så kommer attityden till den svarta hyresrättsmarknaden att skifta mellan

individer. Avslutningsvis, i fall den informella marknaden för hyresrättskontrakt är rättvis i något avseendet borde på så sätt knappast kunna ges svar på i några opartiska termer.

Källförteckning

Allmännyttan, “Hyresrätten och lagstiftningen”, 2020,

<https://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/hyresratten-och-lagstiftningen/>, (hämtad 2020-12-20)

Bergh, A och Jakobsson N, (2017). *Modern Mikroekonomi*. Upplaga 4: Studentlitteratur AB, Lund.

Bostadsförmedlingen, “Nytt rekord i antal förmedlade bostäder 2019”, 2019,

<https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2020/nytt-rekord-i-antal-formedlade-bostader-2019/>, (hämtad 2020-11-14)

Boupplysningen, “Folkbokföring”, 2020, <http://www.boupplysningen.se/bo/folkbokforing>, (hämtad 2020-11-19)

Boverket, “Dåligt fungerande bostadsmarknader”, 2011,

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf>, (hämtad 2020-12-02)

Boverket, “Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder”, 2020-06-03,

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>, (hämtad 2020-12-02)

Boverket, “Förändringar i allmännyttans bestånd”, 2020-05-14,

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/bestand/>, (hämtad 2020-12-04)

Boverket, “Konsekvenser och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader”, 2012,

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf>, (hämtad 2020-12-07)

Boverket, “Bostadsbristen och hyressättningssystemet”, 2013,

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf>, (hämtad 2021-01-07)

Dagens Nyheter, "Unga driver utvecklingen i attraktivt Stockholm", 2019,
<https://www.dn.se/sthlm/unga-driver-utvecklingen-i-attraktivt-stockholm/>, (hämtad 2020-11-07)

Eriksson, K och Lind H, (2005), "Vad vet vi om hyresregleringens effekter?", *Ekonomisk Debatt*, årg 05, nr 4, s 32-44,
<http://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/legacy/33-4-kehl.pdf>, hämtad 2020-12-08)

Eklund, K (2016), "En helhetspolitik mot boken", *Ekonomisk Debatt*, årg 16, nr 4, s 34-44,
<http://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/2016/05/44-4-ke.pdf>, (hämtad 2020-12-14)

Ekonomifakta, "Hyresreglering", 2019-05-17,
<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/bostader/hyresreglering/>, (hämtad 2020-12-11)

Fastighetsägarna, "Riktlinjer för lägenhetsbyten", 2019,
https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/riktlinjer/riktlinjer_for_la-genhetsbyten_191001.pdf, (hämtad 2020-11-29)

Fastighetsägarna, "Tuffare regler mot svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning införs 1 oktober", 2019-09-04,
<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2019/tuffare-regler-mot-svarthandel-och-otillaten-andrahandsuthyrning-infors-1-oktober/>, (hämtad 2020-11-29)

Fastighetsägarna, "Missbruket av bytesrätten - en rapport om svarthandel med hyreslägenheter i Stockholm", 2006,
<https://docplayer.se/16130287-Missbruket-av-bytesratten-en-rapport-om-svarthandeln-med-hyreslagenheter-i-stockholm.html>, (hämtad 2020-11-07)

Fastighetsägarna, "Långsiktigt arbete bakom nya regler mot otillåten andrahandsuthyrning", 2019-09-13,
<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2019/langsiktigt-arbete-bakom-nya-regler-mot-otillaten-andrahandsuthyrning/>, (hämtad 2020-11-09)

Hem & Hyra, "Elitens svarta handel med hyreskontrakt - så går den till", 2020-05-14,
<https://www.hemhyra.se/nyheter/elitens-svarta-handel-med-hyreskontrakt-sa-gar-det-till/>, (hämtad 2020-12-05)

Hofverberg, Martin, Hyresgästföreningen Stockholm, intervju över telefon 2021-01-06

Hyresgästföreningen, “Hur utbredd är handeln med svarta hyreskontrakt?”, 2020-03-10,
[https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/hur-utbredd-ar-handeln-med-svarta-hyreskontrakt!\\$3575600/](https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/hur-utbredd-ar-handeln-med-svarta-hyreskontrakt!$3575600/), (hämtad 2020-11-05)

Hyresgästföreningen, “Ramavtal klart om hyreshöjningar för 2019 i Stockholms stad”, 2020-03-10,
[https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/ramavtal-klart-om-hyreshojningar-for-2019-i-stockholms-stad!\\$3575914/](https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/ramavtal-klart-om-hyreshojningar-for-2019-i-stockholms-stad!$3575914/), (hämtad 2020-11-29)

Hyresgästföreningen, “Vad är besittningsskydd?”, 2020,
<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/vad-ar-besittningsskydd/?gclid=CjwK>, (hämtad 2020-11-21)

Hyresgästföreningen, “Hyresgästerna 2020”, 2020,
https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2020/hyresgasterna_2020..pdf, (hämtad 2021-01-08)

Kopsch, Fredrik, 2019, “Reglering av hyresmarknader”,
<http://fpr.se/download/18.45182a5f16a84e95fac6806a/1606374810703/Studier%20i%20finanspolitik%202019%20-%20Reglering%20av%20hyresmarknader.pdf>, (hämtad 2021-01-08)

Kopsch, Fredrik, 2020, “Hur ska hyreslägenheter fördelas?”,
https://fores.se/wp-content/uploads/2020/05/Hur-ska-hyresla%CC%88genheter-fo%CC%88rdelas_Online.pdf, (hämtad 2021-01-08)

Kopsch, Fredrik, 2019, “En hyresmarknad i kris”,
<https://snsse.cdn.triggerfish.cloud/uploads/2020/02/en-hyresmarknad-i-kris.pdf>, (hämtad 2021-01-08)

Länsstyrelsen, “Läget i länet”, 2019,
<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.35db062616a5352a22a1be2d/1559631699070/R2019-13-L%C3%A4get-i-l%C3%A4net-bostad-2019-webb.pdf>, (hämtad 2020-11-20)

Polismyndigheten (2015) Rapport: Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm,
<https://docplayer.se/2550392-Illegal-handel-med-lagenhetskontrakt-inom-den-organiserade-brottsligheten-i-stockholm-regionala-underrattelsesektionen-stockholm.html>, (hämtad 2020-11-18)

Regeringskansliet, SOU 2000:33, "Bruksvärde, förhandling och hyra- en utvärdering", 2000, <https://www.regeringen.se/49bb44/contentassets/ba39928e8efb48ce9cc33741c55f8c1f/bruksvard-e-forhandling-och-hyra---en-utvardering>, (hämtad 2020-12-22)

Regeringskansliet, "Åtgärder mot handel med hyreskontrakt", 2019-09-04, <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2019/04/prop.-201819107/>, (hämtad 2020-11-15)

Region Stockholm, "En analys av bostadsbeståndet", 2020-11-25, <https://storymaps.arcgis.com/stories/7fbde35613814381af372842332d059d>, (hämtad 2020-11-05)

Sandberg, M och R Aschberg. 2017, "*Svartmäklare berättar: ”Enorma belopp och mindre risker än när man säljer knark”*", Aftonbladet, 15 juni <https://www.aftonbladet.se/nyheter/a/550qW/svartmaklare-berattar-enorma-belopp-och-mindre-risker-an-n>, hämtad 2020-11-07)

Statens offentliga utredningar SOU 2017:86, "Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning", Elanders Sverige AB, 2017, <https://www.regeringen.se/4ab455/contentassets/2f66741d8cd1477e92553e834b283769/hyresmarknad-utan-svarthandel-och-otillaten-andrahandsuthyrning-sou-2017-86.pdf>, (hämtad 2020-11-05)

Statistiska centralbyrån, "Boende i Sverige", 2020-08-31, <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>, (hämtad 2020-11-02)

Statistiska centralbyrån, "Nästan fem miljoner bostäder i landet", 2019-12-31, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2019-12-31/>, (hämtad 2020-11-02)

Sveriges radio, "Antalet oseriösa hyresvärdar ökar i Stockholm", 2017-01-24, <https://sverigesradio.se/artikel/6615267>, (hämtad 2020-12-12)

Tufvesson, Henrik, Fastighetsägarna Stockholm, intervju via mejl 2020-12-21