

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

- Vad händer om Sverige inför en efterfrågebaserad
eller mer lägesorienterad hyressättning för bostäder?

Christian Tufvesson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

The Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5187 SE

Copyright © Christian Tufvesson

Fastighetsvetenskap, LTH, Lund, Box 118, 211 00 Lund
NAI Svefa, Malmö

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5187 SE

Förord

Detta examensarbete har genomförts som en avslutande del i min civilingenjörsutbildning i Lantmäteri. Till handledare såväl på avdelningen för fastighetsvetenskap som på NAI Svefa vill jag rikta ett stort tack för tips, idéer och givande kritik. De personer som ställt upp på intervjuer har till stor del bidragit till detta arbetes slutresultat, tack för er tid och medverkan. Avslutningsvis vill jag också tacka staden Lund samt vänner och flickvän för väldigt roliga och minnesvärda år.

Lund 10:e juni 2009

A handwritten signature in black ink, reading "Christian Juhesson". The signature is written in a cursive, flowing style.

Master of Science thesis

Title	Changed rent determination and its consequences
Author	Christian Tufvesson
Department	The Department of Real Estate Science, LTH
Supervisor	Ingemar Bengtsson & Per Wieslander
Examiner	Ulf Jensen

Abstract

Sweden has during almost 70 years had a regulated rent market for apartments. Many discussions have been held on the subject and the debate has been topical for many years, probably it hasn't been more up to date than today. In the spring of 2008 the government presented a committee report; EU, allmännyttan och hyrorna, that handled the rent determination. Since then many organizations have given their thoughts about the inquiry and how the rent determination should be settled for Swedish rental apartments in the future.

Today's housing market, however, suffers from severe problems of both lack of new produced rental apartments and a widespread black market with leasing contracts in the most attractive areas around the country's major cities. Also the fact that the high number of alterations, from rental apartments to tenant ownership apartments, is due to the profitability of the real estate transactions can most likely be blamed on the rent regulation. These three things need to change in Sweden if the rental apartments should be preserved as a possibility of accommodation. It is also important to emphasize how important the rental apartments are for a well working labor market. A flexible housing strongly contributes to an increased and simplified migration among the workforce.

Because of the above mentioned reasons the present rent determination should be changed. A more location based rent or a higher rent when high demand admits it, is demanded to overcome the problems that currently exist. However it should be declared that today's gradually implemented system is well developed because it is shaped throughout its existence. Protection rules for tenants must remain, introduction of a pure market rent where best paid wins is not a long term solution, it would rather disadvantage rental apartments and deprive them of their safety. To let people's valuations of housing determine the attractiveness can be good, to allow negotiations with maximum rent raises can also work. A more market adjusted rent determination will eventually lead to a reduction of the black market and reduce the number of alterations. Its time for the Malmö model to move to Stockholm and become the Stockholm model. The rent determination role for the municipal housing companies is probably over and a freer market may in the long run create a more well functioned pricing for all types of housings. Even the construction of rental apartments can partly increase when guaranteed yield levels creates less risk.

Examensarbete

Titel	Förändrad hyressättning och dess konsekvenser
Författare	Christian Tufvesson
Institution	Avdelningen för Fastighetsvetenskap, LTH
Handledare	Ingemar Bengtsson & Per Wieslander
Examinator	Ulf Jensen

Sammanfattning

Under nästan 70 år har Sverige haft en reglerad hyresmarknad för bostäder. Regleringen infördes under krigstider men kom senare att kvarstå. Diskussioner har förts kring ämnet och debatten har varit aktuell under många år, kanske har den dock aldrig varit hetare än vad den är idag. Under våren 2008 hanterades hyressättningen i betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna. Sedan dess har remissvar inkommit och en rad olika berörda organisationer har arbetat för att få igenom just sina viljor i det system som i framtiden kommer att styra hyran i de svenska hyresrätterna.

Dagens bostadsmarknad lider emellertid av stora problem när det gäller både brist av nyproducerade hyresrätter och en utbredd svartmarknad med hyreskontrakt i de mest attraktiva områdena runt om i landets större städer. Även det faktum att antalet ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter är omfattande, på grund av lönsamhet i transaktionerna, kan mest troligen beskyllas på hyresregleringen. Dessa tre saker behöver förändras i Sverige om hyresrätten ska skyddas som boendeform. Det är även viktigt att poängtera hur betydelsefull hyresrätten är för en fungerande arbetsmarknad. Ett flexibelt boende bidrar starkt till en ökad och förenklad omflyttning bland arbetskraften, detta genererar i sin tur positiva effekter på näringslivet.

Av ovanstående anledningar bör vi ändra på nuvarande hyressättning. En mer lägesbaserad hyra eller högre hyra där efterfrågan är hög krävs för att komma tillrätta med de problem som idag finns. Dock skall nämnas att dagens successivt framarbetade systemet är väl utformat då det utvecklats och omformats under hela sin existens. Skyddsregler för de boende måste kvarstå och införandet av någon ren marknadshyra där bäst betalade vinner är inte något som skulle fungera långsiktigt. Det skulle snarare missgynna hyresrätten och beröva dess trygghet. Att låta folks värderingar av boendets attraktivitet bestämma kan vara ett bra alternativ, att låta förhandlingar med hyreshöjningsspärrar vara vägledande kan också fungera. En mer marknadsanpassad hyressättning kommer i framtiden att minska den svarta marknaden och antalet ombildningar. Det är dags för Malmömodellen att flytta till Stockholm och bli Stockholmsmodellen. Allmännyttans hyresnormerande roll är utagerad och en friare marknad kan i längden skapa en rättvisare och mer välfungerande prissättning för samtliga boendeformer. Även byggandet av hyresrätter kan delvis utökas då säkerställda avkastningsnivåer skapar mindre risk.

Förkortningar

JB	Jordabalken (1970:994)
FÄ	Fastighetsägarna
HGF	Hyresgästföreningen
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
AFB	Akademiska Föreningens Bostäder
LKF	Lunds Kommuns Fastighets AB
MKB	MKB Fastighets AB (Ursprungligen Malmö Kommunala Bostads AB)
förslaget betänkandet	Hyresgästföreningens & SABO:s gemensamma förslag 2009 EU, allmännyttan och hyrorna, SOU 2008:38

Innehållsförteckning

1. Inledning	9
1.1 Bakgrund.....	9
1.2 Syfte	10
1.3 Frågeställningar.....	10
1.4 Metod	10
1.5 Källkritik	11
1.6 Disposition	11
1.7 Avgränsning.....	12
2. Historisk bakgrund.....	13
2.1 Hyresreglering införs och världskrig påverkar	13
2.2 Miljonprogram genomförs och bruksvärdessystem lanseras	14
2.3 Fastighetskris, minskat byggande och finanskris.....	15
3. Bostadsmarknaden	16
3.1 Fördelning mellan de olika boendeformerna	17
3.2 Bostadsbyggandet	17
3.3 Hyror och bostadsrättspriser	19
3.4 Allmännyttan.....	21
4. Hyressättning idag - Bruksvärdessystemet	22
4.1 Hyresförhandling	22
4.2 Hyressättning	23
4.2.1 Jämförelseprövningens utformning från början	23
4.2.2 Besittningsskydd	24
4.2.3 Presumptionsregeln vid nyproduktion	25
4.2.4 Malmömodellen - Hänsyn till lägesfaktor.....	25
4.2.5 Stockholmsmodellen - Ett framtidsförslag i maj 2009.....	26
4.3 Hyresreglering.....	26
4.3.1 Positiva effekter med hyresreglering	26
4.3.2 Negativa effekter med hyresreglering.....	27
Bostadsbyggandet minskar	27
Eftersatt och försämrat underhåll	28
Ombildning till bostadsrätter	28
Minskad flexibilitet på bostadsmarknaden.....	28
Svart marknad med hyresrätter	29
Segregation som en följd.....	29
Påverkan på bostadsrättspriserna	29
4.4 Våra Skandinaviska grannländers hyressättning.....	29
4.4.1 Danmark.....	30
4.4.2 Norge.....	30
4.4.3 Finland	30

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

5. Utredningen om allmännyttans villkor.....	31
5.1 Utredningens bakgrund.....	31
5.1.1 Fastighetsägarnas anmälan.....	31
5.1.2 Anmälningens påverkan på utredningen.....	32
5.1.3 EU-kommissionens muntliga uttalande.....	32
5.1.4 Utredningens bedömning av stadsstödsreglerna.....	33
5.2 Ursprungliga direktiv och tilläggsdirektivet.....	33
5.2.1 De ursprungliga direktiven.....	33
5.2.2 Tilläggsdirektiven.....	33
5.3 Utredningens förslag - Betänkandet.....	34
5.3.1 Förslaget om affärsmässiga kommunala bostadsaktiebolag.....	34
5.3.2 Förslaget om självkostnadsstyrda kommunala aktiebolag.....	35
5.3.3 Hyressättningsystemet i framtiden.....	36
5.4 Hyresgästföreningens och SABO:s gemensamma förslag.....	36
5.4.1 Förslagets innebörd för kommunala bostadsbolag.....	37
5.4.2 Hyressättning enligt förslaget.....	37
6. Ställningstaganden kring en avreglering.....	39
6.1 Intervjuer.....	39
6.1.1 Intervjuernas upplägg och vad som berörs.....	40
6.2 Införa marknadshyra eller genomföra någon annan förändring.....	40
6.3 Konsekvenser om utredningens betänkande blir verklighet.....	41
6.4 Åsikter om besittningsskydd och skyddsregler.....	42
6.5 Kommentarer till eventuella negativa effekter med hyresreglering.....	43
6.6 En förändrad hyressättnings inverkan på byggandet.....	45
6.7 Allmännyttans roll i framtiden.....	47
6.8 Segregering som konsekvens.....	48
6.9 Funderingar kring förändringar av hyressättningsystemet.....	49
7. Analys.....	53
7.1 Förändrad hyressättning och allmännytta.....	53
7.2 Problem som Sverige bör lösa.....	54
7.3 Ökat bostadsbyggandet och ändrad subventionering.....	56
7.4 Den framtida hyresnivån och hyressättningen.....	58
8. Slutsats.....	61
9. Källförteckning.....	65
9.1 Skriftliga källor.....	65
9.2 Internet källor.....	66
9.3 Propositioner, utredningar och domstolsfall.....	67
9.4 Muntliga.....	67
10. Bilagor.....	69
10.1 Bilaga 1 - Det totala byggandet i Sverige över 90 år.....	69
10.2 Bilaga 2 - Intervjufrågor.....	70

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Marknadshyra eller en förändrad hyressättning är ett omdiskuterat ämne med särskild aktualitet. Detta med anledning av det betänkande som regeringens utredning lade fram förra året. Nuvarande bruksvärdesystem har funnits sedan 1968 och ersatte en tidigare hyresreglering som funnits i drygt 25 år. Införandet av marknadshyra eller ett hyressättningsystem som påminner om det kan komma att medföra en rad olika ekonomiska konsekvenser. Även andra effekter kan antas men är av svårbestämt slag.

I det kommersiella fastighetsbeståndet har vi i Sverige idag en hyressättning som i princip går att jämföra och likställa med marknadshyra. Hyran förhandlas fram av parterna på egen hand men kan dock i efterhand regleras av Hyresnämnden om den anses ha hamnat på en nivå över marknadens befintliga eller på något annat sätt innehålla ofördelaktiga villkor för hyresgästen.¹ För privata aktörer på bostadsmarknaden får regleringen av hyresnivån enorma konsekvenser. Byggande och ägande av hyresbostäder är inte alltid lika lönsamt som kommersiella lokaler jämförelsevis kan vara. Trots att detta samband korreleras genom olika risker i ägandet framförs ofta att de ekonomiska skillnaderna mellan de två investeringsformerna är stora.

När det gäller hyresbostäder i vårt land gäller ett helt annat system där efterfrågan inte på samma sätt avspeglar hyresnivåerna. Exempelvis kostar en lägenhet i centrala Stockholm ofta bara i liten omfattning mer än motsvarade i huvudstadens ytterkanter. Dock regleras hyran på mer principfast sätt än i det kommersiella fallet genom att en såkallad förhandlingsordning kommer till stånd vid ett kontrakts upprättande.² Finner Hyresnämnden att hyresnivån inte motsvarar de kommunala bostadsbolagens hyra på jämförbara objekt ändras den.

De kommunala bostadsbolagen och andra icke privata bostadsbolag, allmänt i folkmun kallade allmännyttan, har i uppgift att förvalta hyresbostäder och inte verka vinstdrivande.³ Diskussionen kring hur detta efterlevs och samtidigt i vilken utsträckning bolagen mottager bidrag från sina ägare är intressant men samtidigt komplicerat att få en övergripande bild över. Samtidigt är det av allra högsta grad väsentligt för den prövning som nu pågår angående vilket system vi i framtiden väljer att ha för att tillgodose den svenska bostadsförsörjningen. Allmännyttan har idag en avgörande roll i den hyressättning som vårt bruksvärdessystem utgår ifrån.⁴

¹ Hyresförhandlingslag (1978:304), 22 §.

² Hyresförhandlingslag (1978:304), 1§.

³ Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, 1 kap 1§.

⁴ JB, 12 kap 55§.

En tredjedel av Sveriges befolkning bodde år 2007 i hyresrätt, under de senaste 25 åren har dock den andelen varit sjunkande. Samtidigt är vissa grupper i samhället som bland annat studerande, ensamstående, invandrare och arbetslösa överrepresenterade i denna boendeform.⁵ Detta innebär att vissa samhällsgrupper främst påverkas av en eventuell förändrad hyressättning. Naturligtvis har detta uppmärksammats i debatten och definitivt innebär det en viktig del av den också. Sverige har ju inte som flera andra Europeiska länder något "social housing" för samhällets svaga grupper utan har genom åren istället kunnat tryggt förlita sig på allmännyttans hyresrättsbestånd.

I mitten av nittioalet förändrades dessutom byggandet i Sverige och andelen färdigställda flerbostadshus kom till allt större del att domineras av bostadsrättsföreningarna samtidigt som andelen hyresrätter alltsedan dess avtagit. Såväl ett ökat antal ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt som det minskade byggandet har under de senare åren bidragit till det avtagande antalet hyresrätter.

1.2 Syfte

Arbetets syfte är att studera och analysera betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38) för att ge svar på vilka konsekvenser som kan tänkas uppstå. Främst granskas betänkandets förändringar av hyressättningen samt HGF:s och SABO:s motförslag gällande hyressättningen.

Syftet med detta arbete är även att utreda hur vår fastighetsmarknad och berörda parter skulle påverkas om steget mot en friare hyressättning i framtiden tas. Även att besvara hur en bättre fungerande bostadsmarknad och vilka förändringar av vårt nuvarande system som kan behöva genomföras är arbetets ändamål.

1.3 Frågeställningar

Handlar förändringarna om att marknadshyra införs eller att efterfrågan får styra och vilka konsekvenser får ändringarna för Sverige? Hur är de föreslagna hyressättnings-systemen uppbyggda och hur bör allmännyttans verksamhet bedrivas i framtiden? Vilka förändringar måste göras för en bättre fungerande bostadsmarknad i framtiden?

1.4 Metod

För att besvara arbetets syfte och frågeställningar krävs djupgående kunskaper och en bred bild av de olika faktorer som styr bostadsmarknaden. En vidsträckt litteraturstudie har genomförts för att ge denna kunskap om bostadsmarknaden samt för att studera de föreslagna förändringarna och hur de påverkar marknaden. Även en intervjustudie med berörda parter och inom området verksamma personer har gjorts för att få med deras perspektiv av ämnet och knyta an examensarbetet till den existerande arbetsmarknadens erfarenheter. Genom intervjustudien eftersträvades också en överblick över de tänkbara konsekvenserna och idéer kring framtida

⁵ Irene Molina, Stadens rasifiering (1997).

förändringar. För att samtidigt hålla arbetet uppdaterat har nya ställningstaganden och uppslag omgående beaktats och tagits med i arbetet.

I den granskade litteraturen finns utredningens betänkande och även kommentarer, remissvar och motförslag till betänkandet. Aktuella artiklar och propositioner samt böcker och andra mer vetenskapliga rapporter har också beaktats. Tänkbara konsekvenser har tidigare studerats ingående av olika organisationer och personer i landet. I detta arbete ges en analys av ovannämnt material och dess slutsatser. Intervjuurvalet gjordes utifrån tips från olika personer och diskussioner med de verksamma företagen och organisationerna. De som bedömts kunna besvara ämnets frågor bäst har fått fungera som intervjupersoner. Vid intervjustudien har det framkommit ståndpunkter och tankar kring tänkbara konsekvenser av olika scenarier. Hur marknaden ser på saker och vilka förändringar de efterfrågar har varit centrala delar i utfrågningarna. Till stor del har intervjuerna legat till grund för den granskning som tillsammans med beaktad litteratur utgör arbetets slutsats och analys.

1.5 Källkritik

Internet har i relativt stor utsträckning använts för att ge en inblick i ämnet, dock har endast seriösa källor, organisationer och rapporter utgjort en del av materialet. Internet har också lett fram till annan litteratur som beaktats.

Intervjupersonerna har vid varje tillfälle haft en gedigen kunnsighet och varit vägledande för arbetets resultat. Det ska dock påpekas att intervjupersonerna inte alltid kunnat svara fullt ut på samtliga frågor då de ibland inte berört deras verksamhetsområde. I vissa fall har dessa personer varit samma som står bakom delar av det material som använts i arbetet. Detta har beaktats och någon vinkling eller politisk inriktning har vare sig skett eller varit arbetets syfte.

Vid intervjuer finns alltid en risk för att inte saker uppfattas på det sätt som intervjupersonen menat. Samtliga intervjuer har spelats in och i efterhand har intervjun skrivits ner. Intervjupersonen har fått ta del av de nedskrivna uppgifterna samt även givits möjlighet att kommentera och ändra den text som publicerats i detta arbete, eventuella otydligheter har stämts av med personen.

1.6 Disposition

Arbetet inleds med en historisk bakgrund där främst hyresregleringar och bostadsbyggandet tas upp. Redogörelsen går tillbaka till 1900-talets början och är indelad i tre epoker. Nästföljande del av arbetet tar upp bostadsmarknaden och skildrar bland annat fördelningen mellan de olika boendeformerna samt bostadsbyggandet.

I arbetets fjärde kapitel förklaras bruksvärdessystemets grunder och uppbyggnad. Hyresförhandling, hyressättning samt de tänkbara konsekvenserna av nuvarande

hyresreglering återges här. Betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna som ligger till grund för arbetet beskrivs och skildras i det femte kapitlet.

Sjätte kapitlet berör resultatet av de intervjuer som gjorts och är indelat i för ämnet olika rubriker. Avslutningsvis återfinns arbetets Analys och Slutsats med förslag på lämpliga åtgärder i samband med ändringar av det svenska hyressättningsystemet.

1.7 Avgränsning

Examensarbetet omfattar 20 veckors heltidsstudier och innebär att det omfattande ämnets alla aspekter inte kan beaktas. Rimligen har vissa av konsekvenserna beskrivits med mindre omfattning och istället har andra mer ingående utforskats. Exempelvis har inte statsfinansiella konsekvenser till exempel i form av ändringar gällande bostadsbidragets omfattning beaktats och även effekter på kommunal nivå har utelämnats.

Betänkandets och den svenska lagens överensstämmande med EU-lagstiftningen har också förbigåtts. En del lagändringar på främst kommunal nivå som exempelvis sannolika förändringar av Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) behandlas inte i arbetet. Endast en begränsad analys och slutsats ges gällande i vilken utsträckning de allmännyttiga bolagen ska drivas affärsmässigt. Utredningen skulle också föreslå hur stöd kunde ges till bostadsbolag på ett sätt som var förenligt med EG-rätten. Detta fullföljdes ej och Statens Bostadskreditnämnd fick istället i uppdrag att vidare utreda hur stöd till orter med vikande befolkning kunde ges. Deras förslag om att stödet ska utökas till att även gälla för privata aktörer och även tillgänglighetskapande åtgärder har inte berörts i detta arbete.

Arbetets ämne berör många och mycket finns skrivet om ämnet, textmaterial baserat på åsikter har dock inte beaktats. All tillgänglig information har i arbetet inte kunnat beaktats, istället har de delar som bedömts som väsentligast fått ligga till grund.

2. Historisk bakgrund

Bakgrundsskildringen som följer riktar främst in sig på hur hyresregleringar och byggandet varierat under 1900-talet. Värt att notera är att Sverige med sitt miljonprogram skiljer sig åt något från andra länder, dessutom har vi påverkats starkt av två världskrig samt sedvanliga konjunktursvängningar.

2.1 Hyresreglering införs och världskrig påverkar

Första världskriget bröt ut 1914 och samma år fattades ett beslut om att bilda Sveriges Fastighetsägareförbund. Tre år senare väljer Sverige att för första gången införa en hyresreglering. Lagen gavs namnet Hyresstegringslagen, och flera andra länder valde eller hade redan valt att gå samma väg, såväl de som var inblandade i kriget samt de som inte direkt var berörda. Syftet med regleringen var att skydda de boende för de hyresstegringar som annars kunde förväntas, dessutom innebar den ett skydd mot uppsägningar. Byggandet avtog först marginellt under regleringen och året efter att regleringen införts slutade kriget.⁶

1923 röstades med minsta möjliga marginal, en röst,⁷ igenom en avreglering och byggandet som sedan något år tillbaka ökat, fortsatte att stiga och nådde sin dittills högsta nivå strax efter år 1930. Regleringen hade gällt i orter i Sverige där det fanns mer än 5000 invånare och vid dess borttagande valde flera hyresvärdar att göra sig av med problematiska hyresgäster genom uppsägning. Samma år, 1923, bildades Hyresgästföreningarnas Riksförbund genom sammanslagning av ett antal föreningar. Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening, HSB, bildades 1924 och började därefter uppföra sina egna hus. Missnöje hade lett fram till att krav ställdes på ett minskat inflytande för hyresvärdarna och de hus som uppfördes höll högre standard än tidigare.⁸

1939 utbröt andra världskriget och tre år efter det infördes återigen en reglering i form av Hyresregleringslagen i Sverige. Byggandet sjönk drastiskt vid krigets utbrytande och först när kriget var över kunde det sätta fart igen. Detta till stor del tack vare att staten tog ansvar gällande finansieringen och ställde upp med räntegarantier, subventioner och tilläggsån.⁹ Regleringen som hade införts var tänkt som en tillfällig krigsåtgärd som successivt skulle avvecklas, men kom istället senare att ersättas av andra regleringar.¹⁰ I Figur 1 på nästa sida återges utveckling av byggandet under denna period.

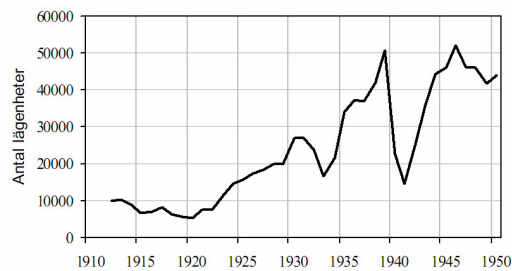
⁶ Hyresgästföreningen, *Hyresgästföreningens historia*, (2004) s. 3-4.

⁷ Nils-Eric Sandberg, *Vad innebär marknadshyror?*, (Stockholm 2002) s. 23.

⁸ Hyresgästföreningen 2004, s. 4-6.

⁹ Boverket, *Bostadspolitiken - Svensk politik för boende, planering och byggande under 130år*, (2007) s. 45.

¹⁰ Sandberg 2002, s. 23-24.



Figur 1: Färdigställda lägenheter i Sverige mellan 1912 och 1950.¹¹

2.2 Miljonprogram genomförs och bruksvärdessystem lanseras

SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretags samarbetsorganisation, bildades 1950. Organisationen skulle verka för ett erfarenhetsutbyte inom de kommunala bostadsbolagen och arbeta för en positiv utveckling av hyresrätten.

1964 beslutades om det välkända Miljonprogrammet och under tio år byggs en miljon bostäder. Sverige är det land i världen som bygger mest i förhållande till sin folkmängd och storstädernas förorter växer fram.¹² Inledningsvis byggdes mest hyreshus, under programmets andra del handlar det om småhus. De som väljer att köpa sitt egna hem med hög belåning kommer under åren att bygga upp en förmögenhet då räntan efter inflations- och skatteavdrag i princip kom att bli negativ.¹³

I stället för den tidigare regleringen kom bruksvärdesregleringen 1968 och vissa kompletteringar gjordes 1974, främst handlade de senare förändringarna om att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen fick en hyresnormerande roll. Innebörden var i princip att ett hyrestak infördes, även en besittningsrätt att få bo kvar infördes. Hyresnivån kom numera att styras utifrån allmännyttans hyressättning och de skulle samtidigt verka icke vinstdrivande. Under samma tidsperiod som bruksvärdesreglering infördes försvann regleringen på bostadsrätter och överlåtelsepriser på småhus. Dessutom gavs Hyresnämnden en roll som hyresprövare som var individuell hyresgäst kunde utnyttja.¹⁴

Under 70-talet höjdes standarden i de svenska bostäderna med hjälp av att en rad olika lagar och krav som berör boendet tillkom, dessutom fick Sverige sin första bostadsminister. Bostadsbristen har byggts bort och i förorterna fanns lediga lägenheter. En viss segregering uppstod då det var låginkomsttagare och invandrare som bosatte sig i förorterna. Även 80-talet präglades av förbättringar av

¹¹ Rune Wigren, Bygg och bostadsnoder, (Stockholm 2000), s. 212.

¹² Hyresgästföreningen 2004, s. 20.

¹³ Ingemar Ståhl, Bostadsbristen - ett återbesök efter 60 års bostadspolitik, (2000).

¹⁴ Sandberg 2002, s. 24.

hyresgästernas ställning och såväl minskningar av ränteavdragen i början som räntesubventioner i slutet av årtiondet skedde.¹⁵

2.3 Fastighetskris, minskat byggande och finanskris

I början av 90-talet låg bostadsbyggandet återigen på en hög nivå efter att drastiskt ha sjunkit efter Miljonprogrammet. Samtidigt ändrades bostadsfinansieringsordningen och allmännyttan fick hädanefter arbeta under liknande omständigheter som andra fastighetsbolag, utan särskilda regler gällande skatter och statliga lån.¹⁶ Borttagande av bostadssubventioner och räntebidrag för nyproduktion tillsammans med en nationell fastighetskris med kraftigt försvagade fastighetspriser gjorde att marknaden vek. Ännu en gång sjönk byggandet men denna gång till en osannolikt låg nivå.¹⁷

När millenniumskiftet för snart tio år sedan ägde rum var byggandet i Sverige rekordlågt. Nivån var likvärdig med krigsåret 1942, alternativt får jämförelse med 1920-talet göras för att hitta lika låga siffror. Under de följande åren ökade byggandet och år 2006 hade de låga siffrorna nästan tredubblats. I Bilaga 1 återfinns en redogörelse för det totala byggandet över de senaste 90 åren i Sverige. Dock är i skrivande stund hela världen inne i en stor finanskris och ytterligare ökning i byggandet kommer sannolikt att utebli. Samtidigt är både bostadsbristen och antalet ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i landets större orter i högsta grad omfattande.

Under våren 2008 presenterade regeringens utredare Michael Koch betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna. En intensiv debatt inleddes och flertalet organisationer och myndigheter inkom med remissvar. Utredningen föreslog att allmännyttans hyresnormerande roll skulle avskaffas. Samtidigt förelags att bruksvärdessystemet behålls och istället utformas för att i större utsträckning avspegla efterfrågan.¹⁸ Med andra ord rekommenderades en ordentlig förändring där Sveriges hyressättningsmodell förändras och görs mer marknadsanpassad.

¹⁵ Hyresgästföreningen 2004, s. 24-25.

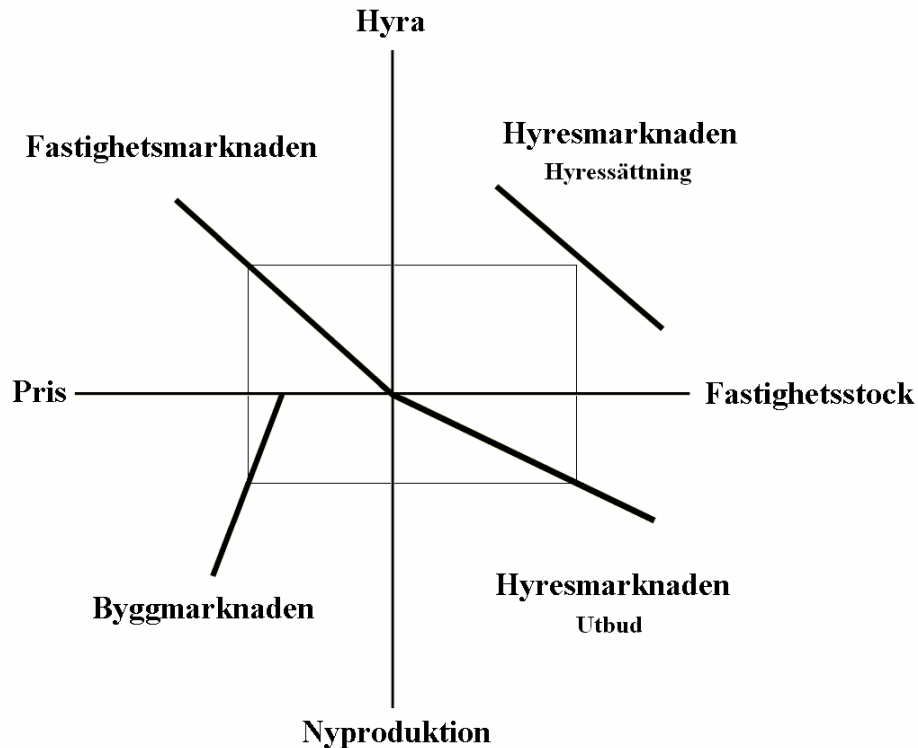
¹⁶ Wigren 2000, s. 213.

¹⁷ Hyresgästföreningen 2004, s. 26.

¹⁸ SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna* (Stockholm 2008) s. 25.

3. Bostadsmarknaden

Jämvikt på marknader uppnås när utbudet och efterfrågan återfinns i balans. Bostadsmarknadens jämvikt är beroende av en rad olika sammanlänkade marknader. För att beskriva denna jämvikt används ofta fyrkvadrantsmodellen, se Figur 2 nedan.



Figur 2: Di Pasquale & Wheatons Fyrkvadrantsmodell.¹⁹

Härigenom kan tolkas att hyresmarknaden är kopplad till fastighetsmarknaden via den hyra som är bestämd. Vidare är fastighetsmarknaden kopplad till byggmarknaden via fastighetspriserna och byggmarknaden är kopplad till kvantiteten av fastigheter. Byggmarknaden kan därmed också kopplas till hyresmarknaden genom byggandet och deprecieringstakten av byggnaderna.

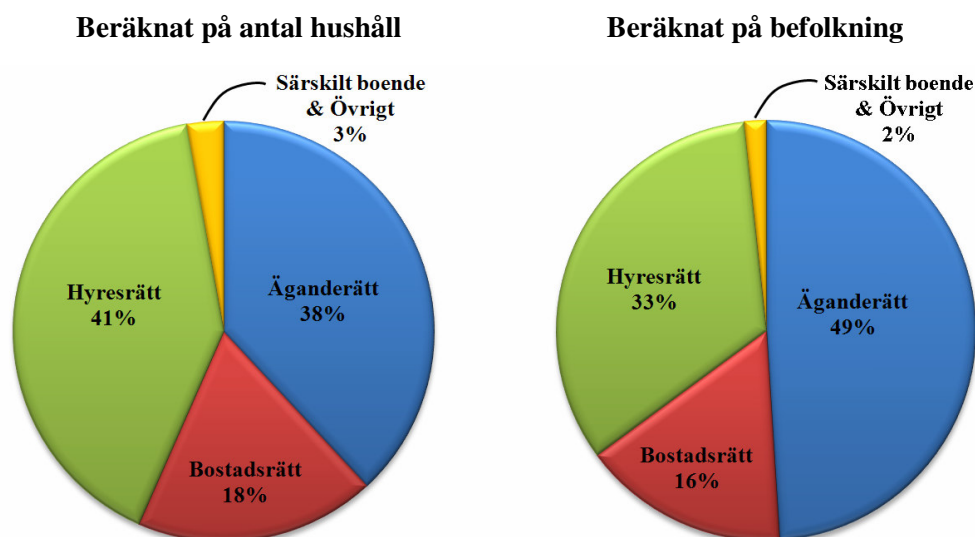
Med dagens hyressättningsystem för bostäder har en obalans i modellen ovan uppstått. Hyran har reglerats till en lägre nivå än befolkningens betalningsvilja för boende på i första hand attraktiva platser. Detta har påverkat priserna på hyresbostadsfastigheterna vilket delvis kan anses ha minskat byggandet och därmed minskat utbudet. Samtidigt innebär den låga hyressättningen en ökad efterfrågan som inte alls överensstämmer med utbudet.

¹⁹ C. Geltner, & E. Miller, *Commercial Real Estate - Analysis & Investment* (2007) s. 26.

3.1 Fördelning mellan de olika boendeformerna

Sverige har idag i princip tre upplåtelseformer; hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt. Under våren 2009 infördes dock ytterligare en boendeform i form av ägarlägenheter. Inledningsvis ska ägarlägenheter i regel bara skapas vid nyproduktion vilket gör att dess andel på fastighetsmarknaden inte påtagligt kommer att märkas under dess första år. Ägarlägenheter finns sen tidigare i våra grannländer men Sverige har istället haft bostadsrätter som fungerar något annorlunda.

Nedan till vänster i Figur 3 återges hur hushållen var fördelade inom de olika upplåtelseformerna år 2007. Väljs istället att se på uppdelningen utifrån hur befolkningen är fördelad, växer äganderätt till nästan 50 % på bekostnad av de andra upplåtelseformerna, se till höger i Figur 3.



Figur 3: Fördelning av de boende i olika upplåtelseformer år 2007.²⁰

Under de senaste 15 åren har anmärkningsvärda omfördelningar skett mellan boendeformerna. Mellan 1990 och 2007 omvandlades 115 000 lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Denna omvandling utgör 56 % av hela tillskottet av bostadsrätter. 76 % av de lägenheter som ombildats ligger i Stockholms län.²¹

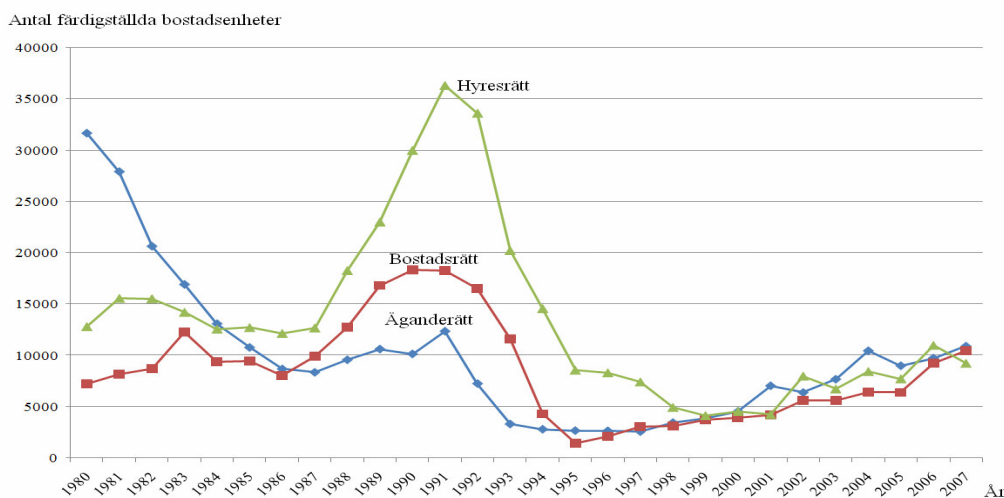
3.2 Bostadsbyggandet

Byggandet har som tidigare redovisats fluktuerat ordentligt genom åren. Likaså har de olika upplåtelseformerna byggts i olika stor utsträckning beroende på hur regleringar, subventioner och andra ekonomiska faktorer har sett ut, se Figur 4 på nästa sida.

²⁰ Sven Bergenstråhle, *Hushållens fördelning på upplåtelseformer 2007* (2009) s. 1-2.

²¹ Statistiska Centralbyrån 2008a, www.scb.se, (2009-05-05).

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser



Figur 4: Färdigställt byggande mellan 1980 och 2007, redovisat i antalet bostadsenheter uppdelat på de olika upplåtelseformerna.²²

I Figur 4 syns tydligt spåren av att subventioner togs bort på nittioalets början. Fördelningen mellan upplåtelseformerna är på senare tid relativt jämn. Summeras statistiken gällande antalet hyresrätter som byggts mellan 1990 och 2007 blir det cirka 227 000. Som ovan nämnts har dock 115 000 hyresrätter under samma tidsperiod omvandlats till bostadsrätter vilket gör att tillskottet på hyresrätter i verkligheten är betydligt mindre.

Den ökning som kan anas från millennieskiftet och framåt bedöms emellertid som kraftigt inbromsad och sannolikt ser vi under de närmsta åren en tillbakagång av byggandet inom samtliga upplåtelseformer. Från augusti 2007 till juli 2008 minskade bygglovsansökningar för flerbostadshus med 44 % och endast 1700 hyreslägenheter påbörjades under första halvåret 2008.²³ Sammanfogas bygglovsstatistiken för bostäder så minskade byggloven med 12 % under 2008 vilket kan jämföras med en minskning på 35 % år 2007.²⁴ Påbörjade bostadsbyggen minskade med 42 % vid jämförelse mellan första kvartalet 2009 och samma kvartal 2008.²⁵

Småhusen i Sverige byggdes 2007 till 90 % med äganderätt. Hittills har flerbostadshusen inte haft äganderätt utan istället har beståndet utgjorts av hyresrätter och bostadsrätter. Införandet av ägarlägenheter förändrar detta framöver. Förhållandet mellan andelen producerade hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus har legat på en relativt stabil nivå där hyresrätten tidigare haft ett knappt övertag. På nästa sida i Figur 5 återges hur förhållandet har sett ut sedan 1980.²⁶

²² Statiska Centralbyrån, *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2009* (2009) s. 61.

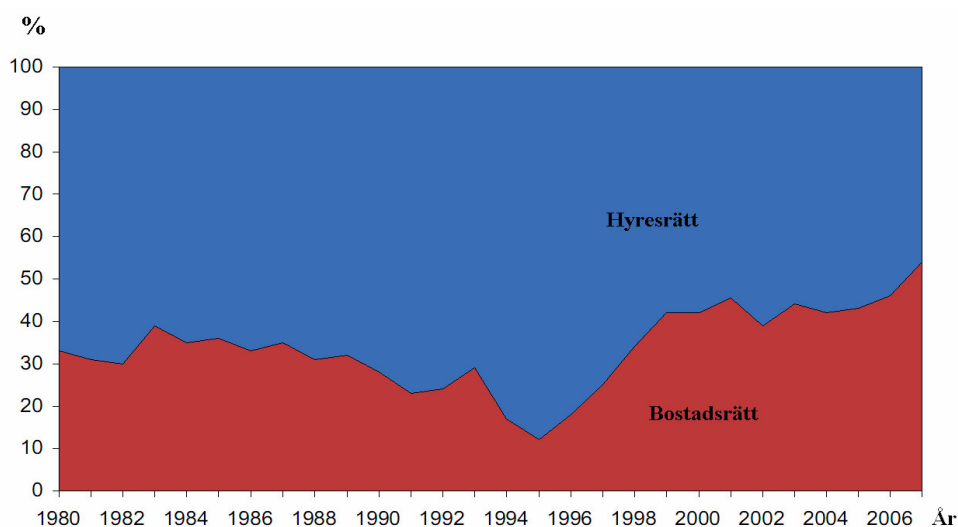
²³ Boverket, *Boverkets Indikationer oktober 2008* (2008) s. 7 & 19.

²⁴ Boverket, *Boverkets Indikationer mars 2009* (2009) s. 19.

²⁵ Statistiska Centralbyrån 2009, www.scb.se, (2009-05-28).

²⁶ Boverket 2008, s. 7 & 19.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser



Figur 5: Förhållandet i procent mellan andelen hyresrätter respektive bostadsrätter som färdigställt i flerbostadshus mellan 1980 och 2007.²⁷

3.3 Hyror och bostadsrättspriser

En jämförelse mellan boendekostnader är komplicerad och inte lätt att genomföra. Det krävs en omfattande beaktning av många olika parametrar och dessutom finns en svår avgränsning kring hur olika förmåner mellan boendeformerna ska beaktas. Därmed har en sådan jämförelse utelämnats i detta arbete och istället återges nedan en enklare indexbaserad jämförelse mellan hyror och bostadsrättspriser i landets storstadsområden. Statistiken i Tabell 1 nedan är hämtad från olika tidpunkter och har heller inte byggts upp från exakt samma områden och bör därmed beaktas med viss försiktighet. Hyresnivåerna kommer från Statistiska Centralbyrån och bostadsrättspriserna från Mäklarstatistik.

Tabell 1: Indexbaserad jämförelse mellan hyra och bostadsrättspriser.

Ort	Hyra i januari 2008 (kr/m ²)	Index	Ort	Bostadsrättspriser i april 2009 (kr/m ²)	Index
Stockholm	991	110	Stockholm	30 461	193
			Centrala Stockholm	50 123	318
Göteborg	900	99	Göteborg	20 506	130
			Centrala Göteborg	30 410	193
Malmö	913	100	Malmö	15 773	100
			Centrala Malmö	18 164	115

²⁷ Statiska Centralbyrån 2009, s. 60.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Som synes i Tabell 1 ovan är indexskillnaden mellan hyresnivåer och bostadsrättspriser väsentlig. En direkt indexjämförelse mellan hyresnivåer och centrala Stockholms bostadsrättspriser är inte rättvis då områdena skiljer sig åt i alltför hög grad. Dock kan index för hyrorna och bostadsrättspriserna i Stockholm vara beaktningsvärda då de sannolikt skulle hamnat på en nivå närmre varandra om marknadskrafter skulle få styra i större utsträckning.

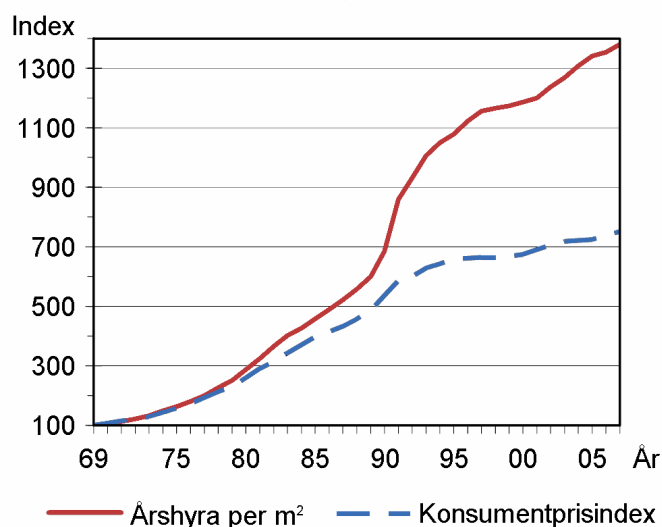
Den genomsnittliga hyresökningen redovisas i Tabell 2 och har från 2004 avtagit för att först under 2008 återgå till en mer ordinär nivå. 2009 års nivå borde rimligen hamna relativt nära fjolårets.

Tabell 2: Hyresförändring i procent.²⁸

År	%
2004	2,5
2005	2,3
2006	1,3
2007	0,9
2008	2,7

I Tabell 3 nedan återges hyresökningen sedan 1969 utifrån konsumentprisindex. Hyreshöjningar steg under 90-talet något efter att tämligen ha följt index i cirka tjugo år. Värt att notera är att tabellens utseende kan variera kraftigt beroende på från vilket år jämförelsen inleds.

Tabell 3: Hyresförändring utifrån index år 1969.²⁹



²⁸ Statiska Centralbyrån, 2008b, www.scb.se, (2009-05-26).

²⁹ Statiska Centralbyrån, Hyror i bostadslägenheter 2007 (2008) s. 6.

3.4 Allmännyttan

Sveriges bostadsförsörjning skiljer sig från övriga Norden. Runt 20 % av den totala svenska bostadsmarknaden och därmed cirka hälften av hyresbostäderna i Sverige ägs av de allmännyttiga bostadsbolagen. Så är inte fallet i Island och Norge samt delvis även Finland där istället ägarlägenheter är starkt representerat. Endast i Danmark kan vissa likheter återfinnas. Den svenska allmännyttan är alltså relativt speciell.

I definitionen av allmännyttigt bostadsföretag innefattas bolag, ekonomisk förening eller stiftelse som främst äger hyresrätter och drivs utan vinstsyfte. Ett kommunalt bostadsföretag är ett allmännyttigt bostadsföretag som styrs med kommunalt bestämmande och även det utan vinstsyfte. Det är alltså inte endast kommunalt ägda bolag som utgör allmännyttan. Ett exempel är AFB i Lund. Kommunerna i Sverige har genom Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ett uttalat ansvar för att ge sina invånare goda förutsättningar för att finna boende och verka för att planering av boendet fungerar tillfredsställande. Allmännyttan arbetar utan något vinstsyfte och med begränsningar kring hur mycket utdelning som fått komma ägarna till handa. Begränsningen motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår plus en procent. Den genomsnittliga statslåneräntan ska återge en långsiktig och riskfri marknadsränta och motsvara räntan på statsobligationerna över en period om minst fem år. Ägarnas vinstutdelning måste dessutom rapporteras till Länsstyrelsen. Även en kommunal självkostnadsprincip finns. Den innebär att de totala avgifterna inte får överstiga de totala kostnaderna för en verksamhet under en längre tid. På samma sätt får heller inte ersättningen för kommunala tjänster få överstiga kostnaden för desamma. Självkostnadsprincipen ligger till grund för den ekonomiska styrningen. Reglerna om detta återfinns i Kommunallagen (1991:900) 8kap 3c§.³⁰

Dock är det oklart om just de kommunala bostadsbolagen omfattas av just dessa regler om självkostnadsprincipen. I en dom från Högsta domstolen den 19:e februari 2008 konstateras att skyldigheten inte gäller för aktiebolag och andra kommunala intressen som drivs i liknanden bolagsformer. Detta såvida inte kommunen själv valt att självkostnadsprincipen ska gälla även för bolagen. Domen gällde Ystads kommuns hambolag.³¹

³⁰ Boverket 2009, www.boverket.se, (2009-05-11).

³¹ Konkurrensverket 2008, www.konkurrensverket.se, (2009-06-08)

4. Hyressättning idag - Bruksvärdessystemet

Dagens bruksvärdessystem med ursprung från 1968 påverkar som ovan nämnts en väsentlig del av Sveriges befolkning. Systemet har givits namnet bruksvärdessystemet och kortfattat innebär det att hyran för likvärdiga och motsvarande bostäder ska vara lika. Det innebär också att hyreshöjningar som de allmännyttiga bolagen genomför även kan tillämpas av andra fastighetsägare på orten. Samtidigt har hyresgästen ett direkt besittningsskydd och hyresspärar finns för att säkra tryggheten.

Sättet som hyran bestäms på idag är inte i alla avseende överensstämmande med bruksvärdessystemets grundtanke. En väsentlig och grundläggande del i dagens system med hyressättning utifrån de allmännyttiga bolagens kostnader fanns inte med i det ursprungliga förslaget. Denna regel infördes 1969 endast vid landets bristorter men kom 1974 att införas även i övriga Sverige. I samband med detta skapades en allvarlig motsättning i det Svenska systemet; hänsyn ska vid hyressättning tas till individens värderingar och produktions-, drifts- och förvaltningskostnader ska inte beaktas. Samtidigt ska allmännyttans hyror bestämmas utifrån en självkostnadsprincip som på sätt och vis bygger på de ovan nämnda icke beaktningsbara faktorerna.³²

4.1 Hyresförhandling

Merparten av hyrorna i landet, cirka 85 %, förhandlas fram genom kollektiva förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och hyresvärden eller en organisation som representerar dem. En förutsättning för detta är dock att ett avtal om förhandlingsordning finns, samt att det finns en klausul i de enskilda hyresavtalen om att hyran ska sättas genom förhandlingsordningen. Om förhandlingsklausulen saknas i hyresavtalet måste hyran förhandlas individuellt.³³

Hyreshöjningar genomförs som regel kring årsskiftet. Innan en hyreshöjning får göras i allmännyttans bestånd krävs att förhandlingar med Hyresgästföreningen har genomförts.³⁴ Senast den sista september ska yrkanden om hyreshöjning ha inkommit. I vissa fall fastställs yrkandena mer bestämt något senare och förhandlingarna om en eventuell hyreshöjning kan då inledas. Om förhandlingarna inte leder till en överenskommelse skjuts frågan över till Hyresmarknadskommittén som utgörs av sex representanter, tre från SABO och tre från Hyresgästföreningen.³⁵

Privata fastighetsägares hyressättning bestäms utifrån de allmännyttiga bostadsföretagens höjningar. Även här måste yrkanden om höjningar inkomma senast den sista september. Om förhandlingarna med de kommunala bostadsföretagen dragit ut på tiden och inte blivit klara innan årsskiftet innebär det att övriga hyresvärdar får

³² Yvonne Ångström, *Motion 2000/01:Bo235 - En liberal bostadspolitik* (Stockholm 2000).

³³ Hyresgästföreningen, *Din hyra - Om hur din hyra bestäms* (2008).

³⁴ Hyresförhandlingslag (1978:304), 1§.

³⁵ Henrik Kjellgren - MKB, Intervju, 2008-12-19.

vänta med sina hyreshöjningar. Dock har de rätt att senare genomföra dem retroaktivt från årets start.³⁶

Prövning hos Hyresnämnden blir aktuellt om privata fastighetsägare i första hand inte lyckas komma överens med Hyresgästföreningen och i andra hand varje enskild hyresgäst. Även när en hyresgäst inte accepterar vad fastighetsägare och Hyresgästföreningen kommit fram till engageras Hyresnämnden.

4.2 Hyressättning

Hyran ska sättas till ett skäligt belopp och ligga på en nivå som motsvaras av likvärdiga lägenheter.³⁷ En självkostnadsprincip ligger idag till grund för bruksvärdesystemet. De kostnader som de allmännyttiga bostadsföretagen har ligger i princip till grund för de hyror de i sin tur tar ut.³⁸ Avkastning på eget kapital får också innefattas i de allmännyttiga bolagens kostnader och ska beräknas utifrån den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår plus en procentenhet.³⁹ En rad olika faktorer som lägenhetens storlek, standard, och placering spelar sedan in på det slutliga resultatet där alltså en fördelning av företagets kostnader ligger till grund för vilken hyra som blir relevant. Dock ger inte en ökning av en ensam kostnadspost någon rätt till någon höjning separat utan det är de samlade utgifterna i resultaträkningen som ligger till grund för vilken hyresnivå som är relevant.

För de privata fastighetsägarna gäller inte samma självkostnadsprincip förutom ibland vid nyproduktion då presumtionsregeln skapar förutsättningar som till viss del påminner om självkostnadsprincipen, mer om detta på sidan 25. Istället bortses från de kostnader som den privata hyresvärden har och utgår från hyresnivån för likvärdiga lägenheter i det allmännyttiga beståndet.

Det finns undantag från att använda de kommunala bostadsföretagens hyressättning som jämförelsegrund; om de kommunala bolagen tar emot någon form av stöd eller på annat sätt inte själva lyckas täcka sina kostnader.⁴⁰ Även om hyror skulle utgå från obefogade kostnader och inte korrekt avspeglade produktionskostnaderna ska de uteslutas ur jämförelsematerialet.⁴¹

4.2.1 Jämförelseprövningens utformning från början

För att komma fram till rätt bruksvärde och hyra för en lägenhet krävs en jämförelse mellan det allmännyttiga beståndet samt främst lägenheter inom orten.⁴² Det är i själva verket konsumentens synpunkter i relation till jämförelseobjekt som ska ligga

³⁶ Fastighetsägarna, www.fastighetsagarna.se, 2009-01-06.

³⁷ JB 12:55.

³⁸ Hyresgästföreningen, www.hyresgastforeningen.se, 2009-01-06.

³⁹ Förordningen om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag (2003:348).

⁴⁰ Proposition 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen, s 75.

⁴¹ S:t Eriksmålet / Oxtorgsmålet (RH 1999:90).

⁴² JB 12:55.

till grund för det bruksvärde som en lägenhet ges. Hyresgästen ska inte behöva acceptera en oskäligen hyra men kan samtidigt inte bestrida en hyra som inte väsentligen överstiger hyran för en likvärdig lägenhet. Till hyresgästens värderingar ska inte räknas byggnadsår eller kostnader för produktion, drift och förvaltning, detta är alltså faktorer att bortse från i prövningen av bruksvärdet, så är dock inte alltid fallet i verkligheten.⁴³

Några faktorer som spelar in i bedömningen på en lägenhets bruksvärde nämndes ovan, här återges en grundligare förteckning; lägenhetens beskaffenhet, det vill säga dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, placering i huset, standard och ljudisolering. Även det som kan upplevas som förmåner; med andra ord hiss, tvättstuga, förvaringsutrymmen, bra fastighetservice, lekplats och parkeringsmöjligheter spelar roll vid hyressättningen. I övrigt ska husets allmänna läge, boendemiljön och närhet till kommunikationer vara en del av bedömningen.⁴⁴

Vid framtagande av likvärdiga lägenheter för en prövning ska de i grova drag motsvara varandra. Vissa av de grundläggande faktorerna för lägenheter måste dock uppmärksammas fullt ut vilket får som konsekvens att läget som parameter ibland inte alls beaktas vid prövningen. Exempelvis får en trerummare bara jämföras med en annan trea vilket kan leda till att prövningen i en större stad görs med lägenheter vars läge inte helt motsvarar jämförelseobjektets utan begränsas av kommunens gränser.⁴⁵

Prövningen ska inte göras alltför detaljerad utan mer i grova drag. De absolut högsta hyrorna tas bort ur urvalet och istället används endast kvarvarande hyror i jämförelsen. Man kan dessutom låta bruksvärdet som bestäms överstiga den nivå som bedömts som rimlig i viss bemärkelse, detta för att möjliggöra en uppjustering av hyresnivån. Oftast bedöms 5 % vara en rimlig nivå på denna differens. Denna praxis, mer känd som påtaglighetsrekvisitet, tillämpas när Hyresnämnden gör en prövning och direkt jämförelse.⁴⁶

Den ursprungliga tanken med bruksvärdessystemet var att beakta läget fullt ut.⁴⁷ Under årens lopp har detta försvunnit något ur bedömningen för att återigen på senare tid beaktas i allt större utsträckning inom vissa delar av landet. Det är i princip upp till de kommunala bolagen att avgöra tillsammans med de lokala Hyresgästföreningarna med vilken utformning och med vilket system de vill genomföra sin hyressättning.

4.2.2 Besittningsskydd

En viktig del av det svenska hyressystemet är att befintliga hyresgäster har ett besittningsskydd. Skyddet syftar främst till att ge hyresgästen en rätt till förlängning av avtalet vid uppsägning och gör att individen kan känna att hyresrätten är en trygg

⁴³ Proposition 1968:91 Ny hyreslagstiftning.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Hyresgästföreningen, *Striden om allmännyttan - Del två*, s. 4.

⁴⁷ Sven Bergenstråhle, Intervju, 2008-12-11 & Henrik Kjellgren, Intervju, 2008-12-19.

bostadsform. Hyresnivån regleras på sätt och vis och genom att hyresavtalets villkor inte får ändras hur som helst men styrs egentligen inte av reglerna om besittningsskydd. Vissa möjligheter att avtala bort besittningsskyddet finns, oftast krävs då att Hyresnämnden ska godkänna en sådan överenskommelse. Reglerna om besittningsskydd finns i JB 12:45-52.

4.2.3 Presumtionsregeln vid nyproduktion

Den första juli 2006 gjordes förändringar i den svenska hyreslagen för att främja byggandet av hyresrätter. Förändringen kom att kallas presumtionsregeln och utgjorde ena halvan av Reformerad hyressättning (SOU 2004:91). Innebörden är att nyproducerade hyresrätter ska undantas från bruksvärdesprincipen under en period av tio år, dock kan vanliga hyreshöjningar få göras om det behövs med hänsyn till hyresutvecklingen på orten. Istället finns möjlighet att sätta hyran efter de kostnader som bygget haft. För investerare är det därmed lättare att säkert veta att produktionskostnaderna kommer att täckas. När perioden av tio år gått kommer hyrorna återigen att sättas efter bruksvärdesprincipen. För att få sätta presumtionshyra krävs att Hyresgästföreningen medger det vid en förhandling.⁴⁸

4.2.4 Malmömodellen - Hänsyn till lägesfaktor

I Malmö ser hyressättningssystemet sedan juli år 2005 ut på ett speciellt sätt. Malmö Kommunala Bostadsbolag, MKB, kom tillsammans med HGF vid denna tidpunkt överens om att en ny variant för hyressättning skulle implementeras. Lägenhetens standard, skick och läge vägs in som parametrar, husets byggår tillsätts inte lika stor betydelse. Förändringen genomfördes huvudsakligen för att i större utsträckning ta hänsyn till de boendes värderingar av lägenhetens placering i staden. Utöver det ges numera de boende möjlighet att själva välja om de vill höja lägenhetens standard med exempelvis diskmaskin men då också få betala en högre hyra.

Hyran sätts utifrån tre grundläggande delar. Lägenheterna ska ha en grundstandard som bygger på olika baskriterier som exempelvis rinnande vatten och vissa andra kriterier som ändras beroende på bostadens storlek. Uppfylls inte denna standard ges lägenheten en lägre hyra. Vidare kan avvikelser från andra lägenhetens utformning i huset göra att en lägre hyra ges, alltså jämförs lägenheten med fastighetens generella standard. Läget är den sista faktorn som beaktas vid hyressättning med Malmömodellen. Ett efterfrågat läge ger genomslagskraft på hyran med denna modell. Såväl var i staden, som var i området och var i huset som lägenheten återfinns spelar roll för bedömningen. En lägesindelning med en tiogradig skala har gjorts där bland annat närhet till hav, torg och parker höjer standarden.⁴⁹

För att beakta de boendes besittningsskydd har de givits en rabatt i de fall då modellen förorsakat en hyreshöjning. Under en treårsperiod ges en rabatt på hela

⁴⁸ Proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning, s. 64-65.

⁴⁹ MKB & HGF, *Malmömodellen - hyressättning efter dagens värderingar*, 2005, s. 6-9.

höjningen, efter tre år sker hyreshöjningar med 2 % per år eller minst 100kr / månad.⁵⁰

4.2.5 Stockholmsmodellen - Ett framtidsförslag i maj 2009

I slutskedet av denna studie, den 15:e maj 2009, lades ett revolutionerade förslag gällande hyressättningen i Stockholm fram till Hyreskommittén. Förslaget är framtaget av en projektgrupp med företrädare för Hyresgästföreningen Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm och de tre kommunala bostadsbolagen; Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Förslaget innehöll en konkret modell där huvudstaden delas in i 36 områden som i sin tur delas in i elva olika klasser som ska få vara vägledande i den framtida hyressättningen. Områdena har tagits fram utifrån de boendes värderingar av boendet och i framtagandet har hyressättningsmodeller i Malmö och Göteborg till viss del legat som grund.⁵¹

Värderingen av områdena bygger på olika parametrar, bland annat kötider, de boendes åsikter, enkätundersökningar, kommunikationsnärlighet samt områdets rykte. Främst ska följande faktorer få bestämma hyran; den enskilda lägenhetens storlek och standard, fastighetens standard samt bostadsområdets attraktivitet och dess läge. Andra faktorer som balkong, kakelugn och parkering ska också spela in. Förslaget innebär också att fastighetens byggår ska ges betydligt mindre uppmärksamhet i den framtida hyressättning.⁵²

I slutet av sommaren kan eventuellt ett beslut tas som gör att arbetet med att införa modellen kan komma att starta redan under 2010 eller 2011 och verka framöver. Hur omfattande hyreshöjningar i centrala Stockholm som förslaget innebär är inte klarlagt, förslaget ska först godkännas av parterna innan rimliga hyresnivåer diskuteras. Dock behålls grunderna i bruksvärdesystemet enligt förslaget.

4.3 Hyresreglering

Den hyresreglering vi idag har i Sverige kan eventuellt komma att försvinna eller omformas inom de närmsta åren. Viljorna är åtskilliga och debatten intensiv, det finns en hel del påståenden med olika relevansgrad. På nästa sida återges de vanligast förekommande hypoteserna om hyresreglering, vidare utveckling av dess betydelse ges i kap 6,7 och 8. Det ska även nämnas att somliga inte anser att dagens system är hyresreglerat utan vill istället använda andra förklaringar på nuvarande situation.

4.3.1 Positiva effekter med hyresreglering

Följande resonemang nedan om positiva effekter av hyresreglering är hämtat från en skrivelse publicerad 1996 av Hyresgästföreningen.⁵³ Argumenten ges utifrån hyresgästens perspektiv.

⁵⁰ Ibid. s. 10.

⁵¹ HGF & FÄ m.fl., Stockholmsmodellen, Projektgruppens förslag 15 maj 2009, s. 2,9.

⁵² Ibid. s. 5,7.

⁵³ Peter Englund, *Hyra på marknaden - debattbok om hyror* (Stockholm 1996).

Olikartade bostäder

Varje bostad är speciell och det finns endast en av dess sort, de är alla olikartade. Grannens lägenhet har inte samma läge och ser heller inte exakt likadan ut. Detta faktum gör att hyresvärdar sitter på en viss monopolsituation som idag inte är möjlig att utnyttja fullt ut. Skulle hyressättningen få göras fritt och betalningsviljan få styra skulle lägenheter i de centralaste delarna av landets större städer kunna få en kraftig hyreshöjning. Dagens reglering motverkar extrema hyror i de absolut attraktivaste områdena.

Brist på information om hyresgästen

Hyresvärdar accepterar en lägre hyresnivå för en skötsam hyresgäst. Om inte hyresvärden känner till något om en ny tilltänkt hyresgäst kan han vilja minimera sina risker genom att sätta en högre inflyttningshyra. Visar det sig sedan att den nya hyresgästen är en mindre skötsam hyresgäst tenderar hyresvärden att återigen vilja höja hyran vilket gör att denna hyresgäst återigen väljer att söka efter en ny bostad. Då sämre hyresgäster därmed väljer att flytta oftare framkommer en sämre kvalité på de bostadssökande på marknaden. På detta vis riskerar hyresnivån överlag att stiga och en begränsning av inflyttningshyran kan vara relevant. Lika hyror för lika lägenheter hindrar detta i dagens system.

Transaktionskostnader vid flytt

Att flytta medför extra kostnader och komplikationer. För att undvika denna transaktionskostnad är hyresgästen beredd att acceptera en högre hyra än vad andra hyresgäster rimligen skulle göra. Ett säkerställande av en befintlig hyresgästs besittningsskydd mot grundlösa hyreshöjningar tar bort denna möjlighet. Precis som i stycket ovan motverkas detta med vår hyresreglering genom att lika lägenheter ska ha lika hyror, alltså egentligen inte direkt genom besittningsskyddet.

4.3.2 Negativa effekter med hyresreglering

De tänkbara negativa effekterna används ofta i debatten som anledning till att avskaffa hyresregleringen. I olika stor utsträckning fungerar de som argument.

Bostadsbyggandet minskar

En hyresreglering som medför en lägre hyressättning för nyproducerade lägenheter leder till ett minskat byggande då kalkylen för bygget och lönsamheten inte går att få ihop. Även osäkerheten kring vilken hyresnivå som gäller skapar oklarheter kring lönsamheten. Att äldre lägenheter överlag har en lägre hyresnivå på grund av hyresreglering leder till en högre efterfrågan av dessa vilket kan påverka efterfrågan på nyproduktion negativt.⁵⁴

I Sverige sätts hyresnivåer för nyproduktion inte helt på samma sätt som i övriga fall tack vare möjligheten till presumtionshyra som beskrivits på sidan 25. Detta måste beaktas i bedömningen av hyresregleringens påverkan på bostadsbyggandet.

⁵⁴ Hans Lind & Kimmo Eriksson, *Vad vet vi om hyresregleringens effekter?* (2005), s. 32-33.

Eftersatt och försämrat underhåll

Om hyresvärdens inkomster från en fastighet är låga med anledning av en reglerad hyresnivå innebär det rimligen också att underhållet blir sämre och i mindre utsträckning prioriterat. Det finns dock lagar som reglerar underhållsskyldigheten och om dessa inte efterlevs kan tvångsförvaltning av en fastighet bli aktuellt.⁵⁵

Hyresgästen själv kan i vissa avseenden sköta underhållet vilket talar emot en lägre underhållsnivå på grund av en hyresreglering. Ytterligare ett argument mot eftersatt underhåll som konsekvens av en hyresreglering är att renoveringar och standardhöjningar leder till en möjlighet för hyresvärderna att ta ut en högre hyra. Hyresregleringen påstås ha lett till en högre kvalitet då hyresvärdarna måste genomföra renoveringar för att uppnå en högre hyresnivå. Detta främst genom standardhöjningar i de centralare delarna av städerna för att möjliggöra en överskridning av de reglerade hyresnivåerna där. Värt att notera i sammanhanget är dock skillnaden mellan underhåll och standard.⁵⁶

Ombildning till bostadsrätter

Ombildning till såväl bostadsrätter som kontor är troliga konsekvenser av en hyresreglering då fastighetsägare ges möjligheten att kapitalisera skillnaden mellan reglerad hyra och marknadshyra vid en försäljning till en bostadsrättsförening. Försäljningen till en bostadsrättsförening innebär att tidigare fastighetsägare och nyblivna bostadsrättsägare delar på kapitaliseringen av skillnaden mellan reglerad hyra och en mer marknadsbaserad hyra.⁵⁷ Fastighetsägaren får ut mer än vid en vanlig fastighetsförsäljning baserad på avkastning utifrån reglerad hyresnivå och bostadsrättsägaren köper en bostadsrätt som de sedan omgående kan sälja för ett högre och mer marknadsanpassat belopp. Fastighetsägaren bedömer kanske även att det finns möjlighet att placera pengarna någon annan stans för att kunna tjäna mer pengar. Ombildning är främst gynnsamt i tider med god ekonomi då enskilda individer är köpstarka och benägna att låna pengar samtidigt som investerare vill hitta nya och större inkomstkällor.

Minskad flexibilitet på bostadsmarknaden

En hyra som ligger lägre än vad den rimligen borde göra kan leda till att individen inte väljer att flytta i den omfattning som den annars normalt skulle valt att göra. Dock finns detta hinder på alla bostadsmarknader som har ett besittningsskydd som reglerar hyreshöjningar för befintliga hyresgäster. Denna effekt kan leda till stagnation inom bostadsmarknaden då varken de som vill ha en mindre eller de som önskar en större lägenhet flyttar på grund av utebliven hyresminskning respektive ökade hyreskostnader.⁵⁸

⁵⁵ Bostadsförvaltningslag (1977:792) 2§.

⁵⁶ Lind & Eriksson 2005, s. 34.

⁵⁷ Ingemar Ståhl 2000, s.71.

⁵⁸ Lind & Eriksson 2005, s. 35.

Svart marknad med hyresrätter

Enligt JB 12:65 är det olagligt att särskild ersättning utgår för upplåtelse eller byte av en hyresrätt. Ändå är det i dagens samhälle allmänt känt att svarthandel med hyresrätter är ett väsentligt problem i främst landets största städer. Såväl direkta försäljningar med kontanter som pengar i mellanhand vid byten förekommer. I de förekommande bytena handlar det om byte mellan hyresrätter samt om byten mellan bostadsrätter och egnahem. Även skenbyten där fiktiva kontrakt används och oseriösa hyresvärdar som vill tjäna pengar på efterfrågan är verklighet. Olaglig andrahandsuthyrning där alltför höga hyror sätts förekommer också.⁵⁹

Segregation som en följd

Segregationen är ett omdiskuterat ämne på den rådande bostadsmarknaden i landet. Inkomstmässig respektive etnisk segregation är två olika faktorer att beakta även då de till viss del kan hänga ihop. Hyresregleringen i Sverige har inte kunnat förhindra den etniska segregationen. Denna segregation är idag omfattande runt om i storstäderna. Hyresreglering innebär att det inte är betalningsviljan som styr, detta kan innebära att fastighetsägare väljer bort etniskt olika personer som annars skulle betala bäst, för att istället tillgodose de befintliga hyresgästernas eventuellt negativa uppfattningar om andra folkslag. Hyresvärdens kostnad och ekonomiska förlust för att diskriminera uteblir alltså när hyresmarknaden är reglerad. Individens vilja att spendera sin inkomst på boendet ser dock olika ut. Ur det ekonomiska perspektivet leder samtidigt en högre hyresnivå i ett område till att individer med högre inkomst bosätter sig där och låginkomsttagare flyttar. På det viset har regleringen alltså motverkat segregation. Den ekonomiska segregationen är även starkt påverkad av den på vissa håll omfattande svarta marknaden.⁶⁰

Påverkan på bostadsrättspriserna

De reglerade och låga hyresnivåerna gör att tillgängligheten på hyreslägenheter är väldigt låg. Inlåsningseffekten är ett faktum då många väljer att stanna i sin hyresrätt trots att de egentligen hellre önskar ett annat boende. Detta gör att det enda alternativ som kvarstår för den bostadssökande är bostadsrätterna vars marknad är fri. Detta resulterar i en högre efterfrågan och därmed högre priser på bostadsrätterna. Först om hyresnivån i hyreshusen ökar och hamnar på en marknadsanpassad nivå kommer efterfrågan på hyresrätter att minska och utbudet öka. Då kan folk ges möjligt att flytta till hyresrätt istället för att vara tvungna att köpa bostadsrätt och samtidigt skulle priserna på bostadsrätter kunna sjunka något.⁶¹

4.4 Våra Skandinaviska grannländers hyressättning

Våra grannländers bostadspolitik skiljer sig från det svenska systemet i en hel del avseenden. Ägandet och hyressättningsystemen är av vitt skilda slag och den

⁵⁹ Lind & Eriksson 2005, s. 37-38.

⁶⁰ Ibid. s. 40-41.

⁶¹ Bodil Bryntesson, *Bostadsmarknaden Allt utom en marknad* (2001) s. 75.

svenska modellen kan påstås vara speciell och bygger på att en betydande del ägs av allmännyttiga bostadsföretag.

4.4.1 Danmark

I vårt grannland Danmark finns olika hyressättningssystem som medger marknadshyra för hus byggda efter 1991, dock genom att begränsa ökningen till att inte överstiga ett nettoprisindex alternativt en förutbestämd hyrestrappa. För hus byggda innan 1991 är det upp till kommunerna att avgöra om systemet som ger hyresvärden kostnadstäckning eller om en mer marknadsmässig jämförelseprövning mot likvärdiga lägenheter ska användas. Vanligast är tillämpning av systemet med kostnadstäckningsprincipen där varje kostnadspost i kalkylen jämförs med framtagna normtal. Utifrån det sätts sedan hyran utifrån en fastställd skälig avkastningsnivå. Den marknadsmässiga jämförelseprövningen görs med objekt i närliggande område och hyresnivån får maximalt sluta på 10-15 % över jämförelseobjektens.⁶²

4.4.2 Norge

Vid nya hyresavtal i Norge ges parterna fria händer att bestämma hyran. Den får dock maximalt överstiga liknande objekts hyra med 10 %. Besittningsskydd finns och hyran ändras under hyrestiden utifrån index eller liknande, dock maximalt en gång per år. Efter tre års hyresförhållande har hyresgästen möjlighet att få hyran reglerade till en nivå som motsvarar likvärdiga lägenheters oberoende av när deras avtal slutits. Systemet medför att en långsam anpassning mot marknadshyra håller på att ske. Vissa problem gällande brist på hyresnivåstatistik finns.⁶³

4.4.3 Finland

I det privata fastighetsbeståndet i Finland gäller fri och full avtalsfrihet och fri möjlighet att ändra hyran under hyrestiden, med andra ord innebär systemet i grunden marknadshyror. För att kunna genomföra hyreshöjningar måste dock ett avtal upprättas i förväg, oftast löses detta genom indexklausuler. Skulle hyran visa sig ligga väsentligt långt ifrån motsvarande objekt i området finns möjlighet för hyresgästen att få hyran sänkt till en nivå som motsvarar marknadsnivå. På motsvarande sätt kan hyresvärden kräva en högre hyra. Ytterligare avvikelser från marknadshyra finns om staten stött byggandet ekonomiskt, då måste hyran följa en självkostnadsprincip.⁶⁴

⁶² SABO, *Prövningens tid - om bruksvärdessystemets vara eller inte vara* (2007) s. 17.

⁶³ Ibid. s. 17.

⁶⁴ Ibid. s. 17.

5. Utredningen om allmännyttans villkor

Sveriges regering beslöt i oktober 2005 att en utredning med uppgift att se över allmännyttans villkor och förutsättningar skulle tillsättas. I februari 2007 återtogs mindre delar av uppdraget av den borgerliga regering som tagit makten och i slutet av maj samma år ges nya direktiv från regeringen.

Michaël Koch har sedan starten varit utsedd till att leda utredningen. En rad kunniga personer har också deltagit i arbetet, såväl representanter från departementen, Boverket, KTH och Hyresnämnden. Utredningen med namnet; Utredningen om allmännyttans villkor, lade under mars 2008 fram betänkandet; EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38).

5.1 Utredningens bakgrund

Ämnet hyressättning och på vilket sätt bruksvärdessystemet ska utvecklas har diskuterats under en lång period och av många olika berörda parter. Exempelvis har ämnet varit aktuellt i Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (SOU 2000:33) och Reformerad hyressättning (SOU 2004:91). Dock kan organisationen Fastighetsägarna såväl som andra berörda organisationer påstås ha påverkat utredningen.

5.1.1 Fastighetsägarnas anmälan

Intresse- och branschorganisationen Fastighetsägarna gjorde 2002 en första EU-anmälan i form av en skrivelse från European Property Federation. 2005 gjordes ytterligare en anmälan med nya uppgifter framtagna av konsultfirmorna Ernst & Young samt Linklaters. Ernst & Youngs granskning påvisade att det stöd som allmännyttiga bolag mottog uppgick till knappt 12,5 miljarder kr. Stödet utgjordes av redovisat direkt stöd, otillräckliga avskrivningar av fastigheter, stöd som reducerar lånekostnaden samt främst kom stödet genom posten; kostnad för eget kapital. Undersökningen omfattade 287 allmännyttiga bolag, 28 av dessa bolag, alltså knappt 10 %, mottog tillsammans 63 % av de 12,5 miljarder kr som utgjorde det hävdade stödet.⁶⁵

I fördraget om upprättandet av den ursprungliga Europeiska gemenskapen är statligt stöd otillåtet enligt artikel 87.1, definitionen är att stödet ska komma från en stat eller med statliga medel, att det snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag och påverkar handel mellan EU:s medlemsländer. Det finns dock vissa undantag från detta varav två möjligen kan beröra det eventuella statliga stödet; artikel 86.2 och 87.3.⁶⁶

⁶⁵ Ingemar Rindstig - Ernst & Young Real Estate, *Offentligt stöd till kommunala bostadsföretag* (Stockholm 2004) s. 1-4.

⁶⁶ SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, s. 187, 201, 206.

Ernst & Youngs granskning har mötts av en hel del kritiska röster där trovärdigheten och beräkningsgrunderna ifrågasatts. Bland annat framhålls i regeringens svar att transaktioner mellan kommun och dess företag inte nödvändigtvis behöver vara stadsstöd, att beräkningen av kostnad för eget kapital inte kan bedömas utifrån ett enskilt år samt att beräkningen kalkylerats på ett missvisande sätt.⁶⁷ Även Hyresgästföreningen, Hans Lind (professor vid KTH) och en rad andra konsultbolag har debatterat mot undersökningen.⁶⁸

Hyresgästföreningen är kritisk till Fastighetsägarnas EU-anmälan på en rad punkter. De vidhåller att endast 18 miljoner kr ges i direkt stöd och att lånekostnad/m² hos de allmännyttiga bostadsföretagen är högre än hos de privata hyresvärdarna. De ställer sig också kritiska till de tre fjärdedelar av stödet som utgörs av för låga avkastningskrav. Kritiken riktar sig mot att bedömningen är gjord över en alltför kort tid, den är alldeles för schablonmässig, avkastningskravet på 9,3 % är överdrivet högt och om marknadsvärdet ska användas som grund för avkastningskravet krävs att värdeökningen räknas in vilket inte gjorts för de allmännyttiga bolagen.⁶⁹

5.1.2 Anmälningens påverkan på utredningen

Ovan redogjordes för utredningens bakgrund och ett resonemang om att ämnet varit aktuellt under en längre tid fördes. Som bakgrund till den andra ändringen i direktiven som kom under 2007 anses dock ligga den anmälan som Fastighetsägarna gjorde 2005. Kommunminister Mats Odell menade och antog vid direktivändringen att nuvarande system stred mot EU:s regler gällande statsstöd och konkurrensrätt. En mer marknadsmässig modell skulle implementeras.

5.1.3 EU-kommissionens muntliga uttalande

EU-kommissionens på området ansvarige chef, Joaquin Fernandez Martin, uppgav under sommaren 2007 i en intervju med Dagens Nyheter att de allmännyttiga bolagen inte bryter mot reglerna så länge deras avkastning stannar hos hyresgästerna. Intäkterna får sålunda inte gå till någon kommersiell verksamhet. Allmännyttiga tjänster lyder inte under de vanliga konkurrensreglerna utan möjligheten till stöd finns. Vad som är allmännyttiga tjänster avgörs av Sverige själva. Undantaget från Romfördraget gällande sociala bostäder innebär inte heller att boendet måste nyttjas av en speciell eller eventuellt svagare grupp. Skulle de låga avkastningskraven ändå innebära statsstöd skulle prövningen behöva göras bolag för bolag med varje affärsuppgörelse för sig. Sedan 2005 har EU:s medlemsländer fått ett ökat inflytande och större självständighet just gällande allmännyttiga bostäder.⁷⁰

⁶⁷ Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, *Besvarande av klagomål från Europeiska fastighetsägarfederationen* (Stockholm 2005).

⁶⁸ Hyresgästföreningen, www.hyresgastforeningen.se, 2008.

⁶⁹ Hyresgästföreningen, www.hyresgastforeningen.se, 2005.

⁷⁰ Tove Nandorf, Dagens Nyheter, 2007: *Marknadshyror inget EU-krav* (2008-12-04).

5.1.4 Utredningens bedömning av stadsstödsreglerna

En kortare redogörelse ges redan här för utredningens bedömning av stadsstödsreglerna. Detta avsnitt återberörs inte längre fram i arbetet. Utredning kom i sitt betänkande fram till att kommunala bolag som drivs utan vinstsyfte troligen inte är förenligt med artikel 87.1, samtidigt sägs inte artikeln utgöra något hinder mot kommunala bostadsstiftelser utan vinstsyfte. Något undantag från artikel 86.2 rymms heller inte.⁷¹

5.2 Ursprungliga direktiv och tilläggsdirektivet

5.2.1 De ursprungliga direktiven

Den 20:e oktober 2005 kom de ursprungliga direktiven som innebar att en översyn skulle göras av de villkor och förutsättningar som gällde för kommunala och övriga allmännyttiga bolag. Vad EG-rättens konkurrens- och stadsstödsregler betydde för allmännyttan skulle utredas och nödvändiga lagändringar skulle föreslås. Det skulle även utredas om det fanns någon typ av bostadssocialt stöd som kunde tänkas ligga inom regelverket samt vilken utformning som var aktuell. En korrekt och fungerande formulering gällande de allmännyttiga bolagens långsiktiga självkostnadsprincip var också något som regeringen ville få fram.

Direktiven ovan ledde till en ytterligare fråga om hur allmännyttan skulle verka; antingen som kapitalförvaltare eller som bostadsförsörjare ur ett socialt perspektiv. Hyressystemets spärr mot oskäligt höga hyror skulle bevaras såväl som besittningsskyddet för de boende. Allmännyttans hyresnormerande roll skulle bevaras så länge det var möjligt enligt EG-rätten och regler för tillstånd vid överlåtelser inom bolagen skulle också granskas.

5.2.2 Tilläggsdirektiven

En del av uppdraget återkallades den 8:e februari 2007. Den nytillträdda regeringen ansåg inte att granskningen beträffande reglerna för tillståndsprövning vid överlåtelser inom bolagen var relevant.

Ytterligare tilläggsdirektiv lades fram den 31:e maj 2007. Den långsiktiga självkostnadsprincipen ansågs nu inte följa EG-rättens regler och därmed ändrades denna utgångspunkt i utredningen. Istället skulle de allmännyttiga bolagens ekonomi utredas utifrån EG-rätten. Klarhet krävdes kring om några krav på bolagens avkastning ställdes eller om det var tillåtet med begränsning av avkastning respektive utdelning. Även svar på om direkt eller indirekt stöd kunde ges begärdes. Så länge det var möjligt att undvika ville regeringen inte mottaga förslag om att allmännyttan skulle inrikta sig mot särskilda svaga grupper i samhället.

Hyressättningen skulle även den anpassas till EG-rätten. Samtidigt skulle uppmärksammas att utbudet av hyresbostäder borde tryggas och att förutsättningar för en

⁷¹ SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, s. 251, 260.

fungerande hyresmarknad skulle eftersträvas. Utredningen skulle lämna förslag om att avskaffa allmännyttans hyresnormerande roll om det kunde anses lämpligt. Om ändringar i hyressystemet skulle göras behövdes också regelverk för att förhindra drastiska hyreshöjningar. Behovet av speciella regler för privata allmännyttiga bolag samt frågan om allmännyttiga bolag med höga vakanser möjligen skulle kunna ges ekonomiskt stöd utan att bryta mot EG-rätten tillhörde också utredningens uppgifter.

5.3 Utredningens förslag - Betänkandet

Här lämnas en koncentrerad återgivning av betänkandet där de för detta arbete väsentligaste delarna tas med. En fullständig summering av vad utredningen kom fram till ges ej på grund av betänkandets omfattning. Utredningen presenterade två varianter gällande driften av kommunala bostadsaktiebolag; affärsmässiga eller självkostnadsstyrda. Allmännyttans hyresnormerande roll föreslås bli avskaffad. Naturligtvis behandlas även hur hyressättningssystemet i framtiden rimligen kan se ut. Utredningen rekommenderar att behålla bruksvärdessystemet men i större utsträckning ta hänsyn till efterfrågan i hyressättningen. Dessa delar berörs nedan medan de EG-rättsliga delarna inte återges.

5.3.1 Förslaget om affärsmässiga kommunala bostadsaktiebolag

Affärsmässiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås här drivas utan stöd och bidrag från sina ägare kommunerna. Samtidigt ska bolagen på sikt ge en hög och optimerad vinst dock ur det långsiktiga perspektivet. Bolagen ska alltså drivas på samma villkor som övriga privata fastighetsbolag och inte utifrån kommunens aspekter. Dock kan sociala åtgärder vara en del av verksamheten om de på sikt kan anses vara lönsamma. Om kommunen lånar ut pengar eller ger kommunal borgen till sitt bolag ska marknadsmässig ränta och liknande avgifter utgå. Utdelningsbegränsningen för de kommunala bostadsbolagen ska tas bort. Vissa undantag från stödreglerna kan ske om EU-kommissionen enskilt godkänner det eller om EG-rätten tillåter det.⁷²

Lagändringar i Jordabalken berör JB 12:55 och 55d. Istället för att i JB 12:55 enbart hänvisa till att hyran ska sättas efter bruksvärdet har det tillagts att storlek, standard, planlösning, geografiskt läge samt hyresgästens värderingar ska beaktas vid jämförelse med liknande lägenheter. Vidare hänvisas inte till Lagen om allmännyttiga bostadsbolag (2002:102) vid hyressättning utan istället till Hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyran föreslås inte få sättas till ett påtagligt högre belopp än det tidigare såvida inte bruksvärdet höjts eller det finns särskilda skäl. I JB 12:55d handlar ändringen i princip bara om att villkorsändring från hyresvärdens sida ska förlängas från sex månader till ett år.⁷³

Ovanstående stycke gällande JB 12:55 och 55d är även tilltänkt att gälla för självkostnadsstyrda kommunala aktiebolag.

⁷² SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, s. 27-28.

⁷³ *Ibid.* s. 45-49.

I Lagen om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102) krävs också en rad ändringar. Lagens namn föreslås bli ändrat till Lag om kommunala bostadsaktiebolag. Borttagande av 4-7§ föreslås, det innebär att bolagen inte behöver rapportera sin utdelning till Länsstyrelsen och att reglerna om godkännande av allmännyttigt bostadsföretag slopas. I första och andra paragrafen föreslås förändringar så att en mer affärsinriktad verksamhet kan bedrivas, undantagen till stöd efter beslut av EU-kommissionen eller genom EG-rätten finns här.⁷⁴

5.3.2 Förslaget om självkostnadsstyrda kommunala aktiebolag

Stöd till självkostnadsstyrda kommunala aktiebolag föreslås kunna implementeras som allmännyttiga tjänster och därigenom bli legalt. Denna typ av bolag ska arbeta för att hyra ut bostäder på lika villkor till alla människor, verka för integration och låta hyresgästerna ha inflytande i såväl sitt boende som företaget. En långsiktig självkostnadsprincip enligt 8kap 3c§ Kommunallagen ska ligga till grund för bolagets ekonomiska styrning. Sedvanliga drift- och underhållskostnader men även kostnad för eget kapital och sparande till framtida investeringar ska få vara en del av företagets utgifter. Avkastningen på eget kapital föreslås som tidigare utgå från Förordningen om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag (2003:348) och alltså innebära den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår plus en procentenhet. Den kommunala självkostnadsprincipen innebär således att de totala avgifterna en kommun tar ut för en tjänst inte får överstiga de totala kostnaderna för verksamheten under en viss tid. Även i detta förslag ska bolagens utdelningsbegränsning tas bort då självkostnadsprincipen anses vara en tillräcklig begränsning.⁷⁵

Som ovan nämnts gäller att JB 12:55 och 55d ändras för självkostnadsstyrda kommunala aktiebolag på samma vis som för affärsmässiga kommunala aktiebolag. Vid hyressättning ska alltså Hyresförhandlingslagen (1978:304) gälla även i framtiden.⁷⁶

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102) måste förändras för att göra även detta förslag fungerande. Samma namnbyte som för de affärsmässiga bolagen föreslås, alltså till; Lag om kommunala bostadsaktiebolag. Första paragrafen föreslås förändras så att den gamla lydelsen med allmännyttigt bostadsföretag istället utformas som bolag där kommunen äger mer än hälften av aktierna. Formuleringen om bostäder till alla på lika villkor och en långsiktig självkostnadsprincip återfinns i andra paragrafen. I tredje paragrafen föreslås regler om kostnad för eget kapital följa föregående års genomsnittliga statslåneränta plus en procent. För avsättning av medel till framtida nyproduktion ska en investeringsplan finnas, åtgärden ska vara bestämd. Kostnader för åtgärden ska redovisas och tidpunkt för när åtgärden planeras att bli genomförd ska vara angivet, allt detta enligt fjärde paragrafen. De föreslagna femte och sjätte paragraferna berör Boverkets kontroll av självkostnadsprincipens

⁷⁴ SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, s. 50-52.

⁷⁵ *Ibid.* s. 28-29, 361-362.

⁷⁶ *Ibid.* s. 53-57.

efterlevnad och vitesutdelning om så inte sker. Sjunde paragrafen gällande godkännande av allmännyttigt bostadsföretag slopas vilket innebär att Länsstyrelsen inte längre är beslutfattare inom området.⁷⁷

5.3.3 Hyressättningsystemet i framtiden

Det föreslagna hyressättningsystemet baseras på att allmännyttans hyresnormerande roll ska avskaffas. Dock bygger systemet inte på att rena marknadshyror ska införas då spärr mot oskäligen hyror och besittningsskydd för de boende ska kvarstå. I den föreslagna lagtexten preciseras att det är hyresgästens värderingar och exempelvis även det geografiska läget som ska ligga till grund för bedömningen. Jämförelseprövningen utvidgas och tidigare formulering med likvärdiga lägenheter ändras till andra liknande lägenheter. Ett varaktigt efterfrågeöverskott ska kunna leda till högre hyror och omvänt för ett underskott på efterfrågan, dock ska hyreshöjningar som maximalt få göras med 5 %, se stycket nedan. Ortsbegreppet ska dessutom utvidgas och inte avgränsas av kommunens gränser som idag, flera kommuner inom samma tätort ska kunna användas i samma jämförelse.⁷⁸

Tidigare har en hyra inte påtagligt fått vara högre än likvärdig lägenhet, endast en skillnad om 5 % har accepterats. Detta påtaglighetskrav har fungerat som en möjlighet till hyreshöjning, kravet föreslås tas bort för att istället låta den nya formuleringen: jämförelse av liknande lägenheter, utgöra denna möjlighet. Inflationen ska utgöra en del av bedömningen vid hyressättningen i områden där efterfrågan är hög. Hyresvillkor ska som ovan nämnts tidigast få ändras av hyresvärden ett år efter det att villkoren senast ändrades. En skyddsregel som innebär en maximal hyreshöjning om 5 %, beräknat utifrån 2 % inflation, ska införas. Denna skyddsregel ska även gälla för nya hyresgäster och då baseras på tidigare hyresgästs hyresnivå. Nivån om 5 % överensstämmer med den nivå som Hyresgästförening, Fastighetsägarna och SABO tidigare gemensamt kommit överens om.⁷⁹

Hyresprövning ska i första hand följa de förhandlingsöverenskommelser som finns. Dessa kan påstås bli hyresnormerande såvida de följer en rimlig tolkning av bruksvärdet och den befintliga efterfrågenivån.⁸⁰ Hyresförhandlingarna för de kommunala och privata bostadsbolagen kan troligen genomföras parallellt i framtiden.⁸¹

5.4 Hyresgästföreningens och SABO:s gemensamma förslag

I början av april 2009 lade Hyresgästföreningen tillsammans med SABO fram ett förslag där deras ståndpunkter gällande betänkandet framkom. Förslaget innebar konkreta förändringar i lagtext såväl som underlag och motiveringar till framlagda

⁷⁷ SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, s. 58-61.

⁷⁸ *Ibid.* s. 461-476.

⁷⁹ *Ibid.* s. 477-483.

⁸⁰ *Ibid.* s. 487.

⁸¹ *Ibid.* s. 496.

idéer. Fastighetsägarna ställde sig inte alldeles främmande till förslaget men påpekade dock att vissa meningsskiljaktigheter kvarstår. Representanter för såväl regeringen som oppositionen ställde sig positiva till förslagets breda synvinkel och det faktum att det innebar ett någorlunda nytt synsätt i frågan ur Hyresgästföreningens perspektiv.

5.4.1 Förslagets innebörd för kommunala bostadsbolag

Bolagen föreslås drivas på affärsmässiga grunder men utan något primärt vinstsyfte. Avkastningskrav ska sättas utifrån bland annat marknadsläget och fastighetsbeståndets förutsättningar. Möjligheten för företagen att ta ett socialt samhällsansvar ska kvarstå. Några ekonomiska fördelar för kommunalägda bolag ska inte få nyttjas. Den kommunala självkostnadsprincipen föreslås därmed bli slopad då den länge skapat oklarheter kring bolagens förutsättningar och inte överensstämmer med en affärsmässig styrning av bolagen.⁸²

Utdelning från kommunala bostadsföretag föreslås ej få överstiga en avkastning av tillskjutet aktiekapital utifrån av regeringen bestämda föreskrifter, enligt tidigare och kvarstående bestämmelser; statslåneräntan plus en procent. Totalavkastning som avspeglar både fastigheternas värdeförändringar och deras direktavkastning kan ligga till grund för de avkastningskrav som kommunen rimligen kan ställa. Stöd ska kunna ges till kommunala bolag men även till andra verksamma fastighetsbolag om det exempelvis syftar till en positiv integration och bostadsförsörjningsutveckling.⁸³

5.4.2 Hyressättning enligt förslaget

Bruksvärdessystemet och de kollektiva förhandlingarna ska kvarstå men hyresgästernas värderingar ska ges en central betydelse. Parterna på hyresmarknaden ska styra hyressättningen och privata hyresvärdar som omfattas av en förhandlingsöverenskommelse om hyra enligt Hyresförhandlingslagen (1978:304) ska kunna ges en lika hyresnormerande roll som allmännyttan tidigare haft. Dessa framförhandlade hyresnivåer ska sedan bli normerande. I förslaget ogillas den hyressättande roll som staten genom Hyresnämnden föreslås inta enligt utredningen. Istället föreslås Hyresnämnden även fortsättningsvis värna om hyresgästens besittningsskydd genom att bestämma skäliga hyresbelopp för specifika lägenheter.⁸⁴

Den hyresnivå som bestäms för en lägenhet får endast vara obetydligt högre än lägenheter med motsvarande bruksvärde och den i betänkandet föreslagna maximala höjningsgränsen på 5 % föreslås utebli. Vid tillfällen där större hyreshöjningar krävs ska en årlig anpassning över en maximal tid om 10 år fungera som skydd för befintliga hyresgäster. Denna regel föreslås inte gälla för nya hyresgäster, dock vid byte och överlåtelser. Vad hyresgäster i lägenheter med liknande bruksvärde har för hyra ska utgöra jämförelsematerialet och därmed ligga till grund för hyressättningen. Någon efterfrågebaserad hyressättning föreslås därmed inte införas. Hyressättningen

⁸² HGF & SABO, *EU, allmännyttan och hyrorna - ett gemensamt förslag till en bred och långsiktigt hållbar lösning*, 2009, s 13, 17-18.

⁸³ *Ibid.* s 14, 22, 24.

⁸⁴ *Ibid.* s 42, 45, 48.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

ska istället spegla hyresgästernas värderingar. I förslaget anges inte någon direkt nivå för den förordade begränsade säkerhetsnivån, dock anges att rättstillämpningen får avgöra vad som är att anse som obetydligt. Detta har vid tidigare prövningar bedömts ligga mellan 2-3 %.⁸⁵

⁸⁵ HGF & SABO, 2009. s 40, 47, 49.

6. Ställningstaganden kring en avreglering

Berörda parter har olika uppfattningar om de förändringarna som kan bli aktuella i framtiden. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och även SABO har gjort officiella ställningstaganden gällande betänkandet och den framtida hyressättningen. Dessutom inkom 119 remissvar från olika organ under den remisstid som betänkandet hade, av dessa var 90 stycken från remissinstanser. I denna studie beaktas främst ståndpunkter från Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, SABO samt de största allmännyttiga bolagen i Öresundsregionen.

6.1 Intervjuer

Merparten av intervjuerna genomfördes under december 2008 och januari 2009. Intervjun med SABO och ytterligare kompletterande frågor till Fastighetsägarna genomfördes i april och maj 2009. Även andra kompletteringar har genomförts löpande under våren 2009. Frågorna som ställts har berört den aktuella utredningens förslag och vilka konsekvenser som kan vara tänkbara om en förändring sker. Även HGF:s och SABO:s förslag har berörts.

I intervjuerna med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har betydelsefulla personer inom området besvarat frågorna. De har dock valt att svara utifrån sina egna åsikter och vill inte fullt ut representera sina arbetsgivare även om ståndpunkterna är desamma. Henrik Krantz var vid intervjutillfället chefsförhandlare/affärschef hos Fastighetsägarna Syd, Göran Höckert är näringspolitisk chef hos Fastighetsägarna Syd. Boendeforskare Sven Bergenstråhle, som länge arbetat för Hyresgästföreningen, representerade dem. Från SABO besvarade förhandlingsansvarige Roland Sernlind frågorna. Han arbetar med hyresfrågor och förhandlingsfrågor och är även beredningsansvarig i Hyresmarknadskommittén.



Tre olika företag som är stora aktörer inom den skånska hyressektorn har också varit en del av intervjuarbetet. MKB (MKB Fastighets AB, ursprungligen Malmö Kommunala Bostads AB), LKF (Lund Kommunala Fastighets AB) och AFB (Akademiska Föreningens Bostäder) är alla västskånska och allmännyttiga bolag som påverkas av en förändrad hyressättning. Från MKB har Henrik Kjellgren, hyresförhandlare, besvarat frågorna. LKF:s marknadschef Gunilla Flygare och AFB:s VD Rolf Svensson svarade på frågor gällande hyresmarknaden i Lund. Även Ingemar Ståhl, professor i nationalekonomi vid Lunds Universitet har medverkat i en intervju.



6.1.1 Intervjuernas upplägg och vad som berörts

Samtliga tänkbara konsekvenser har inte berörts vid intervjutillfällena. Ibland har intervjupersonen varit specialiserad inom ett specifikt område och frågorna har inte fullständigt berört personens verksamhetsområde. Vid de tillfällena har intervjun kunnat ändra karaktär och anpassats efter intervjupersonens kunskapsområde. I grund och botten har en och samma frågemall överlag legat till grund för samtliga intervjuer. I Bilaga 2 finns de frågor som ställts under intervjuerna. Frågorna har ställts utifrån den statliga utredningen och merparten av intervjuerna genomfördes innan HGF och SABO lade fram sitt gemensamma förslag i april 2009. Samtliga intervjuer genomfördes under första halvan av maj 2009. Alltså innan Stockholmsmodellen lades fram som förslag och då regeringen beslutade att införa kreditgarantier för lån till bostadsbyggande även under byggtiden.

Frågorna kan i det närmsta delas in i följande fem områden; förändring av dagens hyressättningssystem, konsekvenser av utredningens förslag och av nuvarande hyresreglering, hur byggandet påverkas, hur allmännyttans roll bör se ut, hur segregering påverkas av hyressättningen och avslutningsvis intervjupersonernas funderingar kring förändringar av hyressättningssystemet.

Styckena i kapitlet nedan innehåller endast intervjupersonernas tankar och åsikter.

6.2 Införa marknadshyra eller genomföra någon annan förändring

Åsikterna gällande vilken hyressättningsmodell som är bäst går isär. Definitionen av vilken typ av marknadshyra som menas spelar stor roll. Henrik Krantz från Fastighetsägarna ställer sig positiv till marknadshyra i lediga lägenheter och efterfrågar en mer marknadsanpassad hyressättning. Han pekar på de negativa konsekvenserna som en reglering medför och anser att bostadsbristen på många orter samt den utbredda svarthandeln går att råda bot på med en förändring mot marknadshyra.⁸⁶

Sven Bergensträhle, boendeforskare på Hyresgästföreningen, anser att dagens system kan behållas. Problematiken ligger i att bruksvärdessystemet tillämpats på fel sätt i vissa orter. Grundtanken med bruksvärdet var att de boendes värderingar och därmed också läget skulle vara en parameter i hyressättning. Detta har inte tillämpats på rätt sätt i exempelvis Stockholm. Att eventuellt lämna systemet med allmännyttan som jämförelse kan innebära en risk där hyresvärdar ges möjlighet att utnyttja den rådande bostadsbristen. Det kan bli ekonomiskt intressant att inte bygga mer för att på det sättet hålla hyrorna uppe. Han anser också att det bör finnas ett system som medför att hyrorna inte kan sticka iväg bara för att efterfrågan är hög om allmännyttans hyresnormerande roll ska ta bort.⁸⁷

⁸⁶ Henrik Krantz, förhandlingschef, Fastighetsägarna Syd, Malmö, Intervju 2008-11-21.

⁸⁷ Sven Bergensträhle, boendeforskare, Hyresgästförening, Landskrona, Intervju 2008-12-11.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Roland Sernlind är förhandlingsansvarig på SABO. I förslaget som SABO lagt fram tillsammans med HGF finns liknelser med nuvarande bruksvärdessystem till vissa delar. Bland annat vill SABO behålla de kollektiva förhandlingar som ligger till grund för hyressättningen. Genomsnittet av vad som framkommer av dessa förhandlingar får sedan utgöra jämförelsematerial till det bruksvärde som tas fram. Den typ av hängavtal som de privata fastighetsägarna ofta skapat genom att enbart hänga på allmännyttans hyreshöjningskrav vill Roland i framtiden slippa. De privata fastighetsägarna ska bli en fullfärdig förhandlingspart.⁸⁸

Rolf Svensson är VD för AF Bostäder som är en stiftelse grundad av Akademiska Föreningen. I stiftelsens stadgar står att deras huvuduppgift är att äga och förvalta bostäder för studenter som är billiga och ändamålsenliga. Stiftelsen är alltså inte ute efter att höja hyrorna mer än de nödvändigtvis behöver. AFB har inte något problem med dagens hyressättningssystem och ser inget behov av marknadshyra för egen del. AFB räknas som ett allmännyttigt bostadsföretag. Om allmännyttiga bolag i framtiden ska drivas med vinstsyfte anser inte Rolf att deras uppdrag förändras eller innebära höjda hyror.⁸⁹

Henrik Kjellgren arbetar som hyresförhandlare vid Malmös Kommunala Bostadsbolag. Hans mening är att det inom ramen för gällande lagstiftning finns möjlighet att sätta hyror som är betydligt mer marknadslika än vad många idag gör. MKB har kommit en bra bit på vägen och beaktar läget i sin hyressättning, de har helt enkelt gått tillbaka till ursprungstolkningen av bruksvärdesregleringen menar Henrik. Henrik har hört siffror från HGF om att det är 40 % dyrare att bo i Malmös innerstad jämfört med ytterkanterna. Detta är att jämföra med motsvarande 15 % i Stockholm samt 25 % i Göteborg, Henrik vet inte hur uträkningen gjorts eller om det stämmer.⁹⁰

Gunilla Flygare, marknadschef på Lunds Kommuns Fastighets AB, tror inte att en ren marknadshyra är gångbar, samtidigt behöver inte allmännyttan ha kvar den hyresnormerande rollen. Läget som parameter måste beaktas mer, menar Gunilla. LKF har sedan 80-talet ett poängsättningssystem för hyressättningen där läget beaktas.⁹¹

6.3 Konsekvenser om utredningens betänkande blir verklighet

Henrik Kjellgrens uppfattning är att MKB inte skulle förändra sin hyressättning märkbart om betänkandet blir ett faktum. De genomför rejäla hyreshöjningar men ger också rabatter till sittande hyresgäster för att trygga deras boende, full rabatt i tre år sedan 2 % höjning per år tills hyresnivån är ikapp. Möjligen skulle de agera något återhållsammare med rabatten om betänkandet blev verklighet. Henrik anser

⁸⁸ Roland Sernlind, förhandlingsansvarig, SABO, Telefonintervju 2009-04-21.

⁸⁹ Rolf Svensson, VD, AFB, Lund, Intervju 2008-12-15.

⁹⁰ Henrik Kjellgren, hyresförhandlare, MKB Fastighets AB, Malmö, Intervju 2008-12-19.

⁹¹ Gunilla Flygare, marknadschef, LKF, Lund, Intervju 2008-12-19.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

dessutom att det skulle vara intressant att driva bolaget utan begränsningar på utdelningen som vilket bolag som helst.⁹²

Gunilla Flygare, LKF, befarar att segregationen skulle kunna öka om hyrorna i city skulle stiga. Gunilla menar att det är troligt att vissa svagare grupper skulle bli tvungna att flytta ut till mindre attraktiva områden utanför stadskärnan av ekonomiska skäl.⁹³

Rolf Svensson, AFB, samt Henrik Krantz, FÄ, tror båda att en ökad nyproduktion skulle bli en positiv effekt av betänkandet. Henrik tror att hyreshöjningarna i centrala Malmö skulle kunna hamna på runt 10-15 %.⁹⁴

Sven Bergenstråle, HGF, befarar en enorm förmögenhetsomfördelning från hyresgäster till fastighetsägare om utredningens förslag går igenom. Om de kommunala bostadsföretagen ska drivas med vinst kommer det att strida mot kommunallagens förbud mot att driva verksamhet i vinstsyfte. Dessutom kommer det att strida mot kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen, säger Sven.⁹⁵

Göran Höckert, FÄ, tror och hoppas att hyressättningen i framtiden kommer att avspegla efterfrågan samt hyresgästernas värderingar. Reglering av marknader är skadligt, menar Göran, istället bör varje produkts attraktivitet få avspegla priset. För tillväxtens skull behövs dessutom hyresrätter, annars kan inte arbetsmarknaden verka så fritt och vara så flexibel som den bör vara. Arbetskraft måste kunna rekryteras till expansiva regioner men där minskar antalet hyresrätter idag. Förhoppningsvis går det att förbättra denna situation med ett förändrat hyressättningssystem menar Göran.⁹⁶

Roland Sernlind, SABO, påpekar vilka stora konsekvenser ett helt marknadsanpassat hyressättningssystem skulle kunna få ur hyresnivåperspektivet. Extremt hög hyra i centrala stadskärnor och hög vakansgrad eller en låg hyresnivå i bostäder på orter med låg efterfrågan, blir ett troligt resultat. Hyresnivån i centrala Stockholm borde förändras och hamna på en högre nivå, menar Roland. I vissa städer ligger hyresskillnaderna mellan ytter- och innerstaden på cirka 30-40 %. I Stockholm har de senaste åren genomförts högre höjningar i city än i ytterkanterna men än finns det en hel del kvar att göra. Differenser i lägenhetsstandard mellan olika områden måste även beaktas påpekar Roland.⁹⁷

6.4 Åsikter om besittningsskydd och skyddsregler

I princip är samtliga intervjupersoner någorlunda överens om att hyresgästens besittningsskydd behövs. När det gäller kontroll och reglering av ingångshyran går

⁹² Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

⁹³ Gunilla Flygare, Intervju 2008-12-19.

⁹⁴ Rolf Svensson, Intervju 2008-12-15 & Henrik Krantz, Intervju 2008-11-21.

⁹⁵ Sven Bergenstråle, Intervju 2008-12-11.

⁹⁶ Göran Höckert, näringspolitisk chef, Fastighetsägarna Syd, Telefonintervju 2009-05-07.

⁹⁷ Roland Sernlind, Telefonintervju 2009-04-21.

meningarna isär något. Henrik Krantz, FÅ, ser som ovan nämnts helst en fri hyressättning i lediga lägenheter. Gunilla Flygare, LKF, vill inte införa olika hyror för boende i ett hus så länge inte standarden skiljer sig åt. Dock har såväl MKB som AFB har idag ett hyressystem som innebär högre hyra för nyinflyttande hyresgäster. Avsikten med MKB:s och AFB:s system är att det inom en snar framtid ska innebära samma prissättning för alla. För MKB:s del sker detta tack vare att rabatten för sittande hyresgäster försvinner och för AFB:s del genom att hyresgästerna ofta byts ut då de i snitt bor hos dem i 22 månader och dessutom måste vara studenter.⁹⁸

6.5 Kommentar till eventuella negativa effekter med hyresreglering

Eftersatt underhåll, minskad nyproduktion (återges i 6.6), ombildning till bostadsrätter och kontor samt en svart marknad med hyreskontrakt, påstås ofta vara skäl till att förändringar av dagens system krävs. Enligt Rolf Svensson, AFB, skulle de inte utföra mer underhåll om de fick höja hyran. AFB har redan väl genomarbetade planer för hur det ska verkställas. Ombildning är inte direkt aktuellt för AFB och studiekontroller samt hårt reglerade överlåtelse regler minimerar risken för svarthandel markant, enligt Rolf.⁹⁹

Ingemar Ståhl, professor i nationalekonomi vid Lunds Universitet förutsätter att hyresvärden vill tjäna de pengar som är möjligt och kan därmed tänkas dra ner på underhållet. Dock ska reglerna som motverkar detta beaktas. Flexibilitet i form av ännu bättre möjligheter till hyreshöjningar vid upprustningar skulle vara bättre för alla parter. Ombildning har skett främst i det privata fastighetsbeståndet där intresset efter att hitta lönsammare investeringar varit större. Den svarta marknaden har sannolikt minskat något i samband med att ombildningarna ökat. Ingemar tror dock att den svarta marknaden med all sannolikhet är en konsekvens av den reglerade hyressättningen.¹⁰⁰

Sven Bergenstråhle, HGF, håller inte med om att det nuvarande systemet skulle ha medfört bristande underhåll. Allmännyttan har styrt hyressättningen de senaste åren men inte misskött sitt underhåll generellt. Det finns länder och platser med marknadshyror där underhållet uteblivet rejält, centrala Bryssel är ett exempel med bostadsslum, menar Sven. Den bristfälliga hyressättningen i Stockholm har givit en extra skjuts åt ombildningarna i och med att värdegapet mellan en fastighet bestående av enbart hyresrätter och samma fastighet bestående av bostadsrätter varit väldigt stort i Stockholms innerstad. Med en annan hyressättning hade detta värdegap minskat och en del av dessa effekter skulle då försvinna. Effekterna har också delvis varit på grund av den ekonomiska situation som vi haft de senaste åren som gynnat kortsiktig spekulation, menar Sven. Han menar också att en mer rättvis hyressättning i

⁹⁸ Henrik Krantz, Intervju 2008-11-21, Gunilla Flygare, Intervju 2008-12-19, Rolf Svensson, Intervju 2008-12-11, & Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

⁹⁹ Rolf Svensson, Intervju 2008-12-15.

¹⁰⁰ Ståhl Ingemar, professor i nationalekonomi, Lunds Universitet, Lund, Intervju 2009-01-13.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Stockholm och det framtida lägenhetsregistret kommer att bidra till minskad svarthandel.¹⁰¹

Roland Sernlind, SABO, vill inte påstå att hyresregleringen i sig inneburit en lägre underhållsnivå. Däremot kan han tänka sig att när fastighetsägare inte blivit nöjda i hyresförhandlingarna så är underhållet troligen det första som de skär ner på. För de allmännyttiga bolagens del är dock inte underhållet något som eftersatts, där finns planer och strategier för hur underhållet ska skötas och finansieras, enligt Roland. SABO skulle vilja se skattefria underhållsfonder igen. Detta fanns innan aktiebolagslagens förändring i början av 90-talet men togs bort i samband med att risken för 30 % beskattning uppkom. En sådan fond bör följa fastigheten och underlätta när renoveringar behöver genomföras, enligt Roland. Ombildning till bostadsrätter tror Roland mer handlar om politiska beslut, eller rent ideologiskt att ett område haft för mycket hyresrätter. Samtidigt kan hyressättningen på platser där ombildningar förekommit troligen ha varit felaktig och alltför låg under en lång tid vilket föranlett de ekonomiska fördelarna av ombildning.¹⁰²

Henrik Krantz, FÄ, anser att den svarta marknaden med hyresrätter är ett resultat av hyresregleringen. Svårigheterna med att inte kunna få tag på en hyresrätt skapar problem för främst unga som ofta bosätter sig i hyresrätter i början av livet. Även näringslivet, genom minskad tillväxt och rörlighet på arbetsmarknaden, påverkas negativt då utbudet av hyresrätter minskar på grund av den svarta marknaden, enligt Henrik.¹⁰³

Henrik Kjellgren, MKB, menar att en hyresreglering påverkar underhållet negativt; stiger priserna på underhållet så betyder inte det att MKB får höja hyrorna. De årliga förhandlingar följer inte en ekonomisk kalkyl där prispförändringar studeras, enligt Henrik. I stor utsträckning har MKB valt att förhandla bort sin skyldighet att sköta det invändiga lägenhetsunderhållet. De anser inte att HGF ger dem möjlighet att få tillbaka de pengar en upprustning kan kosta på grund av att MKB är hyresnormerande samt att HGF inte vill öppna upp för privata aktörer till liknande hyreshöjningar vid upprustning. Ombildning ser Henrik som en direkt konsekvens av hyresregleringen. Han bedömer att fastighetsägarna anser sig kunna tjäna mer pengar på något annat sätt då hyresnivån, och därmed avkastningen, är för låg. Inom MKB torde svarthandel med hyreskontrakt inte vara något större problem, menar Henrik då uthyrningen sker i transparenta system. Man får aldrig rekommendera någon men möjligheten att byta en lägenhet finns alltid, i det skedet är det svårt att kontrollera om svarta pengar förekommer.¹⁰⁴

¹⁰¹ Sven Bergenstråle, Intervju 2008-12-11.

¹⁰² Roland Sernlind, Telefonintervju 2009-04-21.

¹⁰³ Henrik Krantz, Intervju 2008-11-21.

¹⁰⁴ Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

6.6 En förändrad hyressättnings inverkan på byggandet

Gunilla Flygare, LKF, påpekar att det sedan 1:e juli 2006 finns en möjlighet att använda den så kallade presumtionshyran. Vid ett bygge som LKF genomförde sattes hyran efter förhandling till 1200 kr/kvm/år, när nästa etapp skulle byggas hade byggkostnadsutveckling och ränteökningar inneburit att en hyra på 1600 kr/kvm/år krävdes för att få kalkylen att gå ihop. LKF blev tvungna att använda presumtionshyra, dock drivs frågan fortfarande med HGF och någon överenskommelse har inte nåtts än. Gunilla ser det inte som självklart att en ökad hyreshöjning skulle leda till ett ökat byggande; marknadshyror skulle troligen innebära att alla vill bygga i centrum och inte i de yttre områdena. Gunilla tror att en lägre byggmoms vid byggande av hyresrätter skulle kunna bidra till ökat byggande, detta borde kunna jämföras med de ränteavdrag som är möjliga i de andra boendeformerna. Tidigare investeringsstimulanser från staten har också fungerat bra, enligt Gunilla. Att bygga energisnåla hus och satsa på underhållsfria material är en beprövad och långsiktig lönsam metod som LKF använt sig av.¹⁰⁵

Henrik Kjellgren, MKB, tror inte att det skulle bli någon större nyproduktion med ett förändrat system, efterfrågan styr istället menar han. Ena halva av Reformerad Hyressättning (SOU 2004:91) som ledde fram till presumtionshyror förändrade möjligheterna men den nu aktuella utredningen påverkar nog inte byggandet i särskilt stor utsträckning tror Henrik. För MKB har inte presumtionsregeln varit aktuell hittills, omtolkningen av bruksvärdesbegreppet har gjort att all nyproduktion de senare åren gått att genomföra. Avkastning och byggkostnad har lett fram till hyresnivåer som det funnits en marknad för. Att få lov att bygga mycket och på höjden gör att kalkylen blir lättare att få ihop för MKB. Även prefabricering av badrum har gjort produktionen billigare. Kraven på parkeringsplatser försvårar och fördyrar dock ett bygge. Henrik tycker egentligen inte att hyresrätten ska subventioneras på något sätt men menar att avdrag på räntekostnader för bostadsägare med lån skapar en väsentlig skillnad mellan boendeformerna. Avslutningsvis menar Henrik att en snabbare detaljplanprocess skulle kunna leda till ökat byggande.¹⁰⁶

Rolf Svensson, AFB, anser att nyproduktionskostnaderna har varit enorma under de senaste åren. Möjligen kan en nedgång av kostnaderna på 20 % ske enligt spekulationer från vissa byggbolag som Rolf diskuterat med. Att själv hålla ihop entreprenaden kan sannolikt minska kostnaderna något, detta har AFB funderat på men ännu inte gjort verklighet av. AFB tittar på sin kötid när de avgör om de ska genomföra ett nybygge. Kostnaderna för AFB vid nyproduktion är annorlunda då det handlar om att till ytan bygga mindre bostäder, dock måste de dyrare delarna av en bostad som exempelvis vatten och avlopp fortfarande finnas med. Investerings- och räntebidrag som slopades den 1:a januari 2007 har lett till mellan 15-20 % högre hyra vid nyproduktion enligt Rolf. Årshyran för nyproduktion skulle idag hamna på rimligen 48000 kr/år vilket kan jämföras med studiemedlet på 74000 kr/år,

¹⁰⁵ Gunilla Flygare, Intervju 2008-12-19.

¹⁰⁶ Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

studiemedlet borde höjas då det tappat i värde menar Rolf. Att investeringsbidraget slopades förstår Rolf då det oftast hamnade hos byggbolagen. Svenska Studentbostadsföreningen som Rolf är ordförande i har istället som förslag att införa ett speciellt studentbostadsbidrag som verkligen hamnar i studenternas plånböcker. Argument för detta är exempelvis att den höga omflyttningen på cirka 50 % i studentbostäder kan jämföras med vanliga bostäder där motsvarande siffra ligger på 10-20 %. Detta skapar merkostnader för ägare till studentbostäder på samma sätt som den omfattande studiekontrollen gör och oberoende av vilket hyressättningssystem som väljs borde ett studentbostadsbidrag införas enligt Rolf.¹⁰⁷

Roland Sernlind, SABO, understryker presumtionshyran och dess funktion samt befrielsen från den kommunala fastighetsavgiften (tidigare fastighetskatten) de första fem åren och halv avgift de efterföljande fem åren för hyresbostäder. Troligen kan sägas att hyrorna vid nyproduktion är marknadsanpassade idag. Fastighetsägaren tar ut den hyra som är möjlig på marknaden för att täcka kostnaderna för bygget i största möjliga mån, menar Roland. Användningen av presumtionsregeln är ganska vanlig enligt Roland, används ungefär varannan gång det handlar om nyproduktion och kalkylen för bygget med alla olika faktorer styr hyressättningen. Vid vissa tillfällen tror Roland att presumtionshyran varit en förutsättning för att starta projektet. Andra tidigare incitament för att öka byggandet har fungerat med blandat resultat, till exempel när nyproduktionsbidrag fanns senast och bidraget var reglerat med ett maxtak för byggkostnad/kvadratmeter påpekar Roland. Det är möjligt att den subventionen istället fick motsatt effekt då byggherrarna var pressade att bygga billigt vilket kanske inte var möjligt i alla fall och därmed resulterade i att bygget inte blev av istället. Det fungerade emellertid som en återhållande faktor gällande kostnadsutvecklingen. Generella subventioner som bara tickar ut riskerar dock att bara höja priset, enligt Roland.¹⁰⁸

Sven Bergensträhle, HGF, påpekar att hyror i nyproduktion redan är marknadsanpassade och ligger på vad som kan tas ut. Regleringen har idag inte någon betydelse för hyrorna som sätts vid nyproduktion menar Sven. Det finns möjlighet att undanta nyproduktion från bruksvärdesystemet. Det är viktigt att sätta press på de stora byggbolagen som inte är billiga. En hel del mindre bolag lyckas bygga till en lägre kostnad. Sänkta byggkostnader är något som kommunerna, enligt Sven, borde arbeta för genom regler och anbudstävlingar. Vissa påstår att en 20-30 % sänkning av byggkostnaderna är möjliga enligt Sven. Det behövs en ökad konkurrens i byggproduktionen samt en effektiviserad byggprocess. En annan idé är att införa ett schablonberäknat avdrag på hyran för de som bor i hyresrätt. Avdraget kan liknas vid det avdrag som de boende i egnahem och bostadsrätter kan göra på sina ränteutgifter. Detta skulle kunna utjämna hyresskillnader mellan äldre och nyare hus då högre hyra skulle medge högre avdrag. Kreditgarantier som verkar riskminskande för byggarna skulle också kunna innebära ett ökat byggande, enligt Sven (införs den 1:e juli 2009).¹⁰⁹

¹⁰⁷ Rolf Svensson, Intervju 2008-12-15.

¹⁰⁸ Roland Sernlind, Telefonintervju 2009-04-21.

¹⁰⁹ Sven Bergensträhle, Intervju 2008-12-11.

Göran Höckert, FÄ, vill inte påstå att det finns alldeles raka samband mellan hyressättningen och nyproduktionen. Dock är det klart att om byggare eller fastighetsägare ser stabila och säkra avkastningar på sina investeringar så kommer byggandet att öka. På senare år har investerare istället valt att sätta sina investeringar i andra byggnadsformer än hyresrätten. Detta kan påstås vara en konsekvens av den reglerade marknaden som vi har idag, menar Göran. Det är ingen självklarhet att en friare hyressättning direkt påverkar byggandet, det bidrar dock positivt enligt Göran. Andra faktorer som exempelvis skatteregler påverkar också byggandet. Göran har inte uppfattningen att presumtionshyra används ofta, snarare är det sällsynt och har bara använts enstaka gånger vad han känner till. När det gäller subventioner är FÄ:s principiella inställning att branschen ska klara sig utan stöd, dock finns i dagens lågkonjunktur ett ganska utbrett stöd bland organisationens medlemmar om att få tillbaka rotavdragen. Önskemålen finns åtminstone över en kortare period för att få igång ombyggnad i befintligt bestånd, enligt Göran.¹¹⁰

6.7 Allmännyttans roll i framtiden

Henrik Kjellgren, MKB, ser ingen anledning till att allmännyttan ska ha kvar sin hyresnormerande roll. Något snedvridande stöd från kommunen mottager inte MKB idag men tidigare kan så ha varit fallet. MKB använder i dagsläget endast den kommunala borgen till ungefär en tredjedel av sina lån. Dock tror Henrik att det finns lite underlag till FÄ:s anmälan beträffande det snedvridande stödet till allmännyttiga bolag.¹¹¹

Gunilla Flygare, LKF, vill heller inte behålla allmännyttans hyresnormerande roll men är övertygad om att allmännyttan bör vara kvar. LKF använder sig av kommunal borgen och sparar pengar på det. Mellanskillnaden som de bättre räntorna ger delar LKF och kommunen på. Den kommunala borgen kan diskuteras, den har dock varit uppe i Kammarrätten som fastslog att den var okej.¹¹²

Henrik Krantz, FÄ, anser att allmännyttan fyller en viktig funktion och att kommunala fastighetsbolag är ett bra komplement till de privata bolagen. Dock bör den hyresnormerande rollen tas bort omgående, menar Henrik. Tidigare granskningar har pekat på ett stöd på hela 12 miljarder kronor från kommunerna till de allmännyttiga bolagen. Ett sådant stöd snedvrider situationen ordentligt då allmännyttan är vägledande i hyresförhandlingarna idag. Även de kommunala bolagens storlek gör att deras förvaltning bli billigare vilket missgynnar de privata hyresvärdarna som måste följa samma hyressättning, påpekar Henrik.¹¹³

Sven Bergenstråhle, HGF, tycker att allmännyttans hyresnormerade roll ska kvarstå såvida inte ett annat system som gör att hyrorna inte pressas upp när det är bostadsbrist kan hittas. En kostnadspärr utifrån ett lokalt index kan vara ett alternativ

¹¹⁰ Göran Höckert, Telefonintervju 2009-05-07.

¹¹¹ Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

¹¹² Gunilla Flygare, Intervju 2008-12-19.

¹¹³ Henrik Krantz, Intervju 2008-11-21.

till allmännyttans hyresnormerande roll. Sven anser att Fastighetsägarnas anmälan är orimlig, han tror att det snarare är tvärtom, att kommunen ibland flyttar över pengar från de allmännyttiga bostadsbolagen till andra bolag genom affärer mellan olika bolag. På större orter har fastighetsbolagen varit vinstmaskiner menar Sven.¹¹⁴

Roland Sernlind, SABO, vill inte att allmännyttan ska vara hyresnormerande längre. Det har egentligen inte spelat en enorm roll för allmännyttan att vara hyresnormerande. Det har spelat större roll för de privata fastighetsägarna. De allmännyttiga företagen har haft sina kostnader och de har utgjort en spärr mot alltför höga hyror. Roland tror att det blir bättre med förhandlingsöverenskommelserna som grund till hyressättningen. Den hyresnormerande rollen har ibland varit ett hinder för allmännyttan då de inte fått ta ut en egentligen befogad hyreshöjning på grund av att HGF inte velat göra samma höjning möjlig för de privata hyresvärdarna. På det viset har den hyresnormerande rollen blivit en komplikation för allmännyttan, menar Roland. Under de senaste åren har de allmännyttiga bolagen arbetat mer och mer affärsmässigt. Detta sedan början av 90-talet då aktiebolagslagen och bostadsfinansieringen ändrades. Staten var efter det inte längre garant, bolagen var tvungna att själv bygga upp sitt kapital för att vara kreditvärdiga och kunna låna mer pengar. Detta var den största förändring sen bruksvärdessystem infördes menar Roland. Sedan dess finns en affärsmässighet i verksamheten och Roland hoppas att framtiden leder till ett ännu mer affärsinriktat drivande.¹¹⁵

Ingemar Ståhl ser inte någon anledning till att allmännyttan ska vara hyresnormerande. Han påpekar också att det svenska allmännyttiga ägandet är unikt i sin storlek och att införa en hyresreglering är betydligt enklare än att avveckla densamma.¹¹⁶

6.8 Segregering som konsekvens

Sven Bergensträhle, HGF, tror att en fri hyressättning skulle leda till samma segregering som i bostadsrätter och egnahem. Sven påpekar att ekonomisk och etnisk segregering leder till att invandrare ibland inte släpps in på bostadsmarknaden. Fastighetsägare är stundtals rädda för att fastigheternas marknadsvärde ska minska på grund av fel sorts hyresgäster. Den rapport som påstod att segregationen var större i hyresrätter än i bostadsrätter i Stockholm, genom ett starkare samband för hyresrätter än bostadsrätter när det gäller inkomst och bostadsadressens attraktivitet, håller inte för en vetenskaplig granskning, menar Sven. Bland annat därför att man inte tagit hänsyn till den inkomstspärr som finns för att överhuvudtaget kunna köpa en bostadsrätt. Släpps hyresmarknaden fri kommer segregation att öka, det är Sven helt säker på. I hyresrätten finns redan de fattigaste och de rikaste. I bostadsrätten finns inte de fattigaste, där finns en inträdesspärr, golvet ser annorlunda ut, enligt Sven.¹¹⁷

¹¹⁴ Sven Bergensträhle, Intervju 2008-12-11.

¹¹⁵ Roland Sernlind, Telefonintervju 2009-04-21.

¹¹⁶ Ingemar Ståhl, Intervju 2009-01-13.

¹¹⁷ Sven Bergensträhle, Intervju 2008-12-11.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Göran Höckert, FÅ, anser inte att det råder någon tvekan kring att det främst är människor med kontakter som lättast lyckas få attraktiva boende. Vid en närmre titt på medelinkomsten i olika bostadsområden så är det ganska slående att människor med god ekonomi bor i bättre lägen och detta är inget nytt fenomen enligt Göran. Vi har redan en omfattande segregation, själva hyressättningssystemet spelar mindre roll för segregationen, Göran tror inte att vi får en märkbart större skillnad med ett förändrat system. Lyckas man istället skapa hyresstrukturer med tydligare differentiering så försvagas grogrunden för svarta pengar på hyresmarknaden. Då ökar också förutsättningarna för flera att få tillgång till hyreslägenheter på laglig väg utan svarta pengar hyresgäster emellan, menar Göran.¹¹⁸

Roland Sernlind, SABO, påpekar att frågan är komplex. Segregationen i våra miljonprogramsområden handlar inte bara om att hyresnivån är hög eller låg. Snarare andra faktorer som ensidighet i boendeformerna, historiska förklaringar och tillgången på bostäder har styrts. Var i livet en person befinner sig avspeglar också de möjligheter denne har att prioritera vilken boendekostnad som är möjlig. Roland varnar för att unga kommer få svårare att bo i innerstaden om hyrorna där skulle komma att öka.¹¹⁹

Henrik Kjellgren, MKB, framhäver att om man höjer hyror på ett ställe och sänker dem på ett annat så ökas den ekonomiska segregationen. Detta förutsatt att alla människor har samma preferenser när det gäller hur mycket pengar de vill lägga på sitt boende, så är inte fallet, folk prioriterar olika, menar Henrik. Väljer man att sätta marknadshyra ökas möjligheten för invandrare att få en lägenhet, de har ibland haft svårt att komma in på hyresmarknaden. Inte för att de inte har haft råd, utan för att de inte har blivit insläppta. Malmö har varit segregerat sedan länge, Henrik tror inte att Malmömodellen skapat mer segregation.¹²⁰

6.9 Funderingar kring förändringar av hyressättningsystemet

Gunilla Flygare, LKF, tror på en fortsatt tillämpning av bruksvärdessystemet men med större beaktning av läget som faktor. Någon form av hyressättningsmodell som den nuvarande behövs iallafall. Centrala bostäder är inte alltid dyrare än ytterkantsbostäder i Lund, det är snarare byggåret som avgör, LKF:s lägestillägg har slagit igenom men detta och kundens preferenser bör beaktas i större utsträckning. LKF planerar att se över nuvarande hyressättningsystem i syfte att förenkla och förtydliga innehållet. LKF:s hyreshöjningar ligger oftast mellan 3-4 %, enligt Gunilla.¹²¹

Rolf Svensson, AFB, befarar att en ren marknadsmodell leder till att lägenheter i centrala delar blir dyrare och endast tillgängliga för dem som tjänar skapligt med pengar. När det gäller fastighetsskatten anser Rolf att den omläggning som gjordes för något år sedan är vansinnig och har slagit alltför hårt mot just studentbostäderna.

¹¹⁸ Göran Höckert, Telefonintervju 2009-05-07.

¹¹⁹ Roland Sernlind, Telefonintervju 2009-04-21.

¹²⁰ Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

¹²¹ Gunilla Flygare, Intervju 2008-12-19.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Beslutet innebar att hyresfastigheter fick en skatt på 1200 kr/bostad/år med ett sammanlagt maximalt tak på 0,4 % av bostadsfastighetens taxeringsvärde. Utformningen gör att hyran i studentbostäder i slutändan blir högre än i vanliga bostäder då man måste betala mer fastighetsskatt per ytenhet eftersom studenternas bostäder är små och taket på 1200 kr/bostad uppnås säger Rolf. Studentbostadsföreningen arbetar febrilt för att skatten på studentbostäder ska tas bort. Skattereformen gjorde det inte dyrare för AFB men relativt sett blev det sämre då andra bolag gynnades genom en minskad skatteutgift. Studentbostadsföreningen yrkar att ett korridorrum inte ska betraktas som egen bostad då det inte har ett eget kök och ibland inte heller någon egen dusch. Skatteverkets regler säger att om två bostäder delar kök ska det betraktas som en bostad men korridorboende ska räknas var för sig. Rolf och Studentbostadsföreningen yrkar på att varje hel korridor ska räknas som en bostad. Föreningen eftersträvar främst att studentbostäder ska skattebefrias helt.¹²²

Henrik Kjellgren, MKB, ser inte Malmömodellen som ett projekt som blir färdigt. När alla hyror kontrollerats börjar det om från början igen, säger han. En viss risk med att öka på den ekonomiska segregationen kan Henrik tänka sig. Det är dock viktigt att beakta att en del hyresgäster lägger mycket pengar på sitt boende medan andra lägger sina pengar på en fin bil oberoende av inkomst. En avreglering skulle kunna leda till något högre hyra i de centrala delarna av Malmö, troligen inga hyressänkningar då efterfrågan är större än utbudet. Henrik tror på större ökning i Stockholm och Göteborg. MKB:s system med att fastställa en hyra och därefter ge rabatt är en liten gråzon, enligt Henrik. Den andra halva av Reformerade hyressättning (SOU 2004:91) handlade om att det ska vara okej med skilda hyresnivåer beroende på när inflyttning skett, denna halva blev inte lag. Det är alltså olagligt med högre inflyttningshyra. Lika lägenheter ska ha lika hyra enligt JB 12:55, MKB har kringgått detta genom att fastställa en hyra och sedan ge en rabatt. Henrik anser även att Hyresmarknadskommittén måste förändras. De tre representanterna från SABO och motsvarande tre från HGF gör att beslut ofta inte kan fattas i dagsläget. Någon slags skiljenämnd skulle göra beslutsfattandet möjligt enligt Henrik.¹²³

Henrik Krantz, FÄ, tror eventuellt på någon form av indexuppräknings istället för bruksvärdesystemet på lång sikt. Skydd måste alltid finnas för hyresgästen, en ren marknadshyra skulle helt sätta hyresrättens trygghet ur spel, menar Henrik. Spärregeln på 5 % är bra när det gäller hyreshöjningar för befintliga hyresgäster, när en lägenhet blir ledig bör dock en mer fri hyressättning råda tycker Henrik. SABO kan möjligen få en minskad roll i framtiden enligt Henrik, FÄ har redan idag flera allmännyttiga bolag som medlemmar och denna utveckling skulle kunna fortsätta.¹²⁴

Göran Höckert, FÄ, påpekar vikten av att behålla besittningsskyddet för hyresgästen på ett bra sätt. Även i de hus där hyressättningen är fel måste den ändras varsamt vilket de flesta hyresvärdar är införstådda med. Tidigare pratades om att en rimlig höjningstakt var inflationen plus lite till, alltså cirka 3-4 %. Göran bedömer att

¹²² Rolf Svensson, Intervju 2008-12-15.

¹²³ Henrik Kjellgren, Intervju 2008-12-19.

¹²⁴ Henrik Krantz, Intervju 2008-11-21.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

begränsningen för hyreshöjningarna ligger på mellan 4-6 %, i alla fall i de områden där hyressättningen ligger alltför lågt. Utredningens förslag gillas bättre än HGF:s och SABO:s förslag av Göran. HGF:s och SABO hade utelämnat efterfrågefaktorn vilket är en nödvändig ny parameter i hyressättningen. Förslaget innebär nästintill mer reglering än nuvarande hyressättningssystem. Dock har förslaget bra delar som exempelvis accepterandet av att lika lägenheter kan ha olika hyra samt de tydliga övergångsreglerna som fasar in hyreshöjningarna i dessa situationer, menar Göran. Hyreshöjningar på 40-50 % i Stockholm respektive 10-15 % i Malmö tror Göran är rimliga, dock ur ett långsiktigt perspektiv.¹²⁵

Sven Bergenstråhle, HGF, vill bygga ett hyressättningssystem där hyresgästernas värderingar ska ligga till grund för vilken hyra som ska sättas. Bostadens storlek, standard, läge liksom förvaltningskvaliteten och servicenivån ska avspglas på hyran, menar Sven. En bättre bostad ska ha en högre hyra än en sämre enligt hyresgästernas värderingar. De värderingar som borde påverka hyran är de som hyresgäster vanligtvis har. Vid marknadsprissättning är det en form av auktion, där presumtiva hyresgäster konkurrerar om en viss bostad. Detta kan medföra mycket höga hyror i bostäder som välbärgade människor konkurrerar om. För övrigt anser Sven att dagens rotavdrag riktar sig till de boendeformer som redan är subventionerade med exempelvis ränteavdrag. De områden som exempelvis byggdes under miljonprogrammet står inför ett omfattande renoveringsbehov men ges inget ekonomiskt stöd.¹²⁶

Roland Sernlind, SABO, vill att de allmännyttiga bolagen ska drivas mer affärsmässigt i linje med den utveckling som har varit på gång under de senaste tio åren. Ett allmännyttigt bolag som inte jobbar på en affärsmässig grund, jobbar rationellt eller effektivt har inte långsiktiga förutsättningar att överleva, menar Roland. Det förslag som SABO lagt fram går ut på att kollektivt förhandlade hyror som två parter tar ansvar för är det system som tjänar hyresgästerna bäst. En lokal part ska alltså ta ansvar för hur förhandlingen genomförs. Den nya modellen innebär att Sveriges nationella regler ska gälla. På det viset undanröjs eventuella oklarheter kring EU:s regler som ändå inte verkar gälla vårt boende säger Roland. Det behövs även en konkurrensneutral marknad där de allmännyttiga bolagens förhållande till sina ägare inte påverkar borgensavgifter och fastighetsvärderingar. Det måste vara lika oberoende av vem som är ägaren menar Roland. Att så mycket positiva kommentarer till SABO:s och HGF:s förslag framkommit borde innebära att det inte blir en omfattande politiskt fråga mellan partierna hoppas Roland. En skyddsregel för hyreshöjningar måste hänga ihop med en hyresspärre för att den ska ha någon betydelse. I utredningen föreslogs en 5 % spärr vid hyreshöjningar. SABO vill också ta bort påtaglighetsrekvisitet och ersätta den med en begränsad säkerhetsmarginal. Obetydliga hyresskillnader mellan likvärdiga lägenheter ska godtas. Vad som är en obetydligt högre hyra får avgöras vid rättstillämpningen. Om påtaglighetsrekvisitet innebar 5 % kan detta kanske tolkas som 2-3 % säger Roland. Förslagsvis ska

¹²⁵ Göran Höckert, Telefonintervju 2009-05-07.

¹²⁶ Sven Bergenstråhle, Intervju 2008-12-11.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

justeringar av en hyra som är större än 10 % i princip alltid innebära en prövning i hyresnämnden.¹²⁷

¹²⁷ Roland Sernlind, Telefonintervju 2009-04-21.

7. Analys

Som tidigare nämnts har inte alla konsekvenser av ett förändrat hyressättningssystem fullt ut berörts i denna studie. De konsekvenser som är mest omdiskuterade är också de omständigheter som regering och verksamma organisationer helst vill se en förändring av. Nedan följer en granskning av de fakta som framkommit under detta arbetes gång.

7.1 Förändrad hyressättning och allmännytta

Många års arbete har föranlett de diskussioner som nu förs och det betänkande som utredningen tidigare lagt fram. I princip anser alla verksamma röster att omgående införa ren marknadshyra för samtliga bostäder på marknaden, inte hör hemma i Sverige just nu. Med tiden kan det bli aktuellt men då också kostsamt för de hyresgäster som bor i centrala delar av landets större orter. Organisationen Fastighetsägarna har en positiv inställning till marknadshyra när det handlar om lediga lägenheter men är samtidigt medvetna om vikten av bra skyddsregler för sittande hyresgäst. Samtidigt inser Fastighetsägarna vikten av att bli av med de negativa konsekvenser som en hyresreglering sannolikt har. Hyresgästföreningen är i alla avseenden mot marknadshyra men har i sitt förslag tillsammans med SABO släppt efter på en del gamla principer, främst den gällande bevarandet av allmännyttans hyresnormerande roll. Att behålla dagens bruksvärdessystem är HGF:s önskan. Dock har organisationen nyligen genom Stockholmsmodellen gått med på att läget som faktor vid hyressättning måste implementeras bättre och få större genomslagskraft. LKF och MKB som deltagit i denna studie anser båda att deras hyresnormerande roll inte är önskvärd från deras sida. SABO ser inte heller några fördelar med den hyresnormerande rollen ur de allmännyttiga bostadsbolagens perspektiv, snarare har det haft missgynnande effekt då rollen ofta har inneburit begränsningar gällande hyreshöjningarna. Dock betonas av SABO att de kollektiva förhandlingarna i ny utformning med både allmännyttan och privata fastighetsägare som förhandlingsparter är viktiga för en långsiktig balans i hyressättningssystemet. AFB är hyresnormerande på studentbostadsmarknaden och ser egentligen inga bekymmer med dagens system. AFB:s uppdrag är enligt deras stadgar att på billigast möjliga sätt erbjuda bostäder till studenter och därmed varken påverkas eller berörs de i någon större utsträckning av en förändring i systemet.

Åsikterna om dagens system är långt ifrån ensidigt negativa. Åtskilliga positiva delar finns med ett system som är inarbetat och använt under så lång tid. Marknadshyra är för många ett icke gångbart ord, impopularitet och rädsla för alltför stora rubriker gör att synonymer och andra lösningar istället väljs, även i de fall man verkligen eftersträvar marknadshyra. Om detta eller ett rent politiskt motstånd främst ligger bakom fenomenet är svårt att säga. En blandning av båda alternativen är trolig. Förespråkarna för en ren marknadshyra där folks betalningsvilja helt ska få avgöra hyresnivån är relativt få. För övrigt har idag inga politiska partier marknadshyra som en framtida målsättning.

Många är överens om att Sverige står inför en förändring gällande allmännyttans hyresnormerande roll. Den strider möjligen mot EU-reglerna och missgynnar såväl privata fastighetsägare som de allmännyttiga bolagen. Den hyresnormerande rollen har fungerat som ett bra hyrestak i flera år men har därmed också påverkat bostadsmarknaden ordentligt. En mer affärsmässigt styrd allmännytta är önskvärd från olika håll, speciellt om dess hyresnormerande roll samtidigt försvinner. Om allmännyttan och privata fastighetsägare jämföras i förhandlingarna innebär det att lika förutsättningar för företagen är att föredra. Därmed kan en vinstdrivande allmännytta bli aktuell. Samtidigt måste den kommunala självkostnadsprincipens giltighet för bostadsbolag tydliggöras. Ytterligare en förändring som efterfrågas gäller beaktning av läget som parameter vid hyressättning. MKB i Malmö har genomfört lägesbaserad hyressättning inom ramen för dagens bruksvärdessystem under de senaste åren. Samtliga parter i landet har möjlighet att göra på samma sätt om de vill skapa ett hyressättningsystem baserat på läget samt därmed också efterfrågan. Vissa konsekvenser som regleringen eller eventuellt den icke lägesorienterade hyressättningen har haft skulle då kunna reduceras. Det är till stor del upp till lokala hyresgästföreningar att möjliggöra lägesbaserad hyressättning. Förslaget om lägesbaserad hyressättning med namnet Stockholmsmodellen är ett bra steg i rätt riktning. Förslaget är viktigt då det berör vår huvudstad som idag har störst problem med hyressättningen. Även det faktum att Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna tillsammans med tre allmännyttiga bolag tagit fram förslaget ger det extra tyngd. Klara definitioner om i vilken utsträckning man är beredd att låta läget spela roll i hyressättningen saknas dock i dagsläget även om modellen har en tydlig och väl genomarbetad områdesindelning.

7.2 Problem som Sverige bör lösa

I olika utsträckning kan vissa konsekvenser ses som självklara effekter av den hyresreglering eller hyressättning som vi har idag. En annan uppfattning kan fås om vissa resonemang vänds. Hur underhållet sköts, kan direkt påstås vara styrt av hur de ekonomiska förutsättningarna i ett bolag ser ut. De regler som motverkar eftersatt underhåll kommer i verkligheten endast till begränsad användning. För många fastighetsbolag är ryktet och företagets anseende troligast den störst påverkande faktorn till en god underhållsnivå. De allmännyttiga bolagen borde rimligen inte ha några större svårigheter att klara underhållet idag. Hyressättningen har styrts utifrån deras kalkyler där även det långsiktiga underhållet vägs in som parameter. Alla allmännyttiga bolag håller dock inte med om detta utan framhäver de svårigheter de har med att få igenom sina hyreshöjningar. För de privata bostadsbolagen gäller inte samma förutsättningar och viljan att tjäna pengar kan ibland tänkas ha fått konsekvenser på underhållet. En högre standard i lägenheten leder dock till en möjlighet att ta ut en hyra som är något högre än den reglerade hyresnivån. Detta kan påstås ha lett till upprustning och generellt sett en högre standard i fastighetsbeståndet. Det är dock viktigt att betona skillnaden mellan underhåll och lägenhetsstandard som är två olika saker. Underhållsnivån är uppskattningsvis god i Sverige sett ur ett internationellt perspektiv, men vissa bostadsområden lider starkt av snäva kalkyler och eftersatt underhåll.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Ombildning till bostadsrätter och kontor anses av intervjupersonerna vara en självklar och direkt konsekvens av de reglerade hyresnivåerna. I det privata fastighetsbeståndet men även bland allmännyttan har ombildning varit ett lönsamt alternativ. Bakom allmännyttans utförsäljning ligger oftast politiska beslut. För de privata aktörerna handlar det främst om att hitta bättre och lönsammare avkastning. Försäljningssummorna har legat på nivåer över fastigheternas värde beräknat utifrån hyresintäkterna och under värderingsnivåer med hänsyn till bostadsrättspriserna. Det ekonomiska läget har dessutom bidragit till ombildningstakten. Räntorna har varit låga de senaste åren vilket gynnat köparna och förenklat ombildningarna. De nuvarande ekonomiskt svåra tiderna med extremt låga räntor och ett behov av kapital bland fastighetsinvestorer innebär också goda förutsättningar för ombildningsmarknaden. Ombildningarna riskerar att eliminera hyresrätten som boendeform om inte något görs, speciellt i centrala Stockholm där ombildningstakten varit som högst. Hyresrättens samhällsmässigt viktiga värde måste beaktas då den fyller en betydelsefull roll för de som eftersöker en flexibel bostad eller inte har de ekonomiska resurserna att köpa sin bostad.

Den svarta marknaden med hyreskontrakt är ytterligare en av de omtalade följderna av den reglerade hyresmarknaden. En del bolag har omfattande regleringar gällande överlåtelser av hyreskontrakt, andra har speciella krav på vilka som får vara hyresgäster. Båda dessa saker minskar risken för att svarthandel ska bli aktuellt. I det privata beståndet kan det dock misstänkas att en hel del affärer görs med svarta pengar, både mellan hyresgäster och även från hyresvärdens sida. Bulvanförhållande vid uthyrningar och dyra tillbehörsförsäljningar vid lägenhetsöverlåtelser är inte ovanligt i attraktiva bostadsområden. Främst handlar det om de centrala delarna av våra större städer. En marknadsanpassning av hyresnivåerna skulle skapa en marknad där svart handeln med hyreskontrakt skulle minska. Troligt är också att åtgärder såsom ett lägenhetsregister skulle hjälpa till att minska problemet. Det är dock nästan omöjligt att exakt mäta hur stor den svarta marknaden är. Fastighetsägarna påstod för några år sedan att det vid varannan kontraktsförmedling förekom svarta pengar. För tre år sedan rapporterade de om att den svarta marknaden omsatte över en miljard kronor årligen. Tillgängligheten av förstahandskontrakt på hyresbostäder i centrala Stockholm är idag nästan obefintlig. Ombildning som nämndes ovan förbättrar inte situationens framtidsutsikter. Den låga tillgängligheten skapar en minskad rörlighet vilket får negativa konsekvenser för näringsliv och arbetsmarknad.

Segregering är idag ett vanligt använt argument mot ett förändrat hyressättnings-system. Undersökningar av situationen har gjorts med regressionsanalys men mötts av blandade kommentarer då valet av perspektiv och jämförelsevariabler starkt kan förändra utfallet. Dock kan konstateras att vi redan idag har en omfattande segregation på hyresrättsmarknaden. Den svarta marknaden med hyreskontrakt har sannolikt bidragit till detta och lett till en utökad ekonomisk segregation. Samtidigt kan etnisk segregation tänkas ha blivit en följd av de lågt reglerade hyresnivåerna då hyresvärdens kostnad för att diskriminera inte existerat. Bäst betalande hyresgäst har inte fått hyra till marknadspris. Vilket betyder att hyresvärderna istället har kunnat välja hyresgäst utefter sina egna preferenser. Segregationen styrs inte bara av hyresnivån

men till väsentlig del. Man måste emellertid även ha i åtanke att folk prioriterar sitt boende olika. Somliga väljer att lägga stora delar av sin lön på boendet medan andra med jämförbar inkomst istället prioriterar andra saker. Om en förändrad hyressättning i framtiden innebär högre hyra i de centrala delarna av våra storstäder skulle det sannolikt leda till att folk med låg inkomst måste flytta därifrån. Dock är låginkomsttagarna till viss del redan underrepresenterade i dessa delar av städerna vilket är viktigt att uppmärksamma. För de som bor i attraktiva centrala hyresrätter innebär dagens situation i vissa fall en slags rabatt i form av en låg hyresnivå.

Hyresrätterna är missgynnade ur subventioneringsperspektivet och studentbostäderna är ännu sämre gynnade. Studentbostäderna tjänade ingenting på den förändring av fastighetsskatten som genomfördes för snart ett år sedan, andra fastighetsbolag med hyresrätter fick en lägre total skattekostnad. Samtidigt är studenternas studiemedel dåligt och i såväl Stockholm som Lund är det komplicerat för studenterna att få pengarna att räcka till. Studentbostadsföreningens förslag om skattefria studentbostäder kan vara ett steg i rätt riktning men gynnar inte direkt de studenter som bor hos privata hyresvärdar. Ur ett långsiktigt perspektiv skulle ett borttagande av skatten på studentbostäder kunna avspeglas på hyresnivån och hålla nere hyrorna i studentstäderna. En hyresjämförelse med andra privatägda objekt på orten skulle dock kunna motverka detta vilket måste uppmärksammas. Ett speciellt studentbostadsbidrag eller ett högre studiemedel skulle göra dagens hyresnivå rimligare ur studenternas ekonomiska perspektiv. En statlig utredning där studiemedel och bostadsbidrag berörs har nyligen lagts fram (SOU 2009:28), Stärkt stöd för studier - tryggt, enkelt och flexibelt.

7.3 Ökat bostadsbyggandet och ändrad subventionering

Att skapa ett ökat byggande av hyresrätter i Sverige är något som måste eftersträvas. Byggandet är lågt även om en viss ökning skett sedan några år tillbaka. Samtidigt syns en ökad befolkningsmängd och ökad urbanisering kring storstäderna. Befolkningens behov av bostäder kommer i framtiden att bestå och även utökas. Bakom den låga produktionen av nya bostäder finns rimligen en rad olika faktorer. Hyressättningens påverkan på nyproduktionen används ibland oriktigt av regleringens motståndare som den främsta och största anledningen till en avreglering.

Sedan införandet av presumtionshyror, även kallade nyproduktionshyror, i mitten av 2006 har möjligheterna för nyproduktion delvis förändrats avsevärt. Att byggets kostnader har legat till grund för hyressättningen, har skapat trygghet för investerarna och öppnat upp för en friare marknad med ett ökat byggande som följd. Dock får inte privata fastighetsägare åberopa presumtionshyror som är framförhandlade av allmännyttan. Hyrorna gäller dessutom bara över en tioårsperiod. Det är heller inte säkert att ett eventuellt införande av marknadshyra skulle innebära ett ökat byggande. Marknadshyra skulle främst medge högre hyror i centrala och eftertraktade område. Dessa områden är idag oftast redan bebyggda, vilket talar emot en ökning av nyproduktionen även vid införande av marknadshyra. En del påstår att dagens system innebär marknadshyror vid nyproduktion. Dock innebär ju presumtionshyror att

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

kostnaderna ligger till grund för den hyran som sätts och alltså inte eventuella betalningsviljor som snarare utgör definitionen av marknadskrafter. Att likställa presumtionshyra med marknadshyra på ett nivåmässigt sätt är kanske möjligt. Presumtionshyrans genomslagskraft kan anses ha varierat, och något ökat byggande kan inte självklart härledas till införandet. Inledningsvis dålig kunskapsspridning om införandet och senare den förändrade ekonomiska situationen kan rimligen anses vara anledningar till att den ökade nyproduktionen hittills uteblivit. Uppgifter om i vilken utsträckning presumtionshyra använts varierar kraftigt och det är långt ifrån en självklarhet för investerarna att få sätta presumtionshyra.

De senaste åren som varit har enligt åtskilliga bidragit till en osannolik kostnadsutveckling av byggkostnaderna. Resonemang kring en nedgång på 20 % kan tänkas få genomslagskraft om konkurrensen om jobben skulle hårdna för byggbolagen. Olika förändringar skulle kunna leda till minskade byggkostnader. Bland annat diskuteras prefabricering, en snabbare exploateringsprocess, kommunala anbudstävlingar eller möjligheten att själv hålla ihop entreprenaden. Prefabricering kan i många avseenden vara lönsamt men kräver produktion i stor skala som samtidigt genomförs felfritt. Svenska byggbolag har prövat prefabricering med blandat resultat. Exploateringsprocessen har länge varit utsatt för kritik. Främst har kritiken gällt den långa tid det kan ta att få saker genomförda. Revisionsrapporter har berört och föreslagit åtgärder för en snabbare exploateringsprocess i framtiden.

Hyresrätten har genom åren varit subventionerad på olika sätt. I dagsläget står dock boendeformen nästintill helt utan subventioneringar vilket den gjort sedan början av 2007. Subventioneringar måste riktas på rätt sätt för att få en verkande effekt, det är annars lätt att de bara gör slutpriset dyrare och att byggbolagens kostnader och vinster stiger i samma takt som subventioneringarna. Detta blir en ren konsekvens av att marknaden styr och fungerar normalt men i dessa fall tillskapas ingen extra nyproduktion. Subventioner som styr kostnadsutvecklingen måste införas aktsamt då de möjligen kan få motsatt effekt och förhindra vissa byggen. Vilken sorts subvention som efterfrågas på marknaden har varit svårt att få svar på under detta arbetes gång. Några förslag som nämnts är sänkt byggmoms för hyresrättsproduktion, ett avdrag för de som bor i hyresrätt och kreditgaranti för fastighetsägare. Även ett rot-avdrag på renoveringar av flerbostadshus har diskuterats under intervjuerna och föreslagits av både opposition och verksamma organisationer. Regeringens beslut i maj 2009 om att införa kreditgarantier även under byggtiden kommer lämpligt i dagens svåra ekonomiska tider. Förslaget bygger på en rapport från Statens Bostadskreditnämnd och har tillkommit för att gagna byggandet av samtliga boendeformer under den rådande finanskrisen. Kreditgarantierna innebär minskade krav på topplån och eget kapital för byggaren genom att försäkra långivaren mot kreditförluster. Förmodligen är det optimala att inte behöva använda subventioner men samtidigt är egna och bostadsrätter subventionerade vilket skapar påtagliga skillnader på marknaden. Att eftersträva en mer marknadsanpassad hyressättning är egentligen inte helt berättigat om inte hela marknaden drivs på lika villkor.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

En subvention som idag finns för hyresrätter är den borttagna kommunala avgiften (tidigare fastighetsskatten) för nyproduktion under de första fem åren och halv avgift under de efterföljande fem åren. Presumtionshyran förändrar dock utfallet av detta understöd på ett drastiskt sätt. Då kalkylen för nyproduktionen vid presumtionshyra ska styra hyressättningen innebär det att den reducerade kommunala avgiften uteblir i kalkylen. Därigenom genereras en lägre hyresnivå men subventioneringen bidrar inte fullt ut till ett ökat byggande. Det ökade byggandet genereras dock genom den lägre hyresnivån som gör att efterfrågan på nyproducerade hyresrätter förbättras. Någon högre avkastning eller lönsamhet skapas dock inte för investeraren. Hyresrätten står alltså idag följaktligen nästan helt osubventionerad medan egnahem och bostadsrätter har skatteavdrag på såväl lån som renoveringar. Ränte- och rot-avdragen skapar klara orättvisor som inte fungerar långsiktigt om bostadsmarknaden ska fungera korrekt och verka fritt. Även i upprustningsperspektivet står hyresrätten utan subventionering. Samtidigt står miljonprogrammen inför ett omfattande renoveringsbehov. Regeringen ställde sig nyligen även kritisk till att införa några subventioneringar för miljonprogrammen.

7.4 Den framtida hyresnivån och hyressättningen

En mer lägesorienterad hyressättning efterfrågas på marknaden och hyresgästernas värderingar av boendet eftertraktas som grund för hyressättningen. Detta behövs för att rätta till de missförhållanden och negativa konsekvenser som uppstår. En generell hyreshöjning i hyreshusen får många olika konsekvenser. Exempelvis innebär det mer pengar till fastighetsägarna, det kan alltså ske en omfattande förmögenhetsomfördelning från hyresgäster till fastighetsägare. Den nuvarande regleringen har satt vanliga marknadskrafter ur spel och skapat ett icke marknadsmässigt tillstånd på hyresmarknaden. Boende i centrala och attraktiva lägenheter har i princip haft en rabatt i form av en alltför låg hyra. Om betänkandet blir verklighet skulle dessa missförhållanden försvinna.

Fastighetsbolag som beaktar läget i sin hyressättning får med en del av efterfrågan som parameter i hyressättningen. Deras hyressättning skulle inte påverkas i lika stor utsträckning av en förändring som bolag på de orter där vare sig efterfrågan eller läget avspeglats i hyressättningen. En efterfrågebaserad hyressättning skulle innebära högre hyra i centrala delar av landets större orter. Även om Malmö implementerat högre hyror i centrum är en liten hyreshöjning även där trolig om efterfrågan skulle vägas in. I centrala Stockholm skulle efterfrågan kunna skapa väldiga hyreshöjningar på lång sikt. Om den av utredningen föreslagna spärregeln på maximalt 5 % höjning av hyran skulle uppnås år efter år skulle det innebära en hyreshöjning på drygt 50 % efter tio år. Att höjningar i Stockholms city med 30-40 % är rimliga om efterfrågan får spela roll är sannolikt enligt områdeskunniga. Läggs inflation på den siffran under en tioårsperiod ligger en höjning om 50 % inte långt borta. Om detta främst skulle skapa en sämre ekonomisk situation för stockholmarna i hyresrätter eller om det skulle jämna ut tidigare orättvisor är svårt att säga. Troligen skulle en blandning av de båda följderna ske. Löneläget i Stockholm ligger inte på den dubbla nivå som bostadsrättspriserna gör i en jämförelse med Skåne. Teoretiker och områdeskunniga

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

hävdar att bostadsrättspriserna sjunker om hyrorna i hyresrätter marknadsanpassas. Detta främst på grund av att tillgången på hyresrätter förbättras. Den högre hyressättningen i centrala Malmö har eventuellt medverkat till en friare marknad med högre flexibilitet och därmed även bättre förhållande för invånarna. De boende i Malmö har relativt med inkomsten en betydligt lägre boendekostnad i sina bostadsrätter än stockholmarna. En marknadsanpassad och efterfrågebaserad hyresnivå skulle kunna skapa rättvisare boendekostnader för stockholmarna, som i större utsträckning följer betalningsviljan och därmed till viss del lönenivån. Detta genom ett lägre pris för bostadsrätterna men en högre och mer marknadsanpassad hyresnivå i hyresrätterna. Sammantaget kan det åstadkommas mer likvärdiga kostnader för de båda boendeformerna.

Utredningens betänkande föreslog en maximal gräns om 5 % höjning vid de årliga hyreshöjningarna. Förslaget innebar hyreshöjningar på 3 % plus inflation, alltså 3 % utöver den vanliga kostnadsutvecklingen. HGF var inte beredda att acceptera detta även om de tidigare gjort det. Att hyressättningen skulle vara efterfrågebaserad var heller inte HGF:s vilja. Risker för skenande hyreshöjningar måste regleras. Detta görs i de förhandlingar som hittills funnits och som med all sannolikhet kommer att finnas kvar. Betänkandet innebär att påtaglighetsrekvisitet ska tas bort för att undvika möjliga hyreshöjningsspiraler, alltså istället för att få sätta 5 % högre hyra än jämförelseobjekten föreslogs en maximal hyreshöjning om 5 %. HGF:s och SABO:s förslag innebar maximalt en hyra som ligger 2-3 % över jämförbara objekt. SABO föreslog tidigare i sitt remissvar en mer situationsanpassad utformning på skyddsregeln som skulle kunna göra marknadsanpassningen av hyran snabbare på de ställen som det behövs. Samtliga procentuella spärregler för hyreshöjningarna kan verka vettiga men kan samtidigt riskera att urholka förhandlingarna om maxgränsen är för låg och uppnås varje år. En rädsla för att uppnå maxgränsen och riskera att alla vill följa efter kan eventuellt leda till att maxgränsen bli svårnådd eller ouppnåbar i förhandlingarna. Utredningen föreslår samma höjningar i såväl lediga som använda lägenheter. HGF:s och SABO:s förslag innebär en tioårig övergångsperiod för sittande hyresgäster om hyreshöjningen är väsentlig, 10 % enligt praxis i Hyresnämnden. Klara bestämmelser för hur hyran ska regleras för befintliga respektive nya hyresgäster måste finnas. Det idag till viss mån använda rabattsystemet för sittande hyresgäster, för att komma ifrån nuvarande regler om att lika lägenheter ska ha lika hyra, bör studeras närmre för att tydliggöra dess legalitet. Lika hyra för likvärdiga lägenheter har fungerat som en grundbult i dagens bruksvärdesystem. Vid en ändring av denna princip måste risken med inlåsnings effekter för de boende beaktas. Dessutom föreslår HGF och SABO att statens roll i hyressättningen ska minskas genom att de boendes värderingar och inte Hyresnämndens beslut ska bestämma hyresnivån när en konflikt uppstår.

Vilken maxgräns på hyreshöjningen som väljs i slutändan är en ytterst intressant fråga som kräver grundlig eftertanke och diskussion. Begränsningen behövs för att säkerställa tryggheten i boendet men ska samtidigt inte motverka en mer marknadsanpassad hyressättning. Att titta på våra skandinaviska grannar som på senare år avreglerat sina hyresmarknader kan definitivt vara givande. Hur

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

grannländernas hyreshöjningsspärrar ser ut och fungerat är beaktningsvärt. Borttagandet av presumtionsregeln och den av HGF och SABO föreslagna hyreshöjningsgränsen på 2-3 % mer än jämförbara objekt riskerar att inte leda till tillräckligt tillfredsställande hyreshöjningar i längden. Framst inte på de ställen där det behövs. Centrala Stockholm behöver en högre hyressättning om hyresrätten ska fungera och kvarstå som boendeform. Maximalt en hyressättning som överstiger jämförelseobjekt med 2-3 % riskerar att i princip inte ge någon möjlighet till märkbara hyreshöjningar i det långsiktiga perspektivet. Detta eftersom alla hyror efter något år hamnat på samma stabila nivå och därefter bara får höjas med samma nivå om 2-3 %. En genomsnittlig inflationstakt på 2 % eller ännu högre procentsats kan dessutom suddas ut denna hyreshöjningsnivå. Samtidigt är det endast ett fåtal av förhandlingarna som hamnar i Hyresnämnden. De andra styrs av förhandlingar och berörs inte fullt ut av spärreglerna. Även risken för kostnadsökningar, exempelvis höjningar av energiskatten, måste beaktas och rimligen innebära möjligheter till hyresökningar för bostadsbolagen. Mellan 2004 och 2008 har de genomsnittliga hyreshöjningarna i Sverige legat på; 2,5, 2,3, 1,3, 0,9 respektive 2,7 procent enligt Statistiska Centralbyrån. Successiva minskningar har skett under några år med undantag från en högre nivå under 2008. Om nivåerna överlag redan marknadsanpassats runt om i landet eller om hyresförhandlingarna varit extra tuffa under några år är svårt att säga. De ekonomiskt gynnsamma åren med låg inflation har emellertid säkert påverkat.

8. Slutsats

Sverige behöver förändra sitt hyressättningssystem i vissa avseenden. Det har varit under diskussion länge och med det betänkande som kom under våren 2008 samt den därpå följande dialogen och sedermera även HGF:s och SABO:s förslag är tiden troligtvis kommen. Med en förändring borde en del negativa konsekvenser av dagens system kunna förminska, detta är dock beroende på i vilken omfattning ändringarna drivs igenom.

Läget som faktor måste ges en betydligt större och självklarare vikt i framtidens hyressättning, åtminstone i de områden där hyressättningen släpat efter. Förslaget med Stockholmsmodellen måste bli verklighet men innan dess genomarbetas i större och mer definierad omfattning. Utgångspunkterna i modellen med de boendes värderingar och bedömning av läget och områdets attraktivitet är helt korrekta. Det enda felet är att modellen borde ha kommit tidigare. Det är anmärkningsvärt att det egentligen aldrig varit meningen att läget skulle utelämnas vid hyressättning och att dagens hyressättningssystem inte förhindrar lägesbeaktning som många faktiskt tror. Om större hänsyn till läget och folks värderingar av ett visst område skulle ske i hyressättningen över hela landet, skulle också svarthandel med hyreskontrakt och ombildningar upphöra eller i varje fall minska ur ett långsiktigt tidsperspektiv. Vilka vägar som finns för att snabbare komma till rätta med problemen är komplicerat att utreda. En alltför snabb hyresutveckling och marknadsanpassad hyresnivå i konsekvensdrabbade områden är heller inte genomförbart ur de boendes trygghetsperspektiv. Läget som hyresfaktor måste införas på ett hållbart sätt. Tydliga beslut angående om hyresökningarna ska stiga för samtliga eller endast för lediga lägenheter måste tas av områdeskunniga. Ett system med hyresrabatt under några år torde fungera bra men antalet år får inte vara alltför omfattande. Då riskerar de eftersökta effekterna att utebli inom det närmsta. Hyresförhandlingarna måste även i framtiden ske under ordnade former där olika parter är med och i samförstånd verkar för lösningar som är till allas bästa. Det pratas om att låta förhandlingarna skötas på lokal nivå, vilket kan vara tryggt för glesbygdsorter som riskerar hyressänkningar eller vakanser i vissa områden om efterfrågan och lägesfaktorn skulle få verka fritt i hyressättningen.

Allmännyttans hyresnormerande roll är i mångt och mycket utagerad. Berörda parter är i princip överens om att en förändring är eftertraktad och positiv för alla. Kanske får en förändring av detta konsekvenser som kan motverka de problem som finns. Styrning av hyressättningen ska definitivt användas i ett första skede för att motverka skenande höjningar och spiralhöjningar av hyran. Om EU-anmälan mot allmännyttans hyresnormerande roll skulle innebära lagöverträdelse eller inte kan tyckas spela mindre roll. Sverige är ett välutvecklat land som inte bör ha ett hyressättningssystem som misstänks för att vara snedvridande av konkurrensen. Borttagandet av allmännyttans hyresnormerande roll är det första och kanske viktigaste steget mot en mer marknadsanpassad hyressättning. I samband med detta måste även beslut om hur allmännyttan ska drivas i framtiden tas. Att eftersträva en marknadsanpassning utan

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

att låta allmännyttan verka fritt och vinstdrivande kan inte anses vara en hållbar lösning. Kommunerna ska kunna använda sitt bostadsbolag i arbetet med bostadsförsörjningen och en lämplig vinstbegränsning eller den kommunala självkostnadsprincipen får inte motverka detta. Om allmännyttans roll som hyresnormerande ska kvarstå tillsammans med privata hyresvärdar som i HGF:s och SABO:s förslag, måste också en definierad och väl avvägd modell om vinstutdelning och ekonomiskt stöd tas fram för att förhindra snedvriden konkurrens. Diskussionen om den kommunala självkostnadsprincipen borde upphöra och ett fastställande av att den inte inrymmer bostadsbolag är önskvärt. Om ett icke konkurrenssnedvridande system framkommer gemensamt av inblandade parter och regering, kommer sannolikt inga större problem uppstå med att få systemet accepterat av EU. Även Fastighetsägarnas EU-anmälan kan då läggas ner.

Striktare efterlevnad av underhållsreglerna kan rimligen införas. Det finns områden som lider av ett inbesparat underhåll och enklare möjligheter till utdelning av vite eller annan bestraffning borde göras möjligt för att undvika detta. Detta skulle rimligen kunna skötas bättre av kommunen som har hand om tillsynsfrågor inom andra områden. Förändringar inom området är på gång, regeringen har tidigare frambringat en utredning. Skattefria underhållsfonder är en annan bra lösning på problemet. Ombildningstakten av bostadsrätter till hyresrätter måste sjunka i våra större städer, politiker i Stockholm har redan insett det. Om inte denna förändring sker riskerar hyresrätten att kraftigt begränsas som boendeform. Av samma anledning måste svarshandeln med hyreskontrakt förhindras. Lättillgänglighet är ett viktigt attribut för hyresrätten. Den sannolikt enda vägen dit är att göra hyressättningen mer marknadsanpassad. Den svarta marknaden och den höga ombildningstakten har uppstått på grund av hyresregleringen. Dock riskeras att tillgängligheten försvåras för en del grupper genom hyreshöjningar. Segregeringens utveckling är svår att påverka och styra. Såväl ekonomiska som andra faktorer ligger bakom segregeringen. Att styra var folk bosätter sig är inte enkelt. Att inte låta marknadsmässiga förhållanden verka är heller inte en bra lösning, det utestänger en del grupper från marknaden. En något mer utökad segregering än den vi redan har idag är dock trolig om marknadskrafter ska ges en större roll och generera högre hyra i attraktiva områden.

Studenternas ekonomiska förutsättningar är inte välfungerande. Skatteändringarna för fastigheter som genomförts sätter studentbostäderna i en missgynnande ställning. Fler negativa förutsättningar är inte rimligt att införa om studenternas roll inte ska försämrats ytterligare. I grund och botten behövs ett betydligt högre studiemedel. Som alternativ finns ett speciellt studentbostadsbidrag eller en total skattebefrielse på studentbostäder. De tilltänkta studiemedelshöjningarna är inte tillräckliga, större ökning är eftertraktat.

Byggandet av bostäder låg på en rekordlåg nivå för några år sedan. Nivån har dock ökat något men kan fortfarande inte anses vara tillfredsställande, åtminstone inte för hyresrätter. Dessutom lär de kommande ekonomiskt dåliga tiderna inte bidra till ett ökat byggande. Många väljer att analysera efterfrågan på bostäder och utifrån det ta beslut om nyproduktion är aktuellt. Presumtionshyrorna är ett klokt och korrekt

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

beslut, nyproduktion måste betala sig, ingen vill riskera att förlora pengar på ett projekt. Dock måste kunskapen om presumtionshyrans möjligheter spridas bättre och framförallt få vara en självklarhet vid nyproduktion. Alltså inte en förhandlingsfråga hos Hyresgästföreningen. Samtidigt bidrar inte skattesubventionen vid nyproduktion i den utsträckning som det rimligen varit tänkt. I princip uteblir den tack vare presumtionshyrans uppbyggnad samtidigt kan ifrågasättas hur betydande roll den spelar i kalkylen. De ekonomiska incitamenten för att uppföra hyresrätter är alltså svaga idag. Samtidigt skapar ränteavdrag och rotavdrag ojämnheter mellan boendeformerna. Ränteavdragen går heller inte att slopa då de är ordentligt inarbetade. Om den sedan millenniumskiftet ökande nyproduktionen av hyresrätter åter ska öka under de närmsta ekonomiskt svåra åren, bör någon ytterligare subvention gynna boendeformen. Vilken subventionering och hur den bör genomföras kommer inte att klargöras i denna studie. De nyligen utökade kreditgarantierna under byggtiden kommer att bidra till en ökad nyproduktion på ett bra sätt. Byggkostnaderna anpassas dock efter marknaden och har hittills legat högt. Minskade kostnader för produktion är eftertraktat men svårstyr. Mer marknadsanpassade förhållanden på hyresmarknaden skulle sannolikt leda till en bättre konkurrens och även förbättra förutsättningarna för att öka byggandet. Detta oberoende av subventioneringar och möjlighet till presumtionshyror.

Det presenterade betänkandet innebär inte marknadshyror men föreslår en viktig roll för efterfrågan i hyressättningen. Om efterfrågan ska få ligga till grund för hyressättningen kan stora hyreshöjningar bli aktuella i de centrala delarna av våra större städer. En ökning av hyrorna i centrala Stockholm på någonstans under 50 % skulle kunna bli aktuellt. Regleringar för hur dessa hyreshöjningar ska genomföras måste finnas om nuvarande hyresregleringen ska upphöra. Olika parter har haft olika uppfattningar i denna fråga. Samtidigt är det väsentligt att en bra och långsiktigt hållbar begränsning införs så att det system som skapas kan bli varaktigt. Remissvaren har till viss del riktat kritik mot utredningens förslag om 5 % som maximal höjning (egentligen på 3 % plus inflation). Detta är en högre hyreshöjningsnivå än vad som förekommit i Sverige under de senaste åren, samtidigt är det nödvändigt att sätta denna gräns högt om efterfrågan och läget som släpat efter ska få genomslag i hyressättningen. Vad som ska hända under tider med hög inflation är dock oklart. På senare år har inflationen legat någorlunda jämnt. Vid tidpunkter för tjugo och trettio år sedan var inflationen uppe på över 10 %. Att låta de boende i hyreshusen bli lidande av både hög inflation och omfattande hyreshöjningar kan tyckas oroväckande. Dock konstaterades såväl i betänkandet som i Reformerad Hyressättning (SOU 2004:91) att det på grund av osäkerhet i inflationstakten inte borde vara en fast procentsats. De inkomna remissvaren var ofta tveksamma gällande spärregeln och efterfrågade istället en verklig procentsats som spärr. Det är även den lösning som SABO och HGF kommit fram till och de splittrade viljorna gör det komplicerat att bedöma vad som är mest aktuellt. SABO:s tidigare förslag om situationsanpassad höjningsspärr skulle också kunna bli användbart för att tillgodose möjligheter till hyreshöjningar och samtidigt värna om hyresgästernas rättigheter. Speciella regler

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

för när särskilda kostnadsökningar, exempelvis höjning av energiskatten, rimligen innebär en hyreshöjning skulle kunna vara aktuella och finnas inom de i utredningen föreslagna reglerna. En rimlig procentsats att arbeta utifrån skulle kunna ligga emellan den av SABO och HGF föreslagna nivån på 2-3 % över jämförelseobjekt och utredningens förslag på maximalt 5 % hyreshöjning. Detta skulle möjliggöra hyreshöjningar där hyressättningen släpat efter och samtidigt begränsa desamma på ett rimligt sätt. Dock måste väljas om hyran ska höjas utefter jämförelseobjekt eller den egna hyresnivån. Även beslut om hyra ska vara inflationsbaserad måste tas. Minsta möjliga förändring, är att fortsätta med påtaglighetsrekvisitet, och behålla dagens regler om maximalt 5 % högre hyra än vad likvärdiga jämförelseobjekt har. Detta kan vara en lösning om den kombineras med ett borttagande av allmännyttans hyresnormerande roll. Detta kan dock diskuteras och kritiseras på grund av risker för hyreshöjningsspiraler. Dock hade ett system med regler som skulle motverka spiralhöjningar i jämförelseprövningen kunnat skapa en bra framtid utan några väldiga regelförändringar.

Sammanfattningsvis bör allmännyttans hyresnormerande roll försvinna så att EU-anmälan kan läggas ner och marknadens parter bli friare i sitt agerande. Presumtionshyror ska inte vara en diskussionsfråga hos Hyresgästföreningen, det ska snarare vara en självklarhet och en rättighet för investerarna. Studenternas bostadskostnad och ekonomiska situation kan ses över och förbättras. Eventuellt kan någon ytterligare tillfällig subventionering införas för att främja byggandet och renoveringsarbetet av hyresrätter. En mer efterfrågebaserad eller lägesorienterad hyressättning är efterfrågad. Det är rimligen dags att hela Sverige börjar beakta läget i hyressättningen. Med andra ord måste Malmömodellen flytta till Stockholm och bli Stockholmsmodellen.

9. Källförteckning

9.1 Skriftliga källor

- Bergenstråhle, Sven, 2009: *Hushållens fördelning på upplåtelseformer 2007*, Landskrona
- Boverket, 2007: *Bostadspolitiken - Svensk politik för boende, planering och byggande under 130år*.
- Boverket, 2008: *Boverkets Indikatorer oktober 2008*.
- Boverket, 2009: *Boverkets Indikatorer mars 2009*.
- Bryntesson, Bodil, 2001, *Bostadsmarknaden - Allt utom en marknad*, Timbro, Stockholm
- Englund, Peter, 1996: Hyresregleringar och ekonomisk teori, i (red Antoni, Nils), *Hyra på marknaden - debattbok om hyror*, Hyresgästernas Riksförbund. Stockholm
- Fastighetsägarna 2009: *Stockholmsmodellen, Projektgruppens förslag 15 maj 2009*.
- Geltner, Clayton & Miller, Eichholtz, 2007: *Commercial Real Estate - Analysis & Investment*, Thomson South-Western, USA.
- Hyresgästföreningen, 2004: *Hyresgästföreningens historia*.
- Hyresgästföreningen, 2008: *Din hyra - Om hur din hyra bestäms*.
- Hyresgästföreningen, 2006: *Striden om Allmännyttan - Del två*.
- Hyresgästföreningen & SABO, 2009: *EU, allmännyttan och hyrorna - ett gemensamt förslag till en bred och långsiktigt hållbar lösning*.
- Lind, Hans & Eriksson, Kimmo, 2005: *Vad vet vi om hyresregleringens effekter?*, Ekonomisk Debatt, årgång 33, nr 4.
- Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2005: *Besvarande av klagomål från Europeiska fastighetsägarfederationen*, Stockholm.
- MKB & HGF, 2005: *Malmömodellen - hyressättning efter dagens värderingar*.
- Molina, Irene, 1997: *Stadens rasifiering. Etnisk boendesegregation i folkhemmet*, Geografiska regionstudier nr 32, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.
- Nandorf, Tove - Dagens Nyheter, 2007: *Marknadshyror inget EU-krav*.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Rindstig, Ingemar - Ernst & Young Real Estate, 2004: *Offentligt stöd till kommunala bostadsföretag* (Utredning av Ernst & Young Real Estate på uppdrag av Fastighetsägarna Sverige), Stockholm.

SABO, 2007: *Prövningens tid - om bruksvärdessystemets vara eller inte vara*.

Sandberg, Nils-Eric, 2002: *Vad innebär marknadshyror?*, Reforminstitutet Stockholm.

Statiska Centralbyrån, 2009: *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2009*.
Statiska Centralbyrån, 2008: *Hyrer i bostadslägenheter 2007*.

Hyresgästföreningen 2009: *Stockholmsmodellen, Projektgruppens förslag 15 maj 2009*.

Ståhl, Ingemar, 2000: *Bostadsbristen - ett återbesök efter 60 års bostadspolitik*, Lund.

Wigren, Rune, 2000: Bygg och bokostnader - historisk utveckling och framtidsutblick, i *Bostadsmarknaden på 2000-talet*, (red Andersson, Åke E), SABO, SNS Förlag, Stockholm.

Ångström, Yvonne & Bargholtz, Helena, 2000: *Motion 2000/01:Bo235 En liberal bostadspolitik*, Folkpartiet, Stockholm.

9.2 Internet källor

Boverket 2009, Allmännyttan, (2009-05-11)
<http://www.boverket.se/Boende/Om-boende/Allmannyttan/>

Fastighetsägarna, Hyressättning, (2009-01-05)
http://www.fastighetsagarna.se/web/Hyressattning_6.aspx

Hyresgästföreningen, 2004, Fördjupning om hyresförhandlingar (2009-01-06)
http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2004/08/articleList/articleList20040819_140455277/articleList20040819_140455277?ViewMode=&orgId=

Hyresgästföreningen, 2005, Frågor & Svar om Fastighetsägarnas EU-anmälan, (2008-12-05)
http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2005/12/documentList/documentList20051204_212511057/Frågor_och_svar.pdf

Hyresgästföreningen, 2008, Inget krav från EU att ta bort hyrestaket, (2008-12-04)
http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2007/09/article/article20070919_101733033/article20070919_101733033?orgId=

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Konkurrensverket 2008, Dom i Högsta domstolen: Ystad hamn är att betrakta som monopolist, (2009-06-08)

http://www.konkurrensverket.se/t/Page____3334.aspx

Statistiska Centralbyrån, 2008a: Stor ökning av antalet bostadsrätter i landet, (2009-05-05)

http://www.scb.se/Pages/Product____87465.aspx?produktkod=BO0104&displaypressrelease=true&pressreleaseid=236908

Statistiska Centralbyrån, 2008b: Hyror i bostadslägenheter 2007: Ökande hyreshöjningar för hyresrätter, (2009-05-26)

http://www.scb.se/Pages/Product____77335.aspx?produktkod=BO0406&displaypressrelease=true&pressreleaseid=239454

Statistiska Centralbyrån 2009: Nybyggnad av bostäder - Påbörjad nybyggnation av bostadshus, 1:a kvartalet 2009, (2009-05-28)

http://www.scb.se/Pages/Product____5592.aspx?produktkod=BO0101&displaypressrelease=true&pressreleaseid=274317

9.3 Propositioner, utredningar och domstolsfall

Proposition 1968:91, Ny hyreslagstiftning.

Proposition 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.

Proposition 2005/06:80, Reformerad hyressättning.

SOU 2008:38, EU, allmännyttan och hyrorna, Utredningen om allmännyttans villkor, Finansdepartementet, Stockholm.

SOU 2004:91, Reformerad hyressättning, Hyressättningsutredningen, Finansdepartementet, Stockholm.

S:t Eriksmålet / Oxtorgsmålet (RH 1999:90).

9.4 Muntliga

Bergenstråhle, Sven, boendeforskare, Hyresgästförening, Landskrona, Intervju 2008-12-11.

Flygare, Gunilla, marknadschef, LKF, Lund, Intervju, 2008-12-19.

Höckert, Göran, näringspolitisk chef, Fastighetsägarna Syd, Telefonintervju 2009-05-07

Kjellgren, Henrik, hyresförhandlare, MKB Fastighets AB, Malmö, Intervju 2008-12-19.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

Krantz, Henrik, förhandlingschef, Fastighetsägarna Syd, Malmö,
Intervju 2008-11-21.

Sernlind, Roland, förhandlingsansvarig, SABO,
Telefonintervju 2009-04-21.

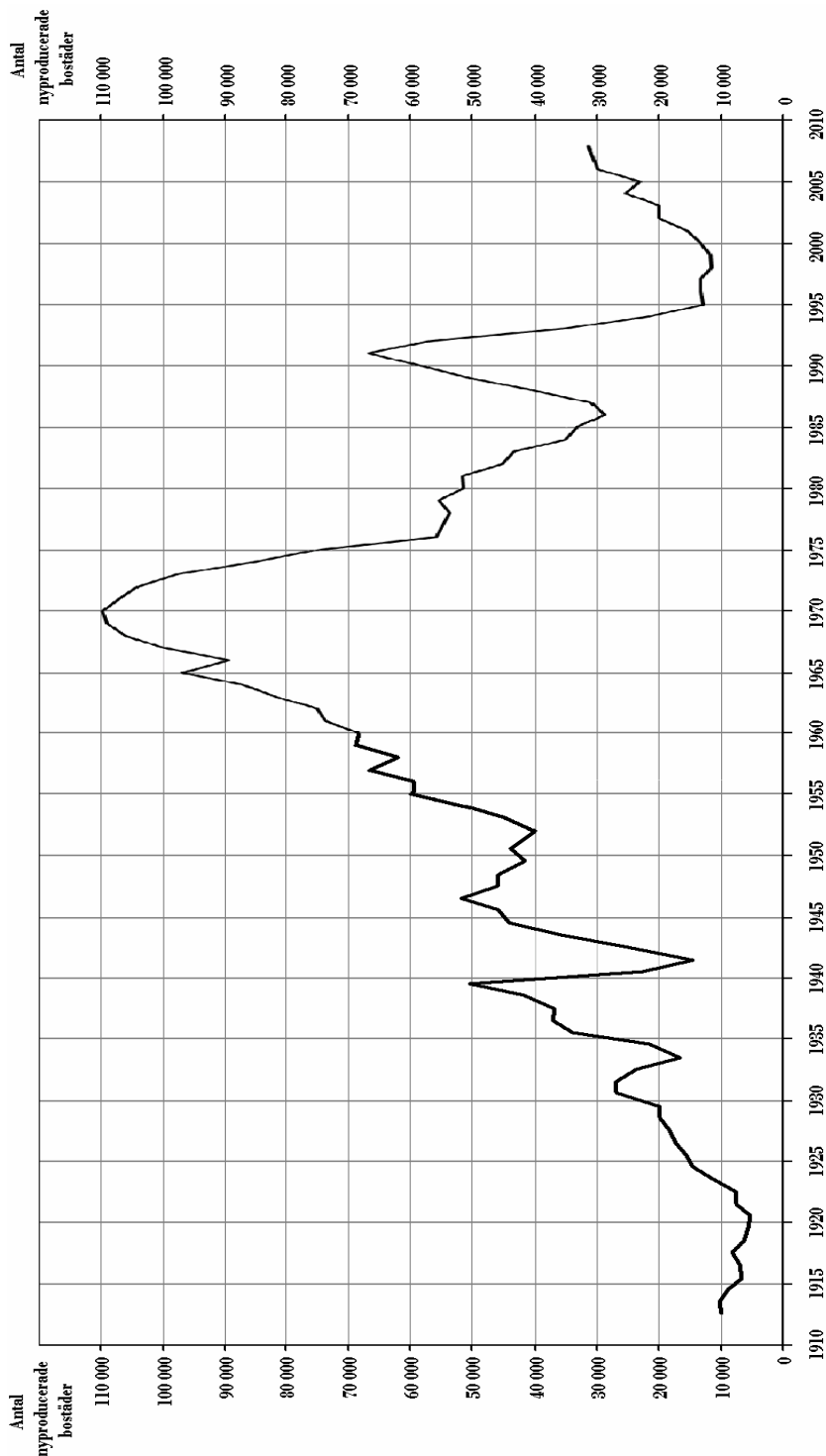
Ståhl, Ingemar, professor i nationalekonomi, Nationalekonomiska Institutionen Lunds
Universitet, Lund, Intervju 2009-01-13.

Svensson, Rolf, VD, AFB, Lund,
Intervju 2008-12-15.

10. Bilagor

10.1 Bilaga 1 - Det totala byggandet i Sverige över 90 år

Denna sammanställning av färdigställda lägenheter (bostäder) i Sverige bygger på sammansatt statistik från två källor. Åren 1912 - 1960 baseras på Rune Wigrens bok Bygg och bokostnader. Från 1960 och framåt står SCB och deras Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2009 som källa.



10.2 Bilaga 2 - Intervjufrågor

Inledande frågor

Berätta lite om dig själv och ditt arbete.

Vilka har du arbetat för och vilka arbetar du för idag?

Frågor gällande marknadshyra eller en avreglering och dess konsekvenser

Bör vi införa marknadshyra i Sverige eller ett system som påminner om marknadshyra eller bör vi behålla nuvarande system som det är eller bör det förändras på något vis?

Vilka konsekvenser ser du som sannolika om systemet förändras enligt betänkandet; EU, allmännyttan och hyrorna?

Behov av hyresreglering?

Englund, P. (1996), "Hyresregleringar och ekonomisk teori". I, Antoni, N. (red.), Hyra på marknaden - debattbok om hyror. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund. 3 saker som talar för hyresreglering:

Bostäder är olikartade - utan hyresreglering uppstår en monopolsituation i attraktiva områden. Helt reglerad marknad eller delvis reglerad i attraktiva områden?

Brist på information om hyresgäst - HV kan tänka sig lägre hyra för bra HG, störande HG får flytta oftare = nya HG har dålig kvalitet, hyran för samtliga nya HG blir högre. Behövs en kontroll av ingångshyran / hur ska den regleras?

Transaktionskostnaden för HG vid flytt är hög, möjligt för HV att utnyttja detta. Hur bör vi ha en reglering gällande högsta tillåtna hyreshöjning (indexreglering?) som säkrar hyresgästens besittningsskydd och skyddar från hyreshöjningar?

Hypoteser kring hyresreglering:

Lind H (2000) Bostadshyrorna och rimligheten – Om behovet av en ny hyresreglering, Agora, Bjärnum. Antoni N (1996) Hyra på marknaden – debattbok om hyror, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

Eftersatt underhåll, ombildning till bostadsrätter och kontor, svart marknad, minskad nyproduktion. Kommentarer till ovanstående och finns det fler antagande enligt dig, negativa såväl som positiva? Leder ovanstående påstående till bostadsbrist och därmed minskad rörlighet?

Hur påverkas byggandet?

Två examensarbete från KTH:

Studier från andra länder visar att en avreglering inte ökar byggandet (Examensarbete KTH - Vad kan vi lära av länder som avreglerat - Finland, Spanien & Storbritannien), istället höjs bara hyrorna i områden som ligger efter i hyressättningen.

Man kan inte dra slutsatsen att nyproduktionen skulle öka givet en avreglering" samtidigt som man konstaterar att omständigheterna i respektive länder är sådana att

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

det är svårt att göra jämförelser. (Examensarbete KTH - Bostadsbyggande- En jämförelse av påverkande faktorer i Stockholm, Oslo, Helsingfors och Köpenhamn).

(Om hyressättning och segregation, Sven Bergenstråhle, 2008): I tre olika rapporter, (Nordgren och Sergo 2001; Forsberg och Åsell 2000, Lind 2003) visas för övrigt att ett avskaffande av hyresreglering inte medför annat än möjligen ett mycket marginellt ökat byggande av hyresrätter.

Hur påverkas byggandet om hyrorna skulle höjas?

På vilken nivå ligger hyrorna för nyproduktion idag?

Ligger den nära en eventuell marknadsnivå är hyressättningen av nyproduktion redan marknadsanpassad?

Det finns ju sedan nåt år tillbaka en presumtionsregeln vid hyressättning för nyproduktion?

Vid nyproduktion ska hyressättningen följa en självkostnadsprincip, vägledning sägs här vara svag; vilket räntekrav och vilka avskrivningstider ska tillämpas? (Lind, 2007, Bostäder på marknadens villkor)

Tror du att det finns kommuner som medvetet sätter hög hyra på nyproduktion för att samtidigt påverka byggandet i positiv riktning? (Lind, 2007, Bostäder på marknadens villkor)

Kan det byggas billigare och mer? Hur ska det billiga byggandet stimuleras?

Måste att samhället måste ta ansvar och ta en del av riskerna från bostadsbolagen för att få en ökad produktionsnivå av framför allt hyresrätter?

På vilket vis ska risken läggas över från byggarna? Finns något alternativ till att fastighetsägaren tar risken, hur har det varit innan?

"Vid årsskiftet inför 2007 slopades dock investeringsstödet helt och samtidigt räntebidraget, en åtgärd som leder till uppåt 20 % högre inflyttningshyror vid nyproduktion" (Rolf S - Årsredovisning 2007) Hur ser ni på den utvecklingen?

Bör hyresrätten subventioneras, hur då? Bör studentbostäder subventioneras, hur då? Hur ska en sådan subvention utformas? Kreditgarantier eller andra lösningar? Finns andra incitament för att öka byggandet?

SABO:s 7 förslag för underlättat byggande av hyresrätter (2001):

Fastighetsskatten avskaffas för igångsatta projekt. Byggtiden är idag ca 12 mån.

Byggförsäkringen och byggherrens roll. 1-2 % av produktionskostanden.

Anpassa räntebidragsunderlaget. Inaktuell. Täckte bara viss andel av produktionskostanden.

Investeringsfond. Bostadsbolagens vinst ska gå till nyproduktion.

Primäravdrag/skattemässigt direktavdrag med 30 %. Resultatet går till nyproduktion istället för skatt.

Skattereduktion med 10 %. Investeringen får en reduktion.
Investeringsbidrag. Kontantbidrag

Hur bör allmännyttans roll se ut?

Bör allmännyttan ha kvar sin hyresnormerande roll?
Upplever du att allmännyttan tar emot stöd från stat/kommun och snedvrider konkurrensen? I så fall, i vilken omfattning sker det? Med andra ord; finns det några belägg i Fastighetsägarnas anmälan till EU?
Tror du att andra kommunala bolag gör det?
Bör allmännyttan sälja sina fastighet / finnas kvar / ska de förändras på något vis?
Idag kan tänkas att allmännyttan har en viss roll för de socialt svaga grupperna i samhället, i andra Europeiska länder finns ofta så kallat Social Housing. Hur bör detta lösas i Sverige? Ska vi ha speciella bostäder för svaga grupper? Bidrag till svaga grupper? Inget speciellt system alls?

Vilket är det optimala hyressättningsystemet / bör någon förändring göras?

Tanken bakom bruksvärdessystemet var ursprungligen att hyrorna skulle bli fria och marknadsanpassade med det undantaget att de inte fick vara oskäligen. Även läget var från början tänkt att vara en del av hyressättningen.
Bör vi ha en fortsatt tillämpningen av dagens bruksvärdessystem?
Hur ska annars systemet se ut?
Någon form av stegvis anpassning till marknadsmässiga hyror?
Hur då? Över vilken period?

Hur stor ökning av hyror skulle vi få se i X om en avreglering blivit aktuell?
Fungerar besittningsskyddet som en hyresbegränsare i nuvarande lagstiftning?
Man pratar om att hyresgästen värderingar ska ligga till grund för hyressättningen, hur ska detta appliceras?
Ligger skillnaden i att allmänheten eller vissa gruppers värderingar är olika?
Hur stor skillnad kan det då tänkas bli mellan dessa två varianter?

Lämpligaste tillfället att avreglera den svenska bostadshyressektorn är i en lågkonjunktur där det råder ett utbudsöverskott på hyresbostäder? (Jaffee, 1994, Den svenska fastighetskrisen) Kommer troligen aldrig bli ett överskott inom den närmsta tiden?

Vilken roll bör Hyresgästföreningen, SABO, Fastighetsägarna, Hyresnämnden och övriga organisationer och myndigheter ha?

Segregering som konsekvens

Dagens system har enligt undersökningar redan resulterat i segregation, ökad segregering i Malmö pga av Malmömodellen har inte kunnat påvisats (Market rents & economic segregation: Evidence from a natural experiment, Hans Lind & Anders Hellström), många hävdar dock att en avreglering skulle öka segregeringen.

Förändrad hyressättning och dess konsekvenser

(Glaeser2003) Glaeser har inga bevis för att hyresregleringar minskar segregationen, han kommer dock fram till att i vissa fall (New Jersey) har hyresregleringen bidragit till att öka segregationen.

Vissa rapporter pekar på att bostadsrätterna är mindre segregerade. " tydligt positivt samband mellan inkomst och bostadsadressens attraktivitet för båda upplåtelseformerna, men sambandet är starkare för hyresrätterna" (Cecilia Brogren and Hanna Fridell, 2006)

För att få tag på hyresrätt i Stockholm krävs kontakter eller en bra köpläst som troligen oftare innehas av en någorlunda välbärgad medelålders person än någon från den yngre generationen. Köavgiften gör ju också att de minst avlönad inte finns med här. Invandrare har ju exempelvis inte stått i nån kö i flera år.

Tror ni att segregeringen kommer att öka eller förändras?

Kommer det att bli lika segregerat som i bostadsrätterna?

Vem utsätts för segregering idag?

Avslutande frågor på ämnet

Skillnad på olika delar av landet?

Hur skulle priserna på bostadsrätter påverkas?

Under Miljonprogrammet byggdes cirka 100 000 bostäder per år. Det finns dock uppgifter om att det under perioden bara tillfördes 650 000 bostäder då många hus revs för att ge plats åt de nya, stämmer detta?