

Hinder på bostadsmarknaden på grund av lagar, regler och krav

- Möjligheten för konsumenter på bostadsmarknaden att efterfråga en bostad
 - Möjligheterna att bygga nya bostäder
- Hur kan förutsättningarna för en bostadsmarknad där utbudet möter efterfrågan öka?

Sara Nilsson

© 2013 Sara Nilsson
Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5269 SE
Tryckort: Lund

Hinder på bostadsmarknaden på grund av lagar, regler och krav

Holdbacks in the housing market because of laws, regulations and requirements

Kandidatarbete utfört av/Bachelor of Science Thesis by:

Sara Nilsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor på avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Fredrik Gallo, Universitetslektor på Nationalekonomiska institutionen, Lunds Universitet

Opponet/Opponents:

David Svensson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Nyckelord:

Bostadsbrist, Bruksvärdesprincipen, Bolånetak, BBR, Kommunala särkrav, Flytt-kedjan

Keywords:

Housing shortages, Bruksvärdesprincipen, Bolånetak, BBR, Municipal special requirements, Resettle-chain

Förkortningar

BBR – Boverkets byggregler

PBL – Plan- och bygglagen

PBF – Plan- och byggförordningen

BKN – Bostadskreditnämnden

KML - Kulturminneslagen

Sammanfattning

För att ett samhälle ska fungera bra behövs ett utbud av bostäder för alla typer av individer och hushåll; för ungdomar som ska flytta hemifrån, lämpliga boendemiljöer för barnfamiljer samt boendeformer som fungerar för äldre. Rörlighet och ett utbud som är anpassat till efterfrågan är en förutsättning på bostadsmarknaden.

Höga finansieringskrav i kombination med höga bostadspriser skapar svårigheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Höga transaktionsskatter på bostäder kan skapa problem för dem som vill flytta från en bostad till en annan. Alternativet för den som inte har möjlighet eller inte vill köpa en egen bostad är hyresrätten. Brist på hyresrätter, speciellt i tillväxtregioner, begränsar detta alternativ. Det råder med andra ord en orörlighet och oflexibilitet på bostadsmarknaden i Sverige. Det finns hinder för konsumenter att efterfråga bostäder och det finns även hinder för byggherrar att bygga bostäder. Detta beror delvis på olika lagar, regler och krav.

Det måste skapas förutsättningar för konsumenterna på bostadsmarknaden att kunna efterfråga en önskad bostad. På grund av den brist i utbud av bostäder som råder måste det även skapas förutsättningar för byggherrar att bygga nya bostäder. Det bör byggas nya bostäder av alla typer och upplåtelseformer. En stor brist på bostäder på många orter i Sverige föreligger dock hos unga och låginkomsttagare, vilka ofta efterfrågar ett mindre och billigare boendialternativ. Därför bör denna typ av boenden prioriteras extra. Det är svårt att bygga denna typ av boende på grund av höga byggkostnader. Olika lagar, regler och krav, som exempelvis Boverkets byggregler och kommunala särkrav hindrar förutsättningarna för att bygga billigare bostäder. Dessa regleringar är bra eftersom de ser till att bostäderna har en mycket hög standard i Sverige. I Boverkets byggregler saknas dock flexibilitet, speciellt för att hitta lösningar till att bygga billiga bostäder. Kanske det även vore bättre att ha ett och samma nationella regelverk och slopa de kommunala särkraven.

Abstract

For a society to function well, is a variety of housing for all types of individuals and households important; for young people to move away from home, suitable living environments for families and housing that works for the elderly. Mobility and a supply that is adapted to the demand is a prerequisite for a well functioning housing market.

High financing-requirements, combined with high housingprices creates difficulties in entering the owned housing market. High transaction taxes on housing can create problems for those who want to move from one home to another. The option for those who are not able or do not want to buy an own home is rental apartments. Lack of rental properties, especially in expansion regions, limits this option. In other words, the Swedish housing markets holds limitations in terms of mobility and flexibility. There are difficulties for consumers to ask for housing and there are also difficulties for developers to build housing. This is partly due to different laws, regulations and requirements.

Consumers in the housing market must be able to ask for a desired property. Due to limited availability in the market, construction companies must be given the right prerequisites to build new houses. It should be built new homes of all types and tenures. There is a major shortcoming of houses in many locations in Sweden among young and low-income groups, which often calls for a smaller and cheaper accommodation. Therefore this type of housing should be prioritized. It is difficult to build this type of housing because of high construction costs. Various laws, regulations and requirements, such as "Boverkets byggregler" and municipal special requirements make it more difficult to build affordable housing. These controls are great because they ensure that homes have a very high standard in Sweden. "Boverkets byggregler" are lacking flexibility though, especially for finding solutions to build affordable housing. Perhaps it would also be better to have national regulations and abolish the municipal special requirements.

Förord

Denna kandidatuppsats valde jag att göra för att jag är mycket intresserad av bostadsmarknaden. Jag såg det även som en bra chans att skaffa erfarenheter i förberedande syfte inför mitt kommande examensarbete.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Ingemar Bengtsson som har gjort denna uppsats möjlig, gett mig goda råd och svarat på frågor som uppstått längs vägen. Jag vill även tacka alla yrkesverksamma som tagit sig tid att ställa upp intervju och svarat på frågor, vilket har bidragit till material nödvändigt för att genomföra arbetet.

Att producera denna uppsats har varit mycket lärorikt och erfarenheterna jag fått tar jag givetvis med mig in i framtiden. Nya intressen har väckts samtidigt som gamla har slått rot men framförallt har motivationen till en fortsatt inriktning inom branschen ökat avsevärt.

Sara Nilsson

Lund den 4 Mars 2013

Innehållsförteckning

1. Inledning	10
1.1 Bakgrund	10
1.2 Syfte	12
1.3 Frågeställningar	12
1.4 Avgränsningar	12
1.5 Metod	13
2. Bostadsmarknaden	14
2.1 Bostadsmarknadens upplåtelseformer	14
2.2 Aktörer och intressen på bostadsmarknaden	15
2.3 Mikroekonomiska grundval	15
3. Hinder att efterfråga en ägd bostad	18
3.1 Förflyttning av efterfrågekurvan	18
3.2 Att köpa en bostad	19
3.3 Skatter vid fastighetstransaktioner	20
3.4 Flytt-kedjan	21
4. Hinder att efterfråga en hyresrätt	23
4.1 Hyresrättens roll	23
4.2 Konsekvenser av bruksvärdesprincipen	24
4.3 Regler om andrahandsuthyrning innan 1 februari 2013	25
4.4 Lagförslag och lagändring om att öka möjligheten att hyra ut sin bostad i andrahand	26
5. Hinder för att bygga nya bostäder	28
5.1 Förskjutning av utbudskurvan	28
5.2 Hinder för ett ökat bostadsbyggande	29
5.3 Regler för att bygga bostäder	30
6. Intervjustudie	32
6.1 Intervjuernas upplägg	32
6.2 Intervjuerna	32
7. Analys	44
7.1 Vilka lagar och regler på den Svenska bostadsmarknaden hindrar konsumenter från att efterfråga ett boende?	44
7.2 Hur skulle ändringar i regler och lagar kunna göra det enklare för konsumenter att efterfråga ett boende?	45
7.3 Vilka lagar och regler hindrar byggherrar från att bygga bostäder?	46
7.4 Bör ändringar av reglerna i BBR och de kommunala särkraven ske för att öka byggherrarnas möjligheter att bygga nya bostäder?	47
7.5 Bör förutsättningarna på hyresmarknaden ändras?	48
8. Slutsatser och diskussion	51
8.1 Problem och förslag på lösningar på efterfrågesidan	51
8.2 Problem och förslag på lösningar på utbudssidan	51
8.3 Hur är läget och bör man göra något åt hyresmarknaden i Sverige?	52

8.4 Vidare studier.....	53
9. Källförteckning.....	55
9.1 Skriftliga källor.....	55
9.2 Elektroniska källor.....	55
9.3 Propositioner och utredningar.....	56
9.4 Muntliga Interjuver.....	57
9.5 Intervjuer via mail och/eller telefon.....	57

1. Inledning

I detta inledande kapitel redogörs bakgrunden till ämnesvalet. Även syfte, frågeställning, avgränsningar och metod redovisas.

1.1 Bakgrund

Människors ålder, livssituation och boendepreferenser förändras över tiden. Det gör att man normalt efterfrågar olika typer av boende på olika platser under sin livstid. Eftersom bostäder är en lägesbestämd vara krävs det att människor flyttar mellan bostäder.

Rörlighet, flexibilitet och ett brett utbud är därför en förutsättning på bostadsmarknaden. Att det råder en brist på bostäder i många Svenska städer är ett problem som de flesta nog har hört talats om. Det är dyrt att köpa en bostad och det är på många orter svårt att få tag i en hyresrätt. Med andra ord är det svårt för konsumenter på bostadsmarknaden att efterfråga ett boende. Speciellt för dem med svagare betalningsförmåga. För dessa finns det kanske ett behov av en bostad, men svårigheter att efterfråga en bostad. Med andra ord är det viktigt att skilja på efterfrågan och behov på bostäder. En stor anledningen till att många har svårt att efterfråga en bostad är en låg köpkraft, men utformningen av lagar och regler på bostadsmarknaden påverkar också situationen. Dessa lagar och regler är främst PBL, BBR, hyresregleringen, bolånetaket och utformningen av skatter vid fastighetstransaktioner. Problemen på efterfrågesidan speglar sig även på utbudssidan i form av att det blir svårt för byggherrar att bygga nya bostäder, då det föreligger hinder för konsumenterna att köpa eller hyra bostäderna som byggs. Direkta hinder för byggarna finns också i form av exempelvis höga byggkostnader, långa planprocesser, krav på byggnaders utformning och hyresregleringar.

En rörlighet och ett utbud som möter efterfrågan på bostadsmarknaden är viktigt av sociala skäl. Det finns ingen lag som säger att alla människor har rätt till ett boende, men jag anser att det är en förutsättning för ett socialt hållbart samhälle. Det finns även ett samband mellan en fungerande bostadsmarknad, arbetsmarknad och den ekonomiska tillväxten. *”En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver. Forskningen pekar på att det råder starka samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt.”* Detta skriver Bostadskreditnämnden (BNK) i en rapport om hur bostadsmarknaden, arbetsmarknaden och ekonomiska tillväxten hänger ihop, *”Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt”*.¹

Boverket är det verk i Sverige som har i uppdrag att bevaka utvecklingen på bostadsmarknaden. För att få en bild av utvecklingen på de lokala bostadsmarknaderna runt om i landet skickar Boverket ut en enkät till samtliga kommuner i början av varje år. Enkäten

¹ Statens bostadskreditnämnd (BKN), *”Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt”*, 12 december 2008, s. 4

innehåller frågor som på olika sätt belyser läget på bostadsmarknaden och det förväntade bostadsbyggandet.²

I rapporten "*Bostadsmarknaden 2011-2012 - Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*" sammanfattar Boverket resultatet av 2011 års bostadsmarknadsenkät. Denna rapport utgör ett underlag för att skapa en uppfattning av det aktuella bostadsläget i Sverige. Man kom i rapporten från 2011-2012 fram till att storstadsregionerna och de större högskoleorterna i allmänhet har en brist på bostäder. Andelen outhyrda allmännyttiga lägenheter är i dessa regioner låg eller obefintlig. Dessa regioner har i regel samtidigt en befolkningstillväxt. I många av de mindre kommuner minskar enligt rapporten däremot befolkningen och här återfinns kommuner som det är såväl brist, balans som överskott på bostäder.³

I rapporten konstateras även att antalet kommuner som redovisar brist på bostäder i kommunen som helhet ökar igen efter att ha minskat de senaste två åren. Antalet kommuner som uppger att det är brist på hyresrätter fortsätter även att öka. Men bristen på bostadsrätter och äganderätter är i stort sett oförändrad jämfört med den förra rapporten för år 2009-2010. 80 procent av kommunerna uppger att det är brist på hyresrätter enligt prognosen. Det konstateras även att ungdomar, pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad har särskilt svårt att få en bostad.⁴

126 kommuner anger att man behöver bygga fler bostäder än vad man gör. Främsta hindret är inte oväntat höga produktionskostnader.⁵

Med utgångspunkt från slutsatserna i Boverkets rapport finns det alltså en uppfattning om att det råder en brist på bostäder i Sverige, vilket är speciellt centrerat till storstadsregionerna. Den stora bristen är på hyresrätter och för de som efterfrågar ett mindre och billigt boende.

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet i Sverige är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.⁶ Det nationella målet för bostadspolitik är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.⁷

Den svenska bostadsmarknaden är styrd av en rad lagar och regleringar vilka ska styra att dessa mål uppnås. Dessa regler och lagar ska alltså se till att det råder en "*... väl fungerande*

² Boverket, "*Bostadsmarknaden 2011-2012 - Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*", 2011, s. 3

³ Ibid., s. 7

⁴ Boverket, "*Bostadsmarknaden 2011-2012 - Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*", 2011,

⁵ Ibid., s. 3

⁶ Regeringen, <http://www.regeringen.se/sb/d/16404>, Socialdepartementet, Publicerad 23 augusti 2012

⁷ Regeringen, <http://www.regeringen.se/sb/d/16404/a/168953>, Socialdepartementet, Publicerad 19 maj 2011, Uppdaterad 23 augusti 2012

bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven” och det är förutsättningar för att kunna komma närmare detta mål som ska studeras i detta arbete. Regeringen stiftar dessa lagar och regler och Sveriges kommuner kan använda styrmedel för att reglera vissa saker. Dock är det omöjligt att stifta lagar och regler som gör det bra för alla samhällets intressen och så att det ovan nämnda målet uppnås helt och hållet.

Vi kan med andra ord inte endast genom en bra bostadspolitik skapa en bostadsmarknad där alla konsumenter får tillgång till en bostad de önskar, men vi kan skapa bättre förutsättningar för det. Hur dagens lagar, regler och krav på bostadsmarknaden påverkar möjligheten att efterfråga en bostad samt möjligheterna att bygga nya bostäder, ska undersökas i det här arbetet.

1.2 Syfte

Utbudet och efterfrågan av bostäder bestämmer antalet och priset på bostäder. Utbudet och efterfrågan är också beroende av varandra. Samhället har ställt upp lagar, regler och krav vilka påverkar utbudet och efterfrågan på bostadsmarknaden. Syftet med detta arbete är att se hur dessa regleringar påverkar förutsättningarna för bostadsmarknadens efterfrågan och utbud. Utifrån denna analys kommer idéer och förslag på hur man skulle kunna ändra på lagar, regler och krav för att öka förutsättningarna för en bostadsmarknad där utbudet möter efterfrågan.

1.3 Frågeställningar

Följande frågeställningar behandlas i detta arbete:

- Vilka lagar och regler på den Svenska bostadsmarknaden hindrar konsumenter från att efterfråga ett boende?
- Hur skulle ändringar i regler och lagar kunna göra det enklare för konsumenter att efterfråga ett boende?
- Vilka lagar och regler hindrar byggherrar från att bygga nya bostäder?
- Bör ändringar på reglerna i BBR och de kommunala särkraven ske för att öka byggherrarnas möjligheter att bygga nya bostäder?
- Bör förutsättningarna på hyresmarknaden ändras?

1.4 Avgränsningar

I detta arbete läggs fokus på att se över de regelmässiga hinder som finns på bostadsmarknaden och hur man genom att ändra dessa skulle kunna skapa bättre förutsättningar på bostadsmarknaden. Dock utgör de regelmässiga hindren endast en del av problemet på bostadsmarknaden, både för utbudssidan och efterfrågesidan. Det finns även andra orsaker till att bostadsmarknaden inte är i balans och detta är faktorer som inte kan

åtgärdas genom att ändra på regler och lagar. Ett problem på efterfrågesidan är att det finns en stor grupp konsumenter som inte kan efterfråga en bostad på grund av en låg köpkraft. Den största orsaken till det problemet beror på faktorer vilka inte behandlas i detta arbete. Det handlar exempelvis om en hög arbetslöshet och därmed låga betalningsviljor, vilket inte är fastighetsekonomiska faktorer. Detta arbete behandlar de fastighetsekonomiska faktorer som påverkar bostadsmarknaden och alltså inte om bostadsbrist som ett generellt fenomen.

1.5 Metod

Ett antal frågeställningar har tagits fram och för att besvara arbetets syfte ska dessa frågeställningar besvaras. För att besvara frågeställningarna krävs kunskaper och en bred bild av de olika faktorer som styr bostadsmarknaden. En litteraturstudie har genomförts för att ge denna kunskap om bostadsmarknaden. Källor som har använts är litteraturstudier, rapporter, lagar, regelverk, lagförslag, offentliga utredningar och internet. Interjuver har även utförts för att bidra till mer information kring bostadsmarknadens läge och utveckling.

Rapporten inleds med en teoretisk beskrivning av bostadsmarknaden i Sverige.

Bostadsmarknadens upplåtelseformer, ansvaret för bostadsförsörjningen samt olika aktörer på bostadsmarknaden beskrivs. Därefter kommer en teoretisk beskrivning av vilka lagar och regler som styr möjligheterna för konsumenter att efterfråga ett boende. Även den så kallade flyttkedjan och dess effekter på bostadsmarknaden förklaras.

Lagar, regler och krav som skapar hinder för att bygga nya bostäder kommer också tas med i den teoretiska delen av arbetet.

En omfattande intervjustudie med verksamma personer inom området har utförts för att få med deras perspektiv av ämnet och knyta an kandidatarbetet till arbetsmarknadens erfarenheter. Verksamma inom kommuner och byggbolag är de parter som främst intervjuats. Vid intervjustudien har frågor kring hur aktörerna ser på olika saker och vilka förändringar de efterfrågar har varit centrala delar. Till stor del har intervjuerna legat till grund för den granskning som tillsammans med beaktad litteratur utgör arbetets slutsats och analys.

Genom att utreda hur marknaden fungerar, genom den teoretiska delen av arbetet, och även fått de yrkesverksammars perspektiv, genom den empiriska delen av arbetet, har frågeställningen kunnat besvaras och syftet uppnås genom den slutliga analysen.

2. Bostadsmarknaden

I detta kapitel beskrivs bostadsmarknadens upplåtelseformer, vilka aktörer som agerar på bostadsmarknaden och mikroekonomisk teori.

2.1 Bostadsmarknadens upplåtelseformer

I grova drag finns det tre stycken upplåtelseformer för bostäder i Sverige idag. Dessa är hyresrätt, bostadsrätt och ägande av en fastighet.

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.⁸

Äganderätt - egnahem och ägarlägenhet - innebär att man själv äger sin bostad. Sedan 1 maj 2009 är det möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i bostadsrätt. Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, precis som ett egnahem.⁹

Hyresrätt innebär typiskt sett att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt. Men då har man inte samma besittningsskydd.¹⁰

Hyresrätten förekommer i två olika ägandeformer i Sverige, vilka är kopplade till olika ägandegrupper; kommunalägda hyresrätter och privatägda hyresrätter. Ungefär hälften av alla hyresrätter i Sverige ägs av kommunala bolag. Tidigare gick dessa under namnet allmännyttan. Allmännyttan kom till efter en bostadssocial utredning år 1945, som skapade förutsättningar för kommunen att tillgodose behovet av bostäder med hjälp av statligt stöd. Verksamheten skulle bedrivas utan vinstsyfte. Begreppet allmännyttan är numera borttaget ur lagstiftningen, men namnet lever kvar i intresseorganisationen, som för dessa företag är Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Den andra hälften av hyresrätterna i Sverige ägs av enskilda personer eller privata företag.¹¹

⁸ Boverket, <http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Upplattelseformerboendeformer/>, Hämtad 18 december 2012

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Olander S m fl, Institutionen för Byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola, "Kurskompendium i Fastighetsförvaltning, VBEF10", 2012, s. 10

2.2 Aktörer och intressen på bostadsmarknaden

Det finns flera olika intressenter som berörs av händelser på bostadsmarknaden. Exempelvis bostadsbyggare, kommuner, fastighetsägare, banker, och nyttjare (dvs. de boende). Man skulle även kunna se samhället i stort som en intressant på bostadsmarknaden.

Ofta har var och en av dessa intressenter olika behov och målsättning. Motiven att agera på bostadsmarknaden kan därför skilja sig åt, vilket kan skapa konflikter mellan olika intresseriktningar. Att kunna särskilja de olika intressena och ta tillvara på dessa intressen på bästa sätt är en viktig del då man ska hitta den totalt bästa samhällsnyttan.¹²

Bostadsmarknaden regleras till stor del av politiska beslut genom lagar och regler. Exempelvis; plan- och bygglagen, jordabalken, avtalslagen, hyreslagen och skattelagstiftningen. Det kan betraktas som att meningen med dessa regler och lagar är att uppnå den största samhällsekonomiska lönsamheten på bostadsmarknaden. Dock är kalkylerna för att finna denna lönsamhet svåra och regler som gynnar någon funktion missgynnar ofta en annan. Exempelvis kan en hyresreglering, som innebär att man inte får ta ut så hög hyra man vill för en bostad göra att det byggs för lite hyresrätter. Dock skapar hyresregleringen en möjlighet för fler att hålla råd med en bostad. Det är alltså inte entydigt vilka åtgärder och beslut som är riktiga. Olika kalkyler kan ge olika resultat och tolkningen av resultaten färgas ofta av politiska åsikter.¹³

2.3 Mikroekonomiska grundval

Generell marknads- och pristeori är tillämpbar på bostäder. Det betyder att generell konsumtions-, produktions-, investerings-, pris-, och marknadsteori gäller för bostäder. Då man ser på bostadsmarknaden är både efterfrågan och utbudet mycket viktiga komponenter. Av den anledningen återges nedan några elementära mikroekonomiska grunder för vad det är som genererar efterfrågan och utbud applicerat på bostadsmarknaden.¹⁴

Efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden kan förklaras genom figur 1. Efterfrågekurvan visar att ju lägre pris desto fler är intresserade av att köpa en bostad. Hur mycket efterfrågekurvan lutar i en viss punkt beror på hur priskänslig efterfrågan på bostaden är (vid ett visst pris), dvs hur mycket efterfrågan skulle ändras när priset ändras. För enkelhetens skull ritas i fortsättningen efterfrågekurvan som en rät linje.

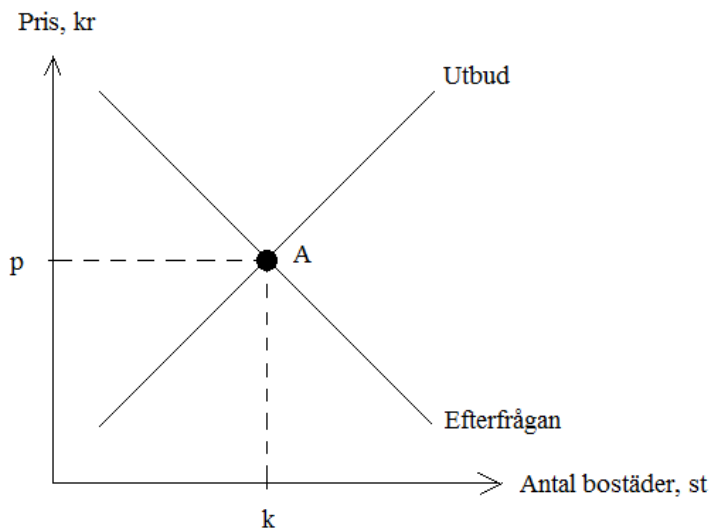
Nyproduktion av bostäder sker i princip då ett företag bedömer att det framtida förväntade priset ligger över de förväntade kostnaderna att bygga nya bostäder. Båda dessa faktorer är

¹² Olander S m fl, Institutionen för Byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola, "Kurskompendium i Fastighetsförvaltning, VBEF10", 2012, s. 1

¹³ Olander S m fl, Institutionen för Byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola, "Kurskompendium i Fastighetsförvaltning, VBEF10", 2012, s. 2

¹⁴ Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, "Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt", 11:e upplagan, 2011, sid 233

avgörande för hur mycket det byggs om byggande styrs av ekonomiska faktorer. Om kostnaderna anses givna är det rimligt att tro att byggandet på en ort beror på hur högt pris som företagen tror att de kan få ut för den färdiga bostaden. Ju högre förväntat pris desto mer kan man anta att företagen vill bygga. Sambandet mellan pris och hur mycket företagen vill bygga illustreras med en utbudskurva, vilken också illustreras i figur 1. Lutningen på utbudskurvan beror på hur priskänsligt utbudet är. Ju flackare kurvan är, desto mer ökar utbudet kvantitet om priset ökar. På vissa delmarknader där det är svårt att bygga kan kurvan vara extra brant, dvs. även om priset går upp byggs det inte så mycket mer bostäder. I en sådan situation leder en ökad efterfrågan främst till högre priser på nyproduktion. Utvecklingen på bostadsmarknaden i storstadsregionerna i början av 2000-talet är ett exempel på detta.¹⁵



Figur 1. Bostadsmarknadens efterfrågan och utbud. (Källa: Robert Frank, *Microeconomics and Behavior*, 8:e upplagan, 2010, sid 31 fig. 2.5)

Marknadsjämvikt mellan utbud och efterfrågan råder i punkt A vid priset p kr och antalet k stycken bostäder. Dock finns det många faktorer på bostadsmarknaden som gör att en marknadsjämvikt inte råder. Detta kan bland annat bero på regleringar på bostadsmarknaden.

En annan mycket viktig aspekt är att även på en fri marknad där efterfrågan möter utbudet bildas problem på bostadsmarknaden. Detta eftersom att i regel alla människor vill ha en bostad de efterfrågar om de ska bli nöjda. Vid en marknadsjämvikt kommer det alltid att finnas en grupp människor som inte kan efterfråga en bostad, vilket kan illustreras i figur 1 genom den del av efterfrågekurvan som ligger till höger om jämviktpunkten A. Vissa av de regler och lagar som finns på bostadsmarknaden är till för att göra det enklare för fler att efterfråga en bostad, alltså flytta punkten A längst efterfrågekurvan åt höger. Exempelvis är

¹⁵ Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, "Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt", 11:e upplagan, 2011, sid 236

hyresregleringen en sådan reglering. Dock kommer detta påverka utbudet negativt, vilket förklaras närmare senare i arbetet.

Figur 1 skulle principiellt kunna tillämpas på både ägda bostäder och hyresrätter. Då priset i kronor som illustreras på y-axeln skulle kunna utgöra både den månadskostnad man betalar för att bo i sin bostad i form av antingen hyra (i en hyresrätt) eller avgift/driftkostnader och räntekostnader (i en ägd bostad). Dock föreligger olika typer av lagar och regler som hindrar förutsättningarna för att efterfråga och bygga ägda bostäder eller hyresrätter.

Vi kommer i följande två kapitel titta på hur en förändring av efterfrågan och utbudet kommer att påverka bostadsmarknaden. Vi kommer även att titta på vilka lagar, regler och krav som kan förändra förutsättningarna på bostadsmarknaden och göra så att utbudskurvan och efterfrågekurvan förflyttar sig.

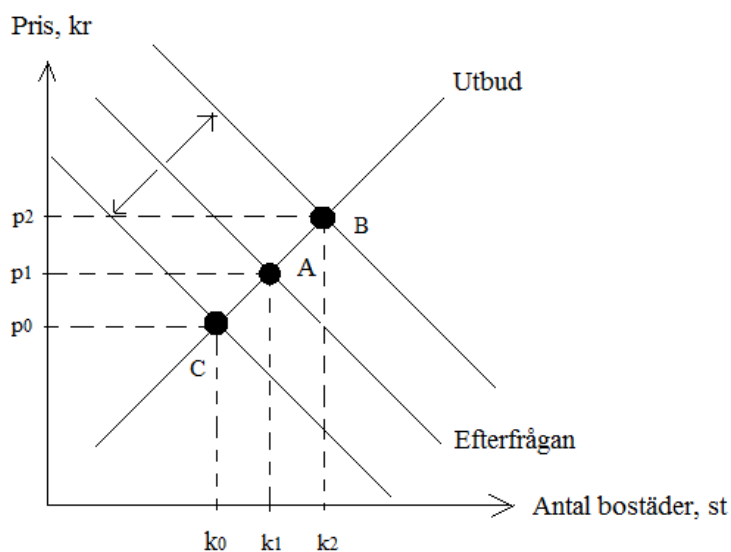
3. Hinder att efterfråga en ägd bostad

I detta kapitel förklaras vissa av de hinder eller svårigheter som finns för konsumenterna på bostadsmarknaden att efterfråga ett ägt boende. Att konsumenterna har möjlighet att efterfråga ett boende är viktigt på bostadsmarknaden. Det ska vara enkelt och smidigt att byta bostad och det måste finnas förutsättningar för rörlighet och "flytt-kedjor" på bostadsmarknaden.

3.1 Förflyttning av efterfrågekurvan

Som tidigare beskrivits i arbetet, är efterfrågan på bostadsmarknaden en mycket viktig del för en fungerande bostadsmarknad.

Förändringar på bostadsmarknaden genom att någon bakomliggande faktor ändras resulterar i att efterfrågekurvan förskjuts. Plötsligt är kanske fler eller färre intresserade av att köpa en bostad till ett visst pris och detta ger en förskjutning av efterfrågekurvan, vilket vi kan se i figur 2. En förskjutning av efterfrågekurvan sker då andra faktorer än bostädernas pris förändras (till exempel om individerna får en högre eller lägre inkomst).



Figur 2. Förskjutning av efterfrågekurvan. (Källa: Robert Frank, *Microeconomics and Behavior*, 8:e upplagan, 2010, sida 41 fig. 2.10)

Som vi kan se i figur 2 kommer även utbudet, och därmed nyproduktionen, att drabbas då färre personer har möjlighet att efterfråga ett boende. Då efterfrågekurvan förskjuts åt vänster, vilket är fallet då färre efterfrågar en bostad, så kommer antalet bostäder som kan byggas sjunka från k_1 till k_0 och priset på bostäder sjunka från p_1 till p_0 och marknadens jämvikt blir i punkt C. Det kommer givetvis ge sämre förutsättningar för en nyproduktion av bostäder.

En sådan förändring skulle exempelvis kunna bero på höga finansieringskrav eller höga skatter vid fastighetstransaktioner, vilka är faktorer som förklaras närmare nedan. Om

däremot efterfrågan ökar kommer efterfrågekurvan förskjutas till höger och antalet nya bostäder som kan byggas kommer att öka från k_1 till k_2 samtidigt som priset kommer att öka från p_1 till p_2 och marknadsjämvikten blir i punkt B. Det ger givetvis bättre förutsättningar för att bygga fler nya bostäder. Det kan bland annat bero på lägre skatter vid en flytt eller lägre finansieringskrav.

Efterfrågans betydelse för bostadsmarknaden är alltså betydande för att man ska kunna bygga nya bostäder. Nedan återges de lagar, regler och krav som påverkar efterfrågekurvans position.

3.2 Att köpa en bostad

En bostadsaffär innebär en stor kapitalinsats och är för de flesta privatpersoner den största investeringen i livet. Bostäder finansieras till stor del genom lån, vilket gör att låneformer och lånevillkor har en stor betydelse för marknadsaktiviteter och prisnivåer. Finansieringsmässigt bör bolånetaket belysas. Bolånetaket innebär att man inte får lov att bolånefinansiera hela bostadsköpet. För privatbostäder är det från och med 1 oktober 2010 sagt att man som bank i Sverige endast ska tillåta lån för en bostad om köparen kan betala minst 15 % av köpeskillingen kontant.¹⁶ Bolånetaket infördes för att bostadslånen utgör den största delen av hushållens totala skuldsättning i Sverige. Reglerna infördes för att öka konsumentskyddet och stävja en osund utveckling på kreditmarknaden.¹⁷

Krav på kapitalinsats i kombination med höga bostadspriser gör det svårt för många att köpa en bostad och efterfrågan minskar. Stora regionala prisskillnader i Sverige orsakar också problem på den ägda bostadsmarknaden. Då genomsnittspriset för en bostadsrätt i exempelvis Kristinehamn ligger på 2131 kr/kvm¹⁸ och det genomsnittliga priset på en bostadsrätt i Stockholm är 45 509 kr/kvm¹⁹ skapas svårigheter att flytta mellan olika regioner.

Man lånar alltså nästan alltid pengar av banken då man ska köpa sig en bostad och detta sker på den så kallade kreditmarknaden. Det finns många kopplingar mellan kreditmarknaden och fastighetsmarknaden och detta var speciellt tydligt under den svenska finanskrisen i början av 1990-talet. Kraschen berodde mycket på övervärdering av fastigheter då man hade lånat ut alldeles för mycket pengar i fastigheter utan tillräckligt med säkerheter. Den globala finanskrisen 2008 berodde delvis på samma mekanismer, men nu var det främst USA som hade lånat ut för mycket pengar i fastigheter utan tillräckligt med säkerheter. Sverige har klarat sig ganska bra ur den senaste krisen delvis eftersom man hade erfarenheter från 1990-talets kris, vilken gjort att den svenska kreditmarknaden varit något mer restriktiv i sin

¹⁶ Finansinspektionen, "Bolånetak på 85 procent från 1 oktober",
<http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Bolånetak-pa-85-procent-fran-1-oktober/>, Publicerad 9 juli 2010

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Mäklarstatistik,
<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/laen.aspxLK=1&Typ=Boratter&srt=asc&tab=namn>, senast uppdaterad: 12 oktober 2011

¹⁹ Ibid.

utlåning i fastigheter under 1990-talet och 2000-talet. De samhällsekonomiska fördelarna med att vara försiktig med att låna ut för mycket pengar i fastigheter är alltså stora. Dock kan för hårda regler i finansieringen leda till att det är färre som har möjlighet att efterfråga en ägd bostad.²⁰

3.3 Skatter vid fastighetstransaktioner

Fastighetsskatt har funnits under lång tid i Sverige. Man betalar en fastighetsskatt på en bostad man äger och man ska även betala transaktionsskatter på en bostad då man säljer den. Transaktionsskatter är det som främst utgör hinder för bostadsmarknadens rörlighet och möjligheten att byta bostad. Det utgår i samband med bostadsbyte stämpelskatter, kapitalvinstskatt och uppskovsskatt.²¹ Detta ger en total skattesats som är mycket hög. För den som haft sitt hus länge kan skatten bli väldigt betungande. Genom att man inte tar hänsyn till penningvärdets förändring blir vinsten på pappret ofta hög. Dock har det man ska köpa stigit lika mycket.

I boken *"Bostäder på marknadens villkor"* drar Stellan Lundström och Hans Lind slutsatsen att *"ett system utan stämpelskatt och skatt på realisationsvinst minskar transaktionskostnaderna och kan förväntas öka likviditeten i marknaden. Det ger bättre prissättning och en effektivare marknad. Det väsentliga är att rörligheten på bostadsmarknaden kan förväntas öka."*²²

Man skulle kunna säga att flyttskatterna fungerar som grus i maskineriet på bostadsmarknaden. Folk bor kvar för länge i ett boende som inte är anpassat för deras livssituation, och det totala utbudet av bostäder på marknaden minskar.

Som systemet ser ut idag drabbas främst de som har haft sin bostad länge. Exempelvis kan den äldre befolkningsgruppen drabbas. De har ofta haft sin bostad länge och vill de köpa en ny och bekvämare bostad får de ofta betala lika mycket för den nya som de får för den gamla. Med skatterna vid bostadsbytet kanske inte pengarna inte räcker, de skulle bli tvungna att ta nya lån. Följden blir stigande boendekostnader och att de väljer att bo kvar i ett hus som egentligen inte passar deras behov. Samtidigt finns det många unga barnfamiljer som gärna skulle vilja flytta in i dessa hus.

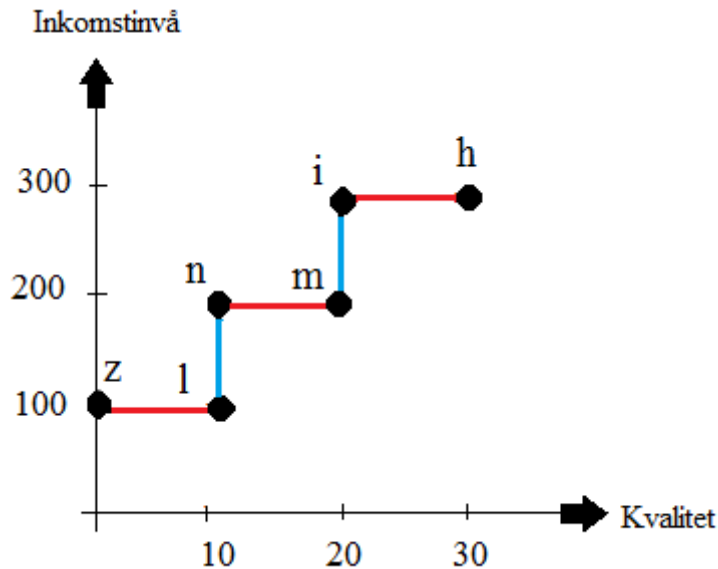
²⁰ Olander S m fl, Institutionen för Byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola, *"Kurskompendium i Fastighetsförvaltning, VBEF10"*, 2012, s. 7

²¹ Hans Lind och Stellan Lundström, *"Bostäder på marknadens villkor"*, SNS Förlag, 2007, sid. 87

²² Ibid., sid. 102

3.4 Flytt-kedjan

I urban ekonomi förklaras vikten med rörlighet på bostadsmarknaden mellan olika typer av bostäder vilket kan illustreras med figur 3.



Figur 3. Flyttkedjan. (Källa: O'Sullivan, A. "Urban Economics", McGraw-Hill, Eighth edition, 2012, s. 376-378, figur 14-5)

Denna figur illustrerar hur människor med olika förutsättningar och preferenser väljer att flytta. Den vertikala axeln visar hushållets inkomstnivåer. Vi antar att det finns 3 typer av inkomstnivåer; låg, mellan och hög som motsvarar inkomstnivåer på nivå 100, 200 och 300. Den horisontella axeln visar kvaliteten av bostaden med 3 nivåer; låg, mellan och hög. Dessa kvalitetsnivåer har nivåerna; 10, 20 och 30.

Vi antar att efterfrågan av boende är proportionell mot inkomsten och att hushållen helst vill konsumera 10% av sin inkomst på sitt boende. Det betyder att höginkomsttagarna med en inkomstnivå på 300 efterfrågar ett boende av kvaliteten 30, medelinkomsttagare med en inkomst på 200 efterfrågar ett boende av kvaliteten 20 och låginkomsttagare med en inkomstnivå på nivå 100 efterfrågar ett boende av kvaliteten 10. Detta illustreras i figur 3. Vid starten tänker vi oss att alla inkomstgrupper har den kvaliteten på hus som de helst vill ha.

Höginkomst-hushållen hamnar i punkt h, medelhushållet i punkt m och låghushållet i punkt l. Dock slits ju en bostad med åren och kvalitén försämras. Detta innebär att bostaden förskjuts till en lägre kvalitetsnivå med åren. I figur 3 kan detta illustreras genom att boendet skjuts längst den röda linjen mot en lägre kvalitetsnivå.

Vi antar att varje bostad förlorar en enhet av kvalitet för varje år. Efter 10 år kommer därför höginkomsttagarens bostad hamna i punkt i på kvalitetsnivå 20, medelinkomsttagarens bostad i punkt n på kvalitetsnivå 10 och låginkomsttagarens bostad i punkt z på en kvalitetsnivå 0, se figur 3. Under förutsättning att alla hushåll har samma inkomstnivå som tidigare kommer en

missmatch råda mellan Inkomstnivån och kvalitén på boendet. Kvalitén på boende är inte längre proportionellt mot inkomsten, då vi vill konsumera 10% av vår inkomst på vårt boende.

Vi antar att nu vidare att varje hushåll maximalt kan tolerera en skillnad mellan den efterfrågande kvaliteten och den rådande kvaliteten på bostaden på 10 kvalitets enheter. När skillnaden är större än 10 enheter, vilket sker efter 10 år, kommer hushållet alltså vilja uppgradera sitt boende.

Höginkomsthushållet kommer vilja flytta till ett hus av nivå 30 och flyttar alltså från punkt i tillbaka till punkt h i figur 3. Dess gamla hus, som fortfarande har en kvalitetsnivå på 20 kommer kunna köpas av en medelinkomsttagare. På samma sätt kommer en låginkomsttagare kunna köpa en bostad av medelinkomsttagaren. Det kommer att bildas flytt-kedjor som bidrar till en bra anpassning mellan boendekvalitet och inkomstnivå. Detta förutsätter dock att alla på marknaden följer detta flyttmönster och det kräver möjlighet till rörlighet på bostadsmarknaden.

I boken "*Urban Economics*" tar O'Sullivan upp att exempelvis för lite nyproduktion, vilket man i regel bygger till höginkomsttagarna på kvalitetsnivå 30, skulle kunna orsaka en obalans i hela systemet. Han menar att det även blir brist på bostäder för medelinkomsttagare och låginkomsttagare då det inte finns bostäder för dem att "ärva".

Samtidigt kan det även bli problem om exempelvis låginkomsttagarna har så dåligt med pengar att de inte har möjlighet att efterfråga ett boende alls, inte ens ett boende med kvaliteten 10. Då kommer inte medelinkomstfamiljen kunna sälja sitt hus då det är vid punkt n till ett låginkomsthushåll. Detta kommer i sin tur även drabba höginkomsttagarna och slutligen nyproduktionsmarknaden.

Ett annat problem som skulle kunna skapa problem i flyttkedjan är de höga skatterna vid fastighetstransaktioner.

Om det finns brister eller problem någonstans i flytt-kedjan kommer detta alltså kunna drabba hela bostadsmarknaden. Det kan handla om brister i utbudet eller brister i rörlighet någonstans i kedjan.

4. Hinder att efterfråga en hyresrätt

I detta kapitel beskrivs hyresrättens roll på bostadsmarknaden samt vilka lagar och regler som styr denna upplåtelseform samt hur detta har skapat ett underskott av hyresbostäder.

4.1 Hyresrättens roll

Hyresrätten är tänkt att möjliggöra ett boendeanternativ för dem som inte kan eller vill köpa sin bostad. Hyresrätten är förenad med lägre transaktionskostnader vid flytt jämfört med en ägd bostad och ska därmed öka tillgängligheten och flexibiliteten på bostadsmarknaden. Den ska alltså hjälpa de som inte vill eller kan köpa en bostad att kunna efterfråga en bostad. I BKN:s rapport *"Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt"* konstateras det att hyresrätten ofta är ett bra alternativ för nyetablerade på en ort samt att hyresrätten är viktig för att öka rörligheten mellan städer och rörligheten på arbetsmarknaden.²³

Hyresrättens upplåtelseform är styrd av 12 kap Jordabalken (JB). Grundtanken med denna lag är att ha någorlunda marknadsanpassade bostadshyror men samtidigt behålla en spärr mot oskäligen hyresökningar på orter med stor efterfrågan på lägenheter.²⁴ I lagen sägs bland annat att hyresvärden endast kan begära "skälig hyra" (12 kap. 55 § JB). Hyran är skälig om den inte påtagligt överstiger den hyra som gäller för "likvärdiga lägenheter". Systemet kallas för bruksvärdessystemet.

Innan 1 januari 2011 skulle "likvärdiga lägenheter" jämföras med lägenheter som ägdes och förvaltades av allmännyttiga bostadsföretag, dvs. den hyresnivå som gällde i dessa lägenheter var styrande för den hyra som fick tas ut.²⁵ Hyresnivåerna i de allmännyttiga bostadsföretagen var starkt åldersberoende. Lägesfaktorn tillmättes endast en liten betydelse vid hyressättningen vilket medförde ett efterfrågeöverskott på lägenheter i attraktiva lägen.²⁶

Från och med den 1 januari 2011 gäller att "likvärdiga lägenheter" är lägenheter som har bestämts i samma förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Meningen med lagändringen var att bruksvärdeshyran skulle marknadsanpassas något och ge läget en större betydelse. Dock kvarstår fortfarande den hyresreglerande effekten.²⁷ Än så länge är det dock oklart i vilken omfattning.

²³ Statens bostadskreditnämnd (BKN), *"Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt"*, 12 december 2008, s. 18

²⁴ Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, *"Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt"*, 11:e upplagan, 2011, s. 83

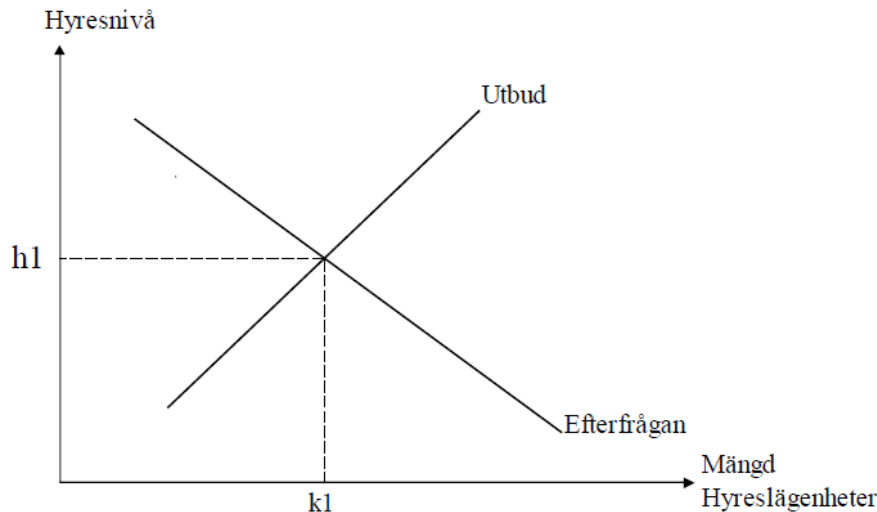
²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

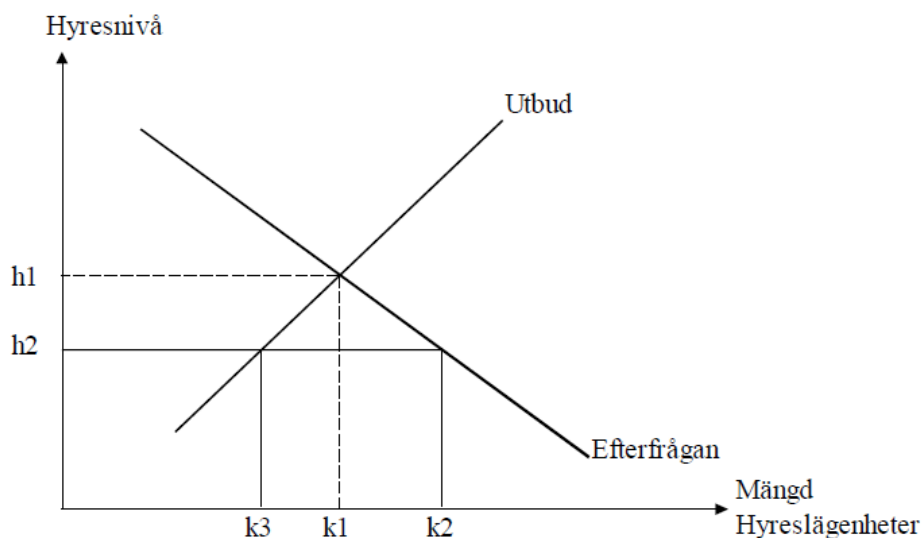
4.2 Konsekvenser av bruksvärdesprincipen

När marknadskrafterna på detta vis sätts ur spel fås följande samband. Vid helt fri hyressättning etableras ett jämviktsläge på lägenhetsutbudet som tillfredsställer efterfrågan på lägenheter, se figur 4.



Figur 4. Vid fri hyressättning fås en jämviktshyra (h_1), vid en utbudsmängd hyresrätter (k_1). (Källa: Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, "Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt", 11:e upplagan, 2011, s. 238)

Sverige har dock, som tidigare nämnt, reglerat hyresnivån genom bruksvärdeshyran. Det har genom bruksvärdeshyran satts ett hyrestak. Det får effekten att fler har råd att efterfråga en lägenhet, vilket medför att den efterfrågade kvantiteten ökar. Det illustreras i figur 5.



Figur 5. Genom att sätta ett hyrestak (h_2) fås en efterfrågan (k_2) men vid denna hyresnivå kan det endast ges ett utbud (k_3) vilket ger ett efterfrågeöverskott. (Källa: Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, "Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt", 11:e upplagan, 2011, s. 239)

Vi kan enligt figur 4 och 5 se att det bildas ett efterfrågeöverskott på hyresrätter med de förutsättningar som råder i Sverige. Det blir svårt för byggherrar att få lönsamma projekt då de ska etablera nya hyresrätter och vi riskerar att få ett underskott av hyresrätter, vilket illustreras i figur 5.

Den totala bristen på bostäder vid priset h_2 är mellan antalet bostäder mellan k_3 och k_2 . Bristen mellan k_3 och k_1 beror på att det byggs färre lägenheter och bristen mellan k_1 och k_2 beror på att bostäderna är underprissatta. Det är ett viktigt konstaterande eftersom man genom att ta bort prisregleringen endast skulle ta bort den del av bristen som beror på att det byggs färre lägenheter. Bristen som beror på att bostäderna vid prisregleringen är underprissatta skulle inte försvinna av ett borttagande av prisregleringen, utan beror på betalningsviljan hos konsumenterna.

4.3 Regler om andrahandsuthyrning innan 1 februari 2013

Bruksvärdeshyran ska innan den 1:a februari 2013 vara vägledande då en bostadsrätt hyrs ut och vid upplåtelse i andra hand. Bostadsrätterna som hyrs ut i andrahand kan man säga utgör en del av hyresmarknaden. Ett ökat antal bostadsrätter som hyrs ut i andrahand kan alltså ses som ett komplement till utbudet av hyresrätter.

Om man ska hyra ut sin bostadsrätt i andra hand måste bostadsrättsföreningen först godkänna det och man måste ha speciella skäl för det. Grundtanken är att den som innehar bostadsrätt till en lägenhet också själv skall bruka denna. Därför är bostadsrättsföreningar ofta restriktiva när det gäller att tillåta upplåtelser i andra hand. Om alltför många medlemmar hyr ut sina lägenheter, kan det exempelvis bli svårt för föreningen att få ihop en fungerande styrelse. Det kan också bli dålig anslutning på gemensamma städdagar och liknande. En omfattande andrahandsupplåtelse kan alltså komma i konflikt med föreningens kooperativa karaktär.²⁸

Den som hyr ut sin lägenhet helt eller delvis möblerad har innan 1 februari 2013 rätt att göra ett påslag på hyran, men det finns ingen uttrycklig lagregel som anger hur mycket man får lägga på. Hyresnämnden har ofta godtagit ett hyrespåslag på lägenhetens bruksvärdeshyra på cirka 10-15 procent när lägenheten är fullt möblerad, men det är viktigt att komma ihåg att nämnden bedömer detta från fall till fall. Utöver möbler ingår ibland även till exempel fri hushållsel, betald tv-licens och p-plats som bostadsrättshavaren hyr separat. Upplåtaren har då rätt att lägga på en summa som motsvarar de faktiska kostnaderna.²⁹

Den andrahandshyresgäst som har betalat en oskälig hyra har innan 1 februari 2013 rätt att få tillbaka vad han eller hon har betalat för mycket. Andrahandshyresgästen kan vända sig till

²⁸ Hyresnämnden, http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Bostadsratt_ny/Upplatelse-i-andra-hand/, Hämtad 18 december 2012

²⁹ Hyresnämnden, <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/Bostadsratt/>, Hämtad 18 december 2012

hyresnämnden och begära att få tillbaka den del av hyran som är oskälig.³⁰ Reglerna om återbetalning av överhyra finns i 55 e § hyreslagen.

Dessa regler sägs ha skapat svårigheter att hyra ut sin ägda bostad i andra hand. De kunde göra att man inte hade möjlighet ta ut en hyra som motsvarar det man själv betalar för sin ägda bostad varje månad. Reglerna om kraven på återbetalning skapade också osäkerheter för den som hyr ut bostaden, då man kunde behöva betala tillbaka delar av de intäkter man fått från hyran. Reglerna om att bostadsrättsföreningen måste godkänna andrahandsuthyrningen kunde också rimligen skapa svårigheter och en mer komplicerad process i fråga om att hyra ut sin bostad i andra hand. Sannolikt bör detta leda till ett minskat utbud av andrahandsuthyrningar av bostäder och totalt sätt färre lägenheter att hyra. Förenklade regler och regler om en friare hyressättning gällande att hyra ut sin ägda bostad i andrahand skulle alltså kunna göra att det blev fler bostäder att hyra på marknaden. Ett förslag om detta har nyligen behandlats i riksdagen och följderna av förslaget förklaras nedan.

Enligt BKN:s rapport *"Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt"* hyr många ut bostäder utan tillstånd, utan att betala skatt och till ockerhyra på en svart marknad. I rapporten konstateras det att det är ofta lönsamt för uthyraren, men betungande för den som hyr. Denna svarta marknad har uppkommit eftersom det råder ett underskott på hyresbostäder i många större städer och med en reglerad hyressättning på andrahandsupplåtelse finns det utrymme för att tjäna pengar på den svarta marknaden. I BKN:s rapport påpekas fortsättningsvis att den svarta marknaden på så vis kan sägas öka rörligheten. Dock konstaterar man att nackdelarna med svarthandel dock är flera. Till att börja med undanhålls många lägenheter från den öppna marknaden. Det blir ett kostsamt boende och en mycket osäker affär där kunden löper stor risk.³¹

4.4 Lagförslag och lagändring om att öka möjligheten att hyra ut sin bostad i andrahand

Den 28 Mars 2012 la regeringen fram ett förslag på att ändra reglerna för uthyrning på andrahandsmarknaden för den som hyr ut en bostadsrätts- eller en ägarlägenhet. Förslaget gick ut på att man lättar på tillståndskravet genom att ge rätt för varje bostadsrättsinnehavare att själv besluta om uthyrning, skapa en friare hyressättning vid privatuthyrning och kortare uppsägningstid för hyresgästen. Dessutom ville regeringen göra det omöjligt att i efterhand klaga på orimliga andrahandshyror.³²

Regeringens syfte med den nya lagen var att skapa möjlighet för bostadsrättsinnehavare att i ökad utsträckning kunna hyra ut sin bostad till ett marknadsmässigt och lagligt pris. Detta för att skapa ett större antal bostäder på hyresmarknaden och för att lätta på problemet med att det är

³⁰ Hyresnämnden, <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/>, Hämtad 18 december 2012

³¹ Statens bostadskreditnämnd (BKN), *"Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt"*, 12 december 2008, s. 21

³² Socialdepartementet, SOU 2012:25, Statens offentliga utredningar (SOU), 29 mars 2012

svårt att få tag i en hyresrätt idag.³³ Det skulle även kunna bidra till att den svarta marknaden minskade.

I början av december 2012 togs ett beslut i frågan. En majoritet i civilutskottet sa då nej till regeringens förslag om att den som äger en bostadsrätt ska få rätt att hyra ut den i andra hand utan att behöva få tillåtelse till bostadsrättsföreningen. Regeringspartierna reserverade sig alltså mot utskottets förslag. I övrigt sa dock utskottet ja till regeringens förslag om nya regler för privatuthyrning av bostäder. Tanken är att de nya reglerna ska träda i kraft den 1 februari 2013.

Med de nya reglerna kommer det alltså bli fri hyressättning då man ska hyra ut sin bostadsrätt eller ägarlägenhet i andrahand. Man kommer inte heller som hyresvärd kunna bli skyldig att betala tillbaka pengar till sin hyresgäst. Dock kommer man fortfarande behöva bostadsrättsföreningens tillstånd innan man hyr ut en bostadsrätt.

Det var en utskottsmajoritet som består av Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Sverigedemokraterna och Vänsterpartiet som föreslog att riksdagen skulle säga nej till den del av regeringens förslag som gäller rätten att hyra ut bostadsrätter utan att ange några skäl. Utskottets förslag grundar sig på motioner från S, MP och V. De fyra partierna motiverade sina ställningstaganden i varsitt särskilt yttrande. S ansåg att det saknas en analys av vilka konsekvenser regeringens förslag skulle få för övriga delar av bostadsmarknaden. MP menade att förslaget skulle begränsa bostadsrättsföreningens rätt att bestämma om sin gemensamma egendom och att det skulle göra det svårare för mindre föreningar att verka. SD var kritiska till beredningen av förslaget och tveksamma till om den kan godtas som underlag för att förändra rättigheterna för bostadsrättsföreningarna och dem som äger bostadsrätter. V hänvisade till att de flesta remissinstanserna var negativa till förslaget, bland annat eftersom det är en för stor inskränkning i föreningsfriheten och i föreningarnas möjlighet att förvalta sina fastigheter.³⁴

³³ Ibid.

³⁴ Sveriges riksdag, pressmeddelande *Civilutskottet säger nej till uthyrning av bostadsrätter utan särskilda skäl*, 4 december 2012

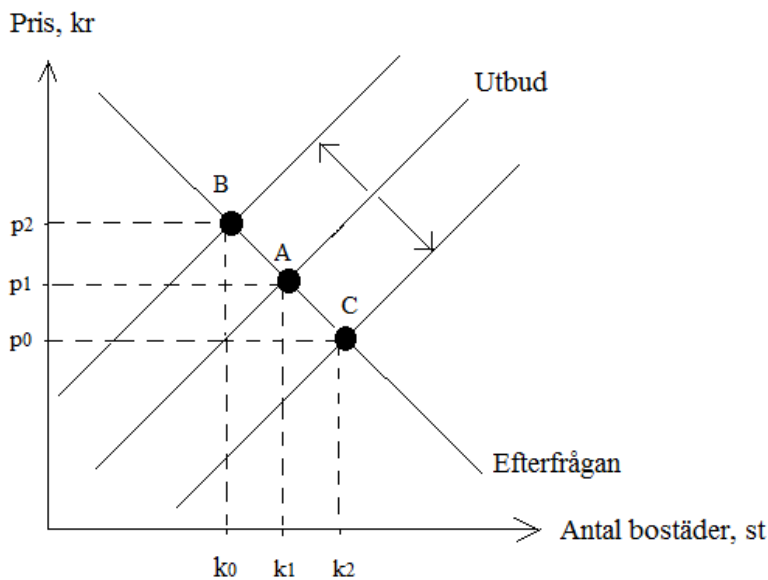
5. Hinder för att bygga nya bostäder

Det finns brister i utbudet av bostäder på många ställen i Sverige idag. Det måste alltså byggas fler bostäder på dessa platser. Dock föreligger ett stort behov hos grupper som inte har möjlighet att köpa en bostad eller kan betala en hög hyra. På grund av att byggkostnaderna i Sverige ligger på en hög nivå är det svårt att bygga denna typ av bostäder. Det finns en hel del lagar, regler och krav i Sverige kring hur nya bostäder ska utformas, vilka kan fördyra bygget.

5.1 Förskjutning av utbudskurvan

Tidigare i arbetet har vi sett att det både måste finnas en efterfrågan och ett utbud på bostadsmarknaden för att denna marknad ska fungera på ett bra sätt. Utbudet på bostadsmarknaden består av det befintliga beståndet. Det krävs ett ständigt nytillskott av bostäder för att öka detta bestånd. Dels eftersom, vilket det också konstateras tidigare i arbetet, finns en brist på bostäder på många ställen i Sverige, men också eftersom delar av det befintliga beståndet föråldras och måste ersättas med nya bostäder.

Om byggföretagens kostnader förändras kommer utbudskurvan att förskjutas. Det är rimligt att anta att om byggföretagets kostnader sjunker pga. exempelvis ökad effektivitet, lägre produktionskostnader eller liknande, så kommer företaget att vilja öka sin produktion vid ett givet pris på den färdiga bostaden. Utbudskurvan förskjuts åt höger vid minskade kostnader och till vänster vid ökade kostnader. Detta illustreras i figur 6.



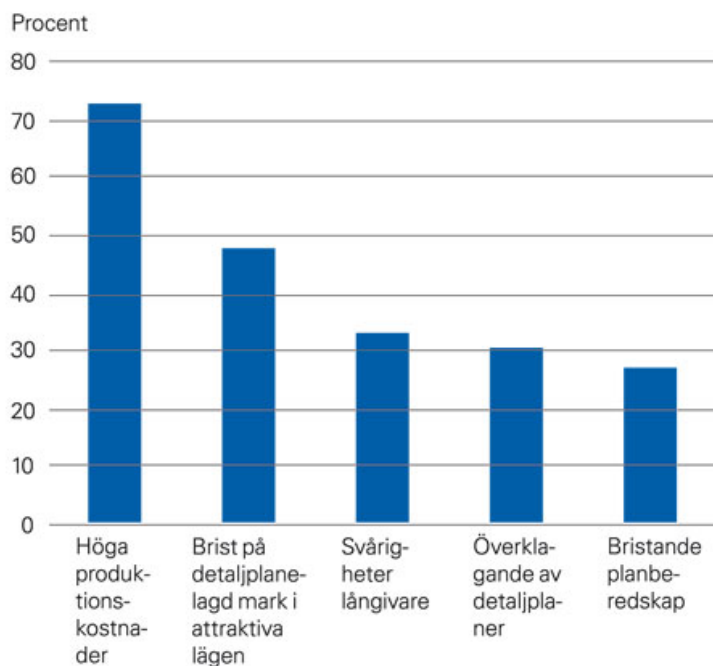
Figur 6. Förskjutning av utbudskurvan. (källa: Robert Frank, *Microeconomics and Behavior*, 8:e upplagan, 2010, sidan 41 fig. 2.10)

Om utbudskurvan skuts åt höger ser vi att antalet personer som kan efterfråga en bostad blir större, antalet bostäder på marknaden går från k_1 till k_2 med en marknadsjämvikt i punkten C. Även priset sjunker från p_1 till p_0 , vilket skapar ytterligare möjligheter för konsumenter att efterfråga en bostad. Om utbudskurvan skjuts åt vänster, vilket är fallet vid ökade

byggkostnader, kan vi se att det blir ett mindre antal bostäder ute på marknaden, antalet bostäder går från k_1 till k_0 med en marknadssjämvikt i punkten B. Det kommer även att bli ett högre pris på bostäder i denna situation, priset kommer att ändras från p_1 till p_2 . Att få ner byggkostnaderna och på så vis få fler att kunna efterfråga en bostad till ett lägre pris bör därför vara bra för bostadsmarknaden om vi vill att så många som möjligt ska kunna efterfråga en bostad.

5.2 Hinder för ett ökat bostadsbyggande

Som tidigare har nämnts är det främst Boverket som har i uppgift att följa bostadsmarknaden genom att göra undersökningar och upprätta rapporter inom området. I boverkets lägesrapport från 2012 togs följande diagram fram över vilka som var de största hindren för ett ökat bostadsbyggande. Denna figur togs fram genom Boverkets bostadsmarknadsenkät.³⁵ Enkäten skickas ut till alla kommuner i Sverige för att ta reda på kommunernas bedömningar av det aktuella läget på bostadsmarknaden.³⁶



Figur 7. Hinder för ökat bostadsbyggande i Sverige enligt Boverkets lägesrapport. (Källa: Boverket, <http://www.boverket.se/Planera/Sverigebilder2/Bostadsbyggande-och-produktionskostnader/Vad-hindrar-ett-okat-bostadsbyggande/>, Hämtad 17 december 2012)

Enligt figur 7 kan utläsas att det finns många olika hinder för bostadsbyggare att bygga nya bostäder i Sverige. Höga produktionskostnader är det största hindret. Även brist på detaljplanerad mark, svårigheter att få lån, överklagande av detaljplaner och bristande planredskap utgör stora hinder. I fortsättningen av arbetet kommer fokus att ligga på hinder

³⁵ Boverket, <http://www.boverket.se/Planera/Sverigebilder2/Bostadsbyggande-och-produktionskostnader/Vad-hindrar-ett-okat-bostadsbyggande/>, Hämtad 17 december 2012

³⁶ Boverket, <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2012/Bostadsmarknaden-2012-2013/>, Hämtad 2 mars 2013

som rör höga produktionskostnader och övriga hinder, vilka är mest kopplade till de tidiga skedena i utvecklandet av bostäder, kommer det inte behandlas i så stor omfattning.

5.3 Regler för att bygga bostäder

Eftersom det största problemet på den Svenska bostadsmarknaden enligt figur 7 är höga produktionskostnader är de lagar och regler som påverkar byggkostnaderna intressanta att se över.

De lagar och regler som främst ställer krav på byggandet av bostäder finns i PBL, PBF och BBR. Dessa omfattar bl.a. utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Kraven utgör samhällets minimikrav på byggnader vad gäller bostadsutformning, tillgänglighet, användbarhet, bärförmåga, brandskydd, hygien, hälsa, miljö, hushållning med vatten och avfall, bullerskydd, säkerhet och energihushållning. Reglerna ska uppfyllas oberoende av om bygglov eller anmälan behövs. Utifrån PBL kan samhället ställa krav och ingripa med sanktioner om minimikraven i reglerna om byggande inte uppfylls.³⁷

Det är byggherren, dvs. den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten, som ska se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL, PBF och BBR.³⁸

Det finns väldigt mycket och detaljerade regler och lagar kring hur man får lov att bygga och inte. Allt kan därför inte beskrivas här. För att ta reda på exakt vilka regler som gäller angående utformning av byggnaderna hänvisas i första hand till ”Regelsamling för byggande, BBR, 2012”.

De regler som främst diskuteras i fortsättningen av detta arbete förklaras dock kort nedan.

I BBR, Boverkets byggregler, regleras krav på handikappanpassning i en bostad. En handikappad person med rullstol, som förväntas ha en svängradie om 1,3 m, måste kunna röra sig fritt i hela undervåningen. Ramper i byggnader, ex ut till en altan, ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga. De ska luta högst 1:12. Då hissar eller andra lyftanordningar krävs för att bostäder ska vara tillgängliga och användbara ska minst en av dem rymma en person som använder rullstol och en medhjälpare. En sådan hiss eller annan lyftanordning ska också utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den. Toaletten måste vara placerad på ett lättåtkomligt sätt. Badrummet måste vara anpassat för besök, vilket ställer krav på svängytor och bredd på dörrar. BBR anger även att en del av tomten behöver vara handikappanpassad.³⁹ Även krav på att byggnader ska vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster, lågt kylbehov, effektiv värme- och kylanvändning och effektiv elanvändning finns i BBR.⁴⁰

³⁷ Boverket, ”Regelsamling för byggande, BBR, 2012,”2011

³⁸ Ibid.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

Nyligen fick boverket i uppdrag av regeringen att se över det regelverk som påverkar byggandet av student- och ungdomsbostäder. Målet är att skapa ett regelverk som gör det lättare och snabbare att bygga bostäder för unga. Boverket ska också se över regelverket för tidsbegränsade bygglov. Boverket ska redovisa sitt uppdrag senast den 1 juli 2013.⁴¹

Idag kan kommunerna själva ställa högre krav inom vissa områden än de allmänna byggreglerna i BBR. Dessa kommunala krav brukar man kalla för ”kommunala särkrav”. Det råder alltså i och med dessa regler olika krav i olika kommuner. Kraven ställs oftast i markanvisningsavtal avseende kommunal mark, i några fall som planbestämmelse men det förekommer även exempel på att krav ställs i samband med bygglov. Krav ställs även i exploateringsavtal vid byggande på privat mark.⁴² Ofta ställs kraven speciellt hårt mot energihushållningen i nybyggda byggnader samt ökade krav på tillgänglighet (dvs. krav på att nybyggda hus ska vara extra tillgängliga för handikappade).⁴³ En utredning har nyligen gjorts om de kommunala särkraven bör vara kvar eller inte. Utredningen presenterade den 11 december 2012 sina ställningstaganden till regeringen. Utredningen bedömer att nackdelarna med kommunala särkrav är så betydande att de bör hindras. Därför föreslås en ”stoppbestämmelse” i PBL som innebär att kommunen inte får ingå ett genomförandeavtal (samlingsnamn för exploateringsavtal och markanvisningsavtal) som innehåller krav avseende tekniska egenskaper på byggnader som går utöver vad som gäller enligt PBL eller föreskrifter meddelade med stöd av PBL.⁴⁴ Utredningens samlade bedömning är att den direkta merkostnaden för uppförande av bostäder i genomsnitt uppgår från 10 till 15 %, vilken till helt övervägande del beror av särkrav vad gäller bostäders energianvändning.⁴⁵

⁴¹ Regeringen, socialdepartementet, "Uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder", regeringsbeslut 22 november 2012

⁴² Regeringen, <http://www.regeringen.se/sb/d/15970/a/205532>, hämtad 14 januari 2013

⁴³ Regeringen, kommittédirektiv, *Översyn av vissa byggfrågor*, dir. 2011:100, 3 november 2011

⁴⁴ Regeringen, <http://www.regeringen.se/sb/d/15970/a/205532>, hämtad 14 januari 2013

⁴⁵ Ibid.

6. Intervjustudie

Jag har utfört intervjuer med personer verksamma inom bostadssektorn för att få med deras perspektiv på ämnet och knyta an kandidatarbetet till arbetsmarknadens erfarenheter. Verksamma inom kommuner och byggbolag är de parter som främst intervjuats.

6.1 Intervjuernas upplägg

I intervjuerna har jag utgått från frågeställningar kring hinder för konsumenter att efterfråga en bostad och hinder för att bygga nya bostäder. Frågorna och diskussionerna har sätt olika ut beroende på den intervjuade partens arbetsgivare och ansvarsområde, men det har generellt sätt handlat om de största hinder de upplever på bostadsmarknaden i ovan nämnda frågor samt vilka förändringar i lagar, regler och krav som enligt dem skulle behöva göras för att öka bostadsbyggandet samt skapa bättre förutsättningar att efterfråga ett boende för konsumenter.

Om det funnits möjlighet, tid och förutsättningar har jag träffat intervjupersonerna. Dessa utgör ett underlag, då det finns utrymme att diskutera och utveckla frågeställningar som uppkommer mer ingående.

På grund av avstånd och tidseffektivitet har även intervjuer via mail och telefon förekommit. Även dessa intervjuer har dock gett ett underlag till arbetet.

6.2 Intervjuerna

Intervju 1: Maria Pleiborn, Seniorkonsult och Demograf, WSP Analys och Strategi, Fastighet och marknad:

Maria Pleiborn som arbetar som bostadsanalytiker på WSP har en bred syn på bostadsmarknaden och i hennes roll som konsult kan hon svara på frågor utan något partsintresse. Maria betonar särskilt betydelsen av rörlighet på bostadsmarknaden. Med rörlighet menar hon att flyttkedjorna måste fungera och att det ska vara lätt att byta boende och flytta mellan olika regioner. Vidare anser Maria att hyresrätten är det som är viktigast att få ordning på i Sverige. Maria säger att samhället går mot att bli mer flexibelt och att vi i samband med detta även efterfrågar ett mer "flexibelt boende".

För att definiera uttrycket "flexibelt boende" hänvisar Maria till en rapport skriven 2012 av WSP till Region Skåne; "*Effekter på bostadsbyggandet i Skåne till följd av ESS och MAX IV*". I denna rapport kan man läsa att ett "flexibelt boende" är ett begrepp som ofta förekommer i kvalitativa analyser av vilken typ av bostäder som olika målgrupper önskar sig samt i studier över "framtidens boende". Vidare beskrivs i rapporten att trenden på bostadsmarknaden går mot att vi ska vara mer flexibla och rörliga och detta kan hyresrätten erbjuda. Höga transaktionskostnader och bundet kapital kan vara i vägen för den typen av livsstil och/eller karriär som många efterfrågar idag.⁴⁶

⁴⁶ Region Skåne, "*Effekter på bostadsbyggandet i Skåne till följd av ESS och MAX IV*", 2012, s. 15

Fortsättningsvis beskriver Maria vad hon tror skulle bli effekten av det nya lagförslaget om andrahandsuthyrning. Det beslut man fattat kring uthyrning i andra hand tror Maria inte på sikt kommer att ha så stora effekter som vissa hoppas och andra fruktar. Det man beslutat är ju att hyressättningen ska få ske på andra villkor än idag (att man ska få ta betalt för sina totala kostnader och att man inte ska kunna "överklaga" i efterhand). De som tycker att det är dåligt befarar att andrahandshyrorna kommer att stiga mycket kraftigt – det tror inte Maria eftersom det inte riktigt finns den typen av efterfrågan i tillräckligt hög utsträckning för att så skulle ske. Hon fortsätter med att vissa objekt däremot kan komma att bli dyra, men att det inte kommer att påverka alla typer av andrahandsobjekt. Hon tillägger även att vissa som tycker att det är väldigt bra tror att det kommer att lösa många problem på bostadsmarknaden relativt omedelbart, eftersom de tror att potentialen är mycket stor. Det tror inte Maria. Men det är ändå ett bra beslut tycker hon – framförallt tror hon att det kommer kunna förändra bostadsmarknaden i Sverige på lite längre sikt. Det kan nämligen komma att stimulera byggandet av ägarlägenheter och då bildas en ny delmarknad för hyresboende i Sverige – på samma sätt som i många andra länder. Det tycker Maria är bra. Hon tror att en anledning till att byggandet av ägarlägenheter inte kommit igång är att man inte kunnat hyra ut dem och ta betalt för sina kostnader. Nu kommer man att kunna det och det kan då bli attraktivt för olika intressenter att äga lägenheter för uthyrning tror Maria.

Uthyrning av bostadsrätter helt fritt utan tillstånd från föreningen, som är den egentliga ägaren av bostaden, trodde Maria aldrig skulle gå igenom och det har heller inte så stor betydelse, tror hon (av ovanstående skäl).

Maria förklarar även vad hon anser om de kommunala särkraven och reglerna i BBR. Hon tror att det nya förslaget där man föreslår att de kommunala särkraven i princip ska förbjudas och att det är BBR som ska gälla kan behövas just nu för att få igång mer bostadsbyggande, men att det på sikt kanske inte är ett så bra beslut. Hon tror att BBR i så fall kommer att behöva förändras med ganska täta mellanrum. Vi behöver bygga mer bostäder, men vi behöver också bygga bättre och bättre. Om branschen inte tingas att bli mer effektiv kommer den inte heller att bli det och det är inte så lyckat säger Maria. Hon tillägger att man dock kanske inte behöver skruva upp ambitionsnivån i varje nytt byggprojekt just nu. Slutligen anser Maria att vissa regler i BBR behöver justeras för att inte gälla alla typer av bostäder och man måste kunna göra fler undantag. Här måste systemet bli mer flexibelt, men ändå långsiktigt hållbart (framför allt så att byggarna vet vad som gäller). Det är en svår ekvation!

Intervju 2: Emma Olofsson och Karl Martell, projektledare, Ikano bostad:

Emma Olofsson arbetar som projektledare på Ikano bostad i Lund och har svarat på frågor om hur olika lagar, regler och krav sätter hinder för att bygga nya bostäder. Emma arbetar främst med bostadsrätter och har därför tagit hjälp av sin kollega Karl Martell i frågor rörande hyresrätter.

Angående bruksvärdessystemet anser Karl att systematiseringen med en mer marknadsanpassad hyressättning, gör att kvaliteter som finns i nyproducerade bostäder beaktas i hyressättningen på ett annat sätt än tidigare. Han anser att vissa regioner så som Malmö och Göteborg ligger länge fram i systematiserad hyressättning. Han nämner även de så kallade presumtionshyrorna vilka går att återropa vid nyproduktion av hyresrätter. Regeln gör att lägenheterna undantas från bruksvärdessystemet under 10 år. Dock säger han att regeln sällan återropas utan parterna vill oftast nå en överenskommelse som ligger inom den normala förhandlingsordningen. Han fortsätter med att i vissa fall när bruksvärdesprincipen tillämpas blir hyran mindre än vad en ”marknadshyra” skulle varit, framförallt i attraktiva lägen. Då riskeras lönsamheten och därmed projektet, vilket kan hämma nyproduktionen av hyresrätter.

En friare och mer förutsägbar hyressättning skulle göra det attraktivare att bygga hyresrätter. Han tycker dock att det finns andra regler som också bör ses över bl.a. ränte- och skatteregler (jämfört med övriga upplåtelseformer) för att få upplåtelseformen attraktivare.

Angående bolånetaket tycker Emma att man ganska tydligt märker att försäljningen av framförallt nyproducerade bostadsrätter har påverkats i negativ riktning. Kravet på en högre kapitalinsats gör att färre har råd. Bankerna vill ofta också att man ska sälja sitt befintliga boende innan man köper nytt vilket gör marknaden trögare.

Emma anser att olika myndighetskrav och regler som är styrande vid bostadsbyggande kan vara problematiska. Exempel hon ger är regler om tillgänglighet, miljö och buller. Hon beskriver att många av reglerna är bra men det kan bli problem när det är motstridiga uppgifter och det kan dessutom vara olika krav i olika kommuner. Långa ledtider för detaljplaner och bygglov nämner hon också som en faktor som påverkar bostadsbyggandet.

Intervju 3: Ola Magnusson, projektledare, PEAB Bostad:

Ola Magnusson som är projektledare på PEAB bostad beskriver några hinder som han tycker skapar svårigheter att bygga nya bostäder.

Han anser att bruksvärdesprincipen i Malmö - den så kallade "Malmömodellen" - är relativt bra och att man i stort sett kan ta ut marknadsanpassade hyror genom denna modell. Han tycker alltså inte att bruksvärdesprincipen sätter särskilt stora hinder för att bygga hyresrätter just i Malmö i alla fall.

Det stora problemet på hyresmarknaden anser han snarare är att lyckas bygga bostäder till de som efterfrågar ett billigare boende. Eftersom byggkostnaden är mycket hög skulle man behöva skapa möjligheter för att bygga effektivare. Ola tycker att det skulle vara önskvärt att kunna bygga mindre bostäder till ett lägre pris. Ola beskriver att olika myndighetskrav/kommunala särkrav hindrar möjligheterna att bygga små bostäder till ett lågt pris. Givetvis är det bra med gemensamma regler och krav kring byggnaders utformning, men i vissa fall anser han att man kan diskutera om nivån på dem är rimlig. Dessutom tycker han

att man borde hitta en gemensam nivå i alla kommuner istället för att arbeta med kommunala särkrav.

Lägsta möjliga pris blir dyrt och man måste ju ta ut ett pris eller en hyra som motsvarar detta. Ola påpekar även att det inte bara måste vara studenter som efterfrågar ett mindre boende utan är säker på att det finns en efterfrågan för denna typ av boenden även hos andra grupper.

Intervju 4: Erik Herder, Projektansvarig Lomma hamn, CA Fastigheter:

Erik Herder jobbar på CA Fastigheter i Lomma. CA Fastigheter är ett företag som bedriver fastighetsförvaltning och byggnation av bostadsfastigheter. Erik beskriver vad han tycker är de största hindren för CA Fastigheters bostadsbyggande.

I Lomma, där Erik jobbar, ligger fokus på nybyggnation av bostäder, främst villor och bostadsrätter. Enligt Erik har CA Fastigheter specialiserat sig på att bygga villor och bostadsrätter eftersom det är ekonomiskt sett lönsammare än att bygga hyresrätter. Detta på grund av bruksvärdesprincipen. Det blir extra påtagligt på ett ställe som Lomma där man i regel kan sälja bostäderna till ett högt pris. Dock nämner Erik att det i sämre ekonomiska tider skulle kunna tänkas vara ett bra alternativ att även bygga hyresrätter, men som bruksvärdeshyran ser ut idag blir det svårt att få lönsamhet i dessa projekt då marken och byggkostnaderna är så höga.

För CA Fastigheter som bygger mycket bostadsrätter och villor i bra lägen, ofta till ganska höga priser, kan man tänka sig att bolånetaket skulle kunna hindra förutsättningar för potentiella köpare att köpa en bostad och därmed hämma bostadsbyggandet. Erik anser personligen att bolånetaket är en sund idé och att bankerna ändå inte borde låna ut pengar hur som helst. Erik ser inga tydliga tecken på att bolånetaket påverkat CA Fastigheters direkta försäljning i Lomma negativt. De kunder som CA Fastigheter träffar upplever sällan bolånetaket som ett problem. Erik ser dock risken med att bolånetaket fått konsekvenser nedåt i försäljningsleden och på så sätt indirekt påverkar marknaden även för CA Fastigheters produkter i Lomma.

Ett annat problem som Erik tycker hindrar bostadsbyggare att bygga bostäder är kraven som ställs i BBR. Speciellt nämner han reglerna om "tillgänglighet". Han berättar att CA Fastigheter haft problem och inte kunnat utforma sina bostäder som de önskat då man t.ex. måste bygga ett tillräckligt stort badrum för att få in en rullstol och rullstols-anpassade utfarter till balkonger och terrasser. Detta gör att det blir dyrare att bygga vilket också drabbar marknaden och priset på bostaden menar Erik.

Intervju 5: Lars Brossing, Midroc bostad:

Lars Brossing från Midroc bostad svarat generellt på frågan kring det som han främst tycker hindrar/fördyrar nyproduktionen av bostäder.

Kommunens krav/önskan på att ha erkända arkitekter, med påtagligt fördyrande kostnader för byggherren/exploatören nämner han till en början. Han berättar att många av de mer välkända

arkitekterna kan uppfylla kommunens krav på det exteriöra utseendet av en byggnad, som tyvärr allt för ofta både är mer byggnadstekniskt komplicerat och sämre långsiktigt fungerande vilket för både byggherre och fastighetsägare ger påtagliga merkostnader. Tyvärr har många av dessa välkända arkitekter problem med kundanpassad planlösning som åter ger problem både i projekterings-, bygg- och förvaltningsfasen fortsätter han.

Lars anser även att myndighetskraven i form av tillgänglighetskrav eller av kommunen egna föreskrivna särkrav som går utöver BBR, som exempelvis för Malmö/Lund; Miljöbyggprogram syd, bidrar starkt till fördyrningar och möjligheten till exempelvis enklare och mindre bostäder.

Något annat som enligt Lars påverkar förutsättningarna för byggherrarna att bygga bostäder är hanteringen i de enskilda kommunernas förvaltningar, där man redan i en detaljplan kan lägga fast krav som är svårt att tillgodose mot marknaden. Han nämner särskilt den enskilda hantering vid bygglovsprövning där handläggare ställer krav på minsta detaljnivå samt att det ofta råder oenighet mellan enskild handläggare och dennes överordnade chefer inom samma organisation som resulterar i att byggherren får löpande låta rita om och förändra handlingar. Vidare råder sällan enighet mellan olika förvaltningar i kommunen vid bygglovsprövningen där den enskilde handläggaren inom respektive förvaltning enbart ser till sitt eget enligt Lars.

Fortsättningsvis anser Lars att inom kommunens markexploatering eller fastighetskontor har man allt för ofta en icke marknadsanpassad prisbild på sin tomtmark. Han fortsätter med att markförvärvet det sista året har haft den högsta prisutvecklingen inom den totala produktionskostnaden.

Lars tror att bolånetaket har betydelse för främst förstagångsköparen av bostadsrätt eller äganderätt. För övriga är det största hindret att bankerna i högre grad kräver att gamla bostaden skall vara såld före belåning görs för ny bostad enligt Lars.

Intervju 6: Josephine Nellerup, Planchef, Malmö stad:

Josephine Nellerup är planchef i Malmö stad och har beskrivit faktorer som hon anser skapar svårigheter för byggherrar att bygga bostäder.

I frågan om hur man ska kunna möjliggöra att bygga fler billiga bostäder tycker Josephine att flyttkedjor är viktigt. Hon säger att om man kan få fler som har en befintlig bostad att vilja göra bostadskarriär kan det frigöras fler befintliga billigare boenden till de nyinkomna på bostadsmarknaden. Det är viktigt eftersom det är svårt att skapa möjligheter för förstagångsboende att klara betalningskraven för nyproduktion.

Josephine tycker att det finns många faktorer som påverkar byggherrarnas chanser att bygga nya bostäder. Hon är tydlig med att byggande är en ekonomisk fråga för byggherrar som man ska ha respekt för.

Det som också måste beaktas är att husen vi bygger ska stå i hundra år och att kommande generationer ska tycka att vi gjorde kloka beslut och skapade stor samhällsnytta och god livsmiljö för kommande generationer fortsätter Josephine. Vidare jämför hon annars risk för nya miljonprogramsområden - om vi släpper stadens och landets krav på byggandet för långt så finns risk för allt för vinstoptimerat byggande. Men allt ska ha sin rim och reson, med tanke på klimatproblematiken är energieffektivt byggande med sunda material en viktig fråga för staden samtidigt som detta ska kombineras med ett rationellt byggande.

Vidare säger Josephine att många diskussioner idag handlar om vilka förändringar i lagar, regleringar och myndighetskrav som behövs och här behövs också en översyn, men även att frågan är större. Hur stor ska avansen vara, hur många led ska få del av denna och varför har byggkostnaden ökat så över tid när kraven varit i stort samma under tiden?

Hon jämför med Norge där det säljs miljöhus först då de boende får halva räntekostnaden tillbaka via banken och staten, i Sverige säljer de sämre. Kanske vi också bör diskutera varför vi anser att tillgänglighetskraven är hindrande och varför marknadens krav på lyxiga kök och takhöjder och materialval som fördyrar byggandet är nödvändiga.

Intervju 7: Christian Röder, Samhällsplanerare, Malmö stad:

Christian Röder som är samhällsplanerare i Malmö stad beskriver vilka förutsättningar som bör finnas på bostadsmarknaden samt vad som utgör hinder och svårigheter på marknaden.

Christian anser att det måste finnas ett varierat utbud av bostäder; små och stora lägenheter, hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter, studentbostäder osv. Dock påpekar han att vissa typer av boenden kanske inte behöver finnas i alla städer. Han tror det är viktigt att man tänker regionalt och utnyttjar de olika kommunernas möjligheter för att komplettera varandra, något som borde vara förhållandevis enkelt i t ex Skåne som är ganska litet med korta avstånd och många invånare.

Ur ett Malmöperspektiv tror Christian att ekonomin är ett av de stora hindren för byggherrarna att bygga bostäder, inte minst vad gäller bostadsrätter och äganderätter. De presumtiva köparna har en osäker ekonomi och har även svårt att få lån. Hur man än försöker bygga "billigt" så är allt nybyggt ganska dyrt och det kanske inte finns tillräckligt med köpare som har råd och mod att köpa en lägenhet eller ett hus. Som det är idag bygger byggherrarna hellre hyreslägenheter i Malmö då det är lättare att få dem uthyrda fortsätter Christian. Att hyra en lägenhet kan visserligen vara dyrt men hyresgästen behöver inte fastna i ett lån som han/hon kanske inte klarar av att hantera.

Christian anser att det finns en del saker som skulle kunna leda till ett ökat byggande och det är t ex uppluckring av "hisskraven", inte minst vid vindsinredningar. Givetvis är tillgänglighet en viktig fråga men man bör kunna göra avsteg i större grad i befintlig bebyggelse. Likaså diskussionen om hur stora och hur tillgängliga student-/ungdomslägenheter ska vara.

Vidare berättar Christian att Bostadsministern pratar mycket om ”kommunala särkrav” (ofta miljökrav) som ett hinder och fördyring av bostadsbyggandet, t ex använder Malmö och Lund Miljöbyggprogram syd när de säljer mark till byggherrar. Flera byggföretag har också framfört detta fortsätter han. I Christians tycke är detta en något enkelspårig diskussion då t ex höga energikrav på en byggnad leder till låga energikostnader. Här tänker man ofta lite väl kortsiktigt enligt Christian.

Christian anser att det dessutom är det lite komiskt att många byggherrar samtidigt ansluter sig till olika miljöcertifieringssystem såsom LEED, BREAM och Miljöbyggnad som också ställer höga krav och som dessutom kostar pengar att vara anslutna till. Vad som ofta framförs är att man vill kunna bygga samma hus i alla Sveriges kommuner utan att behöva ta hänsyn till ”kommunala särkrav”. I Christians tycke ett något konstigt argument då man ändå måste ta hänsyn till Sveriges olika klimatzoner och platsens möjligheter.

Intervju 8: Ulf Crichton, Exploateringschef, Nacka kommun:

Ulf Crichton som är exploateringschef i Nacka kommun ger mig infallsvinklar från Stockholmsregionen, vilket är mycket intressant. Ulf har alltså svarat ur ett Stockholmsperspektiv på mina frågor om hinder och förutsättningar för bostadsbyggandet.

Ulf inleder med att Stockholm just nu växer med 40 000 personer på år, men det byggs inte tillräckligt för att svara upp mot befolkningsökningen. Han fortsätter med att det är viktigt att det byggs varierat, d v s olika typer av upplåtelser och olika storlekar, men samtidigt så frigörs hyresrätter även om man i huvudsak bygger bostadsrätter. Detta tack vare flyttkedjan.

Ulf berättar att kommunerna idag inte styr exakt vad som byggs, och att de kanske inte ska göra det heller. Detta eftersom marknaden måste kunna bygga det som marknaden kan sälja eller bygga ut. De kommuner som äger mark och som dessutom har ett kommunalt bostadsbolag (t ex Stockholm) kan själva se till att det byggs hyresrätter. Nacka kommun äger inte så mycket mark och kommunen saknar ett kommunalt bostadsbolag. Nacka styr därför inte utvecklingen och byggandet lika tydligt som Stockholm. Ulf berättar att i lågkonjunktur (som nu) väljer ändå många byggföretag att även bygga hyresrätter. I Nacka pågår flera sådana projekt just nu.

Ulf säger fortsättningsvis att flera lagar under senare år har ändrats till bostadsbyggandets nackdel, t ex togs förköpslagen bort, och expropriationslagstiftningen kostar kommunerna mer än tidigare. Han anser att dessa två förändringar verkar hämmande på bostadsbyggandet. Han ger sedan förslag på förändringar som skulle kunna påverka bostadsbyggandet positivt:

- "Staten borde göra en grundlig översyn av riksintressena. Dessa lägger idag en död hand över stora delar av kommunerna. Riksintressena är otydligt formulerade och länsstyrelserna och andra statliga myndigheter använder riksintressena för att lägga in sitt veto mot bostadsplaner"

- "Särintressen i lagstiftningen måste luckras upp, t ex KML, strandskydd, rödlistade arter mm. Dessa lagar sätter effektivt stopp på planer och enskilda statliga tjänstemän hävdar veto med lagstiftningen som stöd. Ofta sker ingen vägning alls av intressen. Ulf har själv sett åtskilliga bostadsplaner gå i stöpet därför att man funnit spår av salamander eller en krukskärva på en åker invid. Strandskyddet hämmar byggandet i attraktiva lägen och nu pågår en utvidgning av strandskyddet i många kommuner, från 100 m till 300 m!"

Ulf tycker även att särkrav i exploateringsavtal är av ondo. Han tycker inte det är bra att byggherrarna möter olika krav i olika kommuner. De statliga kraven borde istället gälla i alla kommuner enligt Ulf. Problemet är att kommunerna ofta vill vara bäst på miljö och tillgänglighet osv. Nu pågår dock en utredning kring detta och Ulf tror att de kommunala särkraven kommer att försvinna.

Ulf anser också att när man bygger små bostäder, t ex studentbostäder borde BBR kraven kunna mildras. Han tror att lägre BBR-krav för sådana bostäder skulle gynna byggandet av studentbostäder och kanske även små hyresrätter.

Intervju 9: Hans de Maré, Senior advisor, Lunds kommun:

Hans de Maré arbetar som Senior advisor på Lunds kommun och har svarat på frågor kring hur man kan öka förutsättningarna för alla att efterfråga en bostad och öka tillgängligheten på bostadsmarknaden. Han har även svarat på frågor kring hur man kan öka utbudet av bostäder.

Hans berättar att man i västra Skåne har en pågående expansion av såväl bostads- som arbetsmarknad. Han fortsätter med att kransorter och grannstäder till Lund enkelt kan erbjuda goda bostadslösningar.

Hans framhåller att tillgänglighet på bostadsmarknaden ofta bokstavligen handlar om just tillgänglighet d v s handikappanpassning. Ju fler handikappanpassade bostäder desto större tillgänglighet för handikappade på arbetsmarknaden, vilket är till godo. Han berättar att Lund sedan många år jobbar med särskilt hårda handikappkrav i byggnader på egen mark och att detta är något som Sveriges bostadsminister Stefan Attefall nu ifrågasätter. Vi får snart se hur den tydliga utvecklingen under senare år av "kommunala särkrav" ska hanteras politiskt och nationellt säger Hans.

Hans fortsätter med att ett ökat bostadsbyggande förstås ökar utbudet av bostäder. Här pågår en debatt mellan två läger - "flyttkedjelägret" och "byggbilligtlägret". Vilket läger som vinner när det gäller att öka tillgängligheten kan diskuteras i oändlighet menar Hans. Gemensamt har lägren att en kraftfull nyproduktion ökar utbudet, tillgodoser efterfrågan – direkt eller indirekt – och ökar då rimligen tillgängligheten. Hyresregleringen och påståendet att hyresrätten är förfördelad som upplåtelseform är här det ständiga trätoämnet.

Hans tillägger att det i expansiva regioner finns ett otvetydigt behov av nya bostäder och att det alltid finns byggherrar som är villiga att tillgodose detta behov. Svängningar i tillgång och efterfrågan speglar i mångt och mycket ett mentalt och pedagogiskt fenomen. I uppgång tar

det tid för konsumenten att vänja sig vid och acceptera stigande bostadspriser (på nyproduktion, inte den egna bostaden!!), i nedgång tar det tid för byggherrarna att acceptera lägre vinst, för kunden att acceptera lägre pris på sitt säljobjekt etcetera. Åren 2000-2010 var det enligt de privata byggherrarna "omöjligt" att bygga hyresrätt (eftersom man tjänade så ohyggligt mycket bättre på överprisade bostadsrätter.....), nu startar den ena byggherren efter den andre förvaltningsbolag för hyresrätter, nu är det "jättesvårt" med bostadsrätter. D v s egentligen finns det inga hinder enligt Hans förutom mentala att bygga nya bostäder i expanderande regioner.

Som slutord nämner Hans att Lunds kommun nyligen hade ett seminarium med sina byggherrar på temat "Hur öka bostadsbyggandet?" – några inspel från Hans sida var att säga vad man vill om riktade statsbidrag men de har ofta visat sig ha god effekt, ett annat var att vänja och anpassa svenska folket vid begreppet bospår och gynna det skattemässigt, ett annat att trimma olika byggherrar så att de snabbare anpassar sig till konjunktur och regelverk t ex genom samverkan.

Intervju 10: Charlotta Thureson, exploateringschef och Maud Enqvist, ansvarig för kommunens projektplan, Huddinge kommun

Charlotta Thureson och Maud Enqvist som jobbar i Huddinge kommun har i samråd med varandra givit mig svar på hur bostadsmarknadens tillgänglighet och nyproduktion kan öka ur ett Stockholm-perspektiv.

De beskriver inledningsvis att ett ökat utbud av hyresrätter underlättar flyttmöjligheterna till de starkare arbetsmarknadsregionerna, vilket är bra. Det kan skapas bl.a. genom att kommunerna använder sin allmännyttas för ökat byggande. De förslag som väckts om ökade möjligheter till andrahandsuthyrning skulle också kunna underlätta (oklart i vilken omfattning).

De fortsätter med att en aktivare bostadsförmedling kan vara ett annat sätt att öka tillgängligheten till bostadsmarknaden, dvs. förmedling även av annat än förstahandskontrakt (finns visserligen många bostäder mm på nätet men då finns ju ingen "prövning" av hyresgästen gjord).

Charlotta och Maud berättar att hindret att bygga fler bostäder i första hand handlar om att efterfrågan inte är tillräckligt stark för de prisnivåer som är aktuella i nyproduktionen. En marknadsstyrd bostadsmarknad kommer aldrig att möta behoven så att någon balans uppnås (dvs. det byggs bara i perioder av uppåtgående priser). Vidare nämner de att olika kommuner ställer olika krav avseende t ex krav på energiförbrukning och miljöanpassat byggande liksom gestaltning vilket gör det svårt för byggherrarna att effektivisera sin produktion.

Intervju 11: Anders Siversson, stadsbyggnadschef, Kristianstads kommun:

Anders Siversson som är stadsbyggnadschef i Kristianstads kommun och har svarat på frågor kring hur man kan öka förutsättningarna för folk att efterfråga en bostad och vilka som är de största hindren för byggherrar att bygga bostäder.

Han inleder med att det är viktigt att underlätta pendling mellan arbete, boende, service och upplevelser. Speciellt i kransorter som kanske inte kan erbjuda ett så stort utbud på arbetsmarknaden, men ofta ett gott bostadsutbud. Månadskort med ett pris för hela regionen oavsett var man bor och till vilken ort man pendlar tycker Anders skulle vara bra. Generellt sätt säger han att man helt enkelt bör bygga där det är attraktivt att bo och där tillgängligheten till arbete, service och kollektivtrafik är god.

Anders anser att de största hindren för byggherrarna att bygga bostäder är ekonomiska hinder. Han beskriver att det är svårt att på kort sikt få avkastning för nyproduktion av hyresrätter om hyresnivåerna ska vara rimliga i ett marknadsperspektiv.

Intervju 12: Susanna Hansson, Lunds kommun och Inger Sellers, Samhällsplanerare Region Skåne:

Susanna Hansson från Lunds kommun jobbar som projektledare och Inger Sellers från Region Skåne arbetar som samhällsplanerare. Susanna arbetar med samverkningsfrågor mellan kommunen och universitetet med inriktning på bostäder samt i ett regionalt projekt gällande utveckling av Brunnsköldskvarnen.

Region Skåne, som Inger jobbar för, har ett ansvar för utvecklingen av näringsliv, kommunikationer, kultur och samarbete med andra regioner i och utanför Sverige. Region Skånes roll är dels att verka som koordinator, inspiratör och samlande kraft för Skånes 33 kommuner, myndigheter, näringsliv, universitet och högskolor samt organisationer och individer.

Inger berättar att just bostadsfrågan är mycket viktig för Region Skåne just nu och att man jobbar mycket med denna fråga.

Fortsättningsvis beskriver Inger och Susanna Skånes så kallade flerkärnighet och hur man kan ta vara på alla kommuners olika kvalitéer. Vissa kommuner har ett större utbud av bostäder och ett mindre utbud av arbetstillfällen och på andra håll är det tvärt om. Både Inger och Susanna säger att Skånes flerkärnighet är en stor kvalitet i regionen som man bör ta vara på. Inger tycker även att kommunerna i Skåne idag kan ha lite problem att komma överens och enas i vissa frågor och att detta är till deras nackdel.

Susanna svarar även på ett par kompletterade frågor kring bostadsmarknaden. Hon har valt att svara utifrån sina egna åsikter vilket kanske inte överenskommer med Lunds kommuns ställningstaganden i frågorna.

I frågan om möjligheter att hyra ut sin bostad i andrahand tror Susanna att det förslagna lagförslaget (som inte gick igenom) om att man skulle kunna hyra ut sin bostad utan bostadsrättsföreningens godkännande skulle möjliggöra för fler att hyra ut sin bostadsrätt. Dock förstår hon att mindre bostadsrättsföreningar är skeptiska för det är svårt för dem att få en kontinuitet och engagemang i föreningen om många bostäder är uthyrda i andra hand.

Susanna tror inte att detta förslag löser bostadsbristen, det bör vara en relativt liten andel lägenheter som frigörs på detta sätt. Den andra delen av förslaget som gäller hyresnivåerna för uthyrning av bostadsrätter (den del av förslaget som gick igenom) ställer sig Susanna skeptisk till. Det är endast i storstäderna med stor bostadsbrist där det kommer att gå att hyra ut sin bostadsrätt till hyror som inte är anpassade till marknadshyror utan med högre nivåerna berättar Susanna. De som tvingas hyra i 2:a hand är ofta inte de kapitalstarka och nu kommer de att få ännu dyrare hyror vilket inte gynnar någon mer än de som hyr ut och kan tjäna pengar på det. Hon tror heller inte att det kommer att frigöra särskilt många bostäder utan främst hjälpa bostadsrättsinnehavarna att betala sina räntekostnader. Susanna ställer sig även skeptisk till att inte hela förslaget gick igenom utan endast delen med hyror.

Kring reglerna i BBR berättar Susanna att det finns en anledning till Boverkets regler; de ska ha en helhetssyn och inte styras av sär/kommersiella intressen. Hon fortsätter med att BBR-reglerna hjälper till att se till att bostäderna har en mycket hög standard i Sverige vilket är av godo. Men hög standard kostar pengar och Susanna anser att flexibiliteten saknas i systemet. Det känns som att Boverket inte har intresse av att hitta lösningar på att få till billiga bostäder och här skulle de behöva tänka om anser Susanna. Boverket är inte så öppna för nya och kreativa idéer, de idéerna gör ofta att man får rucka på vissa regler (exempelvis experimentbostäderna i Lund). Susanna tror att bostadsmarknaden i Sverige skulle tjäna på att nya idéer släpps fram och då måste Boverket medverka till detta och de gör de inte idag. Dock påpekar hon att det hon anser att det största problemet med dyra bostäder ligger hos strukturen och kulturen hos byggbranschen i Sverige och här skulle Sverige kunna lära av exempelvis Tyskland. Susanna berättar även att en annan bidragande orsak till att det inte byggs är det finansiella läget både för byggare och köpare.

Angående de kommunala särkraven berättar Susanna att för att få ner byggpriserna så krävs det serieproduktion av bostäder och då måste producenterna kunna skapa bostäder för hela Sverige. Hon tror det skulle vara av godo att skippa de kommunala särkraven. Särkraven medför även mycket administration för byggarna som även det kostar pengar. Dock påpekar Susanna att många byggföretag sätter högre särkrav på sina produkter än det som regleras i de kommunala särkraven så byggarna sätter högre krav än kommunerna. Skanska har insett att det går att tjäna pengar på att bygga energisnåla hus exempelvis.

Intervju 13: Hanna Björklund och Annika Reischmann, samordnare bostadsförsörjning, Malmö Stad:

Hanna Björklund och Annika Reischmann arbetar båda som planeringssekreterare i Malmö Stad. Annika är ansvarig för statistiken och Hanna för samordningen av arbetet med bostadsförsörjningen. Hanna och Annika berättar hur de i Malmö stad arbetar med bostadsfrågan.

Hanna och Annika berättar att de jobbar mycket mot "Lagen om bostadsförsörjning" och bostadspolitiska målsättningar. Det finns många olika delar att ta hänsyn till i bostadsförsörjningen berättar Hanna. Mycket handlar om sociala aspekter i frågan om att alla

ska ha rätt till ett acceptabelt boende. En annan sammanhängande del är även att det ska byggas tillräckligt många bostäder.

Hanna beskriver att det är mycket viktigt att kommunen levererar tillräckligt med planer för att bygga bostäder. Detta eftersom kommunen inte får bli en bromskloss för ett ökat byggande. Ett ökat bostadsbyggande behövs i Malmö försätter hon och tillägger att det för tillfället är planmässigt enkelt att bygga i Malmö. Det som snarare sätter stopp för byggandet av nya bostäder i Malmö är ekonomiska skäl. Annika tillägger att det är möjligheter att finansiera sina projekt som är det stora problemet för byggherrar för tillfället. Det är höga krav på att de ska ha sålt ett visst antal bostäder innan de kan få lån av banken och på så vis får likvida medel att börja bygga.

Ekonomiska förutsättningar är alltså det största hindret för byggherrar att bygga bostäder i Malmö idag. Hanna beskriver också att Malmös befolkningssammansättning utgör ett problem i frågan. Det finns ett stort behov av nya bostäder i Malmö, men det är inte lika många som kan efterfråga en bostad. Det är viktigt att skilja på behov och efterfrågan säger Hanna. Med andra ord är det många som behöver en bostad, men inte har de ekonomiska förutsättningarna att skaffa sig en bostad. Detta problem är speciellt stort bland unga och invandrare.

Reglerna i BBR tar Hanna också upp. Hon tycker att det är en mycket svår, men intressant fråga. Annika håller med och anser att det alltid är bra att ifrågasätta olika regler. Även de kommunala särkraven diskuteras. Hanna och Annika berättar att man i Malmö och Lund har skapat ett speciellt miljöprogram, "Miljöbyggprogram syd", för att man vill ligga i framkant i hållbarhetsfrågor. De anser att de nationella kraven inte är tillräckliga och att dessa tilläggskrav inom hållbarhet är nödvändigt. Det är viktigt att man tänker långsiktigt då man bygger och det har de som kommun ett ansvar för att man gör avslutar de.

7. Analys

I analysen har jag undersökt hur olika lagar, regler och krav påverkar möjligheten för konsumenterna på bostadsmarknaden att efterfråga en bostad. Lagar, regler och kravs påverkan för möjligheterna att bygga nya bostäder har även utretts. Slutligen har förslag tagits fram på hur man skulle kunna ändra på lagar, regler och krav för att öka förutsättningarna för en bostadsmarknad där utbudet möter efterfrågan.

Den insamlade datan i form av litteratur, rapporter, artiklar och intervjuresultat analyserades noggrant och valdes ut med hänsyn till avgränsningar och relevans. En samlad bedömning ligger till grund för den slutliga analysen.

7.1 Vilka lagar och regler på den Svenska bostadsmarknaden hindrar konsumenter från att efterfråga ett boende?

Höga finansieringskrav, i form av bland annat bolånetaket, i kombination med höga bostadspriser skapar svårigheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Stora regionala prisskillnader i Sverige gör det även svårt att flytta från en ägd bostad till en annan mellan olika regioner. Dessa faktorer skapar en orörlighet på bostadsmarknaden och gör att det är svårt för konsumenter att efterfråga och byta bostad.

Utformning av skatt och realisationsvinst påverkar också bostadsmarknaden mycket i Sverige. Exempelvis kan äldre låsas in i stora bostadsrätter eller enfamiljshus för att undvika skatt på realisationsvinst som utlöses då de flyttar till en mindre bostad. De blir kanske "tvungna" att stanna i sin befintliga bostad trots att en annan bostad skulle passa dem bättre. Samtidigt finns det många yngre barnfamiljer som efterfrågar de äldres hus och inte kan få tillgång till dem eftersom de äldre inte flyttar ut. Detta skapar en orörlighet på bostadsmarknaden och problem i flyttkedjan.

Hyresrätten är tänkt att möjliggöra ett boendialternativ för dem som inte kan eller vill köpa sin bostad. Hyresrätten är förenad med lägre transaktionskostnader jämfört med en ägd bostad vid flytt och ökar därmed möjligheten till rörlighet på bostadsmarknaden. Hyresrätten är en boendeform som ofta attraherar unga och nya på arbetsmarknaden vilka utgör en stor del av en regions tillväxt. Unga har även sämre möjligheter att efterfråga ägda bostäder och för dem är en fungerande hyresmarknad extra viktig. Problemet är att det är svårt att hitta en hyresrätt i Sverige, speciellt i tillväxtregionerna. Detta på grund av att det under många år byggts för få hyresrätter. Det låga byggandet av hyresrätter har uppstått av ett antal olika skäl. Ett av de främsta skälen är förmodligen att hyressättningen för bostäder i Sverige länge varit reglerad i och med bruksvärdessystemet.

Som tidigare nämndes är en stor anledning till att det är svårt att köpa en ägd bostad höga bostadspriser, vilket gör att det blir svårt att skaffa den insats som krävs för att köpa en bostad. Även den summa man måste betala varje månad blir hög, då belåningsgraden och därmed räntekostnaderna för bostaden blir hög. Problemet att inte kunna betala för sin bostad

varje månad finns även på hyresmarknaden. Detta är bland annat kopplat till höga byggkostnader för nya bostäder, vilket i sin tur gör att de nya bostäderna som byggs, både ägda bostäder och hyresrätter, blir mycket dyra att köpa eller hyra (det är idag tillåtet att ta ut relativt höga hyror på nyproducerade hyresrätter, trots att bruksvärdessystemet fortfarande finns).

7.2 Hur skulle ändringar i regler och lagar kunna göra det enklare för konsumenter att efterfråga ett boende?

I detta arbete har det konstaterats att regler som bolånetaket i kombination med höga priser på bostäder gör det svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarken. Kanske skulle det bli enklare för konsumenterna att efterfråga ett boende om det inte fanns något bolånetak?

Det är dock tveksamt om det skulle ge någon bra effekt. Ofta finns det betydligt fler anledningar till att man inte är villig, har möjlighet eller bör köpa en bostad än bolånetaket och ett borttagande skulle riskera en osund kreditmarknad, vilket kan skapa andra stora negativa samhällsekonomiska effekter.

I min intervjustudie ansåg flera av byggherrarna, vilka skulle kunna vara negativa till bolånetaket, att bolånetaket var en sund ide, trots att det kunde hindra exempelvis förstagångsköpare. Det verkade som byggherrarna inte ville sälja bostäder till de som egentligen inte hade råd att köpa en bostad. Bankerna lär ju ännu mindre gärna vilja låna ut pengar till dem som ”egentligen” inte har råd med en bostad och kanske inte har förmågan att betala tillbaka sina lånade pengar. Troligtvis skulle bankerna ändå vilja ställa höga krav på sina låntagare. Ett borttagande eller en ändring av bolånetaket tror jag därför inte skulle få en så stor effekt och skulle nog inte göra det särskilt mycket enklare att efterfråga en ägd bostad.

Skatter vid fastighetstransaktioner kan utgöra ett hinder för att kunna efterfråga ett boende som passar ens livssituation. Framst eftersom det hindrar möjligheten att flytta från en ägd bostad. Önskvärt för bostadsmarknaden vore att minska den totala skattesatsen vid fastighetstransaktioner för att öka möjligheterna för konsumenter att byta bostad och på så vis även öka rörligheten på bostadsmarknaden. Detta skulle också kunna leda till bättre fungerande flyttkedjor. Det är viktigt att man skapar förutsättningar för låginkomsthushåll, medelinkomsthushåll och höginkomsthushåll att röra på sig. På samma sätt skulle man kunna tillämpa modellen om flyttkedjan på exempelvis åldersgrupper. Vi måste skapa förutsättningar för den yngre befolkningsgruppen, medelåldersbefolkningen och den äldre befolkningsgruppen att flytta då deras boende inte längre är anpassat till deras livssituation för att frigöra bostäder till nästa generation.

Staten bör göra vidare utredningar kring hur skatter vid fastighetstransaktioner påverkar bostadsmarknaden. Rimligen skulle detta kunna skapa bättre flyttkedjor och en bättre rörlighet på marknaden. Det skulle även kunna skapa ett utbud på bostadsmarknaden som är bättre anpassat till efterfrågan. I och med detta skulle man kunna utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre samtidigt som man skulle kunna skapa bättre möjligheter att bygga

nya bostäder. På detta vis skulle äldre och billigare lägenheter kunna frigöras till de nya på bostadsmarknaden, vilka ofta inte har så stora betalningsmöjligheter. Samtidigt skulle de som haft en bostad under en längre tid lättare kunna byta bostad och skaffa sig en bostad som är anpassad till deras livssituation.

Ett stort problem på bostadsmarknaden är att det är mycket dyrt att bygga nya bostäder, vilket även gör att de nya bostäder man bygger måste säljas till höga priser eller hyras ut till höga hyror. Priser eller hyror som många konsumenterna på bostadsmarknaden inte har råd att betala. Bättre flytt-kedjor skulle kunna utgöra en del av lösningen. Att försöka bygga billigare och yteffektiva bostäder en annan.

Briser i utbudet av hyresrätter har också i arbetet noterats som ett hinder för konsumenterna att efterfråga ett boende då detta är en upplåtelseform som många efterfrågar och det råder en brist på många orter i Sverige. Detta problem behandlas vidare i 7.5.

7.3 Vilka lagar och regler hindrar byggherrar från att bygga bostäder?

Det finns många olika saker som påverkar byggherrarnas möjligheter att bygga bostäder i Sverige. I Boverkets senaste lägesrapport redovisas en figur (figur 7) vilken säger att höga produktionskostnader är det största hindret. Även brist på detaljplanerad mark, svårigheter att få lån, överklagande av detaljplaner och bristande planredskap utgör stora hinder för ett ökat bostadsbyggande. Ett stort ”hinder” för bostadsbyggarna handlar om att slutkunden, alltså konsumenterna på bostadsmarknaden, har svårt att efterfråga dyra bostäder.

Det största hindret på nyproduktionsmarknaden av bostäder är alltså höga byggkostnader. Problemet med de höga byggkostnaderna drabbar även slutkunden, alltså konsumenterna. Konsumenterna har ofta på grund av höga bostadskostnader inte råd att betala för bostaden. På så vis slår de höga kostnaderna tillbaka på byggherren som inte kan få sina bostäder sålda eller uthyrda. Det finns lagar, regler och krav som fördyrar byggerna, enligt vissa, mer än nödvändigt.

Hårda krav i bland annat BBR gör att många byggherrar inte har möjlighet att bygga bostäder på de vis de önskar. Reglerna fördyrar även många gånger byggandet. Dock har reglerna en positiv effekt i och med att det vi bygger får en säker och bra kvalitet.

Förutom de nationella kraven i BBR kan kommunerna idag själva även ställa högre krav inom vissa områden än de allmänna byggreglerna i BBR genom de så kallade ”Kommunala särkraven”. Det sker exempelvis ofta att kommunerna ställer mycket höga krav på energihushållningen i nybyggda byggnader. Dock har nyligen en utredning gjorts där man föreslår att de kommunala särkraven ska slopas.

Man kan säga att alla de lagar och regler som nämndes i 7.1 kring vilka lagar och regler som hindrar konsumenterna från att efterfråga ett boende också hindrar bostadsbyggare. Eftersom

byggandet av bostäder är beroende av att slutkunden, alltså konsumenten, har möjlighet att betala och efterfråga de bostäder som byggs.

Reglerna om bolånetaket, skatter vid fastighetstransaktioner och bruksvärdesprincipen kan alltså också anses utgöra hinder för ett ökat bostadsbyggande. För ett ökat bostadsbyggande krävs det en rörlig bostadsmarknad där konsumenterna har möjlighet att köpa eller hyra de bostäder som byggs.

7.4 Bör ändringar av reglerna i BBR och de kommunala särkraven ske för att öka byggherrarnas möjligheter att bygga nya bostäder?

Kostnaderna för att bygga nya bostäder är höga och en stor efterfrågan på billiga bostäder råder i Sverige just nu. Kraven på utformningar av bostäder, genom bland annat BBR och kommunala särkrav kan leda till ett fördyrat och minskat bostadsbyggande. Borde man inte då lätta på kraven i BBR för att kunna skapa förutsättningar för att bygga billigare bostäder? Borde man ha samma regler i hela landet eller bör man kunna ställa ”kommunala särkrav”?

Många av de byggherrar och kommuner som jag har intervjuat har angett byggreglerna i BBR som problem för ett ökat bostadsbyggande. Speciellt då det gäller förutsättningarna för att bygga små och billiga bostäder. Tillgänglighetskraven i BBR är det som främst har påpekats utgöra en fördyrande process. Andra negativa argument kring reglerna i BBR som framförts i mina intervjuer är att flexibilitet saknas i systemet.

De argument i intervjuerna som främst förts för de regler vi har i BBR idag är att de ser till att bostäderna som byggs har en hög standard i Sverige. Att vi behöver bygga mer bostäder i Sverige, men att vi också behöver bygga bättre. Om branschen inte tingas att bli mer effektiv kommer den inte heller att bli det.

De flesta av intervjupersonerna säger dock att det skulle vara av godo att lätta på kraven i BBR för vid byggande, i alla fall då man ska bygga mindre bostäder.

Reglerna i BBR slår hårdast mot är just de små bostäderna och lägenheterna och man skulle kunna ha en annan syn på regelverket i BBR då man ska bygga denna typ av bostäder. Man får ju tänka på vad dessa bostäder ska användas till. Ofta är det till ungdomar eller nyinflyttade som bara ska bo på under en begränsad tid och då kanske inte dessa krav skulle behöva vara så hårda. Billigare yteffektivare och enklare lägenheter skulle kunna skapas genom att lätta på kraven i BBR. Dock måste det finnas begränsningar i hur fritt man kan få tänka som byggherre. Det måste vägas in att det vi bygger idag ska hålla en lång tid framöver och att miljö- och hållbarhetsfrågan är mycket viktig att prioritera.

Nyligen fick Boverket i uppdrag av regeringen att se över det regelverk som påverkar byggandet av student- och ungdomsbostäder. Målet är att skapa ett regelverk som gör det lättare och snabbare att bygga bostäder för unga. Boverket ska redovisa sitt uppdrag senast

den 1 juli 2013. I och med detta hoppas jag att förutsättningarna för att bygga mindre och billigare bostäder förbättras och att systemet blir mer flexibelt.

Kommunala särkrav är också något som kan fördyra bostadsbyggandet. I den utredning som nyligen gjordes till regeringen kring kommunala särkrav drogs slutsatsen att de borde slopas. Utredningens samlade bedömning var att den direkta merkostnaden för uppförande av bostäder i genomsnitt uppgår till 10 till 15 %, vilken till helt övervägande del beror av särkrav vad gäller bostäders energianvändning. I mina intervjuer har både argument för och emot de kommunala särkraven framförts.

De argument som framförts för de kommunala särkraven är främst att de nationella kraven inte är tillräckliga och att det på grund av olika geografiska förutsättningar och klimatzoner i Sverige är nödvändigt med kommunala särkrav. Det har även kommenterats att BBR förmodligen kommer att behöva förändras med ganska täta mellanrum vid ett borttagande av de kommunala särkraven.

Ett argument som har framförts mot de kommunala särkraven är att man för att kunna bygga billigare bostäder måste kunna serie-producera bostäder och att det då krävs samma regler i hela landet.

Generellt sätt var byggherrarna mot de kommunala särkraven och kommunerna hade fler argument för de kommunala särkraven (trots att även vissa kommuner hade argument mot dem). Detta är kanske inte så konstigt då man som kommun ofta vill kunna styra byggandet så mycket som möjligt och man som byggherre vill ha så fria händer som möjligt.

7.5 Bör förutsättningarna på hyresmarknaden ändras?

I Sverige har det länge varit mer lönsamt att bygga bostadsrätter och äganderätter än hyresrätter och detta främst på grund av bruksvärdet som styr hyresnivån. Därför har en mycket stor andel av nyproduktionen av lägenheter under senare år kommit att utgöras av bostadsrätter. Marknadsförutsättningarna på många håll har dessutom varit sådana att hyresvärdar tjänat på att sälja sina hyreshus till bostadsrättsföreningar och omvandlingarna har därför också minskat andelen hyresrätter. Det har alltså bildats ett underskott på hyresrätter. Detta har dock varit i ekonomiskt goda tider. Det finns mycket att läsa om hyresregleringens påverkan på byggandet av hyresrätter i Sverige och ofta pratas det om att detta utgör ett hinder för att bygga hyresrätter det är en stor orsak den brist som finns på hyresrätter idag. Detta tror jag att det finns mycket sanning i, men kanske att förutsättningarna för hyresrätten börjar se bättre ut i Sverige...

Mycket pekar för tillfället på att hyresrätten är ett attraktivare och säkrare kort än bostadsrätten eller äganderätten på grund av den lågkonjunktur vi befinner oss i idag. I mina intervjuer är det många som anfört detta. Hans de Maré som är Senior Adviser i Lunds kommun sa att åren 2000-2010 var det "omöjligt" att bygga hyresrätter, nu startar den ena byggherren efter den andre förvaltningsbolag för hyresrätter, nu är det "jättesvårt" med

bostadsrätter. Även Ulf Crichton, exploateringschef i Nacka kommun, kunde han se att många byggföretag väljer att bygga hyresrätter, speciellt i lågkonjunkturer som nu. Christian Röder, samhällsplanerare Malmö Stad, ansåg att det idag är svårast för byggherrarna att bygga bostadsrätter och äganderätter, i alla fall ur ett malmöperspektiv. Han sa att som det är idag bygger nu byggherrarna hellre hyreslägenheter i Malmö då det är lättare att få dem uthyrda.

Även byggherrarna sa i mina intervjuer att hyresrätten blir mer intressant i ett oroligt konjunkturläge som nu. Det kan vara en säkrare investering att bygga hyresrätter eftersom intäkterna blir mer förutsägbara samt att man är medveten om att behovet av hyresrätter finns.

Bruksvärdesystemets utformning idag verkade alltså inte vara ett så stort problem enligt byggherrarna. Exempelvis ansåg Ola Magnusson på PEAB bostad att bruksvärdesprincipen i Malmö - den så kallade "Malmömodellen" - är relativt bra och att man i stort sätt kan ta ut marknadsanpassade hyror genom denna modell. Han ansåg alltså inte att bruksvärdesprincipen sätter särskilt stora hinder för att bygga hyresrätter just i Malmö i alla fall.

Dock har även argument mot bruksvärdesprincipen framförts av byggherrarna. Exempelvis På grund av att det redan finns undantagsregler för nyproduktion av hyresrätter så ansåg Karl på Ikano bostad En friare och mer förutsägbar hyressättning skulle göra det attraktivare att bygga hyresrätter.

Dock är alltså mycket som tyder på att det, trots bruksvärdeshyran, finns chanser för byggherrarna att bygga hyresrätter. Viktigt att tänka på är dock att det på grund av bruksvärdeshyran fortfarande orsakas problem i det befintliga beståndet, genom att det påverkar flyttkedjorna och därmed rörligheten på marknaden.

Även då man ska hyra ut sin bostadsrätt i andrahand tillämpades innan bruksvärdesprincipen. I slutet av 2012 beslutades det dock att man skulle ta bort bruksvärdeshyrans tillämpning på andrahandsuthyrning på bostadsrätter. Hyresgästen kommer inte kunna överklaga en hyra i efterhand, vilket var tillåtet tidigare. Lagförslaget innehöll även fler delar och tanken med förslaget var att göra det lättare för privatpersoner att hyra ut lägenheter i andrahand. Dock sa inte regeringen ja till förslaget fullt ut. Den del regeringen sa nej till handlade om möjligheten att hyra ut sin bostad i andrahand utan tillåtelse av bostadsrättsföreningen.

Argument från de olika partierna som framfördes i den del man sa nej till var bland annat att det saknas en analys av vilka konsekvenser förslaget skulle få för övriga delar av bostadsmarknaden, att det skulle kunna göra det svårare för mindre föreningar att verka och att det skulle vara en för stor inskränkning i föreningsfriheten och i föreningarnas möjlighet att förvalta sina fastigheter.

De intervjupersoner som har kommenterat den del av förslaget som gick igenom har varit överens om att lagändringen förmodligen inte kommer ge en särskilt stor effekt på

bostadsmarknaden. Dock har vissa argument framförts i intervjuerna kring tänkbara effekter av lagändringen.

Susanna Hansson ställer sig skeptisk till den del av förslaget som gick igenom kring en friare hyressättning. Hon argumenterade detta med att de som tvingas hyra i andrahand är ofta inte de kapitalstarka och nu kommer de att få ännu dyrare hyror vilket inte gynnar någon mer än de som hyr ut och kan tjäna pengar på det. Jag tror personligen inte att vi kommer att se så stora förändringar i hyressättningen och därmed kommer det som Susanna resonerar för kanske inte utgöra något större problem. Priserna kommer ju heller aldrig bli högre än vad marknaden är villiga att betala. Maria Pleiborn sa att en friare hyressättning på andrahandslägenheter skulle kunna komma att stimulera byggandet av ägarlägenheter och att det då skulle kunna bildas en ny delmarknad för hyresboende i Sverige – på samma sätt som i många andra länder, vilket skulle kunna vara bra för bostadsmarknaden.

8. Slutsatser och diskussion

I detta kapitel görs en sammanfattning av de slutsatser som dragits i arbetet. Även egna reflektioner tas upp. Vilket följs upp av förslag på vidare studier som kan göras inom det behandlade området. Syftet med detta arbete är att utreda hur olika lagar och regler kring bostadsmarknaden och byggande påverkar möjligheten att efterfråga en bostad samt möjligheterna att bygga nya bostäder. Även förslag på hur man skulle kunna öka dessa förutsättningar skulle ges.

8.1 Problem och förslag på lösningar på efterfrågesidan

Det största problemet för konsumenter på bostadsmarknaden idag handlar om ekonomiska förutsättningar. Det är svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden på grund av höga kostnader på bostäder i Sverige, speciellt i tillväxtregioner. Bolånetaket kan anses utgöra en extra svårighet för detta problem. Dock är bolånetaket en sund och bra idé att ha kvar och detta är inget som jag föreslår att man bör ta bort för att skapa bättre förutsättningar för konsumenter att efterfråga en bostad.

Skatter på fastighetstransaktioner kan utgöra ett hinder att flytta från en bostad till en annan. Om det finns svårigheter att flytta från en bostad till en annan skapas det problem i flyttkedjan och rörligheten på bostadsmarknaden. Det skulle därför förmodligen vara bra att minska på skatterna vid fastighetstransaktioner. Utredningar kring hur en minskad total skattesats vid fastighetstransaktioner skulle påverka möjligheten att flytta skulle behöva göras. Om ett effektivare skattesystem skulle kunna hittas tror jag att man skulle kunna få en bättre fungerande bostadsmarknad eftersom det skulle kunna skapa bättre flyttkedjor. Bra flyttkedjor och rörlighet anser jag är mycket viktigt för en fungerande bostadsmarknad.

De ovan nämnda problemen är relaterade till att efterfråga en ägd bostad (exempelvis en bostadsrätt). Angående möjligheten att efterfråga en hyresrätt är det främsta hindret att det är svårt att få ett förstahandskontrakt i de mer attraktiva städerna. Dock finns ekonomiska hinder även här. Köpkraften hos de som är intresserade av en hyresrätt är många gånger låg och trots en reglerad hyresmarknad finns det problem i möjligheterna för många människor att efterfråga en hyresrätt till det priset som måste tas ut.

Jag tror alltså att bristen på bostäder i Sverige beror mycket på bristen i köpkraft hos människor och därmed svårigheten att efterfråga en bostad. Detta beror främst på faktorer som inte beror på bostadsmarknaden i sig, utan snarare på låga inkomster och en hög arbetslöshet.

8.2 Problem och förslag på lösningar på utbudssidan

Ett stort problem på bostadsmarknaden idag är att konsumenterna inte har råd att efterfråga de bostäder som byggs. Samtidigt är det dyrt för byggherrar att bygga nya bostäder. På utbudssidan är det alltså viktigt att se över de höga priserna på nybyggnation. De lagar och

regler som påverkar förutsättningarna för att bygga billigare bostäder tror jag främst är utformningskrav i BBR och kommunala särkrav.

I min åsikt vore det bäst att ha samma regler kring bostadsbyggande i hela landet. I alla fall som läget ser ut nu då vi behöver bygga fler bostäder samtidigt som förutsättningarna för att bygga inte är så bra. Dock förstår jag resonemang om att det är bra att kunna ställa olika krav på grund av olika geografiska förutsättningar samt att risken finns för att vi ska behöva ändra på BBR med mer täta mellanrum.

Jag tycker att man borde satsa på att göra ganska stora förändringar i regelverket för utformningen av bostäder. Förutom att de kommunala möjligheterna att ställa särkrav bör tas bort bör även regelverket i BBR bör bli mer flexibelt. Jag tycker även man borde ha olika regler för olika typer av bostäder i BBR. Det smidigaste sättet att lösa det på tror jag skulle vara att man hade olika regler beroende på hur stor bostad man ska bygga. En mindre bostad skulle kunna ha lägre utformningskrav och en större bostad högre krav. Exempelvis i fråga om krav på gemensamma utrymmen. Man skulle även kunna ha en regel där man vid nyproduktion av flerhusbostäder skulle behöva bygga ett visst antal lägenheter med hårdare handikapp krav och lätta på denna typ av krav i resten av lägenheterna. Kravet på hur energieffektiv husen bör vara har tagits upp i arbetet och detta tycker jag är en svårare fråga. Jag tycker att man bör ha samma regler i hela landet på hur energieffektivt man som byggherre ska bygga, men i denna fråga bör man i min åsikt ha samma krav för alla typer av lägenheter.

Jag tror absolut att man behöver bygga mycket nya bostäder i städerna med brist i utbudet. Dock tror jag att rörligheten på bostadsmarknaden är minst lika viktigt. Tidigare i arbetet har det konstaterats att skatter vid fastighetstransaktioner kan hindra rörligheten på marknaden och detta drabbar även utbudet av bostäder. Vi måste se till att det finns bra fungerande flyttkedjor där människor byter bostad anpassat efter sin livssituation. Förutom att minska skatten vid fastighetstransaktioner tror jag det är viktigt att man bygger bostäder anpassade för den äldre befolkningen för att få fungerande flyttkedjor. Det verkar vara denna grupp som främst "fastnar" i sin bostad för länge och på så vis sätter stopp för fungerande flyttkedjor.

8.3 Hur är läget och bör man göra något åt hyresmarknaden i Sverige?

Mycket tyder på en brist på hyresrätter i Sverige idag. Speciellt i stora och attraktiva städer och regioner. Hyresrätten är en boendeform som många är intresserade av och som skapar rörlighet och flexibilitet på bostadsmarknaden. Därför är det viktigt att det finns bra förutsättningar för hyresrätter.

Det har i riksdagen förslagits att man borde öka möjligheterna att hyra ut sin ägda bostad i andrahand, vilket man tror skulle kunna skapa ett "större utbud av hyresrätter". Jag är personligen tveksam till om det lagförslag om andrahandsuthyrning som nyligen behandlats i riksdagen kommer ge så stora effekter. Lagförslaget gick igenom till viss del. Vissa lättnader i att hyra ut sin bostad i andrahand kommer att genomföras, men man måste fortfarande ha ett

godkännande av bostadsrättsföreningen. Det sistnämnda tror jag är bra. Det är viktigt att man har fungerade bostadsrättsföreningar för att upplåtelseformen inte tappa sitt syfte.

Generellt sätt tycker jag inte att man behöver göra något åt hyresmarknaden i Sverige. I alla fall inte just nu. 2011 gjordes en förändring i systemet, man tog då bort kopplingen till allmännyttans hyresreglerande roll som fanns tidigare. Även beslutet kring en friare hyressättning vid andrahandsuthyrning har nyligen genomförts. Jag tycker att man borde ge dessa nya regler ett par år innan vi kan utvärdera hur de nya systemen fungerar. Det verkar ju ändå kunna byggas hyresrätter.

8.4 Vidare studier

Problemen som behandlas i detta arbete är både stora och aktuella samhällsfrågor i Sverige och det finns mycket vidare studier som kan göras. Under rapportens skrivande har det dykt upp en hel del frågor som skulle vara intressanta att utreda vidare.

I det här arbetet har jag behandlat vad regeringen eller staten i stort kan göra åt problemen på bostadsmarknaden genom lagar och regler. Även de enskilda kommunerna och byggherrarna har verktyg de kan använda för att göra insatser och öka förutsättningarna för en bättre bostadsmarknad. Trots att kommunerna och byggherrarna inte direkt kan stifta lagar eller ändra på regelverk, finns det alltså många olika sätt för dem att agera på bostadsmarknaden. Dessa möjligheter skulle vara intressant att utreda vidare. Egentligen är ju lagarna och reglerna till för att just skapa de rätta och bästa förutsättningarna för bland annat dessa parter.

Det skulle vara intressant att undersöka samarbetet mellan kommuner och byggherrar. Allt från rena samverkningsfrågor, exempelvis hur de bestämmer eller kommer överens om var och vad som ska byggas. Man skulle kunna titta på byggherrens möjligheter att påverka i processer som ligger under kommunens ansvar och kommunens möjligheter att påverka de processer som ligger under byggherrens ansvar. Ett konkret exempel skulle kunna vara de olika parternas möjligheter att påverka upplåtelseformen för bostäder eller hur bostäderna som byggs ska utformas. (Det sistnämnda kan bli extra intressant om de kommunala särkraven förändras/tas bort.)

Andra frågor skulle exempelvis kunna vara hur försäljning av mark för byggande av bostäder prissätts och bör prissättas. Även hur kommunen prissätter marken för olika typer av upplåtelseformer vore intressant att undersöka. Exempelvis ansåg Lars Brossing från Midroc att ett av de största hindren för dem på Midroc att bygga nya bostäder var att kommunens markexploatering eller fastighetskontor allt för ofta har en icke marknadsanpassad prisbild på sin tomtmark.

En annan intressant aspekt som vore intressant att utreda vidare är hur man skulle kunna skapa en ökad samverkan mellan olika kommuner och regioner för att få en bättre bostadsmarknad samt hur detta samarbete fungerar idag. Här skulle man även kunna jämföra hur det ser ut på olika ställen i Sverige. I arbetet påpekades det på flera ställen att det i nästan

alla regioner, exempelvis Skåne, finns kommuner med ett större utbud av bostäder, men inte lika mycket arbetstillfällen och andra kommuner som har ett mindre utbud av bostäder, men ett större utbud av arbetstillfällen. Om man ska kunna utnyttja dessa kvalitéer på bästa sätt krävs ett bra samarbete mellan olika kommuner och regioner.

I arbetet konstateras att planprocessen är en av de faktorer som påverkar bostadsbyggandet. Detta utreds dock inte så djupt i arbetet. Dock är det en mycket intressant aspekt och vidare studier kring hur man skulle kunna skapa en effektivare och snabbare planprocess skulle vara intressant att göra. Specifika planrelaterade faktorer som tagits upp i arbetet och ansetts speciellt hämmande för bostadsbyggandet är riksintressena, vilka ansågs otydligt formulerade och ofta läggs som veto mot bostadsplaner av exempelvis länsstyrelsen. Intressant vore att utreda ifall dessa skulle kunna formuleras annorlunda. Även andra särintressen i lagstiftningen skulle kunna ses över. Exempelvis har det i arbetet nämnts att särintressen som ex KML, strandskydd och rödlistade arter bör luckras upp.

9. Källförteckning

9.1 Skriftliga källor

O'Sullivan, A. "*Urban Economics*", McGraw-Hill, Eighth edition, 2012

Hans Lind och Stellan Lundström, "*Bostäder på marknadens villkor*", SNS Förlag, 2007

Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, "*Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*", 11:e upplagan, 2011

Robert Frank, "*Microeconomics and Behavior*", 8:e upplagan, 2010

Statens bostadskreditnämnd (BKN), "*Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*", 12 december 2008

Boverket, "*Bostadsmarknaden 2011-2012 - Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*", 2011

Boverket, "*Regelsamling för byggande, BBR, 2012*", 2011

Region Skåne, "*Effekter på bostadsbyggandet i Skåne till följd av ESS och MAX IV*", 2012

9.2 Elektroniska källor

Finansinspektionen, "*Bolånetak på 85 procent från 1 oktober*",
<http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Bolanetak-pa-85-procent-fran-1-oktober/>,
Publicerad 9 juli 2010

Mäklarstatistik,
<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/laen.aspxLK=1&Typ=Boratter&srt=asc&tab=namn>, senast uppdaterad: 12 oktober 2012

Mäklarstatistik,
<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/laen.aspxLK=1&Typ=Boratter&srt=asc&tab=namn>, senast uppdaterad: 12 oktober 2012

Regeringen,
<http://www.regeringen.se/sb/d/16404>, Socialdepartementet, Publicerad 23 augusti 2012

Regeringen,
<http://www.regeringen.se/sb/d/16404/a/168953>, Socialdepartementet, Publicerad 19 maj 2011, Uppdaterad 23 augusti 2012

Regeringen,

<http://regeringen.se/sb/d/14867/a/181367>, Socialdepartementet, Publicerad 28 november 2011, Uppdaterad 24 augusti 2012

Regeringen,

<http://www.regeringen.se/sb/d/15970/a/205532>, hämtad 14 januari 2013

Boverket,

<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2012/Bostadsmarknaden-2012-2013/>, Hämtad 2 mars 2013

Boverket,

<http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Upplattelseformerboendeformer/>, Hämtad 18 december 2012

Boverket,

<http://www.boverket.se/Planera/Sverigebilder2/Bostadsbyggande-och-produktionskostnader/Vad-hindrar-ett-okat-bostadsbyggande/>, Hämtad 17 december 2012

Hyresnämnden,

http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Bostadsratt_ny/Upplattelse-i-andra-hand/, Hämtad 18 december 2012

Hyresnämnden,

<http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/Bostadsratt/>, Hämtad 18 december 2012

Hyresnämnden,

<http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/>, Hämtad 18 december 2012

9.3 Propositioner och utredningar

Socialdepartementet, SOU 2012:25, Statens offentliga utredningar (SOU), 29 mars 2012

Sveriges riksdag, pressmeddelande "*Civilutskottet säger nej till uthyrning av bostadsrätter utan särskilda skäl*", 4 december 2012

Regeringen, socialdepartementet, "*Uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder*", regeringsbeslut 22 november 2012

Regeringen, kommittédirektiv, "*Översyn av vissa byggfrågor*", dir. 2011:100, 3 november 2011

9.4 Muntliga Interjuver

Maria Pleiborn, Seniorkonsult och Demograf, WSP Analys och Strategi, Fastighet och marknad

Plats: WSP:s kontor i Malmö, Datum: 24/10 2012

Intervjuare: Sara Nilsson

Emma Olofsson, Projektledare, Ikano bostad,

Plats: IKANO:s kontor i Lund, Datum: 6/11 2012

Intervjuare: Sara Nilsson

Ola Magnusson, Projektledare, PEAB bostad

Plats: Peabs kontor i Malmö, Datum: 15/11 2012

Intervjuare: Sara Nilsson

Erik Herder, Projektansvarig Lomma, CA Fastigheter,

Plats: CA Fastigheters kontor i Lomma, Datum: 16/11 2012

Intervjuare: Sara Nilsson

Susanna Hansson, Lunds kommun och Inger Sellers, Samhällsplanerare Region Skåne

Plats: Region Skånes kontor i Malmö, Datum: 22/11 2012

Intervjuare: Sara Nilsson

Hanna Björklund och Annika Reischmann, båda plansekreterare Malmö Stad

Plats: Malmö stadshus, Datum: 7/12 2012

Intervjuare: Sara Nilsson

9.5 Intervjuer via mail och/eller telefon

Joesphine Nellerup, Planchef, Malmö stad

Christian Röder, Samhällsplanerare, Malmö stad

Hans de Mare, Senior adviser, Lunds kommun

Ulf Crichton, Exploateringschef, Nacka kommun

Charlotta Thureson, exploateringschef och Maud Enqvist, ansvarig för kommunens projektplan, Huddinge kommun

Anders Siversson, stadsbyggnadschef, Kristianstads kommun

Lars Brossing, Midroc bostad

Karl Martell, Ikano bostad