

# Från allmännytta till nytta för alla

En samhällsekonomisk analys av  
Lunds Kommuns Fastighets AB

Lars Jonung och Fredrik Kopsch, 6 februari, 2023

Rapport från Lunds kommuns effektiviseringspolitiska råd

För 2022 väljer rådet att publicera två rapporter,  
*Verksamhetslokaler i Lunds kommun* samt  
*Från allmännytta till nytta för alla. En samhällsekonomisk  
analys av Lunds Kommuns Fastighets AB.*

Lars Jonung och Fredrik Kopsch svarar för innehåll och  
rekommendationer i rapporten om allmännyttan.

***Om författarna:***

Lars Jonung, seniorprofessor i nationalekonomi vid Lunds universitet.  
Sakkunnig i prisregleringskommittén 1977–81, medverkan i flera statliga  
utredningar. Författare till en bok om prisregleringens effekter på företag  
samt till artiklar om hyresregleringen och bostadspolitiken. Se  
referenslistan.

Fredrik Kopsch, docent i fastighetsekonomi, LTH, Lunds universitet.  
Sakkunnig i utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion. Författare  
till *En hyresmarknad i kris* och kommande *Allt du behöver veta om  
bostadspolitik*. Forskar om bostadsmarknadens och hyresmarknadens  
funktionssätt. Se referenslistan.

## Innehåll

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bakgrunden. Hyresregleringens långa skugga.....</b> | <b>4</b>  |
| 1.1      | Den nationella bilden.....                             | 5         |
| 1.2      | Den lokala bilden.....                                 | 8         |
| <b>2</b> | <b>Målen för vår utredning .....</b>                   | <b>11</b> |
| <b>3</b> | <b>Medel för att nå våra mål .....</b>                 | <b>12</b> |
| 3.1      | Medel på den nationella nivån.....                     | 13        |
| 3.2      | Medel på den kommunala nivån,.....                     | 18        |
| <b>4</b> | <b>Slutsatser och rekommendationer .....</b>           | <b>25</b> |

# Från allmännytta till nytta för alla

## En samhällsekonomisk analys av Lunds Kommuns Fastighets AB

Lunds kommun äger LKF, Lunds Kommuns Fastighets AB. LKF i sin tur äger och förvaltar ett stort fastighetskapital. Marknadsvärdet uppskattas till omkring 16 000 miljoner kronor för närvarande. En central fråga infinner sig: förvaltas detta kapital på ett effektivt sätt? Ger den nuvarande förvaltningen en gynnsam avkastning åt medborgarna i Lunds kommun? För att finna ett svar på denna fråga har Lunds kommuns effektiviseringspolitiska råd valt att granska LKF. Syftet för rapporten är att analysera LKF ur ett samhällsekonomiskt, inte ur ett företagsekonomiskt, perspektiv.

### 1 Bakgrunden. Hyresregleringens långa skugga<sup>1</sup>

Lunds kommunala fastighetsbolag (LKF) bildades 1947. LKF är ett kommunalt ägt så kallat allmännyttigt bostadsbolag. Det innebär att LKF ska uppfylla de kriterier som den så kallade Allbolagen (Lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag) anger, nämligen:

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.

LKF har totalt cirka 10 000 lägenheter, vilket betyder att fler än 20 000 Lundabor bor i bolagets bostäder. Det gör LKF till det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne och till ett av de 20 största i Sverige.

LKF:s bostadsbestånd motsvarar cirka 40 procent av hyresrätterna i Lunds kommun, vilket gör LKF till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Andra stora aktörer på hyresmarknaden i Lund är AF Bostäder, som enbart tillhandahåller studentbostäder, samt det privata bostadsbolaget Heimstaden och HSB. Totalt finns cirka 65 000 bostäder i Lunds kommun varav nästan 70 procent utgörs av lägenheter i flerbostadshus och specialbostäder. Av

---

<sup>1</sup> Vi vill tacka alla som gett värdefullt stöd vid utarbetandet av denna rapport. Här vill vi nämna Roland Andersson, Ingemar Bengtsson, Andreas Bergh, Benny Carlson, Thomas Ottosson och Bo Sandelin. LKF har hjälpt oss med information. Slutsatserna och rekommendationerna står vi själva för.

dessa är 45 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 25 procent äganderätter.

LKF äger dessutom merparten av kommunens äldreboenden, flera stadsdelscentra som Fäladstorget, Linero torg och Karhögstorg med handel och service samt ett 40-tal kommersiella lokaler i Lunds centrum.

## **1.1 Den nationella bilden**

Kommunala bostadsbolag har tillkommit som ett resultat av den hyresregleringslag som infördes 1942. Under efterkrigstiden, då hyresregleringen behölls, minskade incitamenten till nyproduktion av hyreslägenheter eftersom privata investerare inte kunde förvänta sig få en fullgod avkastning.

Det är viktigt att slå fast att brister och köer är den sedvanliga konsekvensen av en juridiskt bindande reglering som sätter det reglerade priset under marknadspriset. Denna slutsats kan illustreras med otaliga exempel på hur prisregleringar fungerat i Sverige under efterkrigstiden. Prisregleringen på spik gav upphov till spikbrist, på kläder gav klädbrist, på trävaror gav brist på trävaror, på potatis medförde potatisbrist osv.<sup>2</sup> Detta mönster gäller inte bara Sverige i modern tid. Det får stöd av erfarenheten av prisregleringar långt tillbaka i historien.<sup>3</sup>

Prisregleringen på hyresbostäder har på samma sätt gett upphov till bostadsbrist ända sedan den infördes under andra världskriget. Alla prisregleringar som skapar brist ger också upphov till en kö på den ransonerade varan eller tjänsten. Bostadskön i vårt land är följden av hyresregleringen. Idag står omkring en miljon svenskar i olika bostadsköer, enbart i Stockholm stod nära 775 000 personer i kö vid slutet av 2022, enligt Stockholms Bostadsförmedling.

Hyresregleringen har genomgått en rad förändringar under de mer än 80 år som förflutit sedan den infördes. Den har i grunden kvar sitt inslag av reglering av hyror på nivåer och till en struktur som avviker från vad som skulle vara fallet med marknadshyror.<sup>4</sup>

Strukturen är som regel den att de senaste producerade hyresbostäderna, ofta placerade i utkanterna av stadsbebyggelsen, har högre hyror än äldre hyreslägenheter. De sistnämnda är vanligtvis lokaliserade mer centralt. Detta skapar en struktur som klart avviker från vad en marknadsprisbildning skulle ge upphov till. Då skulle centralt placerade –

---

<sup>2</sup> Dessa exempel är hämtade från kapitel 9 i Jonung (1984).

<sup>3</sup> Se här Schuettinger och Butler (1979) som studerar en tidsperiod på hela 4000 år.

<sup>4</sup> Systemet för regleringen av hyror har förändrats under efterkrigstiden. För en översikt se Kopsch (2019a).

och mer attraktiva – lägenheter ha en högre hyra än lägenheter i ytterområdena.

Prisreglering innebär att marknadens centrala uppgift att fördela knappa resurser försvåras och förändras. Köpare och säljare försöker då kringgå regleringen genom olika metoder. Typfallet är svarta marknader. Detta är ett mönster som vi känner väl igen från bostadsmarknaden.

Andrahandskontrakt uppstår med högre hyra än den reglerade.

Innehavare av hyresrätter önskar omvandla sina hyresrätter till bostadsrätter för att komma åt den förmögenhetsmassa som lösgörs när hyresregleringen kan kringgå. Följden har blivit att hyresregleringen fungerar som ett hot mot beståndet av hyreslägenheter. I Stockholm har regleringen exempelvis resulterat i att hyresmarknaden krympt från att utgöra över 90 procent av bostadsbeståndet till dagens 35 procent.<sup>5</sup>

När prisbildningen inte tillåts fungera öppet, skapas incitament för förhandlingar om det reglerade priset. Dessa förhandlingar skiljer sig från normala förhandlingar mellan köpare och säljare på en traditionell marknad. Förhandlingen på en reglerad marknad gäller inte bara priset utan även den lagstiftade regleringen i sig själv och tolkningen av den.

Den svenska bostadspolitiken och hyresmarknaden illustrerar väl denna process. Här har en korporativistisk struktur vuxit fram där hyrorna sätts av organisationer i kollektiva förhandlingar, inte av enskilda hyresgäster och hyresvärdar.<sup>6</sup> Organisationerna har fått sin ställning garanterad genom lagstiftningen. Intresseorganisationer, politiker, administrativa förvaltningar och de så kallade allmännyttiga företagen ingår i detta system.

Ett helt organisationsväsende inom bostadsmarknaden med nära koppling till socialdemokratin har vuxit fram under efterkrigstiden som följd av hyresregleringen.<sup>7</sup> Den omfattar idag bland annat Hyresgästföreningen, HSB, Riksbyggen, Boverket, Bostadsdomstolen och de allmännyttiga

---

<sup>5</sup> Se Kopsch (2019a).

<sup>6</sup> Korporativism, synonymt med korporatism, utmärks av att intresseorganisationer får lagstadgade rättigheter att representera olika grupper i samhället på bekostnad av individens handlingsutrymme. I modern tid har de korporativa idéerna främst haft ett genomslag i styrelseskicket för de fascistiska diktaturerna under 1930-talet. Se till exempel Tingsten (1936). Även i demokratier som Sverige och Österrike finns betydande inslag av korporativism, främst på arbetsmarknaden.

<sup>7</sup> Denna "rörelsekoalition" beskrivs närmare av bland andra Meyerson m fl (1990, s. 107–120).

företagen. De sistnämnda är organiserade i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). LKF är alltså en del i detta komplex.<sup>8</sup>

Här har en korporativistisk kultur vuxit fram där de organisationer som företräder olika intressen förhandlar fram spelreglerna sinsemellan och tillsammans med ansvariga politiker. Dessa organisationer får som mål att befästa sina maktpositioner när producenter och konsumenter sluter sig samman i karteller för att stärka sin förhandlingsposition i kampen om den reglerade varan eller tjänsten.

Framväxten av Hyresgästföreningens starka position är således ett resultat av hyresregleringen. Genom sin monopolställning "lever" detta särintresse på hyresregleringen. Det söker följaktligen behålla och förstärka regleringssystemet.<sup>9</sup> Vi kommer närmare att se på relationen mellan LKF och Hyresgäströrelsen i vår rapport.

Hur ska LKF analyseras – ett företag som skyddas från konkurrens bakom en mur av korporativa regleringar? Vi vet från ekonomisk teori att öppen konkurrens och fri prisbildning bidrar till effektivitet och minskat inlag av korrupktion. Ett företag eller en verksamhet som skyddas från konkurrens öppnar för så kallad *rent-seeking*, en term som kan översättas som privilegiejakt. Det överskott som skapas i företagets verksamhet kommer att dra till sig andra intressenter än de som är aktiva på en vanlig marknad och därmed leda till en annan fördelning av inkomster och förmögenheter. Privilegiejakt är också nära förenad med korrupktion i olika former.<sup>10</sup> Detta är ett budskap som framförts av forskare i analys av kommunala bolag. I vår granskning diskuterar vi i vilken utsträckning som så är fallet med LKF.<sup>11</sup>

För att motverka hyresregleringens negativa effekter på bostadsproduktionen, blev svaret från staten en omfattande subventionering av bostadsbyggandet, däribland av de kommunala bostadsbolagen som ingår i den så kallade allmännyttan. Kombination av förmånliga lån, kommunal förköpsrätt och hyresförvärvslagen la grunden för dagens svenska bostadsmarknad, där allmännyttiga bostadsbolag nu står för nära 50 procent av bostadshyresmarknaden.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Forskningen om den korporativistiska bostadsmarknaden är begränsad. Meyerson m fl (1990) analyserar bostadspolitiken med ett politiskt-ekonomiskt perspektiv som berör de korporativistiska inlagen. I Sverige har korporativismen på arbetsmarknaden främst debatterats av statsvetare. Se till exempel Rothstein och Bergström (1999).

<sup>9</sup> Se här Appendix 3 som visar Hyresgästföreningens resultaträkning på nationell nivå.

<sup>10</sup> Se Jonung (1988) för en presentation av begreppet privilegiejakt, en översättning av den engelska termen *rent-seeking*.

<sup>11</sup> Se Bergh m fl (2013), Bergh och Erlingsson (2022a) och (2022b).

<sup>12</sup> Se Kopsch (2019a).

En annan statlig reaktion blev att försöka bygga bort bostadsbristen. Miljonprogrammet under 1960-talet var ett utslag av denna tanke. Men programmet misslyckades. Det hävde inte bostadsbristen i centrala delar av våra storstäder. Samtidigt skapade det en rad andra allvarliga obalanser.

Här är det viktigt att betona att bostadsbristen inte kan byggas bort så länge som hyran sätts under marknadspriset, inte ens om hela Sveriges yta skulle täckas av kommunala hyresfastigheter. Så länge som hyra sätts under marknadshyran i attraktiva lägen i storstäderna kommer det alltid finnas en bostadsbrist. Denna analys presenteras närmare i Appendix 1.<sup>13</sup> Detta budskap gäller idag även för LKF och för Lunds kommun.

## **1.2 Den lokala bilden**

LKF är alltså ett resultat av en hyresreglering som tillkom för att möta de problem som skapades under krigsförhållanden. Som påpekats tidigare har LKF ett lägenhetsbestånd på ungefär 10 000 lägenheter vilket gör bolaget till den enskilt största aktören på hyresmarknaden i Lund. Det innebär att ett stort kapital, som ägs av alla Lunds medborgare gemensamt, är bundet i fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet av LKF:s bostadsbestånd uppgår 2022 till uppskattningsvis 16 591 miljoner kronor enligt tabell 1.

Samtidigt har Lunds kommun, som många andra kommuner i Sverige, en bostadsmarknad i obalans. Kötiderna för att få en hyreslägenhet genom LKF är i genomsnitt 10–11 år. Nationellt sett är detta en mycket hög siffra. I exempelvis Göteborg varierar de genomsnittliga kötiderna mellan 5 och 10 år, beroende på område.<sup>14</sup> I Malmö är den genomsnittliga kötiden strax under 3 år.<sup>15</sup>

Internationellt sett är detta extrema siffror. I slutbetänkandet av den statliga Hyresbostadsutredningen finns en jämförelse mellan kötider i en rad europeiska huvudstäder för år 2010. I länder med marknadshyror tog det noll (0) veckor att få en hyreslägenhet. Så var fallet i Oslo, Köpenhamn, Helsingfors, Bryssel och Berlin. I Stockholm med dess hyresreglering var siffran 307 veckor, i innerstaden 11 år, det vill säga 572 veckor. Kötiden för LKF är alltså idag densamma som i Stockholm för tio år sedan. Dessa långa kötider är en slående illustration av en marknad som inte fungerar som en marknad bör göra.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Se också Andersson och Jonung (2023).

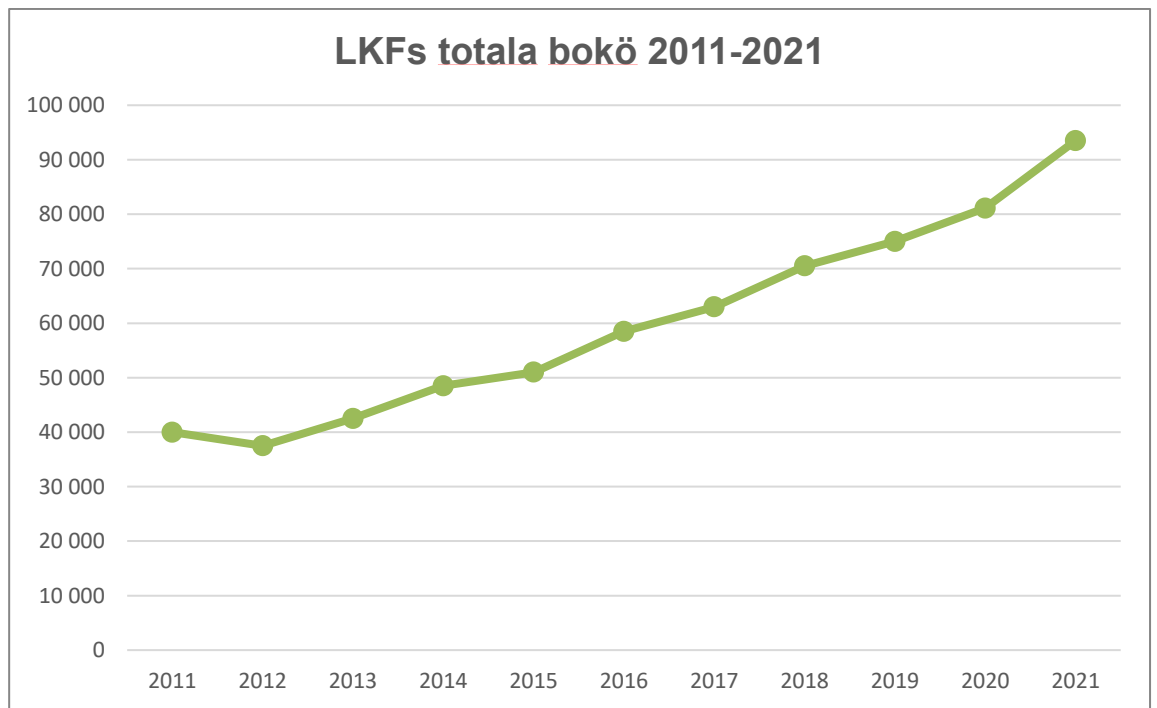
<sup>14</sup> <https://nya.boplats.se/om/statistik>

<sup>15</sup> <https://www.boplatssyd.se/om-boplatssyd>

<sup>16</sup> Se tabell 3.5 i SOU 2012:88.



Obalansen kan också beskrivas med antalet personer i bostadskön hos LKF. Den har varit stadigt växande under de senaste tio åren. Se figur 1. Idag står mer än 90 000 personer i LKF:s kö. Många av dessa är förvisso inte aktiva bostadssökanden. Under de senaste tio åren har kön mer än fördubblats. Detta är ett tecken på att LKF knappast har lyckats med att skapa balans på hyresmarknaden i Lund.



**Figur 1.** Bostadskön hos LKF. Antalet bostadsökande, 2011–2021.  
Källa: LKF

LKF ska drivas, liksom som andra kommunala bostadsbolag sedan 2011, efter affärsmässiga principer. Med det menas att bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav inom ramen för lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag. LKF har följande ekonomiska mål för perioden 2021 till och med 2024:

- Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst 3 procent.
- Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst 3 procent.
- Synlig soliditet ska ligga på minst 18 procent.

Här måste vi betona att marknadsmässiga avkastningskrav inte innebär att bolaget genererar en marknadsmässig utdelning till sin ägare, Lunds kommun, och därmed till Lunds medborgare. Utdelningen från ett kommunalt bostadsbolag är nämligen reglerad i lag som kraftigt beskär det finansiella handlingsutrymmet.

Lunds kommun har rätt att ta ut ett belopp motsvarande statslåneränta plus en procentenhet av tillskjutet kapital. Det tillskjutna kapitalet i LKF uppgår till strax över 90 miljoner kronor. Ytterligare uttag kan medges under vissa förutsättningar. Här har LKF på senare år lämnat en utdelning till kommunen för så kallade bosociala åtgärder. Att utdelningen är begränsad innebär därför att resurser stannar i bolaget. Frågan blir då hur dessa resurser används.

Vi belyser storleken på LKF:s vinster och den utdelning som Lunds kommun erhåller från LKF i tabell 1. Tabellen täcker åren 2017–2021.

| År   | Årets vinst för LKF (1) | Utdelning till Lunds kommun (2) | Utdelning till Lunds kommun för bosociala åtgärder (3) | Marknadsvärdet på LKF:s fastigheter (4) |
|------|-------------------------|---------------------------------|--|---|
| 2017 | 108                     | 1,4                             | 0  | 11 536                                  |
| 2018 | 150                     | 1,3                             | 0  | 13 124                                  |
| 2019 | 152                     | 0,9                             | 30   | 14 429                                  |
| 2020 | 176                     | 0,8                             | 30   | 15 063                                  |
| 2021 | 231                     | 1,0                             | 30   | 16 591                                  |

**Tabell 1.** LKF:s vinst, utdelning från LKF till Lunds kommun samt marknadsvärdet för LKF:s fastigheter, 2017–2021. Miljoner kronor.

Källa: LKF:s års- och hållbarhetsredovisningar.

Kommentar: Utdelning från LKF till Lunds kommun sammanfattas i kolumn (2) och (3). Den traditionella utdelningen i kolumn (2) bestäms av regelverket där utdelningen är knuten till rådande statslåneränta. Kolumn (3) omfattar en särskild utdelning som är kopplad till så kallade bosociala åtgärder.

Kombinationen av krav på marknadsmässig avkastning och förbud mot marknadsmässig utdelning skapar en besynnerlig situation där LKF måste ta ut marknadsmässiga (givet hyresregleringen) hyror men också måste behålla huvuddelen av avkastningen inom bolaget.

Enligt tabell 1 ligger vinsten under senare år kring 200 miljoner kronor per år men enbart kring en miljon kronor tillfaller ägaren Lunds kommun enligt den så kallade huvudregeln för utdelningsbegränsning. Till denna utdelning ska också överföringen för så kallade bosociala åtgärder läggas. Med en lätt överdrift det sägas att frimärskassan på LKF delades ut under åren 2017 och 2018 till LKF:s ägare, det vill säga utdelningen till kommunen var försvinnande liten jämfört med den totala vinsten.

Detta mönster tolkar vi som ett utslag av en klart ineffektiv användning av Lunds kommuns kapital som är bundet i fastighetsvärdet hos LKF. Se

marknadsvärdet i kolumn (4) i tabell 1. Inte nog med det, som vi ska se har LKF betalat mer till Hyresgäströrelsen än till Lunds kommun under vissa år.

Eftersom LKF ska drivas affärsmässigt, och därmed generera vinst, samtidigt som hela vinsten inte får delas ut till ägaren måste frågor kring bolagets effektivitet ställas. Hur används LKF:s resurser? Var hamnar pengarna? Används kapitalet för att skapa långsiktig tillväxt och värde för ägarna, det vill säga för kommunens invånare? Eller ger upplägget fel förutsättningar för ett effektivt förvaltad bostadsbolag?

Den låga utdelningen till ägaren innebär troligen en viss subvention till de boende. Exempelvis kan hyror hållas lägre i det befintliga beståndet än med ett effektivare regelverk. Det är möjligt att LKF subventionerar sin nybyggnation eftersom årets vinst överförs till balanserad vinst, idag en post på kring 1 500 miljoner kronor. En annan möjlighet är att LKF slussar resurser till ett särintresse som Hyresgästföreningen via olika kanaler. LKF kan kanske välja en mer ineffektiv organisation än annars vore fallet? LKF kan också bygga dyrare eftersom vinstintresset är svagare än för ett privat företag. Alla byggkostnader kan nämligen övervältras på hyresgästerna till självkostnadspris.<sup>17</sup> En detaljerad analys av LKF:s verksamhet skulle kunna ge ett tydligare svar.

Vi drar slutsatsen att avkastningen från LKF *inte* kommer Lunds medborgare till del eftersom utdelningen till kommunen *inte* är marknadsmässig.<sup>18</sup> Lunds stad och medborgare utestängs från ett stort fastighetskapital som de äger eftersom det är skyddat bakom ett samhällsekonomiskt sett skadligt regelverk. I stället tas överskottet om hand av andra än dagens medborgare i kommunen.

## 2 Målen för vår utredning

Beskrivningen ovan visar på en källa till ineffektivitet kopplad till LKF. Kombinationen av krav på marknadsmässig avkastning och förbud mot marknadsmässig utdelning skapar en märklig situation där bolaget måste ta ut marknadsmässiga (givet hyresregleringen) hyror men också måste behålla avkastningen inom bolaget. Lagen skapar en situation där bolaget måste generera pengar som det måste behålla.

---

<sup>17</sup> Hyresregleringen har drivit upp kostnaderna för nyproduktion av bostäder i Sverige internationellt sett. Detta är ett argument som ofta framförts av kritiker av hyresregleringen.

<sup>18</sup> Vi har här rapporterat LKF:s vinst med utgångspunkt från LKF:s redovisning. En studie av Peterson Keil och Rågmark (2021) pekar på att en marknadsmässig avkastning på LKF:s eget kapital skulle ge en betydligt högre vinst för år 2018, kring 500 miljoner kronor istället för 150 miljoner kronor som i tabell 1.

Mot denna bakgrund har vi följande mål som vägledning för vår analys. Dessa mål och de medel som behövs för att nå dem analyserar vi med en hjälp av nationalekonomisk teori och empiri.

1. Vi vill se en mer effektiv användning av det kapital som är bundet i LKF.
2. Vi vill se en mer rättvis användning av LKF:s kapital på så vis att avkastningen ska tillfalla Lunds kommun och därmed alla dess invånare, inte en begränsad grupp knuten till LKF.
3. Vi vill få till stånd en mer balanserad portfölj av ägarformer till bostäder i Lund genom att LKF ombildar en betydande del av sina hyreslägenheter till bostadsrätter som direkt kan köpas av de nuvarande hyresgästerna.
4. Vi vill slå ett slag för ägarlägenheter, den dominerande formen av äganderätt till lägenheter internationellt sett. LKF kan bli en kommunal pionjär på detta område.
5. Vi vill ha en hyresmarknad och en bostadspolitik i linje med en liberal demokrati. Detta vill vi åstadkomma med ökade möjligheter till alternativ till hyresgästerna rörande hyressättning och hyresförhandlingar. Den nuvarande korporativa strukturen ger särintresset Hyresgästföreningen i realiteten en beskattningsrätt av hyresgästerna hos LKF. Vidare gynnas det monopol som Hyresgästföreningen har av en rad finansiella överföringar från LKF, en form av subventioner. Dessa korporativistiska förhållanden strider mot principerna för en rättsstat byggd på individuell avtalsrätt och därmed också mot förutsättningarna för en liberal demokrati.

Vårt huvudmål är en bostadsmarknad i bättre balans i Lunds kommun. Detta går inte att åstadkomma med LKF:s nuvarande politik och regelstruktur.<sup>19</sup> För att sammanfatta: vårt mål är högre effektivitet, större rättvisa och en förstärkning av spelreglerna för den liberala demokratin i Lunds kommun.

### **3 Medel för att nå våra mål**

Det finns en stark koppling mellan det nationella regelverket och det bostadspolitiska handlingsutrymmet på kommunal nivå. Av detta skäl lägger vi först fram förslag rörande den nationella och sedan beträffande

---

<sup>19</sup> Vi tar inte upp frågor om den lämpliga storleken och sammansättningen på bostadssektorn i Lund och därmed den miljöpåverkan som den ständiga expansionen av LKF innebär. Vårt att påpeka är att inte ens om hela Lunds kommun täcks av hyresfastigheter byggda och förvaldade av LKF kommer rimlig balans på Lunds hyresmarknad att uppstå så länge som hyresregleringen består. Se här analysen i Appendix 1.

den kommunala bostadspolitiken. Vi tar således upp lösningar som bör göras den på nationella nivån för att få till stånd en bättre fungerande bostadsmarknad på det kommunala planet, med bättre menar vi här spelregler som ger en effektivare marknad, en mer rättvist fungerande marknad med ett med mindre inslag av korporativism.

Den nationella lagstiftningen kan bara ändras genom initiativ från regeringen och riksdagen. På den kommunala nivån krävs förändring i ägardirektiven till LKF som fattas av Lunds kommun. Även om många problem på Sveriges illa fungerande bostadsmarknad kräver förändringar i den nationella lagstiftningen finns ett handlingsutrymme för kommunen. Detta handlingsutrymme ska vi beskriva närmare.

### **3.1 Medel på den nationella nivån**

#### **3.1.1 Gör hyresförhandlingarna till ett opt-in i stället för opt-out system**

Idag omfattas de flesta hyresrätter i Sverige av en lagstadgad förhandlingsordning med Hyresgästföreningen som en part, där Hyresgästföreningen förhandlar hyrorna årligen. För detta tas en lagstadgad ersättning om 12 kronor per månad och lägenhet. Ersättningen tillfaller Hyresgästföreningen som organisation.

Systemet är ett opt-out system men de flesta hyresgäster är sannolikt inte medvetna om att de betalar till Hyresgästföreningen och att de dessutom kan kräva att stå utanför. De får som regel inte någon konsumentupplysning om dessa förhållanden.

Vi anser att systemet i stället bör göras frivilligt i den bemärkelse att de som önskar ingå aktivt i Hyresgästföreningens förhandlingar måste anmäla sitt intresse för detta. Vidare ska det klart anges på hyresavin hur mycket av hyran som går till Hyresgästföreningen. Nedan specificerar vi ett lokalt förslag med denna inriktning att gälla för alla LKF:s hyresgäster.

Det nuvarande systemet för hyresförhandlingar representerar en korporativ lösning där individen, det vill säga hyresgästen, har fråntagits sin avtalsrätt. I en liberal demokrati är en sådan lösning av tvivelaktig karaktär. Det är därför ett värde i sig att övergå från en korporativ struktur till en individorienterad. Av detta skäl bör de allmännyttiga bostadsbolagen upphöra att fungera som indrivare av avgifter för Hyresgästföreningen eller för någon annan intressent.

#### **3.1.2 Reformera hyreslagstiftningen**

Sverige har sedan 1942 haft olika typer av hyresregleringar. Idag har vi ett system där hyror ska sättas efter lägenhetens så kallade bruksvärde. Resultatet är att hyrorna på många orter, här är Lund inte ett undantag,

ligger under den marknadsmässiga nivån. Som vi påpekat tidigare: detta ger upphov till långa köer och brist på bostäder. Se figur 1.

Hur en övergång till friare hyror ska gå till bör vara föremål för en statlig utredning som lämnar förslag till ny lagstiftning. Det går dock att konstatera att det inte saknas förslag i dagsläget. 2021 presenterades en statlig utredning med förslag till ny lagstiftning med syfte att skapa friare hyressättning för nyproducerade bostäder.<sup>20</sup>

Att införa friare hyressättning i hela beståndet av hyreslägenheter skulle ge många positiva effekter. Det skapar en god avvägning mellan olika intressen på hyresmarknaden. Fastighetsägare ges långsiktiga spelregler, vilket skapar incitament till nya investeringar. Hyresgästen bör fortsatt ges en garanti om ett visst besittningsskydd. En flexibel hyressättning gör också att hyror tillåts marknadsanpassas, vilket eliminerar bostadsköerna och öppnar hyresmarknaden för de som behöver finna en lägenhet att hyra. Det innebär också en effektivare användning av beståndet av hyreslägenheter.

Författarna till den här rapporten har också, på olika håll, presenterat möjliga övergångsregler till ett system med friare hyror.<sup>21</sup> Det finns flera tekniker för att kompensera de hyresgäster som skulle möta högre hyror.<sup>22</sup> På så sätt skapas bred social och politisk acceptans för ett nytt system byggt på marknadsprissättning.

För att på ett fundamentalt sätt komma till rätta med problemen på den svenska bostadsmarknaden behöver ett system med fri hyressättning införas. Ett första steg kan vara att införa fria hyror för nyproducerade bostäder men målet bör vara att hela det befintliga beståndet ska omfattas av fri hyressättning.

**3.1.3 Utveckla ägarlägenheter som alternativ till bostadsrätter**  
Internationellt sett är ägarlägenheter den vanligaste formen av ägande av lägenheter. Först 2009 infördes ägarlägenheter som boendeform i vårt land. Det gjordes symptomatiskt nog av en borgerlig regering. Sverige är alltså ett undantag genom att lagstiftningen har prioriterat bostadsrätter och hyresrätter. Detta ser vi främst som ett utslag av den politiska viljan hos det socialdemokratiska partiet att föredra kollektivt framför privat ägande. Historiska tillfällen har även bidragit till dagens stora fokus på bostadsrätter.

---

<sup>20</sup> Se SOU 2021:50.

<sup>21</sup> Se Andersson och Jonung (2019, 2020 och 2022) och Kopsch (2019a).

<sup>22</sup> Marknadshyror skulle också kunna ge lägre hyror i delar av beståndet.

Det finns idag goda skäl att överväga ett tydligare individuellt ägande. Ägarlägenheter har nämligen en rad fördelar framför bostadsrätter som boendeform.<sup>23</sup> Vi vill här nämna några.

För det första kan ägarlägenheter hyras ut enklare än via andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Den sistnämnda aktiviteten kräver tillåtelse från bostadsrättsföreningen. De flesta bostadsrättsföreningar tillåter inte andrahandsuthyrning under vilka omständigheter som helst. I stället behöver den boende ha särskilda skäl, exempelvis att denne ska bo på annan ort under en period eller pröva på att bo tillsammans med en ny partner.

Det vanliga är att bostadsrättsföreningar tillåter andrahandsuthyrning under begränsad tid, vanligen två år som mest. Med ägarlägenheter finns inte någon bostadsrättsförening som kan förhindra uthyrning. Andrahandsuthyrning fungerar i stället på samma sätt som den gör för andra ägarätter, exempelvis småhus. Ett större inslag av ägarlägenheter skulle därför motverka bostadsbristen eftersom antalet lägenheter till direkt uthyrning skulle öka.

För det andra öppnar ägarlägenheter för en ny typ av investering och sparande för svenska privatpersoner och företag. Ägarlägenheter kan nämligen köpas som investeringsobjekt på ett helt annat sätt än fallet är med bostadsrättslägenheter. Föräldrar kan till exempel spara åt sina barn genom att köpa ägarlägenheter. Dessa kan generera ett kassaflöde genom uthyrning under innehavsperioden. Utomlands är detta ett traditionellt mönster. Där är det en del av den kultur och tradition som omger bostadssektorn.

Ytterligare en fördel med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter är att de inte har lån i någon förening. Därmed blir det enklare för köpare och säljare att bedöma de finansiella riskerna med en ägarlägenhet. För bostadsrätter finns risken att dagens månadsavgift inte korrekt speglar lägenhetens belåning. Den finansiella genomlysningen blir betydligt enklare med ägarlägenheter.

Ägarlägenheter ökar möjligheten för svenska hushåll att spara och investera och därmed bygga upp privat förmögenhet. Dessutom ger ägarlägenheter större individuellt självbestämmande jämfört med den kollektiva form som bostadsrätter representerar.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Vi vill betona att boendeformen ägarlägenhet förutsätter en samfällighet som hanterar gemensamma frågor. Ofta beskrivs boendeformen som "radhus på höjden".

<sup>24</sup> Se här lantmäteriets beskrivning av ägarlägenheter.

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-ihop-och-dela-en-fastighet/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/>

Vi vill också hävda att med ägarlägenheter kommer det svenska fastighetskapitalet skötas mer effektivt. Så här skriver Meyerson m fl (1990, s. 27):

*Vi kan alltså konstatera att det svenska bostadskapitalet – som utgör en mycket stor del av nationalförmögenheten – har en ägarstruktur som delvis innebär mycket svaga incitament för optimal fastighetsförvaltning. En ökad privatisering av beståndet leder således inte bara till att själva bostadsmarknaden kommer att fungera bättre utan också att fastighetskapitalet kommer att skötas bättre. En sådan privatisering kan ske genom en utförsäljning av de kommunala bostadsbolagen och en ökad andel av egna hem och bostadsrätter i nyproduktion”.*

När ovanstående skrevs för mer än 30 år sedan fanns inte ägarlägenheter som boendeform i Sverige. Nu finns denna boendeform sedan ett tiotal år tillbaka. Men ägarlägenheter kan endast tillkomma genom nyproduktion enligt den nuvarande lagstiftningen. Att ombilda från hyresrätter går idag enbart till bostadsrätt.

Det är önskvärt med en lagändring som öppnar för omvandling av hyresrätter till ägarrätter. En sådan bör också göra det möjligt att behålla hyresformen för de som vill kvarstå som hyresgäster.

En möjlighet till ombildning från hyresrätt till äganderätt är även intressant ur ett segregationsperspektiv. En åtgärd för att stävja segregation som ofta diskuteras är att blanda olika upplåtelseformen i ett bostadsområde. Finns endast hyresrätter, blir risken att området domineras av hushåll som av olika skäl inte vill eller kan äga sitt boende. Detta är framför allt ett problem i mindre attraktiva lägen där de som vill äga tvingas flytta på grund av brist på ett ägarboende.

Idag är det möjligt att ombilda hela fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt (även om enskilda lägenheter kan behållas som hyresrätt). En ombildning kräver dock att en majoritet av hyresgästerna (2/3) röstar för. Dessutom krävs ofta att många hyresgäster faktiskt är med på ombildningen för att göra det till ett attraktivt alternativ. Är alltför få hyresgäster villiga att ombilda, blir kostnaden för hög.

Att det endast är möjligt att ombilda ifall hela huset byter ägare stänger dock möjligheten till ombildningar i områden där det är svårt att få med sig en majoritet av hyresgästerna. Områden som idag domineras av hyresrätter kommer därför även i framtiden troligen att domineras av hyresrätter.



Om vi i stället öppnar upp för en möjlighet att ombilda enskilda lägenheter från hyresrätt till äganderätt kommer fler få möjlighet att äga sin bostad. För att det ska gå att ombilda från hyresrätt till äganderätt behövs ny lagstiftning, eftersom denna möjlighet inte står till buds i gällande lag. Det är viktigt att påpeka att sådana ombildningar endast bör tillåtas i ömsesidig överenskommelse, det vill säga både fastighetsägaren och hyresgästen ska vara villiga att ombilda.

### **3.1.4 Reformera lagstiftningen rörande de kommunala bostadsbolagen**

Vi anser att de kommunala bostadsbolagen behöver få ett nytt uppdrag. Det finns två möjliga vägar att gå här:

1. Låta dem bli helt affärsmässiga.
2. Styra om dem till att bli omfördelande, det vill säga med fokus på social bostadspolitik.

Om alternativ 1 väljs behöver också ägarna, det vill säga kommunerna och dess medborgare, garanteras en marknadsmässig avkastning på det kapital som plöjts ner i den så kallade allmännyttan. Regler som styr utdelningen till kommunerna från de kommunala bostadsbolagen måste då avvecklas helt. Kommunala bostadsbolag bör ges tydligare krav kring vilka avkastningskrav de bör tillämpa och hur vinst får användas. Investeringar ska kunna motiveras utifrån ett tillväxtperspektiv, i annat fall bör avkastningen betalas ut till ägaren.

Skulle de kommunala bostadsbolagen styras om till ett affärsmässigt beteende, bör även möjligheten att avyttra hela bolaget eller delar av bolaget vara ett fullvärdigt alternativ. Denna option ger kommunen resurser som kan användas till dess kärnverksamhet. Det logiska vore att avyttra hela LKF, eftersom det saknas argument för att kommunen genom sitt bostadsbolag ska driva strikt affärsmässig verksamhet.

Om alternativ 2 väljs, behöver kommunala bostadsbolag få en ny roll. I stället för det allmänna uppdraget att tillgodose bostäder åt hela befolkningen, kan en snävare inriktad verksamhet säkerställa att de hushåll som idag har svårt att få tag i bostäder får hjälp.<sup>25</sup>

Exakt hur en sådan modell för så kallad *social housing* ska se ut bör utredas närmare. Inriktningen bör i större utsträckning vara att den offentliga sektorn kompletterar den privata marknaden. Privata fastighetsbolag är duktiga på att tillhandahålla bostäder åt de flesta bostadssökande men de kan inte ge direkt finansiellt stöd till de sämst ställda.

---

<sup>25</sup> Bengtsson (2020).

Detta är ett problem som den offentliga sektorn kan lösa antingen genom att ge ett direkt inkomststöd, till exempel via bostadsbidrag och försörjningsstöd, eller genom att kommunala bostadsbolag helt inriktas på *social housing*. Med den här reformen kommer dessa få en mer begränsad omfattning. Samtidigt kan de mer träffsäkert kunna gynna de mest eftersatta grupperna på bostadsmarknaden.

### **3.2 Medel på den kommunala nivån**

Utöver våra förslag här ovan, vilka måste genomföras på nationell nivå genom förändringar i gällande lagstiftning, har vi ett antal förslag som den enskilda kommunen kan genomföra. Här finns således möjligheter för Lunds kommun och LKF att använda sig av det befintliga juridiska handlingsutrymmet utan att behöva vänta på initiativ på den nationella nivån.

#### **3.2.1 LKF bör ge korrekt konsumentupplysning om avgiften till Hyresgästföreningen**

Som beskrivits ovan är det sannolikt att de flesta hyresgäster inte är medvetna om att de betalar en avgift till Hyresgästföreningen varje månad via sin hyra. En undersökning gjord av Novus på uppdrag av tankesmedjan Timbro visade att endast en av tio hyresgäster visste om att de betalade en avgift till Hyresgästföreningen varje månad.<sup>26</sup>

I bild 1 presenterar vi ett förslag på hur hyresavin bör utformas så att den klart upplyser hyresgästerna hur mycket de betalar till Hyresgästföreningen. Här bör samtidigt finnas information om att avgiften är frivillig och hur hyresgästen kan gå till väga för att lämna Hyresgästföreningen.

Vårt förslag skiljer sig klart från den "intetsägande" avi som LKF använder för närvarande, återgiven i Appendix 2. Dagens hyresavi tigger helt om avgiften till Hyresgästföreningen och om att hyresgästen har laglig rätt att avstå från medlemskap i Hyresgästföreningen.

---

<sup>26</sup> <https://www.expressen.se/debatt/hyresgastforeningen-lurar-boende-pa-pengar/>



## Hyresfaktura

Datum 2022-11-08 Fakturanr 10840630  
Hyresperiod 2022-12-01 - 2022-12-31 OCR 1084063005  
Förfalldatum 2022-11-30

### Fastighetsbeteckning och adress

Ammoniten 1  
Guldåkerstorget 4 C, LUND

Kalle Test  
Guldåkerstorget 4 C, lgh 1401  
224 80 LUND

### Specifikation

|               |                       |                       |              |
|---------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 5521-04-0351  | 2 Rum och kök F       | Hyra Bostad           | 7 405        |
| 5521-00-0071  | P-plats utan tak      | Hyra p-plats utan tak | 330          |
| 5521-00-xxx   | Hyressättningsavgift* |                       | 12           |
| <b>Totalt</b> |                       |                       | <b>7 735</b> |

### Meddelande

Vill du slippa pappersavin så finns möjlighet till e-post, e-faktura eller Kivra. Vi erbjuder även autogiro.  
För mer information - [www.lkf.se/hyran](http://www.lkf.se/hyran)

\*Hyressättningsavgiften är frivillig. För information om hur du lämnar förhandlingsordning - [www.lkf.se/hyressättningsavgift](http://www.lkf.se/hyressättningsavgift)



**Bild 1.** Förslag till hyresavi för LKF:s hyresgäster som anger avgiften till Hyresgästföreningen och möjligheten att avstå från att betala denna.

### 3.2.2 LKF bör avstå från att subventionera Hyresgästföreningen

LKF ger varje år ett betydande finansiellt stöd till Hyresgästföreningen. Vi har sökt sammanfatta detta i tabell 2 för femårsperioden 2017–2021. Hyressättningsavgiften, det vill säga den avgift som Hyresgästföreningen tar ut för att förhandla hyror, representerar den största enskilda posten på knappa sju miljoner kronor i direkt överföring till Hyresgästföreningen. LKF fungerar som indrivare av dessa avgifter.

Kostnaden för boendeflytande och tillhandahållande av fritidsmedel har under den senaste femårsperioden uppgått till strax över sju miljoner kronor enligt tabell 2. Boinflytande avser medel för att låta hyresgästerna utveckla lokala hyresgästföreningar. Det kan exempelvis röra sig om kostnader för möten och för informationsmaterial. Fritidsmedel rör kostnader för att anordna olika aktiviteter lokalt. Det kan röra sig om exempelvis korvgrillning i ett bostadsområde. Den totala kostnaden för LKF uppgår till knappt 1,5 miljoner kronor för denna verksamhet per år. Dessa medel går till Hyresgästföreningen.

LKF upplåter idag lokaler åt Hyresgästföreningen utan att det tas ut någon direkt hyra för dessa. Det rör sig om 28 olika lokaler på sammanlagt cirka 2 750 kvadratmeter.<sup>27</sup> Vi har ingen uppgift från LKF på hur ofta dessa lokaler används och av vem. Tillgången till dessa 28 olika lokaler är en del

<sup>27</sup> Enligt uppgifter från LKF.

av det så kallade boendeinflytandeavtal som LKF träffat med Hyresgästföreningen.

Här finns en implicit kostnad genom att lokaler upplåts hyresfritt till Hyresgästföreningen och till hyresgäster. Skuggpriset för detta, det vill säga den hyra som uteblir, uppskattas av LKF till ungefär 2,5 miljoner kronor per år. Detta skuggpris bör läggas till de direkta överföringarna till Hyresgästföreningen.

|                      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Hyressättningsavgift | 1 313 424 | 1 375 344 | 1 342 440 | 1 391 040 | 1 431 540 |
| Boinflytande         | 990 000   | 1 000 000 | 1 154 292 | 1 029 623 | 1 034 115 |
| Fritidsmedel         | 534 008   | 456 761   | 584 900   | 521 700   | 416 500   |
| Skuggpris lokaler    | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Totalt               | 5 337 432 | 5 332 105 | 5 581 632 | 5 442 363 | 5 382 155 |

**Tabell 2.** Överföring från LKF till Hyresgästföreningen, 2017–2021.

Kronor.

Källa: Information från LKF.

Kommentar: Hyressättningsavgiften inkasseras av LKF från hyresgästerna och överförs till Hyresgästföreningen.

Tabell 3 demonstrerar att överföringen från LKF till Hyresgästföreningen under några år, nämligen 2017 och 2018, har varit större än överföringen från LKF till kommunen, det vill säga till LKF:s ägare. Granskar vi åren före 2017 gäller också detta mönster.

| År     | Till Hyresgästföreningen<br>(1) | Till Lunds kommun<br>(2) |
|--------|---------------------------------|--------------------------|
| 2017   | 5,3                             | 1,2                      |
| 2018   | 5,3                             | 1,4                      |
| 2019   | 5,6                             | 30,9                     |
| 2020   | 5,4                             | 30,8                     |
| 2021   | 5,4                             | 31,0                     |
| Totalt | 26,7                            | 95,3                     |

**Tabell 3.** Utbetalningar från LKF till Hyresgästföreningen och Lunds kommun, kolumn 1 och 2. Miljoner kronor.

Källa: Kolumn (1), se tabell 2. Kolumn (2) se tabell 1.

Vi rekommenderar att Hyresgästföreningen bör finansiera sig direkt från sina medlemmar och inte i smyg finansieras av LKF och därmed av Lunds kommun. Vidare bör LKF inte fungera som indrivare av avgifterna till

Hyresgäströrelsen. Det bör finnas en rågång mellan LKF:s och Hyresgästföreningens finanser.

Penningflödet till Hyresgästföreningen representerar inte bara en subvention. Vi är benägna att betrakta denna subvention som en favorisering.<sup>28</sup> Korruption definieras vanligtvis som otillbörligt gynnande av enskilda individer. I denna definition ingår mutor, nepotism, svågerpolitik m m. För LKF gäller emellertid något annat, nämligen stöd till en intresseorganisation som Hyresgästföreningen. Den favoriseras, gynnas otillbörligt, inom den rådande ordningen på ett sätt som med en bred syn på korruptionsbegreppet bör betraktas som korruption.<sup>29</sup>

I en analys av begreppet korruption i en svensk kontext argumenterar Bergh m fl (2013, s. 54–55) för just en sådan bred syn. Ett argument här är att "en bredare korruptionsdefinition är direkt policyorienterad." Det ger ett perspektiv som uppmärksammar "den reella korruptionsproblematiken i Sverige och behovet av policyåtgärder för att motverka korruptionen."

Våra policyförslag rörande LKF kan betraktas som åtgärder för att minska favoriseringen av Hyresgäströrelsen. Om Lunds kommun önskar ge finansiellt stöd till Hyresgästföreningen bör detta göras öppet och direkt från kommunen genom beslut av den politiska ledningen. På så vis skapas transparens rörande stödet till ett särintresse. Att maskera denna hantering bakom LKF är inte värdigt ett demokratiskt system.

### **3.2.3 LKF bör utveckla nya kontraktsformer för hyressättningen**

Hur ska hyran bestämmas för de hyresgäster som väljer att stå utanför Hyresgästföreningen? Här bör LKF genast utveckla olika alternativ som erbjuds dessa hyresgäster på samma sätt som till exempel eldistributörer erbjuder sina kunder olika avtal.

Det finns idag inget direkt hinder mot att fastighetsägaren tar ut vilken hyra som helst när en lägenhet upplåts. Men det finns däremot en möjlighet för hyresgästen att få hyran prövad i hyresnämnden. Hyresnämnden granskar då hyrans skälighet på basis av vad hyran är för andra, jämförbara lägenheter. Vi kan förvänta oss att fastighetsägare är medvetna om vilken hyra som de kommer få ta ut och därmed lägger sig i närheten av denna förväntade nivå.

Utöver den initiala nivån på hyran är det viktigt med ett system som bestämmer förändringen av hyran över tid. Här är normen idag att hyresförändringar följer på förhandling mellan fastighetsägaren och

---

<sup>28</sup> Se här diskussionen om korruptionens former inom svenska kommuner i Bergh m fl (2013, avsnitt 2.5).

<sup>29</sup> Se Bergh m fl (2013, s. 52)

Hyresgästföreningen med stöd av Hyresförhandlingslagen (1978:304). Eftersom en av våra rekommendationer är att LKF bör upplysa dagens hyresgäster vad de betalar för hyresförhandling och att de kan lämna detta förhandlingssystem, behöver LKF också erbjuda alternativa avtal rörande hyresförändringen över tid.

Här kan vi ta inspiration från andra länder. Kopsch (2019b) ger en översiktlig genomgång av hur hyran tillåts förändras i flera länder med friare hyressättning än den svenska. I Danmark, Finland och Norge tillåts exempelvis indexering av hyran. I Danmark används *nettoprisindeks* och i Norge *konsumprisindeks*. Den finska lagstiftningen är friare och tillåter i praktiken vilken indexering som helst eller fritt avtal kring andra modeller för hyresförändringar. I praktiken har dock konsumentprisindex kommit att bli norm i standardiserade hyresavtal.

Vårt förslag är att LKF tar fram en alternativ avtalsmodell för de hyresgäster som vill lämna den kollektiva hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen som företrädare. Det som ligger närmast till hands är att hyran då följer konsumentprisindex. Denna avtalsform används idag vanligen för lokaler, exempelvis kontor, varför det inte bör vara svårt att ta fram ett standardiserat kontrakt.

Den enskilda hyresgästen kommer naturligtvis även i fortsättning att omfattas av det skydd som ges av jordabalkens kap. 12 med avseende på besittningsskydd och möjlighet att få sin hyra prövad i hyresnämnden.

### **3.2.4 LKF bör premiera ett aktivt bostadssökande**

Mer än 90 000 personer står i bostadskön för LKF. Informationsvärdet av detta köande är lågt eftersom det inte finns någon indikator på hur betalningsvilliga de bostadssökande är för att stå i kön. Många personer i bostadskö köar passivt utan att aktivt leta efter en bostad, vilket gör kötiderna långa. Den statistik vi tagit del av från LKF visar att den genomsnittliga kötiden är mellan elva och tolv år. Det innebär att den genomsnittliga kötiden för LKF är längre än den genomsnittliga kötiden för att få en hyresrätt genom Stockholms bostadsförmedling.

Långa kötider hjälper inte de som har mest akut behov av en bostad. Vi föreslår därför åtgärder för att premiera de som aktivt söker efter en bostad. Här finns olika metoder att välja mellan.

1. Avgiftsbelägg bostadskön. LKF kan inte införa ett sådant system på grund av den gällande lagstiftningen. Lunds kommun kan däremot upprätta en egen bostadskö där de som köar bör betala en årlig avgift. Denna kostnad kan exempelvis vara 500 eller 1000 kronor per år. Det är viktigt att kostnaden blir kännbar för att på så vis

säkerställa att endast de som har ett faktiskt behov av bostad i dag ställer sig i kön.

2. Kräv aktivt sökande. LKF kan införa ett krav att de köande aktivt söker bostad. Ett alternativ till detta är att skicka ett erbjudande till de 20 personer med längst kötid när en lägenhet inom LKF:s bestånd blir ledig. De som väljer att tacka nej till ett erbjudande har uppenbarligen visat att de inte har ett akut behov av bostad. De kan därmed strykas ur kön. Här bör finnas ett utrymme för bostadssökande att i viss mån kunna lämna önskemål kring bostadens storlek och belägenhet, även om det geografiska läget inom Lunds kommun inte bör vara ett stort problem för bostadssökande med tanke på Lunds goda kollektivtrafikförbindelser.
3. Överväg ett system med förturer. Idag ges förtur åt de som bor i Lunds kommun. Förtur åt redan boende i Lund är förståeligt i en politiskt styrd organisation. Det vore troligen bättre om de som inte bor i kommunen, men vill flytta hit för att ta ett arbete, ges förtur. LKF bör undersöka hur olika system med förtur kan konstrueras. De som idag redan har en långsiktig bostadslösning i kommunen bör prioriteras ned till förmån för de som saknar en sådan.
4. Ersätt kösystemet med lotteri. Att förmedla vakanta hyreslägenheter genom kötid är bara en av många möjligheter. En annan metod vore att använda ett lotteri.

För att sammanfatta: LKF och Lunds kommun bör överväga metoder för att förbättra systemet med bostadskö.

### **3.2.5 LKF bör befrämja alternativa hyresgäströrelser**

Hyresgästföreningen har en monopolställning på hyresmarknaden garanterad genom gällande lagstiftning. Den är nära knuten till det socialdemokratiska partiet. Alla förbundsordförandena har haft en bakgrund inom socialdemokratin.<sup>30</sup>

För att denna monopolposition ska motverkas, bör LKF inbjuda och uppmana till skapandet av andra hyresgäströrelser som kan fungera som alternativ till det härskande monopolet. Här finns utrymme för till exempel en obunden hyresgäströrelse, kanske en med borgerlig profil, en med grön profil och en för invandrare. Vi kan också tänka oss hyresgäströrelser med bas i olika delar av Lunds kommun, säg Klostergårdens eller Dalbys hyresgäströrelse.

Vi kan här jämföra med de två intresseorganisationer som representerar pensionärerna. Här finns två sådana, SPF Seniorerna och PRO. SPF är

---

<sup>30</sup> Se här Danieli (2022).

partipolitiskt obundet. PRO representerar i första hand socialdemokratiska pensionärer. På samma sätt bör det finnas förutsättningar för en partipolitiskt obunden hyresgäströrelse på såväl riksplanet som det lokala planet.

Mångfald, valfrihet och pluralism är förutsättningar för en liberal demokrati. Valfrihet kan skapas på hyresmarknaden dels genom rätten till det individuella hyreskontraktet, dels genom alternativa föreningar för hyresgästerna. Dessa bör LKF befrämja, acceptera och behandla som motparter på samma sätt som fallet är med Hyresgästföreningen idag.

### **3.2.6 LKF bör bygga ägarlägenheter**

I väntan på en nationell lagstiftning som gör det möjligt att ombilda från hyresrätt till äganderätt bör LKF bygga äganderätter i Lunds kommun i syfte att sälja dem. Ägarlägenheter har en stor fördel jämfört med hyresrätter och bostadsrätter eftersom den som äger kan fritt hyra ut sin bostad under obegränsad tid.

Den hyra som kan tas ut är betydligt friare än den hyra som tillåts för hyresrätter som hyrs ut i andra hand. Ett större inslag av ägarlägenheter i Lund kan alltså bidra till en bättre fungerande lokal hyresmarknad. Med tanke på det stora inflödet av studenter och forskare till Lund från utlandet vore ägarlägenheter en lösning som skulle tilltala ett internationellt klientel. LKF bör därför undersöka möjligheterna att bygga sådana för att testa och utveckla marknaden.

Om LKF inte får möjlighet att producera ägarlägenheter, bör Lunds kommun arbeta för att ägarlägenheter byggs i Lund. I motsvarande utsträckning bör då LKF:s verksamhet begränsas.

### **3.2.7 LKF bör granska vilka delar av beståndet av lägenheter som snarast kan avyttras**

Även om det finns kraftiga restriktioner på utdelning från LKF till Lunds kommun finns möjligheter att kringgå dessa. En metod är att LKF avyttrar delar av sitt bestånd och överläter intäkterna från försäljningen till kommunen.

Eftersom avkastningen inte är marknadsmässig ur Lunds kommuns perspektiv och inte heller tillåts vara marknadsmässig enligt lag, bör LKF ges direktiv att avyttra delar av sitt bestånd. Detta kan göras på två sätt:

1. Erbjud de boende hyresgästerna ombildning till bostadsrätter
2. Sälj till privata fastighetsbolag

I dagsläget används en del av LKF:s bostadsbestånd för så kallade sociala kontrakt. De utgör dock en liten del av det totala bostadsbeståndet. Därför är det viktigt att LKF inte säljer hela sitt bostadsbestånd. För sociala



ändamål kan det vara värt att behålla omkring 10 procent, vilket motsvarar ungefär 1 000 lägenheter. Dessa bör då endast användas för att fylla kommunens sociala åtaganden.

Det är viktigt att dessa lägenheter sprids ut över kommunen för att öka möjligheterna för de aktuella hushållen att fullt ut integreras i samhället. Med en dålig planering riskerar man få både stigmatisering och ökad segregation. Med en god planering uppnår man positiva effekter för både enskilda hushåll och för samhället.

LKF bör genast utreda olika alternativ för ombildning av fastighetsbeståndet. LKF bör också ha som mål att under den närmaste framtiden sälja åtminstone 20 procent av sitt bestånd, främst till befintliga hyresgäster. På så sätt kan LKF utveckla kunskap och expertis för större framtida försäljningar.

På sikt bör LKF avvecklas. Lunds kommun ska koncentrera sig på uppgifter som den privata sektorn inte kan svara för.<sup>31</sup> Vill kommunen äga och driva fastigheter så bör det göras i traditionell bolagsform.

Lunds kommun har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen och bostadspolitiken i Lund.<sup>32</sup> Det vore mer effektivt om detta ansvar låg helt hos kommunen centralt och inte delades upp på kommunen och på LKF.

## 4 Slutsatser och rekommendationer

LKF har tillkommit som ett resultat av en reglering som infördes under andra världskriget. Det är dags att övergå till fredstida förhållanden – även på hyresmarknaden i Lund. Lunds kommun ska syssla med uppgifter som är kommunala. Till dessa hör inte att driva bostadsföretag under monopolliknande former som gynnar en begränsad del av Lunds medborgare på bekostnad av övriga medborgare och som dessutom gynnar ett korporativt särintresse som Hyresgästföreningen med nära koppling till ett politiskt parti.

Vi har här presenterat en rad rekommendationer för reformer på det nationella och det lokala planet. Det finns en stark koppling mellan det nationella regelverket och det bostadspolitiska handlingsutrymmet på kommunal nivå. Av detta skäl har vi valt att först lägga fram förslag rörande den nationella och sedan den kommunala bostadspolitiken. Vi tar

---

<sup>31</sup> Se här argumenten hos Bengtsson och Kopsch (2018) i en debatt med företrädare för SABO om allmännyttans framtida roll.

<sup>32</sup> Se Bengtsson (2020, s. 12-13) för en diskussion om fördelningen av ansvar mellan kommun och individ.

således först upp lösningar som bör göras den nationella nivån för att få till stånd en bättre bostadsmarknad på det kommunala planet.

När det gäller LKF vill vi rekommendera följande åtgärder:

1. LKF bör tydligt upplysa sina hyresgäster på deras hyresavtal att 12 kronor tas ut för att betalas till Hyresgästföreningen och att denna avgift är frivillig.
2. LKF bör aktivt informera sina hyresgäster att de har rätten att stå utanför Hyresgästföreningen och dess avtal med LKF.
3. LKF bör stoppa alla överföringen av medel från LKF till Hyresgästföreningen. Under flera år har LKF direkt och indirekt betalat mer till Hyresgästföreningen än till sin ägare Lunds kommun. Detta är ett uppseendeväckande förhållande som har maskerats för kommunens invånare.
4. LKF bör utveckla nya kontraktsformer för hyressättningen och erbjuda dessa till sina hyresgäster.
5. LKF bör aktivt arbeta för att eliminera den monopolställning som Hyresgästföreningen har på det lokala och nationella planet genom att främja alternativa hyresgästorganisationer.
6. LKF bör verka för en större andel ägarlägenheter genom att bygga och sälja sådana och därmed utveckla marknaden för denna boendeform. Om LKF inte kan införa ägarlägenheter, bör Lunds kommun ta över denna uppgift.
7. LKF bör granska vilka delar av beståndet av lägenheter som snarast kan avyttras för att utveckla kunskapen om hur hyreslägenheter kan överföras till andra ägare, i första hand till de som nu är hyresgäster.
8. För Lunds kommun föreslår vi att kommunen tar ut en större avkastning från LKF.
9. För Lunds kommun rekommenderar vi att LKF monteras ned under en period på 10 år till ett bestånd kring 1 000 hyreslägenheter. Dessa ska representera den sociala delen av LKF:s verksamhet. Övriga delar kan med fördel ägas av andra intressenter, främst av de hyresgäster som nu bor i LKF:s bestånd.

Låt oss sammanfatta. Vi är övertygade om att vårt förslag har tre fördelar jämfört med dagens situation. De leder till en effektivare, en mer rättvis och en mer demokratisk lösning för bostadspolitiken i Lunds kommun. Lunds kommun får en högre avkastning på sitt kapital. Vårt förslag minskar också den subvention som LKF betalar till Hyresgästföreningen.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Miljön i Lunds kommun kommer gynnas av en mer effektiv kapitalanvändning av LKF:s fastighetsbestånd eftersom trycket från en ständig expansion av LKF:s fastighetsbestånd troligen kommer att minska.

Vårt förslag förstärker spelreglerna för den liberala rättsstaten och demokratin genom att minska det korporativa inslaget i LKF:s verksamhet. Detta åstadkoms genom ett ökat utrymme för individuell avtalsfrihet på bekostnad av den korporativa avtalsform som idag är helt dominerande inom LKF.

### **Referenser:**

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

<https://www.dn.se/debatt/hyresregleringen-maste-bort-ocksa-for-gamla-hyresratter/>

Andersson, Roland och Lars Jonung, (2020), "Januariavtalet ger inte marknadshyror", DN Debatt, Dagens Nyheter, 25 april.

<https://www.dn.se/debatt/januariavtalet-ger-inte-marknadshyror/>

Andersson, Roland och Lars Jonung, (2021), "Inför marknadshyror som kan avskaffa bostadskoerna", Replik DN Debatt, Dagens Nyheter, 26 oktober.

<https://www.dn.se/debatt/infor-marknadshyror-som-kan-avskaffa-bostadskoerna/>

Andersson, Roland och Lars Jonung, (2023), "Klyschor och populism löser inte bostadsbristen", DN Debatt, Dagens Nyheter, 3 januari.

<https://www.dn.se/debatt/klyschor-och-populism-loser-inte-bostadsbristen>

Bengtsson, Ingemar och Fredrik Kopsch, (2018), "Less is more: mindre allmännytta ger större samhällsnytta!", *Samhällsbyggaren*, nr. 2.

[https://www.samhallsbyggarna.org/media/629750/sb\\_1\\_17\\_lo-ny.pdf](https://www.samhallsbyggarna.org/media/629750/sb_1_17_lo-ny.pdf)

Bengtsson, Ingemar, (2020), "Bostadsbrist och kommunens roll i bostadsförsörjningen", Real Estate Science, Department of Technology and Society, Lunds universitet.

[https://portal.research.lu.se/files/79209528/WP2\\_2020\\_IB.pdf](https://portal.research.lu.se/files/79209528/WP2_2020_IB.pdf)

Bergh, Andreas, Gissur O Erlingsson, Mats Sjölin och Richard Öhrvall, (2013), *Allmän nytta eller egen vinning? En ESO-rapport om korruption på svenska*, ESO 2013:2.

Bergh, Andreas och Gissur O. Erlingsson, (2022a), *Kommunala bolag. Fler nackdelar än fördelar*, SNS

rapport. <https://snsse.cdn.triggerfish.cloud/uploads/2022/06/sns-analys-85-kommunala-bolag--fler-nackdelar-an-fordelar.pdf>

Bergh, Andreas och Gissur O Erlingsson, (2022b), "Är kommunernas vurm för bolag rimlig?" *Svenska Dagbladet*, 8 juni. [Kommunala Bolag SVD.pdf](#)

Jonung, Lars, (1984), *Prisregleringen, företagen och förhandlingsekonomin*, under medverkan av Jan Rydenfelt och med förord av Erik Dahmén, SNS, Kristianstad, 1984.

Jonung, Lars, (1988), "Privilegiejakten", kapitel 8 i Hans Tson Söderström, utgivare, *Hur skall välfärden fördelas?*, Konjunkturrådets rapport 1988, SNS förlag, Stockholm.

Kopsch, Fredrik, (2019a), *En hyresmarknad i kris: Fortsätta lindra symptomen eller bota sjukdomen?* Stockholm: SNS Förlag.

Kopsch, Fredrik, (2019b), "Reglering av hyresmarknader". Finanspolitiska rådet, rapport, 1.

Meyerson, Per-Martin, Ingemar Ståhl och Kurt Wickman, (1990), *Makten över bostaden*, SNS förlag, Stockholm.

Petersson Keil, Sofia och Sofia Rågmark, (2021), "Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig? - En kartläggning och jämförelse över perioden 2011-2018", examensarbete inom civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri, LTH.

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9062711&fileId=9062712>

Rothstein, Bo och Jonas Bergström, (1999), *Korporatismens fall och den svenska modellens kris*, SNS förlag, Stockholm.

Schuettinger, Robert och Eamonn Butler, (1979), *Forty Centuries of Wage and Price Controls*, Heritage Foundation, Washington. Finns även som e-bok:

[https://books.google.se/books?id=e6SR9bpFc6kC&printsec=frontcover&hl=sv&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.se/books?id=e6SR9bpFc6kC&printsec=frontcover&hl=sv&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)

SOU 2012:88. *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*. Slutbetänkande av hyresbostadsutredningen, Stockholm, 2012.

<https://data.riksdagen.se/fil/A46077A5-43F6-4820-8BDB-FFBF345E2AEF>

SOU 2021:50. *Fri hyressättning vid nyproduktion*, Betänkande av Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion, Stockholm, 2021

<https://www.regeringen.se/4a4c17/contentassets/b3ba35810883477b818aaaa3ead4a544/fri-hyressattning-vid-nyproduktion-sou-202150>

Tingsten, Herbert, (1936), *Den nationella diktaturen. Nazismens och fascismens idéer*, Albert Bonniers förlag, Stockholm

## Appendix 1. Bostadsbristen kan inte byggas bort

Hyresregleringen är ett av de största systemfelen i det svenska samhället idag. I dess nuvarande form bidrar den till en lång rad negativa effekter. Den skapar bostadsbrist, långa kötider, ineffektivt utnyttjande av hyreslägenheter, svarthandel, försämrad rörlighet på arbetsmarknaden, rivning av lägenheter (med statligt stöd) ute i landet samt omvandling av hyresrätter till bostadsrätter i stor skala. Den har ett negativt inflytande på fördelningen av förmögenheter. Syndaregistret är långt och väldokumenterat i forskningen.

I den svenska bostadsdebatten finns ett djupt felaktigt synsätt, nämligen föreställningen att bostadsbristen kan byggas bort.

De som argumenterar för att bostadsbristen ska byggas bort anger aldrig hur lång tid det kommer att ta. Ska det vara inom 10, 20 eller 100 år? Hittills har bostadsbristen inte byggts bort trots att detta varit en strävan sedan slutet på andra världskriget. Med en kö på mer än en miljon svenskar och med en årlig nybyggnation på i bästa fall 40 000 – 50 000 nya lägenheter går det inte att bygga bort bostadskön inom överskådlig tid.

Inte nog med det, så länge hyrorna i centralt placerade lägenheter hålls under marknadsnivån kommer det alltid att finnas brist på hyreslägenheter. De som har en hyresreglerad lägenhet håller fast vid den även om de inte behöver den för tillfället. Bostadsbristen finns kvar så länge som hyran hålls under marknadshyran i attraktiva lägen, Detta gäller såväl i Stockholms som i Lunds innerstad.

Bostadsbristen kan inte byggas bort – hur ofta denna trollformel än tuggas om. Och även om hela Sverige skulle bli täckt av en betongmatta av hyreshus, kommer bostadsbrist att finnas.

Marknadshyror skulle emellertid snabbt eliminera bostadsbristen. De leder till att bostadsytor kan frigöras i storstädernas inre delar. De som sitter där på attraktiva hyreslägenheter skulle tappa den subvention som de reglerade hyrorna ger. De kan då välja att antingen hyra ut en del av sin bostadsyta eller lämna lägenheten för en mindre och billigare bostad.

Bostadsbyggare får rätt signaler rörande investeringar i bostäder. Orättvisan mellan de privilegierade, och som regel välsituerade, hyresgästerna med förstahandskontrakt i innerstäderna och unga personer utan kötid och kapital skulle minska

De finns olika metoder för hur marknadshyror kan införas. Marknadshyror kan inte införas över en natt. Det bör ske under en övergångsperiod på fem till tio år så att hyresgästerna får tid att anpassa sig till högre hyror. Under den tiden bör de kompenseras av fastighetsägare som tar ut marknadshyror.

Marknadshyror har sedan länge fungerat väl i länder Finland och Belgien vilka undvikit eller avskaffat hyresreglering. På några dagar kan man där få

ett förstahandskontrakt. I en framtid med marknadshyror skulle detta bli möjligt även i Sverige.

Skälet till att hyresregleringen fortfarande finns kvar är det motstånd som leds av Hyresgästföreningen med stöd av Vänsterpartiet och Socialdemokraterna. Hyresgästföreningen har fått en beskattningsmakt över boende i hyreslägenheter. Se här tabell 2. Den kammar hem mer än 200 miljoner kronor om året i så kallade hyressättningsavgifter. Se Appendix 3. De tas ut med 12 kronor i månaden per hyreslägenhet. Här finns det starka motivet hos ett mäktigt särintresse för att behålla den skadliga hyresregleringen – och därmed sin skatt på de som bor i hyresrätter.

Med fri hyressättning behövs ingen kostsam korporativ förhandlingsapparat. Standardiserade kontrakt kan användas för att skriva hyresavtalet såsom fallet är i länder med marknadshyror.

Under 70 år har ett mål för bostadspolitiken varit att bygga bort bristen på bostäder. Det är dags att nu ge upp denna verklighetsfrämmande idé. Bostadsbristen kan endast avskaffas genom att marknadshyror införs. Hyresregleringen infördes under andra världskriget. Det är hög tid att sätta punkt för detta krig.

Kommentar: Detta appendix sammanfattar argumenten från en artikel på DN Debatt av Andersson och Jonung (2023). Argumenten gäller såväl för det nationella som det lokala planet.

## Appendix 2. LKF:s nuvarande hyresavi

Hyresgästerna i LKF:s bostadsbestånd får på denna avi ingen information om den avgift som de betalar till Hyresgästföreningen. Avgiften är helt maskerad.



### Hyresfaktura

Datum 2022-11-08 Fakturanr 10840630  
Hyresperiod 2022-12-01 - 2022-12-31 OCR 1084063005  
Förfallodatum 2022-11-30

### Fastighetsbeteckning och adress

Ammoniten 1  
Guldåkerstorget 4 C, LUND

Kalle Test  
Guldåkerstorget 4 C, lgh 1401  
224 80 LUND

### Specifikation

|              |                  |                       |       |
|--------------|------------------|-----------------------|-------|
| 5521-04-0351 | 2 Rum och kök F  | Hyra Bostad           | 7 405 |
| 5521-00-0071 | P-plats utan tak | Hyra p-plats utan tak | 330   |

**Totalt 7 735**

### Meddelande

Vill du slippa pappersavin så finns möjlighet till e-post, e-faktura eller Kivra. Vi erbjuder även autogiro. För mer information - [www.lkf.se/hyran](http://www.lkf.se/hyran)



Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)  
Box 1675  
Brunnshögsgatan 30  
221 01 LUND

Telefon/E-post/Webbadress  
046-35 85 00  
kundcenter@lkf.se  
www.lkf.se

Styrelsens säte  
Lund

Momsreg.nr  
SE559050434101  
Organisationsnummer  
556050-4341  
Godkänd för F-akt

Bankgiro  
259-2368  
IBAN  
SE1595000090603408031602

Swish-nummer  
1234057238  
BIC/SWIFT  
NDEASESS



INBETALNING/GIRERING AVI

inbet avgift (ytliga av banken)

**OCR**

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via bankgiro, privatgiro, sparbanksgiro eller personkonto.

OBS! Kontrollera att avi för rätt hyresperiod används.

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningar (LB) ange nedanstående referensnr.

Betalningsavsändare

Kalle Test  
Guldåkerstorget 4 C, lgh 1401  
224 80 LUND

Fakturanummer 10840630  
Förfallodatum 2022-11-30  
Objektnummer 5521-04-0351  
Hyresperiod 2022-12-01 - 2022-12-31

Till bankgirot  
259-2368

Betalningsmottagare  
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

#

1084063005 #

Kronor

#

7735

00

4

>

2592368#41#



### Appendix 3. Hyresgästföreningens resultaträkning för 2021 på nationell nivå

Nedan presenteras Hyresgästföreningens resultaträkning för hela Sverige under 2021. Vad som är mest intressant är intäkterna, vilka vi diskuterar för Lund och LKF i rapporten. En majoritet av intäkterna kommer från medlemsavgifter. Dessa betalas in av enskilda hyresgäster på frivillig basis. Som medlem får de exempelvis ta del av rättslig hjälp om en tvist med hyresvärd skulle uppstå.

Men Hyresgästföreningen har också intäkter som inte bygger på frivillig basis. Hyressättningsavgifter, 12 kronor per lägenhet och månad, uppgår till totalt 212 miljoner kronor för 2021. De flesta hyresgäster vet inte om att de betalar denna avgift. De är inte heller medvetna om att det går att lämna systemet.

Boinflytande och fritidsmedel uppgår till 50 miljoner kronor per år. Dessa betalas framför allt ut från kommunala bostadsbolag. De är således en överföring från kommunernas medborgare till Hyresgästföreningen. Inte heller detta är något som de flesta är medvetna om.

Tabell A3.1. Hyresgästföreningens resultaträkning 2021, i tusen kr.

|   | 2021            |
|---|-----------------|
| <b>Intäkter</b>                                 |                 |
| Medlemsavgifter                                 | 502 840         |
| Hyressättningsavgifter                          | 212 533         |
| Boinflytande och fritidsmedel                   | 50 695          |
| Externt finansierade projekt                    | 1 057           |
| Övriga intäkter                                 | 12 575          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>779 700</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                |                 |
| Verksamhetskostnader                            | -278 362        |
| Personalkostnader                               | -541 946        |
| Avskrivningar                                   | -3 615          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-823 923</b> |
| <b>Verksamhetsresultat</b>                      | <b>-44 223</b>  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>  |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag          | -320            |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | 195 025         |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        | 120             |
| Räntekostnader och liknande poster              | -6              |
| <b>Summa</b>                                    | <b>194 819</b>  |

|  |         |
|--|---------|
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | 150 596 |
| Årets skatt                              | -34 536 |
| <b>Årets resultat</b>                    | 116 060 |