

EN RAPPORT FRÅN NÄTVERKET

www.radda-hyresrätten.nu

1. Inledning

Hyresmarknaden i Stockholm har kollapsat. I dag köar tiotusentals människor i årtal för att få tillgång till en hyreslägenhet. Siffror från Stockholms Handelskammare illustrerar problemet rätt väl:

- Befolkningen i Stockholms län har ökat med 120 000 personer på fem år.
- Sedan 1994 har 88 000 nettojobb tillkommit.
- Sedan 1995 har antalet bostäder ökat med 10 000.

Allt fler inser att det behövs en genomgripande reform av svensk bostadspolitik som syftar till att skapa något som lite nedsättande brukar kallas för marknadshyror, det vill säga en fri prisbildning på hyreslägenheter – precis som det redan fungerar på marknaden för bostadsrätter eller villor. Till och med Hyresgästföreningen har förstått allvaret i situationen och kommit fram till att behövs något slags ”marknadsanpassning” – till exempel att den s k lägesfaktorn skall få reell betydelse i hyressättningen – för att det över huvud taget skall byggas lägenheter i Stockholm och några andra större städer.

Många vänner av hyresregleringen hävdar däremot att en betydande marknadshyresreform inte bör genomföras, därför att den skulle skapa en segregerad huvudstad där endast rika har möjlighet att bo i innerstan, eftersom hyrorna skulle öka om hyran släpptes fri. Med hänvisning till de bostadssociala mål som varit vägledande i svensk bostadspolitik sedan slutet av 1940-talet – *fördelningsmålet*, *integrationsmålet* och *inkomstmålet* – brukar det sägas att Stockholms innerstad bara skulle bli ett getto för de rika om hyrorna släpptes fria. Argumentationen är tämligen rättfram: Det är endast med reglerade hyror som vi kan skapa en bostadssocial situation där alla har samma möjligheter att bo i centrala innerstadsområden, då fördelningen av hyreslägenheter inte sker efter betalningsförmåga.

Den fråga vi vill studera i denna rapport är om denna verklighetsbeskrivning verkligen stämmer: Har dagens hyresreglering lett till en situation där inkomst och bakgrund inte spelar någon roll för att få lägenhet i Stockholms innerstad? Har hyresregleringen, som stadgar att hyran skall vara lika mellan två likartade lägenheter oavsett var de ligger, verkligen gjort att inkomsterna och förmögenheterna inte skiljer sig mellan Vasastan och Husby?

Om detta handlar denna rapport.

2. Historisk tillbakablick

Sverige har en reglerad hyresmarknad. Hyresregleringen infördes i Sverige 1942 till följd av bostadsbristen under andra världskriget och den minskande produktionen av bostäder. Regleringens handlade framför allt i preventivt syfte eftersom politikerna fruktade kommande hyreshöjningar. Men trots det uttalade målet, att regleringen bara skulle vara tillfällig, finns den kvar än i dag.

Hyresregleringen har ändrat form med tiden. År 1974 infördes en bestämmelse i hyreslagen som stadgar att hyresnämnden vid prövning av en hyras skälighet i första hand skall utgå från de allmännyttiga bostadsbolagens hyror, den så kallade bruksvärdesprincipen. De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen skulle alltså sätta en hyra efter självkostnadsprincipen. Något vinstkrav fanns heller inte på de kommunala bostadsbolagen. Det här innebar i sin tur att de privata hyresvärdarna skulle rätta sig efter de hyror som de kommunala bostadsbolagen tillsammans med Hyresgästföreningen hade förhandlat fram.

3. Kösystem för lägenheter

Det finns två sätt att fördela en vara eller tjänst bland dem som använder sig av den. Antingen styr människors betalningsvilja fördelningen av varor – den fria prisbildningen – eller också använder man en administrativ lösning där stat, kommun eller myndigheter administrerar fördelningen efter politiskt beslutade principer.

Den svenska hyresregleringen följer det andra alternativet – vi har ett kösystem. I dag ansvarar Stockholms Stads Bostadsförmedling för all extern förmedling av Svenska Bostäders, StockholmsHems och Familjebostäders lägenheter i Stockholm.

Alla bostadsbolag, bortsett från Stockholms Stads Bostadsförmedling, har i dag endast en intern förmedling för redan kontrakterade hyresgäster. Inom den interna förmedlingen har man bytesrätt medlemmarna emellan men även rättigheten att byta externt.

Hur snabbt man kan få en lägenhet via Stockholms Stads Bostadsförmedling avgörs av olika faktorer: kötid, val av område, fastighetsägarens krav på hyresgästen samt hur många lägenheter som lämnas in för förmedling. Den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholms innerstad i dag är drygt 15 år – med viss variation för vilket område man vill flytta till. Genomsnittstiden till en lägenhet på Östermalm är 15,45 år. Det kan jämföras med genomsnittstiden för att få en lägenhet i förorten Husby som är 5,79 år.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad beslutade i april 2001 att Stockholms Stads Bostadsförmedling får ta ut en årlig köavgift på 375 kronor. I och med införandet av en köavgift beslutade man sig för att endast ha en kö för bostadssökande. Tidigare hade man fyra olika köer: En kö för trångbodda och bostadslösa familjer, en för bostadslösa utan barn, en rikskö samt en kö för övriga (exempelvis internbyten). Dessa tidigare fyra olika köer är i dag alltså en. Man har, trots sammanslagningen, kvar möjligheten att ansöka om förtur, men bara om den sökande har mycket starka sociala eller medicinska skäl och inte kan ordna bostad på annat sätt. Förturen beviljas dessutom nästan uteslutande till personer som är folkbokförda i Stockholms kommun. I dag går cirka 25 procent av alla förmedlade lägenheter till förturshushåll.

Statistik 2000/ 2001, Stockholms Stads Bostadsförmedling:

- 2 350 hushåll fick år 2000 en lägenhet via Stockholms Stads Bostadsförmedling.
- 1 000 personer fick år 2000 bostad av förtursskäl.
- År 2000 ökade efterfrågan på bostäder i Stockholm.
- I augusti 2001 stod 57 737 hushåll i kö.
- I augusti 2001 fanns 45 lägenheter tillgängliga.
- De flesta av de bostäder som förmedlades i augusti 2001 låg i förorter, som till exempel Rinkeby och Rågsved.

4. Två hus – en jämförelse

Under juli 2001 genomfördes en undersökning av två fastigheter i Stockholm – ett i Vasastan och ett i Husby – för att jämföra vilka personer som bodde i huset, vilka inkomster och förmögenheter de hade. Kort och gott, för att se om verklighetsbeskrivningen från hyresregleringens vänner stämmer.

I ett första steg valdes fastigheten på Oslogatan i Husby ut på Svenska Bostäders hemsida. Därefter valdes fastigheten på Döbelnsgatan i Vasastan ut efter kriteriet att den skulle ha samma byggnadsår som fastigheten i Husby samt att den, liksom fastigheten i Husby, inte hade genomgått någon renovering. Fastigheten i Vasastan hittades på Stockholmshems hemsida.¹ I fastigheten i Husby studerades 17 hushåll av 36. Bortfallet beror på att det inte fanns personnummer att tillgå på vissa personer som står som boende i fastigheten. I fastigheten i Vasastan valdes ett lika stort antal lägenheter ut för undersökning, det vill säga 17 av totalt 59 lägenheter. I Vasastan hade fastigheten ett A- och ett B- hus, vilket förklarar det stora antalet lägenheter. Lägenheterna i denna undersökning valdes från A- huset och var således de 17 första hushållen på den lista över de boende i huset som tillhandahölls av Stockholmshem.

Denna studie är givetvis inte heltäckande, den har inte ens den ambitionen att vara det, men den ger en tydlig indikation om hur läget ser ut i övriga hyreshus i Stockholm. För att kontrollera representativiteten i de utvalda fastigheterna undersökte vi också medelinkomsten i några andra fastigheter i innerstaden. Av dessa framgår att medelinkomsten i fastigheten i Vasastan är betydligt lägre än medelinkomsten i andra fastigheter i innerstaden.

4.1 Hyror

Fastigheten i Vasastan är byggd 1974 och är inte stambytt eller renoverad. Den rymmer enrumms- till och med fyrrumslägenheter. Hyresgästerna i fastigheten har bildat en bostadsrättsförening.

¹ En beskrivning av hur vi fått fram informationen presenteras i faktaruta längre fram i rapporten.

Hyror i Vasastan 2001

Snitthyran för en lägenhet per kvadratmeter och år är **741** kronor

Etta à **23 m²** - **1 598:-** /månad

Etta à **37 m²** - **2 430:-** /månad

Etta à **40 m²** - **2 630:-** /månad

Tvåa à **51 m²** - **3 284:-** /månad

Tvåa à **57 m²** - **3 550:-** /månad

Tvåa à **62 m²** - **3 802:-** /månad

Trea à **78 m²** - **4 776:-** /månad

Trea à **79 m²** - **4 863:-** /månad

Trea à **80 m²** - **4 798:-** /månad

Fyra à **107 m²** - **6 304:-** /månad

Den undersökta fastigheten i Husby är byggd 1974. Huset har inte genomgått stambyte eller någon renovering sedan byggnadsåret. Hyrorna i fastigheten i Husby är så kallade grundhyror, det vill säga minimihyror. Hyrorna höjs beroende på vilka tillval man gör som hyresgäst. Tillval kan vara ett modernare kylskåp, nya köksluckor, inglasad balkong etc.

Hyror i Husby 2001

Snitthyran för en lägenhet per kvadratmeter och år är **705** kronor

Etta à **47 m²** - **2.880:-** /månad

Tvåa à **67 m²** - **3.817:-** /månad

Trea à **82 m²** - **4.598:-** /månad

Fyra à **93 m²** - **5.134:-** /månad

5. En jämförelse av hyresgästerna

Tabell 1: Hyresgästerna i Vasastan och Husby

	Vasastan	Husby
Medianålder	56 år	34 år
Medelinkomst (1999)	193 266 kr	120 236 kr
Antal personer med inkomst av kapital (1999)	6 av 19 (31,5 %)	2 av 30 (6,6 %)
Antal personer som inte uppgett inkomst	1 av 19	5 av 30
Antal hushåll berättigade till bostadsbidrag ²	2 av 17 (12 %)	6 av 17 ³ (35 %)
Antal m ² /person	53,85 m ²	26,34 m ²
Antal hushåll med bil	3 av 17 (18 %)	6 av 17 (35 %)
Antal personer med registrerade Enskilda firmor/HB/AB	1 av 19 (5 %)	3 av 30 (10 %)
Personer som äger fastigheter	1 av 19 (5 %)	1 av 30 (3 %)

Det är en betydande skillnad i medianålder mellan de två fastigheterna – vilket delvis förklaras av svårigheterna att få en lägenhet i innerstaden. Som redovisats i tidigare avsnitt i denna rapport är kötiden för att få en lägenhet i staden mycket lång. Men det finns också skillnader inom husen. I fastigheten i Vasastan bor fler unga personer i 20-årsåldern, men det finns samtidigt också många äldre som är över 60 år gamla. Jämfört med fastigheten i Husby är det betydligt färre medelålders personer som bor i fastigheten i Vasastan.

I Vasastan bor det betydligt fler ensamstående än i Husby. Av sjutton studerade hushåll får vi endast fram 19 inkomstuppgifter, medan motsvarande siffra i Husby är 36.

Medelinkomsten i Vasastan är ungefär 50 procent högre än i Husby. Det är en markant

² Bostadsbidragsberäkningen är en estimering byggd på uppgifter från Försäkringskassans hemsida, www.forsakringskassan.se. På hemsidan kan man lägga in uppgifter om antal personer i hushållet, deras ålder, inkomster, hur stort de bor, hyra per månad samt om man har hemmaboende eller bortaboende barn. Därefter får man en uppgift på hur mycket man kan få i bostadsbidrag. Det är dock bara en estimering, andra faktorer kan vid en ansökan spela in vilket kan ändra beslut om bidrag.

³ Generellt sett studerades 17 hushåll av 36 i Husby. Bortfallet beror på att det inte gick att få information om vissa av de boendes personnummer hos Skattemyndigheten. I fastigheten i Vasastan valdes ett lika stort antal ut som i Husby, de 17 första hushållen på listan över boende i fastigheten. Bostadsbidragsberäkningen beror även på att 5 av 30 boende i fastigheten i Husby och 1 av 19 personer i Vasastan inte uppgett någon inkomst.

skillnad. Undersöker man de deklarerade inkomstuppgifterna framgår att skillnaderna faktiskt är ännu större. I Vasastan bor det en större andel unga som befinner sig i studieålder med tanke på att de har inkomster som ligger mellan 40 000-80 000 kronor. I Husby finns antagligen också några studenter, men där har alla generellt låga inkomster – förutom två personer som befinner sig på ungefär samma nivå som medelinkomsten i Vasastan.

Andra data som pekar i riktning mot skillnader mellan de boende i fråga om materiell livskvalitet är att det är betydligt fler i Vasastan som har inkomster av kapital än i Husby och att antalet kvadratmeter per person är betydligt större – 53,85 m² jämfört 26,34 m². Det är också färre hushåll i Vasastan som enligt våra uppskattningar är berättigade till bostadsbidrag än i Husby.

I Husby är det dock fler personer som har bil och som har ett företag registrerat.

6. Verkligheten är en annan

Det är inte särskilt ovanligt att den officiella politiska retoriken inte stämmer överens med verkligheten. I den bostadspolitiska debatten uttalas ofta högstämde mål och det uttrycks starka politiska värderingar – inte minst från Hyresgästföreningen. Det kan förvisso vara behjärtansvärda ambitioner som uttrycks, men de har inte särskilt stark grund i hur de faktiska boendesituationerna ser ut.

I den här studien har vi gjort nedslag i två fastigheter för att studera vilken materiell livskvalitet som de boende i husen har – vilken den bostadssociala situationen är. Rapporten gör inga generella anspråk, men den ger en indikation om hur boendesituationen faktiskt ser ut.

Trots att vi har studerat ett hus i Vasastan som har en relativt låg medelinkomst är skillnaden jämfört med Husby markant. Medelinkomsten är 50 procent högre i Vasastan än vad den är i Husby – trots att det i Vasastan bor fler unga personer som sannolikt studerar. För att uttrycka det polemiskt tjänar boende i Husby sämre, de bor mindre attraktivt och har mindre kvadratmeteryta per person – men ändå betalar de samma hyror.

Det kanske inte är särskilt överraskande, men resultatet går illa ihop med de grundläggande principerna för bruksvärdessystemet, där hyror ska ligga på samma nivå i jämförbara lägenheter och ett kösystem som explicit stänger möjligheterna till en fri och laglig prisbildning på hyresmarknaden.

Situationen i Stockholm förändras också snabbt. Hyresregleringen och trögheten på hyresmarknaden – den som en gång fått ett förstahandskontrakt släpper det inte ifrån sig – skapar en situation där den enda möjligheten att få tag på en hyreslägenhet i Stockholm är via den svarta marknaden. Många betalar i dag för att få en hyresrätt – ibland en ren kontantersättning, ibland genom märkliga byten mellan hyresrätt och bostadsrätt. Det är dessutom ännu fler som hyr i andra hand i ett prisläge som ligger betydligt högre än vad bruksvärdesnormen stadgar och som med alla rimliga mått mätt också ligger högre än vad hyror skulle vara på en oreglerad hyresmarknad. Vad detta innebär är att det i framtiden kommer att bli ännu större skillnader mellan de boende i Vasastan och Husby. Den sociala bostadspolitiken i dag går alltså emot ambitionerna bakom den.

Fakta – så gjordes undersökningen

Det är förbluffande lätt att få reda på personuppgifter i Sverige. För att få bakgrundsinformation om hyresgästerna i respektive fastighet var det första steget att ta reda på vilka som bor i husen. Namnen på de boende i respektive hus tillhandahölls av de allmännyttiga bostadsbolagen via telefon. På bostadsbolagen lämnade man även ut uppgifter om kvadratmeterhyra samt hur stora lägenheter respektive hyresgäst hade.

Hyresgästernas personnummer hämtades från Skattemyndigheten i Stockholm, som lämnar ut dem via telefon om man uppger namn och adress. Vissa personnummer till de boende i fastigheten i Husby gick inte att få tag på, vilket gjorde att några hyresgäster föll bort i undersökningen. Det slutliga antalet studerade hushåll blev 17 av 36. Även i fastigheten i Vasastan valdes 17 hushåll ut för att bli jämförbart med fastigheten i Husby. Hushållen var de 17 första på listan över de boende i fastigheten som vi fick av Stockholmshem.

Därefter kontaktades folkbokföringen i Stockholm där uppgifter fanns om hur många som bor i respektive hushåll, civilstånd, tidigare bostadsadresser samt hur länge hyresgästen har bott på nuvarande adress.

Skatteupplysningen på Skattemyndigheten i Stockholm tillhandahöll offentlig information om alla boende i hushållen i respektive fastighet. Därigenom får man en bild av hyresgästernas inkomster, inkomst av kapital och sammanlagd förmögenhet. Genom Patent- och Registreringsverket kan man få uppgifter om hyresgästerna är ägare till enskilda firmor, handels- eller aktiebolag samt huruvida de sitter med i några styrelser.

Uppgifter om hyresgästernas eventuella fastighetsägande får man genom Lantmäteriverket.

Slutligen kontaktades bilregistret för att få upplysningar om hyresgästernas fordonsinnehav.

APPENDIX

Diagram 1: Medianålder

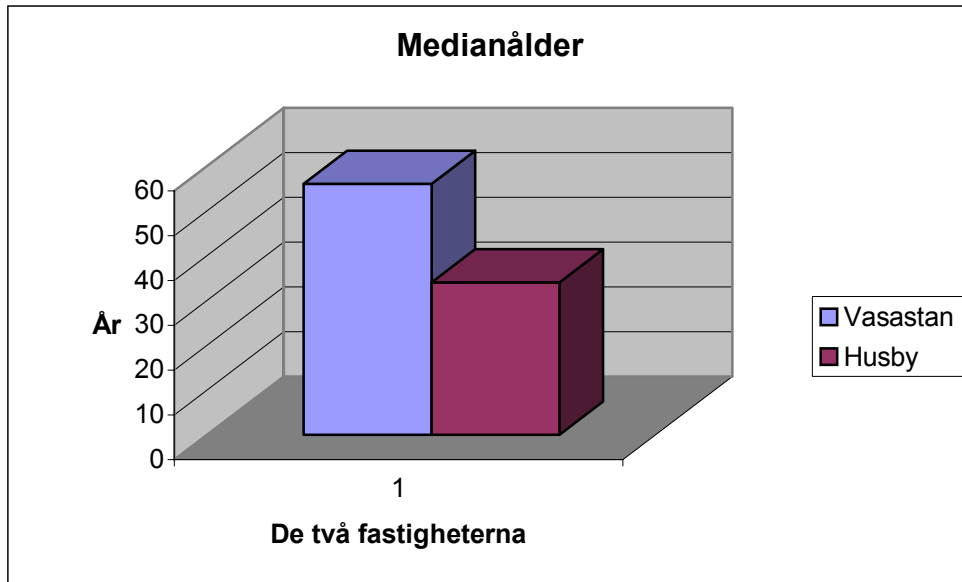


Diagram 2: Medelinkomst/år

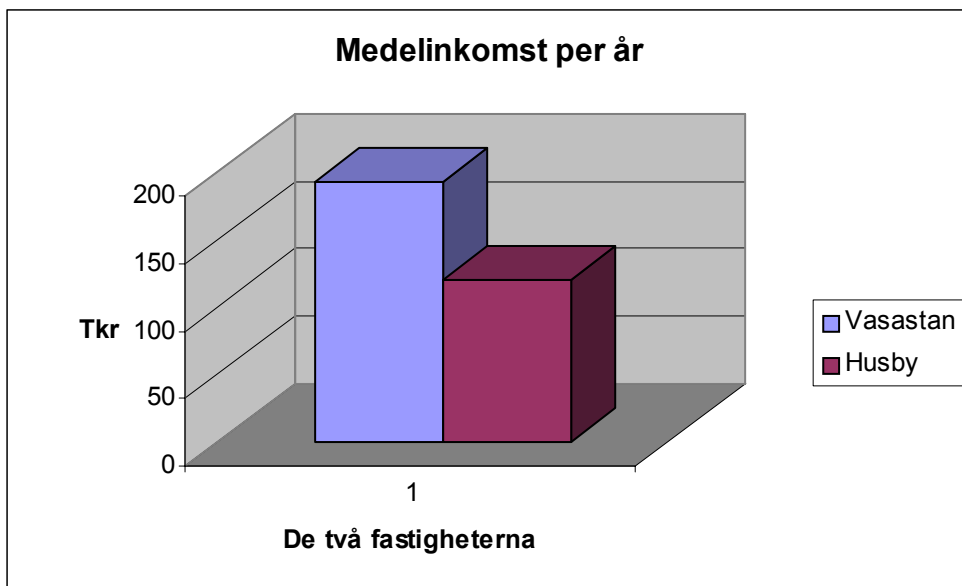


Diagram 3: Procent som har inkomst av kapital

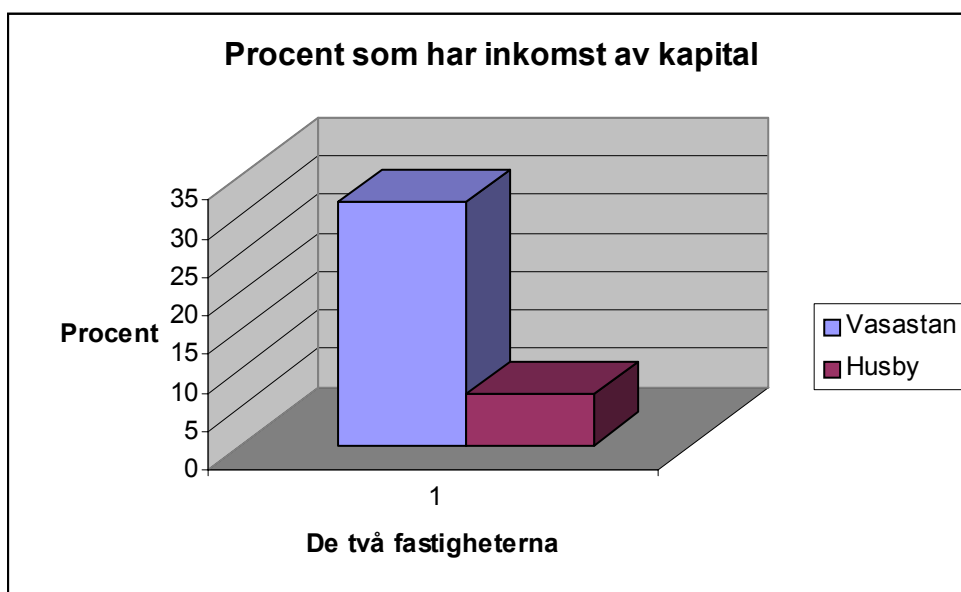


Diagram 4: Hushåll berättigade till bostadsbidrag

