



TIMBER RO

I ANDRA HAND

OM HYRESREGLERINGENS FÖRLORARE

THEO HEROLD

NOVEMBER 2019

OM FÖRFATTAREN

Theo Herold studerar nationalekonomi vid Uppsala universitet. Han är ordförande för Moderata studenter i Uppsala.

Kontakt med författaren: theo.herold@gmail.com, +358 509108443 eller på Twitter [@theo_herold](https://twitter.com/theo_herold).

Författaren vill tacka Marcus Bäckström (Enkla juridik), Daniel Jahnsen (Uppsala universitet) och Fredrik Kopsch (Lunds universitet) för värdefulla kommentarer.



SAMMANFATTNING

- Några av de stora förlorarna på hyresregleringen är de som behöver hyra i andra hand. Det gäller främst unga, ofta studenter, som tvingas betala högre hyror på grund av att hyresregleringen skapar ett efterfrågeöverskott som kanaliseras till andrahandsmarknaden.
- Det främsta argumentet som används för att försvara den svenska hyresmodellen är att den levererar låga hyror. Men de låga reglerade hyrorna är bara tillgängliga för den som har köpoäng eller ett stort kontaktnät. Den som är nyinflyttad i en svensk storstad och inte kan köpa en bostadsrätt är hänvisad till andrahandsmarknaden.
- Denna rapport jämför andrahandshyrorna i Stockholm med de avreglerade förstahandshyrorna i sex andra europeiska storstäder. Analysen visar att den som ska flytta till en europeisk storstad och vill ha en låg hyra inte bör flytta till Stockholm. Beroende på statistikkälla är Stockholm bland de dyrare städerna eller i bästa fall placerad i mitten – trots att även andrahandshyrorna är delvis reglerade. Ur detta perspektiv har den svenska hyresmodellen misslyckats.
- Hyressättningen på förstahandsmarknaden bör bli friare. Det skulle leda till lägre hyror på andrahandsmarknaden. Samtidigt skulle det öppna upp ett större antal lägenheter för den som inte har stått flera år i kö och minska klyftan mellan bostadsmarknadens insiders och outsiders.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
REGLERINGAR PÅ DEN SVENSKA HYRESMARKNADEN	6
HYRESREGLERINGENS EFFEKTER.....	8
BOSTADSMARKNADERNA I JÄMFÖRBARA STÄDER.....	10
Helsingfors.....	10
Oslo	10
Berlin.....	10
Liverpool	11
Amsterdam	11
Bryssel.....	12
Lyon	13
HYRESNIVÅER I DE OLIKA STÄDERNA	14
SLUTSATSER.....	16
REFERENSER	17
APPENDIX.....	19

INLEDNING

Den svenska hyresregleringen påstås av sina försvarare skapa en rättvis hyresmarknad som skyddar mot höga hyror. I sitt framtidsprogram skriver Hyresgästföreningen att ”hyressättning genom kollektiva förhandlingar ger förutsättningar för rättvisa hyror”.¹

Detta påstående tar dock inte bostadsmarknadens stora förlorare i beaktande. De låga reglerade hyrorna finns bara tillgängliga för dem som lyckats få tag i ett förstahandskontrakt. I Stockholms innerstad är de genomsnittliga kötiderna för ett kontrakt i första hand över 16 år.² Köerna är långa även på många andra orter i landet. Personer som har tagit sig in på förstahandsmarknaden har fördelaktiga boendekontrakt med små incitament att ge upp dessa till personer som har ett större behov av dem. Matchningen mellan rätt hyreskontrakt och rätt person fungerar dåligt.

Den som är i behov av en hyreslägenhet och inte har köddagar, ett brett kontaktnät eller pengar att köpa ett svartkontrakt för är hänvisad till andrahandsmarknaden. Föga förvånande är det unga som i störst utsträckning bor i andra hand.³ Andrahandshyrorna är betydligt högre än förstahandshyrorna, vilket illustrerar klyftan mellan insiders och outsiders på bostadsmarknaden. Syftet med denna rapport är att sätta fokus på denna orättvisa, som är särskilt tydlig på Stockholms bostadsmarknad.

Undersökningen i denna rapport visar att andrahandshyrorna i Stockholm inte står sig sär-

skilt väl i en jämförelse med hyrorna i andra liknande europeiska storstäder med en avreglerad hyresmarknad – till exempel Helsingfors, Bryssel och Liverpool. Det är relevant att jämföra svenska andrahandshyror med marknadshyror i andra länder eftersom det är dessa hyresnivåer som man möter om man är ny på bostadsmarknaden. Jämförelsen visar att den svenska hyresmodellen varken är rättvis eller levererar låga hyror för den som inte redan befinner sig inne i bostadsmarknadens värme.

Lösningen är inte att reglera andrahandsmarknaden. Att skapa ett kösystem eller en omfattande prisreglering på andrahandsmarknaden skulle bara bidra till att göra marknaden ännu mer dysfunktionell. Andrahandsmarknaden fungerar som en ventil på en rigid hyresmarknad. Alliansens lättnader av regleringarna av andrahandshyrorna har varit en lyckad reform och har av allt att döma ökat utbudet.⁴ Därför bör andrahandsmarknaden användas för att förebygga bristerna på förstahandsmarknaden, inte bidra till dem.

För att skapa en mer rättvis och flexibel bostadsmarknad föreslår jag avregleringar på förstahandsmarknaden. Det skulle öppna upp ett större antal lägenheter för den som inte har stått flera år i kö. Det skulle också minska trycket på andrahandsmarknaden och sänka hyrorna för dem som är hänvisade dit.⁵

1 Hyresgästföreningen (2016), sid. 28.

2 Finanspolitiska rådet (2019), sid. 11.

3 Boverket (2018), sid. 8.

4 Boverket (2015), sid. 44.

5 Boverket (2018), sid. 72.

REGLERINGAR PÅ DEN SVENSKA HYRESMARKNADEN

Den svenska bostadsmarknaden är speciell på flera sätt – exempelvis att ägarlägenheter är ovanliga och att det finns en betydande andrahandsmarknad parallellt med förstahandsmarknaden. Nästan hälften av alla bostäder i Stockholm utgörs av bostadsrätter, medan hyresrätterna är cirka 40 procent och äganderätterna (främst villor och radhus) cirka tio procent.

Den nuvarande lagstiftningen i Sverige lever kvar, om än modifierad, sedan de första regleringarna infördes i samband med andra världskriget. På 1970-talet förändrades lagstiftningen så att dagens bruksvärdessystem började gälla. Bruksvärdessystemets främsta uppgift är att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror.

Samtidigt gäller även hyresförhandlingslagen som infördes 1978. Syftet med lagstiftningen är att kollektiva hyror förhandlas fram mellan hyresvärden och den lokala hyresgästföreningen.⁶ På grund av detta får Hyresgästföreningen mycket makt i förhandlingarna och kan på så sätt hålla hyrorna låga.

Genom dessa två regleringar har ett pristak skapats på lägenheter på förstahandsmarknaden, vilket gett upphov till andrahandsmarknaden.

Även andrahandsmarknaden är formellt reglerad. Om man inte har särskilda skäl (exempelvis studier på annan ort) krävs också tillstånd av hyresvärden eller bostadsrättsföreningen att hyra ut sin lägenhet i andra hand – dock inte för att ha inneboende.

Den som hyr ut en hyresrätt i andra hand har enligt lagen inte rätt att ta ut högre hyra än den man själv betalar. Är lägenheten möblerad får man göra ett påslag på 10–15 procent. Hyresgästen har rätt att gå till hyresnämnden och begära att få hyran nedsatt och retroaktivt överhyra återbetald, men sådana rättsfall är relativt ovanliga.

Sedan den 1 oktober 2019 är det i vissa fall straffbart att ta ut överhyra vid andrahandsuthyrning av hyresrätter, vilket kan göra att lagstiftningen får större effekt på hyror i praktiken.

Under 2013 införde Alliansregeringen nya regler för andrahandsuthyrning av bostadsrätter (samt ägarlägenheter och villor). I hopp om att öka utbudet av lägenheter möjliggjordes för bostadsrättsägaren att sätta andrahandshyran efter sina kapital- och driftskostnader.⁷ Dessutom blev det inte längre möjligt för andrahandshyresgästen att retroaktivt få tillbaka den del av hyran som ligger över vad som enligt lagen betraktas som bostadsrättsägarens kostnader. Eftersom andrahandshyresgäster inte har något starkt besittningsskydd är incitamenten för andrahandshyresgästen att begära nedsatt hyra hos hyresnämnden svaga. Lagen har därmed i praktiken inneburit fri hyresättning för uthyrning av bostadsrätter. Kort därefter följde även en avreglering av kraven på skäl till andrahandsuthyrning gentemot bostadsrättsföreningen samt en dubbling av schablonavdraget från inkomst av andrahandsuthyrning.

Boverket utvärderade Alliansens reform och konstaterade att utbudet på andrahandsmarknaden ökade i samband med reformen.⁸ Andrahandshyror steg för bostadsrätter och utbud och efterfrågan fick i större grad bestämma priserna på marknaden.⁹

Den svenska bostadsmarknaden skiljer sig från marknader i vårt närområde. Likt Sverige införde andra västeuropeiska länder regleringar i samband med andra världskriget för att förebygga kraftiga hyreshöjningar.¹⁰ Till skillnad från Sverige valde övriga länder att stegvis avreglera sina bostadsmarknader. OECD har flera gånger kritiserat Sverige och uppmärksammat att bostadspolitikerna inte främjar nybyggnation eller fri konkurrens.¹¹

6 SFS 1978:304.

7 SFS 2012:978.

8 Boverket (2015), sid. 44.

9 Ibid.

10 Weber och Lee (2018).

11 OECD (2007).

Några reformer för att komma åt bristerna har genomförts. Under 2006 infördes presumtionshyror där produktionskostnaderna och en rimlig avkastning bestämmer hyresnivån på nybyggnation snarare än bruksvärdessystemet. Detta har inneburit en större frihet för hyresvärden och hyresgästen att förhandla om priset. Presumtionshyror gäller dock endast i 15 år, varpå de ersätts av det vanliga hyresregleringssystemet.

Hyresgästens besittningsskydd är starkt i Sverige.¹² Om hyresgästen sköter sina åtaganden och betalar hyra är det svårt för hyresvärden att säga upp kontraktet. Detta kan i princip endast göras om fastigheten ska rivas, om hyran lämnats obetald eller om lägenheten olovligt hyrs ut i andra hand. Reglerna på andrahandsmarknaden ser annorlunda ut: Ett faktiskt besittningsskydd börjar gälla först efter två år, och kan avtalas bort i hyreskontraktet.

12 Kopsch (2019), sid. 12.

HYRESREGLERINGENS EFFEKTER

Ur ett nationalekonomiskt perspektiv finns marknader över huvud taget för att fylla ett otillfredsställt behov. På den svenska hyresmarknaden finns det ett efterfrågeöverskott, det vill säga att det finns fler som letar efter en bostad till rådande pris än vad det finns lägenheter som hyresvärdar är villiga att hyra ut. Detta eftersom hyresregleringen har skapat ett konstgjort pristak som inte får överstigas.

Eftersom en jämvikt inte kan nås genom marknadsmekanismer på förstahandsmarknaden skapas det incitament att hyra ut åt personer som är villiga att betala den högre hyran på andrahandsmarknaden. Andrahandsmarknaden blir en mekanism för att utnyttja det befintliga beståndet mer effektivt.¹³ Det finns en naturlig roll för en andrahandsmarknad eftersom byte av bostad kan vara förknippat med höga transaktionskostnader om exempelvis man ska bo på annan ort tillfälligt. Men regleringarna på förstahandsmarknaden leder till att andrahandsmarknaden också får en funktion av en ventil på en i övrigt hårt reglerad hyresmarknad.

Hyrorna på andrahandsmarknaden är betydligt högre än hyrorna på förstahandsmarknaden; se tabell 1.¹⁴ I Stockholm är andrahandshyran mer än dubbelt så hög som förstahandshyran. Även om Alliansens reform 2013 i praktiken införde fri hyressättning på bostadsrätter, gäller bruksvärdesystemet fortfarande för uthyrning av hyresrätter i andra hand – det är möjligt att retroaktivt kräva tillbaka en för hög hyra genom att klaga hos hyresnämnden. Detta innebär att regleringen delvis biter på hyresrätter i andra hand, och kan förklara varför andrahandshyrorna är lägre för hyresrätter än för bostadsrätter.

Tabell 1. Hur mycket högre är andrahandshyrorna än hyrorna för hyresrätter i första hand?

	Hyresrätt andra hand	Bostadsrätt andra hand
Riket	65 %	138 %
Storstockholm	104 %	156 %

Siffrorna gäller 2017. Källa: Boverket (2018).

Det är den strukturella bristen på bostäder som driver upp hyrorna på andrahandsmarknaden. Boverket visar i en ekonomisk modell att ju mer hyrorna i första hand trycks ned av hyresregleringarna, desto högre blir hyrorna i andra hand.¹⁵ Det beror på att låga förstahandshyror gör att det beståndet blir mindre och används mindre effektivt, vilket skapar ett efterfrågeöverskott som spiller över på andrahandsmarknaden. Personer som lyckats ta sig in på förstahandsmarknaden kan plocka frukterna av pristakets låga hyror, medan de som befinner sig på utsidan får se de stora bristerna som denna politik innebär.¹⁶

Trögheterna på bostadsmarknaden gör att det är svårt att röra sig mellan förstahands- och andrahandsmarknaden. Det är vanligt att personer med förstahandskontrakt byter lägenheter med varandra.¹⁷ Således tillgängliggörs privata hyreslägenheter sällan i bostadsköerna.¹⁸

Alternativet till att stå i bostadskön är att använda ens kontakter. Personer med stora kontaktnät är sällan unga personer med en ansträngd ekonomi utan snarare personer som har kommit betydligt längre i livet, med en bättre ekonomisk utgångspunkt.

Estrid Faust och Gustav Karreskog noterar i en rapport hur bruksvärdesystemet och marknadsregleringarna motiverats med att de leder till låga priser och minskad segregation.¹⁹ Författarna visar att det motsatta är närmare sanningen, där regleringarna gjort det svårare för personer på

13 Boverket (2018), sid. 6.

14 Boverket (2018), sid. 7, 28-45.

15 Boverket (2018), sid. 72.

16 Enström Öst, Söderberg & Wilhelmsson (2014); Brogren & Fridell (2007); Lind & Hellström (2006).

17 Fastighetsägarna (2006).

18 Leijonhufvud (2014).

19 Faust & Karreskog (2017), sid. 9.

utsidan att få tag på de fördelaktiga förstahandskontrakten på insidan. Med andra ord, segregationen ökar på grund av regleringarna.

En annan negativ konsekvens av hyresregleringen är svarthandeln med förstahandskontrakt. I en enkätundersökning uppgav nästan var femte tillfrågad ung hyresgäst i Storstockholm att de betalat svart för ett hyreskontrakt.²⁰ I stället för att åtgärda problemen som ligger bakom svarthandeln har regeringen valt att bekämpa symptomen. Från den 1 oktober 2019 är det olagligt att köpa hyreskontrakt. Tidigare har endast försäljning varit kriminaliserat.²¹ Lagändringen innebär också att hyresgäster i värsta fall kan få upp till fyra års fängelse för att betala för ett hyreskontrakt.²² Lagändringen har fått kritik, bland annat av Lagrådet.²³

20 SOU 2017:86, sid. 67.

21 Proposition 2018/19:107.

22 Faust (2018).

23 Lagrådet (2018).

BOSTADSMARKNADERNA I JÄMFÖRBARA STÄDER

Detta avsnitt beskriver bostadsmarknaderna i sju europeiska städer som är jämförbara med Stockholm. I synnerhet beskrivs regelverket på hyresmarknaden. I nästa avsnitt jämförs hyresnivåerna i de olika städerna.

Helsingfors

I Finland är bostadsmarknaden i huvudsak avreglerad. Det är möjligt att hyra en bostad till marknadspris eller ansöka om socialt boende i så kallade Arava-lägenheter som behovsprövas individuellt. I Helsingfors utgörs hälften av beståndet av hyresrätter och resten är mestadels äganderätter. Bostadsrätter förekommer men är väldigt få, runt tre procent av hela beståndet i Helsingfors.²⁴

Den nuvarande hyreslagstiftningen trädde i kraft 1995 och var ett resultat av en reformprocess som påbörjats under 1990-talet av en socialdemokratisk koalitionsregering och sjösattes under den borgerliga regeringen som följde. Avregleringen skedde stegvis, där friheten att avtala mellan hyresvärd och hyresgäst trädde i kraft 1992 och bostadsmarknadens samtliga kontrakt blev föremål för fri hyressättning 1995.²⁵

Nya avtal måste tecknas mellan hyresvärd och hyresgäst om fastigheten säljs, samtidigt som hyresvärden har rätt att säga upp kontraktet om hyresgästen inte godtar en hyreshöjning. Däremot finns det besittningsskydd för hyresgästen så att avtal inte godtyckligt kan sägas upp, framför allt genom att hyresvärden har krav på hur stor framförhållning denne måste ha för att säga upp ett hyreskontrakt.

Oslo

Den norska bostadsmarknaden är avreglerad. Bostadsmarknaden består av ägarbostäder och

hyresbostäder och i Oslo är andelen villor, radhus och andra småhus betydligt större än i Stockholm. Många av dessa hyrs ut. Åtta av tio hushåll äger sin bostad.²⁶ I Oslo utgör hyresrätter cirka hälften av det totala lägenhetsbeståndet, medan bostadsrätter och äganderätter med ungefär lika delar utgör den andra hälften.²⁷

Under perioden 1950–1990 hade staten ett stort inflytande över bostadsbyggandet som även präglade den övergripande bostadspolitiken.²⁸ I början av 1980-talet togs de första stegen mot en fri och avreglerad bostadsmarknad och hyresmarknad, med ett större fokus på hyreslägenheter. Detta reformarbete tog sin tid och skedde gradvis i Norges olika städer. Hyresregleringarna var helt och hållet borttagna 2010 då fri hyressättning genomfördes i Oslo, som sista stad.²⁹

I Norge görs hyran upp direkt mellan hyresvärden och hyresgästen. Däremot följer även den norska hyressättningen principen om en så kallad skälig hyra – ”gjengs leie” – som baserar sig på att hyran på en lägenhet inte kraftigt får överstiga från marknadshyror på lägenheter av samma storlek och läge. Samtidigt kan hyran ändras utöver vad som står i hyresavtalet, men detta kräver att antingen hyresvärden eller hyresgästen begär det. Hyrorerna marknadsanpassas vart tredje år.

Berlin

Tyskland är det enda EU-landet där det är vanligare att hyra än att äga sin bostad.³⁰ I Berlin utgör hyresrätterna nästan 90 procent av lägenhetsbeståndet,³¹ medan bostadsrätter inte existerar över huvud taget. Även om hyressättningen är friare än i Sverige, får den överenskomna hyran inte överstiga den genomsnittliga hyran för likvär-

24 Statistikcentralen (2019).

25 Kopsch (2019), sid. 18.

26 Fastighetsägarna (2012), sid. 13.

27 Statistik sentralbyrå (2019).

28 Sørvoll (2016), sid. 186–207.

29 Kopsch (2019), sid. 16.

30 Pittini m.fl. (2017), sid. 68.

31 Fastighetsägarna (2018), sid. 20.

diga hyresbostäder i samma område med mer än 50 procent.³²

I Tyskland avskaffades samtliga hyresregleringar under 1960-talet, vilket innebar att alla nytecknade kontrakt förhandlades fram under fri hyressättning. Överlag har bostadsmarknaden i Tyskland lämnats relativt fri från politiska ingrepp och tillförliten till den fria marknaden har varit stor. På senare tid har det dock skett förändringar, som exempelvis hyresbromsklossar, ”Mietpreisbremse”, som infördes med syfte att sakta ned hyresutvecklingen i områden där det råder stor bostadsbrist. Dessa bromsklossar reglerar hyresvärdens möjligheter att höja hyran för nya hyresgäster. I praktiken får hyresvärderna inte höja hyran med mer än tio procent över närliggande lägenheters marknadsvärde i ett givet område där hyran anses vara för hög.³³

Hyresmarknaden utgörs till största delen av privata hyresvärdar, ofta privatpersoner. Endast en sjättedel av hyresfastigheterna i Tyskland ägs av fastighetsbolag.³⁴ Det finns även sociala bostäder uthyrda av privata aktörer som får statliga subventioner.

Vad gäller besittningsskyddet måste hyresvärd och hyresgäst förhandla i förtid om hyreshöjningar och längd på avtalet. Hyran får inte höjas mer än 20 procent över en treårsperiod.³⁵ För övrigt gäller att hyresgäster inte kan tvingas flytta så länge de sköter sig och betalar hyra; med andra ord har de ett starkt besittningsskydd likt det i Sverige.

Liverpool

Storbritanniens hyresmarknad har en fri hyressättning. Hyresmarknaden i Storbritannien domineras av privata hyresvärdar och sju av tio hyres-

bostäder ägs av privatpersoner som antingen hyr ut lägenheterna eller bor i dem själva.³⁶ I Liverpool består beståndet till cirka 70 procent av äganderätter och till 30 procent av hyresrätter.³⁷

The Housing Act infördes 1989 och avreglerade den brittiska bostadsmarknaden helt och hållet, vilket höjde hyrorna i städer där det rådde stor bostadsbrist men likväl också utbudet av lägenheter.³⁸ Marknadsmekanismerna har fungerat som förväntat: städer där det finns en växande efterfrågan, som London, har haft stigande hyror, medan städer där efterfrågan varit något mindre i jämförelse, som Liverpool, har haft en mer stabil hyresutveckling över tid.

Besittningsskyddet i Storbritannien varierar beroende på om kontrakten löper på lång eller kort sikt. Det förstnämnda kan sägas upp utan orsak, medan kontrakten på kort sikt är svårare att upphäva under avtalsperioden. Hyresgästen har dock alltid rätt att överklaga hyreshöjningar till hyresnämnden, varpå den nya hyran jämförs med lägenheter i närområdet för att bedöma om det rör sig om en skälig hyra.

Amsterdam

I Amsterdam har hyressättningen varit fri att förhandla fram mellan hyresvärd och hyresgäst, men förhandlingen måste följa vissa krav. Beståndet utgörs till knappt hälften av bostadsrätter, medan hyresrätter och äganderätter står för en fjärdedel var.³⁹ På senare tid har de offentligt subventionerade bostäderna vuxit som andel av det totala beståndet. På nationellt plan har de gått om de privata hyreslägenheterna, men de fortsätter vara en relativt liten del av hyresbeståndet i Amsterdam.

32 Fastighetsägarna (2018), sid. 17.

33 Thiele & Lee (2018); Kopsch (2019).

34 Fastighetsägarna (2018), sid. 17.

35 Fastighetsägarna (2018), sid. 18.

36 Fastighetsägarna (2018), sid. 25.

37 Office of National Statistics (2019).

38 Fastighetsägarna (2018), sid. 25.

39 Amsterdam Federation of Housing Associations (2017).

Fram till 1990-talet fördes en aktiv interventionspolitik på bostadsmarknaden över lag, och inte minst på hyresmarknaden med stora hyresregleringar för att försöka motverka den höga efterfrågan.⁴⁰ Under 1990-talet lämnades denna politik, och hyresvärd och hyresgäst fick börja fritt förhandla om hyran i nytecknade kontrakt.⁴¹

Avtal ingås mellan hyresvärd och hyresgäst, antingen för en utsatt tid eller tillsvidare. Vid eventuella dispyter kring hyran har inte en given hyresnämnd rätten att behandla ärendet, utan i stället tas ärenden upp direkt i domstol. Besittningsskyddet är starkt, till hyresgästens fördel. För att säga upp ett avtal måste hyresvärden i god tid annonsera sin avsikt att säga upp avtalet, och spontana uppsägningar under avtalstiden är svåra om hyresgästen betalar hyran i tid och sköter sina åtaganden gentemot hyresvärden.

Privata hyresvärdar får årligen höja hyran, men höjningarna måste sättas inom ett givet intervall.⁴² Denna hyresreglering har som syfte att förebygga kraftiga ökning av hyran från år till år.

Bryssel

Belgien har en förhållandevis avreglerad hyresmarknad. Nästan 65 procent av landets hela bostadsbestånd är ägarbostäder, medan hyressektorn utgör en fjärdedel av beståndet. Av hyreslägenheter utgör sociala bostäder cirka 9 procent. Till skillnad från Belgien som helhet har Bryssel ett stort antal hyreslägenheter.⁴³

Belgien består av de tre regionerna Bryssel, Flandern och Vallonien, som själva bestämmer över sina bostadsmarknader. Under 1900-talet växte det privata ägandet stort på grund av riktade stöd, skattelättnader och fördelaktig lagstiftning, men efter att priset på äganderätter steg kraftigt

samtidigt som hyrorna i hyresbeståndet utvecklades långsamt skedde stegvisa avregleringar under 1980- och 1990-talet. De stora förändringarna innebar främst att förhandlingen om hyran släpptes helt fri och blev föremål för överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst, samt att kontraktets längd blev fritt att avtala om.⁴⁴

Besittningsskyddet i Belgien är starkt och hyresavtal är typiskt sett långa. Vanligen omfattar kontrakt nio år åt gången, där hyresvärden endast kan förhandla fram hyreshöjningar vart tredje år. För att säga upp ett avtal måste hyresvärden ha god framförhållning. Hyresgästen har däremot rätt att säga upp avtalet omgående, men måste betala en liten straffsumma om avtalet sägs upp inom de första tre åren. Hyresvärden kan endast säga upp avtalet om denne har som avsikt att själv flytta in i lägenheten, eller om någon familjemedlem ska göra det.

Det är möjligt att få korttidskontrakt på tre år eller kortare, men dessa är relativt ovanliga. Dessa kontrakt innefattar en tre månaders uppsägningstid med ett i övrigt liknande besittningsskydd.

Lyon

I Frankrike har nybyggnationen varit stor de senaste 30 åren, med 1 procent årlig tillväxt av bostadsbeståndet.⁴⁵ Hyreslägenheterna står för cirka 45 procent av hela bostadsbeståndet, och speciellt i storstäder som Paris och Lyon är det vanligt att man hyr sin bostad.

Efter att ha haft en tämligen reglerad marknad började en liberalisering i mitten av 1990-talet som kulminerade i fri hyressättning för nya kontrakt tecknade efter 1997.⁴⁶ Under 2015 infördes dock ett tak vars syfte var att förhindra att nya hyror översteg den senast avtalade hyran med

40 Boelhouwer (2005), sid. 87.

41 Haffner m.fl. (2008), sid. 224.

42 Haffner m.fl. (2008), sid. 225.

43 Pittini m.fl. (2017), sid. 50.

44 O'Sullivan & De Decker (2007), sid. 100.

45 Pittini m.fl. (2017), sid. 50.

46 O'Sullivan & De Decker (2007), sid. 100.

mer än 20 procent (i samma anda som Tysklands hyresbromsar). Denna lagstiftning blev föremål för prövning i domstol, och är nu under en fem-årig prövningsperiod för att analysera dess effekter.

Hyresgästen har ett starkt besittningsskydd. För lägenheter som hyrs ut möblerade gäller en uppsägningstid på tre månader medan kontraktet oftast löper maximalt tre år. För lägenheter som hyrs ut omöblerade gäller kontrakten oftast i ett år och är svårare att säga upp i förtid. Hyresvärden kan också höja hyran under kontraktets längd, men bara en gång per år efter överenskommelse med hyresgästen.

HYRESNIVÅER I DE OLIKA STÄDERNA

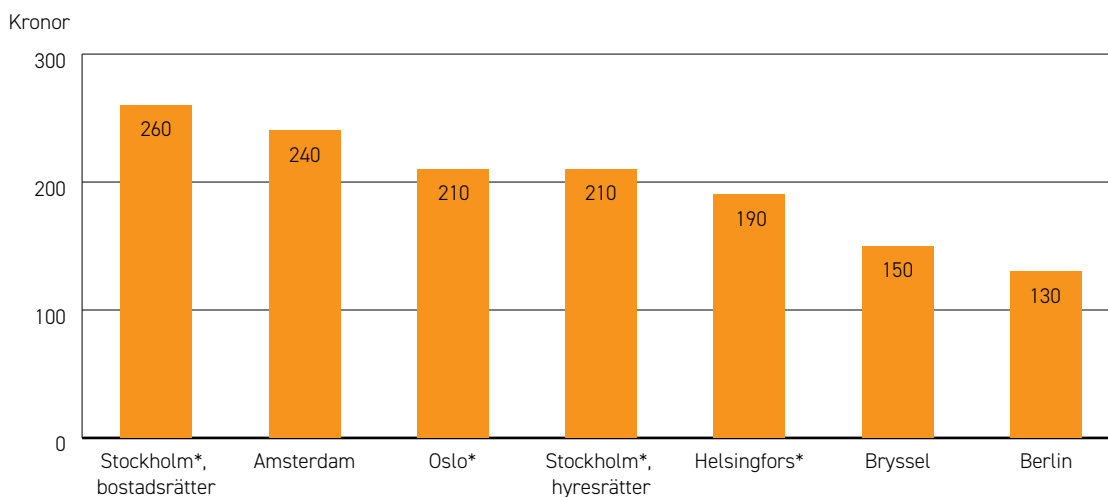
I detta avsnitt jämför jag andrahandshyrorna i Stockholm med de avreglerade hyrorna i de sju andra europeiska städer som används som jämförelsefall. Städerna har valts ut för att de liknar Stockholm i storlek och inkomstnivå, och ligger i länder som är geografiskt och kulturellt närstående Sverige.

Det finns förstås skillnader mellan städerna bland annat vad gäller regler kring hyressättning och byggande, men jämförelsen ger ändå en fingervisning om hur den svenska hyresmodellen står sig jämfört med andra, avreglerade, hyresmarknader i Europa.

Det finns ingen enkelt tillgänglig internationell statistik över hyror. I detta avsnitt redovisas statistik inhämtad från nationella statistikmyndigheter, konsultfirmor och webbtjänsterna Numbeo och Expatistan, som bygger på granskad användarrapporterad data. Det är relevant att jämföra svenska andrahandshyror med marknads- hyror i andra länder eftersom det är dessa hyresnivåer som en person möter som är ny på bostadsmarknaden.

Statistiken från Numbeo och Expatistan ger sannolikt en rättvisande, men ungefärlig, bild av de hyresnivåer som en nyinflyttad person möter. Det kan dock inte uteslutas att förstahandshyror eller andrahandshyror i hyresrätter (som delvis är reglerade) ingår i datamaterialet för Stockholm, vilket i så fall leder till att de genomsnittliga hyresnivåerna underskattas, eftersom vårt syfte är att redovisa hyror på avreglerade marknader där utbudet matchar efterfrågan.

Kvadratmeterhyran för bostadsrätter som hyrs i andra hand i Stockholm är de högsta av samtliga studerade regioner; se figur 1. Statistiken är hämtad från bland annat nationella statistikmyndigheter. Amsterdam har de högsta hyrorna av de övriga städerna, medan Oslo ligger i nivå med hyresrätter i andra hand i Stockholm. Andrahandshyrorna för hyresrätter i Sverige är som konstaterats delvis reglerade till skillnad från bostadsrätter och äganderätter eftersom andrahandshyresgästen formellt har möjligheten att begära nedsatt hyra hos hyresnämnden. Trots detta är hyrorna relativt höga. Den största staden i urvalet är Berlin, som intressant nog har den lägsta kvadratmeterhyran.

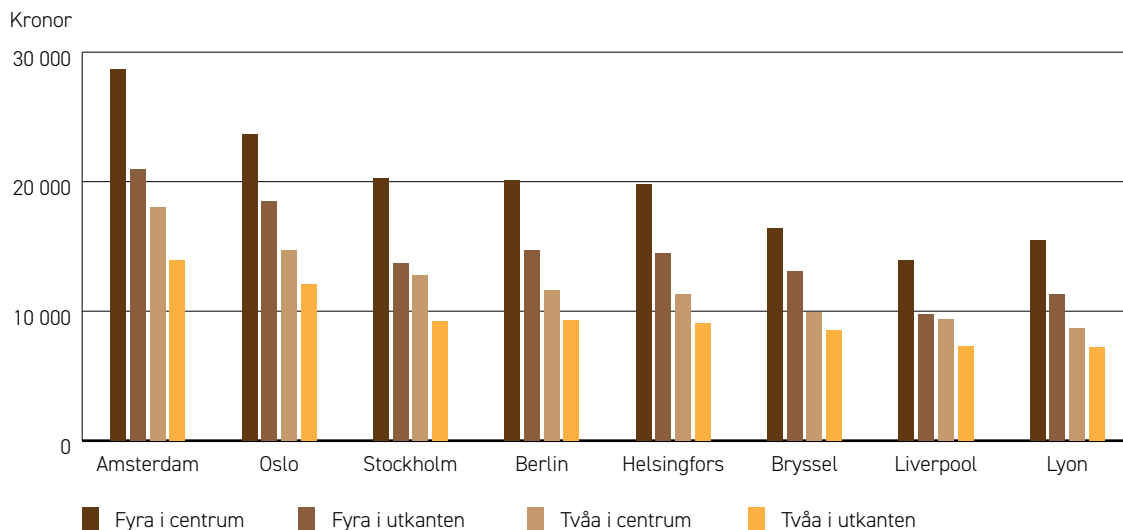


Figur 1. Månadshyran per kvadratmeter i sex europeiska städer.

*Inklusive förorter.

Diagrammet visar Stockholms andrahandshyror under 2017 och övriga städers hyror i första hand under 2018.

Källa: Berlin Hyp (2019); Boverket (2018); Global Property Guide (2019); Statista (2019); Statistikcentralen (2019); Statistisk centralbyrå (2019).

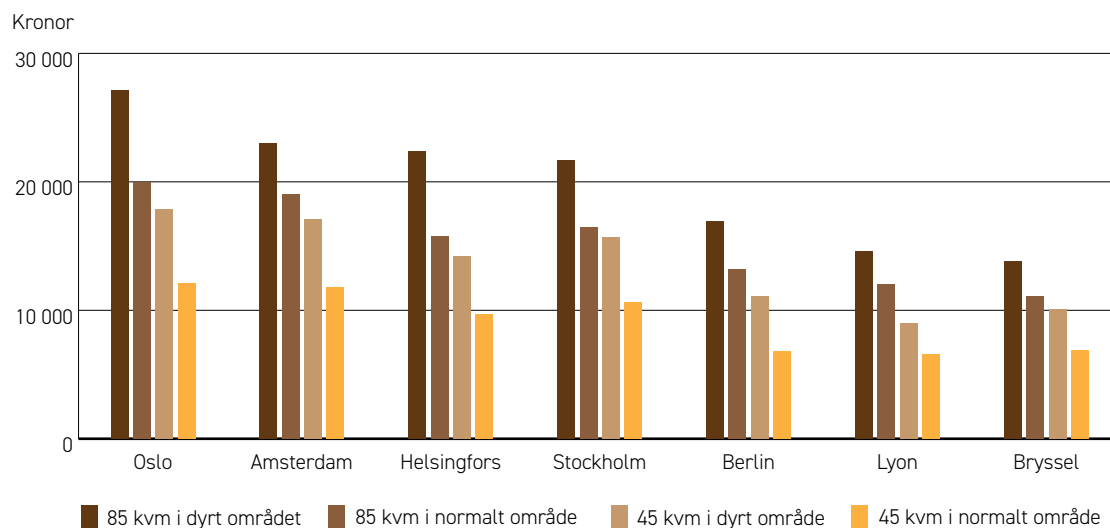


Figur 2. Genomsnittlig hyra för en tvåa och fyra i centrum och förort i de utvalda städerna år 2019. Hyrorna inkluderar driftskostnader för en lägenhet om 85 kvadratmeter, det vill säga värme, elektricitet och andra nödvändigheter som traditionellt sett ingår i driftkostnader för en lägenhet. Källa: Numbeo (2019).

I figur 2 visas snitthyror för lägenheter efter antalet rum och läge, hämtade från Numbeo. Endast Amsterdam och Oslo dyrare än Stockholm enligt denna statistik. Berlin ligger i nivå med Stockholm, med något högre hyror i förorterna och liknande nivåer i stadskärnan. Även Helsingfors ligger på liknande nivåer. Bryssel, Lyon och Liverpool har de billigaste hyrorna för samtliga lägenheter, markant billigare än hyrorna i Stock-

holm. Stockholm utgör en av de dyraste alternativen för lägenheter i centrala lägen och placeras nära genomsnittet i urvalet för lägenheter i förorten.

Uppgifterna från webbtjänsten Expatistan ger en liknande bild. Stockholm ligger i nivå med Helsingfors och Amsterdam, samtliga något lägre än hyrorna i Oslo. Samtidigt har Berlin, Lyon och Bryssel alla påtagligt lägre hyror.



Figur 3. Genomsnittlig hyra för lägenheter om 85 och 45 kvadratmeter 2019.

*I Lyons fall har för få svaranden uppgett hyrorna för lägenheter om 85 kvadratmeter i normalt område, vilket innebär att dessa inte är fullt pålitliga.

Liverpool är exkluderat då samtliga värden är osäkra på grund av få svaranden. Inklusive driftskostnader som värme och elektricitet.

Källa: Expatistan (2019).

SLUTSATSER

Hyresregleringen skapar en klyfta mellan bostadsmarknadens insiders och outsiders, som konkret tar sig uttryck i skillnaden mellan förstahands- och andrahandshyror. En person som är ny i Stockholm och andra större svenska städer – och inte har några köpöng eller känner någon som äger ett hyreshus – är hänvisad till andrahandsmarknaden.

Min undersökning visar att Stockholms bostadsmarknad ur detta perspektiv helt misslyckas med att leverera låga hyror. I en jämförelse med sju liknande europeiska städer är Stockholm dyrare än de flesta eller i bästa fall placerad i mitten, beroende på statistikkälla.

För att skapa en rättvisare spelplan på hyresmarknaden krävs det reformer. Alliansens reform 2013 som liberaliserade andrahandsuthyrningen har av allt att döma fungerat väl, eftersom utbudet av andrahandslägenheter har blivit större. I kombination med fri hyressättning i nyproduktion, som utlovas i Januariöverenskommelsen, utgör detta ett viktigt första steg för en friare hyresmarknad för bostäder.

Det finns flera skäl att gå vidare med reformer av hyressättningen för förstahandskontrakt i det befintliga beståndet. Nationalekonomer har i många år visat på de negativa effekter som hyresregleringen skapar i form av köer, svarta marknader och ombildningar till bostadsrätt. Orättvisan

mellan första- och andrahandshyresgäster, som uppmärksammas i denna rapport, är ytterligare ett skäl. Reformen på förstahandsmarknaden skulle minska efterfrågeöverskottet på hyreslägenheter och därigenom minska trycket på andrahandsmarknaden.

Inspiration till nästa reformsteg kan hämtas från Faust & Karreskog (2017), som presenterade ett sätt att fasa in marknadshyror i beståndet. Vid inflyttning av en ny hyresgäst ska hyressättningen vara fri, och för befintliga hyresgäster ska lagen slå fast att hyreshöjningarna ska vara skäliga, med målet att hyran på sikt ska närma sig marknadsnivå.

Bustos & Örjes (2017) föreslog en mindre radikal reform där nytecknade hyror sätts efter marknadsnivån medan hyreshöjningar förhandlas kollektivt. Detta skulle på sikt förändra hyresmarknaden mot friare hyressättning, om än något mindre drastiskt än Fausts och Karreskogs förslag. I båda fallen skulle hyror i attraktiva lägen öka relativt sett medan hyror i andra hand skulle sjunka.⁴⁷

Dessa reformförslag skulle motverka både segregationen och inlåsnings effekterna på hyresmarknaden. Så länge det konstgjorda pristaket existerar på hyresmarknaden kommer långa bostadsköer, svarthandel med hyresrätter och höga andrahandshyror att vara ett faktum.

⁴⁷ Boverket (2018); Donner, Englund & Persson (2017).

REFERENSER

- Berlin Hyp (2019), "Wohnmarktreport Berlin 2019". <https://www.berlinhyp.de/medias/sys_master/pdf/h81/h9f/8812673859614.pdf> (Hämtad 11/7 2019).
- Bostad Stockholm (2017), "Summering av året". <<https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2017/>> (Hämtad 10/07 2019).
- Boverket (2015), "Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner". Rapport 2015:39.
- Boverket (2018), "Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden". Rapport 2018:10.
- Brogren, Cecilia & Fridell, Hanna (2007), "Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?". *Ekonomisk debatt*, 6.
- Bustos, Emil & Örjes, Elis (2017), "En reformerad hyresmarknad för ökad jämlikhet". Rapport. Timbro.
- Donner, Herman, Englund, Peter & Persson, Mats (2017), "Hyresregleringens fördelningseffekter". Rapport. Finanspolitiska rådet.
- Enström Öst, Cecilia, Söderberg, Bo & Wilhelmsson, Mats (2014), "Household allocation and spatial distribution in a market under 'soft' rent control." *Journal of Policy Modeling*, 35(2), 353-372.
- Expatistan (2018), "Cost of Living Index". <<https://www.expatistan.com/cost-of-living>> (Hämtad 16/07 2019).
- Fastighetsägarna (2012), "Hyressättningen i fem storstäder". Rapport.
- Fastighetsägarna (2018), "Hyresmarknaden i sex storstäder". Rapport.
- Faust, Estrid (2018), "Regeringen vill kriminalisera bostadskrisens offer". Timbro. <<https://timbro.se/smedjan/regeringen-vill-kriminalisera-bostadskrisens-offer/>> (Hämtad 24/07 2019).
- Faust, Estrid & Karreskog, Gustav (2017), "Vägen till marknadshyror". Rapport. Timbro.
- Finanspolitiska rådet (2019), "Friare hyressättning och likformig fastighetsbeskattning". Rapport.
- Global Property Guide (2019), "Belgium Rental Yields". <<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Belgium/Rental-Yields>> (Hämtad 12/7 2019).
- Hyresgästföreningen (2016), "Framtidsprogrammet 2016". Rapport.
- Kopsch, Fredrik (2019), "Reglering av hyresmarknader". Rapport 2019:1. Finanspolitiska rådet.
- Lagrådet 2018:10. *Åtgärder mot handel med hyreskontrakt*.
- Leijonhufvud, J (2014), "Svart bomarknad omsätter miljarder." *Dagens Industri*, 21 februari.
- Lind, Hans & Hellström, Anders (2006), "Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment." *International Journal of Housing Policy*, 6(2), 167-189.
- Haffner, Marietta, Elsinga, Marja & Hoekstra, Joris (2008), "Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries." *International Journal of Housing Policy*, 8(2), 217-233.
- Nordiskt Samarbete (2019), "Bostad i Norge". <<https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-norge>> (Hämtad 29/6 2019).
- Numbeo (2019), "Cost of Living Index". <<https://www.numbeo.com/cost-of-living/>> (Hämtad 15/07 2019).
- O'Sullivan, Eoin & De Decker, Pascal (2007). "Regulating the private rental housing market in Europe", *European Journal of Homelessness*, 1.
- OECD (2007), Economic Survey of Sweden, 2007. Rapport.
- Office for National Statistics (2019), "Subnational dwelling stock by tenure estimates". <<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/>> (Hämtad 11/7 2019).
- Proposition 2018/19:107. *Åtgärder mot handel med hyreskontrakt*.
- Pittini, Alice, Koessler, Gerald, Dijol, Julien, Lakatos, Edit & Ghekiere, Laurent (2017), "The State of Housing in the EU 2017". Rapport. Housing Europe.
- SFS 2012:978. *Lag om uthyrning av egen bostad*.
- SFS 1978:304. *Hyresförhandlingslag*.
- SOU 2017:86. *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.
- Statista (2019), "Average Rent in Four Largest Cities in the Netherlands". <<https://www.statista.com/statistics/612227/average-rent-in-four-largest-cities-in-the-netherlands-by-city/>> (Hämtad 12/7 2019).
- Statistikcentralen (2019), "Bostadshushåll efter bostadens upplåtelseform och storlek, 2005-2017". Helsingfors. <<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/StatFin/>> (Hämtad 11/7 2019).
- Statistikcentralen (2019), "Hyresindex (2015=100) och genomsnittliga kvadratmeterhyror, 2015-2018". <<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/StatFin/>> (Hämtad 11/7 2019).
- Statistisk sentralbyrå (2019), "Eksisterende bygningsmasse: Boligbygg, etter bygningstype 2001-2019". Oslo. <<https://www.ssb.no/statbank/table/03175/>> (Hämtad 11/7 2019).
- Statistisk sentralbyrå (2019), "Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie per kvm, etter prissone og antall rom (kr) 2012-2018". <<https://www.ssb.no/statbank/table/09895/>> (Hämtad 11/7 2019).
- Svensson, Pia (2017), "Färska siffror: Sverige värst i klassen". *Göteborgs-posten*. <<https://www.gp.se/nyheter/sverige/f%C3%A4rska-siffror-sverige-v%C3%A4rst-i-byggklassen-1.4591028>> (Hämtad 24/07 2019).

- Sørvoll, Jardar (2016). "Norsk boligpolitikk 1970–2015: Sosialdemokratiets såreste punkt?". *Arbeiderhistorie*.
- Thiele, Christian & Lee, Eun-Kyung (2018), "Reform of the German Mietpreisbremse: A Breakthrough in Tenancy Law?". *Latham-London*. <<https://www.latham.london/2018/09/reform-of-the-german-mietpreisbremse-a-breakthrough-in-tenancy-law/>> (Hämtad 14/9 2019).
- van der Veer, Jeroen (2017), "Migration, Segregation, Diversification and Social Housing in Amsterdam". Amsterdam Federation of Housing Associations. <http://www.afwc.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/AFWC/Bestanden_2017/5_Amsterdam_Jeroen_van_der_Veer.pdf> (Hämtad 11/7 2019).
- Vries, P. & Boelhouwer, Peter (2005), "Local house price developments and housing supply". *Property Management*, 23, 80–96.
- Weber, Jan Philip & Lee, Gabriel S. (2018), "On the measure of private rental market regulation index and its effect on housing rents: Cross country evidence". International Real Estate Business School.

APPENDIX

Tabell 2. Genomsnittlig hyra för en tvåa och fyra i centrum och förort i en given stad, angiven i lokal valuta

	Tvåa i centrum	Tvåa i förort	Fyra i centrum	Fyra i förort	Driftskostnader	Växelkurs
Amsterdam	1 550	1 167	2 568	1 841	157	10,5232
Berlin	860	636	1 666	1 151	246	10,5232
Bryssel	816	684	1 435	1 120	126	10,5232
Helsingfors	955	747	1 764	1 263	115	10,5232
Liverpool	654	471	1 034	684	157	11,6303
Lyon	672	536	1 324	923	150	10,5232
Oslo	11 946	9 567	20 221	15 459	1 501	1,09281
Stockholm	11 867	8 298	19 371	12 803	903	1

Växelkurs gäller den 17.07.2019. Källa: Numbeo (2019).

Tabell 3. Genomsnittlig hyra för lägenheter om 85 och 45 kvm i dyrt och normalt område, angivet i lokal valuta

	85 m ² i dyrt område	85 m ² i normalt område	45 m ² i dyrt område	45 m ² i normalt område	Drift 85 m ²	Drift 45 m ²	Växelkurs
Amsterdam	2 048	1 663	1 528	1 107	142	95	10,5232
Stockholm	20 369	15 128	14 860	10 583	1 344	832	1
Helsingfors	2 054	1 427	1 303	908	75	49	10,5232
Oslo	23 040	16 500	15 175	11 074	1 773	1 241	1,09281
Berlin	1 432	1 079	949	637	177	103	10,5232
Liverpool	908*	1 162*	1 097*	469*	146*	79*	11,6303
Bryssel	1 190	929	852	644	123	110	10,5232
Lyon	1 227	975*	769	621	162	83	10,5232

* Osäker siffra på grund av få svarande.

Växelkurs gäller den 17.07.2019. Källa: Expatistan (2019).

Fria marknader
personlig frihet
öppna samhällen

TIMBRO