



TIMBRO

NAMNET AVGÖR HYRESREGLERING DRIVER ETNISK DISKRIMINERING

FREDRIK KOPSCH & THEO HEROLD
MARS 2026

NAMNET AVGÖR:
HYRESREGLERING DRIVER
ETNISK DISKRIMINERING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	7
INLEDNING	9
METOD	11
DISKRIMINERING I SVERIGE OCH FINLAND: RESULTAT	15
AVSLUTANDE DISKUSSION	23
POLICYREKOMMENDATIONER.....	25
REFERENSER	29
APPENDIX.....	31

OM FÖREATTARNA¹

Fredrik Kopsch är chefsekonom på Timbro och docent i fastighetsekonomi vid Lunds universitet.

Theo Herold är fellow på Timbro och doktorerar i nationalekonomi vid Hanken Svenska handelshögskolan i Helsingfors.



TIDIGARE PUBLIKATIONER

Timbros byggindex (2025)

Konkreta reformer för nästa Tidöbudget (2024)

Hyresmarknad i kris (2024)

Höjda golv och resta murar (2024)

Hyresregleringens prislapp (2021)

© Timbro
MARS 2026
www.timbro.se
info@timbro.se
Sättning: Mikael Eisen
Omslag: Mikael Eisen

Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.

1. Vi tackar Felix Räckylä som verkat som forskningsassistent och bistått med datainsamling och datahantering för denna rapport.

SAMMANFATTNING

Att reglera hyresnivåer kommer med en mängd negativa effekter. Det skapar långa bostadsköer, det driver fram ombildningar, det skapar utrymme för svarta marknaden, det driver upp priserna på oreglerade delmarknader och det skapar en regressiv omfördelning.

Flera studier har också visat att hyresreglering innebär en nackdel för människor med annan etnisk bakgrund än majoriteten – Stockholms hyresmarknad är mer etniskt segregerad än motsvarande marknad för bostadsrätter.

I den här rapporten studerar vi en av de mekanismer som kan leda fram till det resultatet, diskriminering från hyresvärdar mot hyresgäster. Genom ett fältextperiment i både Sverige och Finland, där vi använder fiktiva bostadssökande för 400 bostadsannonser med svenska, finska och arabiska namn visar vi att diskriminering av de med arabiska namn är mer utbredd i Sverige än i Finland.

I Sverige får nästan 60 procent av ansökningarna med svenska namn positiv återkoppling, medan endast omkring 38 procent av ansökningarna med arabiska namn får det. Av de som får avslag efter att de fått återkoppling är sannolikheten markant högre

för avslag för arabiska namn. I Finland finns också skillnader, men de är betydligt mindre och är inte statistiskt säkerställda.

På en reglerad hyresmarknad är det billigare för hyresvärdar att diskriminera, eftersom de kan vara relativt säkra på att lägenheten kommer att bli uthyrd oavsett om de väljer bort ett antal sökande eller inte. Detsamma gäller inte på en friare hyresmarknad, det gäller för såväl förstahandsmarknaden, som andrahandsmarknaden, som kommer studeras i den här rapporten.

Att slopa den svenska hyresreglering skulle få en mängd positiva konsekvenser. Det skulle eliminera bostadsköerna och därigenom göra det enklare för de allra flesta att få tag i en bostad. Det skulle sätta stopp för ombildningar och svarthandel. Det skulle minska trycket på andrahandsmarknaden och det skulle minska den etniska diskrimineringen.

Rapporten avslutas med ett förslag på hur en omreglering av den svenska hyresmarknaden skulle kunna gå till.

INLEDNING

Att reglera hyror har en mängd negativa effekter, dels för de enskilda som söker bostäder, dels för samhället i stort. Att efterfrågan överstiger antalet lediga lägenheter innebär ständigt växande köer (se Kopsch, 2019; Kopsch 2024). Det skapar starka incitament för att ombilda hyreslägenheter till andra former, i Sverige till bostadsrätter (se Kopsch 2019; Diamond med flera, 2019). Det skapar ett tryck uppåt på priser på oreglerade delmarknader, vilket i Sverige innebär betydligt högre hyror på andrahandsmarknaden än vad som annars vore fallet. Stockholms handelskammare (2022) har visat att Stockholms andrahandshyror är dubbelt så höga som förstahandshyrorna. De är dessutom betydligt högre än vad uppskattade marknadsmässiga hyror hade varit.

Att reglera hyrorna motiveras ofta med att det minskar segregationen. Argumentet är att lägre hyror gör det möjligt även för de med lägre inkomster att bo i mer attraktiva områden. Det håller dock sällan för empirisk prövning. Exempelvis har Ahem och Giacoletti (2022) visat att hyresreglering innebär en omfördelning från hushåll med lägre inkomster till hushåll med högre inkomster. I Sverige

har Donner och Kopsch (2023) visat att hyresregleringen resulterar i att de som får flytta in i de mest attraktiva lägenheterna i Stockholm också har betydligt högre inkomster än genomsnittet.

Bratu och Bolotnyy (2023) har visat att skillnader i inkomster mellan barn till svenskfödda föräldrar och barn till utrikesfödda föräldrar till stor del kan förklaras av attraktiviteten i bostadsområdet de vuxit upp, mätt genom hur många köddagar det i genomsnitt tar att få en bostad. Svenskfödda föräldrar har helt enkelt en fördel i att de, trots lägre inkomster, har kunnat ställa sig i bostadskö tidigare än föräldrar födda i andra länder. Föds man inte i Sverige, och förstår vikten av att tidigt ställa sig i bostadskö, har man alltså en stor nackdel när det kommer till att hitta bostad. Det finns således en etnisk dimension i konsekvenserna av hyresregleringen. Även Öst, Söderberg och Wilhelmsson (2014) har visat att den svenska hyresmarknaden är mer etniskt segregerad än marknaden för bostadsrätter.

Den här rapporten studerar etnisk segregation, och möjligheterna för dem med annan etnicitet än majoriteteten, att klara sig på hyresmarknaden

genom ett diskrimineringsperspektiv. Ahmed och Hammarstedt (2008) har tillämpat en experimentell ansats för att mäta förekomsten av diskriminering. Genom att skicka fiktiva bostadsansökningar, dels med svenska namn, dels med arabiska, visade de att det förekommer en relativt stor diskriminering mot de med arabiska namn på den svenska bostadsmarknaden.

I den här rapporten utvecklar vi hypotesen för att mäta hur den etniska diskriminering skiljer sig beroende på hur hyresmarknaden regleras. Genom att mäta förekomsten av diskriminering i dels Sverige, som har reglerade hyror, dels i Helsingfors, som sedan 1995 har marknadsmässiga hyror, kan vi se om hyresreglering resulterar i mer eller mindre diskriminering.

Det finns skäl att förvänta sig att en reglerad hyresmarknad också leder till större inslag av diskriminering. På en reglerad hyresmarknad överstiger antalet sökande hyresgäster antalet lediga bostäder. Det blir alltså möjligt för hyresvärdar att i större grad välja mellan de hyresgäster som visar intresse för att hyra bostaden. Det går att uttrycka som att diskriminering är relativt billigt. Grander och Sjöland Kozlovic (2023) har visat att många bostadsbolag, även de kommunalt ägda, i Sverige ställer upp olika inkomstkrav. De visar dessutom att

det har förekommit att bostadsbidrag inte räknas, vilket är ett sätt att sortera ut vissa hyresgäster.

På en fri hyresmarknad är det i stället hyresvärdar som tävlar om att hitta hyresgäster. Herold och Kopsch (2024) har visat att det i Helsingfors går att hitta en ledig hyreslägenhet på dagen. Är hyrorna inte reglerade kommer vakansgraden att vara högre, och det blir mer kostsamt för hyresvärdar att välja bort vissa hyresgäster, eftersom det kommer att innebära att lägenheten står tom under en längre tid.

Den hypotes som testas i den här rapporten är således att diskriminering förekommer i större utsträckning i Sverige än i Finland.

Diskriminering har studerats på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden med hjälp av experimentella ansatser. På arbetsmarknaden har diskriminering studerats genom att skicka identiska ansökningar till anställningar, med den enda skillnaden att namnet på ansökan tillåts variera mellan exempelvis ett typiskt inhemskt namn, och ett typiskt namn för olika migrantgrupper. Att studera diskriminering på bostadsmarknaden följer samma upplägg. Ansökningar skickas till bostadsannonser där all information är likvärdig bortsett från att namnet på den sökande tillåts variera. Genom att mäta om och hur svarsfrekvensen skiljer sig beroende på vilket namn som används går det att uttala sig om hur utbredd diskrimineringen är.

För att studera diskrimineringsmönster skickar vi ut fabricerade hyresansökningar till hyresvärdar på Blocket + Qasa i Sverige och Vuokraovi i Finland. För att säkerställa jämförbarhet mellan länderna filtrerar vi bort förstahandskontrakt på

Blocket+Qasa, och de sociala ARA-bostäderna i Finland på Vuokraovi som kräver att man loggar in på en tredje parts hemsida.

HUR VI VÄLJER NAMN

För att mäta den etniska diskrimineringen på respektive bostadsmarknad behöver vi namn som signalerar ett visst ursprung. För de finska bostadsannonserna använder vi ett finskt och ett arabiskt namn, och för de svenska bostadsannonserna på motsvarande sätt ett svenskt och ett arabiskt namn. Som huvudregel väljer vi de vanligaste svenska namnen i den statistisk som utges av Institutet för språk och folkminnen² samt de vanligaste finska namnen i den statistik som utges av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.³ Vi väljer en kombination av de vanligaste manliga och kvinnliga förnamnen med de vanligaste efternamnen (efternamnen hålls konstanta mellan kön) i Sverige och Finland, rensat för att inte ge upphov

2. Se <https://www.isof.se/namn/personnamn/namnstatistik> (tilltalsnamn hela befolkningen 2023 och efternamn hela befolkningen).

3. Se <https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/none> (Etunimitilasto 2025-02-04 och Sukunimitilasto 2025-02-04). Vi bortser med flit ifrån finlandssvenska och svenska namn för att lättare särskilda på "finska" namn (snarare än "finländska" namn).

till oönskade effekter (såsom alliteration, “Anders Andersson”).

Vi väljer de arabiska namn som är vanligast i Sverige och kontrollerar att de också är förhållandevis vanliga i Finland, för att på så vis hålla

namnen konstanta mellan länder och förebygga att namnlängd och uppbyggnad kan förklara eventuella skillnader i utfall.

Namnprofilerna som vi utgår ifrån framkommer i tabell 1.

Tabell 1. Namnprofiler på ansökningarna som skickats ut

	Svenska och finska namn		Arabiska namn	
	Kvinna	Man	Kvinna	Man
Sverige	Anna Johansson	Lars Johansson	Yasmin Mohamed	Ali Mohamed
Finland	Anne Virtanen	Juha Virtanen	Yasmin Mohamed	Ali Mohamed

Totalt skickade vi 399 enskilda ansökningar till 204 annonser under 10-13 juni, 16-18 juni och 24-25 juni 2025.

Vi använder en så kallad ”matchad design”, där samma hyresvärd får flera ansökningar. Detta ger oss god statistisk styrka per utskicksvåg och gör det enklare att ta i beaktande variation i hyresvärdars generella benägenhet att svara. Vi väljer att separera på kön och använda två olika meddelandemallar för att förhindra misstankar.

Eftersom ordningen på utskicken skulle kunna spela roll – om inhemska namn alltid skickas först, och hyresvärdar svarar på första ansökan i större utsträckning än andra – riskerar resultaten att ytterligare snedvridas. För att

undvika sådana problem randomiserar vi först vilket kön på namnprofilerna vi skickar ut till en given annons, sedan randomiserar vi i vilken ordning ansökningarna skickas ut mellan inhemska och utländska namnprofiler och slutligen randomiserar vi vilken typ av meddelandemall vi använder för varje ansökan. Vi låter cirka 30 minuter passera mellan varje ansökan till samma hyresannons.

För varje våg väntade vi 2 veckor på att få återkoppling. I Sverige skickades 98 ansökningar per namngrupp (totalt 196) och i Finland 101 för finska namn och 102 för arabiska namn (totalt 203).⁴ Ansökningar skickades till fyra städer: Stockholm (108) och Malmö (88) i Sverige samt Helsingfors (113)

4. Skillnaden i utskick beror på störningar på hyreswebbsidorna och inmatningsproblem.

och Tammerfors (90) i Finland. Totalt fick 215 personer positiv återkoppling och 184 negativ återkoppling. Efter utförda utskick rensar vi bort observationer som fått automatsvar.

HUR VI MÄTER DISKRIMINERING

De huvudsakliga utfallsvariablerna kallar vi för *positiv återkoppling* och *avslag*.

För variabeln *positiv återkoppling* menas de utskick som fått en återkoppling av hyresvärden som kan tänkas leda till att man får en bostad, till exempel genom att ha blivit erbjuden lägenheten direkt eller ha blivit inbjuden till en visning. I de statistiska testerna för *positiv återkoppling* mäts svarsfrekvensen i förhållande till ansökningar som fått negativ återkoppling och de som inte fått någon återkoppling alls.

Variabeln *avslag* innebär att ansökningen fått återkoppling från hyresvärden, men att beskedet är negativt. I de statistiska testerna ska *avslag* således ses i förhållande till de som fått positiv återkoppling och förbise de som inte fått någon återkoppling alls, eftersom det senare också är ett negativt icke-besked.

I tabellerna 2 och 3 sammanställer vi deskriptiv statistik för Sverige

respektive Finland över några nyckelvariabler som senare ingår i de statistiska modellerna.

I Sverige är den genomsnittliga hyran 4 230 kronor högre än vad den är i Finland. Till viss del kan det förklaras av att lägenheternas storlek skiljer sig åt, där de i Sverige är cirka 6 kvadratmeter och nästan ett halvt rum större. Vi har kodat hyresvärdar i två grupper, 1 innebär att hyresvärden är ett företag och 2 att hyresvärden är en privatperson. I både Sverige och Finland är majoriteten av hyresvärdar privatpersoner, men i Sverige utgör de en betydligt större andel.. Manliga namnprofiler är lika med 0 och kvinnliga namnprofiler lika med 1; skillnaden beror på några få bortfall i samband med störningar på hyreswebbsidorna och inmatningsproblem.

Det mest intressanta från tabellerna 2 och 3 är svarsfrekvenserna för både positiv återkoppling och för avslag. I Sverige fick nästan 50 procent av samtliga ansökningar positiv återkoppling, medan samma siffra i Finland är nästan 60 procent. Redan här finns således en viss skillnad. Även i svarsfrekvensen för avslag skiljer sig de två länderna åt. I Finland är det betydligt mindre vanligt att få ett avslag, det sker för endast sex procent av våra ansökningar. I Sverige är motsvarande

frekvens 16 procent. Responstiden på återkopplingen (såväl positiv som negativ) är cirka 6.6 dagar i Sverige och strax under 6 dagar i Finland.⁵

Tabell 2. Sammanfattande statistik för Sverige

Sverige	Medelvärde	Median	Observationer
Hyra och serviceavgift, sek	14 681	14 393	196
Antal rum	2.16	2	196
Kvadratmeter	50.59	47.5	196
Typ av hyresvärd (1 eller 2)	1.95	2	196
Kön (0 eller 1)	0.53	1	196
Positiv återkoppling (0 eller 1)	0.49	0	196
Avslag givet återkoppling (0 eller 1)	0.16	0	114
Responstid, dagar	6.57	3	196

Tabell 3. Sammanfattande statistik för Finland

Finland	Medelvärde	Median	Observationer
Hyra och serviceavgift, sek	10 447	9 116	203
Antal rum	1.72	1	203
Kvadratmeter	45.04	38.0	203
Typ av hyresvärd (1 eller 2)	1.51	2	203
Kön (0 eller 1)	0.55	1	203
Positiv återkoppling (0 eller 1)	0.59	1	203
Avslag givet återkoppling (0 eller 1)	0.06	0	127
Responstid, dagar	5.93	1	203

5. De annonser som inte fått återkoppling efter två veckor kodas med en responstid på "åtminstone 14 dagar". Troligtvis skulle dock den absoluta majoriteten av dessa utskick aldrig få någon respons.

DISKRIMINERING I SVERIGE OCH FINLAND: RESULTAT

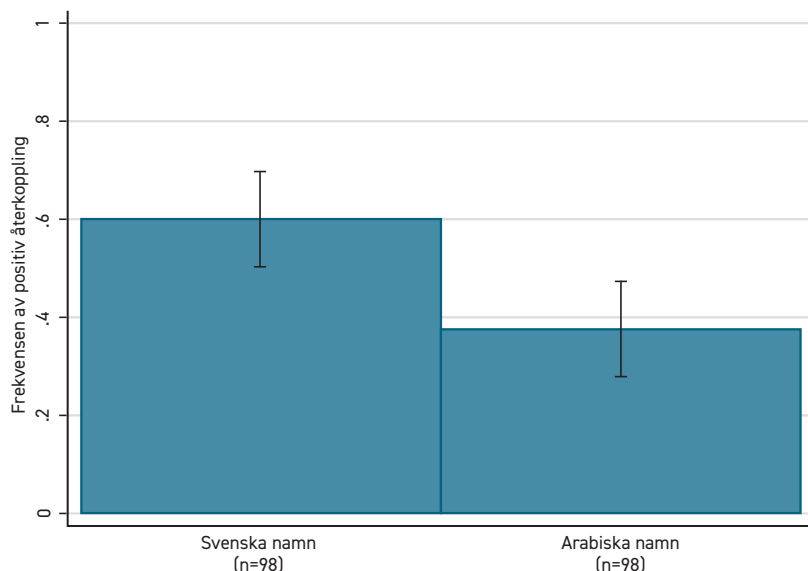
INITIALA RESULTAT

Figur 1 och figur 2 framställer andelen positiv återkoppling och 95 procent konfidensintervall från hyresvärdar i Sverige respektive Finland.

I Sverige får nästan 60 procent av ansökningarna med svenskt namn, och endast 38 procent av ansökningarna med arabiskt namn, en positiv återkoppling, en skillnad på 22

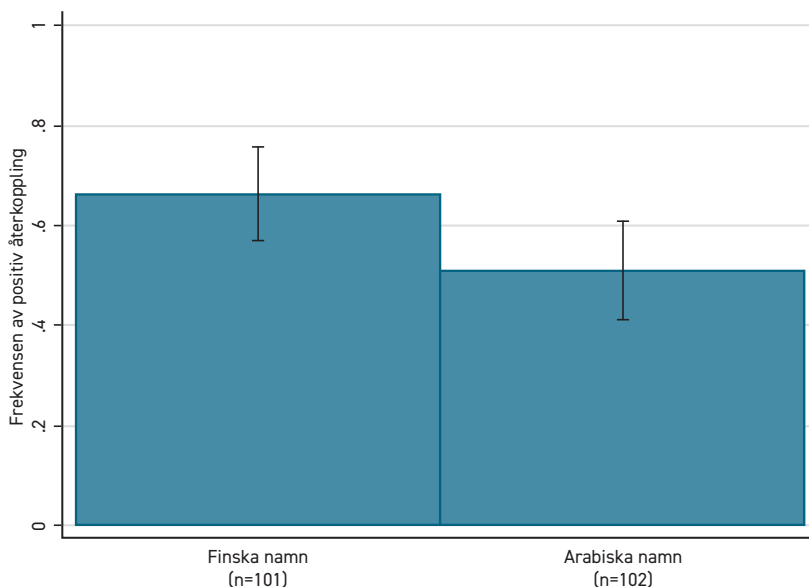
procentenheter. Konfidensintervallen överlappar inte⁶, vilket tyder på att skillnaden mellan grupperna är statistiskt säkerställd. Det pekar på att det förekommer diskriminering i Sverige gentemot personer med utländska namn. I Finland är skillnaden cirka 15 procentenheter och konfidensintervallen överlappar inte.

Figur 1. Andelen som fått positiv återkoppling från hyresvärdar i Sverige



I Sverige var andelen positiv återkoppling 0.602 (95% KI: 0.503-0.701) för svenska namn och 0.378 (95% KI: 0.280-0.475) för arabiska namn. I Finland var andelen positiv återkoppling 0.663 (95% KI: 0.570-0.757) för finska namn och 0.510 (95% KI: 0.411-0.608) för arabiska namn.

Figur 2. Andelen som fått positiv återkoppling från hyresvärdar i Finland

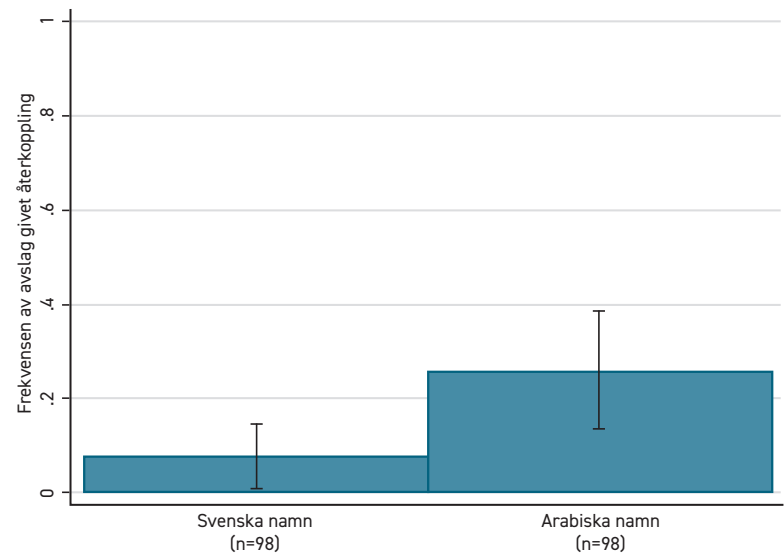


Figur 3 och figur 4 illustreras frekvenserna för avslag i Sverige, respektive Finland. Här är skillnaderna betydande mellan länderna. I Sverige får de arabiska namnen avslag från 26 procent av de bostadsannonser som ansökningar har skickats till. Det kan jämföras med 7.8 procent för de svenska namnen. I Finland är

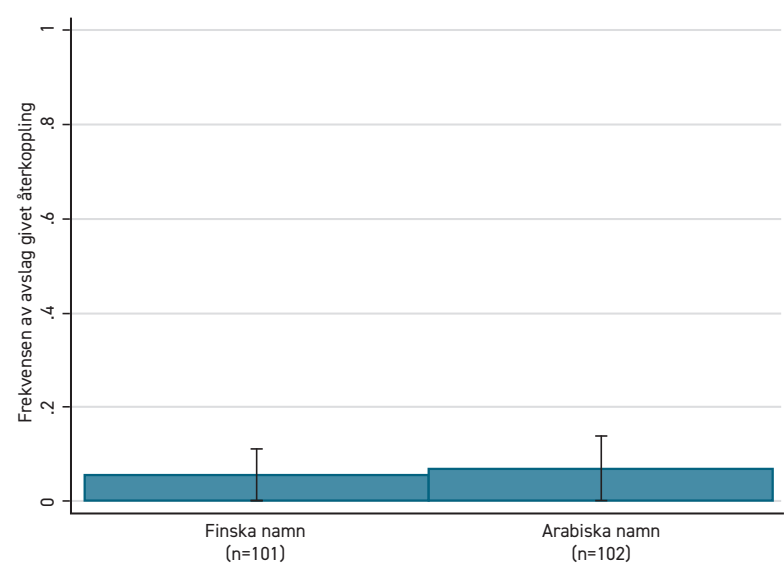
skillnaden negligerbar. Även här går det att skåda att skillnaden i direkta avslag i Sverige är påtagligt högre för arabiska namn på 26 procent jämfört med 7.8 procent för svenska namn.⁷ Skillnaden är negligerbar i Finland. Varken för Sverige eller Finland är skillnaden statistiskt signifikant.

7. I Sverige var andelen avslag givet återkoppling 0.260 (95% KI: 0.134-0.386) för arabiska namn jämfört med 0.078 (95% KI: 0.011-0.146) för svenska namn. I Finland var andelen avslag givet återkoppling 0.071 (95% KI: 0.002-0.141) för arabiska namn jämfört med 0.056 (95% KI: 0.001-0.111) för finska namn.

Figur A1. Frekvensen avslag givet återkoppling av hyresvärdar i Sverige



Figur A2. Frekvensen avslag givet återkoppling av hyresvärdar i Finland



PROPORTIONSTESTER

För att undersöka detta vidare utför vi proportionstester, som jämför andelen positiva återkopplingar mellan två grupper och avgör om skillnaden är större än vad som kan förklaras av slumpen.

Tabell 4 visar jämförelser inom respektive land. Den första raden avser svenska hyresvärdar och den andra raden finländska hyresvärdar. Ett positivt värde innebär att inhemska namn har högre sannolikhet att få positiv återkoppling eller avslag än arabiska namn. Här testar vi alltså hypotesen att det finns skillnader i hur hyresvärdar bemöter inhemska respektive arabiska namn inom det egna landet.

Resultaten visar att den positiva återkopplingen är statistiskt signifikant högre för inhemska namn: 22 procentenheter i Sverige och 15 procentenheter i Finland.

När vi istället ser till sannolikheten för avslag givet återkoppling framträder ytterligare en skillnad: -18 procentenheter i Sverige och -2 procentenheter i Finland. Detta innebär

att arabiska namn i Sverige har en markant högre sannolikhet att få avslag när väl hyresvärdarna återkopplar. Skillnaden gentemot finska namn i Finland är liten och inte statistiskt signifikant. Tabell 5 jämför istället mellan länderna, först för inhemska namn och sedan för arabiska namn. Här testar vi alltså hypotesen att det finns skillnader i hur hyresvärdar bemöter inhemska respektive arabiska namn mellan länderna.

Inhemska namn i Finland har en högre sannolikhet på 6 procentenheter att få positiv återkoppling och en lägre sannolikhet på 2 procentenheter att få avslag jämfört med inhemska namn i Sverige. Skillnaden är inte statistiskt signifikant och kan således förklaras av slumpen.

För arabiska namn är skillnaderna däremot signifikanta: i Finland är sannolikheten för positiv återkoppling 13 procentenheter högre och sannolikheten för avslag 18,9 procentenheter lägre än i Sverige. Det tyder på att arabiska namn bemöts mer positivt av finska hyresvärdar än av svenska.

Tabell 4. Proportionstest över inhemska och utländska namn inom respektive land

	Positiv återkoppling		Avslag givet återkoppling	
	Skillnad, inhemska - arabiska	Standardfel	Skillnad, inhemska - arabiska	Standardfel
Inom Sverige	0.224***	0.070	-0.182***	0.071
Inom Finland	0.154**	0.068	-0.015	0.044

Not: Tabellen jämför den genomsnittliga svarsfrekvensen för inhemska och utländska namn inom respektive land enligt $\text{prop}(\text{inhemska}) - \text{prop}(\text{utländska})$. Ett positivt värde innebär att medelvärdet för återkoppling eller avslag är högre för inhemska namn; ett negativt värde det motsatta. Signifikansnivå enligt * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$.

Tabell 5. Proportionstest över Finland och Sverige inom respektive namngrupp

	Positiv återkoppling		Avslag givet återkoppling	
	Skillnad, Finland - Sverige	Standardfel	Skillnad, Finland - Sverige	Standardfel
Inhemska namn	0.061	0.068	-0.022	0.043
Utländska namn	0.132*	0.070	-0.189***	0.071

Not: Tabellen jämför den genomsnittliga svarsfrekvensen mellan Finland och Sverige för inhemska och utländska namn enligt $\text{prop}(\text{Finland}) - \text{prop}(\text{Sverige})$. Ett positivt värde innebär att medelvärdet för återkoppling eller avslag är högre i Finland; ett negativt värde det motsatta. Statistisk signifikansnivå enligt * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$.

SKATTADE SANNOLIKHETER

Vi fortsätter med att göra en logistisk regression. Den hjälper oss att analysera hur sannolikheten för en positiv återkoppling och avslag påverkas av namnprofilen och landet, men också hur dessa två faktorer samverkar. På så vis kan vi undersöka om skillnaden mellan inhemska och utländska namn är större i det ena landet än i det andra.

Modellen skattas både med och utan kontrollvariabler, samt med tidsspecifika och utskicksspecifika fasta effekter som tar hänsyn till när utskicket gjordes, i vilken ordning det skickades och vilken meddelandemall som användes. Som alternativ skattar vi också en modell där utfallet istället är avslag givet återkoppling. Standardfelen är klustrade på annonsnivå.

Tabell 6 visar resultaten. För arabiska namn följer mönstret tidigare resultat: det är mindre sannolikt att få positiv återkoppling och mer sannolikt att få avslag jämfört med inhemska namn. För Sverige finns ingen statistiskt säkerställd skillnad i frekvensen av positiv återkoppling eller avslag jämfört med Finland när vi ser till alla ansökningar.

Interaktionstermen visar däremot att det inte finns någon statistiskt

säkerställd skillnad för arabiska namn i Sverige vad gäller återkoppling, men att det gör det för avslag givet återkoppling. Att inkludera kontrollvariabler och fasta effekter påverkar inte resultaten i någon större utsträckning.

Vi undersöker vidare genom att titta på förändringar i den skattade sannolikheten (marginaleffekter) för positiv återkoppling i figur 5 och avslag givet återkoppling i figur 6. Här kan vi tolka skillnaderna inom respektive land i procent när en annons går från ett inhemskt till ett arabiskt namn, givet våra kontrollvariabler. Det ger en mer rättvis jämförelse än de tidigare proportionstesterna eftersom vi håller andra faktorer konstanta.

Resultaten i figur 3 följer de vi såg i stapeldiagrammen med konfidensintervall gällande positiv återkoppling: För svenska namn är den skattade sannolikheten cirka 60 procent och för arabiska namn cirka 38 procent; i Finland cirka 66 procent för finska namn och cirka 50 procent för arabiska namn.⁸ Som framkommer av konfidensintervallen är denna skillnad statistiskt säkerställd i Sverige men inte i Finland. Diskrimineringen är alltså mer utbredd på den svenska hyresmarknaden än på den finska.

8. I Sverige var andelen positiv återkoppling 0.602 (95% KI: 0.505-0.699) för svenska namn och 0.378 (95% KI: 0.285-0.470) för arabiska namn. I Finland var andelen positiv återkoppling 0.660 (95% KI: 0.572-0.748) för finska namn och 0.505 (95% KI: 0.419-0.591) för arabiska namn.

Detsamma gäller i figur 4 för avslag: För svenska namn är den skattade sannolikheten cirka 9 procent och för arabiska namn cirka 29 procent; I Finland cirka 11 procent för finska namn och 16 procent för arabiska namn.⁹ Resultaten är igen statistiskt signifikanta i Sverige men inte i Finland.

Här bör det noteras att resultaten för positiv återkoppling ser nästan identiska ut oavsett om vi visar enkla medelvärden som i stapeldiagrammen i figur 1 och 2, eller skattade sannolikheter i figur 3 och 4. Det betyder att kontrollvariablerna inte förändrar bilden nämnvärt.

Ett mindre undantag är avslag i Finland, där det syns en något större skillnad när vi tar hänsyn till andra faktorer, jämfört med när vi bara tittar på medelvärdet i stapeldiagrammet i figur A2 i appendix. Detta är troligen resultatet av att avslag överlag är ovanliga i Finland, vilket gör resultaten känsliga för små skillnader och för vilka faktorer modellen justerar för. Därför visar de skattade sannolikheterna en något större skillnad, även om skillnaden fortfarande är liten och inte statistiskt säkerställd.

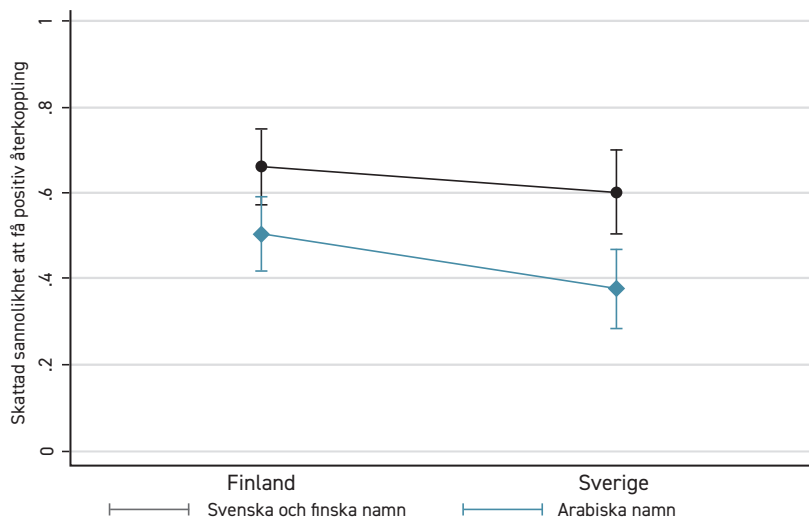
Tabell 6. Logit-regressioner över diskrimineringsmönster

	Positiv återkoppling		Avslag givet återkoppling	
	(1)	(2)	(3)	(4)
Arabiskt namn	-0.639***	-0.674***	0.253***	0.594**
Sverige	-0.264	-0.343	0.350	0.787
Arabiskt namn x Sverige	-0.275	-0.297	1.169***	1.237**
Kontrollvariabler	Nej	Ja	Nej	Ja
Tidsspecifika fasta effekter	Nej	Ja	Nej	Ja
Utskicksspecifika fasta effekter	Nej	Ja	Nej	Ja
Observationer	399	397	241	163

Not: Klustrade standardfel på annonsnivå. Statistisk signifikansnivå enligt * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$.

9. I Sverige var andelen avslag givet återkoppling 0.289 (95% KI: 0.198-0.380) för arabiska namn jämfört med 0.089 (95% KI: 0.023-0.153) för svenska namn. I Finland var andelen avslag givet återkoppling 0.160 (95% KI: 0.048-0.272) för arabiska namn jämfört med 0.111 (95% KI: 0.032-0.1900) för finska namn.

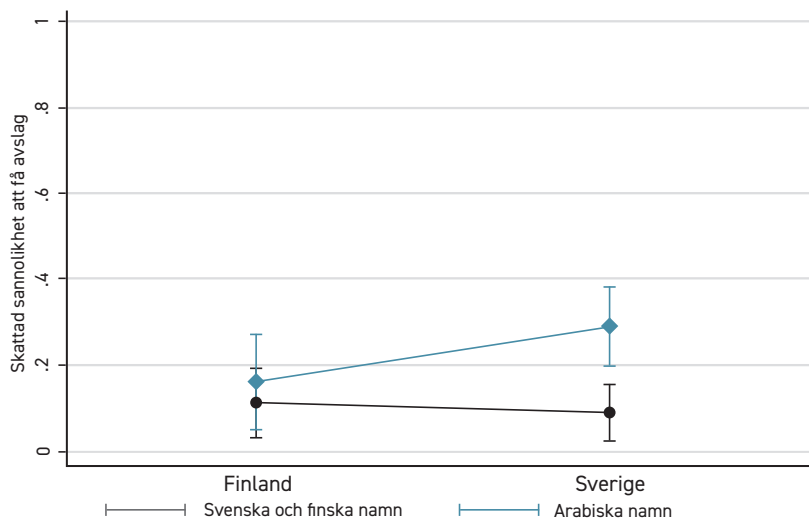
Figur 3. Skattad sannolikhet för positiv återkoppling



Not: Den skattade sannolikheten innehåller kontrollvariabler.

Klustrade standardfel på annonsnivå. Konfidensintervallen på 95%-nivå.

Figur 4. Skattad sannolikhet för avslag givet återkoppling



Not: Den skattade sannolikheten innehåller kontrollvariabler.

Klustrade standardfel på annonsnivå. Konfidensintervallen på 95%-nivå.

AVSLUTANDE DISKUSSION

Resultaten tyder på att det förekommer diskriminering gentemot personer med arabiska namn, både i Sverige och i Finland. Personer med arabiska namn har generellt sett lägre sannolikhet att få positiv återkoppling från hyresvärdar och högre sannolikhet att mötas av avslag jämfört med personer med svenska respektive finska namn.

Skillnaden är dock starkare och mer statistiskt säkerställd i Sverige än i Finland. I Sverige får nästan 60 procent av ansökningarna med svenska namn positiv återkoppling, medan endast omkring 38 procent av ansökningarna med arabiska namn får det. Av de som får avslag efter att de fått återkoppling är sannolikheten markant högre för arabiska namn. I Finland finns också skillnader, men de är mindre och är inte statistiskt säkerställda när vi jämför finska och arabiska namn direkt.

När vi däremot jämför länderna med varandra framgår att arabiska namn behandlas mer fördelaktigt i Finland än i Sverige: de har större chans att få positiv återkoppling och mindre risk att mötas av avslag.

Flera faktorer kan bidra till skillnaden mellan länderna. En viktig förklaring är marknadsstrukturen. Den finska hyresmarknaden är mer avreglerad och har under lång tid haft en hög byggtakt. Detta ger hyresökande större makt och begränsar hyresvärdarnas möjlighet att välja och vraka bland ansökningar. I Sverige, där hyresregleringen råder och pressar andrahandsmarknaden, är konkurrensen bland sökande hårdare, vilket ökar utrymmet för diskriminerande urval.

En annan möjlig faktor är kulturella och institutionella skillnader. I Finland kan det finnas en något annorlunda norm kring rättvisa och behandling av sökande, vilket i kombination med marknadsförutsättningarna gör diskrimineringen mindre uttalad. Samtidigt visar resultaten att diskriminering inte är frånvarande i Finland.

Sammantaget pekar våra resultat på att diskriminering på hyresmarknaden är ett reellt problem i både Sverige och Finland, men att den är särskilt stark på den svenska andrahandsmarknaden och betydligt mer utbredd i Sverige än i Finland.

POLICYREKOMMENDATIONER

Den här rapporten har visat att etnisk diskriminering är mer utbredd på den svenska hyresmarknaden än på den finska. Det är inte en förvånande slutsats. Där det är kostsamt att diskriminera kommer diskriminering att ske i mindre utsträckning. När hyresmarknaden inte står inför kraftiga prisregleringar stiger utbudet och det blir enklare för potentiella hyresgäster att hitta lägenheter. Det innebär i sin tur att hyresvärdar behöver konkurrera med varandra om att få sina lägenheter uthyrda. På en prisreglerad hyresmarknad gäller i stället det omvända. Här behöver hyresgäster konkurrera

om det fåtal lediga lägenheter som bjuds ut. Det blir helt enkelt billigare för en hyresvärd att diskriminera, eftersom lägenheten sannolikt kommer att hyras ut oavsett.

Alla måste kunna enas om att den svenska hyresregleringen skapat en havererad bostadsmarknad, och att dagens situation är djupt orättvis. Långa kötider stänger ute unga och förvärrar segregation. Hyresregleringen måste avskaffas.

Vi kommer här att beskriva hur lagstiftningen bör förändras, och hur övergången till en fungerande hyresmarknad kan gå till.

HUR SKA LAGSTIFTNINGEN SE UT?

Flera förslag på hur hyreslagstiftningen kan omregleras har presenterats de senaste åren. Det förslag som presenteras här grundar sig i det förslag som utredningen om Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU:2021:50) lämnade. Hyreslagstiftningen behöver ta hänsyn till tre olika saker:

1. Förändring av hyran för sittande hyresgäst.
2. Förändring av hyran mellan hyresgäster.
3. Hyresgästens besittningsskydd.

Idag styrs förändringar av hyran från år till år för alla lägenheter, oavsett om en hyresgäst bor där eller inte, av förhandlingar mellan fastighetsägaren (eller en representant för denne) och hyresgästerna (eller en representant för dem, oftast Hyresgästföreningen). Det är inte ovanligt att hyresförhandlingarna drar ut på tiden eftersom fastighetsägare och Hyresgästföreningen inte alltid kommer överens.

Att hyror förhandlas av organisationer är unikt för Sverige. De flesta andra länder tillämpar någon form av indexering. I Finland är praxis att hyror följer konsumentprisindex, likaså i exempelvis Danmark och Norge.

Samma borde gälla i Sverige. Det är också förslaget från utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Grundregeln är således att en hyresvärd tillåts höja hyran motsvarande förändringen av konsumentprisindex.

Om hyror följer konsumentprisindex finns dock en risk att de efter en tid halkar efter den marknadsmässiga hyran. Om ett bostadsområde exempelvis blir relativt mer attraktivt, och de marknadsmässiga hyrorna därför stiger, bör en fastighetsägare kunna justera hyran för att närmare spegla marknadshyran. Det kan exempelvis ske om det byggs en ny tunnelbanestation, och fler människor vill flytta in. Det är därför rimligt att införa en extra möjlighet att höja hyror ifall de hamnat alltför långt ifrån sin marknadsmässiga nivå. För det finns flera lösningar.

Kopsch (2019) föreslog exempelvis att hyreskontrakt löper under en begränsad period, fem eller tio år. Under perioden som hyreskontraktet löper följer hyran konsumentprisindex, när perioden löper ut får hyresvärden justera hyran till den marknadsmässiga nivån. Ett liknande system tillämpas i Norge.

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion föreslog i stället att hyror skulle få höjas med mer än

konsumentprisindex om den avtalade hyran väsentligen (med vilket man menade 10 procent) understeg den marknadsmässiga hyran. Den nya hyran skulle då kunna fasas in över ett antal år för att säkerställa att hyresgäster inte drabbas av alltför plötsliga hyreshöjningar.

Vad gäller hyran för en vakant lägenhet saknas starka skäl för någon som helst reglering. Att reglera hyrans storlek handlar om att säkerställa ett skydd för hyresgäster. Om det inte bor en hyresgäst i lägenheten saknas alltså skäl för att hyran alls ska regleras. En omreglering av hyreslagstiftningen bör alltså tillåta att hyror för vakanta lägenheter sätts helt fritt.

Slutligen återstår frågan om hyresgästers besittningsskydd. Det finns ingen orsak att nuvarande lagstiftning som reglerar hyresvärdens möjlighet att säga upp hyresavtal behöver ändras. Hyresgäster kan alltså fortsatt ha samma starka besittningsskydd.

HUR SKA ÖVERGÅNGEN FRÅN DAGENS REGLERING GÅ TILL?

När omreglering av hyresmarknaden diskuteras lyfts ofta problemet att dagens hyresgäster skulle komma att drabbas hårt av en snabb omreglering som tillåter marknadsmässiga hyror. I vissa områden, exempelvis Stockholms innerstad, kan vi förvänta oss

betydligt högre hyror om vi går över till fri hyressättning. Det skulle innebära att många hyresgäster sannolikt skulle prioritera annorlunda, och välja att flytta till mindre lägenheter, eller lägenheter i mindre centrala lägen än där de idag bor.

Det kan därför vara viktigt att säkerställa att omställningen från hyresreglering till marknadsmässiga hyror sker på ett sätt så att marknadsmässiga hyror kan fasas in över en tidsperiod, för att säkerställa att dagens hyresgäster får möjlighet att anpassa sitt boende efter preferenser och ekonomi.

Det enklaste sättet att göra det på är att tillåta fri hyressättning för alla lägenheter som blir lediga. När en hyresgäst flyttar ut får hyresvärden sätta en marknadsmässig hyra. Samma regler skulle då gälla för nybyggda lägenheter, och för lägenheter som byggts om. Om det inte för tillfället bor en hyresgäst i lägenheten bör hyresvärden få sätta en marknadsmässig hyra. Infasningen kan också göras snabbare genom att dagens hyresgäster får behålla sina avtalade villkor under en femårsperiod. Efter fem år har fastighetsägaren möjlighet att sätta en ny marknadsmässig hyra. Det ger hyresgästen möjlighet att leta nytt boende om de så önskar.

REFERENSER

- Ahern, K. R., & Giacoletti, M. (2022). *Robbing Peter to pay Paul? The redistribution of wealth caused by rent control*.
- Ahmed, A. M., & Hammarstedt, M. (2008). *Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet*. Journal of urban economics, 64(2), 362-372.
- Bratu, C., & Bolotnyy, V. (2023). *Immigrant intergenerational mobility: A focus on childhood environment*. European Economic Review, 151, 104353.
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). *The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco*. American Economic Review, 109(9), 3365-3394.
- Donner, H. och Kopsch, F. (2023). *Hyresreglering för höginkomsttagare*. Timbro.
- Grander, M., & Sjöland Kozlovic, M. (2023). *Tillträdeskrav i allmännyttan 2013–2022*. Malmö universitet.
- Herold, T. och Kopsch, F. (2024). *Bostads på 10 minuter*. Timbro.
- Kopsch, F. (2019). *En hyresmarknad i kris: fortsätt lindra symptomen eller bota sjukdomen?*. SNS förlag.
- Kopsch, F. (2024). *Hyresmarknad i kris*. Timbro
- Stockholms Handelskammare (2022). *Den låsta dörren till hyresmarknaden*.
- Öst, C. E., Söderberg, B., & Wilhelmsson, M. (2014). *Household allocation and spatial distribution in a market under ("soft") rent control*. Journal of Policy Modeling, 36(2), 353-372.

MEDDELANDEMALL 1:

Svenska

Hej,

Jag är intresserad av er hyreslägenhet. Jag kommer gärna på visning vid ett lämpligt tillfälle om det blir aktuellt.

Hälsningar,
[Förnamn Efternamn]

Finska

Hei,

Olen kiinnostunut vuokra-asunnostanne. Tulen mielelläni näyttöön sopivana ajankohtana, jos se tulee ajankohtaiseksi.

Terveisin,
[Etunimi Sukunimi]

MEDDELANDEMALL 2:

Svenska

Hej,

Jag är intresserad av att hyra lägenheten. Om det finns
möjlighet till visning så kommer jag gärna.

Vänligen,

[Förnamn Efternamn]

Finska

Hei,

Olen kiinnostunut vuokra-asunnosta.
Tulisin mielelläni näyttöön, jos se sopii teille.

Ystävällisin terveisin,

[Etunimi Sukunimi]

Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknads-ekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.



FRIA MARKNADER
PERSONLIG FRIHET
ÖPPNA SAMHÄLLEN