



TIMBRO

*En reformerad hyresmarknad
för ökad jämlikhet*

Emil Bustos

Elis Örjes

TIMBRO · Oktober 2017

Om författarna

EMIL BUSTOS är nationalekonom och läser första året på doktorandprogrammet i nationalekonomi på Handelshögskolan i Stockholm. Emil har tidigare skrivit utredningar åt Socialdemokratiska Ungdomsförbundet (SSU), Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser samt Ratio. Han har varit aktiv inom Socialdemokraterna och var ordförande för Socialdemokratiska Ekonomklubben på Handelshögskolan under 2015–2016.

ELIS ÖRJES är nationalekonom och läser en dubbelmaster i internationell ekonomi och finans vid Sciences Po, Paris, och Handelshögskolan i Stockholm. Elis har en bakgrund inom PR och public affairs men har även arbetat med kommunbudgetar och andra utredningsfrågor. Han har varit aktiv på olika håll inom Socialdemokraterna, var ordförande för Socialdemokratiska Ekonomklubben på Handelshögskolan under 2016–2017 och är numera styrelseledamot i föreningen.

© Författarna och Timbro 2017
Sättning: Jacob Lundberg, Tobias Samuelsson/Timbro
Omslag: Geinography (CC BY-NC-ND 2.0)
www.timbro.se
info@timbro.se

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
FÖRORD	5
INLEDNING	6
HYRESREGLERINGEN I DAG	7
HYRESREGLERINGENS KONSEKVENSER	8
Bristande effektivitet	8
Konsekvenser för jämlikhet	10
Minskad social rörlighet	11
Överinvesteringar och utförsäljningar	11
Kösystemen gynnar äldre personer med pengar	11
Segregerande utfall	12
Den svarta marknaden	12
VÄGAR TILL EN REFORMERAD HYRESSÄTTNING	13
Skydd för hyrestagare	13
Hyresregleringen 3.0	13
Övergångsregler	14
Konsekvensanalys	15
Effektivitet	15
Jämlikhet	16
Fientligt beteende	16
Kommer inte hyrorna att stiga?	17
SLUTSATSER	18
REFERENSER	19

SAMMANFATTNING

Bostadsmarknaden präglas av många problem, vilket leder till att människor har svårt att flytta och skapa ett nytt liv, vare sig det gäller arbete, studier eller att bilda familj. Hyresregleringen utgör en avgörande orsak till detta, då den leder till att hyrorna hålls nere under marknadsnivå. Dagens hyresreglering skapar ett system som är såväl ineffektivt som orättvist:

- Den leder till ett dåligt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och bidrar till minskat byggande av hyresrätter. Vidare har hyresvärdar incitament att göra samhällsekonomiskt olönsamma investeringar.
- Genom att hålla nere hyrorna bidrar systemet till att begränsa utbudet av hyresrätter och därmed den sociala rörligheten och uppmuntrar till överinvesteringar samt ombildningar. Samtidigt gynnar systemet människor som redan har pengar och information. Slutligen leder systemet till segregerade utfall. Dessutom pressas de som ändå behöver en bostad ut på den svarta marknaden, med osäkerhet och utsatthet som följd.

Därför föreslår vi en hyresreglering 3.0, där det sker en rimligare avvägning mellan tryggheten för hyresgäster och samhällets intresse av en välfungerande prismekanism:

- Vid nya kontrakt sätts ingångshyrorna till rådande marknadspris. På det sättet kommer hyresläget ständigt uppdateras i takt med att människor flyttar till nya hyresrätter.
- Samtidigt kommer de årliga hyreshöjningarna att sättas i förhandling mellan hyresvärd och den lokala Hyresgästföreningen. På detta sätt erhåller hyrestagare skydd från omotiverade hyreshöjningar.
- För att inte nuvarande hyresgäster ska drabbas ekonomiskt kommer de att ha fortsatt rätt till bruksvärdeshyror så länge de behåller sitt hyreskontrakt, eller tills dess att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om en övergång till det nya systemet.

På sikt väntas det att hyrorna anpassar sig till marknadsläget, varpå de bättre kommer spegla människors betalningsvilja för boende till olika standard och i olika lägen. Som en följd kommer människor också att flytta i takt med att deras behov ändras, för att på så sätt öppna för nya grupper att flytta in. Vidare kommer behovet av bostadsköer att försvinna och därmed den svarta marknaden.

Den nuvarande hyresregleringen råder inte bot på segregationen och det är inte säkert att ett nytt system kommer göra detta heller. Samtidigt är inte hyrespolitikens roll att skapa blandade städer. För detta ändamål krävs stadsplanering tillsammans med offentliga subventioner och bostadsbyggen.

FÖRORD

Sveriges bostadsmarknad har stora problem. Om detta är höger och vänster överens. I storstäderna är köerna till en hyresrätt ibland decennielånga. Samtidigt står de konkreta förslagen från partierna inte i proportion till frågans allvar. För att bidra till en fördjupad debatt har Timbro bätt några unga kunniga personer med olika politisk bakgrund att skriva två rapporter om hur hyresmarknaden kan reformeras för att råda bot på bristen på hyresbostäder.

Denna rapport är skriven av Emil Bustos och Elis Örjes, nationalekonomer med bakgrund i Socialdemokraterna. De argumenterar för en genomgripande reform av hyressättningen med hänvisning till både effektivitets- och jämlikhetsskäl.

Den andra rapporten, *Vägen till marknadshyror*, är skriven av Estrid Faust, jurist som arbetar inom fastighetsbranschen, och Gustav Karreskog, doktorand i nationalekonomi. Båda har en bakgrund inom Centerstudenter.

Min förhoppning är att dessa två rapporter kan hjälpa till att inspirera politikerna till att lägga fram reformförslag för en bättre fungerande bostadsmarknad, kanske genom en överenskommelse över blockgränserna.

Jacob Lundberg
Chefsekonom, Timbro

INLEDNING

I regeringsformens första kapitel anges att det allmänna ska verka för alla människors rätt till bostad. Detta politiska mål har i dag bred förankring inom alla riksdagspartier och många stödjer tanken att staden ska vara till för alla och inte bara ett fåtal.

Den svenska bostadsmarknaden präglas av många problem, med följderna att människor har svårt att skapa sig nya liv, vare sig det gäller arbete, studier eller att bilda familj. Tunga institutioner, som OECD (2017), EU-kommissionen (2016), IMF (2016), Boverket (2013) och Finanspolitiska rådet (2017), tillsammans med bostadsforskare och nationalekonomer, pekar på behovet av att reformera marknaden för hyresrätter. Även i LO:s rapportserie för full sysselsättning och solidarisk lönepolitik påpekas att ”det finns anledning att se över hyressättningen så att den på sikt bättre överensstämmer med hyresgästernas värdering av bostaden” (LO, 2014).

Trots detta står socialdemokratien håglös i frågan. I stället för att ta ansvar för att säkerställa ett gott boende åt hela befolkningen har arbetarrörelsen lämnat walk-over. Vi, som är aktiva inom Socialdemokraterna, anser att detta är problematiskt då människor förr eller senare kommer att inse nödvändigheten av reformer. Om enbart en borgerlig lösning står till buds, så är det den som kan bli verklighet. Vi anser att detta riskerar att leda till en alltför naiv och hänsynslös avreglering av hyresmarknaden, utan att hänsyn tas till sociala behov och med en risk för ökade klyftor.

Mot bakgrund av detta framstår det alltmer angeläget att presentera en ändamålsenlig lösning på hyresmarknadens problem med utgångspunkt i både jämlikhet och effektivitet. Förslagen i denna rapport utgör ett första utkast till en sådan lösning.

Vänsterns ovilja att reformera systemet kan ha flera orsaker. En orsak är säkerligen de komplexa fördelningsproblem som en reformering av hyresmarknaden medför. Det är uppenbart att de stora grupper som i dag har svårt att få bostad – framför allt de som vill flytta till en ny ort – skulle gynnas av det ökade bostadsbestånd som en omreglering skulle medföra. På samma gång skulle de som i dag har låga inkomster och bor i en subventionerad hyresrätt, däribland många äldre, kunna råka illa ut om systemet reformeras fel.

Det är denna problematik som ett socialdemokratiskt förslag måste ta sikte på att lösa, baserat på bostadsmarknadens förutsättningar och de möjligheter som rätt använda marknadskrafter kan skapa. Den vänster som inte söker nya lösningar på bostadsproblemen i Sverige kommer snart se sig omsprungna av högern. Som bärande kraft i det svenska samhällsbygget måste vi socialdemokrater erbjuda en tredje väg mellan statlig kontroll och okontrollerad marknad. Vi hoppas att vår rapport kan börja bana väg för en ny debatt om framtidens hyrespolitik.

HYRESREGLERINGEN I DAG

Det finns flera olika regelverk som berör svensk hyresmarknad. Dessa benämns ofta som *hyresregleringen*. Systemet består av två bärande delar: en förhandlingsmekanism och en övre gräns för hyrorna.

Benämningen hyresreglering har dock fått kritik av bland andra Hyresgästföreningen (2016), som påpekar att dagens system inte är en prisreglering i bemärkelsen att en myndighet direkt kontrollerar hyrorna. I stället menar man att dagens system är ett mellanting mellan fri prissättning och strikt reglerade priser (Hyresgästföreningen, 2013).

Dagens system är inte en direkt prisreglering i betydelsen att staten sätter ett explicit tak i kronor och ören. Däremot innebär kombinationen av olika regler att hyrorna inte speglar utfallet på en fri marknad. Av den anledningen talar man i forskningslitteraturen om just "hyresregleringen". En hyresreglering i klassisk ordning fanns dock innan, under åren 1942–1974. För en mer utförlig redovisning, se Lind (2015), Andersson & Söderberg (2005) samt Lindbeck (2016).

Den nuvarande hyresregleringen är en omreglering av den priskontroll som infördes under andra världskriget. Kriget minskade bostadsbyggandet i Sverige kraftigt och regeringen ansåg det nödvändigt att direkt reglera hyrorna för att hålla inflationen i schack och undvika sociala problem, som en följd av snabbt stigande hyror (Zetterberg, 1942). Efter kriget återställdes inte den fria hyressättningen: hög inflation kombinerat med en politisk vilja att motverka trångboddhet och dålig hälsa motiverade fortsatt kontrollerade hyror.

I samband med Miljonprogrammets utbyggnad upphörde de statliga priskontrollerna och en förhandlingsmodell infördes (Eriksson, 1994; SOU 1966:14; SOU 2004:91). Detta lade grunden för den hyressättning vi har i dag. Systemet består i huvudsak av två delar:

1. *Kollektiv förhandling*: Hyrorna sätts genom att företrädare för hyresgästerna förhandlar med hyresvärdarnas intresseorganisation, varpå hyrorna sedan blir normerande för hyresbostäderna. Om förhandlingarna inte leder någon vart så får hyresvärderna inte godtyckligt höja hyrorna: de får inte överstiga hyrorna för likvärdiga lägenheter, i enlighet med hyresnämndens bedömning enligt bruksvärdesprincipen. Märk väl att enskilda förhandlingar dock är tillåtna (12 kap 55 § jordabalken (1970:994); Fastighetsägarna, 2012).
2. *Bruksvärdet*: En hyresvärd får inte sätta en hyra som väsentligt överstiger hyran på lägenheter med samma bruksvärde, det vill säga lägenheter med samma tekniska standard, exempelvis gällande modernitet och storlek. Den boendes värdering av bostaden har alltså ingen påverkan på bruksvärdet. Bruksvärdesspärren innebär ett skydd mot godtyckliga hyreshöjningar i syfte att säkra ett besittningsskydd hos hyresgästen (SOU 1981:77; SOU 1966:14; hyresförhandlingslagen (1978:304); Fastighetsägarna, 2012).

Det finns dock undantag som rör nybyggda lägenheter. Dessa behöver fortfarande förhandlas mellan fastighetsägarens och hyresgästernas intresseorganisationer men behöver inte vara likvärdig den av liknande lägenheter utan en hyra mer lik marknadshyra, så kallad *presumtionshyra*, kan sättas. Undantaget gäller i 15 år och specificeras i 12 kap 55 § jordabalken.

HYRESREGLERINGENS KONSEKVENSER

Hyresregleringen kan utvärderas utifrån två perspektiv: effektivitet och jämlikhet. Båda dessa dimensioner är politiskt önskvärda var för sig då ökad effektivitet tillåter fler och bättre bostäder, medan jämlikhet medför att nyttan av bostäderna kan spridas till allt fler.

I den första delen av detta kapitel kommer vi att belysa hur dagens system leder till ett mer ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet än vad som vore önskvärt. I den andra delen kommer vi att visa hur nuvarande system inte heller bidrar till att öka jämlikheten i samhället. Snarare är fallet det motsatta: Det finns indikationer som tyder på att dagens hyresreglering bidrar till mer ojämlikhet.

BRISTANDE EFFEKTIVITET

När man pratar om effektivitet i detta sammanhang menar man ofta att vissa människor bor för trångt och andra för luftigt, speciellt i förhållande till vad de betalar för sitt boende. Äldre personer kan bo i stora, relativt billiga lägenheter mitt i centrala Stockholm medan ett nybildat par med jobb får tränga ihop sig i en liten etta långt från jobb och stadskärnan. Det kan även innebära att familjer som har behov av större boende när tillökning sker har svårt att hitta en större lägenhet, medan andra familjer har extra rum som inte utnyttjas.

I denna sektion kommer vi att lyfta fram tre centrala punkter där hyresregleringen har tydliga negativa konsekvenser för effektiviteten: dåligt utnyttjande, färre hyresrätter på lång sikt samt över- och underinvesteringar i hyresrätter.

Dåligt utnyttjande av hyresrätter

Enligt Boverket (2013) är en avgörande konsekvens av hyresregleringen att befintliga hyresrätter används ineffektivt. Hyrorna speglar för det första inte människors betalningsvilja och är för det andra ofta lägre än betalningsviljan. Detta innebär att de som har en subventionerad hyra unnar sig en extra stor lägenhet eller kanske låter en lägenhet stå tom. Därmed uppstår ett slags inlåsnings effekt, där exempelvis studenter och invandrare får det svårare att få tillträde till nya lägenheter.

Andersson och Söderberg (2012) diskuterar hur en friare hyressättning skulle öka effektiviteten. Hyrorna skulle bättre kunna spegla människors betalningsvilja samtidigt som människor, som i dag står utanför enbart har möjlighet att betala för andrahandskontrakt på den svarta marknaden, kan få tillträde till förstahandskontrakt på den reguljära marknaden.

Färre hyresrätter på lång sikt

Det mesta pekar på att hyresregleringen leder till att det finns färre hyresrätter på marknaden, jämfört med vad som skulle ha varit fallet under ett system med friare hyressättning. I förlängningen leder detta också till färre bostäder totalt sett, eftersom bostadsrätter och villor inte är helt utbytbara mot hyresrätter för alla människor. Exakt hur många färre bostäder det blir totalt är dock svårt att säga.

Samtidigt är det osannolikt att en friare hyressättning på kort sikt skulle öka bostadsbyggandet. Det tar lång tid att bygga bostäder och det kräver både kapital, kvalificerad arbetskraft och planlagd mark vilket på kort sikt gör utbudet av bostäder okänsligt för snabba prisförändringar. Men på lång sikt spelar möjligheten att få en god avkastning roll om fastighetsbolag ska välja att lobba för, driva juridiska processer och ta andra risker förknippade med att påbörja

ett bostadsbygge.

Boverket (2013) pekar ut tre anledningar till varför hyresregleringen håller nere utbudet av hyresrätter. För det första håller bruksvärdet allmänt nere inflyttningshyrorna, vilket gör det mindre lönsamt att bygga nya hyresrätter. Hur stor effekten är beror på hur mycket lägre bruksvärdeshyrorna är jämfört med hyrorna på en friare marknad. I samma rapport visar Boverket dock att effekten troligen är liten.

En invändning mot ovanstående resonemang är att den friare hyressättningen på nyproduktion inte lett till en dramatisk ökning av antalet hyresrätter. En liknande debatt finns även i Norge där hyresmarknaden är mer avreglerad (Lind, 2014). Man menar att regelverket för existerande hyresrätter inte borde påverka lönsamheten av nya hyresrätter.

En utredning presenterad i år (SOU 2017:65), visar också att ökade presumtionshyror inte skulle leda till ett ökat bostadsbyggande i dag. Ekonomin går på högvarv och kapaciteten i byggbranschen går inte att utöka mer på kort sikt. Medan rapporten ger en rimlig beskrivning av presumtionshyrornas effekt i dagsläget så haltar resonemanget om marknadsbaserade hyrors inverkan på bostadsbyggandet på lång sikt.

En särskilt problematik uppstår när vi har hyror baserat på både presumtionshyra och bruksvärdeshyra. Boverket (2013) diskuterar hur detta innebär att friare hyror i nyproduktionen inte nödvändigtvis behöver öka byggandet. Eftersom många hyresrätter med bruksvärdeshyra fortfarande finns kvar så konkurrerar dessa två typer av hyresrätter med varandra. Vid ett framtida fall i efterfrågan skulle folk först sluta efterfråga de nya hyresrätterna med högre hyror. Detta gör att det blir en större risk att investera i dessa bostäder, vilket gör byggherrarna mindre benägna att bygga dessa lägenheter. Boverket pekar också på det faktum att den allmänna osäkerheten gällande framtida regleringar och subventioner gör det mer riskfyllt för fastighetsbolag att investera i dag i stället för att vänta tills politikerna bestämt sig.

Frågan om hyresregleringens effekter på bostadsbyggandet rör således inte byggandet på kort sikt utan lång sikt, vilket är viktigt att hålla isär. Det är ingen som tror att höjda hyror skulle resultera i ett snabbt ökande bestånd av bostäder utan på kort sikt skulle antagligen utnyttjandet av den redan existerande bostadsytan utnyttjas effektivare.

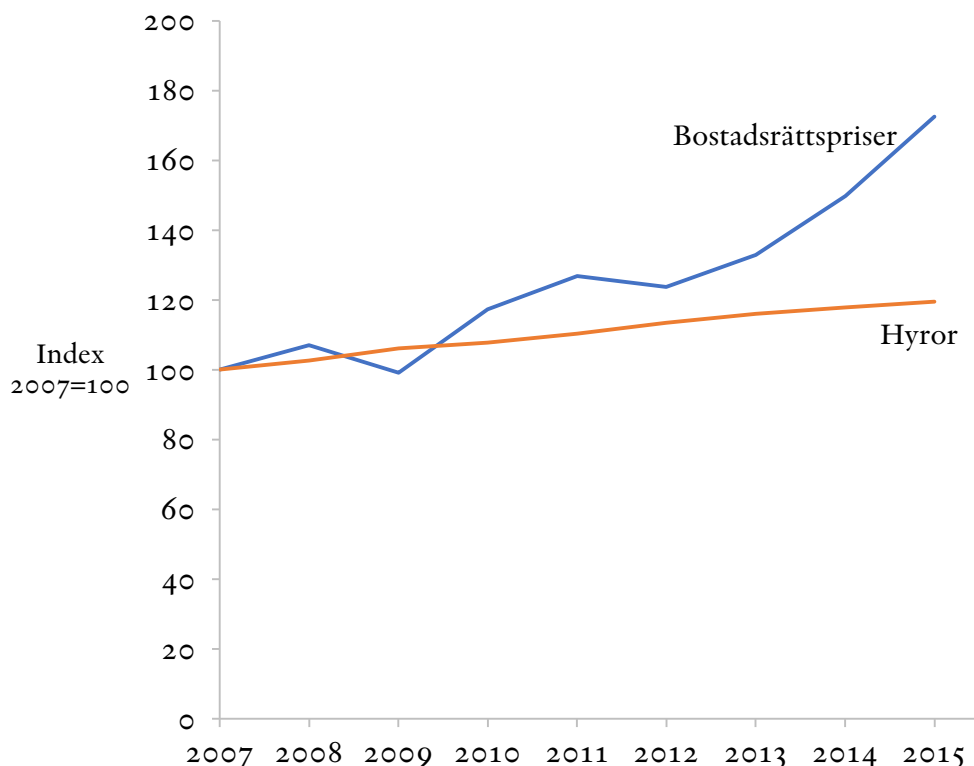
Över- och underinvesteringar

Med införandet av bruksvärdessystemet sattes det i praktiken ett gap mellan hyrorna och marknadsvärdet på bostäderna. Medan värdet på lägenheterna kunde stiga på grund av ökad efterfrågan tilläts bara små generella hyreshöjningar och utöver det endast hyreshöjningar i den mån de kunde hänföras till standardförbättringar hos hyresvärden (Eriksson & Lind, 2005). Som vi kan se i grafen i figur 1 har priserna på den friare bostadsrättsmarknaden ökat dramatiskt medan hyresnivåerna endast långsamt krupit uppåt.

Bruksvärdessystemet lockar till två typer av beteenden från hyresvärden: investera mycket i det som ökar bruksvärdet och investera lite i det som inte ökar bruksvärdet. Problemet med bruksvärdet är att det inte säger något om vad hyresgästen uppskattar, exempelvis billiga små lägenheter. Detta optimerande leder till att hyresvärden i flera fall gör samhällsekonomiskt olönsamma investeringar som inte gynnar den boende eller låter lägenheten förfalla till socialt oacceptabla nivåer (Lind, 2015; OECD, 2017).

Ett illustrativt exempel är skillnaden mellan miljonprogramslägenheter och nybyggda studentlägenheter. Hos de förra är behovet av reparationer stort. Samtidigt skulle dessa reparationer medföra så stora hyreshöjningar att många hyresgäster inte skulle ha råd att bo kvar. I nybyggda studentlägenheter är det dock vanligt med såväl balkong som parkettgolv, vilket många studenter troligen skulle avvara för att betala en lägre hyra.

Figur 1. Utveckling av marknadsvärden och hyror, 2007–2015.



Källa: SCB, Valueguard

KONSEKVENSER FÖR JÄMLIKHET

Hyresregleringen har inte enbart konsekvenser från ett effektivitetsperspektiv, den får även konsekvenser för jämlikheten på hyresmarknaden. Ojämlikheten kan ses ur flera dimensioner. Särskilt kan man se en stor klyfta mellan de som i dag har en bostad och de som skulle vilja ha en i ett annat område eller bor alltför trångt. Genom att hyresregleringen håller nere hyrorna föreligger fem betydande konsekvenser för jämlikheten:

1. Begränsar den sociala rörligheten genom lågt utbud.
2. Uppmuntrar till överinvesteringar och ombildningar.
3. Gynnar människor som redan har pengar och information.
4. Leder till segregation.
5. Pressar ut människor på den svarta marknaden.

Som diskuterats tidigare balanserar hyresregleringen de två intressena om trygghet för hyresgäster mot godtyckliga hyreshöjningar å ena sidan, och samhällets intresse av ett välfungerande prissystem å andra sidan. Det nuvarande systemet tryggar hyresgästerna i stor utsträckning, varpå priserna hålls nere kraftigt och det föreligger ett ineffektivt utnyttjande av hyresrätterna. Detta innebär i sin tur att det blir svårt för utomstående att få tillgång till hyresmarknaden.

Vilka är det då som står utanför systemet? I Stockholmsregionen rör det sig ofta om unga, studenter, invandrare och ekonomiskt utsatta, personer som av en eller annan anledning inte kunnat stå decennier i kö för att få en attraktiv lägenhet.

MINSKAD SOCIAL RÖRLIGHET

OECD (2017) beskriver hur den nuvarande hyresregleringen inte bidrar till ökad jämlikhet gällande bostäder. Som diskuterats ovan skapar hyresregleringen inlåsnings effekter i och med att människor håller fast i sina bostäder, samtidigt som den begränsar byggandet. På det sättet får människor som vill flytta till större städer svårt att göra detta.

Samma problematik lyfts fram i en statlig utredning (SOU 2012:88), där man kontrasterar den möjlighet hyresrätten har att spela som en särskilt flexibel boendeform mot den verklighet där studenter och arbetssökande har svårt att flytta efter jobb medan företag har svårt att rekrytera arbetskraft. Därmed blir den faktiska rörligheten begränsad.

ÖVERINVESTERINGAR OCH UTFÖRSÄLJNINGAR

Hyresvärdar har, som diskuterats ovan, all anledning att genomföra överinvesteringar för att kunna höja hyrorna. I många fall kan detta vara ett mer lönsamt projekt än att bygga nya hyresrätter. Detta leder då till att färre får möjlighet att flytta in till städerna. På annat håll är det i stället inte lönsamt att renovera, se tidigare resonemang om över- och underinvesteringar, varpå hyresgästerna får större anledning att vilja ombilda fastigheten till en bostadsrättsförening för att själva kunna göra "rätt" investeringar som gynnar dessa som ägare och boende i fastigheten (Eriksson & Lind, 2005).

En ombildning gynnar de som har både möjlighet att finansiera ett köp av sin hyresrätt och som i dag har ett förstahandskontrakt. Vissa grupper, som äldre, unga och invandrare, har det relativt svårare att finansiera en ombildning och skulle därför vara i ett bättre läge om hyresvärdarna velat göra de ändamålsenliga renoveringarna.

KÖSYSTEMEN GYNNAR ÄLDRE PERSONER MED PENGAR

På de flesta platser i landet och hos de flesta hyresvärdar finns det former av kösystem för att fördela lägenheter. I Stockholmsregionen är kötid är en av de starkast förklarande faktorerna för hur fin lägenhet en person kan få (Lindblad & Örjes, 2015). Som Eriksson och Lind (2005) påpekar gynnar detta rikare personer som ofta är mer välinformerade och vet vilka köer att ställa sig i. Rika personer tvingas inte heller använda sin kötid tidigt utan har råd att vänta och samla köpoäng.

Det finns dock argument för att kösystemet skulle vara mer jämlikt än ett marknadssystem. Anledningen till detta är att människor med lägre inkomster tenderar att ha starkare incitament att stå i kön. Detta beror på att människor med lägre inkomster har större risker gällande sina inkomster, därmed har svårare att planera sitt liv och som en följd har större behov av att snabbt behöva ha tillgång till en hyresrätt. Mer välbeställda personer har å andra sidan mindre behov av en hyresrätt och skulle då kunna välja att avstå från att stå i kön på grund av den kostnad som är förenad med att stå i kön.

Ovanstående resonemang ska dock ställas mot de subventioner som även rikare personer kan få genom att ackumulera kötid nog för en innerstadslägenhet med relativt låg hyra. Köns effekt för jämlikheten på bostadsmarknaden blir således en empirisk fråga. Det som talar emot att människor med högre inkomster står längre i kön och kan utnyttja systemet bättre är att korrelationen mellan inkomst och kötid hos de som fått en bostad genom Stockholms bostadskö är låg. Vi vet dock inte hur detta ser ut för hela kön utan bara för personer som fått en bostad (Lindblad & Örjes, 2015). Man kan tänka sig att de som har låga inkomster betalar mer kötid för en bostad då de inte har tid att planera och vänta in den perfekta och mest prisvärda hyresrätten.

SEGREGERANDE UTFALL

I allmänhet förefaller också hyresmarknaden vara mer segregerad än marknaden för bostadsrätter på de flesta dimensioner. Ofta används dock det faktum att genomsnittsinkomsten är lägre i hyresrätter än i bostadsrätter (Bergensträhle, 2016), som argument för att hyresregleringen minskar segregation.

Att boende i hyresrätt har lägre inkomster än boende i bostadsrätt stämmer och är heller inte unikt för Sverige (SCB, 2017). Samtidigt är sambandet mellan bostadens attraktivitet och personens inkomst fortfarande starkare bland de som bor i hyresrätter än de som bor i bostadsrätter. Detta gäller oavsett nivån på den genomsnittliga inkomsten i respektive boendetyp. Med andra ord säger inte den genomsnittliga skillnaden i inkomster mellan de som bor i hyres- och bostadsrätt någonting om systemen i sig är segregerande.

Ernström med flera (2014) hittar att segregationen med avseende på inkomst är lägre i hyresrätter än i bostadsrätter. Författarna mäter detta genom att titta på sambandet mellan inkomst och avståndet till centrum för de två boendeformerna. Vad gäller segregation med avseende på andra faktorer, som etnicitet och utbildning, verkar hyresmarknaden vara lika segregerad som marknaden för bostadsrätter. Författarna pekar dock på att man inte kan säga att regleringen kausalt minskat segregationen med avseende på inkomst.

Vidare pekar OECD (2017) på att skillnaden i trångboddhet mellan låg- och höginkomsttagare är betydligt högre i Sverige än i andra OECD-länder, i synnerhet i jämförelse med de andra nordiska länderna. Lindblad och Örjes (2016) visar även att värdet som kommer av de lägre hyrorna främst går till de med högst inkomster.

En sammanfattande slutsats av dessa olika studier är att det inte är uppenbart att hyresregleringen minskat segregationen. I synnerhet verkar den inte gynna invandrare och ungdomar. Det är däremot uppenbart att de som har en subventionerad lägenhet tjänar på systemet.

DEN SVARTA MARKNADEN

En annan aspekt av hyresregleringen är att den bidrar till uppkomsten av en svart marknad. Det finns en omfattande svart marknad för hyreskontrakt i Stockholm, vilken uppstår när priserna hålls under marknadsläget, vilket i sin tur leder till utbudsunderskott. När bostadsbrist råder har många människor inget annat val än att vända sig till den svarta marknaden. Hyresgäster är dessutom tidvis utsatta för olagligt och opportunistiskt beteende från hyresvärdar och bedragare (Boverket, 2011).

Stundtals blir konsekvenserna av den svarta marknaden mycket allvarliga. By (2015) visar i sin granskning för *Dagens Nyheter* att handeln med illegala kontrakt är kopplad till den organiserade brottsligheten: under 2014 misstänktes fem mord ha kopplingar till svarthandel med hyreskontrakt. Kristian Halldin, analytiker på Polisens regionala underrättelsesektion i Stockholm, berättar att den illegala handeln med hyreskontrakt blivit en allt större andel har den grovt organiserade brottsligheten med ett flertal tongivande kända kriminella i länet involverade.

Genom att utsätta de människor som inte har tillgång till hyresrätter för den otrygghet som finns på den svarta marknaden, bidrar den nuvarande hyresregleringen även till social ojämlikhet (se bland annat OECD, 2017; IMF, 2016; EU-kommissionen, 2016).

VÄGAR TILL EN REFORMERAD HYRESSÄTTNING

SKYDD FÖR HYRESTAGARE

En välfungerande hyresmarknad kräver konsumentskydd. Hyresgäster har i allmänhet en svagare förhandlingsposition relativt hyresvärdar. Detta skapar utrymme för opportunistiskt beteende från de senares sida. Priserna på en oreglerad marknad skulle därför varken vara effektiva eller socialt accepterbara. För att säkra såväl effektiviteten som det sociala skyddet på hyresmarknaden är ett omfattande konsumentskydd att föredra. I Bergendahl med flera (2015) diskuteras tre komponenter av detta:

Starkt direkt besittningsskydd. Exempelvis att hyreskontrakt gäller tills vidare om inte ett tidsbestämt kontrakt skrivs. Enligt gällande rätt är det lagstadgade besittningsskyddet omfattande i Sverige, och det behövs inga omfattande reformer på detta område.

Förutsägbarhet. Om hyresvärdar godtyckligt kan ändra hyran åtnjuter hyresgäster i praktiken ett svagt skydd. Hyresgäster har i dag ett starkt skydd genom det kollektiva förhandlings-systemet. Detta är dock inte nödvändigt, exempelvis finns det starka lagstadgade begränsningar i Tyskland gällande hyresvärdars möjlighet att förändra hyror under gällande avtalsperiod.

Utbudet sätter indirekt nivån på konsumentskyddet. Om det finns många hyreslägenheter kan en hyresgäst som blir illa behandlad enkelt finna ett nytt boende och tvinga hyresvärden att söka efter en ny hyresgäst. Detta skydd är tämligen svagt i många områden då det råder ett allmänt underskott av hyresbostäder.

HYRESREGLERINGEN 3.0

Mot bakgrund av de problem vi beskrivit föreslår vi en ny hyresreglering. Om vi betraktar krigstidens reglering som den första generationens reglering och den nuvarande bruksvärdesmetoden som andra generationens reglering, så skulle vårt förslag innebära en tredje generationens reglering: *hyresregleringen 3.0*.

En reform av hyressättningen bygger på en avvägning mellan ett starkt konsumentskydd och tydliga prissignaler. Medan nuvarande system prioriterar/gynnar konsumentskyddet har det också försvårat för människor att välja boende utifrån sin betalningsvilja. Detta hade kunnat vara motiverat om det lett till en jämlik bostadsmarknad. Tyvärr är så inte fallet. Med andra ord skulle ett system som tydligare lyfter fram prismekanismens roll kunna öka effektiviteten utan att skada jämlikheten.

Ett nytt system skulle bygga på de två principerna om marknadsbaserad hyra vid inflyttning och kollektivt förhandlade hyresökningar. Nedan presenteras ett förslag, där framför allt grundprinciperna och deras konsekvenser betonas. De exakta juridiska detaljerna bör självklart bli föremål för en mer omfattande utredning.

I likhet med länder som Norge, Finland och Tyskland skulle inflyttningshyran baseras på rådande marknadsläge. På det sättet kommer alltid nya kontrakt kunna anpassas till förändrade marknadslägen. En sådan ordning kan motiveras eftersom både hyresgästen och hyresvärden har ett intresse av att hyresförhållandet faktiskt uppstår, annars måste båda parter leta vidare, vilket kostar i såväl tid som pengar. Detta skulle även kompletteras med en allmän oskälighetsklausul där hyresvärden inte kan ta uppenbart högre hyror än marknadshyran hos likvärdiga objekt, liknande system som i dag finns i Norge och Finland.

När väl avtalet är skrivet bör dock särskilda regler gälla. Maktbalansen mellan hyresvärden

och hyresgästen är så uppenbart skev att en totalt fri marknad skulle vara varken särskilt effektiv eller jämlik. Hyresvärden har få kostnader associerade med att byta hyresgäst medan kostnaderna för flytt är betydligt högre för hyresgästen.

Ett system som väl passar in i svenska förhållanden är att tillåta Hyresgästföreningen att förhandla med hyresvärdar om årliga uppräkningshyran, på ett sätt som påminner om de förhandlingar som sker på arbetsmarknaden. Den förhandlade hyran ska då återspegla en konsensus om ökande marknadsvärden snarare än bruksvärden.

På detta vis kan hyresgästerna samla förhandlingsstyrka. Samtidigt uppstår det en risk att hyrorna hålls nere alltför mycket. En faktor som till viss del håller tillbaka Hyresgästföreningens incitament är att framtida hyresgäster kommer att gå in med marknadshyra. Om tidigare hyresgäster har en hyra betydligt under marknadshyran så kan detta skapa vissa spänningar inom hyrestagarkollektivet. Effekten är troligen begränsad, men kommer sannolikt ha viss inverkan på Hyresgästföreningens utgångspunkter inför hyresförhandlingarna.

Om förhandlingarna inte leder någon vart så ska ärendet gå till hyresnämnden. Hyresvärden ska då ha rätt att höja hyrorna i enlighet med den genomsnittliga ökningen av ingångshyrorna i samma marknadssegment. Värt att påpeka är att detta ska ses som en sista utväg. Målet är att fastighetsägaren inte ska kunna agera opportunistiskt mot enskilda hyresgäster.

Förslaget går också att kombinera med förslaget i den nya utredningen *Hyran vid nyproduktion* (SOU 2017:65). Där diskuteras ett medlingsförfarande om en överenskommelse mellan hyresgästorganisationerna och hyresvärdarna inte uppnås. Hyresgästerna skyddas således både av Hyresgästföreningen och av konkurrensen på marknaden.

Vidare ska hyresgäst och hyresvärd ha rätt att förhandla om ett nytt kontrakt till ingångshyra, det vill säga marknadshyra. För hyresvärden kan detta vara lönsamt om hyrorna kommit att halka efter marknadsläget. Hyresgästen kommer naturligtvis kräva något i kompensation, exempelvis renoveringar, standardhöjningar eller en summa pengar. Omvänt kan en hyresgäst ha anledning att begära lägre hyra, om marknadshyrorna kraftigt fallit i ett område, genom att hota med att lämna bostaden. Detta tillåter alltså en asymmetrisk omförhandling av hyrorna mellan hyresgästen och hyresvärden vid sidan av Hyresgästföreningens förhandling på hyresgästens villkor. Hyresgästen kan alltid hota med att flytta om hyran inte sänks och på så sätt förhandla ner hyran, men kan samtidigt säga nej till eventuella föreslagna hyreshöjningar utöver det förhandlade påslaget.

ÖVERGÅNGSREGLER

Det system som har presenterats är tänkt att gälla i en nära framtid. I synnerhet är det lämpligt att det gäller för alla nya kontrakt som ingås. Detta skulle börja röra marknaden mot ett jämviktsläge samtidigt som ingen får kraftigt höjda hyror – eftersom dessa människor inte hade något kontrakt sedan tidigare.

Situationen är dock mer komplicerad för innevarande hyrestagare. Särskilt för hyrestagare i storstädernas centrala delar skulle en snabb övergång kunna leda till kraftigt ökade boendekostnader, med stora ekonomiska och sociala kostnader som följd. Detta motiverar att existerande kontrakt inte omedelbart ska omvandlas till nya kontrakt. I stället ska det gamla systemet leva kvar för existerande kontrakt, samtidigt som hyresgästerna får en rättighet att förhandla om sitt kontrakt till ingångshyra, i enlighet med systemet som beskrivits ovan.

Konkret innebär det att under en mellanperiod kommer det att finnas två typer av hyreskontrakt: de gamla *bruksvärdeskontrakten* och de nya *marknadskontrakten*. Hyresförhandlingarna kommer troligen ske gemensamt, men där de föregående kontrakten får höjningar i takt med att bruksvärdet ökar, så får de senare höjningar i takt med att marknadsvärdet stiger.

Vinsten för hyresvärdarna är uppenbar av att övergå till marknadskontrakt, helt enkelt eftersom hyrorna där kommer att öka snabbare. För att möjliggöra en snabbare övergång till det nya systemet kan hyresgästen och hyresvärden komma överens om att byta ut bruksvärdeskontraktet mot ett marknadskontrakt, i likhet med sättet som ett marknadskontrakt kan göras om. Självfallet skulle hyresvärden få kompensera hyresgästen för att föregå de höjda hyrorna. Värt att notera är att denna inkomst för hyresgästen kommer vara föremål för beskattning, förslagsvis med 30 procent kapitalinkomstskatt. Det finns alltså potential för ökade skatteintäkter genom en övergång till mer marknadsbaserade hyror.

KONSEKVENSANALYS

I början av rapporten presenterade vi hyresregleringens konsekvenser för effektivitet och jämlikhet. Vi kommer nu diskutera hur vårt förslag på en ny hyresreglering kommer att förbättra situationen. Dessutom kommer vi att peka på andra relevanta konsekvenser av förslaget.

EFFEKTIVITET

Den huvudsakliga effekten av vårt förslag är att hyrorna kommer börja närma sig de tänkta marknadshyrorna. Anledningen till detta är både att nya kontrakt kommer att sättas till marknadspris och att nuvarande hyror kommer utvecklas i linje med marknadsvärdenas förändring, om än inte ett för ett.

I takt med att hyrorna anpassar sig till marknadsnivå kommer människor att förändra sitt boende. Många av de personer som i dag bor stort på subventionerade medel kommer att välja att flytta till något mindre. På ett liknande sätt kommer det att vara mindre attraktivt för hyresvärdar att tillåta ombildning av bostäder med hyresrätt till bostadsrätt samt i allmänhet vara mer lönsamt att bygga nya hyresrätter. Med andra ord stärks prissignalen på marknaden. Till syvende och sist kan vi förvänta oss såväl ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet av hyresrätter som en viss ökning av nyproduktionen.

Vidare kommer vi att öppna för konkurrens bland köpare på basis av betalningsvilja och inte via köplats. Detta kommer delvis att gynna de med högre inkomster, då de kommer ha större möjligheter att köpa ett kontrakt, allt annat lika. Samtidigt kommer grupper som starkt önskar lägenheter kunna betala till sig en sådan, exempelvis barnfamiljer. På samma sätt kommer grupper kunna konkurrera genom utrymme, exempelvis genom att studenter delar på en lägenhet och bor på mindre yta per person.

Samtidigt föreslår vi inte ett system med helt fria kontrakt. Ett sådant system hade öppnat för ytterligare flexibilitet och ännu bättre marknadsanpassning. Detta riskerar dock att leda till att hyresvärdar utnyttjar sin position och höjer hyrorna högre än vad som skulle gälla på en perfekt fungerande marknad. Anledningen till detta är att hyresvärdar skulle kunna sätta hyran till marknadshyran plus hyresgästens kostnad för att flytta och minus hyresvärdens kostnad av att hitta en ny hyresgäst. Detta skulle med all sannolikhet överstiga marknadshyrorna och därmed minska effektiviteten på marknaden. Dessutom skulle ett sådant system medföra oönskade sociala kostnader.

I takt med att bruksvärdessystemet avvecklas kommer det inte längre kvarstå någon anledning för hyresvärdar att utföra de renoveringar som ökar bruksvärdet och därmed med dagens system möjliggör betydligt högre hyror. I stället kommer renoveringar att ske i takt med att de förväntas öka marknadsvärdet. Vi kan alltså förvänta oss en mer förutsägbar ökning av bostadsstandarden. Därmed kommer de problem med över- och underinvesteringar som disku-

terats ovan att försvinna. Det kommer dock inte finnas ett perfekt samband mellan investeringar och hyror, eftersom hyrorna är förhandlade, men effekten kan förväntas vara betydligt mindre än tidigare.

JÄMLIKHET

Hyresregleringen har även konsekvenser för jämlikheten på hyresmarknaden. Som diskuterats ovan är det inte uppenbart att regleringen haft positiva effekter i sin helhet för att minska segregationen och tillgängliggöra bostäder.

Det är heller inte uppenbart vad som ska vara bostadspolitikens målsättningar. En rimlig utgångspunkt borde vara att människor, så långt som möjligt, ska ha tillgång till en god bostadsstandard. Målsättningen kan dock inte vara att alla ska ha tillgång till en exceptionellt lyxig bostad. Professor Hans Lind gör jämförelsen med bilar, där det kan vara rimligt att verka för att många ska ha tillgång till en Volvo, så går det inte att alla ska köra Rolls-Royce (Lind, 2015).

Ett betydelsefullt instrument för att säkerställa ett gott boende är att öppna bostadsmarknaden för nya intressenter. Om en person nyligen flyttat till Stockholm och måste köa i flera år för att få tillgång till en hyresrätt så kan marknaden knappast beskrivas som öppen. I Bergendahl med flera (2015) påpekas, som nämnts ovan, att hyresrätten skulle kunna vara en flexibel boendeform, men i dag inte är det i Sverige. Vårt förslag skulle göra det mer lönsamt för människor att byta boende när förutsättningarna i livet ändras, dels för att de faktiskt måste betala för det utrymme de använder, dels för att de inte förlorar subventionen av att bo i en lägenhet med bruksvärde. På så sätt skulle den ökade rörligheten medföra ökad jämlikhet så till vida att fler får tillgång till bostadsmarknaden.

En annan faktor som påverkar jämlikheten är att det kommer bli mindre lönsamt för boende i hyresrätt att ombilda till bostadsrätt. Därmed kommer heller inte de med lägre inkomster och lånemöjligheter bli pressade att göra en investering de inte vill eller behöva flytta från sitt hem av anledningar orelaterade till hyresmarknadens utveckling.

Vidare kommer kösystemet vittra bort i takt med att det blir obsolet, varpå människor med information om systemet inte längre kommer att vara i överläge. Detta är en mer subtil form av ojämlikhet, där framför allt människor utanför storstäderna missgynnats utan att kunna rå för det. Ett mer marknadsbaserat system kommer medföra ytterligare öppenhet.

Med det sagt kommer förslaget, taget enskilt, bidra till ökad segregation om höjda hyror i attraktiva områden i praktiken kommer göra att enbart de med högst inkomster har råd att bo där. Andersson och Söderberg (2012) skattar marknadshyrornas nivåer i Stockholms innerstad och uppskattar att de mest attraktiva hyresrätterna skulle se ökade hyror om cirka 462 kronor per kvadratmeter och år. Författarna menar att det skulle finnas stora vinster i Stockholms innerstad av att människor byter boende så att det bättre speglar betalningsviljan.

FIENTLIGT BETEENDE

Eftersom nuvarande hyresgäster kommer att ha rätt till de gamla hyrorna kommer hyresvärdar ha ett intresse av att köpa ut dessa så billigt som möjligt. Grundtanken är att hyresgäst och hyresvärd ska komma överens om marknadspriset av att övergå till det nya systemet, varpå övergången sker utan några större problem. Samtidigt kan det finnas hyresvärdar som missköter sitt uppdrag, genom att underlåta att renovera, låta lägenheten förfalla eller ägna sig åt rena trakasserier, i syfte att förmå hyresgästen att ge upp sitt kontrakt. Detta kan delvis hindras genom en ändamålsenlig lagstiftning, men en helt smärtfri övergång kan nog inte förväntas.

KOMMER INTE HYRORNA ATT STIGA?

Frågan är berättigad, och eftersom den så ofta förekommer i debatten kring hyresregleringen så är det värt att separat svara på den frågan. Till att börja med så har vi separerat de som i dag bor i och de som flyttar in i en hyresrätt. De som i dag bor i en hyresrätt kommer i vårt system att få ett bruksvärdeskontrakt. Detta gör att hyran aldrig kan överskrida bruksvärdet. Samma tak för hyran kommer alltså finnas kvar för alla de som i dag har ett hyreskontrakt.

Den andra gruppen, personer som ska flytta in i en hyresrätt, kommer med all sannolikhet att få betala mer per kvadratmeter i Sveriges storstäder än vad de skulle få göra i dag. Det är viktigt att påtala att detta är per kvadratmeter och inte totalt. När hyrorna stiger blir människor mer benägna att dela lägenheter och andra boenden med andra människor i syfte att få ner sin boendekostnad. Således är det inte givet att de totala boendekostnaderna kommer att öka efter reformen.

Samtidigt kommer de högre ingångshyrorna att ge en chans för andra än de med lång kötid att hyra en lägenhet. Inflyttade, invandrare och unga kan välja att tränga ihop sig för att bo centralt i städer, medan äldre kan ge upp de centrala lägenheterna för att flytta längre ut.

SLUTSATSER

Det råder bostadsbrist i välfärdsstaten Sverige. Detta kan inte passivt accepteras av socialdemokratin. Samtidigt innebär inte detta att lämna bostadsmarknaden åt sitt öde. I stället behövs en väl avvägd hyresreglering. I den ena vågskålen ligger hyresgästernas behov av trygghet i sitt boende. I den andra vågskålen ligger samhällets intresse av hyror som följer betalningsvilja och marknadens allmänna funktionssätt. Det finns ingen mirakellösning på denna avvägning. I stället behövs en modern hyresreglering.

Vi föreslår ett system där ingångshyrorna sätts till marknadspris, men där hyreshöjningarna sätts i kollektiv förhandling. Vid tvister ska en hyresnämnd sätta den genomsnittliga ökningen av marknadsvärdena som norm. På detta sätt tillåts inte hyrorna halka efter marknadsvärdet. Samtidigt bevaras hyresgästers skydd mot kraftiga ökningar såväl genom domstol som genom kollektiv organisering. Dessutom bevaras Hyresgästföreningen som part, vilket innebär att de rådande institutionerna inte behöver göras om i grunden.

Över tid kan detta system väntas höja hyrorna mot marknadsläget. Detta innebär att de hyror människor får betala bättre kommer spegla värdet av den bostad de använder. Därmed kommer människor att vara mer benägna att flytta när omständigheterna så kräver, varpå utnyttjandet av det befintliga beståndet kan förväntas bli mer effektivt. På långt sikt främjar detta den sociala rörligheten och eliminerar behovet av köer, där tillgång till information avgör ens position, och en svart marknad, där människor utan betydande kapital hamnar i risk för utsatthet.

Samtidigt riskerar detta system att öka segregationen om ökade hyror medför att områden i praktiken reserveras för de med större inkomster. Det är då värt att påpeka att prispolitikens roll inte borde vara att säkerställa jämlikhet på bostadsmarknaden. Kostnaden av att försöka göra detta är en konstant överefterfrågan på bostäder med bostadsköer som följd. I stället anser vi att regleringens syfte är att väga hyresgästernas rätt till trygghet i sitt boende mot marknadssignalernas betydelse för en välfungerande marknad.

I stället för prispolitik har staten tillgång till flera andra verktyg för att åstadkomma önskade utfall på bostadsmarknaden. Exempelvis kan staten genom subventioner och offentliga bostadsföretag direkt påverka utbudet av bostäder. Vidare kan staten använda stadsplaneringen som verktyg för att trygga bostadsområden med varierad bebyggelse, där exempelvis villor kan blandas med flerfamiljshus med olika standard och storlek på bostäderna. Slutligen finns rena kontantunderstöd i form av bostadsbidrag, om staten vill gynna köpkraften hos särskilda grupper. Exempelvis fungerar bostadsbidraget till familjerna på det viset. En fara med bidrag är annars att de enbart leder till ökade hyror, då det kommer bli allmänt känt bland såväl hyresvärdar som hyresgäster att de senare har mer pengar att lägga på boendet.

REFERENSER

- Andersson, R & Söderberg, B (2005), Vad tänker Mona Sahlin göra åt den orättvisa hyresregleringen?. *Ekonomisk Debatt*, 33(2), 44–46.
- Andersson, R & Söderberg, B (2012), Elimination of rent control in the Swedish rental housing market : why and how?. *Journal of Housing Research*, 21(2), 159–181.
- Andrews, D (2011), Housing markets and structural policies in OECD countries. *OECD Economics Department Working Paper*, nr 836. <<http://bit.ly/2gg8cLu>>
- Bergendahl, P, Löfmark, M & Lind, H (2015), Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015, SOU 2015:48.
- Bergensträhle, S (2016), Fel om boende i hyresrätt. *Dagens Nyheter*, 12 augusti.
- Boverket (2011), Dåligt fungerande vstadmarknader. Rapport 2011:30. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2013), Bostadsbristen och hyressättningssystemet : ett kunskapsunderlag. Marknadsrapport. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2014), Det svenska hyressättningssystemet. Rapport 2014:13. Karlskrona: Boverket.
- By, Ulrika (2015), Grovt kriminella tar över svarthandeln med hyreskontrakt. *Dagens Nyheter*, 24 juni. Hämtad 2016-06-06, <<http://bit.ly/2tNpPwW>>.
- Eklund, K (2016), En helhetspolitik mot boken. *Ekonomisk Debatt*, 44(4), 34–46.
- Eriksson, K & Lind, H (2005), Vad vet vi om hyresregleringens effekter?. *Ekonomisk Debatt*, 33(4), 31–44.
- Eriksson, O (1994), Byggbeställare i brytningstid : bostadssektorn och statligt byggande under miljonprogramperioden. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning.
- Ernström Öst, C et al (2014), Household allocation and spatial distribution in a market under ("soft") rent control. *Journal of Policy Modeling*, 36, 353–372.
- EU-kommissionen (2016), Council recommendation on the 2016 National Reform Programme of Sweden and delivering a council opinion on the 2016 Convergence Programme of Sweden. <<http://bit.ly/2hQKqCj>>
- Fastighetsägarna (2012), Hyressättningen i fem storstäder. <<http://bit.ly/2y5cb7h>>
- Finanspolitiska rådet (2017), Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. <<http://bit.ly/2ksVpK2>>
- Fridell, H & Brogren, C (2007), Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?. *Ekonomisk Debatt*, 35(6), 80–85.
- Hedenmo, M & von Platen, F (2007), Bostadspolitiken : svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år. Karlskrona: Boverket.
- Hyresgästföreningen (2012), Påverkar bostadsbristen studenters vilja och möjlighet att bo och arbeta i storstadsregionerna?. <<http://bit.ly/2yLjeiK>>
- Hyresgästföreningen (2013), Det svenska systemet : bruksvärdesprincip och förhandlade hyror. Hämtad 2016-06-06, <<http://bit.ly/2uhEkEr>>.
- Hyresgästföreningen (2016), Myter på bostadsmarknaden : Provläsning ur *Hyresgästen*. Hämtad 2016-06-06, <bit.ly/2tw6m1O>.
- IMF (2016), Article IV Consultation with Sweden : concluding statement of the IMF mission. Hämtad 2017-08-08, <<http://bit.ly/2xZ3GbX>>.
- Lind, H (2008), "Mechanism design" och bostadsmarknaden — några reflexioner. *Ekonomisk Debatt*, 36(8), 56–59.
- Lind, H (2014), Vad är det för bra med marknadshyror?. *Fastighetsnytt*, 2.
- Lind, H (2015), Hyresregleringen och renovering : en förbisedd dimension. *Ekonomisk Debatt*,

43(5), 19–30.

Lindbeck, A (2016), Hur avveckla hyreskontrollen?. *Ekonomisk Debatt*, 44(7), 17–28.

Lindblad, W & Örjes, E (2016), Apartment allocation in a price regulated queue market. Kandidatuppsats. Stockholm: Handelshögskolan, Institutionen för nationalekonomi.

LO (2014), Full sysselsättning och solidarisk lönepolitik : bostadsbrist och arbetsmarknad : hur får vi en bostadsmarknad i balans?. Stockholm: Landsorganisationen, LO.

McGowan, MA (2014), Housing, financial and capital taxation policies to ensure robust growth in Sweden. *OECD Economics Department Working Paper*, nr 1024.

OECD (2017), OECD Economic Surveys: Sweden 2017. <<http://bit.ly/2z2UZNT>>

SCB (2017), Låginkomsttagare bor ofta i hyresrätt. Hämtad 2016-06-06, <<http://bit.ly/2uIx1rx>>.

SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning : betänkande.

SOU 1981:77 Hyresrätt : betänkande. 3, bruksvärde, hyresprocess m.m.

SOU 2004:91 Reformerad hyressättning : betänkande.

SOU 2012:88 Att hyra : från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler.

SOU 2014:81 Reformerad hyressättning.

SOU 2017:65 Hyran vid nyproduktion : en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra.

Zetterberg, H (1942), *Promemoria angående hyresreglering*. Justitiedepartementet.