



TIMPRO

NIO PROBLEM MED HYRESREGLERINGEN

GUSTAV FRITZON

JANUARI 2020

OM FÖRFATTAREN

Gustav Fritzon har en examen i juridik från London School of Economics.

Författaren vill tacka Fredrik Kopsch, universitetslektor i fastighetsvetenskap vid Lunds universitet, Gustav Karreskog, doktorand i nationalekonomi vid Handelshögskolan i Stockholm, Martin Lindvall, samhällspolitisk chef på Fastighetsägarna, och Jacob Lundberg, chefsekonom på Timbro, för värdefulla kommentarer på denna rapport. Eventuella fel är författarens egna.



© Författaren och Timbro
Januari 2020
www.timbro.se
info@timbro.se
Sättning: Markus Konow

SAMMANFATTNING

Sverige har haft någon form av hyresreglering sedan 1942. Denna rapport sammanfattar nio negativa konsekvenser av detta.

1. Hyresregleringen har orsakat bostadsbrist och köer. I dag bor 93 procent av alla svenskar i kommuner med bostadsbrist. Kötiden för en hyreslägenhet i Stockholm är i snitt 11 år. För de mest attraktiva lägenheterna är kötiden 30 år.
2. Hyresregleringen har bidragit till en massomvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter. Följaktligen har andelen hyresbostäder i Stockholm sjunkit med en tredjedel sedan 1990 – vilket bidragit till hög skuldsättning bland hushållen.
3. Hyresregleringen har skapat en stor andrahandsmarknad, där hyrorna pressats upp av efterfrågeöverskottet som uppstår på grund av att förstahandshyrorna ligger under den nivå där utbudet möter efterfrågan. I Stockholm betalar andrahandshyresgäster dubbelt så höga hyror som förstahandshyresgäster – en kostnad som bärs av dem som saknar ködagar eller kontakter på hyresmarknaden.
4. Hyresregleringen har gött en svart marknad för hyreskontrakt med en uppskattad årlig omsättning på 1,1 miljarder kronor bara i Stockholm. En femtedel av de unga hyresgästerna i huvudstaden medger att de har betalat svart för ett hyreskontrakt. År 2014 inträffade en våg av mord på individer knutna till den illegala hyreskontraktshandeln.
5. Hyresregleringen har resulterat i en ineffektiv användning av det befintliga lägenhetsbeståndet, med konsekvensen att barnfamiljer tvingas pendla långa sträckor till arbetet medan äldre, välbärgade individer utan hemmavarande barn bor kvar i stora, attraktivt belägna lägenheter.
6. Hyresregleringen har lett till rekryteringssvårigheter. Många växande företag uppger att bostadsbristen är ett hinder för rekryteringen av kvalificerad utländsk arbetskraft. I en undersökning angav en femtedel av Svenskt Näringslivs medlemsföretag att bostadsbristen hade försvårat rekryteringen under föregående år.
7. Hyresregleringen har skapat social segregation mellan marknadens insiders, som tenderar att vara högutbildade individer med goda kontakter, och marknadens outsiders, vanligtvis invandrare eller ungdomar.
8. Hyresregleringen är ett dåligt fördelningspolitiskt verktyg, då de mest attraktiva, centralt belägna lägenheterna som får de största indirekta subventionerna oftast bebos av välbärgade individer. I Stockholm har de hushåll som hyr lägenheter på över 180 kvadratmeter en snittinkomst motsvarande den rikaste procenten av befolkningen.
9. Hyresregleringen har lett till en ineffektivt hög bostadsstandard. Hyresvärdar sporras att genomföra dyra renoveringar för att kunna höja hyran. Därför kan marknaden inte tillgodose behoven hos hyresgäster som värdesätter centralt boende men som är oförmögna att betala för hög bostadsstandard. Detta förvärrar den ekonomiska segregationen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
HYRESREGLERING I SVERIGE.....	6
HYRESREGLERINGENS KONSEKVENSER	8
1. Bostadsunderskott och köer	8
2. Omvandlingar	10
3. Andrahandsuthyrning.....	10
4. Svarta marknader	11
5. Ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet	12
6. Rekryteringssvårigheter	12
7. Social segregation	13
8. Dålig fördelningspolitik.....	14
9. Ineffektiva renoveringsbeslut	15
SLUTSATSER	17
REFERENSER	18

INLEDNING

Sverige har haft någon form av hyresreglering sedan andra världskriget. Den svenska modellen infördes med målet att värna bostaden som social rättighet. Utanför Sverige förlitar sig hyresregleringens samtida förespråkare i Kalifornien, London, Berlin, Paris och New York på samma gamla argument. ”Vi kan inte bygga oss ut ur krisen snabbt nog”, menar delstatssenatorn Nancy Skinner (D-Berkeley), ”och samtidigt har vi fler och fler arbetande kalifornier, familjer, vanliga människor som fördrivs från sina bostäder.”¹

Enligt dessa politiker kan hyreskontroller vara ett sätt att underlätta situationen för de hyresgäster vars hyror kraftigt höjts på senare år. Den svenska erfarenheten visar emellertid att hyresregleringen gett upphov till flera oavsiktliga konsekvenser. Därför kan den fungera som ett varnande exempel för andra länder. Denna rapport beskriver de många ekonomiska och sociala problem som hyresregleringen orsakat.

I korthet är den svenska hyresmarknaden dysfunktionell. Hyresregleringen har skapat hinder för ekonomisk tillväxt och hämmat den sociala rörligheten. Den har orsakat bostadsbrist i städerna genom att krympa beståndet av hyreslägenheter och stävja det effektiva utnyttjandet av lägenhetsbeståndet. Det har i sin tur försämrat förutsättningarna för svenska företag att rekrytera kvalificerad arbetskraft och sänkt tillväxten.

Kostnaderna vägs dessutom inte upp av några betydande samhällliga fördelar. Faktum är att hyresregleringen snarare har bidragit till segregation genom att gynna insiders med högt socialt kapital, detta på bekostnad av bostadsmarknadens outsiders, ofta unga eller utlandsfödda. Dessa negativa konsekvenser har blivit allt tydligare i takt med att efterfrågan på bostäder ökat till följd av stigande inkomster och ökad urbanisering.

Det innebär att hyresregleringen inte bara ger upphov till enorma ekonomiska kostnader – den lyckas inte heller uppnå sitt huvudsakliga politiska mål. Det svenska exemplet kan därmed fungera som en fallstudie i hur politiker som agerar utifrån de bästa av avsikter kan producera resultat som är i strid med deras målsättningar.

Trots att den svenska hyresregleringen kritiserats av akademiker, tankesmedjor och institutioner som EU-kommissionen, OECD och IMF är systemet fortfarande en helig ko i svensk politik.² När hyresreglering väl upprättats har det visat sig politiskt svårt att utmana den tydligt definierade intressegrupp som regleringen gynnar – det vill säga nuvarande hyresgäster (för att inte tala om Hyresgästföreningen som organisation) – för att i stället främja det breda, obestämda och relativt omotiverade kollektiva intresset. Denna rapport beskriver hyresregleringens misslyckande, med förhoppningen om att modiga politiker ska vilja göra just detta.

¹ Chandler, 2019.

² OECD, 2012; Europeiska kommissionen, 2014; Ulku m.fl., 2014.

HYRESREGLERING I SVERIGE

Sverige införde hyreskontroll 1942 som en tillfällig krigstidsåtgärd. Numera är hyresregleringen indirekt – hyrestak eller hyresbromsar finns med andra ord inte längre inskrivna i lagen. Ändå har hyresregleringen *de facto* bindande kraft på alla attraktiva bostadsmarknader i Sveriges stora och medelstora städer.

Den svenska modellen är baserad på två system:

- Hyrorna sätts med hänvisning till lägenhetens bruksvärde, enligt vad som föreskrivs i 12 kap. 55 § jordabalken. En lägenhetshyra ska vara skälig, det vill säga inte påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter. Bedömningen av bruksvärde görs dels utifrån lägenhetens egenskaper, det vill säga utifrån hyresrättens storlek, standard och planlösning, dels utifrån fastighetens och områdets egenskaper.³
- Hyrorna förhandlas kollektivt mellan Hyresgästföreningen och hyresvärdarna, enligt vad som föreskrivs i hyresförhandlingslagen (1978:304). Detta förmodas, åtminstone av Hyresgästföreningen, tillhandahålla förutsättningarna för ”rättvisa hyror”.⁴

Även om enskilda förhandlingar mellan hyresgäster och hyresvärdar är tillåtna i teorin finns det i praktiken ingen avtalsfrihet eftersom hyresgästen när som helst kan överpröva hyran hos hyres-

nämnden för att fastställa ett korrekt bruksvärde.⁵ Hyresnämnden säkerställer att hyrorna inte överskrider hyresnivån för jämförbara lägenheter. Hyresgästföreningen har en unikt stark förhandlingsposition. Dessutom saknar de faktiska incitament att släppa igenom hyreshöjningar, varför hyresvärdarna i praktiken inte har något annat alternativ än att acceptera deras bud.

Att det förhåller sig så beror på att de två alternativ som återstår om parterna inte kommer överens båda är sämre för hyresvärderna: antingen uteblir den årliga hyreshöjningen, eller så prövas hyrans skälighet i hyresnämnden. Det senare är tidskrävande och resulterar i något likvärdigt den bruksvärdeshyra som Hyresgästföreningen erbjöd från början.⁶ Bristen på jämbördiga förhandlingar återspeglas i det faktum att Sverige på senare år haft sjunkande inflationsjusterade hyror.⁷

Den reglerade hyresmarknaden existerar parallellt med ett kompletterande system: presumtionshyrorna.⁸ Systemet infördes 2006 och ger hyresvärdar för nybyggda lägenheter rätten att förhandla fram marknadsorienterade hyror med Hyresgästföreningen. Dessa högre hyror får hyresvärdarna ta ut i maximalt 15 år för att täcka sina investeringar. Studier visar emellertid att presumtionshyror tillämpas på ”långt ifrån all nyproduktion”.⁹

Det syfte som låg till grund för den indirekta hyresregleringen var att säkerställa att det reglerade bruksvärdet speglade marknadshyrorna i långsiktig jämvikt. Detta skulle skydda hyresgästerna från kortsiktiga prissvängningar.¹⁰ Fram till 2003, då det i någon mening fortfarande

3 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304); Wallenstam, 2018, s. 3. Enligt 12 kap. 55 § Jordabalken (1970:994, hädanefters JB) bör hyror sättas till ”ett skäligt belopp”. Enligt ett prejudikat är hyran orimlig om den är ”påtagligt högre” än hyran för lägenheter med jämförbara bruksvärden. Detta har tolkats som att ge hyresvärdarna en intervall på 3–5 procent för vad som är att betrakta som ”ett skäligt belopp”.

4 1 § hyresförhandlingslagen; Hyresgästföreningen, 2016, s. 28.

5 12 kap. 19 § JB; 12 kap. 54 § JB.

6 Jonsson, 2019.

7 Ohlsson, 2017.

8 12 kap. 55 c § JB.

9 Boverket, 2013, s. 6: ”Exempelvis visar en studie som täcker samtliga nybyggen från och med presumtionshyressystemets införande, att det vanligaste är att hyrorna förhandlas på traditionellt sätt, dvs. inom ramen för bruksvärdessystemet (55 procent av de undersökta nybyggena), medan presumtionshyra användes i 32 procent av fallen.”; 12 kap. 55 c § JB; Regeringskansliet tillskriver det bristande intresset för presumtionshyror till den ökade osäkerheten när det gäller möjligheterna att införliva hyreshöjningar i nuvarande kontrakt. Förhandlingssystemet har skapat en norm för framgångsrika hyreshöjningar. Denna norm kan komma att sättas i gungning vid införande av presumtionshyror (SOU 2017:86).

10 Kopsch, 2019a, s. 11. Systemet var också avsett att hindra hyresvärdar från att använda orimliga hyreshöjningar som vräkningsmetod – hyres-

rådde balans på hyresmarknaden, lyckades man – åtminstone på ett ytligt plan – uppnå detta mål.¹¹ Nu, när marknaden präglas av urbanisering och

befolkningstillväxt, skapar systemet ekonomisk ineffektivitet och regressiv omfördelning, från socialt utsatta individer till etablerade grupper.

regleringen gav således hyresgästen besittningsskydd.

11 Boverket, 2012, s. 8. Enligt Boverkets definition har bostadskrisen uppstått under de senaste decennierna – så sent som 2003 rådde relativ balans på den svenska hyresmarknaden.

HYRESREGLERINGENS KONSEKVENSER

1. Bostadsunderskott och köer

Direkt hyresreglering innebär ett pristak på hyrorna. Men även den svenska modellen har praktiskt sett bindande effekt på hyresvärdarnas möjligheter att sätta marknadsmässiga hyror. Därför blir den reglerade hyresnivån lägre än hyresnivån när utbud och efterfrågan befinner sig i jämvikt på en fri marknad (jämviktshyran).

Konsekvenserna illustreras i figur 1: om hyrestaket ligger under jämviktshyran kommer det finnas fler individer som vill hyra lägenheter än det finns lägenheter som hyresvärdarna är villiga att hyra ut. Efterfrågan är alltså större än utbudet – vilket innebär bostadsbrist. Hyresreglering orsakar därmed samma problem som alla andra priskontroller, varför Lindbeck (2016) skriver:

Ekonomer har ofta gjort sig lustiga över att det fordrades ungefär ett decennium av köande för att köpa en Trabant-bil i Östtyskland under kommunisttiden. I Stockholm är väntetiden i dag för att få en hyreslägenhet via den kommunala bostadskön i ungefär samma storleksordning.

Empirin bekräftar denna teoretiska modell: den svenska hyresregleringen har gett upphov till brist på de mest attraktiva orterna i landet.¹² I centrala Stockholm, där problemen är som värst, är jämviktshyrorna enligt vissa mått 70 procent högre än de reglerade hyrorna. Det innebär ett

underskott på 27 000 lägenheter.¹³ I Göteborg är jämviktshyrorna 25 procent högre än de reglerade hyrorna, vilket innebär ett underskott på 7 000 lägenheter.¹⁴

Problemet är dock inte begränsat till storstäderna. Så många som 93 procent av alla svenskar bor i kommuner med bostadsbrist.¹⁵ Endast 4 procent bor i kommuner med bostadsöverskott.¹⁶ Som jämförelse kan vi notera att det 1994 endast var 3 procent av de svenska kommunerna som rapporterade ett bostadsunderskott, medan 70 procent rapporterade ett överskott.¹⁷

Efterfrågan på hyreslägenheter är enorm. När prismekanismen inte tillåts skapa jämvikt måste lägenheter fördelas på annat sätt – till exempel genom kösystem. I oktober 2019 var 670 000 personer listade i Stockholms bostadskö; drygt 100 000 av dessa letade aktivt efter bostad.¹⁸ Hyresköns växte med 7 procent, eller 40 000 personer, på ett år.¹⁹ För att sätta detta i perspektiv förmedlar Bostadsförmedlingen i Stockholm endast runt tiotusen lägenheter per år.²⁰

En vanlig missuppfattning är att hyresgäster som inte längre har användning för sina lägenheter i regel gör dem tillgängliga för nästa person i den lokala bostadskön. I praktiken är det mycket få lägenheter i populära bostadsmarknader som förmedlas på detta sätt. Hyresgästerna vet värdet av sina kontrakt och är inte benägna att lämna tillbaka dem till bostadsförmedlingen. I stället byter hyresgäster ofta sitt hyreskontrakt mot ett annat,

12 Andersson & Söderberg, 2002, s. 621: "Vid en total avveckling av hyresregleringen kan välfärdsvinster uppnås genom en omsättning av hyresgäster så att de utanför beståndet med en hög betalningsvilja ersätter dem som innehar en hyreslägenhet men har en låg betalningsvilja." SOU 2015:48, s. 72; Lindblad, 2010, s. 12.

13 Donner, Englund & Persson, 2017, s. 4; Donner, Englund & Persson, 2017, s. 25: Finanspolitiska rådet "använde data från den oreglerade marknaden för bostadsrättsmarknaden för att studera hur hyrorna skulle förändras om hyresregleringen skulle upphävas i Storstockholm." Deras resultat tyder på att "hyran i de rika centralt belägna stadsdelarna skulle öka med cirka 30–70 procent. Däremot skulle de flesta förortsområden se hyreshöjningar på 20–40 procent – och vissa kvarter kan till och med uppleva hyressänkningar." Boverket, 2013, s. 10. Detta förutsätter elasticiteter i utbud och efterfrågan på den svenska hyreslägenhetsmarknaden på 0,2 respektive -0,5, så att en hyreshöjning på 10 procent leder till 2 procents ökning av utbudet och 5 procents minskning av efterfrågan.

14 Söderberg, 2013, s. 10.

15 Boverket, 2018a, s. 9.

16 Boverket, 2018a, s. 9.

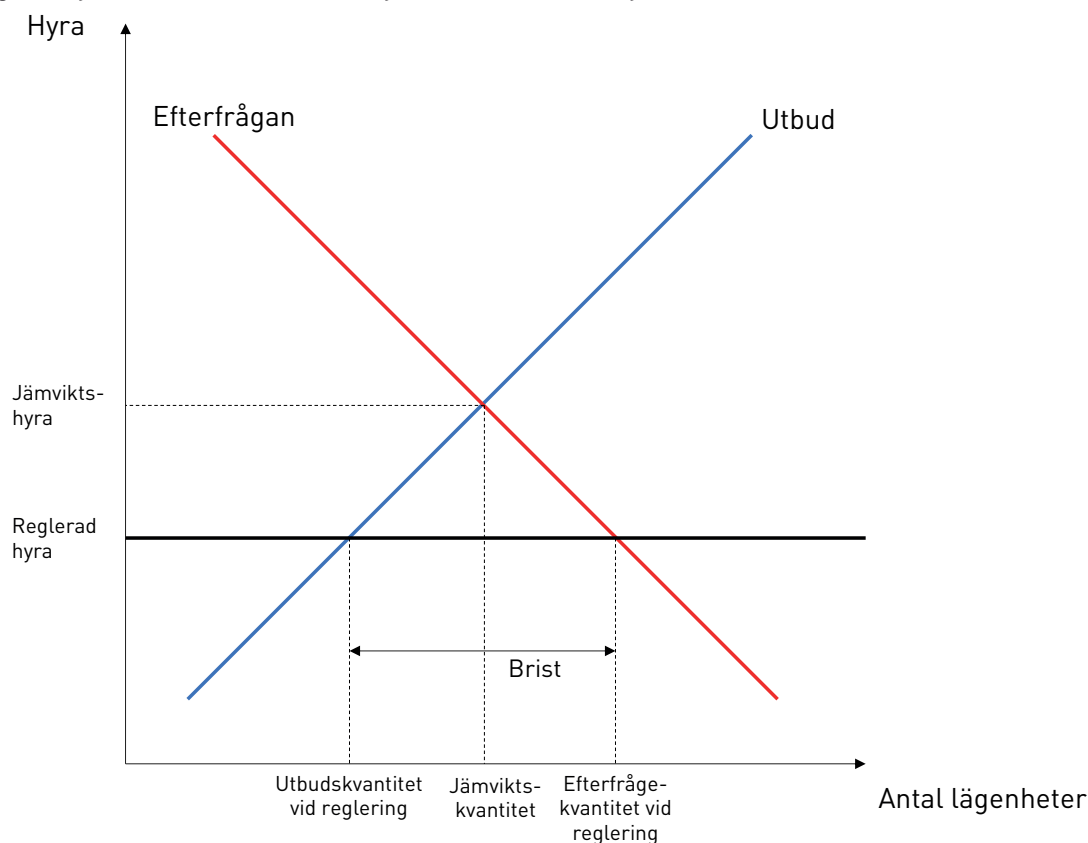
17 Söderberg, 2013, s. 10.

18 Stockholms Bostadsförmedling, 2019b.

19 Hellekant, 2018; Frycklund, 2019, s. 12. Svenskt Näringsliv beräknar den uppbyggda efterfrågan på bostäder, dvs. den ackumulerade bostadsbristen, till 121 100 bostäder enbart i Stockholm.

20 Stockholms Bostadsförmedling, 2019b.

Figur 1. Hyresrättsmarknaden med ett hyrestak under marknadsjämvikten.



överför det inom familjen eller säljer det på den svarta marknaden. Många kontrakt fördelas också direkt av fastighetsägarna. Enligt en studie är det endast en halv procent av hyreskontrakten i centrala Stockholm som återförs till bostadsförmedlingen. För Storstockholm är motsvarande siffra runt 5 procent.²¹

Därför är kötiden för en hyreslägenhet i Stockholm i dag i genomsnitt 11 år – en ökning med 6 år sedan 2010.²² I mer attraktiva lägen är köerna ännu längre. På bostadsförmedlingens webbplats

fanns det den 29 augusti 2019 en lägenhet listad på Norrmalm i Stockholm. För denna trerumslägenhet var hyran 12 143 kronor per månad. Personen först i kön hade registrerat sig i november 1989 – det vill säga drygt 30 år tidigare.²³ Eftersom det finns en åldersgräns på 18 år för att ställa sig i bostadskön är det i praktiken omöjligt för ungdomar att få en centralt belägen lägenhet genom systemet. På Östermalm förmedlar bostadsförmedlingen så få lägenheter att man helt har slutat rapportera kötid.²⁴

21 Fastighetsägarna, 2006.

22 Hellekant, 2018; Hellekant, 2018.

23 Stockholms Bostadsförmedling, 2019a.

24 Eklund, 2014, s. 18.

2. Omvandlingar

Att hyresmarknaden är prisreglerad medan marknaden för bostadsrätter är fri innebär att det är lönsamt för både hyresvärdar och hyresgäster att omvandla hyreslägenheter till bostadsrätter.²⁵ Sådan omvandling kräver, utöver hyresvärdens samtycke, två tredjedelars majoritet bland hyresgästerna. Omvandlingen innebär att hyresgästerna och hyresvärderna delar på det ekonomiska överskott som uppstår när lägenheten flyttas till en oreglerad marknad. Vanligtvis betalar hyresgästen bara 70–75 procent av lägenhetens marknadsvärde i samband med utköp.²⁶ Andelen hyresbostäder i Stockholm har sjunkit med en tredjedel sedan 1990 (från 54 till 36 procent av den totala bostadsmarknaden).²⁷ Till denna utveckling bidrar också det faktum att hyresregleringen i allmänhet gjort det mer lönsamt att bygga bostadsrätter.

Den minskade andelen hyreslägenheter innebär att många hushåll tvingas ut på bostadsrättsmarknaden, trots att de skulle föredra att hyra. Många bostadsrättsägare tar på sig stora skulder. Genom att kanalisera efterfrågeöverskottet till bostadsrättsmarknaden har hyresregleringen ”bidragit till en dramatisk prisökning på bostadsrätter”.²⁸ Detta bidrar också till hög skuldsättning, vilket har betydande personliga och makroekonomiska biverkningar.²⁹ I 2018 års stabilitetsrapport menade Riksbanken att hushållens skuldsättning, av vilken 80 procent är hänförlig till bostadslån, utgör den ”största risken för den svenska ekonomin”.³⁰

Boprisökningen drabbar särskilt unga. Medan andelen andelen som äger sitt hem legat

på en stabil nivå sedan 1980-talet har hemägendet bland unga halverats.³¹ Bland ungdomar som äger sitt hem får en allt större del finansiering från familj och släkt.³²

3. Andrahandsuthyrning

Den prisreglerade hyresmarknaden har gött två parallella system som tillgodoser bostadsbehoven hos marknadens outsiders: andrahandsmarknaden och den svarta marknaden för förstahandskontrakt (som diskuteras i nästa avsnitt).

Förstahandshyresgäster som vill realisera det fulla ekonomiska värdet av sina förstahandskontrakt och boendesökande med stor betalningsvilja har skapat en blomstrande andrahandsmarknad där hyrorna är betydligt högre än på förstahandsmarknaden. I landet som helhet är andrahandshyrorna 65 procent högre än förstahandshyrorna. För bostadsrätter är andrahandshyrorna 138 procent högre än förstahandshyrorna på hyresmarknaden. I Storstockholm är andrahandshyrorna 104 procent högre än förstahandshyrorna på hyresmarknaden och 156 procent högre på bostadsrättsmarknaden.³³

Med andra ord kan förstahandshyresgäster tjäna stora pengar på att hyra ut sina lägenheter i andra hand. De potentiella vinsterna är större i Stockholm än i resten av landet och större för bostadsrätter än för hyreslägenheter. Det bör påpekas att båda sorternas andrahandsuthyrning kräver tillstånd från fastighetsägaren, det vill säga hyresvärderna alternativt bostadsrättsföreningen. Utan hyresvärdens godkännande är andrahandsuthyrning olaglig.

25 Diamond, McQuade & Qian (2019) hittade samma samband i San Francisco. De skriver: "In the long run, landlords' substitution toward owner-occupied and newly constructed rental housing not only lowered the supply of rental housing in the city, but also shifted the city's housing supply towards less affordable types of housing that likely cater to the tastes of higher income individuals. Ultimately, these endogenous shifts in the housing supply likely drove up citywide rents, damaging housing affordability for future renters, and counteracting the stated claims of the law." (s. 3)

26 Ekonomifokus, 2019.

27 Finanspolitiska rådet, 2019, s. 23: "Since the 1990s, the number of co-op flats have increased by around 50% while the number of rental apartments has stayed the same. From 1997–2012, the number of rental apartments decreased by 94 000, while the number of co-op flats increased by 234,000."

28 Finanspolitiska rådet, 2019, s. 68.

29 SOU 2015:48, s. 69.

30 Mölne, 2018.

31 SCB, 2018c.

32 Persson, 2017, s. 6.

33 Boverket, 2018b, s. 41. Herold (2019) jämför Stockholms andrahandshyror med de oreglerade förstahandshyrorna i sju europeiska storstäder, och drar slutsatsen att den som flyttar till Stockholm måste betala högre hyra än i flera jämförbara städer.

Att andrahandshyrorna på bostadsrättsmarknaden är högre än andrahandshyrorna på hyresrättsmarknaden beror delvis på 2013 års reform, som innebar att bostadsrättsägare fick rätt att ta igen sina kapitalkostnader vid andrahandsuthyrning. Detta har möjliggjort större prisflexibilitet på andrahandsmarknaden för bostadsrätter.

Andrahandsuthyrning av hyresrätter omfattas av bruksvärdessystemet. Även med hyresvärdens tillstånd har förstahandshyresgäster inte rätt att ta ut mer i hyra än bruksvärdeshyran plus 15 procent för möblerade lägenheter. Om hyran ändå satts över detta tak har andrahandshyresgäster rätt att överklaga till hyresnämnden för att retroaktivt få oskäligt höga hyror återbetalda.³⁴ Även om de ovan nämnda snitthyrorna pekar på att många struntar i reglerna, tros regelverket ha resulterat i lägre priser på andrahandshyresmarknaden.

I teorin finns det ett negativt samband mellan hyresnivåerna på första- och andrahandsmarknaden. När skillnaden mellan de reglerade hyror och marknadshyror växer under hyresregleringen, stiger också andrahandshyror.³⁵ Låga förstahandshyror gynnar således välutbildade, socialt välförankrade individer i dubbel bemärkelse: de betalar artificiellt låga förstahandshyror och får ta emot artificiellt höga andrahandshyror. Detta sker på bekostnad av ungdomar, invandrare och socialt missgynnade grupper.

Socialt och ekonomiskt utsatta personers bostadsmöjligheter är begränsade under det nuvarande systemet. I en intervju beskriver Stockholmspolisens samordnare mot organiserad brottslighet hur bland annat nyanlända invandrare och gästarbetare utan erfarenhet av den svenska bostadsmarknaden hänvisas till överfulla lägenheter som flera olika familjer tvingas dela. Vissa bor till och med i vad som i folkmun kallas ”madrassboenden”, det vill säga lägenheter där de

bor tillsammans med dussintals andra under svåra förhållanden till skyhöga hyror.³⁶

4. Svarta marknader

En hyresgäst har rätt att byta sitt hyreskontrakt mot ett annat, under förutsättning att hyresvärdens godkänner det.³⁷ Ett allt större antal sådana bytesaffärer bedrivs emellertid för syns skull. Sådana skenbyten gör det möjligt att köpa och sälja hyreskontrakt på svarta marknaden för hundratusentals eller miljontals kronor.³⁸ Attraktiva, centralt belägna, lägenheter byts på papperet mot billiga bostäder i förorten, i transaktioner där stora summor betalas under bordet. Ett fall som fick mycket uppmärksamhet i media inbegrep en högt uppsatt VD, tidigare styrelseledamot i flera statliga företag, som vräktes då hyresnämnden fann henne skyldig till att olagligt ha betalat mer än 2,4 miljoner kronor för att ta över kontraktet till en hyreslägenhet på sju rum i en välbärgad stadsdel i Stockholm.³⁹

Fenomenet är emellertid mer omfattande än vad exemplet antyder. I en undersökning medgav nästan en femtedel av de unga hyresgästerna i Stockholm – en siffra som troligen innebär en underskattning – att de hade betalat svart för ett hyreskontrakt.⁴⁰ I Fastighetsägarnas undersökning från 2006 uppskattar författarna att den svarta marknaden för hyresavtal omsätter 660 miljoner kronor i centrala Stockholm och 1,1 miljarder kronor i Storstockholm.⁴¹

Under lång tid har det varit olagligt att sälja hyreskontrakt. I april 2019 antogs en ny lag som också kriminaliserade köp av hyreskontrakt: ”Den som betalat pengar för ett hyreskontrakt kan straffas med fängelse i upp till två år. Straffskalan för försäljning av svartkontrakt sträcker sig från böter till fängelse i max fyra år.”⁴² Även om de strängare straffsatserna är menade att bekämpa grov organi-

34 Boverket, 2018b, s. 72.

35 Boverket, 2018b, s. 72.

36 TT, 2019a.

37 12 kap. 55 § JB.

38 Fastighetsägarna, 2006; Leijonhufvud, 2014.

39 Rosenlund, 2019.

40 SOU 2017:86, s. 67. Kopsch (2019b) konstaterar att undersökningen, genomförd av Hyresgästföreningen, sannolikt underskattar omfattningen av fenomenet på grund av det sociala stigma som beteendet är förknippat med.

41 Fastighetsägarna, 2006; Fastighetsägarna, 2006, s. 10.

42 SOU 2017:86, s. 67; Faust, 2018; Sveriges riksdag, 2018; Karlsson, 2019. Kopsch (2019b, s. 175) konstaterar att kriminaliseringen av hyreskon-

serad handel sätter systemet ett stort antal annars laglydiga människor i en svår situation eftersom deras enda väg till en adekvat bostad är förknippad med en svårförutsägbar risk för straff.⁴³

Marknaden för svartkontrakt drivs delvis av kriminella gäng, som kanaliserar vinster från andra kriminella verksamheter – bland annat vapen- och narkotikahandel – dit och använder marknaden för penningtvätt.⁴⁴ Under 2014 inträffade fem mord på personer knutna till den illegala hyreskontraktshandeln.⁴⁵ Problemet förvärras av det faktum att de hyresgäster som köpt kontrakt svart ofta är ovilliga att anmäla kriminella incidenter, eftersom de inte vill avslöja sina egna lagöverträdelse av rädsla för att förlora sina lägenheter och bli föremål för straffrättsliga påföljder.⁴⁶ På så sätt skapar hyresregleringen laglösa utrymmen i Sveriges storstäder.

5. Ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet

Inledningsvis diskuterades hyresregleringens påverkan på utbudet av hyresrätter. Rapporten konstaterade att regleringen orsakar ineffektivitet i termer av att lägenhetsbeståndet är mindre än det skulle ha varit utan reglering – en så kallad utbudsrelaterad effektivitetsförlust. Men enligt Gleaser och Luttmer (2003) förutsätter ”standardanalysen av priskontroller ... att varor fördelas effektivt även när det är brist. Men om bristen innebär att varor slumpmässigt fördelas över de konsumenter som vill ha dem, kan välfärdskostnaderna för felallokering vara större än för underutbud.”⁴⁷ Detta förefaller vara fallet i Stockholm.⁴⁸

Boverket uppskattar att den totala välfärdsförlust som hyresregleringen ger upphov till uppgår

till tio miljarder kronor per år – 4 000 kronor per svensk boende i storstadsregionerna.⁴⁹ Av den välfärdsförlusten uppskattas 90 procent bero på ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga beståndet – en allokeringsrelaterad effektivitetsförlust.⁵⁰ Ineffektiviteten består i att lägenheterna inte fördelas efter hyresgästernas betalningsvilja. Det resulterar i sin tur i låg rörlighet på bostadsmarknaden och inlåsnings effekter inom den befintliga lägenhetsstocken, som innebär att hyresgäster (ofta äldre och ensamstående) i praktiken subventioneras att bo kvar i stora lägenheter i attraktiva bostadsområden.⁵¹

6. Rekryteringssvårigheter

En dåligt fungerande bostadsmarknad har nedströmseffekter på ekonomin i stort. Om det finns stora hinder för att hitta bostad resulterar det i en ineffektiv användning av arbetskraft och andra resurser, vilket leder till lägre tillväxt. Dessa effekter är svåra att kvantifiera. Det är emellertid talande att en femtedel av de företag som tillfrågades i en undersökning genomförd av Svenskt Näringsliv uppgav att bostadsbristen hade gjort deras rekrytering svårare under föregående år.⁵²

Många växande företag inom kunskapsintensiva branscher upplever också bostadsbristen som ett stort hinder i rekryteringen av högkvalificerad utländsk personal.⁵³ Musikströmningstjänsten Spotify har heltidsanställda på sitt Stockholmsskontor som uteslutande arbetar med att hitta bostad åt företagets anställda. Företaget har till och med upprättat en privat bostadskö för sina medarbetare.⁵⁴ Spotifys medgrundare Martin Lorentzon hävdade i ett rundabordssamtal med

traktsköp sannolikt kommer att bli kontraproduktiv, eftersom straffet kommer att avskräcka missnöjda köpare som hoppas kunna få pengarna tillbaka från att rapportera svartmäklaren.

43 TT, 2019b.

44 SOU 2017:86, s. 89: ”Det finns en olaglig handel av hyreskontrakt. Handel är vanligast i Stockholmsområdet, men sker också i andra delar av landet, särskilt på platser med stor bostadsbrist. Olaglig handel med hyresavtal sker inom ramen för organiserad brottslighet i Stockholm.” Polisen, 2015; Dagerstig, 2018, s. 20.

45 Pettersson, 2015.

46 Rogberg, 2015.

47 Gleaser & Luttmer, 2003, s. 1027.

48 Särskilt med tanke på att en slumpmässig fördelning av lägenheter ibland föreslås som en föreslås som en reform med potentiellt högre effektivitet än det nuvarande kösystemet.

49 SCB, 2018a; Söderberg, 2013, s. 3. Stockholm, Göteborg och Malmö har en sammanlagd befolkning på 2,5 miljoner.

50 Söderberg, 2013, s. 3.

51 Leijonhufvud, 2014; Abramsson, Elmqvist & Magnusson Turner, 2014, s. 49.

52 Frycklund, 2019.

53 Bornefalk, 2017, s. 82.

54 Orre, 2015.

finansminister Magdalena Andersson att Sverige och Stockholm, av alla de 58 länder företaget är verksamt i, har den bostadsmarknad som sätter störst hinder för företagets nyanställda i deras väg till bostad.⁵⁵

7. Social segregation

Hyresreglering skapar en klyfta mellan två grupper: insiders, som har förstahandskontrakt, och outsiders, som saknar sådana kontrakt trots de skulle vara villiga att betala högre hyror än de som betalas av befintliga hyresgäster.⁵⁶ De som lyckas komma in på förstahandsmarknaden kan dra nytta av de reglerade hyrorna, medan de som står utanför får bära konsekvenserna.⁵⁷

Detta utfall är inte jämt fördelat mellan olika socioekonomiska grupper. Enligt Brogren och Fridell (2007) är ”boende i hyresreglerade lägenheter på attraktiva platser ... [vanligtvis] födda i Sverige av svenska föräldrar”. De har troligtvis också ”en högre inkomst än de som bebor hyresreglerade lägenheter på mindre attraktiva platser.”⁵⁸ Detta är inte förvånande med tanke på de långa kötiderna.

Flera toppolitiker har hamnat i blåsväder sedan det avslöjats att de utnyttjat sina politiska kontakter för att få förtur till hyreslägenheter som skulle ha förmedlats via bostadskön.⁵⁹ Exempelvis anklagades den tidigare utrikesministern Margot Wallström för att ha tagit emot mutor sedan hon genom fackförbundet Kommunal hade fått tillgång till en exklusiv hyreslägenhet i centrala Stockholm utan att köa.⁶⁰ ”Hyresregleringen i Stockholm lyckas inte minska segregationen”, konkluderar Brogren och Fridell (2007), ”tvärtom är den reglerade hyresmarknaden mer segregerad än den fria bostadsmarknaden.”⁶¹

Typiskt sett är det individer med större socialt kapital som kan komma över ett förstahandskontrakt, noterar Faust och Karreskog (2017). När man väl fått ett sådant kontrakt anstränger man sig också för att behålla kontraktet inom familjen. Därför har populära adresser bebotts av samma familjer i årtionden.⁶² Resultatet är att ”hyresmarknaden är segregerad särskilt med avseende på nationellt ursprung, särskilt missgynnade är första- och andra generationens invandrare”.⁶³ Detta i kontrast till bostadsrättsmarknaden, där nationellt ursprung inte verkar ha någon betydelse för hur attraktivt en person bor när man kontrollerar för inkomst.⁶⁴ Hyresregleringen förvärrar på så sätt segregationen i svenska städer genom att undergräva socialt missgynnade grupper förutsättningar att komma i besittning av centralt belägna hyresrätter.⁶⁵

Bokriskommittén, som instiftades av Fastighetsägarna och handelskamrarna i Stockholm, Västsverige och Sydsverige, skriver:

Slutsatsen är att hyresregleringen inte nått sina mål. Den har inte förmått bryta segregationen vad gäller inkomster – samtidigt som den kan ha förvärrat segregationen vad gäller härkomst. Första och andra generationens invandrare missgynnas. Hyresregleringen uppfyller alltså inte det mål som brukar anges som det främsta argumentet för dess existens.⁶⁶

55 Detta diskuteras i Spotifys öppna brev om Stockholms bostadsmarknad från 2016, se VA (2016).

56 Enstrom Öst, Söderberg & Wilhelmsson, 2014, s. 370.

57 Enstrom Öst, Söderberg & Wilhelmsson, 2014, s. 370.

58 Brogren & Fridell, 2007, s. 1.

59 Cardona Cervantes, 2016.

60 Carlson, 2016; Rosen & Carlsson, 2016.

61 Brogren & Fridell, 2007, s. 22.

62 Karreskog & Faust, 2017, s. 9.

63 Karreskog & Faust, 2017, s. 9.

64 Brogren & Fridell, 2007, s. 22.

65 Enstrom Öst, Söderberg & Wilhelmsson, 2014.

66 Eklund, 2014, s. 20.

8. Dålig fördelningspolitik

Vissa hävdar att hyresregleringen har inneburit att inkomstens betydelse för individens boendesituation har minskat. Om den huvudsakliga ambitionen bakom hyresregleringen är att förbättra låginkomsttagares ekonomiska ställning måste den emellertid betraktas som ett tämligen ineffektivt verktyg. Enström Öst m.fl. (2014) hävdar att om man vill motverka segregation på grund av inkomst och ”subventionera bostadskonsumtion för familjer med barn, invandrare och de som är mobila på bostadsmarknaden, är bruksvärdessystemet ett trubbigt instrument och eventuellt ett direkt kontraproduktivt verktyg.”⁶⁷ Om syftet är att ”öka möjligheterna på bostadsmarknaden för vissa ekonomiskt missgynnade hushåll” bör man istället överväga andra, mer riktade åtgärder.⁶⁸

Hyresregleringen har två effekter som samverkar för att skapa ekonomisk segregation: för det första har välbeställda individer större formella och informella möjligheter att få tag på högt subventionerade lägenheter och för det andra ger efterfrågeöverskott på hyresmarknaden hyresvärdar möjlighet att vara selektiva i valet av bostadsökande. De kan på så sätt utan uppoffring neka socioekonomiskt utsatta individer kontrakt.

Den höga efterfrågan på förstahandsmarknaden låter också hyresvärdar ställa striktare krav på potentiella hyresgäster.⁶⁹ Till exempel har hyresvärdar länge kunnat kräva att hyresgäster som högst betalar upp till en tredjedel av sin inkomst i hyra.⁷⁰ Detta tvingar svagare grupper till andrahandsmarknaden, där de berövas sitt fulla besitt-

ningsskydd och blir föremål för osäkra villkor som styrs främst av hyresvärdarnas skrupler.⁷¹

I kombination undergräver de ovan nämnda effekterna hyresregleringens förutsättningar att fungera som ett fördelningsverktyg. Som en illustration av detta kan vi notera att de hushåll som är i besittning av de totalt 512 hyreslägenheter i Stockholm som är större än 180 kvadratmeter, har en snittinkomst på 2,7 miljoner kronor – det vill säga en inkomst som placerar dem i den 100:e inkomstpercentilen.⁷² De största indirekta subventionerna går till boende i dessa stora, attraktivt belägna, lägenheter.⁷³

Det är till dessa kraftigt rabatterade bostäder som köerna är längst och de individer som kan och vill köa eller som på andra informella vägar kan få tillgång till subventionerna, är i regel individer med relativt höga inkomster.⁷⁴ Detta, i kombination med den sociala segregationen, innebär föga förvånande att de lägenheter som subventioneras mest till följd av hyresregleringen också tenderar att innehas av höginkomsttagare.

Lind och Hellström (2006) redogör för hyresregleringens effekter på den ekonomiska segregationen i Malmö och Stockholm sedan 1990-talet, då städerna antog olika bostadspolitiska strategier. Enligt författarna visar detta ”naturliga experiment” att segregationen ökat på nästan samma sätt i båda städerna, trots att Malmö långsamt börjat röra sig mot marknadsorienterade hyror. Författarna drar slutsatsen att:

67 Enström Öst, Söderberg & Wilhelmsson, 2014, s. 371. Hyresregleringens kontraproduktivitet beskrivs i Diamond, McQuade & Qian (2019). De skriver: "Taking all of these points together, it appears rent control has actually contributed to the gentrification of San Francisco, the exact opposite of the policy's intended goal. Indeed, by simultaneously bringing in higher income residents and preventing displacement of minorities, rent control has contributed to widening income inequality of the city." (Diamond, McQuade & Qian, 2019, s. 5).

68 Enström Öst, Söderberg & Wilhelmsson, 2014, s. 371. Samma slutsatser nås i Diamond, McQuade & Qian (2019). De skriver: "If society desires to provide social insurance against rent increases, it may be less distortionary to offer this subsidy in the form of government subsidies or tax credits. This would remove landlords' incentives to decrease the housing supply and could provide households with the insurance they desire." (Diamond, McQuade & Qian, 2019, s. 5).

69 Lind, 2016, s. 14, 110; Fastighetsägarna & SABO, 2018, s. 3.

70 Kopsch, 2019b. De flesta hyresvärdar kräver fast tjänst med minst sex månaders anställning från och med inflyttningsdatum. Vissa begär också att någon går borgen för hyresgästen, vilket ytterligare spår på klasseffekten, då många socialt utsatta individer saknar någon som kan gå i borgen för dem.

71 Boverket, 2011, s. 8; Malcom Jallow, 2019.

72 Sandberg & Aschberg, 2017. Förutsatt att hushållet innehåller två löntagare ger detta en snittlön på 112 500 kronor per person och månad. Som referens tjänar den nationella 99:e inkomstpercentilen i genomsnitt 67 529 kronor per månad, och den 100:e inkomstpercentilen 114 600 kronor per månad (Lapidus & Bengtsson, 2014).

73 Enström Öst, Söderberg & Wilhelmsson, 2014, s. 371.

74 Kopsch, 2019b, s. 146.

Ökade inkomstskillnader i ett samhälle kommer att återspeglas på bostadsmarknaden både i ett system med mer reglerade hyror och i ett system med mer marknadsorienterade hyror. Även om det finns en hyresförordning kommer det att vara möjligt för högre inkomstgrupper att få tag på attraktiva lägenheter: De har ofta något att handla med, de kan använda inbyten från ägarmarknaden, de kan köpa lägenheter på den svarta marknaden, och de kan också ha varit taktiska och börjat stå i kö för en lägenhet många år innan de behöver en.⁷⁵

Med andra ord: när man mäter faktiska resultat är det inte mycket som tyder på att det nuvarande systemet haft någon positiv inverkan på den ekonomiska segregationen i Sveriges storstäder.

9. Ineffektiva renoveringsbeslut

Hyresreglering i allmänhet hämmar vanligtvis underhållet av bostadsbeståndet – vilka incitament finns det för dyra renoveringar om hyresvärden inte kan få tillbaka sin investering? Assar Lindbeck, professor i nationalekonomi vid Stockholms universitet, konstaterade att ”hyresreglering [verkar] vara den mest effektiva tekniken som för närvarande är känd för att förstöra en stad, förutom bombning”.⁷⁶ Enligt det svenska systemet får hyresvärdar endast höja hyror i samband med renovering. Detta leder, i motsats till vad man skulle kunna tro, till en ineffektivt *hög* standard på bostadsbeståndet.

Reglerna för hyreshöjning är knutna till två begrepp: standardhöjande investeringar och regelbundet underhållsarbete. De förra ger hyresvärden rätt att höja hyrorna, de senare inte. För att illustrera skillnaden: badrumsrenovering som innebär byte av plastmatta och plattor i ett halvkaklat badrum betraktas som underhållsarbete

och medför således ingen rätt för hyresvärden att höja hyran; om hyresvärden i stället byter ut det halvkaklade badrummet mot ett helkaklat badrum klassificeras det som en standardhöjande investering som kan redovisas i bruksvärdesberäkningen, och som därmed ger rätt till hyreshöjning.⁷⁷

Detta har två konsekvenser. För det första ger det hyresvärdar incitament att skjuta upp underhållsarbete som är till gagn för framför allt hyresgästerna, till exempel ommålning, så länge som möjligt – vilket leder till förfall i bostadsbeståndet. Miljonprogrammet – där var femte lägenhet har akuta renoveringsbehov eftersom lägenheterna ”överstigit sin tekniska livslängd på 50 år utan att någon större upprustning skett”⁷⁸ – kan vara ett exempel på detta. För det andra sporrar det hyresvärdar att genomföra dyra, samhällsekonomiskt ineffektiva, renoveringar med det uttryckliga syftet att höja hyrorna.

En artificiellt hög bostadsstandard kan vid en första anblick framstå som något önskvärt, men fenomenet får negativa biverkningar. Lind (2015) hävdar att den höga bostadsstandarden genererar större inkomstskillnader mellan geografiska områden än vad som skulle vara fallet under fri marknadsförhållanden; detta eftersom en fri marknad skulle kunna tillgodose behoven hos individer med låga inkomster som värdesätter centralt boende men inte hög bostadsstandard. Några sådana boenden finns inte tillgängliga under den svenska hyresregleringen. Kopsch (2019b) hävdar att detta beror på hyresnämndens bristande prissättningsförmåga; enkelt uttryckt är läge underprissatt och bostadsstandard överprissatt. Därför tvingas hyresvärdarna att utnyttja systemet: det är endast genom överdriven renovering som de kan få tillgång till lägenheternas hyrespotential.

Stadsbor med låg inkomst, vanligtvis studenter eller unga yrkesverksamma, kan inte eller vill inte bära kostnaderna för sådana renoveringsprojekt. Därför är de, tillsammans med låginkomst-

75 Lind & Hellström, 2006, s. 188.

76 Lindbeck, 1970. Resultaten kan variera – de ekonomiska incitamenten på den svenska hyresmarknaden är särskilt utformade för att förhindra bostadsförfall, men Hyresnämnden har överskjutit målet (vilket inte är överraskande, med tanke på att centraliserad prissättning är en omöjlighet). Denna felprissättning begränsar sig inte till läge och kakel; till exempel har Hyresnämnden bestämt att installation av en 29-kronors kryddhylla som mest legitimerar en hyreshöjning på 10 kronor för all överskådlig framtid (Bredberg & Kockum, 2017).

77 Exempel taget från Lind (2015).

78 Ferm, 2019.

hushåll som inte värdesätter centralt boende, hänvisade till mindre attraktiva områden. Lägenheter i attraktiva områden reserveras på så sätt för höginkomsttagare som kan bära de hyreshöjande investeringarna.

Linds (2015) resonemang om ekonomisk segregation får stöd i empirin. Hyresgäster i lägenheter som blivit föremål för renovering är dubbelt så flyttbenägna som hyresgäster i lägenheter som inte blivit föremål för renovering.⁷⁹ I en rapport finner Boverket ett tydligt negativt samband mellan flyttbenägenhet i samband med renovering och relativ inkomst. Samma mönster gäller också barnfamiljer, som är betydligt mer flyttbenägna när renoveringar påbörjas.⁸⁰

Omfördelningseffekterna av den höga renoveringstakten i Sverige är därför ganska tydliga. Renoveringarna har förbättrat välbeställda individers förutsättningar att få tillgång till nyrenoverade hyreslägenheter i attraktiva områden, på bekostnad av låginkomsttagares möjligheter att få tillgång till prisvärda bostäder som inte medför lång arbetspendling.

Det svenska systemet illustrerar ett generellt problem med hyresreglering, då renoveringar måste hanteras i systemet på något sätt. Såvida inte hyressättarna kan prissätta renoveringar på ett korrekt sätt, vilket är osannolikt, kommer renoveringsbeslut ofrånkomligen att snedvridas, vilket resulterar i antingen under- eller överrenovering.

79 Boverket, 2014, s. 7.

80 Boverket, 2014, s. 7.

SLUTSATSER

Denna rapport beskriver hyresregleringens negativa konsekvenser. Hyresregleringen har hämmat den ekonomiska tillväxten och hindrat den sociala rörligheten. Den har orsakat bostadsbrist i Sveriges storstäder genom att krympa beståndet av hyreslägenheter och stävja det effektiva utnyttjandet av lägenhetsbeståndet. Detta har försämrat rekryteringsförmågan hos svenska företag och minskat tillväxten.

De ekonomiska kostnaderna kommer utan betydande samhällsliga fördelar. I själva verket förvärrar hyresregleringen den sociala segregationen – dels genom strängare krav på potentiella hyresgäster, dels genom att lägenheter behålls inom familjer med högt socialt kapital.

Stora lägenheter i attraktiva områden får de största indirekta subventionerna. Dessa lägenheter tenderar att bebos av äldre, rika, välutbildade, inrikesfödda individer utan hemmavarande barn. Hyresregleringens fördelningspolitiska ambitioner undergrävs när sådana etablerade individer behåller de rabatterade lägenheterna inom familjen eller bekantskapskretsen.

Därför har hyresregleringen inte heller lyckats minska den ekonomiska segregationen. I stället tvingar den ut outsiders på den dyra andrahandsmarknaden, där de berövas sitt besittningsskydd, alternativt på den svarta marknaden, där de riskerar att göras beroende av kriminella gäng.

REFERENSER

- Abramsson, M., Elmqvist, A. & Magnusson Turner, L. (2014), Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar. Nationella institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL), Linköpings universitet.
- Andersson, R. & Söderberg, B. (2002), "Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen". *Ekonomisk debatt*, 30(7), <<https://www.nationalekonomi.se/filer/pdf/30-7-ra-bs.pdf>>.
- Bornefalk, A. (2017), *Nya svenska storföretag: Behövs det, och finns de?* Svenskt Näringsliv, rapport, maj 2017.
- Boverket (2011), *Dåligt fungerande bostadsmarknader*. Boverket, rapportnr 2011:30.
- Boverket (2012), *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. Boverket, rapportnr 2012:18.
- Boverket (2013), "Bostadsbristen och hyressättningssystemet". <<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2013/bostadsbristen-och-hyressattningssystemet/>>. Hämtad 2019-12-12.
- Boverket (2014), *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Boverket, rapportnr 2014:34.
- Boverket (2018a), *Bostadsmarknadsenkäten 2018*. Registreringsnr 3966/2017.
- Boverket (2018b), *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Boverket, Rapportnr 2018:29.
- Bredberg, H. & Kockum, J. (2017), *Gör hyresrätt! : Idéer för en utvecklad hyresmarknad*. Lund: UJK.
- Brogren, C. & Fridell, H. (2007), "Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?" *Ekonomisk debatt*, 35(6), <<https://www.nationalekonomi.se/filer/pdf/35-6-hfcb.pdf>>.
- Cardona Cervantes, G. (2016), "Historiska bostadsaffärer med politiker – bidrog till Juholts fall". *Svenska Dagbladet*, 2016-01-16, <<https://www.svd.se/historiska-bostadsaffarer-med-politiker--bidrog-till-juholts-fall>>. Hämtad: 2019-10-22.
- Carlson, M. (2016), "Wallströms kostnad för lägenhet i Stockholm – 32 kronor i månaden". *Dagens Nyheter*, 2016-01-15, <<https://www.dn.se/ekonomi/wallstroms-kostnad-for-lagenhet-i-stockholm-32-kronor-i-manaden/>>. Hämtad: 2019-09-04.
- Chandler, J. (2019), "California rent control bill clears Senate". *Curbed: Los Angeles*, 2019-09-10, <<https://la.curbed.com/2019/9/10/20857225/california-rent-control-bill-1482-approved-senate>>. Hämtad: 2019-09-11.
- Dagerstig, O. (2018). *Svarthandel med hyreskontrakt*. Linköpings universitet, masteruppsats, <<http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:1197849/FULLTEXT01.pdf>>.
- Diamond, R., McQuade, T. & Qian, F. (2019), "The effects of rent control on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco". *American Economic Review*, 109(9): 3365–3394.
- Donner, H., Englund, P. & Persson, M. (2017), *Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market*. Finanspolitiska rådet, rapport 2017/1.
- Eklund, K. (2014), *Bokriskommitténs rapport, En fungerande bostadsmarknad*. Bokriskommittén, <http://www.bokriskommitten.se/wp-content/uploads/2014/06/Bokriskommitten_slutrapport_webb.pdf>.
- Ekonomifokus (2019), "Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter". <<https://www.ekonomifokus.se/bostad/bostadsrattsforening/ombildning-av-hyresratter-till-bostadsratter>>. Hämtad: 2019-09-06.
- Enström Öst, C., Söderberg, B. & Wilhelmsson, M. (2014), "Household allocation and spatial distribution on a market under ('soft') rent control". *Journal of Policy Modeling*, Vol. 36, no. 2, s. 353–372.
- Europeiska kommissionen (2014), *Macroeconomic Imbalances, Sweden 2014*. Occasional Papers 186, March 2014.
- Fastighetsägarna (2006), *Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandel med hyreslägenheter i Stockholm*. <<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf>>.
- Fastighetsägarna & SABO (2018), "Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder". Artikelnr. 13828, <<https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/tilltradeskrav-vid-uthyrning-av-bostader-en-vagledning-fran-fastighetsagarna-och-sabo/>>.
- Faust, E. (2018), "Regeringen vill kriminalisera bostadskrisens offer". *Smedjan*, 2018-10-02, <<https://timbro.se/smedjan/regeringen-vill-kriminalisera-bostadskrisens-offer/>>. Hämtad: 2019-09-02.
- Ferm, M. (2019), "Forskaren: Var femte lägenhet i miljonprogrammet måste renoveras akut". *Sveriges Television*, 2019-04-29, <<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/akut-renoveringsbehov-i-miljonprogrammen>>.
- Finanspolitiska rådet (2019), *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning*. Särskilda studier från Finanspolitiska rådet, 2019, <<http://www.finanspolitiskaradet.se/download/18.45182a5f16a84e95fac68069/1560259031361/Friare%20hyress%C3%A4ttning%20och%20likformig%20bostadsbeskattning.pdf>>.
- Frycklund, J. (2019), *Arbetskraft utan bostäder*. Svenskt Näringsliv, Ett utmanat Sverige nr8, <https://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/ett_utmanat_sverige_8_webbpdf_729716.html/BINARY/Ett_utmanat_Sverige_8_webb.pdf>.
- Gleaser, E. & Luttmer, E. (2003), "The Misallocation of Housing Under Rent Control". *American Economic Review*, 93(4).

- Hellekant, J. (2018), "Bostadsköerna blir allt längre – en miljon står i kö". *Svenska Dagbladet*, 2018-08-25, <<https://www.svd.se/bostadskoerna-blir-allt-langre--en-miljon-star-i-ko>>. Hämtad: 2019-09-04.
- Herold, T. (2019), *I andra hand: Om hyresregleringens förlorare*. Timbro, <<https://timbro.se/allmant/i-andra-hand-om-hyresregleringens-forlorare/>>
- Hyresgästföreningen (2016), "Framtidsprogrammet 2016". <<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/styrdokument---nationellt/framtidspprogrammet-2016-lagupplöst.pdf>>.
- Jonsson, L. (2019), *Från folkhem till drömhjem*. Veidekke Sverige, <https://www.bostadspolitik.se/live/wp/wp-content/uploads/2019/03/veidekke_folkhem_dromhem_web.pdf>.
- Karlsson, I. (2019), "Nästan var tionde ung får sin hyresbostad via svarta pengar". *Hem & Hyra*, 2019-11-14, <<https://www.hemhyra.se/nyheter/svarta-hyreskontrakt-vanligt-bland-unga/>>.
- Karlsson, P. (2016), *Rekryteringsenkäten*. Svenskt Näringsliv, <https://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/rekryteringsenkaten-2016pdf_642897.html/BINARY/Rekryteringsenk%C3%A4ten%202016.pdf>.
- Karreskog, G. & Faust, E. (2017), *Vägen till marknadshyror*. Timbro, <<https://timbro.se/app/uploads/2017/10/va%CC%88gen-till-marknadshyror.pdf>>.
- Kopsch, F. (2019a), *Reglering av hyresmarknader*. Finanspolitiska rådet, rapport 2019/1.
- Kopsch, F. (2019b), *Hyresmarknad i kris: Fortsätta lindra symptomen eller bota sjukdomen?*. Stockholm: SNS Förlag.
- Lapidus, D. & Bengtsson, H. (2014), "Var är du på inkomstskalan?". SVT Pejil, <<http://pejl.svt.se/visualisering/inkomster/var-ar-du/>>. Hämtad: 2019-09-17.
- Leijonhufvud, J. (2014), "Svart bomarknad omsätter miljarder". *Dagens industri*, 2014-02-21.
- Lind, H. & Hellström, A. (2006), "Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment". *European Journal of Housing Policy*, 6(2):167–189.
- Lind, H. (2015), "Hyresreglering och renovering – en förbisedd dimension". *Ekonomisk debatt*, 43(5), <https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFiler/43-5-hl_o.pdf>.
- Lind, H. (2016). Åtkomliga bostäder – så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad. Stockholm: SNS Förlag.
- Lindbeck, A. (1970), *Den nya vänsterns politiska ekonomi*. Stockholm: Aldus/Bonnier.
- Lindbeck, A. (2016), "Hur avveckla hyreskontrollen?". *Ekonomisk debatt*, 44(7).
- Lindblad, M. (2010), *Marknadshyror och nyproduktion*. KTH Arkitektur och samhällsbyggnad, avhandlingsnr 505.
- Malcom Jallow, M. (2019), "Stoppa utnyttjandet av andrahandshyresgäster". *Dagens Samhälle*, 2019-03-14, <<https://www.dagensamhalle.se/debatt/stoppa-utnyttjandet-av-andrahandshyresgaster-26624#>>. Hämtad: 2019-09-03.
- Mölne, V. (2018), "Riksbanken: Hushållens skuldsättning största risken i svensk ekonomi". *Dagens industri*, 2018-11-21, <<https://www.di.se/live/riksbanken-hushallens-skuldsattning-storsta-risken-i-svensk-ekonomi/>>. Hämtad: 2019-09-06.
- OECD (2012), *OECD Economic Surveys: Sweden 2012*. OECD Publishing, <<https://doi.org/10.1787/19990448>>.
- Ohlsson, A. (2017), "Fastighetsägarna: så mycket behöver den allmänna hyresnivån höjas 2018". Fastighetssverige, 2019-08-30.
- Orre, S. (2015), "Spotify har egen bostadskö". *Svenska Dagbladet*, 2015-03-13, <<https://www.svd.se/spotify-har-egen-bostadsko>>. Hämtad: 2019-09-04.
- Persson, E. (2017), *Så vill unga bo 2017*. SBAB, maj 2017, <https://www.sbab.se/download/18.6a332cc15bc8a41bb225c1493986466398/S%C3%A5%20vill%20unga%20bo%20Rapport_2017.pdf>.
- Pettersson, C. (2015), "Dödlig handel med svarta kontrakt". *Hem & Hyra*, <<https://www.hemhyra.se/nyheter/dodlig-handel-med-svarta-kontrakt/>>. Hämtad: 2019-09-02.
- Polisen (2015), "Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm". Regionala underrättelsesektionen, polisregion Stockholm, Dnr: A230.119/2015.
- SOU 2015:48, *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. Bilaga 3.
- SOU 2017:86, *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.
- Rogberg, S. (2015), "Fem mord kopplas till svarta hyreskontrakt". *Aftonbladet*, <<https://www.aftonbladet.se/nyheter/a/OnaEmw/fem-mord-kopplas-till-svarta-hyreskontrakt>>. Hämtad: 2019-09-02.
- Rosen, H. & Carlsson, M. (2016), "Minister behöll fackets lägenhet trots villaköp". *Dagens Nyheter*, 2016-01-15, <<https://www.dn.se/ekonomi/minister-behold-fackets-lagenhet-trots-villakop/>>. Hämtad: 2019-09-04.
- Rosenlund, R. (2019), "Känd toppchef vräkt från lyxvåning – svartköp misstänks". *Hem & Hyra*, <<https://www.hemhyra.se/nyheter/kand-toppchef-vraekt-fran-lyxvanning-svartkop-misstanks/>>. Hämtad: 2019-09-02.
- Sandberg, M. & Aschberg, R. (2017), "Aftonbladet granskar: Stockholms största hyresrätter". *Aftonbladet*, 2017-06-14, <<https://www.aftonbladet.se/nyheter/a/rqLXw/aftonbladet-granskar-stockholms-storsta-hyresratter>>. Hämtad: 2019-09-02.

SCB (2018a), "Folkmängd, topp 50". <<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/topplistor-kommuner/folkmangd-topp-50/>>. Hämtad: 2019-08-30.

SCB (2018b), "Höginkomsttagare flyttar till samma område". <<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/hoginkomsttagare-flyttar-till-samma-omrade/>>. Hämtad: 2019-09-04.

SCB (2018c), *Undersökningarna av levnadsförhållanden*. SCB, ULF/SILC 2018.

Stockholms Bostadsförmedling (2019a), "3 rum, Norrmalm Oxtorget 3B". <<https://bostad.stockholm.se/Lista/Details/?aid=157717>>. Hämtad: 2019-09-02.

Stockholms Bostadsförmedling (2019b), "Snabbfakta om Bostadsförmedlingen och bostadskön". <<https://bostad.stockholm.se/om-oss/om-bostadsformedlingen/snabbfakta/>>. Hämtad: 2019-09-03.

Svenskt Näringsliv (2019), *Arbetskraft utan bostäder*. Svenskt Näringsliv, februari 2019.

Sveriges riksdag (2018), Åtgärder mot handel med hyreskontrakt. Regeringens proposition 2018/19:107.

Söderberg, B. (2013), *Bostadsbristen och hyressättningssystemet*. Boverket, rapport 2013:23, <<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf>>.

TT (2019a), "Polisen varnar: Ny form av svarthandel – 'Madrassplatser'". *Dagens Industri*, 2019-03-03, <<https://www.di.se/nyheter/polisen-varnar-ny-form-av-svarthandel-med-bostader-madrassplatser/>>. Hämtad: 2019-09-04.

TT (2019b), "Köp av hyreskontrakt kan ge fängelse". *Aftonbladet*, 2019-04-04, <<https://www.aftonbladet.se/nyheter/a/K387eo/kop-av-hyreskontrakt-kan-ge-fangelse>>. Hämtad: 2019-09-06.

Ulku, H. m.fl. (2014), *Sweden's Business Climate. Opportunities for Entrepreneurs through Improved Regulations*. World Bank Group, rapportnr 100920.

VA (2016), "Öppet brev från Spotifys grundare: Svensk politik tvingar startups att flytta utomlands". *VA*, 2016-04-12. Hämtad: 2019-10-30.

Fria marknader
personlig frihet
öppna samhällen

TIMBRO