

# Tack för hyreschocken!

Berättelsen om förlorarna på  
Stockholms hyresmarknad

Av Jonatan Forsberg



augusti 2002

EN RAPPORT FRÅN NÄTVERKET

**[www.radda-hyresrätten.nu](http://www.radda-hyresrätten.nu)**

## Inledning

---

Bostadsmarknaden i Stockholm är i dag mer kaotisk än någonsin. Priset på bostadsrätter har skjutit i höjden och köandet för att få en hyresrätt har stagnerat för länge sedan. En normalt fungerande marknad är det inte tal om. Vad som däremot finns är en mångmiljonindustri av svartkontraktssaffärer, människor med goda kontakter som håller varandra bakom ryggen och tiotusentals människor som dagligen drabbas av haveriet.

Att boven i detta bostadsdrama är hyresregleringen som, sextio år efter sin introduktion, fortfarande lever kvar, börjar allt fler få upp ögonen för. De politiska partierna och de stora lobbyorganisationerna stretar dock fortfarande emot en uppluckring av reglerna. Ju större skada regleringarna åstadkommer, desto hårdare har retoriken från dess försvarare blivit. Alternativet till dagens reglerade hyresmarknad är fri prissättning på hyresrätter – marknadshyror. Detta begrepp har fått stark laddning och dagens regleringsvänner har använt det för att skrämja väljare. Ja, man har nästan fått marknadshyror att uppfattas som någonting omoraliskt. Införs marknadshyror kommer familjer med låga inkomster att tvingas ifrån hus och hem. De penningstarka överlever och de svaga förlorar. Att flertalet människor redan i dag är förlorare på bostadsmarknaden, är något man gärna blundar för.

Med en reglerad marknad uppstår alltid vinnare och förlorare – de som gynnas av systemet och de som på olika sätt får betala för kalaset. Det fåtal vinnare som i dag får sina hyror i Stockholms innerstad subventionerade saknar knappast företrädare. I stället slåss lobbyister och partier om att skydda just deras intressen. Förlorarna saknar däremot, som så ofta annars, värtaliga röster som kämpar för deras sak.

I den här rapporten gör vi inte anspråk på att tala för en viss grupp människor. Däremot vill vi ge en bild av de verkliga människor som drabbas hårdast på dagens kaotiska bostadsmarknad. Vinnarna hålls alltid fram, men vilka är förlorarna och vilken värld tvingas dessa leva i för att klara av sitt boende i dag?

Om detta handlar denna rapport.

## Marknad eller reglering

---

För att avgöra hur en vara ska fördelas finns det två enkla principer att välja emellan. Antingen låter man människors betalningsvilja styra fördelningen eller också använder man sig av en administrativ lösning, där det offentliga fördelar resurserna efter politiskt uppställda principer.

Det är denna andra princip vi i Sverige har valt för att fördela hyreslägenheter. I stället för att låta den fria prissättningen råda, har vi haft en reglering av hyrorna som säger att hyran ska vara densamma för två likvärdiga lägenheter. Med andra ord ska hyran på en tvårumslägenhet i Stockholms innerstad vara lika stor som för en tvåå i Haparanda under förutsättning att de är byggda samma år och har en likvärdig standard i övrigt. Det offentliga har tagit som sin uppgift att tillhandahålla den här sortens hyreslägenheter genom olika allmännyttiga bostadsföretag. Dessa boenden fördelas sedan genom ett kösystem. I dag är det Stockholms Stads Bostadsförmedling som ansvarar för all förmedling av Svenska Bostäders, Stockholmsshems och Familjebostäders lägenheter i Stockholm.

Varje gång en marknad regleras uppstår nästan alltid brist på den aktuella varan, och köerna för att få del av den blir långa, så även på hyreslägenheter. Färsk statistik ger oss denna bild.

### **Statistik Stockholms Stads Bostadsförmedling:**

- År 2001 fick 2 500 personer sin bostad genom bostadsförmedlingen.
- Den 1 juni 2002 stod 65 000 personer i bostadskön.

En enkel uträkning visar oss att det, med nuvarande hastighet, skulle ta 26 år att få tag på en hyreslägenhet i Stockholm om du drar en nummerlapp i dag.

## Vinnare och förlorare

---

I denna bostadsbrist uppstår naturligtvis vinnare och förlorare. En given förlorare är den som i dag vill skaffa en hyreslägenhet i Stockholm och kan se fram emot att få en sådan först om 26 år. En lika given vinnare är de hyresgäster som redan sitter på ett förstahandskontrakt i Stockholms innerstad, och som inte behöver betala en högre hyra än vad en likvärdig hyra i Haparanda kostar. Ett fåtal hyresgäster hålls bakom ryggen medan flertalet hålls utanför marknaden och blir förvisade till decennielånga köer eller en osäker andrahands- eller svartmarknad. Vi ger här er en verklighetsskildring bestående av olika berättelser ifrån Stockholms bostadskaos som det ser ut i dag.

### *Mikael Göransson, 22 år*

Micke är 22 år och är just nu inne på sitt tredje andrahandskontrakt efter endast sju månader i Stockholm. Han kom till stan i november 2001 och jobbar i dag som kock på en restaurang. Mikael har tidigare jobbat som kock i både Thailand och New York. Inte under någon av resorna har det varit problem att hitta en bostad:

*Visst kostade det en slant att bo i New York, men knappast mer än vad jag tvingas betala i Stockholm i dag.*

Efter gymnasiet i Västerås bar det först av till Thailand, därefter lumpen hemma i Sverige och sen iväg igen – till New York. I november förra året började Micke jobba på en restaurang i Stockholm och fick en ganska bra lön för sin ålder. I dag tjänar han c:a 19 000 kronor i månaden. Hans första andrahandskontrakt blev på 27 m<sup>2</sup> ute i Västertorp. Hyran låg egentligen på 2 100 kronor i månaden, men han var dessutom tvungen att lägga 1 900 extra i fickan på uthyraren varje månad för att få kontraktet, sammanlagt en hyra på 4 000. Kontraktet varade i fyra månader. Sedan var det dags att söka sig vidare.

Den största anledningen att flytta hem till Sverige igen var att Micke ville varva ned lite efter det intensiva flackandet över hela världen.

*Jag ville ha en stabil punkt och kanske lite lugn och ro att träffa en trevlig tjej, men i dag känns det ju bara som om man lever i en kappsäck mer än någonsin.*

Lugn och ro och stabila förhållanden var något som skulle visa sig vara omöjligt i Stockholm. Nästa adress blev Bagarmossen. Där delade han en andrahandslya med en kompis under en månads tid. Hon tog sovrummet och Micke hade en tältsäng i vardagsrummet. När månaden gick mot sitt slut var det återigen dags att flytta vidare. I dag bor Micke i ett studentrum han har hyrt i smyg över sommarens. Det informella kontraktet går ut i augusti, så det har redan blivit dags att

se sig om efter något nytt. Han har hört sig för om svartkontrakt, även om han själv känner sig lite osäker på det.

*Jobbar man på restaurang träffar man en hel del folk med olika kontakter. Men de som sysslar med svartkontrakt är ofta skummare än andra.*

Bostadsrätt är också någonting han ser sig om efter. I så fall skulle det helst vara en liten etta ganska centralt.

*Det skulle gå på över miljonen, men med mina arbetstider på restaurangen fungerar det inte att pendla långa sträckor.*

Micke tror att det skulle vara enklare att hitta någonstans att bo om hyresrätterna inte var så reglerade som i dag.

*Marknadshyror kanske skulle funka. För mig skulle det nog inte bli dyrare än i dag. Visst skulle några i innerstan förlora pengar, men det får dom väl ta. Varför ska jag pröjsa för att de ska ha låga hyror? Marknadshyror finns ju redan i dag på andrahandsmarknaden, men de är troligen högre än vad de skulle va' annars. Hellre marknadshyror än dagens ockerhyror.*

På frågan om varför Mikael tror att samtliga politiska partier i dag är emot marknadshyror, svarar han:

*Jag antar att de flesta politiker i dag har rätt justa kontrakt i innerstan och de ser väl till sitt eget först. I slutändan är väl alla egoister. Kvittar ifall det är en moderat eller sosse.*

Micke vill, innan vi skils åt, betona en sak han tycker är viktig att få fram:

*Jag är inte ensam i den här sitsen. Alla jag känner lever som jag.*

## **Marie-Louise Dahlin, 21 år**

Marie-Louise är i dag 21 år gammal och jobbar i Gamla stan i Stockholm. Hon tog studenten på gymnasiet i Enköping våren 2000 och har sedan dess arbetat. Första året efter gymnasiet jobbade hon på en tandläkarklinik i Enköping med diverse arbetsuppgifter. Under den tiden bodde hon fortfarande hemma. Det var både billigt och praktiskt. Efter ett tag kände hon dock att det var dags att röra på sig, skaffa ett nytt jobb, kanske flytta till en större stad och bort ifrån föräldrarna. Hon hörde av sig till ett bemanningsföretag och de hjälpte henne till ett jobb på en musikaffär i Stockholm. Marie-Louise nappade genast och gjorde sig beredd att flytta till storstan. Nu var det dags att skaffa sig en bostad, något som skulle bli nog så svårt. Hon hade hört av vänner och bekanta i Stockholm att det var lönlöst att ställa sig i bostadskön. I stället började hon söka efter andrahandskontrakt. Att köpa en bostadsrätt kändes inte som ett alternativ.

Marie-Louise slog sig ihop med gymnasiekompisen Johnny, som också hade fått jobb i Stockholm, och de började leta lägenheter tillsammans.

*Vi delade upp det. Johnny jobbade på mack så han snodde gula sidorna varje morgon från jobbet och stod och ringde därifrån. Jag fick ta hand om letandet på Internet.*

Till slut fick de två vännerna tag på en liten andrahandslägenhet i Solna som de delade på. Kontraktet löpte från juni till november 2001 och hyran låg på 6 000 kronor i månaden. Killen som hyrde ut skulle plugga i USA under en termin och hade tillstånd från värden att hyra ut i sex månader. När han kom tillbaka från USA skulle han flytta ihop med sin flickvän i hennes lägenhet, men han vågade ändå inte släppa den gamla hyresrätten.

*Om det inte fungerade med tjejen skulle han ju hamna i samma utsatta sits som jag och Johnny. Han ville fortsätta hyra ut till oss, men hyresvärden sa nej.*

I stället tvingades killen bo kvar i sin lägenhet och Johnny och Marie-Louise stod utan bostad. De hade båda hoppats på ett fortsatt kontrakt, men det blev alltså inte så. Nu blev båda tvungna att flytta hem till Enköping och återgå till det tradiga pendlandet.

Jakten på ett andrahandskontrakt gick vidare, och Marie-Louise blev allt mer less på det eviga flackandet mellan Enköping och Stockholm. Hon letade febrilt i alla bostadstidningar som fanns. En dag fick hon nys om en uthyrning på DN:s hemsida som lagts ut bara några minuter tidigare. Hon ringde genast upp och hade tur. Marie-Louise var den första som hunnit ringa på annonsen, och lägenheten var hennes. Inflyttningen skedde i maj i år och kontraktet sträcker sig till slutet av augusti. Prislappen blev 5 000 kronor för en etta i Sundbyberg.

*Det fungerar, men det blir ju inte så mycket kvar på lönen när både skatten och hyran är dragen.*

Vad som händer efter den sista augusti har inte Marie-Louise orkat fundera på än. Hon har ju precis flyttat in. Det verkar vara omöjligt att skaffa en hyresrätt utan att tvingas hoppa hela tiden. Samtidigt är hon inte så sugen på att ta stora lån för att köpa en bostadsrätt.

*Man vill ju känna sig flexibel. Jag har ju ingen aning om vad som händer efter det här jobbet.*

Hon har sett sig runt efter bostadsrätter och kanske kan hon köpa en sådan en bit utanför stan. Prislappen skulle då bli sex- till sjuhundra tusen kronor. Tankarna har också rört sig kring svartkontrakt, men hon är lite osäker på det:

*Moraliskt har jag inga problem med svartkontrakt, men lägger man ner så mycket pengar vill man ju äga någonting själv. Svartkontraktmarknaden fungerar ju ungefär som en vanlig marknad förutom att du aldrig kan vara säker på att få något för pengarna.*

Att hyresvärdarna ofta tjänar en rejäl hacka på svartkontrakt har hon inget problem med:

*Systemet tvingar ju mer eller mindre värdarna att sälja kontrakt svart. Det är ju deras enda sätt att tjäna pengar på sina fastigheter.*

*Jag har ändå haft ganska stor tur med mitt boende. Hade inte mina föräldrar bott i Enköping hade jag ju inte kunnat pendla under de kritiska perioderna. Det måste vara svårare för dem som kommer ifrån till exempel Norrland.*

Eventuellt slutar det med att Marie-Louise kan köpa en bostadsrätt till hösten. Hennes mamma jobbar på en bank i Enköping och kan kanske få ett personallån till en lägre ränta.

*Vi får se hur det går. Fungerar det med personallånet har jag tur. Det finns trots allt de som har det värre än vad jag har.*

## **Jonatan Forsberg, 21 år**

I samband med intervjuerna med Mikael och Marie-Louise ska jag även passa på att berätta om min egen bostadssits. Den är måhända inte lika rafflande men ändå väl värd att berätta.

Mornar och sena eftermiddagar brukar jag tillbringa min tid på tåget någonstans mellan Stockholm och Uppsala. Så har det varit ända sedan jag började läsa i stan i augusti förra året. I dag pendlar jag dagligen 14 mil från bostaden i Uppsala till studierna i Stockholm och sedan tillbaka igen.

Efter studenten i Uppsala 1999 påbörjade jag mina universitetsstudier i samma stad. Jag skrev in mig på ett tekniskt program och fick i samma veva tag på en andrahandslägenhet i staden. När jag hade läst två år i Uppsala var jag inne på att byta till ett ekonomiskt program. Gymnasiebetygen såg ut att räcka till en plats på programmet vid Uppsala universitet men däremot inte för högskolan i Stockholm, där jag helst vill studera. I augusti 2001, bara några veckor före kursstarten, kom dock det glada beskedet att jag hade kommit in där. En gammal dröm gick i uppfyllelse.

Jag fick snabbt veta att det kunde ta uppemot ett och ett halvt år att få ett studentrum i Stockholm. Via den kommunala lägenhetskön skulle det ta decennier. Eftersom jag skulle börja om två veckor var dessa två vägar till en bostad knappast några realistiska alternativ. Det som låg närmast till hands var att bo kvar i Uppsala och pendla till skolan varje dag. Så här ett år senare lever jag fortfarande på samma sätt.

Naturligtvis är det trist att pendla upp till tre timmar varje dag. Det blir ofta tidiga mornar och sena kvällar, men det fungerar. Trots allt är det tiotusentals



människor som dagligen pendlar från bostaden i Uppsala till jobbet i Stockholm. Man kan sköta såväl studier som jobb på det sättet. Vad som däremot är svårare i min situation är att skaffa nya vänner i Stockholm på min nya högskola. Det är inte roligt att alltid vara den som måste åka hem först på kvällen och som aldrig kan vara med när kompisarna vill göra något med kort varsel.

Men jag är inte heller ensam i den situation jag lever i. Det har, om inte annat, såväl Mickes som Marie-Louises historier visat.

I dag är mitt andrahandskontrakt i Uppsala ganska stabilt, och det känns osäkert att ge sig in i den kaotiska andrahandsmarknaden i Stockholm. Vill jag ha ett boende i Stockholm är det egentligen två alternativ som gäller. Antingen får jag köpa en bostadsrätt eller ett svartkontrakt. Oavsett vilket krävs det en stor kapitalinsats och därmed banklån. Ett sådant banklån skulle innebära en hög månads-kostnad i ränta, som måste läggas ovanpå hyran. Att en sådan kostnad per månad ligger långt ovanför dagens hyror på förstahandskontrakt är givet. Dessutom är det troligt att den även skulle ligga över en hypotetisk marknadshyra. Som det ser ut just nu är det mest ekonomiskt för mig att fortsätta pendla från Uppsala. Det fungerar, men så mycket studentliv i Stockholm lär det knappast bli under de närmaste åren.

## De stora förlorarna

---

De stora förlorarna på Stockholms bostadsmarknad är helt klart de bostads-sökande. I denna rapport har vi försökt att ge en bild av tre unga människor från olika bakgrunder men med sökandet efter en bostad i Stockholm som gemensam nämnare.

Båda Micke, Marie-Louise och jag själv har stått i samma situation och har olika erfarenheter av bostadssökandet. Några slutsatser kan man dock dra av våra historier. Ingen av oss lyckades få en bostad genom något av de förmedlingssystem som finns hos staden eller för studenter. De två närmaste lösningarna har varit att antingen, om den möjligheten har funnits, pendla ifrån någon närliggande ort eller att hyra i andra hand under kortare perioder. Längden på och priserna för dessa kontrakt har varierat. De längsta kontrakten i Stockholm har varat upp till sex månader, medan de kortaste har varit på bara några få månader. Hyran har då legat långt över motsvarande hyra för ett förstahandskontrakt, och ofta har man varit tvungen att lägga svarta pengar i fickan på uthyraren. Detta stämmer väl överens med vad forskningen på området säger. I genomsnitt betalar de som hyr i andra hand cirka 60 % högre hyra än förstahandshyresgästerna.<sup>1</sup> I Mickes och Marie-Louises fall var siffran dessutom ofta högre.

Att pendla eller hoppa runt mellan andrahandskontrakt har varit någonting vi alla hade velat undvika. De enda realistiska alternativ som återstår i ett sådant läge

har antingen varit att köpa sig ett svartkontrakt eller en bostadsrätt. Enligt Micke låg det svarta priset för en liten etta på mellan 200 000 och 300 000 kronor.

Vill man gå den lagliga vägen är det bostadsrätt som gäller. Marie-Louise hade letat efter lägenheter utanför tullarna och fått uppfattningen att hon i så fall skulle vara tvungen att betala mellan 500 000 och 700 000 kronor. För Mikael var däremot läget på bostaden den viktigaste faktorn, eftersom det var svårt att pendla långa sträckor på natten efter jobbet.

Priset på bostadsrätter i Stockholms innerstad ligger i dag på 31 641 kronor per kvadratmeter.<sup>2</sup> En lägenhet på 30 m<sup>2</sup> kostar alltså ungefär en miljon. För att finansiera ett sådant köp måste Micke låna pengar. Då krävs att någon, exempelvis hans föräldrar, går in som borgenärer. Enbart räntan på ett sådant lån kommer att kosta honom 5 580 kronor varje månad med nuvarande räntesatser.<sup>3</sup> Lägg dessutom hyra och driftskostnader på, kommer man upp i en summa på runt 7 000 kronor varje månad.

Vill Mikael i stället fortsätta runtflackandet mellan andrahandskontrakt, men åtminstone kunna stanna sex månader på samma ställe, får han i dag betala c:a 6 500 kronor i månadshyra för en 30 m<sup>2</sup> stor enrummare i innerstan.<sup>4</sup>

Oavsett vilket av valen han gör, kommer det att bli dyrt.

I rapporten *Hyror och hyresgästers ekonomi 2000*, utgiven av Hyresgästföreningen, kan man läsa att Stockholms högsta hyra för en trea i innerstan är 997 kronor per kvadratmeter och år. Översätter vi det kvadratmeterpriset till en etta på 30 m<sup>2</sup> blir hyran för ett förstahandskontrakt 2 493 kronor. Att Mikael, Marie-Louise och alla andra unga människor med samma dilemma, tillhör de stora förlorarna på Stockholms bostadsmarknad är i den jämförelsen bortom allt tvivel.

---

<sup>1</sup> Tore Lungkvists rapport "Hyra i andra hand – vinnare och förlorare", utgiven av Stockholms Fastighetsägarförening 2001.

<sup>2</sup> [www.dn.se](http://www.dn.se) – bostad, 2002-07-09.

<sup>3</sup> Enligt beräkningar ifrån bostadssajten hemnet.se

<sup>4</sup> Priset är hämtat ifrån Bostad Direkts hemsida den 9 juli 2002.

## Mikaels och Marie-Louises dilemma

---

### **Bostadsrätt 30 m<sup>2</sup>**

- Kostnad 1 miljon
- Borgenär för lån krävs
- Månadskostnad inklusive ränta på lån, c:a 7 000

### **Andrahand sex månader 30 m<sup>2</sup>**

- Månadshyra c:a 6 500 kronor
- Du måste flytta ut efter c:a 6 månader

### **Svartkontrakt på 30 m<sup>2</sup>**

- Kostnad 250 000 kronor
- Svårt att låna pengar för ett olagligt köp.
- Månatlig kostnad (utan ränta) 2 500.
- Stor risk att bli lurad på hela summan.

## Tack för hyreschocken!

---

Det är inte ovanligt att den politiska kartan och verkligheten skiljer sig åt. I diskussionen om Stockholms bostadsmarknad är det tydligare än på många andra håll.

Försvvararna av dagens reglerade hyresmarknad – med Hyresgästföreningen och deras ordförande Barbro Engman i spetsen – brukar skrämman allmänhet och väljare för att marknadshyror skulle leda till en hyreschock. Hyresgästföreningen har troligen rätt i att hyror i Stockholms innerstad skulle öka om marknadshyror infördes. I alla fall för dem som i dag sitter på fina förstahandskontrakt. Men vad som glöms bort är vilken reell hyra de som i dag står utanför hyresmarknaden tvingas betala för att få en lägenhet. I denna rapport har vi gjort ett försök att belysa deras besvärliga situation och dyra valmöjligheter.

Hela kostnaden för dagens havererade system läggs i dag på unga människors axlar. För att dagens förstahandshyresgäster ska få ha sina låga hyror i fred, tvingas ungdomar som Marie-Louise och Mikael stå där med hela hyreschocken i handen. De som bär ansvaret för detta är utan tvivel försvvararna av dagens hyresregleringar.