

# Att hyra

*– från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*

*Slutbetänkande av Hyresbostadsutredningen*

*Stockholm 2012*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

SOU 2012:88

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:  
Fritzes kundtjänst  
106 47 Stockholm  
Orderfax: 08-598 191 91  
Ordertel: 08-598 191 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

*Svara på remiss – hur och varför. Statsrådsberedningen (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02)*  
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.  
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på  
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice.

Omslag: Elanders Sverige AB.

Tryckt av Elanders Sverige AB.  
Stockholm 2012

ISBN 978-91-38-23856-1  
ISSN 0375-250X

# Till statsrådet Stefan Attefall

Regeringen beslutade den 8 december 2011 att tillkalla en särskild utredare för att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden till hur den kan utvecklas (S 2011:12). Direktiv för utredningen beslutades samtidigt (Dir. 2011:108).

Analys- och utredningschefen Per Anders Bergendahl förordnades den 8 december 2011 till särskild utredare. Som sekreterare i utredningen anställdes fil. dr. Monika Hjeds Löfmark fr.o.m. den 1 januari 2012 t.o.m. den 15 april 2012. Pol.mag. Jonas Hallberg anställdes som sekreterare i utredningen fr.o.m. den 24 september 2012 t.o.m. den 31 december 2012.

Som sakkunniga i utredningen förordnade civil- och bostadsministern den 27 januari 2012 ämnesråd Sten Hansen, ämnessakkunnig Catarina Olsson och ämnesråd K A Stefan Svensson. Den 15 mars 2012 förordnades rättssakkunnig Thomas Edling som sakkunnig i utredningen och samtidigt entledigades ämnessakkunnig Catarina Olsson.

Utredningen har antagit namnet Hyresbostadsutredningen.

Utredningen har sammanträtt vid fjorton tillfällen med sakkunniga. Utredaren har inhämtat synpunkter rörande uppdraget från flera centrala aktörer på bostadsmarknaden.

Utredaren överlämnade den 29 mars 2012 sitt delbetänkande *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt* (SOU 2012:25).

Utredaren överlämnar härmed sitt slutbetänkande *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler* (SOU 2012:88).

Stockholm i december 2012

Per Anders Bergendahl

/Jonas Hallberg

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>9</b>
<b>Summary .....</b>	<b>13</b>
<b>1 Inledning.....</b>	<b>17</b>
1.1 Uppdraget.....	17
1.2 Utredningsarbetets inriktning och uppläggning.....	18
1.3 Bostadsmarknad, arbetsmarknad och kreditmarknad är sammankopplade.....	19
1.4 Bostadsmarknaden bör erbjuda tillgång till olika boendeformer .....	22
1.4.1 Efterfrågan på hyresboende .....	23
1.4.2 Hyresboende – flexibelt om det är tillgängligt .....	23
1.5 Hyresmarknaden – en översikt .....	25
1.5.1 Vad gäller vid uthyrning? .....	25
1.5.2 Antalet hyresrätter har minskat och antalet bostadsrätter har ökat.....	29
1.5.3 Vilka hyr ut bostäder med hyresrätt? .....	31
1.5.4 Vilka bor i bostäder med hyresrätt? .....	32
1.5.5 Utbudet av bostäder med hyresrätt .....	33
1.5.6 Hyresmarknaden i ett samhällsekonomiskt perspektiv .....	36

<b>2</b>	<b>Förutsättningar för uthyrning – en jämförelse med andra upplåtelseformer .....</b>	<b>39</b>
2.1	Om att jämföra boende- och upplåtelseformer.....	39
2.1.1	Privatpersoner och företag .....	40
2.1.2	Avtal och ansvarsförhållanden .....	41
2.1.3	Ett par exempel .....	42
2.1.4	Avslutande kommentar .....	43
2.2	Skillnader i villkor .....	43
2.3	Synpunkter från marknadens aktörer .....	47
2.3.1	Påpekanden från intresseorganisationer och några företag.....	47
2.3.2	”Balanserade ekonomiska villkor” – en gemensam rapport från Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO .....	49
2.4	Marknadsreglering – en avvägning mellan konsument- och producentintressen.....	51
<b>3</b>	<b>Förutsättningarna på hyresmarknaden – en internationell jämförelse.....</b>	<b>53</b>
3.1	Hyressektor och ägarförhållanden .....	54
3.1.1	I Tyskland dominerar hyresboendet.....	55
3.1.2	I England dominerar ägt boende.....	56
3.1.3	Hyresvärdarna är oftast privatpersoner .....	57
3.2	Hyror .....	58
3.2.1	Tyskland – marknadstransparens och marknadstyglar .....	59
3.2.2	England – tidsbegränsad uthyrning med kontrakterad hyra.....	62
3.2.3	Kort om Frankrike.....	63
3.3	Hyresgästers och hyresvärdars ställning – skillnader i reglering och kontraktvillkor .....	63
3.3.1	Löptider och uppsägningsvillkor .....	63
3.3.2	Utrustning och standard .....	64
3.3.3	Depositioner, försäkringar m.m.....	65
3.4	Utbudet av hyresbostäder – några illustrationer .....	65

3.4.1	Utbudet av bostäder att hyra i Tyskland – ett exempel.....	66
3.4.2	En jämförelse mellan åtta europeiska städer .....	67
3.4.3	Köer hos Stockholm stads bostadsförmedling .....	68
3.4.4	Uppfattningar hos europeiska konsumenter .....	68
3.4.5	Boendeutgifter i några större städer – en jämförelse .....	69
3.4.6	Utbudet – småskalighet och storskalighet .....	69
3.5	Om fördelningspolitik och ”social housing” .....	70
3.6	Olika marknadsförutsättningar – olika utfall.....	71
<b>4</b>	<b>Bruksvärdesystemet och utrymmet för hyresspridning i bestånd och utbud .....</b>	<b>73</b>
4.1	Bruksvärde- och förhandlingssystem – en tillbakablick .....	75
4.2	Vilken betydelse har lägesfaktorn för hyressättning och skälighetsbedömning? .....	77
4.2.1	Hyran på orten – grunden för en jämförelse .....	79
4.2.2	Återspeglar hyror på hyresgästernas värderingar av läge?.....	80
4.3	Skälighetsbedömning – vilken avvikelse tolereras?.....	81
4.4	Nyproduktionen kan ge en spännvidd i hyressättningen.....	82
4.5	Vilken betydelse har bristfällig standard för hyresnedsättning och skälighetsbedömning?.....	84
<b>5</b>	<b>Spännvidd i hyror – om marknadsresultat och marknadseffektivitet .....</b>	<b>87</b>
5.1	Några illustrationer av hyresspridningen i Sverige .....	88
5.2	Spännvidd i hyror – jämförelser med Tyskland .....	89
5.2.1	Hamburg jämfört med Stockholm .....	90
5.2.2	Hyresvariationer i Tyskland och Sverige – några illustrationer.....	91
5.3	Spännvidd i hyror – om effektivitet och fördelning .....	93

<b>6</b>	<b>Överväganden och förslag</b> .....	<b>95</b>
6.1	Hyresmarknaden fungerar inte! .....	95
6.2	Varför fungerar inte hyresmarknaden? .....	97
6.3	Överväganden.....	100
6.4	Vägen fram – utredarens förslag.....	104
6.4.1	Åtgärder på kort sikt.....	105
6.4.2	Genomgripande förändringar för en fungerande hyresmarknad på sikt .....	111
<b>7</b>	<b>Konsekvensanalys</b> .....	<b>115</b>
7.1	Inledning.....	115
7.2	Alternativa sätt att uppnå det angivna syftet.....	116
7.3	Kostnadsuppskattningar .....	117
7.3.1	Statens kostnader och intäkter.....	117
7.3.2	Kommunala konsekvenser.....	120
7.3.3	Samhällsekonomisk kalkyl .....	121
7.4	Andra konsekvenser.....	122
7.4.1	Betydelse för segregation/integration .....	122
7.4.2	Betydelse för brottslighet och det brottsförebyggande arbetet .....	122
7.4.3	Betydelse för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet.....	123
7.4.4	Betydelse för små företags förutsättningar, konkurrensförmåga, eller villkor i övrigt i förhållande till stora företag .....	123
7.4.5	Andrahandsmarknaden .....	123
<b>Bilagor</b>		
Bilaga 1	Kommittédirektiv .....	125
Bilaga 2	Bostadsbestånd och hyresboende.....	135
Bilaga 3	Bytesrätt .....	143
Bilaga 4	Vissa villkor för hyresförhållanden i Tyskland, England, Norge, Finland och Sverige.....	147



# Sammanfattning

## *Hyresmarknaden fungerar inte*

Hyresmarknaden karakteriseras av att det saknas utbud av hyresbostäder i områden där efterfrågan är stor. På de håll i dessa områden där det trots allt finns en tillstymmelse till utbud är det i praktiken endast i högprisklasser.

Marknadsförutsättningar som innebär osäkra och svaga lönsamhetskalkyler har hämmat investeringsviljan i hyresbostäder i områden med stor efterfrågan och har gjort andra investeringsalternativ mer attraktiva. Markvärden har endast kunnat realiseras genom ombildningar från hyresrätt till bostäder med bostadsrätt. Det har också fört med sig en begränsning av nybyggnationen av hyresbostäder. Antalet hyresbostäder minskar i stället för att svara upp mot efterfrågan – en förändring som för Stockholms del är dramatisk.

En konsekvens av det bristande utbudet har blivit långa köer och troligen en betydande svarthandel med hyreskontrakt. Rörlig arbetskraft, studerande och andra bostadssökande har haft och har svårt – eller omöjligt – att finna ett hyresboende. Svårigheter som snarare tenderar att öka än minska med tiden. En följd av detta är att rörligheten på arbetsmarknaden och den ekonomiska tillväxten hämmas.

Det bristande utbudet på hyresmarknaden bidrar till efterfrågetryck och priseskalering på i första hand bostadsrätter. Det leder också till en icke önskad skuldsättning och riskexponering för de enskilda individer som mot sin önskan står med ett ägt boende.

Parallellt med situationen i storstadsområdena finns det på andra håll på den svenska hyresmarknaden ett utbudsöverskott tillsammans med förhållandevis höga hyresnivåer.

*Skillnader gentemot andra upplåtelseformer och länder*

Förutsättningarna för uthyrning skiljer sig på ett par helt centrala punkter från förutsättningarna för andra upplåtelseformer respektive från förutsättningarna som råder i länder som Tyskland och England. De två viktigaste skillnaderna är enligt utredaren:

- Prisbildningen på hyresmarknaden.
- Det begränsade tillträdet till utbudssidan för privatpersoner.

Utredaren framhåller vidare att boendet inte är en isolerad del av ekonomin och att jämförelser mellan boende- och upplåtelseformer lätt kan bli partiella och missvisande.

*Hyresmarknaden behöver reformeras*

Hyressättning och investeringsförutsättningar som följer av bruksvärde- och förhandlingssystemen framstår som en nyckelfråga för hyresmarknaden.

Bilden tonar fram av marknadsförutsättningar som inte är skapade för att undvika utbudsunderskott/bostadsbrist och följaktligen heller inte för att underbygga ekonomisk utveckling i en dynamisk värld.

Bruksvärde- och förhandlingssystemen har enligt utredaren allmänt fört med sig förhållandevis små skillnader i hyresrelationer som inte speglar efterfrågan och alltså inte konsumenternas värderingar. Efterfrågeöverskott motsvaras inte av påtagligt högre hyresnivåer och utbudsöverskott kommer inte till uttryck genom påtagligt lägre hyresnivåer. Prismekanismen är i betydande utsträckning satt ur spel. Systemen har bidragit till osäkerhet och minskad investeringsvilja i områden med efterfrågeöverskott. I det ligger bl.a. att hyror i ingångna avtal kan åsidosättas genom prövning i hyresnämnderna. Systemen har enligt utredaren hämmat utbudet.

Med blicken framåt blir också dagens frånvaro av ägarlägenheter en hämmande faktor för utbudet av hyresbostäder. Det är inte möjligt för privatpersoner att investera i enstaka lägenheter för uthyrning på ekonomiskt rimliga villkor. Privat investeringskapital söker sig generellt i alltför begränsad utsträckning till investeringar i hyresbostäder i områden med efterfrågeöverskott.

*Avvägningen mellan konsument- och producentintresse*

Regleringen av hyresmarknaden handlar om en avvägning mellan producent- och konsumentintresse eller med andra ord mellan hyresvärdens och hyresgästens förutsättningar. Såväl hyresgäst som hyresvärd efterfrågar trygghet och kontroll.

En hyresgäst efterfrågar trygghet, vilket i mycket handlar om rätten att bo kvar i ett långsiktigt hyresboende, kvalitet på den köpta bostadstjänsten och att hyresutvecklingen är under kontroll. På en fungerande marknad blir hyresgästens ställning förhållandevis stark genom att det finns ett utbud och en möjlighet att kunna flytta. Utbud och valmöjligheter är på så sätt av värde, inte bara för de som söker hyresbostad, utan också för befintliga hyresgäster.

Även hyresvärderna efterfrågar å sin sida trygghet, vilket också rör hyresutvecklingen som för denne handlar om intäktssidan.

Konsumentens intresse måste skyddas – och därför också producentens. Marknadsförutsättningar som motverkar ett utbud av hyresrätter är inte av godo för konsumenterna. Särskilt inte för de potentiella konsumenter som drabbas och tvingas till andra val. Goda villkor för uthyrning av bostäder innebär att värde skapas för konsumenterna.

Det är viktigt med ett välavvägt konsumentskydd. Centralt för konsumenten är rätten att bo kvar och tryggheten i en kontrollerad hyresutveckling – och givetvis att det finns ett utbud av hyresbostäder i olika prisklasser.

Utredaren ser en övergång efter hand till helt nya marknadsförutsättningar som nödvändig för att på sikt åstadkomma en fungerande hyresmarknad. Förutsättningar som ska leda till ett ökande utbud genom att fler vill och kan investera i, äga och förvalta hyresbostäder.

*Förslag till åtgärder i ett första steg*

Det befintliga regelsystemet justerades senast den 1 januari 2011. Det finns några åtgärder inom ramen för detta system som på kortare sikt skulle kunna ge dels en bättre spegling av konsumenternas värderingar av läge m.m., dels säkrare planeringsförutsättningar för bostadsföretag vid nyproduktion av hyresbostäder. Utredaren föreslår fem sådana åtgärder:

1. Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik.
2. Betona lägets betydelse och använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun.
3. Öka toleransen för hyresskillnader i hyresnämndernas prövningar.
4. Utvidga och förtydliga presumtionshyror och möjliggör indexreglering av dessa hyror.
5. Hyresreduktion vid upprustnings- respektive åtgärdsföreläggande.

#### *Låt tyska hyresmarknaden utgöra ledstjärna*

Tyskland har en stor, småskalig och – att döma utifrån svenska förhållanden – fungerande hyresmarknad.

Tyskar hyr till övervägande del sina bostäder. Ungefär sextio procent av bostäderna i Tyskland är hyresbostäder. Sextio procent av dessa hyresbostäder ägs av hyresvärdar som är privatpersoner med bestånd på mellan en och femton lägenheter.

Hyresgästerna har ett starkt besittningsskydd och en reglering som håller igen hyresförändringar i löpande kontrakt. Hyressättningen i nya kontrakt är i praktiken fri.

På den tyska marknaden finns överallt ett utbud av hyreslägenheter. Det gäller också städer som München, Frankfurt am Main och Hamburg med stor efterfrågan på bostäder. Hyrorerna följer skillnader i efterfrågeförhållanden – mellan regioner, städer, stadsdelar, kvarter och enskilda lägenheter.

# Summary

## *Rental housing*

*– from a dwindling right to an option for many*

### *The rental market is not working*

The rental market is characterised by the lack of supply of rental housing in areas with high demand. In those parts of such areas where there is still some supply, this is, in practice, only available in the higher price brackets.

The market conditions that lead to uncertain profitability calculations have inhibited willingness to invest in rental housing even in areas with high demand and have made other investment options more attractive. It has only been possible to realise the land value through conversions from rental accommodation to tenant-owned housing. It has also limited the amount of new rental housing being built. The number of rental dwellings is decreasing rather than meeting demand – a change which has been dramatic in the case of Stockholm.

One consequence of the lack of supply has been long queues and, in all probability, a sizeable black market in rental contracts. The mobile labour force, students and others seeking accommodation have a difficult – if not impossible – time finding rental housing. These difficulties show a tendency to increase over time. One result of this is that labour market mobility and economic growth are impeded.

The lack of supply on the rental market contributes to pressure of demand and price escalation, primarily with regard to tenant-owned housing. It also leads to undesired debt and exposure to risk for individuals who end up owning property against their wishes.

In parallel to the situation in urban areas, there is excess supply with relatively high rent levels in other areas of the Swedish rental market.

*Differences compared to other forms of occupancy and other countries*

The terms for letting differ on a number of key points from the terms for other forms of occupancy and the prevailing terms in countries such as Germany and the UK. The two most significant differences in the view of the Inquiry are:

- Price formation on the rental market.
- The limited access for private individuals to the supply side.

Furthermore, the Inquiry maintains that housing is not an isolated part of the economy and that comparisons between different forms of housing and letting can easily be patchy and misleading.

*Reform of the rental market is necessary*

Rent-setting and conditions for investment that result from the utility value system and the collective negotiation system would appear to be a key issue for the rental market.

An image emerges of market conditions that are not designed to avoid supply deficits/housing shortages and, consequently, not to consolidate economic development in a dynamic world, either.

The utility value and collective negotiation systems have, in the view of the Inquiry, generally given rise to relatively small differences in rental relations that do not reflect demand and, therefore, do not reflect consumers' valuations. The surplus demand does not correspond to markedly higher rent levels and excess supply is not manifested in markedly lower rent levels. The price mechanism is, to a considerable extent, eliminated. These systems have contributed to uncertainty and reduced willingness to invest in areas where there is surplus demand. One reason for this is the fact that contracts already entered into can be set aside by examinations in rent tribunals. In the view of the Inquiry, the systems have curbed supply.

Looking ahead, the current lack of owner-occupied apartments is an inhibiting factor for the supply of rental housing. It is not

possible for private individuals to invest in individual apartments to let on reasonable financial terms. In general, far too little private investment capital finds its way to investments in rental housing in areas where there is excess demand.

*Striking a balance between consumer and producer interests*

Regulation of the rental market is about striking a balance between the interests of producers and consumers or, in other words, between conditions for landlords and tenants. Both tenants and landlords demand security and control.

A tenant demands security, which to a large extent is a matter of the right to occupancy in long-term rental accommodation, the quality of purchased housing services and controlled rent growth. In a functioning market, the tenant occupies a relatively strong position as there is supply and the possibility to move. Supply and choice are therefore valuable for existing tenants, not just for those seeking rental housing.

Landlords also demand security, and this also applies to rent growth, albeit from the income side.

Consumer interests must be protected – and therefore so must those of producers. Market conditions that obstruct a supply of rental housing do not benefit consumers. This is particularly true of the potential consumers who are affected and forced to choose other options. Good conditions for renting out accommodation create value for consumers.

Well-balanced consumer protection is important. The key points for consumers are the right to occupancy and the security of controlled rent growth – and, of course, a supply of rental housing in different price classes.

The Inquiry considers that a gradual transition to entirely new market conditions is necessary in order to create a functioning rental market in the long term. These conditions must lead to increased supply by ensuring that more people want to and can invest in, own and manage rental housing.

*Proposed measures in an initial stage*

The existing system of regulations was most recently adjusted on 1 January 2011. There are a number of measures within the framework of this system that, in the short term, could better reflect consumer valuations of location etc., and provide more secure planning conditions for housing companies for the production of new rental housing. The Inquiry proposes five such measures:

1. Commission improved rental statistics.
2. Emphasise the importance of location and use functional housing markets as a frame of reference for utility value rather than the municipality.
3. Increase tolerance for rent differences in rent tribunal examinations.
4. Expand and clarify presumptive rents for new housing and allow such rents to be index-linked.
5. Rent reduction in case of neglected maintenance.

*Take inspiration from the German rental market*

Germany has a large, small-scale and – from the perspective of Swedish conditions – functioning rental market.

Most Germans rent their homes. Around 60 per cent of homes in Germany are rental housing, and 60 per cent of these are owned by landlords who are private individuals with between one and fifteen apartments.

Tenants benefit from strong tenancy rights and regulations that hold back rent changes in ongoing contracts. Rent-setting in new contracts is basically free.

There is a supply of rental apartments everywhere on the German market. This is even true of cities such as Munich, Frankfurt am Main and Hamburg where there is high demand for housing. Rents reflect differences in demand – between regions, cities, districts, blocks and individual apartments.



# 1 Inledning

## 1.1 Uppdraget

I uppdraget förklaras att det finns tydliga tecken på att dagens bostadsmarknader långt ifrån svarar upp till målsättningen att vara långsiktigt väl fungerande. Det finns därför ett behov av att utreda hur marknaden för uthyrning av bostäder kan utvecklas. Regeringen beslutade den 8 december 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstagande hur den kan utvecklas.

En del av uppdraget gällde förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av egen bostad – i syfte att förbättra förutsättningarna för ett effektivt utnyttjande av befintliga bostäder. Utredaren avrapporterade denna del i mars 2012 genom delbetänkandet ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt” (SOU 2012:25).

Utredaren ska lämna slutbetänkandet senast den 31 december 2012. En viktig utgångspunkt för utredningen är att villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna ska vara så likvärdiga som möjligt med hänsyn tagen till de olika boende- och upplåtelseformernas skilda förutsättningar. Utredaren ska peka på sådana förändringar som kan främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att fler vill bo i hyresrätt och fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder.

Uppdraget omfattar att villkoren för uthyrning av bostäder ska jämföras med villkoren för övriga upplåtelseformer. Mot den bakgrunden ska utredaren lyfta fram sådana skillnader i villkoren som innebär hinder mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader och hinder mot likvärdig behandling av olika boende- och upplåtelseformer.

En central del av uppdraget är också att jämföra förutsättningarna i Sverige med villkoren för uthyrning av bostäder i andra länder i Europeiska Unionen (EU) och i Norden och redovisa effekterna av de andra ländernas villkor.

Utredningsuppdraget omfattar inte skattefrågor. I utredningsuppdraget ingår inte heller att lämna författningsförslag.

## 1.2 Utredningsarbetets inriktning och uppläggning

Utredningens uppgift är att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden hur den kan utvecklas.

Denna andra del av utredningsarbetet syftar till att utveckla hyresrättens förutsättningar.

En uppgift är att jämföra villkoren för uthyrning av bostäder med villkoren för övriga upplåtelseformer. En andra uppgift är att göra jämförelser med villkoren för uthyrning av bostäder i andra länder och redovisa effekterna av de andra ländernas villkor.

Uppdraget ska genomföras skyndsamt och i nära kontakt med aktörer på bostadsmarknaden.

Nedan i kapitel 1 följer en bakgrundsbeskrivning rörande dels bostadsmarknadens karaktär och samband med andra marknader, dels en översikt över hyresmarknaden.

Förutsättningarna för uthyrning i en jämförelse med andra upplåtelseformer behandlas i kapitel 2.

I kapitel 3 presenteras en jämförelse med andra länder. Jämförelsen handlar till stor del om den tyska hyresmarknaden.

Kapitel 4 handlar om bruksvärdesystemet och utrymmet för hyrespridning i bestånd och utbud.

Spännvidden i hyrorna och frågorna om marknadsresultat och marknadseffektivitet belyses i kapitel 5.

I kapitel 6 presenteras sedan utredarens överväganden och förslag. Där presenteras förslag till åtgärder på förhållandevis kort sikt som tar sin utgångspunkt i de förändrade regler för allmännyttiga och kommunala bostadsaktiebolag och hyressättning som gäller sedan den 1 januari 2011. Där presenteras också en inriktning för att främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor för uthyrning och hyresboende.

I kapitel 7 följer en kortfattad konsekvensanalys.

Utredaren har under arbetet inhämtat synpunkter från Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, Bofrämjandet, Sveriges Byggindustrier, enskilda företag, tjänstemän, akademiker med flera. Utredaren har också inhämtat information och synpunkter från några tyska organisationer.

Utredaren har begärt ett underlag från Boverket avseende en jämförelse av hyresavtal i olika länder. Det underlaget utgör bilaga 4 till utredningen.

Utredaren har också begärt ett underlag från Statens Bostads-kreditnämnd (BKN), numera Boverket, avseende en samhälls-ekonomisk principstudie av hyresmarknaden. Rapporten har inte levererats till utredningen i slutligt skick.

Utredningens direktiv redovisas i bilaga 1.

### **1.3 Bostadsmarknad, arbetsmarknad och kreditmarknad är sammankopplade**

Bostadsmarknaden i Sverige utgörs av flera olika boendeformer: hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Drygt två tredjedelar av befolkningen (16–84 år) bor i bostad med bostadsrätt eller med äganderätt. Med äganderätt avses egna hem och ägarlägenheter. Med bostadsrätt avses den rätt som en medlem i en bostadsrättsförening har på grund av att föreningen upplåter en lägenhet med bostadsrätt till medlemmen. Ännu bor endast ett ringa antal hushåll i den nya boendeformen ägarlägenhet.

Knappt en tredjedel av befolkningen bor i bostad med hyresrätt. Unga och äldre bor förhållandevis ofta i bostad med hyresrätt. Likaså är andelarna av grupperna ensamstående kvinnor med barn och personer med utländsk härkomst större i hyresbostäder än i övriga upplåtelseformer. Av de med lägre inkomster bor en större andel i hyresrätt jämfört med övriga inkomstgrupper.<sup>1</sup>

Tillgången på bostäder är viktig för arbetsmarknaden och därmed också för tillväxten i ekonomin. Väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver. Annars minskar tillväxten eftersom expansion kräver rörlig, utbildad och varierande arbetskraft. Det är därför angeläget att människor har möjlighet att flytta till platser med arbetskraftsbrist. I kunskapsintensiva

---

<sup>1</sup> Se avsnitt 1.5.4 och Bilaga 2.

branscher är det centralt att kunna rekrytera både nyutexaminerade studenter och kvalificerad arbetskraft. Det är även viktigt att personalen i den servicesektor som växer upp kring tillväxtområden har möjlighet att flytta till områdena eller inom pendlingsavstånd.

För att utveckla en dynamisk ekonomi fordras således en möjlighet till rörlighet. För att en flytt ska vara möjlig krävs givetvis att en bostad finns att tillgå. Studier visar att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas av tillgången på bostäder, transaktionskostnaderna och upplåtelseformerna.<sup>2</sup>

Vad gäller rörlighet är det unga som flyttar oftast; flyttningsbenägenheten minskar med åldern.<sup>3</sup> Unga flyttar, reser utomlands och provar sig fram i olika yrken, men den mest påtagliga trenden i migrationsmönster under senare år är ungas flytt till studier. Det är viktigt för arbetsmarknaden, både på kort och på lång sikt, att unga har möjlighet till denna rörlighet. I 20-årsåldern flyttar de flesta hemifrån och då vanligtvis till en hyresbostad i ett flerbostadshus om en sådan går att uppbringa; det är ofta en flexibel och praktisk lösning. Tillgången till en god bostad kan påverka blivande studenters val av studieort.

På många tillväxtorter ökar befolkningen snabbare än antalet bostäder. Nästan hela Sveriges befolkningsökning sker i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna.<sup>4</sup> I de kommuner som uppger att de har brist på bostäder är det framförallt ungdomar, asylsökande och äldre som har det svårt.<sup>5</sup>

Unga flyttar främst till tillväxtregioner, men de får allt svårare att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Antalet utbudna förstahandskontrakt för hyreslägenheter är på många orter mycket lågt eller obefintligt. Unga har dessutom svårt att konkurrera eftersom de

---

<sup>2</sup> I många länder är de som bor i hyresrätt mer rörliga än de som äger sitt boende. En förklaring är att de som riskerar en framtida arbetslöshet eller planerar en snar flytt föredrar att hyra sin bostad. Den lägre rörligheten för bostadsägare kan även förklaras av höga transaktionskostnader, regionala prisskillnader och förväntade framtida prisskillnader. Bostadsägare kan bli inlåsta av höga lån och av potentiella förluster. Olika former av transaktionskostnader skapar tröghet när det gäller hushållens byte av bostad, vilket har samhällsekonomisk betydelse om detta minskar rörligheten i samband med anpassningen till var tillväxtförutsättningar finns. Lägre rörlighet kan vidare följa av en fastare regional anknytning och livsvärden som innebär en lägre flyttbenägenhet. Dessa samband belyses i Statens bostadskreditnämnd, BKN, (2008). Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. BKN:s dnr: 17-83/08.

<sup>3</sup> Roger Anderson (2000). Varför flyttar man? Hemort Sverige. Integrationsverket. Norrköping.

<sup>4</sup> Boverket (2011). Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011. Karlskrona.

<sup>5</sup> Boverket (2008). Bostadsmarknaden år 2007–2008 Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007. Boverket, Karlskrona. För äldre handlar bristen främst om bostäder som är anpassade till äldres behov.

är nya på marknaden, har färre kontakter, kortare kötid på bostadsförmedlingen och ofta sämre ekonomi. Den övervägande delen unga har heller inte förutsättningar att kunna köpa en bostadsrätt eller en bostad med äganderätt.

Bostadsmarknaden har betydelse för arbetsmarknad, rörlighet och tillväxt – liksom för finansiella marknader och ekonomisk stabilitet i ett land. Förhållandena på enskilda marknader påverkar andra marknader. En otillgänglig hyresmarknad med långa kötider innebär att bostadssökande blir hänvisade till ägarmarknaden och/eller den informella sektorn.<sup>6</sup>

Priserna på bostadsrätter och egna hem steg kraftigt under en lång följd av år i Sverige. Detta berodde bl.a. på att tillgången till finansiering var god och att räntorna var förhållandevis låga. Även inkomster och befolkningstillväxt har betydelse för efterfrågan, liksom urbaniseringen och ett minskat antal hyreslägenheter. Införande av bolånetaket har gjort det svårare att köpa bostad utan besparingar. Det betyder att det är svårt, speciellt för unga förstagångsköpare utan fast tjänst och besparingar, att komma in också på ägarmarknaden.<sup>7</sup>

Om hushåll kan hyra istället för att äga pressas de inte in på bolånemarknaden och riskabla lån kan av denna anledning undvikas. Flera forskare pekar i sammanhanget på att hyresmarknaden har en stabiliserande och skyddande roll för bostadsmarknaden.<sup>8</sup> I både Tyskland och Nederländerna åberopas hyresmarknaden som en

---

<sup>6</sup> 57 av landets 290 kommuner använder sig av "näringslivsförtur" innebärande att en bostadssökande från en annan kommun får förtur till en hyreslägenhet om sökanden fått arbete på orten. Bostadsbristen har således lett till att kommuner använder hyresbostäder för att konkurrera om arbetskraft. Hem & hyra, 3 december 2012.

[www.hemhyra.se/artikel/fortur/graddfil-till-lagenhet-om-du-har-fatt-jobb-14332](http://www.hemhyra.se/artikel/fortur/graddfil-till-lagenhet-om-du-har-fatt-jobb-14332)

<sup>7</sup> Andel unga med tidsbegränsad anställning är relativt hög i Sverige och den ökar (Per Skedinger, 2012, Tudelad trygghet. I antologin Jobben kommer och går – behovet av trygghet består, Ekerlids förlag). Enligt Arbetskraftsundersökningarna, AKU, (2012) var arbetslösheten för dem mellan 18 och 24 år 24,2 procent under januari 2012. Den hade sjunkit med 0,4 procent i jämförelse med året innan. Arbetslösheten för denna åldersgrupp var som högst år 2009 och låg då på 27,4 procent.

<sup>8</sup> Exempelvis menar MC Kee Kim (2010) (Promoting homeownership at the margins: the experience of low-cost homeownership purchasers in regeneration areas. *People, Place & Policy Online* (2010): 4/2.) att en förbättring av hyresmarknaden kan stabilisera marknaden i Skottland; en god hyresmarknad kan hejda unga och låginkomsttagare från att belåna sig högt. Vikten av en god privat hyresmarknad har uppmärksammats också i England och särskilt i London. Även i USA betonas nu vikten av en fungerande hyresmarknad. Se exempelvis Dübel Hans-Joachim och Rothmund Marc (2011) A New Mortgage Credit Regime for Europe: Setting the Right Priorities. *Financial Markets, CEPS, Special Reports.* och Forrest Ray (2011). *Households, Homeownership and Neoliberalism.* In: *Housing markets and the Global Financial Crisis. The uneven impact on households.* Eds. Forrest Ray och Yip Ngai-Ming. Edward Elgar, Cheltenham UK.

stabiliserande faktor för bostadsmarknaden, för bolånemarknaden och därmed för de finansiella marknaderna.

Behovet av en fungerande hyresmarknad är stort.

#### 1.4 Bostadsmarknaden bör erbjuda tillgång till olika boendeformer

En välfungerande bostadsmarknad innebär att ett utbud matchar konsumenternas efterfrågan på olika boende- och ansvarsformer. Ett ägt boende innebär andra boende- och ansvarsförhållanden än ett hyrt boende.

Många föredrar ägande bl.a. eftersom det ger fler möjligheter att renovera och bygga om efter behag. Forskning visar att de som äger sin bostad tar större ansvar inte bara för bostaden utan även för närområdet.<sup>9</sup> Det finns även forskning som pekar på att de som äger sitt boende bor längre på samma plats. Rohe och Stewart (1996) skriver i en studie om bostadsägande och stabilitet bland annat följande:

The additional property interest along with heightened social interaction and sense of community affect both the extent of property maintenance and the demands for public and private services.<sup>10</sup>

Dessa rader pekar på privat ägande som en boendeform som frammanar ett större intresse för bostaden, men också ett större intresse för omgivningen. Det kan naturligtvis vara så att de som har ett större intresse av (och ekonomiska möjligheter) att sköta en bostad väl samt av att engagera sig i sin omgivning, i högre utsträckning väljer att köpa en bostad. Samtidigt ska uppmärksammas att en del av hyresboendet kan förväntas vara av temporär natur.

Efterfrågan på hyresbostäder följer ofta livscykeln. I yngre och äldre år efterfrågas ofta hyresbostäder.

För att matcha efterfrågan bör det finnas möjligheter till olika boende- och ansvarsformer. Det bör finnas möjlighet till hyresboende, ägd lägenhet, ägd villa, att äga en bostadsrätt m.m.

En skillnad mellan att hyra och köpa sin bostad är investeringsaspekten. Den ägda bostaden eller bostadsrätten representerar sam-

---

<sup>9</sup> För en sammanställning över forskning kring bostadsägandets effekter, se exempelvis Dietz, D.R. Haurin D. R. (2003) The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics* 54 (2003). Se också National Association of Realtors Research Division (2010) Social Benefits of Homeownership and Stable Housing.

<sup>10</sup> William M. Rohe & Leslie S. Stewart (1996). Home Ownership and Neighborhood stability. *Housing Policy Debate*, Volume 7, Issue 1.

tidigt bostadskonsumtion och en investering. Den hyrda bostaden representerar enbart bostadskonsumtion för den boende.

#### 1.4.1 Efterfrågan på hyresboende

Många efterfrågar hyresbostäder. Efterfrågan på hyresbostäder kan i huvudsak indelas i tre undergrupper.

1. *Temporär efterfrågan.* Hyresboende matchar väl de karakteristika som följer av en temporär efterfrågan på bostad. Ett hyresboende erbjuder en flexibilitet i meningen att det är förhållandevis enkelt att flytta. Det är låga transaktionskostnader jämfört med köp och försäljning av ägt boende och den boende behöver inte investera i en riskfylld tillgång.
2. *Långsiktig efterfrågan.* Hyresboende innebär ansvarsförhållanden och en servicenivå som kan vara tilltalande för långsiktigt boende. Den boende betalar hyra och någon annan, dvs. hyresvärden, sköter egendomen. I det senare ligger bl.a. att hyresgästen inte riskerar att råka ut för oväntade utgifter med anledning av att ex. vitvaror går sönder.
3. *Inte tillgång till ägarmarknaden.* Hyresboendet medför inte något finansieringsbehov, som vid köp, och det ger ingen sårbarhet för värdeminskningar för den boende som vid ägande. Det innebär också att det för många utan egna finansiella resurser är den enda möjliga boendeformen.

#### 1.4.2 Hyresboende – flexibelt om det är tillgängligt

Bostäder med hyresrätt representerar *i princip* en flexibel form av boende. De flesta internationella studier pekar också på att boende i hyresbostäder är mer rörliga. Hyresrätten har således en särskild roll att spela som en flexibel upplåtelseform. Den kan förenkla flytt för unga och andra med tillfälliga studie- och arbetsorter och utgör en boendeform som passar de som inte har eget kapital eller vill ta stora lån (se grupp 1 och 3.). Genom sin höga servicenivå är hyresboende därtill en boendeform som föredras långsiktigt av många personer (se grupp 2.). Ur detta perspektiv är det paradoxalt att den svenska hyresmarknaden i praktiken inte tillhandahåller en flexibel form av boende.

Hyresboendet är *i praktiken* inte flexibelt eftersom det inte är tillgängligt. Uttryck för detta är långa köer hos bostadsförmedlingar, återkommande kaos för studenter vid terminsstarter, rekryterings-svårigheter hos företag och institutioner, enskilda personers svårigheter.

Utbudet av hyresrätter är på många orter litet eller obefintligt och det gäller särskilt i låg- och mellanprisklasser. Därför uppkommer långa köer som innebär att personers efterfrågan har registrerats. Det gäller särskilt tillväxtorterna. Kommuner med stor köbildning till hyresbostäder är bl.a. Stockholm, Göteborg och Malmö. Den köande torde sedan i normalfallet ha att se fram emot en avsevärd kötid och enstaka lägenhetserbjudanden, vilket är något annat än ett utbud på en fungerande marknad.<sup>11</sup>

Läget på hyresmarknaden i Stockholm kan illustreras med några rader ur Dagens Industri i juni 2012:<sup>12</sup>

Trycket på Stockholms hyresvärdar och på det kommunala förmedlingsbolaget, som tar emot lediga lägenheter från allmännyttan samt från privata värdar, är ständigt växande. Just nu står 375.500 personer i kö hos Stockholms stads bostadsförmedling. (Läs även: 22 års kö för en etta i kollektiv)

Antalet personer i kön hade fram till den 31 oktober 2012 växt med ytterligare 17 500 personer. Detta illustrerar en marknad som inte fungerar, även om siffran över längden på kön också innehåller en inaktiv del. Att det överhuvudtaget finns en stor inaktiv del är i sig ett uttryck för att bostadsmarknaden inte fungerar. Annars skulle personerna inte anse sig behöva stå i en bostadskö.

Samma bild tecknas i Metro Stockholm i september 2012 under rubriken ”Studentens val: 5 år i kö eller miljonköp”:<sup>13</sup>

Cirka 80 000 studenter i Stockholmsregionen slåss om 12 500 studentbostäder, varav 7 600 finns i Stockholms stad.

Den akuta bristen avspeglar sig i kötiden för en studentlägenhet i Stockholm. Den som ställer sig i kö för en studentbostad via Stockholms bostadsförmedling hinner plugga klart innan man kan skriva kontrakt. Det tar nämligen fem till sex år.

Det ska i sammanhanget också noteras att enligt en undersökning av forskare vid Kungliga tekniska högskolan, KTH, rörande boendet

---

<sup>11</sup> I betänkandet används begreppet ”hyresmarknad” även om det i det här ljuset vore mer adekvat med ett begrepp som ”hyresbostadsförsörjningssystem” eller liknande.

<sup>12</sup> Dagens Industri 2012-06-03. [www.di.se](http://www.di.se)

<sup>13</sup> Metro Stockholm 5 september 2012 sid. 8.



i Stockholms innerstad, är omsättningen bland hyreslägenheter avsevärt mindre än för bostadsrätter.<sup>14</sup> Det är ett uttryck för en hyresmarknad som inte fungerar som en sådan anpassningsmekanism som hyresmarknader principiellt beskrivs vara. Hyresmarknaden uppvisar helt enkelt inte den flexibilitet den borde göra.

För att hyresmarknaden ska fylla sin funktion och ge flexibilitet krävs ett utbud i olika prisklasser.

## 1.5 Hyresmarknaden – en översikt

Merparten av befolkningen i Sverige bor i bostad med äganderätt eller bostadsrätt. Ungefär 30 procent av befolkningen bor i bostäder med hyresrätt.<sup>15</sup> Andelen bostäder med hyresrätt är emellertid högre. Ca 37 procent av alla bostäder i Sverige är upplåtna med hyresrätt.<sup>16</sup>

### 1.5.1 Vad gäller vid uthyrning?

I 12 kap. jordabalken (hyreslagen) regleras bland annat hyressättning, besittningsskydd och villkor för uppsägning. I hyresförhandlingslagen (1978:304) regleras förutsättningarna för det kollektiva förhandlingssystemet. Hyreslagen och hyresförhandlingslagen innehåller skyddsbestämmelser för hyresgästerna. Detta eftersom hyresgästen betraktas som den svagare parten.<sup>17</sup>

Två centrala utgångspunkter för hyressättning, vid uthyrning av bostäder, är *bruksvärdesystemet* och *det kollektiva förhandlingssystemet*. I det följande ges en kortfattad översikt över hyressättningen och vad som gäller i övrigt vid uthyrning av hyreslägenheter.

---

<sup>14</sup> M Kullander, H Lind och S Lundström (2008) "Hur skulle hyresmarknaden för bostäder i Stockholm påverkas av friare hyressättning?". KTH, Bygg- och fastighetsekonomi, Stockholm, Uppsats nr 45 (sid.18).

<sup>15</sup> Uppskattning på basis av Statistiska Centralbyrån "Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012" (Tabell 1.3.1 Boende efter hustyp) och Boverket Rapport 2011:15 "Konkurrens på bostadsmarknaden" (bilaga 1).

<sup>16</sup> Boverket Rapport 2011:30 "Dåligt fungerande bostadsmarknader" sid. 7.

<sup>17</sup> Bostadsförvaltningslagen (1977:792) ger hyresgästen ett utökat skydd, vilket i förlängningen kan leda till att en oseriös hyresfastighetsägare tvingas att överlämna förvaltningen av fastigheten (8–27 §§ bostadsförvaltningslagen) eller – om det går så långt – tvingas att sälja fastigheten.

*Bruksvärdessystemet*

Bruksvärdessystemet<sup>18</sup> var när det infördes tänkt att ge relativa hyresnivåer, vars nivåer avgjordes av tillgång och efterfrågan på bostäder. Samtidigt uttrycktes att systemet skulle ta hänsyn till en hyresmarknad med bristande balans mellan utbud och efterfrågan. Den bristande balansen förväntades vara övergående.<sup>19</sup> Hänsyn vid hyressättning skulle tas till jämförliga lägenheter med beaktande av modernitetsgrad, underhåll och skick i övrigt m.m.

I prop. 1983/84:137 (med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen) angav regeringen att syftet med bruksvärdessystemet är att efterlikna ett marknadssystem där i huvudsak likvärdiga bostäder har samma hyra. Vidare angavs att systemet utgör en spärr mot oskäligen hyror och tryggar besittningsrätten, eftersom värden förhindras att tränga ut en hyresgäst genom att höja hyran.

I samma proposition uppgavs att med en lägenhets bruksvärde avses vad den med hänsyn till beskaffenhet, förmåner och boendemiljö kan anses vara värd ur hyresgästens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. De omständigheter som inverkar på bruksvärdet ska bedömas utan avseende på den enskilde hyresgästens värderingar eller behov. Vid bedömningen av en enskild lägenhets hyra ska man bortse från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader.

Frågan om lägenhetens allmänna läge vid bestämmandet av hyresnivån nämndes i förbigående prop. 1967:100 (Riktlinjer för bostadspolitiken m.m.). I de följande propositionerna rörande bruksvärdessystemet har det allmänna lägets betydelse inte lyfts

---

<sup>18</sup> Avvecklandet av hyresregleringslagen, som tillkom under andra världskriget, påbörjades under 1950-talet och avslutades år 1978. Genom införandet av besittningsskyddslagen år 1957 övergavs principen om myndighetsbestämda hyror till förmån för en jämförelseprövning med likvärdiga lägenheter. För första gången gjordes alltså kopplingen att taket för hyran ska bestämmas efter en jämförelse med andra lägenheter på orten. Under Sveriges snabba tillväxt under slutet av 1950-talet och början av 1960-talet skedde en urbanisering som ledde till bostadsbrist i tillväxtområdena. En utredning tillsattes som bland annat mynnade ut i ett betänkande (SOU 1966:14, *Ny Hyreslagstiftning*), där det föreslogs att hyresregleringen skulle ersättas med en friare hyresmarknad där hyresvärd och hyresgäst i princip hade avtalsfrihet och där hyresgästerna skulle få ett direkt besittningsskydd som kompletterades med vissa hyresspärar. P.g.a. att tillräcklig enighet inte uppnåddes i riksdagen övergavs denna tanke (prop. 1967:141 *angående ny hyreslag* och prop. 1967:171 *Förslag till lag om hyresnämnder* återkallades). På basis av prop. 1968:91 *angående ny hyreslagstiftning* trädde en lagändring i kraft år 1969 som har kommit att kallas bruksvärdessystemet. I prop. 1968:91 finns prop. 1967:141 med som bilaga A. Bruksvärdessystemet har sedan reviderats åren 1973, 1974, 1984, 1993 och 2011. Skeendet belyses vidare i kapitel 4.

<sup>19</sup> Prop. 1967:141 och prop. 1968:91. Med antagande av prop. 1968:91 med bilaga A (prop. 1967:141) följde att nyproduktion ställdes utanför hyrespriskontrollen, liksom lägenheter som genomgått omfattande renoveringar.

fram förrän i prop. 2009/10:185 (Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler).<sup>20</sup>

En förändring från och med den 1 januari 2011 är att de kommunala bostadsbolagen ska drivas efter affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav.<sup>21</sup>

### *Det kollektiva förhandlingsystemet*

Bestämmelser om hyressättning finns i hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Hyran för en bostadslägenhet ska vara beloppsbestämd genom hyresavtalet eller i förhandlingsöverenskommelse. Det gäller inte kostnader för värme och el etc. Hyrans storlek ska vara skälig.

Hyreshöjningar förhandlas kollektivt årligen mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare och å andra sidan organisation av hyresgäster. En överenskommelse efter förhandling mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation blir bindande för såväl hyresvärd som hyresgäst genom förekomsten av en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Vid hyresnämndens prövning av om hyran är skälig ska man sedan den 1 januari 2011 inte endast beakta hyressättningen för likvärdiga lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag, utan även för likvärdiga lägenheter i privata bostadsföretag där hyran har förhandlats kollektivt.

### *Skälighetsprövning i hyresnämnd*

I de fall hyran inte regleras genom det kollektiva förhandlingsystemet kan en hyresvärd och en hyresgäst – med utgångspunkt i hyreslagen – fritt bestämma hyran för en lägenhet. Dock kan hyrans skälighet prövas av hyresnämnden, som kan bestämma en högre eller lägre hyresnivå. En hyra är inte skälig om den påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter. Ett riktmärke för vad som menas med påtagligt är fem procent. Vid prövningen av hyrans skälighet ska hyresnämnden utgå från lägenhetens bruksvärde. I de fall hyres-

---

<sup>20</sup> Se ex. prop. 1967:141, prop. 1968:91, prop. 1974:150, *Riktlinjer för bostadspolitiken m.m.* och prop. 1983/84:137, *Med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen*. För en utförligare beskrivning av bruksvärdessystemet se även SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyroma*.

<sup>21</sup> Av prop. 2009/10:185 *Allmänna kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler* sid. 65f, framgår att eftersom det rädde osäkerhet om det tidigare systemet stred mot EU-rättens konkurrensregler utgjorde det skäl att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll.

nämnden finner att hyresvärden begär oskäligen hyra ska beloppet sättas ned. Beslutar hyresnämnden om nedsatt hyra ändras hyran i ingångna avtal.

Den allra största andelen av all hyresbestämning efter tvist har på senare år avgjorts av hyresnämnden efter en allmän skälighetsbedömning.<sup>22</sup>

En hyresgäst kan alltid begära att få en fastställd hyra prövad, antingen den är kollektivt eller individuellt framförhandlad.

### *Hyrestid och uppsägning*

En hyrestid kan vara tillsvidare, på obestämd tid eller bestämd med ett slutdatum. Huvudregeln i hyreslagen är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet. Uppsägning av avtalet krävs normalt. Det är bara om ett hyresförhållande varat nio månader eller kortare som en uppsägning inte krävs. Med hyresförhållande avses den faktiska tiden hyresgästen har hyrt bostaden. I hyreslagens 4 § regleras uppsägningstider. En hyresgäst har alltid en uppsägningstid på tre månader om inte annat avtalats.

Som hyresgäst har man förverkat sin hyresrätt genom att inte ha betalat hyran, förstört lägenheten, använt den som annat än bostad eller på något annat sätt misskött sig som hyresgäst. Gör hyresgästen sig skyldig till något av ovanstående gäller varken besittningsrätt eller uppsägningstid. Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse.

### *Besittningsskydd*

Samtidigt med införandet av bruksvärdessystemet beslutades att stärka besittningsskyddet. Utformningen av bruksvärdessystemet innebar i sig ett besittningsskydd genom begränsning för hyreshöjningar. Även utgångspunkten att hyreskontraktet förlängs är en del av besittningsskyddet.

Det finns flera undantag från att rätt till förlängning föreligger.

---

<sup>22</sup> Se SOU 2008:94, *Tillval i hyresrätt*. Betänkande av Tillvalsutredningen.

### Andrahandsuthyrning

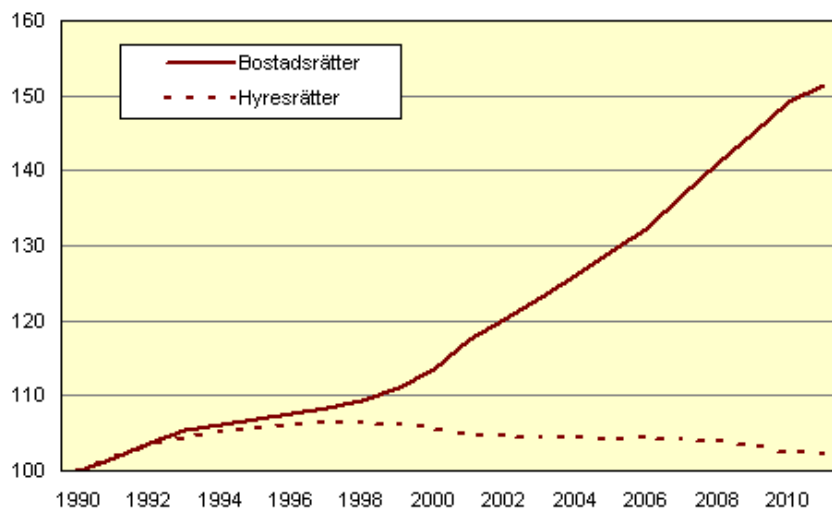
Den som bor i hyresrätt måste ha värdens tillåtelse eller hyresnämndens godkännande för att få lov att hyra ut i andra hand.

I hyreslagen ställs det upp krav på att det ska vara fråga om ”beaktansvärda skäl” för att få hyra ut i andra hand. Beaktansvärda skäl kan t.ex. vara studier eller arbete på annan ort.

### 1.5.2 Antalet hyresrätter har minskat och antalet bostadsrätter har ökat

Antalet hyresrätter har sedan år 1998 minskat med 67 000. Detta kan jämföras med att antalet bostadsrätter under samma period ökade med 259 000.<sup>23</sup> Skiftet från hyresrätter till bostadsrätter illustreras väl av diagrammet nedan upprättat av Statistiska Centralbyrån (SCB).<sup>24</sup>

Diagram 1 Antal lägenheter efter upplåtelseform. Bostadsrätternas och hyresrätternas förändring 1990–2011. Riket. 1990=100

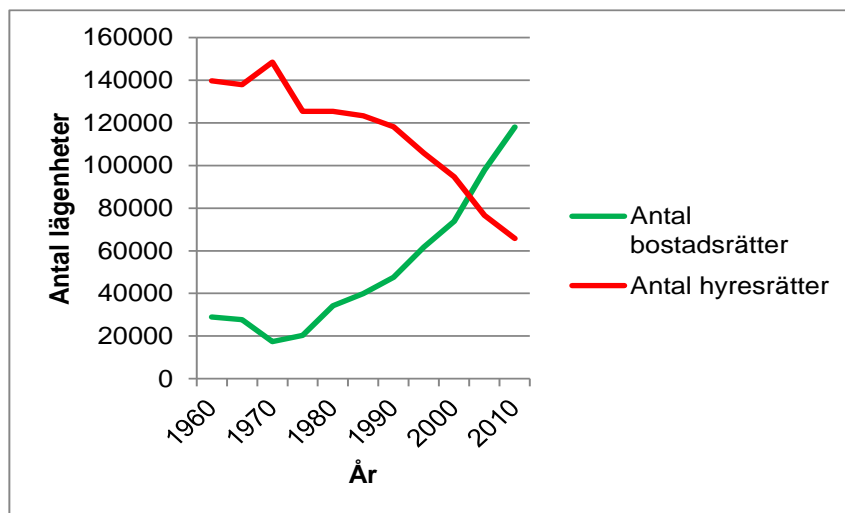


<sup>23</sup> Bilaga 2, Tabell 3.

<sup>24</sup> SCB, pressmeddelande, 2012-05-30, Nr 2012:760.

I Stockholms innerstad har förändringen de senaste 20 åren varit särskilt dramatisk. Där har antalet hyresrätter minskat med ca 60 procent för allmännyttan och ca 40 procent för de privata värdarna. Under samma period har antalet bostadsrätter i innerstaden ökat med 150 procent, motsvarande 72 000 bostadsrätter.<sup>25</sup>

**Diagram 2 Utvecklingen av antalet hyresrätter respektive bostadsrätter i Stockholms innerstad åren 1960–2010.<sup>26</sup>**



Trenden i innerstaden med ett fallande antal hyresrätter och ett växande antal bostadsrätter är tydlig.

Trenden är densamma i Stor-Stockholm även om siffrorna inte är lika dramatiska.<sup>27</sup>

En betydande omvandling av bostäder med hyresrätt till bostäder med bostadsrätt har resulterat i en kraftig minskning av antalet hyresrätter i Stockholm. Under perioden 2000–2010 omvandlades ca 110 000 lägenheter i Stockholms län.<sup>28</sup> Under perioden den 1 september 2010 till och med den 31 december 2012 omvandlades

<sup>25</sup> Bilaga 2, Tabell 8.

<sup>26</sup> Utredningsrapport 1989:4 Bostäder i Stockholm 1893-1985 och ODS, [www.statistikomstockholm.se/images/stories/excell/TAbell%2021.htm](http://www.statistikomstockholm.se/images/stories/excell/TAbell%2021.htm)

<sup>27</sup> Bilaga 2, Tabell 9.

<sup>28</sup> [www.bobattre.se/TemaEkonomi2011Ombilda.asp](http://www.bobattre.se/TemaEkonomi2011Ombilda.asp)

5 636 lägenheter till bostadsrätter. Av dessa stod allmännyttan för 3 508 lägenheter.<sup>29</sup>

Det är alltså allt fler personer i storstäderna som konkurrerar om allt färre hyresrätter. Om antalet hyresrätter skulle fortsätta att minska med samma antal per år skulle hyresrätten i Stockholms innerstad vara försvunnen om ca 20 år.<sup>30</sup>

Under år 2011 ombildades ca 7 100 lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt i riket, vilket kan jämföras med att 20 000 lägenheter ombildades året innan. Den största minskningen skedde i Stockholms län men även i Skåne minskade antalet från ungefär 1 400 till 400 ombildningar. Under åren 2000–2010 skedde 69 procent av samtliga ombildningar i Stockholms län, motsvarande var 12 procent i Västra Götalands län och 10 procent i Skåne län.<sup>31</sup>

### 1.5.3 Vilka hyr ut bostäder med hyresrätt?

På hyresmarknaden tillhandahålls hyresbostäder i huvudsak av kommunala allmännyttiga bostadsbolag och privata företag som hyr ut bostäder som näringsverksamhet.<sup>32</sup> Därutöver bedrivs uthyrningsverksamhet av privatpersoner, men denna grupp svarar för en mindre del.<sup>33</sup>

De kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen<sup>34</sup> äger drygt hälften av antalet hyresbostäder i landet.<sup>35</sup> Det finns 39 kommuner på listan över de 50 största ägarna till bostadsfastigheter.<sup>36</sup> De två största ägarna är Stockholms kommun och Göteborgs kommun.

Den huvudsakliga verksamheten i allmännyttan är att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Bolagen ska främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är

<sup>29</sup> Colliers International, Marknadsrapport Ombildningar i Stockholm sep 2010–2011 <http://fastighetsnytt.se/wp-content/uploads/2012/05/Ombildningsrapport-Stockholm.pdf>

<sup>30</sup> Stockholms stadshus AB har genom beslut den 20 oktober 2008 (Dnr 2008/21/45), beslutat att ansökan till dotterbolagen om omvandlingar ingivna efter den 31 oktober 2008 gällande bostäder i innerstaden, Liljeholmen och Årsta inte skall registreras efter detta datum.

<sup>31</sup> Pressmeddelande från SCB, 2012-05-30 09:30 Nr 2012:760.

<sup>32</sup> Boverket Rapport 2011:30 "Dåligt fungerande bostadsmarknader", Karlskrona.

<sup>33</sup> Kathleen Scanlon (2011). Private renting in other countries. I *Towards a Sustainable Private Rented Sector Lessons from abroad*. Eds: Kathleen Scanlon och Ben Kochan, LSE. London. En internationell jämförelse visar att Sverige tillsammans med Österrike tillhör de länder, vilka har lägst andel privat uthyrning av bostäder. Se vidare kapitel 3.

<sup>34</sup> Vad som utgör allmännyttan definieras av 1 § lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag. För fördjupning se prop. 2009/10:185 sid. 34 ff. Normalt anses i allmännyttan även ingå de hyresbostäder som ägs av stiftelser, men dessa omfattas inte av den nya lagstiftningen.

<sup>35</sup> Källa: SCB SOS SM 1101 "Hyrer i bostadslägenheter 2010" (Tabell 2).

<sup>36</sup> Boverket Rapport 2011:15 "Konkurrens på bostadsmarknaden", bilaga 1, Karlskrona. I bilaga 2, Tabell 4 redovisas de tio största bostadsfastighetsägarna i Sverige.

ägare till bolaget och verksamheten ska bedrivas enligt affärs-  
mässiga principer. Bestämmelser rörande allmännyttan finns i lagen  
(2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.<sup>37</sup>

De allmännyttiga bostadsföretagen tillhandahåller bostäder åt alla.  
De är därför inte att jämföra med ”social housing”-företag i andra  
länder som bl.a. utestänger medel- och höginkomsttagare. Enligt bl.a.  
Boverkets bostadsmarknadsenkät är det idag tvärtom vanligt att all-  
männyttan ställer förhållandevis höga inkomstkrav.<sup>38</sup>

De tre största privata företagen är ACTA, Akelius fastigheter  
AB och Stena AB (se bilaga 2, Tabell 4).

#### 1.5.4 Vilka bor i bostäder med hyresrätt?

Ca tre miljoner personer bor idag i bostad med hyresrätt.<sup>39</sup> Dessa  
tre miljoner hyresgäster är emellertid en heterogen grupp.

I åldersgrupperna unga och äldre bor förhållandevis många med  
hyresrätt. I åldersgruppen 20–29 år bor ungefär hälften i hyresrätt  
och i åldersgruppen över 75 år bor knappt 40 procent i hyresrätt.  
Därtill är en stor andel av gruppen ensamstående kvinnor med barn  
bosatta i hyresrätt (66 procent). Personer med utländsk bakgrund  
bor i relativt större utsträckning i hyresrätt än personer med svensk  
bakgrund.<sup>40</sup> De som bor i hyresrätt har enligt en rapport från  
Boverket i genomsnitt lägre inkomst än boende i andra former. Det  
framgår inte av rapporten hur mycket av inkomstskillnaderna som  
förklaras av åldersfördelningen.<sup>41</sup>

Samhällets socioekonomiskt svagare grupper är överrepresenterade  
i bostäder med hyresrätt. En fungerande hyresmarknad är inte  
minst viktig för dessa grupper.

---

<sup>37</sup> En kommun är bunden av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen anger att det är upp till kommunerna att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder.

<sup>38</sup> Boverket (2010). Trösklar till bostadsmarknaden, Om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem. Karlskrona.

<sup>39</sup> Uppskattning på basis av Statistiska Centralbyrån ”Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012” (Tabell 1.3.1 Boende efter hustyp) och Boverket Rapport 2011:15 ”Konkurrens på bostadsmarknaden” (bilaga 1).

<sup>40</sup> Bilaga 2, Tabellerna 5–7.

<sup>41</sup> Boverket, ”Hushållens boendeutgifter och inkomster 1997–2005”, Kalmar, 2006.



### 1.5.5 Utbudet av bostäder med hyresrätt

Utbudet av bostäder med hyresrätt är på många orter litet eller obefintligt. Det gäller särskilt utbudet i låg- och mellanprisklasser men ofta också i högprisklasser.

Det utbud ett visst företag har att förmedla på en viss ort kan illustreras genom tabeller med prisklasser och antal lägenheter på axlarna. Ett exempel på en sådan tabell över ett företags utbud på en ort i Tyskland ges i avsnitt 3.4.1. Motsvarande tabell över utbudet hos Stockholms stads bostadsförmedling AB illustrerar tydligt frånvaron av utbud på hyresmarknaden i Stockholm.

**Tabell 1.1 Utbud av 1- och 2-rumslägenheter som Stockholms stads bostadsförmedling AB hade att förmedla i Stockholm den 30 oktober 2012.<sup>42</sup>**

Hyresnivå SEK (varmhyra)	1-rums mindre än 35 kvm	1-rums större än 35 kvm	2-rums mindre än 55 kvm	2-rums större än 55 kvm
– 2 999	0	0	0	0
3 000 – 3 999	0	0	0	0
4 000 – 4 999	0	0	0	0
5 000 – 5 999	0	0	0	0
6 000 –	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I det följande redovisas några företags uppgifter om utbud och köer på respektive ort kring oktober/november 2012. Samtliga företag är helt eller delvis kommunägda bostadsförmedlingar eller bostadsföretag.<sup>43</sup>

#### *Stockholms stads bostadsförmedling AB*

Antalet köande i Stockholms stads bostadskö uppgick den 30 oktober 2012 till ca 393 000 personer, av dessa är 30 procent i ålderskategorin 25–34 år. Av samtliga köande var ca 19 procent aktivt sökande, varav ca 6 procent var i akut behov av en lägenhet, motsvarande ca 23 500 personer enligt uppgift från bolaget.<sup>44</sup> Under år 2012 fram till

<sup>42</sup> Samma bild med noll-utbud hos bostadsförmedlande bolag erhålls för Göteborg, Malmö och Falkenberg.

<sup>43</sup> Kraven för att få stå i kö skiljer sig inte nämnvärt åt mellan företagen.

<sup>44</sup> Se vidare bilaga 2, Tabellerna 10–12.

den 29 november hade bostadsförmedlingen förmedlat 7 511 lägenheter och just denna dag fanns det 66 lägenheter som de köande kunde anmäla sitt intresse för. Utbud är förbehållet de som stått i kö länge och är negligerbart i förhållande till efterfrågan. Möjligheten att omedelbart eller inom en månad få en hyreslägenhet via bostadsförmedlingen är noll med två undantag. Det finns en möjlighet för sökanden att få förtur om denne har tillräckligt starka medicinska och/eller sociala skäl. Ca 400 sökande per år beviljas förtur på den grunden. Därtill finns en möjlighet att utan kötid erhålla en lägenhet via Bostadssnabben, men eftersom det under år 2012 endast förmedlats 99 lägenheter via Bostadssnabben fram till den 31 oktober samma år utgör detta inte ett reellt alternativ utom i undantagsfall. Även lägenheter i nyproduktion med hyror upp till 20 000 kr per månad blir omedelbart uthyrda via den ordinarie kön.<sup>45</sup>

### *Boplats Göteborg AB*

Antalet köande uppgick i oktober 2012 till 143 000. Hur många av dessa som är aktivt sökande är oklart.

Under år 2012 förväntas 7 613 lägenheter förmedlas. Den genomsnittliga kötiden i centrala Göteborg är idag ca 4,5 år för lägenheter om ett och tre rum, med något längre tider för två och fyrrums-lägenheter. I Hisingen, Mölndal och Norr är kötiderna över 2 år, medan kötiderna i Väster- och Österort är längre, med strax under 4 år respektive ca 4,5 år. Kötiden varierar något beroende på hur många rum som efterfrågas.<sup>46</sup> Det finns i stort sett ingen möjlighet att erhålla en bostad utan kötid, även om man kan ha tur och få ett kontrakt hos en privat värd med en kort kötid.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Information erhållen via [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se) samt av t.f. kommunikationschefen Maria Nordlöf vid Stockholms stads bostadsförmedling AB den 31 oktober 2012. Se även bilaga 1 sid. 5ff.

<sup>46</sup> [www.boplatsgbg.se/CM/Template/Article/general.aspx?cmguid=2486858a-9ebd-4796-8c88-6fdb4158d314](http://www.boplatsgbg.se/CM/Template/Article/general.aspx?cmguid=2486858a-9ebd-4796-8c88-6fdb4158d314)

<sup>47</sup> Information erhållen av marknadsanalytikern vid Boplats Göteborg AB Victor Johansson den 2 november 2012.

*Boplats syd, (Malmö)*

Boplats syd hade drygt 29 000 köande den 6 november 2012. Under år 2011 förmedlades 3 195 lägenheter och den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet är ca 2,5 år. Hur aktiva de köande är har undersökts av Boplats Syd genom att kontrollera hur många av de sökande som sökt fler än tio lägenheter under år 2011. Det visade sig vara ca 11 400.

Kötiden varierar mellan olika områden, lägenhetstyper och hyresnivåer. Det finns ingen snabbkö. Det förekommer att en sökande får lägenhet inom en månad, men det är mycket ovanligt. I dessa fall rör det sig om en nyproducerad och/eller stor lägenhet i hög eller högsta prisklass. Generellt sett finns det emellertid inget utbud som är tillgängligt utan kötid.<sup>48</sup>

*Fabo, (Falkenberg)*

Fabo har ca 9 000 köande, varav ca 6 000 räknas som aktiva eftersom de har varit inloggade minst en gång det senaste året. Relativt många av dessa är i akut behov av bostad. Fram till den 6 november 2012 hade 274 lägenheter förmedlats under året och den genomsnittliga kötiden är 2–5 år beroende på vad som eftersöks. De som har fått sysselsättning och ska flytta till Falkenberg p.g.a. långt pendlingsavstånd får prioritet. Den kortaste väntetiden innan tillträde är emellertid tre månader. Lägenheter i nyproduktion med de högsta månadshyrorna (1 450 kr per kvadratmeter) har haft en kötid om 3–4 år och är således inte mer lättillgängliga än övriga beståndet.<sup>49</sup>

*AB Laxåhem*

AB Laxåhem har inget kösystem utan man fyller i en bostadsanmälan och erbjuds en lägenhet när det man sökt blir ledigt. Ett tiotal personer som önskar speciella lägenheter i centrum väntar på dessa. Det finns ingen som är i akut behov av bostad. Under år 2012 har 106 lägenheter förmedlats. Den genomsnittliga kötiden är noll månader. Den 31 oktober 2012 fanns det 54 vakanta lägenheter som var till-

---

<sup>48</sup> Information erhållen av chefen för Boplats Syd Krister Hjelm den 6 november 2012.

<sup>49</sup> Information erhållen av kundservicechefen vid Fabo Katarina Lind den 6 november 2012.

gängliga inom en månad. Om den sökande godkänns kan denne flytta in på dagen.<sup>50</sup>

### 1.5.6 Hyresmarknaden i ett samhällsekonomiskt perspektiv

Effekten på samhällsekonomin av en icke-fungerande hyresmarknad har sedan länge beskrivits av ekonomer som en omfattande välfärdsförlust.

Andersson & Söderberg gör i Ekonomisk Debatt följande tillbakablick:<sup>51</sup>

Redan 1963 skrev trion Benzel, Lindbeck & Ståhl sin klassiker i frågan: "Bostadsbristen. En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden; Se även Lindbeck (1967). De pekade ut den hyresreglering som då rådde som den främsta orsaken till existensen av efterfrågeöverskottet = bostadsbristen. De föreslog att hyresregleringen skulle avskaffas, dvs att fri prisbildning skulle tillåtas på hyresmarknaderna så att jämvikt kan uppstå.

Andersson & Söderberg pekar avslutningsvis i sin artikel på olika välfärdseffekter (a.a. sid. 630):

...produktionen av hyresrätter ... kommer att ta ny fart i attraktiva områden såsom Stockholms innerstad, vilket kan medföra välfärdsvinster. Det finns dessutom välfärdsvinster att göra genom en omflyttning i beståndet av hyreslägenheter, så att de som nu sitter "inlåsta" i sina respektive hyresrätter med en låg hyra och en låg betalningsvilja vid en kompensation kan välja att flytta till billigare lägenheter. De kan då ge plats för nya hyresgäster med en högre betalningsvilja i attraktiva lägen. I de orter där de av de allmännyttiga bostadsbolagen och hyresgästföreningens tillsammans reglerade hyrorna överstiger jämviktshyrorna kan välfärdsvinster i form av minskade vakanser och minskade rivningar av hyreslägenheter möjliggöras.

Lindbeck skriver nu i sina memoarer att en socialdemokratisk regering i mitten av 1960-talet gjorde ett försök att avveckla hyresregleringen. Men att det slutade i en regeringsproposition som drogs tillbaka mot bakgrund av tillfälliga politisk-taktiska omständigheter och Lindbeck avslutar sin exposé över den svenska bostadspolitik med orden:<sup>52</sup>

<sup>50</sup> Information erhållen av uthyrningsansvarige vid AB Laxåhem Inger Eriksson den 7 november 2012.

<sup>51</sup> Roland Andersson & Bo Söderberg: "Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen. Ekonomisk Debatt 2002, årgång 30, nr 7, sid. 621.

<sup>52</sup> Assar Lindbeck: "Ekonomi är att välja". Albert Bonniers förlag, Falun, 2012, (sid. 121–131).

Jag är övertygad om att de flesta som satte sig in i hyresregleringens skadeverkningar – något som jag har försökt att göra – skulle hålla med mig om att svensk bostadspolitik är en 70 år lång katastrof.

Flera internationella organisationer som bistår Sverige med synpunkter på den ekonomiska politiken framför också synpunkter rörande hyresmarknaden.

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) lyfter fram fem prioriterade reformområden:<sup>53</sup>

1. Reform sickness and disability benefit schemes
2. Reform marginal taxes on labour income
3. Reform employment protection legislation
4. Reducing housing market distortions. (Recommendations: Continue to ease rent regulation ...)
5. Improve the efficiency of the education system

International Monetary Fund (IMF) pekar i maj 2012 i sin skrivelse om Sverige också på hyresmarknaden:<sup>54</sup>

And in the housing sector, deregulation of rental market could reduce shortages and improve employment prospects, notably in the main cities.

Europeiska kommissionen skriver i sin rekommendation till rådets rekommendation i maj 2012 som en andra punkt efter rekommendationen att bibehålla en sund ställning i de offentliga finanserna:<sup>55</sup>

Vidta ytterligare förebyggande åtgärder för att öka stabiliteten på bostads- och bolånemarknaderna på medellång sikt, inbegripet genom att främja försiktig utlåning, minska systemskevheter som gynnar skuldfinansiering vid bostadsinvesteringar, och genom att åtgärda de problem som följer av begränsningar i fråga om bostadsutbud och hyresreglering.

---

<sup>53</sup> Economic Policy Reforms 2012: Going for Growth. OECD 2012, Country notes Sweden.

<sup>54</sup> IMF: Sweden – Concluding statement of the 2012 Article Consultation Mission (page 4).

<sup>55</sup> Europeiska kommissionen 30 maj 2012: Rekommendation till rådets rekommendation om Sveriges nationella reformprogram för 2012 och om avgivande av rådets yttrande om Sveriges konvergensprogram för 2012-2015. (sid. 5).

## 2 Förutsättningar för uthyrning – en jämförelse med andra upplåtelseformer

I detta kapitel behandlas skillnader i villkor mellan olika boende- och upplåtelseformer. I avsnitt 2.1 diskuteras förutsättningarna för att jämföra boende- och upplåtelseformer med avseende på villkor. I avsnitt 2.2 redovisas skillnader i villkor. I avsnitt 2.3 presenteras synpunkter från marknadens aktörer. Avslutningsvis i avsnitt 2.4 tas ett avstamp för fortsättningen genom att betona att en marknadsreglering representerar en avvägning mellan konsument- och producentintressen.

### 2.1 Om att jämföra boende- och upplåtelseformer

En central uppgift för utredningen är att jämföra villkoren för uthyrning av bostäder med villkoren för övriga upplåtelseformer, dvs. äganderätt respektive bostadsrätt.<sup>1</sup>

I förstone låter det som en enkel och tydlig uppgift: jämför villkoren för att tillhandahålla hyresboende med villkoren för boende i bostad med bostads- respektive äganderätt. Men vid ett närmare betraktande är det inte så enkelt eller tydligt, eftersom det handlar om olika aktörer med förutsättningar som per definition är skilda. När det handlar om hyresrätt är det tydliga partsförhållanden med hyresvärd och hyresgäst. Men när det handlar om bostadsrätt respektive äganderätt är partsförhållandena annorlunda. Vems villkor kan och bör jämföras?

---

<sup>1</sup> Utredningen behandlar kooperativ hyresrätt endast i samband med statlig kreditgaranti. Utredningen avgränsas även på så vis att arrende inte tas upp till behandling.

### 2.1.1 Privatpersoner och företag

Villkoren vid uthyrning handlar om villkoren för hyresvärden, dvs. om villkoren för denne ”producent av bostadstjänster” att erbjuda hyresboende till de konsumenter som efterfrågar sådant på marknaden. Hyresvärden är i Sverige vanligen näringsidkare i aktiebolagsform.

Gällande ägt boende handlar det däremot om villkoren för ett självhushåll – den boende är såväl producent som konsument av sin bostadstjänst. Därtill är den boende producent i egenskap av privatperson, vilket i sig innebär andra förutsättningar än vad som gäller för ett aktiebolag.

Motsvarande gäller till en del vid bostadsrätt, men där är bostadsrättsföreningen fastighetsägare och huvudsaklig producent av bostadstjänster. Bostadsrättshavaren, som vanligtvis är en privatperson, äger rätten att utnyttja en viss bostad. Till skillnad från hyresrättshavaren är bostadsrättshavaren också investerare i bostadstillgången. Bostadsrättshavaren är skyldig att betala avgift till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen ombesörjer sin fastighetsförvaltning (inklusive finansiering) som näringsverksamhet i ekonomisk förening. Bostadsrättshavaren å sin sida svarar som privatperson för sin finansiering.

Näringsverksamhet i sig innebär således andra förutsättningar och villkor än verksamhet i privat regi (beskattning, kreditvillkor, riskbärande och ansvarstagande m.m.). Dessutom uppkommer skillnader i förutsättningar mellan aktörer som driver näringsverksamhet i bolagsform och som ekonomisk förening.

Hyresgästen är konsument och hyresbetalningar speglar ren förbrukning av bostadstjänster – de är inte kopplade till något tillgångsvärde för den boende. Den som äger sitt boende har däremot finansiella betalningar som kopplar till ett tillgångsvärde – och därmed en värdepotential och en risk. Äganderäts- och bostadsrättshavare är därför både konsumenter och investerare.

Den som hyr ut, dvs. hyresvärden, investerar i fastigheter och producerar boendetjänster. Hyresvärden är därför både investerare och producent. De skilda rollerna illustreras i Tabell 2.1.

Tabell 2.1 Aktörer och roller

	Konsument	Investerare	Producent av bostadstjänst
Hyresvärd		Aktiebolag	Aktiebolag
Hyresgäst	Privatperson		
Bostadsrättsförening		Ekonomisk förening	Ekonomisk förening
Bostads- och äganderättshavare	Privatperson	Privatperson	

Det förekommer att ägande av hyresfastigheter sker i andra former än aktiebolag, men det är mindre vanligt. Bostads- och äganderättshavare är i vissa fall juridiska personer, men även det är mindre vanligt. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och bostadsrättslagen hänvisar på flera ställen direkt till lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

### 2.1.2 Avtal och ansvarsförhållanden

En hyresrätt regleras genom ett *hyresavtal* mellan två parter. Hyresvärden, som är den ena parten, åtar sig att tillhandahålla en bostadslägenhet åt en hyresgäst (den andra parten) mot löpande betalningar och vissa andra villkor – enligt avtal och regelverk. Regelverket styr avtalsvillkoren, vilka också påverkas av efterfrågeförhållandena.

Ett hyresavtal är en reglering av en löpande relation mellan hyresvärd och hyresgäst. Gällande bostadsrätt och äganderätt träffas i stället ett *köpeavtal* som innebär att ägandet förs över från en part till en annan. Affärsrelationen upphör då mellan köpare och säljare. Det etableras i stället en löpande relation mellan köparen (bostadsrättshavaren i egenskap av medlem) och bostadsrättsföreningen.

Vem som bär ansvaret för *drift och underhåll* – och under vilka förutsättningar – är något som också skiljer sig mellan upplåtelseformerna. Gällande hyresrätt svarar hyresvärden för drift och underhåll och i allmänhet är det fråga om näringsverksamhet. Drift och underhåll av en fastighet med bostadsrättslägenheter är i stället ett ansvar för bostadsrättsföreningen, medan medlemmen har ansvar för det inre underhållet. Drift och underhåll av en privatägd fastighet är ett ansvar för den privata ägaren och utgör inte näringsverksamhet.

I en bostad med hyresrätt är den boende, dvs. hyresgästen, frikopplad från ansvar för *fastighetsfinansiering*. Boende med äganderätt innebär å andra sidan att den boende själv har ansvar för finan-



sieringen av fastigheten respektive bostadsrättslägenheten. Ett boende med bostadsrätt utgör på sätt och vis ett mellanting, eftersom finansiering och riskbärande följer med rollen som bostadsrättshavare.

Det finns således klara skillnader i roller och ansvarsförhållanden vid en jämförelse mellan de olika upplåtelseformerna. Flera skillnader är att se som naturliga och jämförelser på enskilda punkter kan bli missvisande.

### 2.1.3 Ett par exempel

Ett exempel på skilda villkor är skillnader i beskattning. Det är skilda regler vid beskattning av företag, ekonomiska föreningar och privatpersoner, vilket till väsentlig del är att se som naturliga skillnader.

Samtidigt kan det naturligtvis förekomma skillnader som utgör en konkurrensmässig fördel eller nackdel för någon verksamhetsgren. Hela EU:s regelverk kring statsstöd till företag syftar till att klargöra vilken typ av statsstöd som är otillåtet respektive kan vara tillåtet. Statsstöd i denna bemärkelse syftar inte enbart på direkta bidrag, utan även på olika former av skatteavvikelser. Statsstödsreglerna handlar om konkurrensneutrala förutsättningar för företag och vad som kan motivera differentierade villkor såsom t.ex. tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Beträffande beskattning av privatpersoners konsumtion, inkomster, tillgångar m.m. gäller andra förutsättningar. Mervärdeskatt utgår t.ex. med en normalskattesats och sedan finns alternativa lägre skattesatser. T.ex. har konsumtion av böcker och restaurangbesök åsatts en lägre skattesats.

Det innebär t.ex. att den skatt som åligger ett bostadsföretag att betala inte kan likriktas med privatpersoners skattebetalningar. Den ska i stället jämföras med andra företags skattevillkor.

Vidare blir skatten för privatpersoner olika om det t.ex. handlar om beskattning av konsumtion jämfört med beskattning av en realiserad värdestegring. Sådana skillnader mellan olika skatteskyldiga respektive mellan olika skattebaser är närmast att se som en följd av skattesystemets uppbyggnad. Det hindrar givetvis inte att enskilda skatter kan föra med sig betydande effektivitetsförluster – t.ex. att reavinstbeskattning hämmar rörligheten.

Frågan om skatter ligger emellertid utanför ramarna för denna utredning och behandlas i stället i ”Översyn för beskattningen av

hyresrätter och vissa andra boendeformer (Dir 2012:32), vars slutbetänkande ska lämnas senast den 15 oktober 2015.

Ett annat exempel på skillnader är följderna vid en *konkurs*. Om en bostadsrättsfastighet säljs exekutivt, upphör varje bostadsrätt. Föreningen är då skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten till respektive bostadsrättshavare. Träder föreningen i konkurs, har bostadsrättshavarens således rätt att få ersättning för bostadsrätten enligt de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.<sup>2</sup> För det fall en kommersiell hyresrättsfastighet säljs av konkursförvaltare eller på exekutiv auktion, fortsätter de ingångna hyresavtalen att gälla.<sup>3</sup> Konsekvensen av att en bostadsrättsförening respektive ett bostadsbolag försätts i konkurs skiljer sig därmed åt till fördel för hyrestagaren jämfört med bostadsrättshavaren. Skillnaden för boende med hyresrätt jämfört med boende med bostadsrätt får dock ses som en naturlig följd av att det handlar om olika verksamhetsformer.

#### 2.1.4 Avslutande kommentar

Utredaren anser sammanfattningsvis att jämförelser mellan boende- och upplåtelseformer lätt kan bli partiella och missvisande.

Mot den här bakgrunden har utredaren valt att gå genom lagar och andra bestämmelser inom området för att söka urskilja om det genom sådana bestämmelser ges olika förutsättningar.

## 2.2 Skillnader i villkor

Utredningen har gått igenom hyreslagen, vissa andra kapitel i jordabalken, hyresförhandlingslagen, bostadsrättslagen, bostadsförvaltningslagen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, fastighetsbildningslagen (1970:988) och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Även Plan och bygglagen (2010:90) har gått igenom.

Utredningen har också gått igenom bestämmelser för olika stöd som garantier, försäkringar och bidrag<sup>4</sup>:

---

<sup>2</sup> 7 kap. 33 § bostadsrättslagen.

<sup>3</sup> 7 kap. 13 § jordabalken.

<sup>4</sup> Här tas inte upp ex. planeringsinsatser för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, radonbidrag eller äldre bostadsbidrag.

- Bygghetsförsäkring och färdigställandeskydd (till ägare)
- Kreditgaranti
- Bidrag till omstrukturering av kommunala bostadsföretag
- Hyresgaranti (till hyresbolag)
- Förvärvsgaranti (till långivare)
- Bostadsbidrag (till boende)

Nämnda lagar och stödbestämmelser reglerar olika villkor rörande boende och ägande/förvaltande av boende.

I det följande redovisas sex skillnader i villkor mellan upplåtelseformerna som utredaren uppmärksammat och som inte är att se som naturliga (punkterna 1–4). Därtill har utredaren uppmärksammat villkor som skiljer sig åt mellan olika slag av aktörer (punkterna 5 och 6).

### *1. Olika förutsättningar för prisbildningen*

Vid försäljning av bostadsrätter och bostäder med äganderätt råder fri prissättning. Hyressättningen är däremot reglerad genom bestämmelserna i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

### *2. Bestämmelser avseende rätten att äga enskild lägenhet för uthyrning*

Enligt fastighetsbildningslagen är det möjligt att bilda ägarlägenhet i nyproduktion av bostadslägenhet, eller i utrymme som åtta år föregående ändringen inte använts som bostadsutrymme. Det är emellertid inte möjligt att köpa en befintlig enskild lägenhet och hyra ut den långsiktigt.<sup>5</sup> Det pågår en utredning som ser över lagstiftningen för att möjliggöra att lägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter.<sup>6</sup> Om detta arbete leder vidare till att ägarlägenheter etableras i större skala skapas en potential för uthyrning. Villkoren för sådan uthyrning behöver då utvecklas.

---

<sup>5</sup> 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen.

<sup>6</sup> Ägarlägenheter i befintliga hyreshus, Dir. 2012:44.

### 3. Bytesrätt

En hyresgäst har under vissa förutsättningar rätt att överlåta hyresrätten till sin bostad för att genom byte få en annan bostad. Denna rätt är reglerad genom hyreslagens 35 paragraf. Bytet får inte vara förenat med någon betalning. Överlåtelsen ska godkännas av hyresvärden eller hyresnämnden. Bytesrätten innebär möjligheter för de som ingår i systemet, men också att utbudet begränsas på den öppna marknaden. Det bli ett slutet system. Systemet är inte åtkomligt för de som inte har och söker efter hyresbostäder.<sup>7</sup>

### 4. Förhållandevis förmånliga villkor för statliga kreditgarantier till kooperativ hyresrätt.

Statens kreditgaranti genom Boverket (tidigare BKN) är en försäkring som *långgivare* kan teckna för lån till ny- och ombyggnad av bostäder och vid förvärv av fastighet. Kreditgarantier kan i allmänhet lämnas för lån upp till 90 procent av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde. För hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti dock lämnas upp till 95 procent av marknadsvärdet. Kreditgarantin träder in om låntagaren inte fullgör sina åtaganden mot långgivaren och fastigheten därför måste säljas. I och med att garantin infrias övertar staten, genom Boverket, långgivarens fordran på låntagaren.<sup>8</sup> Garantin är, genom 95-procentsregeln, förmånlig för kooperativ hyresrätt jämfört med övriga upplåtelseformer. Antalet utfärdade garantier är emellertid ringa.

### 5. Skillnader i utdelning mellan kommunägda och privatägda bostadsföretag

Enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska de enligt 2 § bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I förarbetena utvecklas att verksamheten ska bedrivas med marknadsmässiga avkastningskrav.<sup>9</sup> Dock innebär 3 § samma lag ett särskilt hinder för kommunerna att föra över värde överstigande maximalt hälften av bolagets resultat för föregående verk-

<sup>7</sup> Bestämmelserna rörande bytesrätt belyses i bilaga 3.

<sup>8</sup> Boverket, "Statens kreditgaranti – så fungerar det", oktober 2012, Kalmar.

<sup>9</sup> Prop. 2009/10:185, sid. 45.

samhetsår (det föreligger vissa undantag till detta).<sup>10</sup> Lagstiftaren önskade begränsa risken för överkonsolidering och konkurrensnedvridning.<sup>11</sup> Att allmännyttan ska drivas enligt affärsmässiga principer med begränsningar till värdeöverföring bör på sikt leda till att mer kapital stannar i bolagen. Av budgetpropositionen<sup>12</sup> framgår att 59 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen inte lämnade någon utdelning/koncernbidrag för räkenskapsåret 2010. Av företagen lämnade 22 procent utdelning och/eller koncernbidrag med tillåtet belopp och 19 procent av företagen lämnade utdelning och/eller koncernbidrag med för högt belopp. Begränsningsregeln gäller sedan år 2011 värdeöverföring.

Privata ägare av fastigheter har inte denna restriktion på utdelningen.

#### 6. Kommuner kan få bidrag till omstrukturering av bostadsföretag

De kommuner som blir aktuella för stöd är de kommuner vars befolkning minskar till följd av utflyttning och som följd därav har ett utbudsöverskott av hyreslägenheter. Ett skäl för stödet är att det annars skulle lagts en stor börda på ekonomiskt ansträngda kommuner. Boverket (tidigare BKN) administrerar stödet. Motsvarande stöd finns inte för de privata värdarna eller ägarna av bostadsrätter och egna hem.

Privata värdar i kriskommunerna har trots det uppfattat bidraget som ett positivt stöd till att stabilisera de lokala bostadsmarknaderna.<sup>13</sup> Anledningen torde vara att de annars själva skulle riskera att hamna i en nedåtgående hyresnivåspirall.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> "Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Begränsningen gäller inte heller för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under föregående räkenskapsår. Högst hälften av sådant överskott får delas ut utan andra begränsningar än att överföringen ska ha föregåtts av ett beslut av kommunfullmäktige. Begränsningen gäller inte heller för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern." prop. 2009/10:185 sid. 1.

<sup>11</sup> Prop. 2009/10:185 sid. 52.

<sup>12</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, sid. 38.

<sup>13</sup> Regeringens skrivelse 2005/06:202, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag – resultatredovisning, sid. 19.

<sup>14</sup> Regeringen har i prop. 2009/10:185 sid. 61 aviserat en översyn av stödsystemet.

## 2.3 Synpunkter från marknadens aktörer

I avsnitt 2.3.1 sammanfattas de huvudsakliga synpunkter som framkommit i diskussioner och intervjuer med representanter för organisationer och företag som agerar på marknaden. Därefter i avsnitt 2.3.2 sammanfattas rapporten ”Balanserade ekonomiska villkor”, som skrivits gemensamt av Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen riksförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

### 2.3.1 Påpekanden från intresseorganisationer och några företag

Hyresgästföreningen pekar på produktionspriser, snedvridande skatter och mark- och exploateringsfrågor som särskilt begränsande faktorer för intresset av att investera i, äga och förvalta hyresbostäder. Föreningen lyfter fram olika former av statligt stöd som angelägna för att få villkor för hyresrätten som är mer lika villkoren för andra upplåtelseformer.

Föreningen föreslår sex åtgärder:<sup>15</sup>

1. Investeringsstimulans för nybyggnad av hyresrätter
2. ROT-avdrag till hyresrätter
3. Miljöpremie för ombyggnad/upprustning av hyresrätter
4. Slopade fastighetsskatt för hyresrätter
5. Skattefria underhållsfonder
6. Stöd till bostadsföretag på vikande marknader

Utredarens tolkning av detta är att de olika stöden avses gå till företag – och eventuellt privatpersoner – som bedriver uthyrningsverksamhet som näringsverksamhet. Dvs. att investeringsbidrag eller liknande stöd kanaliseras till företag (privatpersoner) som åtar sig att bedriva uthyrningsverksamhet i nybyggda fastigheter. Särskilda skatteavdrag skulle då tillåtas för uthyrningsföretag (privatpersoner) för arbetskostnader för ROT-åtgärder – utöver att dessa kostnadsförs på vanligt sätt, osv.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Hyresgästföreningen: ”Ekonomiskt program för hyresrätten”. PM. 26 sep 2011 (sid. 1).

<sup>16</sup> Det ska inte blandas samman med ett eventuellt ROT-avdrag för de som bor i hyresrätt, vilket skulle vara parallellt till avdrag för de som bor med bostads- eller äganderätt. Sådant avdrag skulle då kopplas till sådana åtgärder som hyresboende får göra, t.ex. målning och tapetsering.

Hyresgästföreningen framhåller vikten av den befintliga regleringen, vilket också illustreras av följande formulering i ”Ekonomiskt program för hyresrätten”:<sup>17</sup>

Efter flera års utredande och diskussioner gäller från 1 januari 2011 ny lagstiftning på hyresmarknaden. Denna syftar till att balansera de olika intressen som, allmännyttiga bostadsföretag, kommuner, privata fastighetsägare och inte minst hyresgäster har. En allmännytta som ska drivas både med ett allmännyttigt syfte och efter affärsmässiga principer, bruksvärdesystemet och det kollektiva förhandlingssystemet är viktiga delar både nu och tidigare.

Fastighetsägarna och enskilda uthyrningsföretag lyfter å sin sida fram en osäker intäktssida och frånvaro av tvåpartsavtal som bromsklossar för en utvecklad hyresmarknad. Utredaren tolkar detta som att det i förlängningen leder in på frågor rörande bruksvärdesystemet och det kollektiva förhandlingssystemet.

Den osäkra intäktssidan följer av förhandlingsmodellen, möjliga krav på retroaktiv hyresnedsättning och osäkra långsiktiga spelregler. Den osäkra intäktssidan för uthyrning gör många gånger kalkylen för att bygga bostadsrätter till ett fördelaktigare alternativ.

Fastighetsägarna framhåller just förutsättningarna på intäktssidan som hämmande för investeringsbenägenheten. De pekar på förhandlingsstrukturen som en central faktor. De pekar också på att marknadsförutsättningarna ger fler köpare som motiveras av transaktionsvinster än av långsiktig förvaltning. Förutsättningarna för avtal direkt mellan hyresvärd och hyresgäst framhålls som en central faktor.

Såväl Fastighetsägarna som Hyresgästföreningen efterlyser transparens på marknaden.

SABO pekar såväl på skilda beskattningsbetingelser som på svårigheter att få kalkylerna att gå ihop för ökat byggande. SABO menar att den ekonomiska förmågan generellt är lägre bland hyresboende än egnahemsboende samtidigt som byggkraven är högre för flerbostadshus än egnahem. De pekar också på att ökade variationsmöjligheter genom till- och frånval skulle kunna öka hyresrättens attraktivitet.

SABO betonar också en viktig skillnad gentemot andra länder där det finns ”social housing” med statsstöd enligt EU:s statsstödsregler. I Sverige har vi i stället valt en allmännytta för alla oavsett inkomst, en boendeform som därmed inte har motsvarande statsstöd.

---

<sup>17</sup> Se a.a. sid. 1.

Hyresgästföreningen ser negativt på privatägda uthyrningslägenheter ("buy-to-let") och menar att det inte skulle gynna hyresrätten. Några bostadsföretag menar däremot att ett vidgat privatäggande skulle kunna ha en positiv effekt på utbud och marknadsvillkor. Det skulle medföra fler som är villiga att gå in med kapital i sektorn.

Flera bygg- och bostadsföretag framhåller vikten av att det byggs mer i områden med efterfrågeöverskott. De menar att det svaga utbudet är en följd av osäkerheten på intäktssidan som verkar återhållande på investeringar i hyresrätter. Ett företag framhåller också hypotesen att bruksvärdesystemet håller uppe hyrorna i avfolkningsbygder.

### **2.3.2 "Balanserade ekonomiska villkor" – en gemensam rapport från Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO**

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO kom i mars 2010 ut med en gemensam rapport rörande skillnader i de ekonomiska villkor staten ställer upp för olika upplåtelseformer.<sup>18</sup>

Rapporten syftade till att belysa och analysera obalansen mellan de olika upplåtelseformerna i regelverken för skatter och subventioner. I förordet anges utgångspunkten att de ekonomiska villkoren mellan boende- och upplåtelseformer ska vara neutrala så att det finns en reell valfrihet för bostadskonsumenter. Rapportens huvudbudskap kan sägas vara att det finns förutsättningar att utveckla hyresrätten till en än mer attraktiv upplåtelseform eftersom det finns en bristande balans i de ekonomiska villkoren till hyresrättens nackdel.

Rapportförfattarna lyfter fram att det finns grundläggande skillnader mellan de olika formerna som starkt begränsar möjligheten till en exakt likabehandling. Däremot, menar de, bör de villkor för skatter och subventioner som staten utformar leda till en god balans – vilket de således menar inte är fallet. De skriver sammanfattningsvis:

Förklaringen ligger framförallt i förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slopade stöden till nyproduktion och ombyggnad av hyreshus samt införandet av ROT-avdrag för privatpersoner som äger sin

---

<sup>18</sup> Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO. Mars 2010.



bostad samtidigt som ränteavdragsrätten för privatpersoner är oförändrad.

De gör i analysen en åtskillnad mellan villkor i nyproduktion och förvaltningsskede. Översiktligt leder analyserna fram till att obalanserna är ett resultat av regelverket på skatteområdet och att det därför bör göras korrigeringar i detta regelverk. De föreslår följande tre åtgärder:

1. En låg moms på bostadshyror
2. Fastighetsskatten på hyresrätter avskaffas.
3. Skattereglerna ändras för att underlätta underhåll av bostadshyreshus.

Rapporten och förslagen rör således huvudsakligen skattefrågor. I ett avsnitt beskrivs de enligt rapporten viktigaste skillnaderna i de ekonomiska villkoren mellan upplåtelseformerna.<sup>19</sup> Vid sidan av skatterelaterade villkor anges tre viktiga skillnader mellan upplåtelseformerna: prissättning, betalningssätt och ekonomiska risker.

Prissättningen beskrivs skilja sig genom att överlåtelse av bostadsrätter och småhus sker till marknadspris, medan överlåtelse av bostäder som upplåts med hyresrätt inte får ske på annat sätt än genom byte. Det hänvisas till hyreslagen där det anges att det är förbjudet att ge och ta emot ersättning för rätten att disponera en hyreslägenhet på annat sätt än genom hyra.

Betalningssätt syftar på betalningar för drift- och underhållsarbeten, räntor på lånat kapital m.m. Småhusägare och bostadsrätts-havare gör sådana betalningar med privata medel. Bostadsrätts-havaren betalar dels direkt till företaget, dels via månadsavgiften till föreningen. Hyresgästen betalar för kapitaltjänster och drifts- och underhållsarbeten genom hyran till fastighetsägaren.

Ekonomiska risker syftar på värdeutvecklingen på bostaden eller bostadsrätten. Värdet kan både stiga och sjunka, vilket innebär en ekonomisk risk för ägaren (och en möjlighet). En hyresgäst bär inte någon ekonomisk risk för en värdeförsämring. Däremot bär hyresgästen en risk för en stigande hyra.

Avslutningsvis i rapporten markeras trepartssamarbetet mellan Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO. Samarbetet inleddes år 2001 och bygger på en gemensam målsättning att utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform.

---

<sup>19</sup> A.a. sid. 10. Avsnitt: ”Skillnader i upplåtelseformernas ekonomiska villkor”.

## 2.4 Marknadsreglering – en avvägning mellan konsument- och producentintressen

Regleringen av en hyresmarknad handlar om en avvägning mellan producent- och konsumentintresse eller med andra ord om existerande och potentiella hyresvärdars och hyresgästers marknadsförutsättningar.

En hyresgäst söker trygghet, vilket i mycket handlar om rätten att kunna bo kvar i ett långsiktigt hyresboende, en god bostadsstandard, en säker yttre miljö och att hyresutvecklingen är under kontroll. På en fungerande marknad med ett brett utbud har en hyresgäst större marknadsmakt genom möjligheterna att kunna flytta.

Marknadsförutsättningar skiljer sig åt, vilket bl.a. kommer till uttryck i hur lätt eller svårt det är för en presumtiv hyresgäst att få tag i en ”bra bostad, på rätt plats till rätt pris”?

En förutsättning för att den presumtive hyresgästen ska möta ett brett utbud är marknadsförutsättningar som gör uthyrning intressant för presumtiva hyresvärdar.

En hyresvärd vill kalkylera med lönsamhet, göra anpassningar på såväl kostnads- som intäktssidan och begränsa sina ekonomiska risker. Marknadsregleringen måste således vara sådan att den inte bara skyddar hyresgästen utan också innebär att en hyresvärd kan förvänta sig en lönsam verksamhet med ett begränsat risktagande.

Voigtländer<sup>20</sup> skriver beträffande hämmande marknadsinterventioner och otillräcklig lönsamhet att potentiella hyresvärdar drar sig tillbaka så att presumtiva hyresgäster hänvisas till ägarmarknaden:<sup>21</sup>

This withdrawal takes the form of either refraining from maintenance work or selling the property (with homeowners almost the only potential buyers) or a combination of these strategies. As a result, the supply of rental housing decreases and would-be tenants, although willing to pay appropriate rent, are unable to find a dwelling for rent and are forced to buy residential property.

Utformningen av en marknadsreglering är alltså en balansakt. Å ena sidan ska regleringen skydda hyresgästers trygghet och å den andra ska den underbygga hyresvärdars intresse av att vara just hyresvärdar, dvs. att tillhandahålla bostäder för uthyrning.

I nästa kapitel belyses marknadsförutsättningarna i några andra länder, men med tonvikt på Tyskland.

<sup>20</sup> Prof. Michael Voigtländer är forskningsledare vid Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

<sup>21</sup> Michael Voigtländer: ”Why is The German Homeownership Rate so Low?”. Housing Studies. Vol. 24, No. 3, 355–372, May 2009. Sid. 361.

### 3 Förutsättningarna på hyresmarknaden – en internationell jämförelse

Hyresmarknaden, liksom bostadsmarknaden i dess helhet, varierar till sin karaktär och struktur mellan olika länder. I det följande belyses sådana skillnader. Redovisningen syftar till att visa på väsentliga skillnader och inte till att utgöra en uppslagsbok över nationella förhållanden.<sup>1</sup> Ett huvudsyfte är vidare att fokusera sådana marknadsförutsättningar som underbygger en förhållandevis väl fungerande marknad. Mot bakgrund av det syftet har redovisningen kommit att till stor del handla om tyska förhållanden.

Flera av de principiella skillnader som det finns anledning att uppmärksamma framkommer vid en jämförelse mellan bostadsmarknaderna i Tyskland och England. Landsjämförelserna har därför en tonvikt på de tyska och engelska marknaderna i relation till den svenska.

Jämförelsen görs med särskilt avseende på:

- Hyressektor och ägarförhållanden
- Hyror
- Hyresgästers och hyresvärdars ställning – skillnader i reglering och kontraktsvillkor
- Utbudet av hyresboende

I avsnitt 3.6 betonas sammanfattningsvis att olika marknadsförutsättningar ger olika marknadsresultat. En huvudlinje i genomgången är de tyska marknadsförutsättningarna och den förhållandevis omfattande och väl fungerande hyresmarknaden i Tyskland.

---

<sup>1</sup> I bilaga 4 återfinns en redovisning av villkor för hyresförhållanden i England, Tyskland, Norge, Finland och Sverige. Rapporten är framtagen av Assar Lindén, Boverket.

### 3.1 Hyressektor och ägarförhållanden

Denna genomgång avser förhållandena på den privata hyresmarknaden. I flertalet europeiska länder görs en klar åtskillnad mellan vad som betecknas som "social housing" och privat hyresmarknad. Definitionen av begreppet "social housing" är emellertid inte entydig.

Cecodhas, som är en europeisk samarbetsorganisation inom området, skriver:<sup>2</sup>

Trying to get a common European concept is further complicated by the fact that most countries have not adopted an official definition of 'social housing', and this term is not used everywhere ... The term "social housing" is often used as a kind of shortcut for different kind of housing provision which respond to administrative procedures as opposed to market mechanisms. Furthermore, Municipal/Public housing in some cases doesn't necessarily correspond to social housing (see for instance Sweden, Czech Republic).

Ett kriterium för att betecknas "social housing" skulle kunna vara att det är ett hyresboende med reglerade och subventionerade hyror som är förbehållet vissa grupper i samhället (t.ex. låginkomsttagare). Ett annat kriterium kan vara ägandet. Hyresbostäder som är offentligt ägda eller ägda av särskilda organisationer som engelska "housing associations" benämns då "social housing". I det engelska fallet flyter definitionerna ihop. Det är de bostäder som tillhandahålls av särskilda "housing associations" som är subventionerade och tillgängliga för särskilda grupper. För Tyskland är däremot innebörden av begreppet "social housing" mindre tydlig.

Ägande respektive villkor för att få tillgång till en bostad kan alltså vara två skilda grunder för klassificering som "social housing". Enligt gängse svenska synsätt finns inte "social housing" i Sverige eftersom hyresbostäder är lika tillgängliga (eller otillgängliga om man så vill) för alla. Däremot är en stor andel av de svenska hyresbostäderna i offentlig ägo.

I olika internationella jämförelser av hyressektorn i olika länder redovisas ofta "social housing" i Sverige som de hyresbostäder som ägs av offentligt ägda bostadsföretag.

Detta synes ha varit mer befogat så länge allmännyttan betraktades som "självkostnadsföretag" med en hyressättning kopplad till det. Redovisningen i detta avsnitt av hyresmarknaden i andra länder

---

<sup>2</sup> Cecodhas, October 2011: "Housing Europé Review 2012", sid. 22.

avser främst den privata hyressektorn. Den del av hyressektorn som betecknas ”social housing” är således inte i fokus.

### 3.1.1 I Tyskland dominerar hyresboendet

I Tyskland finns cirka 40 miljoner bostäder och hyressektorn utgörs av cirka 60 procent av dessa, dvs. cirka 24 miljoner lägenheter.<sup>3</sup>

Av hyresbostäderna tillhandahålls i sin tur cirka 60 procent av privata hyresvärdar med en småskalig verksamhet. Dessa hyresvärdar äger mellan en och femton lägenheter.<sup>4</sup> S.k. social housing svarar mot cirka 10 procent av hyresbostäderna definierat som kommunalt ägande.

Den tyska hyressektorns struktur redovisas i Tabell 3.1.

Tabell 3.1 Den tyska hyressektorn

Ägande	Antal bostäder miljoner	Andel av hyresbostäderna	Andel av hela bostadsstocken
Hyressektorn	24,0	100 %	60 %
Kommunalt	2,5	10 %	6 %
Annat offentligt	0,2	1 %	1 %
Privat	14,5	61 %	37 %
Kooperativ	2,2	9 %	6 %
Privatägda bolag	4,0	17 %	10 %
Kyrkor mm	0,3	1 %	
<b>Hela bostadssektorn</b>	<b>40,0</b>		<b>100 %</b>

Källa: GDW: "Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2008" och uppgifter från Peter Westerheide.

Översiktligt kan konstateras att flertalet tyskar hyr sin bostad och att många bor länge i sin hyresbostad.

Den tyska hyresmarknaden ger ett brett utbud av privatägda hyresbostäder och ”social housing”-sektorn är förhållandevis liten i

<sup>3</sup> Peter Westerheide: "The Private Rented Sector in Germany" sid. 46 i "Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries". LSE London 2011.

<sup>4</sup> Se Peter Westerheide a.a. och The German Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR): "Housing and Property Markets in Germany 2011".

en europeisk jämförelse. Michael Voigtländer skriver i ”The German Property Market”.<sup>5</sup>

The excellent stock of housing for rent consequently contributes to the stability of the German housing market as a whole. In fact, Germany’s rented housing market is not only large in comparison with the Anglo-Saxon countries, but also with its continental European neighbours. In Germany around 48 per cent of the housing stock is privately rented and 7 per cent is social housing. In France, in contrast, Kirchner (2006, page 175) finds that 18 per cent of the housing stock consists of social housing and 22 per cent of privately rented dwellings. The contrast is even starker in the Netherlands where 36 per cent of the housing stock is made up of social housing and 12 per cent of privately rented property. Hence Germany not only has a very low ownership rate, it also offers a very broad spectrum of rented housing.

### 3.1.2 I England dominerar ägt boende

I England fanns år 2010 cirka 22,7 miljoner bostäder och hyressektorn motsvarade 34 procent av dessa, dvs. cirka 7,7 miljoner bostäder. Andelen ägarbebodda bostäder var således 66 procent. Hyressektorn kan i sin tur delas upp i två ungefär lika stora delar – en del som utgörs av privat uthyrning och en del som representerar särskilt reglerade och subventionerade hyresbostäder (s.k. social housing).<sup>6</sup>

Den privata delen av hyressektorn representerades till närmare 90 procent av privatpersoner som hyresvärdar och återstående 10 procent av bolag och andra organisationer.

Över 75 procent av det totala antalet privata hyresvärdar ägde enbart en bostad för uthyrning, vilket motsvarade 40 procent av det totala privata hyresbostadsbeståndet.<sup>7</sup> Bolag och andra organisationer som hyresvärdar utgjorde som nämnts en tiondel av antalet hyresvärdar, men svarade för cirka 30 procent av antalet bostäder.

Uppgifter om hyressektorn i England redovisas i Tabell 3.2.

---

<sup>5</sup> Michael Voigtländer: ”The German Property Market. Structure and Trends”. Verband Deutscher Pfandbriefbanken. September 2009. Sid. 60.

<sup>6</sup> The Private Rented Sector in the New Century. (draft) London School of Economics. LSE Project on Private Rental.

<sup>7</sup> Private Landlords Survey 2010. Department for Communities and Local Government. October 2011. [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

Tabell 3.2 Hyressektorn i England

Ägande	Antal bostäder Miljoner	Andel av hyressektorn	Andel av hela bostadssektorn
Housing associations och offentligt ägt ("social housing")	3,8	50 %	17 %
Privatpersoner	3,5	46 %	15 %
Bolag	0,4	4 %	2 %
Hyressektorn	7,7		34 %
<b>Hela bostadssektorn</b>	<b>22,7</b>		

### 3.1.3 Hyresvärdarna är oftast privatpersoner

Av Tabell 3.3 framgår att flertalet hyresbostäder, vid sidan av "social housing", ägs av privatpersoner i flertalet länder.

Tabell 3.3 Andel hyresbostäder (exkl. social housing) som ägs av privatpersoner respektive företag/organisationer<sup>8</sup>

	Ägt av privatpersoner Procent	Ägt av företag/organisationer Procent
Frankrike	95	5
England <sup>9</sup>	90	
Belgien	86	14
Norge	78	22
USA	78	22 (varav 5 kooperativ)
Schweiz	63	37
Tyskland	61	39 (varav 9 kooperativ)
Finland	60	40
Nederländerna	44	56
Danmark	8	92 (inkl. privatägda som är hyresvärdar på heltid)
Österrike	Fåtal	(företag och kommunala org)
Sverige	Fåtal	(i huvudsak företag)

<sup>8</sup> Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries. ed. by Kath Scanlon and Ben Kochan. London School of Economics, 2011, tabell 3, sid. 23.

<sup>9</sup> Department for Communities and Local Government: Private Landlords Survey 2010. October 2011.

I England ökade antalet nytillkomna privatuthyrda lägenheter mycket kraftigt mellan åren 2000 och 2007. En bidragande orsak till detta var de finansieringsmöjligheter som finansmarknaden erbjöd med ägda lägenheter som säkerheter. Sedan dess har tillväxten stannat av, men det har inneburit att hyresvärdar med enbart ett fåtal lägenheter har blivit en än mer påtaglig del av den privata hyresmarknaden. Det förtjänar i sammanhanget att nämnas att undersökningar av hur nöjda de boende är med sin hyresvärd i stort sett inte visar någon skillnad med avseende på om det är privata värdar med ett litet lägenhetsbestånd eller större förvaltningsorganisationer. Om något är det snarast en större tillfredsställelse med de privata värdena med mindre bestånd.<sup>10</sup>

Generellt gäller att hyresmarknaderna kännetecknas av ett stort inslag av privata hyresvärdar i flertalet europeiska länder. Det gäller inte minst i Tyskland där privata hyresvärdar med mindre lägenhetsbestånd dominerar hyresmarknaden.

### 3.2 Hyror

Hyresmarknaderna är reglerade på olika sätt i olika europeiska länder. En del av en hyresmarknadsreglering kan utgöras av en reglering av hyror.

Hans Lind<sup>11</sup> påtalade i en artikel år 2001 vikten av att skilja på olika former av reglering av hyror och olika syften.<sup>12</sup> Första generationens reglering har allmänt i litteraturen fått beteckna tak för nominella hyror som förde med sig minskande reala hyror och en hyresnivå avsevärt under marknadsnivån. En diskussion rörande andra generationens regleringar behövde enligt Lind nyanseras eftersom begreppet ”andra generationen” var ett oprecist begrepp som i princip omfattade allt som inte var ”första generationen”.

Lind gjorde en distinktion mellan fem former av hyresreglering utifrån syftet:

---

<sup>10</sup> HM Treasury: Investment in the UK private rented sector. February 2010. Punkt 5.5 sid. 21.

<sup>11</sup> Professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

<sup>12</sup> Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis. Hans Lind, European Journal of Housing Policy 1, 2001, pp. 41–57.



1. Att skydda befintliga hyresgäster mot högre hyror än marknadshyror
2. Att skydda befintliga hyresgäster mot stora hyreshöjningar som följer av plötsliga efterfrågeökningar
3. Att skydda alla hyresgäster (befintliga och nytillkommande) mot högre hyror än marknadshyror
4. Att skydda alla hyresgäster mot stora hyreshöjningar till följd av plötsliga efterfrågeökningar
5. Att skydda alla hyresgäster mot stigande marknadshyror på grund av efterfrågeökningar

England, Tyskland och Sverige lyfts av Lind fram som typexempel i den här kategoriseringen. Schematiskt har England enbart skydd mot hyror över marknadsnivån. Tyskland har en reglering som skyddar befintliga hyresgäster mot vissa höjningar och som skapar trögheter i hyresutvecklingen i nya kontrakt. Sverige har fortsatt enligt Lind en reglering som håller hyror under marknadsnivån. Som skäl för en så långtgående reglering som den svenska anför Lind att alla ska ha råd att hyra en lägenhet i attraktiva områden.<sup>13</sup>

Skuret på en annan ledd kan man skilja på restriktioner rörande hyreshöjningar respektive ingångshyra – och huruvida restriktionerna tillämpas på befintliga respektive nytillkommande hyresgäster.

### 3.2.1 Tyskland – marknadstransparens och marknadstyglar

Hyror (kallhyror) i nya kontrakt är i praktiken fritt förhandlingsbara mellan hyresvärd och hyresgäst. Däremot finns en reglering som begränsar möjligheterna till hyresjusteringar i befintliga kontrakt.<sup>14</sup>

Det finns tre olika vägar för att få till stånd hyreshöjningar i befintliga kontrakt:

---

<sup>13</sup> I artikeln anges att Sverige, Österrike och New York har en hyresreglering som håller ner hyrorna under marknadsnivån. I sammanhanget kan noteras att frågan om hyresreglering inte är en federal fråga i USA. I en artikel i tyska Die Welt från 1990-talet exemplifierades regleringen i New York med att 10-11 rumsvåningar på Manhattan med utsikt över Central Park genom hyresregleringen kunde ha samma hyra som två-tre rums lägenheter i problemområden.

<sup>14</sup> I de fall statliga subventioner utgått vid köp eller byggnation, t.ex. för energieffektiviseringar, finns särskilda begränsningsregler för hyressättningen.

1. Överenskommelser om indexanknuten hyra.
2. En hyra kan höjas mot bakgrund av expertutlåtande eller tre jämförelseobjekt i aktuellt område.
3. En hyra i ett befintligt kontrakt som understiger den hyresnivå som anges i den lokala ”hyresspegeln” kan höjas upp till hyresspegelnivån.

Det finns två möjligheter till index-anknuten hyra. Den ena är att hyresvärd kommer överens om en procentuell årlig förändring då kontraktet ingås. Hyresbeloppen måste dock framgå av kontraktet. Den formen av indexanknuten hyra (”Staffelmiete”) används i stort sett inte alls. Den andra möjligheten är att hyresutvecklingen knyts till konsumentprisindex. Denna indexrelatering har blivit något vanligare under det senaste året. Generellt har indexanknytning varit ointressant för hyresgästerna eftersom hyrorna under en lång period hållit sig oförändrade i många regioner.

Ett andra sätt att få till stånd en hyreshöjning enligt regelverket är att en höjning kan sanktioneras av ett expertråd eller utifrån tre hyresexempel för liknande bostäder i samma område. Dessa alternativ aktualiseras t.ex. i glesbygd där det inte tas fram någon lokal hyresspegel. Enligt uppgift till utredningen är det strikta regler rörande denna grund för höjning som gör det till ett komplicerat alternativ för en hyresvärd.

Det vanligaste sättet för en hyresvärd att få till stånd en hyresökning är att göra en justering med hänvisning till hyran enligt den lokala hyresspegeln i det aktuella marknadssegmentet. Det finns särskilda begränsningsregler för sådana uppjusteringar. Hyran kan som mest höjas med 20 procent under en treårsperiod, dock inte över nivån i ifrågavarande marknadssegment enligt den lokala hyresspegeln. Hyran måste ligga still under varje 15-månadersperiod efter en höjning.<sup>15</sup>

En officiell hyresspegel (”Mietspiegel”) baseras på aktuell statistik avseende hyror i olika marknadssegment. Med marknadssegment avses läges- och standardfaktorer. En hyresspegel återspeglar hyresbilden på marknaden. Det finns lagstadgade bestämmelser rörande utformningen av hyresspeglar, men det är inte obligatoriskt att ta fram hyresspeglar. Däremot finns det incitament att göra det eftersom en hyresspegel kopplar till en framkomlig väg för

---

<sup>15</sup> Se ”Germany”. Wolfgang Wurmnest.  
[www.eui.eu/ .../law/.../tenancylawgermany.pdf](http://www.eui.eu/.../law/.../tenancylawgermany.pdf)

eventuella hyreshöjningar. En hyresspegel tas fram av kommun och/eller intresseföreträdare för hyresgäster och hyresvärdar.<sup>16</sup> Begreppet hyresspegel används också som allmän benämning på hyresinformation.<sup>17</sup>

Uppgifter i hyresspeglar utgör också tak för hyreshöjningar med renoveringskostnader som grund. Ett tak i sig ges av att högst elva procent av en investeringskostnad får fördelas på en årshyra. Det handlar emellertid också här om hyreshöjningar under de tak som sätts av den lokala hyresspeglarna. En större renovering som t.ex. byte av fönster eller elsystem kan innebära att fastigheten flyttas upp till ett annat marknadssegment (en annan grupp) i hyresspeglarna. En helt genomgripande renovering kan innebära att fastigheten klassificeras som ny och då flyttas till det segmentet i hyresspeglarna.

En hyra i ett nytt kontrakt som är över nivån i hyresspeglarna kan inte höjas förrän hyran i marknadssegmentet så småningom har kommit att överstiga den avtalade kontraktshyran.

Den totala hyra som en hyresgäst betalar består dels av den grundläggande hyran (kallhyran), dels av ”den andra hyran” som representeras av kostnader för värme, el m.m. Denna ”andra hyra” kan antingen betalas av hyresgästen direkt till leverantören (en separat elräkning) eller till hyresvärderna (för värme och liknande kostnader). Debiteringsgrunderna för den andra hyran är reglerade.

Det kan poängteras att en hyresvärd kan förhandla olika kontrakt med olika hyresgäster i samma hus. En skyldighet till lika-behandling finns emellertid vad gäller ordningsregler, fördelning av särskilda kostnader etc.<sup>18</sup>

Sammanfattningsvis är hyressättningen fri då nya kontrakt tecknas, men möjligheterna till hyreshöjningar under kontraktstiden är begränsat genom reglering. Därtill är marknaden transparent genom den goda tillgången på information om lokala hyror.

---

<sup>16</sup> Exempel är hyresspeglarna för Hamburg, se Hamburger Mietenspiegel 2011; [www.hamburg.de/contentblob/3134246/data/die-mietenspiegel-tabelle-2011.pdf](http://www.hamburg.de/contentblob/3134246/data/die-mietenspiegel-tabelle-2011.pdf), och hyresspegel för Dresden 2010, se Dresdner Mietspiegeltabelle 2010; [www.dresden.de/media/pdf/socialamt/Dresdner\\_Mietspiegel\\_2010\\_Tabelle.pdf](http://www.dresden.de/media/pdf/socialamt/Dresdner_Mietspiegel_2010_Tabelle.pdf).

<sup>17</sup> Exempel på sådan information kan ses på [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) och på [www.miet-check.de](http://www.miet-check.de)

<sup>18</sup> Se ”Germany”. Wolfgang Wurmnest. (sid. 9) [www.eui.eu/.../law/.../tenancylawgermany.pdf](http://www.eui.eu/.../law/.../tenancylawgermany.pdf)

### 3.2.2 England – tidsbegränsad uthyrning med kontrakterad hyra

Den vanligaste formen av hyreskontakt är ett tidsbegränsat kontrakt (AST, dvs. Assured Shorthold Tenancy). Med ett AST-kontrakt är hyressättningen i princip fri. Det finns en period på sex månader från tillträdet då hyresgästen kan överklaga hyran till en prövningsinstans ("Rent Assessment Committee").<sup>19</sup>

En hyra kan gälla hela hyresperioden eller så kan hyresförändringar vara inskrivna i hyresavtalet.

Den förhållandevis fria hyressättningen i England kom till stånd den 1 januari 1989 genom 1988 års bostadslag ("Housing Act of 1988"). Ett första steg togs genom 1980 års bostadslag. En följd av 1988 års bostadslag var att hyrorna ökade i den privata hyressektorn. En annan följd blev så småningom att intresset för privata investeringar i uthyrningslägenheter ökade ("buy-to-let"). Då kreditinstituten vid millennieskiftet kom att erbjuda attraktiva krediter med uthyrningslägenheter som säkerhet ökade investeringarna kraftigt – fram till finanskrisen.

Kemp och Kofner skriver rörande den fria hyressättningen och förhållandevis osäkra hyresrätten att det speglar den engelska hyresrätten som en mer temporär bostad.<sup>20</sup> Med PRS avses den privata hyressektorn (Private Rental Sector) – och alltså inte "social housing"-sektorn:

These two conditions – free market rents and insecurity of tenure – are thus not inconsistent with a PRS that is focused largely on short-term tenants and highly mobile households. But they also explain why the PRS in England does not work so well for longer-term, low income tenants who are unable to buy their home and cannot get access to social rented housing. Hence, weak security and unregulated rents only make sense if the PRS is to remain a residual or transitional sector.

Schematiskt kan den engelska marknaden beskrivas som att det finns ett utbud, men att det är utformat för temporärt boende och inte så attraktivt för ett långsiktigt boende. Detta är ett av skälen till att utredaren istället har kommit att fästa uppmärksamheten på den tyska marknaden.

---

<sup>19</sup> Om AST, se t.ex. [www.housinglaw.org.uk/AST.htm](http://www.housinglaw.org.uk/AST.htm) eller [www.tenancyagreementservice.co.uk/assured-shorthold-tenancies.htm](http://www.tenancyagreementservice.co.uk/assured-shorthold-tenancies.htm)

<sup>20</sup> "Contrasting varieties of private renting: England and Germany". Peter A. Kemp and Stefan Kofner. Paper presented at ENHR seminar in St Marienthal, Germany, 5–9 February 2010. (sid. 20).

### 3.2.3 Kort om Frankrike

I Frankrike är det mest förekommande att hyran kan sättas fritt när nya kontrakt ingås, men att utrymmet för hyresökningar är beskrivet av statliga regleringar. Det finns också kvar hyresboenden (cirka 5 procent av totala antalet) där hyrorna är helt styrda av 1948 års hyreslag. Detta gäller den privata hyressektorn, där hyrorna generellt ligger avsevärt över hyrorna i den sociala sektorn ("social housing"). År 2009 var hyrorna i den privata sektorn i genomsnitt drygt 50 procent högre än i den sociala sektorn.<sup>21</sup>

## 3.3 Hyresgästers och hyresvärdars ställning – skillnader i reglering och kontraktsvillkor

### 3.3.1 Löptider och uppsägningsvillkor

#### *Tyskland*

De flesta hyreskontrakten i Tyskland löper tills vidare, dvs. det skrivs inte in någon sluttidpunkt när hyresperioden ska upphöra. Det finns emellertid också korttidskontrakt med en sluttidpunkt. Ett kontrakt som löper över ett år eller längre måste vara skriftligt.

Hyresvärden kan säga upp hyresgästen om denne inte betalt hyra under tre månader eller orsakar påtaglig störning eller skada. Hyresvärden kan dock verkställa en vräkning först efter ett domstolsutslag. I samband med att kontrakt tecknas kräver hyresvärden i normalfallet en deposition motsvarande en-tre månaders hyresbetalningar.

Hyresvärden kan också tvinga en hyresgäst att flytta om hyresvärden själv, eller någon nära familjemedlem, ska bo i bostaden. Det får emellertid inte förorsaka hyresgästen "oacceptabla förhållanden". Hyresvärden ska sedan kunna visa att bostaden utnyttjats inom familjen under åtminstone ett år – i annat fall riskerar hyresvärden påtagligt straff. Om en hyresgäst har tvingats flytta av detta skäl, men det sedermera visar sig ha varit ett svepskäl, blir hyresvärden åtalad.

Den uppsägningstid som gäller för den tyske hyresvärden varierar mellan tre och nio månader beroende på hur länge hyresgästen

---

<sup>21</sup> Dol, Kees and Haffner, Marietta: Housing Statistics in the European Union 2010. The Hague, Ministry of the Interior and Kingdom Relations. (2010).

har bott i lägenheten. Hyresvärden måste ange grunden för sin uppsägning.

Vid en försäljning av en lägenhet med en inneboende hyresgäst övertar den nye hyresvärden den tidigare hyresvärdens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgästen.<sup>22</sup>

Den tyske hyresgästen har å sin sida i allmänhet en uppsägningstid på tre månader. Hyresgästen behöver inte ange något skäl för sin uppsägning.

### *England*

I England är förhållandena i flera avseenden de motsatta jämfört med Tyskland. Det finns också i England två kontraktsformer, men i England dominerar kortare tidsbegränsade kontrakt (AST). Ett AST-kontrakt löper inledningsvis sex eller tolv månader, varefter hyresvärden kan säga upp hyresgästen med två månaders uppsägningstid och utan krav på att ange något skäl. Det finns också tidsobestämda hyreskontrakt i England ("assured tenancies"), vilka skiljer sig från AST-kontrakten främst just genom att de är tidsobestämda. Alla nya kontrakt är i praktiken AST-kontrakt.

Det finns även kvar äldre så kallade regelstyrda kontrakt ("regulated tenancies"). Sådana äldre kontrakt bär med sig ett starkare skydd för hyresgästen gentemot att bli uppsagd. Hyresgästen har med sådant kontrakt också större möjligheter att få hyrans skälighet prövad.

Översiktligt kan konstateras att den engelska modellen mer är ägnad ett hyresboende som är kortsiktigt och tillfälligt, medan den tyska modellen mer är inriktad på ett långsiktigt hyresboende.

### **3.3.2 Utrustning och standard**

I Tyskland utrustar hyresgästen lägenheten med såväl möbler som köksutrustning. Den hyresgäst som lämnar en hyreslägenhet tar följaktligen med sig spis, kylskåp m.m.

Ett undantag är korttidskontrakt (upp till ett år) då lägenheten vanligtvis hyrs möblerad och med köksutrustning.

Ett standardvillkor i hyreskontrakt är vidare att en lägenhet återlämnas i samma skick som den var då den tillträdde. Givet

---

<sup>22</sup> Peter Westerheide a.a. sid. 54.

normer rörande ommålning, badrumsrenovering m.m. innebär det att hyresgästen får bära kostnader för sådana åtgärder.

Den hyresgäst i England som lämnar en hyreslägenhet lämnar även kvar vitvarorna. Systemet är ur denna aspekt likt det svenska systemet.

### 3.3.3 Depositioner, försäkringar m.m.

I Tyskland är det vanligt att hyresvärden kräver en deposition som motsvarar någon/några månaders kallhyra. Depositionen kan användas av hyresvärden för att täcka kostnader för skada på en lägenhet. En deposition får inte överstiga tre månaders kallhyra. Deposition placeras på ett räntebärande bankkonto. Om inte hyresvärden gör anspråk på medlen vid hyresperiodens slut, återgår medlen med ränta till hyresgästen.<sup>23</sup>

I England är storleken på en deposition förhandlingsbar, men det vanligaste är en deposition på en månadshyra. En deposition som överstiger två månadshyror ger hyresgästen ytterligare rättigheter som att hyra ut en del av bostaden.<sup>24</sup>

Det finns särskilda deponeringsskydd som ska tillförsäkra att medlen återgår till hyresgästen om inte hyresvärden haft legitima skäl att utnyttja dem. Vidare finns särskilda kommunala garanti-system som kan påkallas i fall då en hyresgäst inte har råd att lämna deposition.

## 3.4 Utbudet av hyresbostäder – några illustrationer

Hur ter sig då de olika hyresmarknaderna ur den boendesökandes perspektiv? Hur lätt eller svårt är det att ordna en hyresbostad ”på rätt plats till rätt pris”? I detta avsnitt ges några illustrationer.

---

<sup>23</sup> Se ”A Manual for Germany”. Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration.  
[http://homepage.mac.com/dr.keck/HfD/html/book/en/005\\_007\\_002\\_print.html](http://homepage.mac.com/dr.keck/HfD/html/book/en/005_007_002_print.html)

<sup>24</sup> Se [www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/PrivateRenting/Tenancies/](http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/PrivateRenting/Tenancies/)

### 3.4.1 Utbudet av bostäder att hyra i Tyskland – ett exempel

Det finns jämfört med svenska förhållanden ett rikligt utbud av bostäder att hyra i tyska städer. Flera olika förmedlingsföretag tillhandahåller ett utbud av bostäder att hyra. Ett stort sådant företag är PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH. Den 18 oktober 2012 fanns på deras hemsida uppgifter om att de bl.a. hade följande antal hyresbostäder att förmedla: 703 hyresbostäder i München, 1 218 i Frankfurt am Main, 4 182 i Berlin, 392 i Bonn och 228 i Bremen.<sup>25</sup>

För att illustrera utbudet kan Bremen tas som exempel. Hyresnivån i Bremen ligger strax under genomsnittet för Tyskland. Av de 228 lägenheterna som utgjorde utbudet den 18 oktober var 23 enrumslägenheter och 60 tvårumslägenheter. För varje lägenhet finns angivet var den ligger, olika standardfaktorer och hyra. Hyra finns angiven som kallhyra och i flertalet fall finns också uppgift om storleken på ”den andra hyran”, dvs. kostnaden för värme, el, avfall m.m. Kallhyran och ”den andra hyran” bildar totalkostnaden eller varmhyran.

I Tabell 3.4 återges det utbud av 1- och 2-rumslägenheter i Bremen som PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH hade att förmedla den dagen. Utbudet är fördelat på olika hyresnivåer. Hyresnivåerna avser varmhyra. I några fall saknades uppgift om ”den andra hyran”. Schablonmässigt adderades 100 € då till kallhyran. I beräkningarna användes kursen 1 € = 8,5 SEK.

**Tabell 3.4** Utbud av 1- och 2-rumslägenheter som PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH hade att förmedla i Bremen den 18 oktober 2012. Hyresnivå i SEK per månad (inkl. kringkostnader som värme och el).

Hyresnivå SEK (varmhyra)	1-rums mindre än 35 kvm	1-rums större än 35 kvm	2-rums mindre än 55 kvm	2-rums större än 55 kvm
– 2 999	-	6	4	-
3 000 – 3 999	4	6	11	14
4 000 – 4 999	2	1	3	16
5 000 – 5 999	-	-	2	3
6 000 –	1	3	-	7
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>40</b>

<sup>25</sup> Källa: <http://www.wohnungsboerse.net>



Tabell 3.4 illustrerar utbud på en marknad för hyresbostäder. Det ska poängteras att det utbud som illustreras enbart är det som erbjuds via företaget PWIB. Ett annat exempel på utbud i Bremen ges av Immowelt som samma dag hade 231 en- och tvårumslägenheter att förmedla.<sup>26</sup>

### 3.4.2 En jämförelse mellan åtta europeiska städer

En jämförelse mellan åtta europeiska städer presenterades av Fastighetsägarna i början av år 2010.<sup>27</sup> Jämförelsen utgår från en typlägenhet på 40 kvadratmeter och avser hyresnivå och normal kötid. Resultaten presenteras i Tabell 3.5. Som framgår av tabellen karakteriseras Stockholm av en extremt lång kötid och en låg hyresnivå. Jämförelsen kan metodologiskt sägas halta eftersom det saknas motsvarande kösystem i andra städer än Stockholm. Samtidigt illustrerar den tydligt bristen på utbud i Stockholm.

**Tabell 3.5 En jämförelse mellan hyreslägenheters tillgänglighet i åtta europeiska städer – hyra och kötid. Hyresnivå i Oslo normerad till 100.**

Stad	Kötid	Hyra (Oslo = index 100)
Stockholm	307 veckor (innerstad 11 år)	55
Oslo	0 veckor	100
Köpenhamn	0 veckor	150–185
Helsingfors	0 veckor	130
Bryssel	0 veckor	70–120
Amsterdam	1–5 veckor	55–70
Madrid	1–5 veckor	65–100
Berlin	0 veckor	40–80

<sup>26</sup> Källa: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

<sup>27</sup> [www.fastighetsagarna.se/stockholm/aktuellt/stadsjamforelsen](http://www.fastighetsagarna.se/stockholm/aktuellt/stadsjamforelsen)

### 3.4.3 Köer hos Stockholm stads bostadsförmedling

Stockholms stads bostadsförmedling AB anger att kötiden ökade år 2011 jämfört med 2010.<sup>28</sup> Under rubriken ”Kötidsstatistik” anges i april 2012:

Kötiden som krävs för att få en lägenhet har förskjutits de senaste åren. Under 2010 hade en majoritet av de som fick en lägenhet stått 3 till 6 år i bostadskön, men under 2011 hade en majoritet av de som fick en lägenhet en kötid på mellan 4 och 7 år. Kötiden för en lägenhet har alltså förskjutits ett år. Detta gäller vanliga hyresrätter i bostadskön via köförmedling och bostadssnabben.

### 3.4.4 Uppfattningar hos europeiska konsumenter

I en rapport av EU-kommissionen redovisas en studie av europeiska konsumenters uppfattningar om det är enkelt att finna en god bostad på olika orter till rimligt pris.<sup>29</sup> Bland de undersökta städerna hamnar Berlin i en särställning med över hälften av konsumenterna som svarar ja.

I Tabell 3.6 redovisas resultat för ett antal städer (egen gruppering):

**Tabell 3.6 Konsumenters uppfattningar rörande om det är enkelt att finna en god bostad till rimligt pris på olika orter**

Andel av tillfrågade konsumenter som svarar ja	Orter
Över 50 %	Berlin
20 – 49 %	Bryssel, Sofia, Aten, Madrid, Budapest, Wien
10 – 19 %	Prag, Köpenhamn, Tallinn, Riga, Vilnius, Amsterdam, Warszawa
Mindre än 10 %	Dublin, Paris, Rom, Luxemburg, Bukarest, Bratislava, Helsingfors, Stockholm

<sup>28</sup> [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se)

<sup>29</sup> European Commission, Eurostat: Consumers in Europe (2009 edition). Utdrag ur Tabell 4.23 sid. 217.

### 3.4.5 Boendeutgifter i några större städer – en jämförelse

I en studie från det tyska institutet IW Köln<sup>30</sup> visas att boendet i de tyska städerna tar en förhållandevis mindre del av inkomsten jämfört med boende i andra större städer. I Tabell 3.7 visas hur stor del av ett enpersonshushålls genomsnittliga inkomst som tas upp av hyran för en enrumsbostad i ett antal städer.

**Tabell 3.7** Boendekostnadens andel av inkomsten i ett antal städer. Hyra för en enrumslägenhet i förhållande till den genomsnittliga inkomsten för ett enpersonshushåll (procent).

Stad	Andel av inkomst i procent
Rom	49
Warszawa	44
New York	43
Madrid	43
London	40
Paris	35
Köpenhamn	29
Oslo	26
München	25
Frankfurt	21
Köln	21
Berlin	21
Hamburg	18

Utredaren uppfattar det som att kostnadsnivåerna i tabellen ger uttryck för dels en genomsnittlig kostnadsnivå, dels existensen av ett utbud på motsvarande prisnivå. En jämförelse med Stockholm är på det sättet inte möjlig, eftersom motsvarande utbud saknas.

### 3.4.6 Utbudet – småskalighet och storskalighet

Utbud av hyresboende tillhandahålls översiktligt av privata hyresvärdar med ett fåtal lägenheter, större företag/organisationer och för det tredje ”social housing”-organisationer. Vid sidan av ”social

<sup>30</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Trends 3/2012: ”Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt?” (sid. 9) [www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)

housing”-organisationer representeras hyressektorn således av privatpersoner med mindre bestånd och större företag med större bestånd av hyresbostäder. I större europeiska länder som England, Frankrike och Tyskland är småskaligheten dominerande och kännetecknande.

Småskalighet torde innebära en ökad medvetenhet om varandra mellan hyresvärd och hyresgäst än vad som gäller vid storskalighet.

Den svenska hyressektorn domineras däremot av större företag.

### 3.5 Om fördelningspolitik och ”social housing”

”Social housing” är i sin mest renodlade form särskilda bostäder som tillhandahålls särskilt behövande som uppfyller vissa kriterier: de med inkomst under viss nivå, hemlösa, vissa arbetskraftskategorier m.m.

Kriterierna för vad som klassificeras som ”social housing” är emellertid flera och offentligt ägande är ett. Den europeiska samarbetsorganisationen Cecodhas redovisade i en skrift år 2011 omfattningen på ”social housing” i europeiska länder. Ett utdrag ur den redovisningen återges i nedanstående tabell. Några uppgifter är avrundade:<sup>31</sup>

Tabell 3.8 ”Social housing” inom EU (utdrag ur tabell)

Land	”Social housing” i procent av alla bostäder	”Social housing” i procent av antalet hyresbostäder
Danmark	19	51
Estland	1	25
Grekland	0	0
Nederländerna	32	75
Spanien	2	15
Storbritannien	18	54
Sverige	18	48
Tyskland	5	8
Österrike	23	56

Av tabellen framgår bl.a. att ”social housing” inte är särskilt omfattande i Tyskland, trots den omfattning som hyressektorn har

<sup>31</sup> Cecodhas Housing Europé: 2012 Housing Europé Review. The nuts and bolts of European social housing systems. Bryssel. October 2011. Tabell 4 sid. 24.

i sig. Vidare kan noteras att ”social housing” motsvarar ungefär hälften av antalet hyresbostäder i Storbritannien – och att samma förhållande gäller för Danmark och Sverige.

På ett annat ställe i rapporten (sid. 26, not i tabell 5) noteras att ”social housing” inte finns i Sverige:

There is officially no 'social housing' in Sweden, despite the existence of a municipal publicly owned sector, cooperative housing in the form of tenant ownership, and a system of negotiated rent setting for the whole rental sector

Som nämnts är den renodlade formen av ”social housing” att subventionerat boende tillhandahålls för låginkomstgrupper. Ett subventionerat boende som då normalt kan klassificeras som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse och därmed utgöra tillåtet statsstöd enligt EU:s regelverk. ”Social housing” skiljs då av från den ordinarie privata hyressektorn och de marknadsförutsättningar som gäller för den.

### 3.6 Olika marknadsförutsättningar – olika utfall

Genomgången av olika länder visar på skillnader i marknadsförutsättningar. Det som tonat fram som särskilt intressant är marknadsförutsättningarna på den tyska marknaden och de skillnader som denna uppvisar i jämförelse med den brittiska – och i förlängningen givetvis också den svenska.

Hur ter sig då de tyska marknadsförutsättningarna jämfört med andra länders. Voigtländer pekar i en artikel just på att formen av reglering är central för marknadsutfallet. Han skriver:<sup>32</sup>

One key factor to understanding the persisting importance of the rental market in Germany is undoubtedly the less rigid regulation of the market compared to other countries. Preliminary theoretical thought given to the issue proceeded from the premise that households have a free choice between a self-occupied home and renting. But if the market for rented housing is disrupted or if the supply is rationed, many households are unable to choose freely. To obtain the dwelling they wish, they have to purchase a property.

---

<sup>32</sup> Michael Voigtländer: ”Why is the German Homeownership Rate so Low?”. Housing Studies. Vol. 24, No. 3, 355–372, May 2009, (sid. 360).

Beskrivningen av boendesökande som via ett bristfälligt utbud av hyresrätter hänvisas till ägarmarknaden känns igen från Sverige, men också från andra länder som t.ex. England.

Voigtländer betonar vidare att hyresmarknader och ägarmarknader samexisterar utifrån samma förutsättningar i Tyskland.<sup>33</sup>

In contrast to many other European countries, the rental housing and homeownership markets in Germany co-exist on an equal footing. As shown, this is due primarily to the design of social housing, to the comparatively liberal rental market and to fewer subsidies to the creation of homeownership.

En avvägd reglering ska å ena sidan skydda hyresgästers boendetrygghet och å andra sidan underbygga utbudet av hyresbostäder. Hyresgästers trygghet handlar mycket om rätten att bo kvar och om hyresutvecklingen. Utbudet av hyresbostäder handlar mycket om prisförhållandena mellan olika marknader.

I vilken utsträckning signalerar hyresprissystemet förekomsten av efterfrågeöverskott och efterfrågeunderskott på olika marknader – eller egentligen mikromarknader? Vilka signaler får befintliga och presumtiva hyresvärdar om lönsamhet att investera i fler hyresbostäder på en marknad med efterfrågeöverskott (bostadsbrist) respektive att justera ner hyrorna på marknader med efterfrågeunderskott (bostadsöverskott)?

I nästa kapitel behandlas närmare vilket utrymme för hyresspridning i bestånd och utbud som bruksvärdesystemet syftar till och medger.

---

<sup>33</sup> Voigtländer a.a. sid. 370.

## 4 Bruksvärdesystemet och utrymmet för hyresspridning i bestånd och utbud

Bruksvärdesystemet tillsammans med det kollektiva förhandlings-systemet utgör två centrala utgångspunkter i hyressättningen. Det finns emellertid enligt utredaren en spänning mellan dessa båda utgångspunkter, eftersom bruksvärdesystemet syftar till en hyresspridning utifrån konsumenternas värderingar medan det kollektiva förhandlingsystemet tenderar att pressa samman hyror.

Den alldeles övervägande delen av hyrorna för innehavarna till bostäder med hyresrätt förhandlas fram med en hyresgästorganisation som företrädare för hyresgästerna. Detta är i enlighet med de villkor som anges i hyresförhandlingslagen. En part i sådana hyresförhandlingar är således en hyresgästorganisation.<sup>1</sup> Den andra parten är hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare.<sup>2</sup> Hyresförhandling ska föras enligt en förhandlingsordning, som antingen är avtalad mellan parterna eller beslutad av hyresnämnd.

De hyror som inte förhandlas kollektivt på detta sätt kan enligt hyreslagen bestämmas genom överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst.

En hyras skälighet kan komma att prövas av hyresnämnd oavsett om den är kollektivt eller enskilt förhandlad.

---

<sup>1</sup> Hyresgästföreningen beskriver på sin hemsida ([www.hyresgastforeningen.se/Om\\_Oss/vad\\_gor\\_vi/Sidor/vi-forhandlar-din-hyra.aspx](http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/vad_gor_vi/Sidor/vi-forhandlar-din-hyra.aspx)) sitt förhandlingsarbete enligt följande (utdrag): "När många hyresgäster går ihop och förhandlar hyran kollektivt med värden är det ofta lättare att nå bra resultat. Hyresgästföreningens uppgift är att sköta förhandlingarna åt alla hyresgäster som vill ha kollektiva förhandlingar. Och vi förhandlar hyran för de flesta landets hyresgäster ... Vi förhandlar med både kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar. När vi förhandlar bevakar vi att din hyra inte blir högre än hyran i andra likvärdiga lägenheter. Underhåll och service är viktiga delar som alltid tas med i förhandlingarna ...".

<sup>2</sup> Med hyresvärd avses i hyresförhandlingslagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut tre eller fler bostadslägenheter.

Hyresnämnden ska fastställa hyran till ett skäligt belopp enligt 55 § hyreslagen när hyresvärd och hyresgäst inte är överens om hyran. Utgångspunkten i prövningen av en hyra är att hyran inte kan anses vara skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning av hyrans skälighet ska enligt hyreslagen främst beaktas hyran för likvärdiga lägenheter på orten som fastställts genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Underlaget för en hyresnämnds skälighetsprövning ska alltså främst utgöras av hyror som fastställts i förhandlingsöverenskommelser. Det finns en särskild undantagsmöjlighet från skälighetsprövning för nyproduktionshyror. För att undantaget ska gälla krävs att vissa villkor är uppfyllda (se vidare avsnitt 5.3 nedan).<sup>3</sup>

Hyresnämnden bestämmer utifrån standard- och lägesfaktorer ett bruksvärde, vilket innebär att någon hänsyn till kostnadssidan inte ska tas.<sup>4</sup> Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten får istället som prövningsgrund tas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och liknande förhållanden.

Den betydelse en lägenhets geografiska läge ska ha för bedömningen av ett bruksvärde är inte i sig tydligt uttalad i förarbetena till hyreslagen även om läget nämns som en faktor av betydelse. Däremot finns den allmänna syftesförklaringen att bruksvärdet ska efterlikna ett marknadssystem – och alltså efterfrågan och konsumenternas värderingar.

De ska tillfogas att det inte går att på förhand få till stånd en rättslig prövning av om vilken hyra en ny hyresgäst ska betala.

Vilket utrymme för hyresspridning ger då hyressättningsystemet?

I det följande ges först i avsnitt 4.1 en kortfattad översikt över hur bruksvärdesystemet ändrats genom åren. Därefter belyses i avsnitt 4.2 vilken betydelse lägesfaktor och geografisk gränsdragning kan ha för bedömningen av en hyras skälighet. I avsnitt 4.3 uppmärksammas frågan om avvikelsetolerans. Möjligheten till särreglering av nyproduktionshyror behandlas sedan i avsnitt 4.4. I avsnitt 4.5 aktualiseras sedan kopplingen mellan bristfällig standard och hyresnedsättning.

<sup>3</sup> Det kan noteras att nyproduktionshyror som överenskommit enligt 55 c § hyreslagen (se nedan) inte får utgöra del i underlaget för skälighetsprövning av andra hyror.

<sup>4</sup> Sedan den 1 januari 2011 är prövningsgrunden hyressättningen för likvärdiga lägenheter i både allmännyttiga och privata företag. Dessförinnan var jämförelsegrunden enbart hyran i hus ägda och förvaltade av kommunala bostadsföretag ("allmännyttans hyresnormerande roll").



## 4.1 Bruksvärde- och förhandlingssystem – en tillbakablick

Krigstidens hyreskontroll<sup>5</sup> skulle tas bort, men marknadskrafterna skulle inte få härja ohejdat. Så torde sextiotalets utgångspunkter för omläggning till ett bruksvärdessystem för hyrorna kort kunna sammanfattas.

Några hållpunkter under åren från sextiotalets mitt:

- 1968/69 Bruksvärdesystemet införs. Avtalsfrihet för första-gångshyra utom i bristorter. I bristorter ska hyrans skälighet kunna prövas genom jämförelse med likvärdiga lägenheter. Hyreshöjningar i befintliga kontrakt ska alltid kunna prövas.
- 1971 Lagstiftning om förhandling som normal väg för alla hyresändringar.
- 1973/75 Skälighetsprövning utvidgas till hela landet. Begreppet ”bristorter” tas bort och ersätts med ”slag av lägenheter”. Allmännyttan får normgivande roll. ”Väsentligt” ersätts med ”påtagligt”.
- 1978 Hyresförhandlingslagen införs. Det frivilliga förhandlingssystemet upphör. Hyresregleringslagen som infördes under kriget år 1942 upphör helt att gälla.
- 1994 Det blev tillåtet med flera konkurrerande förhandlande hyresgästorganisationer i samma hus.
- 1997 Möjligheten till flera konkurrerande hyresgästorganisationer i samma hus tas bort. Förhandlingsordning ska omfatta samtliga lägenheter i ett hus, även icke-uthyrda. Det innebar ett förbud mot inflyttningshyror.
- 2006 Presumtionshyror införs.

---

<sup>5</sup> 1942 års hyresregleringslag (1942:429).

- 2011 Kommunala bostadsföretag ska drivas efter affärsmässiga principer. Hyresprövning ska göras i förhållande till alla kollektivt förhandlade hyror, vilket innebär att allmännyttans hyresnormerande roll upphör.

Hyresregleringen avskaffades och bruksvärdesystemet etablerades.

Den ursprungliga tanken med bruksvärdesystemet tycks ha varit en grundläggande avtalsfrihet, men att hyresutvecklingen tills vidare behövde begränsas på bristorter.

Bruksvärdesystemet kom sedan att utvecklas på ett sätt som förmodligen få torde föreställt sig på sextioalet. Istället för att bristorter som företeelse och särbehandlingen av bristorter skulle försvinna efter en tid, kom särbehandlingen att bli generell. Alla hyror kan prövas och hyresnämnd kan besluta om annan hyra än avtalad.<sup>6</sup>

Därtill infördes så småningom hyresförhandlingslagen som etablerade ett kollektivt förhandlingssystem – och kollektivförhandlade hyror. I princip gäller avtalsfrihet, men nästan alla hyror förhandlas kollektivt enligt hyresförhandlingslagen och alla hyror kan prövas av hyresnämnd (utom s.k. presumtionshyror; se vidare avsnitt 4.4).

År 2011 avvecklades allmännyttans hyresnormerande roll. Samtidigt lagstodgades att kommunala bostadsföretag ska drivas affärsmässigt.

I backspegeln har förloppet rörande hyresmarknadens förutsättningar under 1900-talets andra hälft snarare bäddat för marknadens avveckling än dess utveckling.

---

<sup>6</sup> I debattboken "Hyra på marknaden", Hyresgästernas riksförbund 1996 skrev Anna Christensen i artikeln "Hemrätten och marknaden" (sid. 53): "Till en början framställdes bruksvärdeprincipen som en återgång till en fri marknad, där priserna skulle bestämmas genom tillgång och efterfrågan. Men man gjorde den viktiga reservationen att det bara kunde gälla på en "balanserad hyresmarknad". Det kunde inte tillåtas att en "knapphetsbetingad efterfrågan" drev upp priserna. Därmed har man i realiteten lämnat marknadens principer. Det ligger i själva grundidén om den fria marknaden att knappheten *ska* driva upp priserna och på detta sätt locka flera att producera den efterfrågade varan. Det enda marknadsaktiga i den nya typ av reglering av hyran som infördes var att det relativa priset på olika bostäder skulle bestämmas av bruksvärdet, dvs. av hur konsumenterna värdesatta olika bostäder, inte av fastighetsägarnas produktions- och underhållskostnader. Men även detta gällde bara "i princip". I verkligheten blev det andra faktorer som bestämde vilka hyror som sattes olika lägenheter."

## 4.2 Vilken betydelse har lägesfaktorn för hyressättning och skälighetsbedömning?

I prop. 2009/10:185<sup>7</sup> menar regeringen att den betydelse som det geografiska läget och andra bruksvärdefaktorer bör ha vid fastställande av skälig hyra inte bör anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter.

I sammanhanget lyfter regeringen fram att det ibland ifrågasatts om de hyresskillnader som finns mellan olika lägenheter alltid är rimliga från bruksvärdesynpunkt och skriver vidare (sid. 67):

Framför allt har diskussionen gällt om inte hyresgästernas värderingar av lägenheternas geografiska läge borde ha större genomslagskraft vid hyressättningen.

Samtidigt hänvisas till att den bakomliggande utredningen (SOU 2008:38) konstaterar att lägesfaktorn inte överallt tillmätts tillräcklig betydelse i de kollektiva förhandlingarna och att det därför finns orter där hyresstrukturen inte återspeglar hyresgästernas värderingar. Enligt utredningen bör påtagliga och varaktiga efterfrågeöverskott – manifesterade genom t.ex. långa bostadsköer – leda till högre hyror.

I den utredningen hänvisas också till behandlingen av lägesfaktorn i rättspraxis. I Svea hovrätts beslut den 5 oktober 2005 i mål ÖH 2487-05 fastställde hovrätten ett avgörande från Hyresnämnden i Stockholm, där hyresnämnden hade uttalat följande beträffande lägesfaktorns betydelse:<sup>8</sup>

Vad särskilt gäller provningslägenhetens läge, bedömer hyresnämnden att många hyresgäster värderar ett boende i centrala delar av Stockholms innerstad mycket högt. Detta kan bl.a. bero på det kommersiella och kulturella utbud som finns där, men även på den särskilda atmosfär och miljö som ofta präglar en storstad. Detta måste enligt nämndens mening ges genomslag vid en bruksvärdeprövning. Man kan dock inte bortse från att många hyresgäster inte värderar ett boende i de centrala delarna på samma sätt. Det kan t.ex. gälla barnfamiljer och äldre som har särskilda krav på närmiljön, inte minst vad gäller trafik och buller. Eftersom en bruksvärdeprövning också måste ta hänsyn till sådana förhållanden och också förhållanden som har med närmiljön beträffande den enskilda lägenheten att göra, bör en viss försiktighet iaktas när provningslägenhetens läge värderas.

<sup>7</sup> "Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler" (sid. 66).

<sup>8</sup> SOU 2008:38: "EU, allmännyttan och hyrorna". Sid. 142.

Det finns i det här sammanhanget anledning till en tillbakablick. Under många år synes bruksvärdebedömningen i stort sett utgått från att byggnadsår var en tillfredsställande indikator på standard, kvalitet m.m. – och att lägesfaktorn då fått en undanskymd roll. En orsak till detta torde ha varit att det i Stockholm och flera andra orter funnits en till stor del nedsliten innerstadsbebyggelse. Därtill kännetecknades åtminstone Stockholms stadskärna av befolkningsminskning under flera decennier efter kriget. Under 1980-talet började befolkningen i Stockholms innerstad åter öka – dock utan att detta genom lägesfaktorn kom att återspeglas i hyresförhandlingar och hyressättning.<sup>9</sup>

En löpande anpassning till förändrade värderingar skulle troligen inte inneburit några dramatiska hyresskillnader mellan enskilda år, men skulle på sikt ändå ha lett fram till en annan hyresstruktur. En sådan löpande anpassning kunde också ha fört med sig att intresset hade varit betydligt mindre bland ägare till bostadshyresfastigheter i Stockholms innerstad att sälja sina hus till hyresgästerna för ombildning till bostadsrätt.

Det kan i sammanhanget noteras att det i samband med introduktionen av bruksvärdesystemet angavs att lägesfaktorn ska tillmätas betydelse. I prop. 1967:100 (Riktlinjer för bostadspolitiken m.m.) finns följande formulering:<sup>10</sup>

Prövningen av hyrans skälighet skall gå till så att den aktuella hyran jämförs med hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet kan anses likvärdiga ur konsumentsynpunkt. Man skall därvid beakta sådana omständigheter som lägenhetens storlek, läge, utrustning, underhåll, yttre miljö och övriga omständigheter som kan påverka bruksvärdet.

Någon förändring i lagen har i denna del inte gjorts sedan bestämmelsen först infördes. Allmännyttutredningen (SOU 2008:38) föreslog dock en förändring med innebörd att en lägenhets storlek, standard, planlösning och geografiska läge var särskilt betydelsefulla. Vad gällde lägenhetens geografiska läge anförde utredningen följande (sid. 543):

Skillnaden mellan hyrorna för två i övrigt liknande lägenheter som ligger i två olika geografiska lägen på en ort ska motsvara skillnaden mellan hur hyresgästerna värderar att bo i dessa geografiska lägen. Hyresgästernas värdering av ett geografiskt läge avspeglar sig i deras efterfrågan på lägenheter i detta läge.

<sup>9</sup> Se t.ex. Bengt Turner: "Effekterna av en marknadsanpassad hyra" sid. 99–125 i "Hyra på marknaden. Debattbok om hyror". Hyresgästernas Riksförbund. Stockholm. 1996.

<sup>10</sup> Ref. i prop. 1967:100 ang. riktlinjer för bostadspolitiken, m.m., ss. 186–187.

Det finns olika indikationer på hur hög efterfrågan på lägenheter i ett visst läge är i förhållande till utbudet. En sådan indikation kan vara kötider hos bostadsförmedlingen eller, om en sådan inte finns, ett kommunalt bostadsföretag. En annan kan vara skillnader mellan priserna på bostadsrätter i olika lägen, även om denna indikation måste användas med viss försiktighet.

Boverket skriver i sin konkurrensrapport år 2011 under rubriken ”Varför fungerar inte hyresmarknaden på ett tillfredsställande sätt?” om differentierad hyressättning och marknadsbalans.<sup>11</sup> Med utgångspunkt från sin bostadsmarknadsenkät skiljer Boverket på kommuner med marknader i balans respektive i obalans och anför (sid. 18):

Utmärkande för de bostadsmarknader som mer eller mindre är i balans är att man sedan en tid ”reformerat” sitt hyressättningssystem, i meningen att man börjat tillämpa hyressättningssystemet på ett mer flexibelt och i viss mening mera marknadsmässigt sätt. Man talar i sammanhanget om differentierad eller systematisk hyressättning. Ett centralt inslag i detta är att lägesfaktorn tillåts väga tyngre i samband med att normerande hyror framförhandlas. Fördelen med den nya hyressättningsmodellen är uppenbarligen att man får en bättre följsamhet i hyressättningen i förhållande till rådande efterfrågeförhållanden.

#### 4.2.1 Hyran på orten – grunden för en jämförelse

Begreppet ”ort” har i stort sett haft samma innebörd och tolkning under hela den tid som bruksvärdebegreppet funnits i hyreslagstiftningen. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på en ort får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. I själva lagtexten har aldrig definierats vad som menas med ort. I princip skulle begreppet ”ort” kunna avse ett område som inte alls knyter an till en kommun. En ort skulle kunna vara avsevärt mindre, men också större. I praxis har emellertid ”ort” kommit att vara liktydigt med kommun, vilket kunde ses som naturligt genom kopplingen mellan de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll och den kommunala likställighetsprincipen. Sedan den 1 januari 2011 har de kommunala bostadsföretagen inte kvar sin normgivande roll.

Kopplingen mellan ort och kommun har också en historisk bakgrund genom att bostadsmarknaden betraktades som kommunal under 1960- och 1970-talen då bruksvärdesystemet utformades.

<sup>11</sup> Boverket: ”Konkurrens på bostadsmarknaden”. rapport 2011:15.

Det offentliga ansvar för bostadsförsörjningen har genom lagstiftning också knutits till kommunerna.

I sammanhanget ska också nämnas att Svea hovrätt år 2004 kopplade samman ort och kommun i det s.k. Wåhlinmålet rörande hyresläget i Stockholm som jämförelsenorm för en lägenhet i Solna.<sup>12</sup>

Utredaren konstaterar vidare att Svea hovrätt år 2012 hänvisar till tidigare uttalanden att hyresnämnden är oförhindrad att hämta ledning för hyressättningen också från hyresmarknaden på annan ort än den där lägenheterna för vilka skälig hyra ska bestämmas finns.<sup>13</sup> Svea hovrätt menar vidare att den snäva tillämpning av ortsbegreppet som föredragande statsrådet gett uttryck för inte manifesterats i lagstiftningen. Mot den bakgrunden menar hovrätten att det i det aktuella målet rörande bostäder i Sundbyberg inte föreligger hinder mot att som jämförelseobjekt återropa fastigheter i Stockholm och Solna och att dessa kan få betydelse för bedömningen av skälig hyra för prövningslägenheterna.

#### 4.2.2 Återspeglar hyrorna hyresgästernas värderingar av läge?

Den långa perioden fram till år 2011 med en hyresnormerande roll för de kommunala bostadsföretagen kan sägas ha inneburit en ganska likartad hyresnivå över landet med en utgångspunkt i de kommunala bostadsföretagens kostnader (se avsnitt 5.1). Det innebär att de kommunala bostadsföretagens kostnadssida har haft en styrande effekt på ”bruksvärdeshyran”.

Samtidigt ska bruksvärdeshyran egentligen återspegla hyresgästers värderingar av standard och läge, dvs. att hyresnämnden ska bestämma bruksvärdet för en lägenhet utan att ta hänsyn till produktionskostnader, driftskostnader och förvaltningskostnader.

En likartad hyresnivå utifrån kostnadssidan innebär då att läget tillmätts liten betydelse.

En hyressättning som bygger på en systematisk viktning av standard och läge tillämpas på flera orter i landet. Modellen har kommit att kallas Malmö-modellen, eftersom förfaringssättet började tillämpas där. Schematiskt handlar det om en poängsättning av faktorer som lägenhetsyta, antal rum, lägenhetsstandard, fastighetsstandard, läge på orten, i området och i huset. Via sådana bedömningsfaktorer

<sup>12</sup> Svea hovrätt i mål nr ÖH 1992-03, dom den 22 april 2004.

<sup>13</sup> Svea hovrätt i mål nr ÖH 1751-12, dom den 13 september 2012.

framkommer en poängsättning som kan omräknas till hyra i kronor. Utgångspunkten är att hyresgästernas värderingar av olika faktorer ska bygga upp hyran i enlighet med bruksvärdeprincipen. I den utsträckning hyressättningen blir mer varierad efter konsumenternas värderingar kan hävdas att hyressättningen också blir mer marknadskonform.

I några områden har på så sätt utvecklingen mot en mer differentierad hyressättning kommit längre än i andra. Å andra sidan finns områden där spridningen i hyran är betydligt mindre. Även med sådana skillnader i beaktande är det med utgångspunkt från tyska jämförelser (se kapitel 5) rättvisande att hävda att bruksvärdehyrorna håller sig inom ett förhållandevis smalt spann.

Ett vidare spann skulle inte bara innebära att hyrorna i Stockholms innerstad skulle vara högre än idag – utan också att hyrorna i avfolkningsbygder skulle vara lägre än idag.

### 4.3 Skälighetsbedömning – vilken avvikelse tolereras?

I hyreslagens 55 § anges att en hyra inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vad innebär den formuleringen med avseende på vilken avvikelse som tolereras – eller med andra ord vad ligger i begreppet ”påtagligt”?

I litteraturen anges vanligen riktvärdet fem procents hyresskillnad för likvärdiga lägenheter, dvs. att ”påtagligt” har kommit att tolkas som en avvikelse om fem procent eller mer.<sup>14</sup>

Detta förhållande har rått sedan år 1975 då begreppet ”påtagligt” infördes i hyreslagen genom att ersätta termen ”väsentligt”. Före år 1975 var formuleringen i hyreslagens dåvarande 48 §:

Fordrad hyra är att anse som oskälig om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

I den proposition som låg bakom lagändringen var bedömningen:<sup>15</sup>

Den fordrade hyran skall nämligen godtas om den inte *väsentligt* överstiger hyran för jämförliga lägenheter. Erfarenheter visar att lagtextens nuvarande utformning har gett utrymme för betydande hyreshöjningar

<sup>14</sup> Se t.ex. Ds 1993:30. Justitiedepartementet. ”Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.” (sid. 95).

<sup>15</sup> Prop. 1974:150 Riktlinjer för bostadspolitik m.m. sid. 473.

och praxis torde på sina håll vara att även i normala fall godta hyror som överstiger en konstaterad bruksvärdenivå med ända upp till 10 %. Det är givet att det kan behövas ett utrymme för hyreshöjningar utöver den nivå som kunnat konstateras vid jämförelseprövningen. Detta bör dock inte vara större än vad som är motiverat framför allt av önskemålet att skapa de nödvändiga förutsättningarna för rörlighet på hyresmarknaden. Den tolkning av väsentlighetskriteriet som börjat utvecklas kan komma att visa sig olycklig från flera synpunkter. Dels ger den upphov till alltför kraftiga hyreshöjningar i de enskilda fallen, dels kan den leda till att det utvecklas nya, alltför höga hyresnivåer som i sin tur kan åberopas till stöd för ytterligare hyreshöjningar.

På grund av vad som har anförts nu föreslås att bruksvärderegeln jämkas även på det sättet att den få innehålla att fordrad hyra skall anses oskäligen, om den är *påtagligt* högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

En slutsats är att också dagens riktlinje för vilken avvikelse som ska tolereras medför en begränsad hyresspridning och alltså sammanpressade hyror.

Det bör i sammanhanget dock noteras att det stora flertalet prövningar i hyresnämnderna inte utgörs av jämförelseprövningar utan av s.k. allmän skälighetsprövningar. En allmän skälighetsprövning innebär att det saknas förutsättningar för direkta jämförelseprövningar så att jämförelsematerialet mer får karaktär av allmänt bakgrundsmaterial. Vid en allmän skälighetsprövning görs en bedömning utifrån prövningsunderlaget som har en grad av skönsmässighet i sig. I de fallen aktualiseras inte påtaglighetskriteriet – åtminstone inte direkt.

#### 4.4 Nyproduktionen kan ge en spännvidd i hyressättningen

Ett undantag från ovan nämnda möjlighet till prövning görs i hyreslagens 55 c §. I denna paragraf anges villkor för att viss hyressättning (nyproduktionshyror/presumtionshyror) ska definieras som skälig under en tioårsperiod – och då inte vara möjlig att pröva. Villkor som ska vara uppfyllda är att:

1. En på orten etablerad hyresgästorganisation är part i förhandlingsöverenskommelsen.
2. Överenskommelsen gäller samtliga lägenheter i ett hus och har träffats innan något hyresavtal har ingåtts.
3. Det anges i överenskommelsen att hyran är fastställd enligt 55 c §.



4. Det inte har gått mer än tio år sedan den förste hyresgästen tillträdde.<sup>16</sup>

Det finns samtidigt en undantagsmöjlighet från undantaget genom att synnerliga skäl kan anföras för att en överenskommen hyra ändå inte ska anses som skälig.

Om ovan nämnda villkor inte är uppfyllda – t.ex. att en hyresgästorganisation inte är part i överenskommelsen – gäller inte undantaget. Då är skäligheten i nyproduktionshyror möjlig att pröva enligt bruksvärdereglerna på samma sätt som andra hyror.

I den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på en ort får en nyproduktionshyra enligt 55 c § ändras under tioårsperioden.

Syftet med särregleringen för nyproduktionshyror har varit att stimulera produktionen av nya hyresbostäder.<sup>17</sup> Särregleringen ger utrymme för en spännvidd i hyressättningen. Enligt uppgifter till utredningen är det ganska få avtal som tecknas med hänvisning till 55 c paragrafen. I den mån det görs är det i huvudsak kommunala bostadsbolag som tecknar sådana avtal. Hyror i nyproduktionen under år 2011 ligger i genomsnitt drygt 66 procent över den genomsnittliga hyran i beståndet (se avsnitt 5.1).

Det ska i sammanhanget noteras att nyproduktionen av hyreslägenheter endast representerar en bråkdel av det totala beståndet av hyreslägenheter. Exempelvis motsvarade nyproduktionen under år 2011 omkring en halv procent av beståndet.<sup>18</sup>

SCB publicerar med viss regelbundenhet statistik över hyror för nybyggda hyresrätter. Den senaste statistiken publicerades i oktober 2012 och avsåg hyror i nybyggda lägenheter för år 2011.<sup>19</sup> Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för nybyggda bostadslägenheter med hyresrätt var 1 512 kr år 2011.<sup>20</sup> Denna hyra kan jämföras med den genomsnittliga hyran för alla bostadslägenheter med hyresrätt år 2011 som var 937 kr.

<sup>16</sup> 15 år enligt prop. 2012/13:1

<sup>17</sup> För jämförelse kan nämnas att i prop. 1968:91 (bihang A) inför införandet av bruksvärdesystemet angavs att det endast var på bristorter som systemet med prövning m.m. skulle tillämpas. Nyproduktionshyror skulle dock vara utanför hyreskontrollen också på bristorter.

<sup>18</sup> År 2010 var det totala beståndet av hyreslägenheter i flerbostadshus ca 1,5 miljoner. Samma år var nyproduktionen av lägenheter med hyresrätt drygt 6 000, vilket motsvarar 0,4 procent – eller i runda tal en halv procent. (Källa: SCB)

<sup>19</sup> Sveriges officiella statistik. Statistiska Meddelanden BO 36 SM 1201, "Hyror i bostadslägenheter 2011".

<sup>20</sup> Sveriges officiella statistik. Statistiska Meddelanden BO 30 S; 1201, "Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter år 2011".

Beträffande hyran i nybyggda hyreslägenheter konstaterar SCB:<sup>21</sup>

För hyresrätterna gäller att bruksvärdeprövningen av hyrorna verkar dämpande på hyresskillnaderna. Följden blir ofta att hyresnivån i nyproduktionen blir lägre än vad som motiveras av produktionskostnaderna. Regionalt påverkas hyresnivån i nyproduktionen av hyresstrukturen i varje kommun.

Det kan ifrågasättas vilken effekt möjligheten till särreglering av nyproduktionshyror (presumtionshyror) de facto har haft på produktionen av nya hyresbostäder. Ibland yttras i den allmänna debatten att hyressättningen i nyproduktionen är fri. Det ska noteras att en presumtionshyra som frikopplar från möjligheten till skälighetsbedömning förutsätter en förhandlingsöverenskommelse med en hyresgästorganisation. De nyproduktionshyror som inte utgör presumtionshyror kan prövas av hyresnämnderna.

Utredaren har fått uppfattningen att möjligheten till särreglering av hyror endast utnyttjats inom en mindre del av nyproduktionen – och då främst av allmännyttan. Utredaren har också fått uppfattningen att flera nyproduktionshyror – som inte utgör presumtionshyror – blir prövningsärenden hos nämnderna.

#### **4.5 Vilken betydelse har bristfällig standard för hyresnedsättning och skälighetsbedömning?**

I samband med introduktionen av bruksvärdesystemet diskuterades frågan om underhållsstandard i prop. 1967:100 (sid. 187–8). Där angavs:

Det torde kunna antas att den friare prisbildningen på hyresmarknaden allmänt sett utgör ett kraftigt incitament till förbättring av fastighetsunderhållet och standardförbättringar. Särskilt torde detta gälla i de fall där fastighetsförvaltningen präglas av ansvarsmedvetande och intresse för vad som på sikt är god fastighetsekonomi. I samma riktning kommer de föreslagna normerna för hyresprövningen att verka. Av de faktorer som skall beaktas vid bedömningen av lägenhetens bruksvärde skall nämligen underhållsstandard och lägenhetens modernitetsgrad tillmätas särskild betydelse. Eftersatt underhåll kommer alltså att leda till en för fastighetsägaren relativt sett ogynnsam bedömning vid jämförelseprövningen.

---

<sup>21</sup> BO 30 SM 1201 sid.5

Underhållsstandarden är en faktor som kan sägas ha kommit bort med tiden, vilket bl.a. visas av att många fastighetsägare av lönsamhetsskäl synes föredra att avvakta med underhåll för att vid lämplig tidpunkt istället genomföra genomgripande reoveringar/ombyggnad som kan motivera hyreshöjningar.

Det är tydligt från de tyska jämförelserna i kapitel 4 att inte enbart läget har stor inverkan på hyresrelationerna på en fungerande marknad utan även standardfaktorer. Det innebär att eftersatt underhåll och låg standard, utifrån konsumenternas värderingar, bör motsvaras av en förhållandevis låg hyra.

Utredaren menar att eftersatt underhåll och låg standard tydligt borde ha avspeglats i hyresrelationer och följaktligen i hyresnämnders prövningar och beslut. Verkligheten synes emellertid tvärt emot den dåtida föreställningen ha kommit att innebära att också hyror i bostäder med eftersatt underhåll och låg standard kommit att svepas med i allmänna hyreshöjningar – istället för att bli kraftigt reducerade. Den utvecklingen har närmast fört med sig att mindre seriösa fastighetsägare istället uppmuntras att avstå från underhåll och mer seriösa att skjuta upp underhållsåtgärder i avvaktan på mer genomgripande reoveringar.

Ett prövningsärende visar att justeringar av hyresnivån kan bli ytterst små – om än med en noggrannhet på tiondels procent.<sup>22</sup>

Det kan emellertid också vara så att de ekonomiska förutsättningarna för investeringar genom reoveringar av fastigheter och områden försvagas av osäkerheter om eventuella framtida skälighetsprövningar och hyresnivåer.

Bristen på spännvidd i hyressättningen innebär å ena sidan en frånvaro av låga hyror för bostäder med låg standard och å andra sidan försvagade incitament för underhåll och reoveringar av sådana bostäder och bostadsområden.

I avsnitt 3.2.1 lyfts fram att helt genomgripande reoveringar i det tyska systemet innebär att en fastighet kan komma att klassifi-

---

<sup>22</sup> Ett exempel på ärende i sammanhanget är Svea hovrätt mål nr ÖH 9679-09 (dom 22 december 2010) rörande fastigheter i Malmö. Vid en besiktning efter föreläggande från Miljönämnden i Malmö konstaterades att omedelbara åtgärder var nödvändiga för att komma tillrätta med fukt- och mögelproblem. Miljönämnden konstaterade omfattande problem med otillräcklig ventilation, bristfälliga fönster, bristfällig avfallshantering, skadedjur och trångboddhet. I hovrättens bedömning anges: "... Hovrätten instämmer i hyresnämndens slutsats att skillnaderna mellan prövningslägenheterna och jämförelseobjekten när det gäller underhållsstandard och underhållsambition är så omfattande att en direktjämförelse inte ska ske utan hyran bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning. ... Hyresnämnden har uppskattat att hyrorna med hänsyn till bristerna bör sättas ned med 5,5 procent. Hovrätten finner inte skäl att göra någon annan bedömning ...".

ceras som ny och då flyttas till det segmentet i hyresspeglarna. En variant på det förfarings sättet är att genomgripande renoveringar, t.ex. av miljonprogramsområden, skulle komma att omfattas av presumtionshyror – åtminstone till den del det handlar om nya kontrakt.

## 5 Spännvidd i hyror – om marknadsresultat och marknadseffektivitet

Hyresbostäder, liksom ägda bostäder, kan sägas vara produkter med homogena och heterogena egenskaper. Egenskaper som konsumenter värderar mer eller mindre, vilket på fungerande marknader kommer till uttryck i klara prisskillnader inom såväl bestånd som utbud. En bostads läge är en tydlig sådan heterogen egenskap – två bostäder kan inte ha exakt samma läge. Lägenheter har olika lägen i en flerfamiljsfastighet och fastigheter har olika geografiska lägen. Standardfaktorer skiljer sig givetvis också åt mellan olika bostäder, men två lägenheter kan i princip ha samma standard.

I tyska städer finns ett utbud av hyresbostäder i olika prisklasser. Hyresnivåerna skiljer sig mellan och inom städer. Hyresnivåerna i såväl bestånd som utbud är väsentligt högre i städer och stadsdelar där bostadsefterfrågan är hög jämfört med nationella och delstatliga genomsnitt. Parallellt är följaktligen hyresnivåerna i bestånd och utbud väsentligt lägre där bostadsefterfrågan är lägre.

Extremvärden på hyror i utbudet som utredaren noterat är å ena sidan 30 € per kvm och månad för en lägenhet i en eftertraktad del av München och å den andra 1 € per kvm och månad för en lägenhet i en stad i östra Tyskland.

Den svenska marknaden är helt annorlunda. Översiktligt karakteriseras den enligt utredaren dels av att utbud saknas i främst låg- och mellanprisklasser, dels av förhållandevis begränsade hyresvariationer i beståndet. Även utbudet i övre prisklasser är mycket begränsat.

## 5.1 Några illustrationer av hyresspridningen i Sverige

SCB publicerar årligen statistik rörande hyrorna i bostadslägenheter. Statistiken uppvisar en bild av ganska lika genomsnittshyror för en trerumslägenhet i olika delar av landet. Den genomsnittliga månadshyran i landet för en lägenhet på tre rum och kök år 2012 var 5 960 kr. Den genomsnittliga hyran i mindre kommuner var något lägre, medan den var högre i Stockholm enligt följande tabell. Notera att detta gäller bestånd och inte utbud.

**Tabell 5.1** Genomsnittlig månadshyra för en trerumslägenhet år 2012 efter region<sup>1</sup>

Region	Månadshyra
Riket	5 960 kr
Stor-Stockholm	6 565 kr
Stor-Göteborg	6 089 kr
Övriga större kommuner	5 996 kr
Övriga mindre kommuner	5 499 kr

\*) Gränsen mellan större och mindre kommuner går vid 75 000 invånare.

I SCB-skriften lämnas inte uppgifter om spridningen i hyror inom enskilda regioner. SCB redovisar vidare att hyresnivån i nyproduktionen under år 2011 i genomsnitt över landet är 66 procent över den genomsnittliga nivån i beståndet.<sup>2</sup>

I Hyresgästföreningens medlemstidning Hem & Hyra redovisades i augusti 2012 hyror för närmare 300 nyproducerade lägenheter på olika ställen i landet. Jämförelsenormen var en 75 kvm lägenhet. Den högsta hyran i denna grupp uppgick till 13 750 kr per månad.

Hyresgästföreningen region Stockholm presenterade i november 2012 en rapport avseende hyresstrukturen i Stockholm. Rapporten baseras på Hyresgästföreningens omfattande hyresdatabas. Det är en informativ rapport avseende hyrorna i beståndet i relation till den frånvaro av information som dessförinnan rått.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Sveriges officiella statistik. Statistiska Meddelanden BO 36 SM 1201, "Hyror i bostadslägenheter 2011, sid. 1. SCB och aktörerna på bostadsmarknaden använder sig oftast av en lägenhet om tre rum och kök som jämförelseobjekt.

<sup>2</sup> Sveriges officiella statistik. Statistiska meddelanden BO 36 SM 1201 "Hyror i bostadslägenheter 2011", sid. 6.

<sup>3</sup> Hyresgästföreningen region Stockholm: "Vad är rätt hyra i Stockholm?". November 2012.

I Dagens Nyheter återges i november 2012<sup>4</sup> beräkningar av Hyresgästföreningen rörande hur hyror vid uthyrning av bostäder med bostadsrätt skulle höjas om de blev kostnadsbaserade i stället för relaterade till hyran för motsvarande bostäder med hyresrätt. Det ska i sammanhanget noteras att bostäder med bostadsrätt har lägeskomponenten i sig via priset för bostadsrätten. Det är betydande höjningar som Hyresrättsföreningen räknat fram. Den största ökningen representeras av en hyra i centrala Stockholm som enligt beräkningarna skulle höjas från 6 699 kr till 15 000 kr. Med utgångspunkt från att beräkningen de facto återspeglar kostnaden för bostadsrättshavaren representerar skillnaden ett betydande värde. En sådan skillnad kan förväntas reducera intresset för bostadsrättshavaren att hyra ut. Skillnaden är också ett uttryck för den subvention som skulle komma hyresgästen till godo om bostadsrättshavaren ändå skulle välja att hyra ut. De övriga sifferangivelserna i artikeln ger också uttryck för den relativt platta hyresstrukturen över landet.

## 5.2 Spännvidd i hyror – jämförelser med Tyskland

I avsnitt 3.2.1 redogörs för att information om hyror i tyska städer är allmänt tillgänglig genom officiella s.k. hyresspeglar ("Mietpiegel"). Därtill finns ytterligare kanaler med information om hyror där också beteckningen "Mietpiegel" används. Sådana inofficiella hyresspeglar innehåller ofta detaljerad och aktuell information om hyror i olika lägen.

I detta avsnitt presenteras några uppgifter om hyresstrukturer i Tyskland och utifrån det görs några jämförelser med svenska förhållanden.

---

<sup>4</sup> DN (nätupplagan) 14 november 2012.

### 5.2.1 Hamburg jämfört med Stockholm

#### *Hypotetisk hyresvariation i Stockholm – ett räkneexempel*

För att illustrera vad en tysk hyresstruktur skulle representera i Sverige har ett hypotetiskt exempel konstruerats. Räkneexemplet visar en hyresbild för Stockholm som utgår från hur hyresbilden är i Hamburg.<sup>5</sup>

Exemplet har konstruerats genom att utgå från den genomsnittliga hyran i Stockholm för en trerumslägenhet enligt SCB (se Tabell 5.1 i avsnitt 5.1 ovan). Den genomsnittliga hyran för en sådan lägenhet i Stockholm var 6 565 kr år 2012 (kursiverat i Tabell 5.2). Den genomsnittshyran antas i räkneexemplet motsvara hyran för en 66 kvm lägenhet i normalläge i Stockholm byggd på 1980-talet. Genom att sedan föra över informationen om spännvidden i hyrorna i Hamburg på Stockholm illustreras hur hyrespridningen skulle kunna vara i Stockholm.

Det bakomliggande tyska statistiska materialet är bredare än vad som motsvaras av exemplet. Exemplet har således konstruerats med utgångspunkt från delar av den information som lämnas genom en hyresspegel för Hamburg. Exemplet anger tre olika byggnadskategorier som samtliga har god standard med värme, bad etc. Lägeskategorierna 1–3 representeras av variationer under beteckningen ”normalläge” och lägeskategorierna 4–6 av variationer under beteckningen ”bra läge”.

**Tabell 5.2** En hypotetisk hyresbild för Stockholm med utgångspunkt från förhållanden i Hamburg (månadshyra i kr)

	Byggt på 1960-talet	Byggt på 1980-talet	Byggt runt år 2000
Lägeskategori 1	4 200	5 317	6 105
Lägeskategori 2	4 989	6 565	7 418
Lägeskategori 3	5 580	7 680	8 510
Lägeskategori 4	4 989	7 089	6 761
Lägeskategori 5	5 908	7 878	8 251
Lägeskategori 6	7 287	8 600	9 650

Hyrorna i tabellen avser lika stora lägenheter med samma grundstandard vad avser värme, bad etc. Hyrorna varierar således mellan 4 200 kr och 9 650 kr mellan segmenten.

<sup>5</sup> Hamburger Mietenspiegel 2011. Hamburg. Tabell sid. 12–13.



### *Genomsnittshyror i olika stadsdelar*

Tillgängliga uppgifter om den genomsnittliga hyresnivån i olika stadsdelar i Hamburg år 2012 uppvisar betydande skillnader.<sup>6</sup> Högst ligger stadsdelen Harvestehude med 16,80 € per kvm och månad och lägst återfinns Neugraben-Fischbek med 6,89 € per kvm och månad. Ungefär mittemellan dessa nivåer finns bl.a. Barmbek-Süd med 11,87 € per kvm och månad.

För att illustrera spännvidden kan man anta att den genomsnittliga hyresnivån i Barmbek-Süd motsvarar den genomsnittliga hyresnivån i Stockholm om 6 565 kr/månad för en trerumslägenhet (år 2012) och att det finns motsvarande högsta och lägsta nivåer i Stockholm. Det skulle då finnas en stadsdel där den genomsnittliga hyresnivån ligger på 9 255 kr per månad och en annan där den genomsnittliga nivån är 3 806 kr. Det ska då noteras att båda de här siffervärdena är genomsnittsvärden, vilket innebär att det skulle finnas såväl högre som lägre enskilda hyror i respektive stadsdel.

I rapporten från Hyresrättsföreningen region Stockholm<sup>7</sup> anges att den genomsnittliga skillnaden mellan en lägenhet med hyresrätt i Stockholms innerstad och en i ytterförort är 30 procent. I jämförelse med hyresvariationer i tyska städer är det enligt utredaren en ytterst måttlig skillnad.

Det ska återigen betonas att siffrorna för Stockholm speglar hyresnivåer i beståndet, medan tyska siffror också speglar ett utbud (se avsnitt 3.4.1).

### **5.2.2 Hyresvariationer i Tyskland och Sverige – några illustrationer**

En illustration av lägets betydelse för hyresnivån kan också hämtas från München. I Tabell 5.3 redovisas den genomsnittliga kvadratmeterhyran i några av Münchens stadsdelar. Uppgifterna för München avser år 2012. München är den stad i Tyskland som har högst hyresnivå. Närmast följer Frankfurt am Main och Hamburg.

<sup>6</sup> <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hamburg/3195>

<sup>7</sup> Hyresgästföreningen region Stockholm: "Vad är rätt hyra i Stockholm?". November 2012. Sid. 3.

**Tabell 5.3** Genomsnittshyror i några stadsdelar i München<sup>8</sup>

Stadsdel	€/kvm och månad
Lehel	18,13
Schwabing-West	16,37
Ludwigvorstadt-Isarvorstadt	16,21
...	
HasenbergI	11,46
Allach	11,14
Langwied	10,00

I hyresinformationen avseende München redovisas också en jämförelse med genomsnittliga hyresnivåer i Bayern respektive i hela Tyskland. Hyresnivån i München visar sig vara betydligt högre än såväl genomsnittshyran i hela Tyskland som den i delstaten Bayern. Dessa uppgifter återges i Tabell 5.4.

**Tabell 5.4** Genomsnittshyra för en 60 kvm lägenhet i München, Bayern respektive Tyskland

Område	Hyra (€)
München	765,6
Bayern	480,6
Tyskland	348,6

En jämförelse med de av SCB redovisade genomsnittshyrorna i några svenska regioner jämfört med riket i sin helhet enligt Tabell 4.1 i avsnitt 4.1 visar en betydligt mindre spännvidd för de svenska genomsnittshyrorna. Detta visas i Tabell 5.5 där de nationella genomsnittshyrorna har normerats till 100.

<sup>8</sup> [www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Muenchen/2091](http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Muenchen/2091)

Tabell 5.5 Spännvidd i genomsnittshyror i Tyskland jämfört med i Sverige

Områden i Tyskland	Index	Områden i Sverige	Index
Lehel/München <sup>9</sup>	312		
München	220	Stor-Stockholm	110
Bayern	138	Stor-Göteborg	102
		Övriga större kommuner	101
		Mindre kommuner	93
<b>Tyskland i sin helhet</b>	<b>100</b>	<b>Sverige i sin helhet</b>	<b>100</b>

Ett ytterligare exempel på spännvidden i tyska hyror över olika geografiska lägen kan tas i skillnaderna mellan olika universitetsorter. Också där visar sig München ligga högst med 13,00 € per kvm och månad. Lägst bland universitetsstäderna återfinns Nordhausen med 4,40 €. Lågt ligger också Leipzig med 5,00 € i genomsnitt per kvm och månad.<sup>10</sup>

### 5.3 Spännvidd i hyror – om effektivitet och fördelning

En spännvidd i hyror är en återspeglning av konsumenternas värderingar av bostadslägen m.m. och utgör signaler till anpassningar på såväl utbuds- som efterfrågesidan.

På en marknad som fungerar förhållandevis väl finns, per definition, ett utbud som svarar mot efterfrågan. På en sådan marknad pressas därtill priser och i sin tur kostnader ner. Att konsumenternas efterfrågan tillgodoses och att den gör det på ett resursavvägt och resurssnålt sätt är ett uttryck för effektivitet. Samtidigt finns en fråga om fördelning.

Det finns behov av att tillförsäkra att också inkomstsvaga grupper har bostäder. Sådana fördelningsmål kan tillgodoses på olika sätt. Tillhandahållande av ”social housing”-bostäder är ett sådant medel som används i flera länder för att åstadkomma just detta. Något förenklat kan då sägas att det fördelningsmålet kan tillgodoses genom

<sup>9</sup> Siffran för Lehel/München avser inte en 60 kvm lägenhet utan är ett genomsnitt för alla lägenheter.

<sup>10</sup> [www.mietspiegelportal.de/mietpreis-ranking-universitaetsstandorte-muenchen-ist-teuerstes-pflaster/](http://www.mietspiegelportal.de/mietpreis-ranking-universitaetsstandorte-muenchen-ist-teuerstes-pflaster/)

”social housing” utan att i någon större utsträckning behöva belasta effektiviteten på hyresmarknaden i övrigt.

”Social housing” kan emellertid, beroende på hur det organiseras, innebära segregerade områden – vilket är en utveckling i sig att söka motverka. Ett alternativt medel till ”social housing” är att genom bidrag eller avdrag direkt subventionera de grupper man vill stödja. Också detta medel innebär att ett fördelningsmål ska kunna tillgodoses utan att märkbart kosta i termer av effektivitetsförluster på bostadsmarknaderna i övrigt. Ett bostadsbidrag ska t.ex. inte ge påtagliga negativa effekter på arbetsmarknaden.

Centralt i sammanhanget är att fördelningsåtgärder också beaktar frågan om effektivitet. Vilken fördelningseffekt ger en viss åtgärd och vad är kostnaden i termer av förluster i effektivitet?

Om de förhållandevis sammanpressade svenska hyrorna, via bruksvärde- och förhandlingssystemen, skulle vara att se som motiverade av fördelningsmål följer frågorna vad det kostar i effektivitetstermer och vad effekten är i fördelningstermer? I en debattartikel i tidskriften Bofast skriver tre ekonomer att bruksvärdesystemet kan ifrågasättas som fördelningspolitiskt medel. Artikeln och slutsatserna har mött kritik och blivit omdebatterad. Utredaren vill fästa uppmärksamheten på frågeställningen genom att citera några rader ur artikeln:<sup>11</sup>

Bruksvärdesystemet ger en generell subvention till alla som bor i områden som annars skulle haft höga hyror. Detta kan uppenbarligen vissa grupper dra nytta av, men uppenbarligen inte barnfamiljer, unga hushåll och hushåll med invandrabakgrund.

Om man vill subventionera bostadskonsumtion hos barnfamiljer, invandrare och dem som är rörliga på bostadsmarknaden är bruksvärdesystemet ett mycket trubbigt, och möjligen ett direkt kontraproduktivt redskap.

I sammanhanget kan vidare noteras att fastighetsägare generellt sett kan ställa högre krav på presumtiva hyresgäster på en bristmarknad som den svenska än annars. Det kan t.ex. gälla relationen hyra/inkomst.

---

<sup>11</sup> C Enström-Öst, B Söderberg och M Wilhelmsson: ”Bruksvärdesystemet gynnar äldre, infödda högutbildade svenskar”. Bofast nr 5, 2012, sid. 36–37.

## 6 Överväganden och förslag

Utredaren föreslår fem åtgärder i ett första steg:

1. Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik.
2. Använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun – och betona lägets betydelse.
3. Öka toleransen för hyresskillnader i hyresnämndernas prövningar.
4. Utvidga och förtydliga presumtionshyror och möjliggör indexreglering av dessa hyror.
5. Hyresreduktion vid upprustnings- och åtgärdsföreläggande till följd av eftersatt underhåll.

### 6.1 Hyresmarknaden fungerar inte!

Den svenska hyresmarknaden karakteriseras av att det saknas utbud av hyresbostäder i områden som är förhållandevis expansiva. Det gäller särskilt utbud i låg- och mellanprisklasser. Det är en dramatisk skillnad som visar sig i jämförelser med utbudet på den tyska marknaden. Skillnader som illustreras av exemplen på utbud i Bremen och i Stockholm. Tabellerna 1.1 och 3.4 sammanfattas i Tabell 6.1.

**Tabell 6.1** Utbud av 1- och 2-rumslägenheter som PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH hade att förmedla i Bremen den 18 oktober 2012 resp. Stockholms stads bostadsförmedling AB hade att förmedla i Stockholm den 30 oktober 2012. Hyresnivå i SEK per månad (inkl. kringkostnader som värme och el).

Hyresnivå SEK (varmhyra)	1- och 2-rums i Bremen	1- och 2-rums i Stockholm
– 2 999	10	0
3 000 – 3 999	35	0
4 000 – 4 999	22	0
5 000 – 5 999	5	0
6 000 –	11	0
<b>Totalt</b>	<b>83</b>	<b>0</b>

Den 18 oktober 2012 hade samma företag som refereras i tabellen ovan att förmedla 703 hyresbostäder i München, 1 218 i Frankfurt am Main, 4 182 i Berlin och 392 i Bonn. Andra företag tillhandahåller också utbud. T.ex. hade Immowelt 231 lägenheter att förmedla i Bremen den 10 oktober samma år.

Tabellen visar ett obefintligt utbud. Konsekvenserna av ett obefintligt eller generellt mycket lågt utbud i Sverige är flera. Det bildas köer och svarthandel med kontrakt. Ungdomar som söker bostad på studieorter har svårt eller omöjligt att finna någonstans att bo – svårigheter som snarare tenderar att öka än minska med tiden. Rörlig arbetskraft som är beroende av att bostäder finns att tillgå har också stora svårigheter att finna någonstans att bo. En följd av detta är att rörligheten på arbetsmarknaden och den ekonomiska tillväxten är hämmad.

Många som söker en egen bostad flyttar runt bland bekanta, bor kvar hemma eller ser sig tvingade att köpa en bostadsrätt – trots att de ser ett boende som temporärt och skulle ha föredragit den form av begränsat bostadsansvar och flexibelt boende som ett hyresboende i princip representerar. Det bristande utbudet på hyresmarknaden leder därigenom också till ett efterfrågetryck och pris-eskalering på i första hand bostadsrätter. Liksom till en icke önskad skuldsättning och riskexponering för de enskilda individer som mot sin önskan står med ett ägt boende.

Spiegelbilden av detta är att med en fungerande hyresmarknad skulle arbetsmarknaden ha fungerat bättre, den ekonomiska till-

växten ha gynnats och studerande ha kunnat ägna sig mer åt studier i stället för att använda tiden till att leta efter bostad.

En fungerande marknad innebär ett rikt och varierat utbud som innebär valmöjligheter för konsumenterna och därigenom svarar mot den efterfrågan som finns.

På andra håll på den svenska hyresmarknaden finns utbudsöverskott som inte speglas i väsentligt lägre hyresnivåer. En konsekvens av det är enligt utredaren att företagslokaliseringar blir mindre attraktiva än de annars skulle varit. Utredaren menar att väsentligt lägre hyresnivåer i avfolkningsbygder skulle kunna bidra till att hämma avfolkningen och göra företagslokaliseringar mer attraktiva.

Internationella organisationer som OECD, IMF och EU-kommissionen pekar ut reformer på den svenska bostads- och hyresmarknaden som prioriterade (se avsnitt 1.5.6).

Sammanfattningsvis fungerar inte hyresmarknaden.

## 6.2 Varför fungerar inte hyresmarknaden?

Varje bostad har ett unikt läge, men flera bostäder kan i princip ha samma standard. Läge och standard är egenskaper som konsumenter värderar mer eller mindre, vilket på fungerande marknader kommer till uttryck i klara prisskillnader inom såväl bestånd som utbud. Då det handlar om hyresbostäder innebär det hyresskillnader och då det handlar om ägda bostäder respektive bostadsrätter kommer det till uttryck i tillgångsvärden och köpeskillningar.

Jämförelserna i kapitlen två och tre har visat på ett antal skillnader, dels i förutsättningar för uthyrning jämfört med andra boendeformer, dels i jämförelse med andra länder.

De två viktigaste skillnaderna är enligt utredaren:

1. Prisbildningen och investeringsförutsättningarna på hyresmarknaden som följer av bruksvärde- och förhandlingssystemen.
2. Det begränsade tillträdet till utbudssidan för privatpersoner.

Utredningsarbetet har också kommit att visa vissa andra skillnader (se avsnitt 2.2). Bytesrätten är en av dessa övriga skillnader och den kommenteras vidare nedan. I övrigt är dessa skillnader enligt utredaren av helt underordnad betydelse i sammanhanget jämfört med punkterna 1 och 2.

Bytesrätten för hyresgäster skapar ett slutet system. När en hyresgäst har behov av en annan bostad har hyresgästen under vissa omständigheter rätt att genom direktbyte byta till sig en annan bostad. Sådana direktbyten innebär att bostaden inte utgör ett utbud på den öppna marknaden. Bytesrätten kan därför karakteriseras som utbudshämmande i sig.

Det finns också andra skillnader i jämförelser mellan upplåtelseformer och med andra länder.

Utredaren menar samtidigt att uppgiften att jämföra villkor mellan boende- och upplåtelseformer inte är så enkel och tydlig som det i förstone låter. Det handlar om konsument- och producentroller, aktiebolag och ekonomiska föreningar, företag och privatpersoner m.m. Skillnader som i sig representerar helt olika förutsättningar. Mot den bakgrunden framhåller utredaren att jämförelser mellan boende- och upplåtelseformer lätt kan bli partiella och missvisande. Boendet är inte en isolerad del av ekonomin.

Hyressättning och investeringsförutsättningar som följer av bruksvärde- och förhandlingssystemen framstår som nyckelfrågan för hyresmarknaden.

Bilden tonar fram av marknadsförutsättningar som inte är skapade för att avhjälpa en bristsituation och underbygga ekonomisk utveckling i en dynamisk värld. Köbildning har ersatt prisbildning som mekanism.

Vidare menar utredaren att det kanske inte är så märkligt att skälighetsprövningar och hyressättning kommit att fokusera på standardfaktorer eftersom standarden i princip kan vara lika, medan läget per definition alltid är olika. Genom att i princip definiera bort lägets betydelse försvinner också frågan om hur skillnaden i läge ska vägas mot standardskillnader för att få jämförelselägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Utredaren anser att bruksvärde- och förhandlingssystemen allmänt har fört med sig förhållandevis små skillnader i hyresrelationer som inte speglar efterfrågan och alltså inte konsumenternas värderingar.<sup>1</sup> Därtill har de bidragit till en osäkerhet och relativt svagare lönsamhetskalkyler som hämmat investeringsviljan hos företag i områden med efterfrågeöverskott. Hyror i ingångna avtal kan åsidosättas genom prövning i hyresnämnderna. Ökade mark-

<sup>1</sup> I Malmö och på några andra håll har man skapat modeller för att i hyressättningen beakta de standard- och lägesfaktorer som bostadskonsumenter värderar. Givet bruksvärdesystemet är detta givetvis högst vällovliga initiativ, men det är något annat än de värderationer som skulle komma till uttryck på en marknad. Sådana administrativa priser har heller inte den förändringskänslighet som är en av prissystemets centrala egenskaper.



värden har endast kunnat realiseras genom omvandlingar av hyresbostäder till bostäder med bostadsrätt. Detta har inneburit en begränsning av nybyggnationen av hyresbostäder och ett stort antal omvandlingar.

Utbudet är vidare tillbakahållet i områden med efterfrågeöverskott genom att personer som annars kanske skulle valt ett ägt boende stannar i hyresboendet för att tillgodogöra sig värdet av en låg (subventionerad) hyra.

Med blicken framåt och bättre investeringsförutsättningar blir också dagens frånvaro av ägarlägenheter en hämmande faktor för utbudet av hyresbostäder. Det har inte varit och är inte möjligt för privatpersoner att investera i enstaka lägenheter för uthyrning. Ungefär halva hyresbostadsbeståndet ägs av kommunala bostadsföretag och andra halvan i huvudsak av privata företag.

Utredaren menar vidare att ju större antal producenter och pris-sättare på en hyresbostadsmarknad, desto bättre torde förutsättningar vara för en efterfrågeanpassad och spridd hyresbild.

Sammantaget menar utredaren att främst följande faktorer varit och är utbudshämmande:

1. Efterfrågeöverskott och -underskott speglas inte i prisrelationer, dvs. hyresrelationer.
2. Osäkra hyresintäktsförutsättningar har kylt av investeringsbenägenheten i hyresrätter.
3. Andra investeringsalternativ som byggande av bostadsrätter framstår som mer fördelaktiga.
4. Ombildning till bostadsrätter har blivit förhållandevis intressant för både hyresvärdar och hyresgäster, vilket minskat beståndet av hyresbostäder.
5. Privatpersoner har inte möjlighet att äga och hyra ut enskilda bostadslägenheter.
6. Bytesrätten begränsar utbudet på öppna marknaden.

Punkterna 1–5 innebär enligt utredaren att privat investeringskapital i alltför begränsad utsträckning söker sig till investeringar i hyresbostäder i områden med efterfrågeöverskott.

I sammanhanget kan också uppmärksammas att den snedvridna hyresmarknaden kan ha fört med sig fler investerare som siktat in sig på kortsiktigt ägande och transaktionsvinster, än vad som skulle

varit fallet på en mer långsiktigt stabil marknad. Enligt några företag har kraven på hyresförhandlingar för kompenserande intäkter vid genomgripande renoveringar verkat dämpande på renoveringsbenägenhet och köp av bestånd för långsiktig förvaltning. En konsekvens av det kan ha blivit att köpare av bestånd av hyresbostäder i vissa fall snarare varit sådana som är inriktade på transaktionsvinster än på långsiktig förvaltning.

Å andra sidan förekommer också påståenden om att det varit vanligt med mer omfattande renoveringar – än vad bostadskonsumenterna efterfrågar – för att få grund för hyreshöjningar.<sup>2</sup>

I den mån det är en rättvisande beskrivning har hyressättnings-systemet bidragit till att konservera vissa bostadsområden som mindre attraktiva.

Sammanfattningsvis konstaterar utredaren att utbudet av hyresbostäder inte matchar efterfrågan. Utredaren menar att den centrala förklaringsfaktorn är att prismekanismen i betydande utsträckning är satt ur spel. Efterfrågeöverskott motsvaras inte av påtagligt högre hyresnivåer och utbudsöverskott kommer inte till uttryck genom påtagligt lägre hyresnivåer. Andra investeringsalternativ framstår i flera fall som mer fördelaktiga för potentiella aktörer. Därtill begränsas utbudet av att enskilda privatpersoner inte kan äga och långsiktigt hyra ut enstaka lägenheter.

### 6.3 Överväganden

Regleringen av hyresmarknaden handlar om en avvägning mellan producent- och konsumentintresse eller med andra ord mellan hyresvärdens och hyresgästens förutsättningar. Såväl hyresgäst som hyresvärd efterfrågar trygghet och kontroll.

En hyresgäst efterfrågar trygghet, vilket i mycket handlar om rätten att bo kvar i ett långsiktigt hyresboende, kvalitet på den köpta bostadstjänsten och att hyresutvecklingen är under kontroll. På en fungerande marknad blir hyresgästens ställning förhållandevis stark genom att det finns ett utbud och en möjlighet att kunna

---

<sup>2</sup> Ett exempel på ett sådant fall kan vara Pennygången i Göteborg, där fastighetsägaren aviserat hyreshöjningar på 60 procent efter renoveringar. Hyresnämnden prövar ärendet i december 2012. I en kommande rapport från London School of Economics (utkast hösten 2012) "The Private Rented Sector in the New Century" anges rörande Sverige (sid. 190): "On the other hand, rent regulation has had a positive effect on the quality of private rented housing. Because rents can be increased substantially when units are renovated, many private landlords have been investing in their properties."

flytta. Utbud och valmöjligheter är på så sätt också av värde för befintliga hyresgäster – och inte bara för presumtiva.

Hyresvärden å sin sida efterfrågar också trygghet, vilket även rör hyresutvecklingen som för denne handlar om intäktssidan. En presumtiv hyresvärd lockas inte av osäkerheten rörande om ingångna avtal kommer att gälla eller inte. En hyresvärd med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv på en fungerande konkurrensmarknad kan förväntas leverera en bostadstjänst av god kvalitet. En hyresvärd kan däremot av sig själv knappast förväntas tillgodose hyresgästkollektivets efterfrågan på att ha rätt att bo kvar i ett långsiktigt boende i det hypotetiska fallet med en helt oreglerad marknad.

Konsumentens intresse måste skyddas – och därför också producentens. Marknadsförutsättningar som motverkar ett utbud av hyresrätter är inte av godo för konsumenterna, åtminstone inte för de potentiella konsumenter som drabbas och tvingas till andra val. Goda villkor för uthyrning av bostäder innebär att värde skapas för konsumenterna.

Däremot får balansen inte tippa över till producenternas sida så att konsumenterna istället drabbas. En hyresvärd på en helt oreglerad marknad skulle ha en alltför stark ställning i förhållande till sina hyresgäster så att dessa inte skulle känna trygghet i sitt boende eller beträffande sina kommande hyreskostnader. Skrupelfria hyresvärdar skulle kunna missbruka sådana marknadsförutsättningar. En hyresvärd och en hyresgäst kan i grunden inte betraktas som jämbördiga parter. Samtidigt kan en reglering förse hyresgästen med en väl stark ställning i förhållande till hyresvärden.

En hyresgäst behöver ha rättigheter avseende kvarboende. Samtidigt bör hyresvärdar ha möjligheter till uppsägning t.ex. när hyran inte betalas eller grannarna störs kraftigt.

Hyresgästen behöver också skydd mot alltför kraftiga hyreshöjningar. Ett alternativ till dagens, i huvudsak kollektivförhandlade hyresförändringar, är ur den synvinkeln indexrelaterade hyresvillkor i de enskilda kontrakten. Ett annat alternativ är den tyska modellen där hyreshöjningar tillåts upp till genomsnittsnivån i marknadssegmentet.

Det är viktigt med ett välavvägt konsumentskydd. De två faktorer som lyfts fram här som centrala för konsumenten är rätten att bo kvar, eller med andra ord besittningsskyddet, och tryggheten i en kontrollerad hyresutveckling.<sup>3</sup> Vidare innebär förekomsten av

<sup>3</sup> Jämför motsvarande resonemang i "Tenancy rent control" av Richard Arnott. Swedish Economic Policy Review 10 (2003) sid. 89 – 121.

ett utbud, tillsammans med en kort uppsägningstid, trygghet och en starkare ställning för konsumenten.

Hyresnivån i nya kontrakt är givetvis något som en presumtiv hyresgäst vill hålla ner. Samtidigt är det här som den centrala avvägningen mot utbudssidan kan sägas ske. Hyresintäkter som är förhållandevis höga och som kan förutsättas vara stabila, och icke nedjusteringsbara i efterhand, lockar till satsningar i hyresbostäder. Hyresnivåer som speglar efterfrågeöverskott och alltså konsumenternas värderingar är viktiga för utbudssidan.

Genom 1969 års hyresreform infördes att avtalsfrihet skulle gälla för förstagångshyror, utom i bristorter där hyrans skälighet alltid skulle kunna prövas. Den grundläggande principen med avtalsfrihet kan förutsättas ha inneburit en förväntan om differentierade hyror.

En beskrivning av att bruksvärdesystemet ursprungligen avsetts ge utrymme för differentierade hyror, dvs. hyror som avspeglar utbud och efterfrågan, ges i en departementsstencil från 1993. Där anges:<sup>4</sup>

Hyrorna kan inom bruksvärdesystemets ram lättare komma att differentieras efter den efterfrågan och utbud som finns. Bruksvärderegeln kan få mer av den flexibilitet lagstiftaren en gång avsåg men som det kollektiva förhandlingsystemet medverkat till att ta bort. Mindre eftertraktade lägenheter kan relativt sett komma att kosta mindre vilket ger mer rättvisa åt hyressättningsystemet. Hyresnivåerna på en ort kan komma att bli mer anpassade efter den större eller mindre balans på hyresmarknaden som råder där.

I Ds 1993:30 diskuteras att det kollektiva förhandlingsystemet tar bort den flexibilitet som bruksvärdesystemet i sig har. I det sammanhanget poängteras just betydelsen av en utbuds- och efterfrågerelaterad prissättning (a.a. sid. 37–38):

Således kan detta efter hand leda till sjunkande hyror på orter och inom områden med bostadsöverskott ... På motsvarande sätt kommer hyrorna i områden med god efterfrågan att kunna höjas successivt ... Att hyrorna blir mer flexibla på detta sätt motverkar att bostadsföretag drar på sig kostnader genom att producera lägenheter på orter eller områden där efterfrågan är svag eller där det redan finns ett bostadsöverskott. På motsvarande sätt stimuleras de att producera lägenheter på orter eller inom områden där efterfrågan finns.

---

<sup>4</sup> Justitiedepartementet: "Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m." Ds 1993:30. sid. 28-29.

Hyressättningsystemet och förutsättningarna för allmännyttan förändrades den 1 januari 2011. Förändringarna utgjordes i huvudsak av att de kommunala bostadsbolagens roll blev affärsmässig och att deras framförhandlade hyror inte längre blev normerande vid skälighetsprövningar. Normerande blev istället alla kollektivt framförhandlade hyror. Förändringarna trädde i kraft den 1 januari 2011.

Regeringen betonade i prop. 2009/10:185 att frågan om vilken betydelse det geografiska läget och andra bruksvärdefaktorer bör ha vid fastställande av skälig hyra inte bör anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter. Regeringen framförde i sammanhanget att en av förutsättningarna för en väl fungerande hyresmarknad är att hyresstrukturerna återspeglar bostadskonsumenternas värderingar. Vidare att bruksvärdet i praktiken i stor utsträckning avgörs genom de kollektiva förhandlingar som sker mellan hyresmarknadens parter. Parterna i dessa förhandlingar har därför, fortsätter regeringen, stora möjligheter att göra sådana justeringar av hyresstrukturerna som kan vara motiverade.

För att få en fungerande hyresmarknad krävs enligt utredaren dels att prissystemet förmår signalera var efterfrågan är hög respektive låg och att privata investerare har förutsättningar för att välja långsiktig förvaltning av hyresbostäder. Den senare punkten handlar dels om att de som driver uthyrningsverksamhet befrias från sådan intäktsrisk som följer av hyressättningsystemet, dels om förutsättningarna för att äga enskilda lägenheter för uthyrning.

Det förtjänar att upprepas att konsumenternas besittningsrätt och hyresutveckling behöver ett starkt skydd. Utredaren menar att avtal om en indexrelaterad hyresutveckling respektive statistiskt grundat tak enligt tysk modell innebär förhållandevis trygga förutsättningar för såväl hyresgäst som hyresvärd.

Utredaren ser, mycket genom att snekla på den tyska hyresmarknaden, en övergång till helt nya marknadsförutsättningar som alldeles central för att på sikt åstadkomma en fungerande hyresmarknad.

Det finns emellertid ett antal åtgärder inom ramen för nuvarande regelsystem som redan på kort sikt skulle ge förutsättningar för den befintliga bruksvärdemodellen att bättre spegla konsumenternas värderingar av läge m.m. och ge säkrare investeringsförutsättningar vid nyproduktion av hyresbostäder. Dessa åtgärder specificeras i nästa avsnitt. Utredaren förslår att de åtgärderna genomförs omgående.

Skulle dessa förändringar förhållandevis omgående visa sig ge ett avläsbart genomslag i termer av hyresrelationer, investeringsbenägenhet och faktiska investeringar blir ju också behovet av en genomgripande reformering något mindre akut.

Utredaren vill samtidigt lyfta fram spänningen mellan bruksvärdesystemet och det kollektiva förhandlingssystemet (se kapitel 4). Båda systemen utgör betydande hämsko på hyresspridningen. De förslag som redovisas nedan i avsnitt 6.4.1 rör dock endast bruksvärdesystemet. Som nämns ovan ansåg regeringen i prop. 2009/10:185 att det är upp till förhandlingsparterna att utnyttja möjligheterna till justeringar av hyresstrukturerna. Utredaren bedömer det dock som osannolikt att förhandlingssystemet skulle kunna leda fram till en hyresdifferentiering mellan regioner, städer, stadsdelar, kvarter, enskilda fastigheter och enskilda lägenheter som motsvarar efterfrågestrukturen och alltså konsumenternas värderingar.

Utredaren vill i sammanhanget vidare understryka att den allmänna inriktning som föreslås här inte står i motsatsställning till särskilda riktade insatser för t.ex. studentbostäder.<sup>5</sup> Dylikt riktat stöd kan vara synnerligen väsentligt i sig och kräva förberedelser genom utredningsarbete. Här i denna utredning är dock fokus på hyresmarknaden generellt.

Utredaren vill därför också påminna om att det skulle kunna finnas möjligheter till särskilda stödinsatser under rubriken tjänster av allmänt ekonomiskt intresse – och att kategoriboende som studentlägenheter och äldreboenden skulle kunna rymmas där.

## 6.4 Vägen fram – utredarens förslag

I avsnitt 6.4.1 presenteras utredarens förslag till åtgärder på förhållandevis kort sikt. Dessa förslag tar sin utgångspunkt i de förändrade reglerna för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och för hyressättning som gäller sedan den 1 januari 2011. I avsnitt 6.4.2 föreslås inriktningen för en mer genomgripande reformering för att främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att hyresboendet utvecklas som ett attraktivt boendalternativ och att fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder.

---

<sup>5</sup> Ett exempel på ett sådant stöd är att staten erbjuder subventionerade garantier för nybyggnation av studentlägenheter i utbyte mot ett hyrestak under ett antal år. Sådant stöd till en ekonomiskt svag grupp skulle troligen kunna definieras som tjänst av allmänt ekonomiskt intresse.

### 6.4.1 Åtgärder på kort sikt

Utredaren föreslår fem åtgärder i ett första steg:

1. Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik.
2. Betona lägets betydelse och använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun.
3. Öka toleransen för hyresskillnader i hyresnämndernas prövningar.
4. Utvidga och förtydliga presumtionshyror och möjliggör indexreglering av dessa hyror.
5. Hyresreduktion vid upprustnings- och åtgärdsföreläggande till följd av eftersatt underhåll.

Vid sidan av dessa fem åtgärder bör en fördjupad uppföljning av utvecklingen på hyresmarknaden genomföras under de närmaste åren. Den uppföljningen ska då visa i vilken utsträckning genomförda åtgärder får ett genomslag i ett ökat utbud i områden med efterfrågeöverskott.

Därtill vill utredaren poängtera vikten av att privat kapital i ökad utsträckning attraheras till investeringar i hyresbostäder. Utredaren menar att investeringar underlättas om privatpersoner har möjlighet att investera i enskilda lägenheter för uthyrning och vill därför betona betydelsen av dels de åtgärder regeringen föreslår i budgetpropositionen för 2013 avseende möjligheterna att ta ut hyra i paritet med värde och kostnad, dels att den utredning regeringen tillsatt rörande ägarlägenheter lämnar förslag som möjliggör en sådan utveckling.

#### *Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik*

Det behövs en bättre konsumentinformation om hyresbilden i olika områden inte minst eftersom hyresrelationerna mellan olika områden och objekt bör motsvara efterfrågeförhållandena. Marknaden behöver bli transparent. En sådan statistik ska också utgöra grund för en bättre uppföljning av i vilken utsträckning vidtagna åtgärder har effekter på hyresrelationer och utbudet av hyresbostäder.

På de olika hyresmarknaderna i Tyskland är hyresbilden transparent genom hyresinformation under beteckningen hyresspeglar. Sådan hyresspegelinformation ger möjlighet att jämföra hyresförhållandena mellan olika städer och mellan olika lägen i en stad. Där framgår också hyresskillnader mellan hyreslägenheter av olika beskaffenhet och ålder. I ett uppdrag att utveckla och fördjupa den allmänna svenska hyresinformationen bör exempel på den tydliga tyska marknadsavspeglingen biläggas som riktmärken (se avsnitt 3.2.1).

Utredaren vill också påminna om den hyresdatabas som Hyresgästföreningen region Stockholm refererar till i sin rapport från november 2012.<sup>6</sup>

På liknande sätt som i Tyskland bör det alltså finnas allmänt tillgänglig information om hyresnivåer i olika städer och hur hyresbilden skiljer sig åt mellan olika kvarter och distrikt inom städer liksom mellan hyreslägenheter av olika beskaffenhet. Information som i Tyskland tillhandahålls dels genom samverkan mellan lokala myndigheter och intresseorganisationer, dels av mäklare m.fl. Ett uppdrag är ett första steg i den riktningen. Det kan handla om ett utvidgat uppdrag till SCB, ett uppdrag till marknadens parter eller till någon annan som kan bedömas ha möjlighet att producera efterfrågad information.

*Betona lägets betydelse och använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun*

Utredaren menar att det behöver förtydligas att bruksvärden i olika – mer eller mindre efterfrågade – lägen ska återspegla konsumenternas lägesvärderingar. Utredaren föreslår därför att det ska förtydligas i hyreslagens 55 § 1 st. att jämförelsen ska göras med hänsyn till läge och standard, dvs. bruksvärdet.

I en kommenterande text bör det framgå att med standard avses samtliga gängse standardfaktorer.

Utredaren konstaterar att begreppet ”ort” i bruksvärdesammanhang under lång tid tolkats som en kommun även om det i lagtexten aldrig definierats vad som menas med ort. Det var kanske en naturlig tolkning under en tid då kommuner var mindre integrerade liksom under den tid då de kommunala bostadsföretagen hade sin normgivande roll. Situationen är emellertid annorlunda sedan den 1 januari 2011. Det finns ett kommunalt ansvar för bostads-

<sup>6</sup> Hyresgästföreningen region Stockholm: ”Vad är rätt hyra i Stockholm?”. November 2012.



försörjningen i en kommun, men den omständigheten bör inte ha någon betydelse för hyresrelationerna mellan områden med mer eller mindre attraktiva lägen. Det finns i dag rättsfall som pekar på en uppluckring av kopplingen till kommun.

Svea hovrätt konstaterade i september 2012 att det förekommit väl snäva tolkningar av Ortsbegreppet och menade i det aktuella ärendet att det inte ska föreligga hinder mot att åberopa jämförelseobjekt i näraliggande kommuner i bedömningen av skälig hyra (se avsnitt 4.1.1).

Utredaren anser ändå, mot bakgrund av de förekommande kopplingarna mellan ort och kommun, att det är värdefullt med ett klargörande. Ett sådant klargörande ska ge förutsättningar för att konsumenternas värderingar av olika lägen mer kan komma till uttryck. Att få bort knytningen av Ortsbegreppet till en kommun är en sådan förutsättning. Utredaren föreslår därför att det ska tydliggöras att kommungränser inte ska ses som marknadsavskiljande, utan att referensramen istället ska utgöras av den sammanhängande bostadsmarknaden. Med sammanhängande bostadsmarknad ska då avses en naturlig pendlingsregion. T.ex. så att Göteborg och Mölndal ingår i en sammanhängande bostadsmarknad.<sup>7</sup>

Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) gav uttryck för samma uppfattning vad gällde att kommungränser inte bör ses som marknadsavskiljande. I det betänkandet (sid. 476) anför:

Särskilt i de fall där vad som i praktiken är en tätort anses utgöra olika orter, eftersom tätorten är indelad i olika kommuner, kan det leda till egendomliga konsekvenser om Ortsbegreppet, såsom hittills varit fallet, alltid ska vara liktydigt med en kommun. Om hyran ska prövas för en lägenhet på ena sidan av en gata, blir det egendommeligt om inte hyran för en i stort sett likvärdig lägenhet på andra sidan gatan beaktas, bara för att det går en kommungräns i gatan.

Utredaren föreslår således:

- Att begreppet ort ska ersättas av sammanhängande bostadsmarknad – alternativt att den avsedda tolkningen av begreppet ort förtydligas.
- Att det förtydligas i hyreslagen att bruksvärdet uppkommer genom hänsyn till läge och standard.

---

<sup>7</sup> Ett exempel på klassificering i funktionella arbetsmarknadsregioner kan hämtas från Tillväxtverket ("FA-regioner och delregioner").

*Öka toleransen för hyresskillnader*

Även på denna punkt handlar det om att konsumenternas värderingar mer ska kunna komma till uttryck i termer av hyresrelationer. I hyreslagen anges att en hyra inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. ”Påtagligt” har kommit att tolkas som att en avvikelse på fem procent eller mer inte är skälig och således inte kan tolereras. Före år 1975 användes istället termen ”väsentligt” som då tolkades som en avvikelse tolerans om tio procent. Utredaren menar att en ökad avvikelse tolerans skulle ge utrymme för vidgade hyresskillnader i enlighet med vad som en gång avsågs med bruksvärdesystemet.

Utredaren konstaterar att den alldeles övervägande delen av prövningar i hyresnämnder utgörs av s.k. allmänna skälighetsprövningar som innebär att skönsmässigheten ligger i själva prövningsförfarandet. Utredaren anser ändå att en ändring på denna punkt bör göras för att bereda vägen för vidgad hyresdifferentiering.

Utredaren föreslår därför ett återinförande av begreppet ”väsentligt” i stället för ”påtagligt” i hyreslagens 55 §.

*Utvidga och förtydliga presumtionshyror och möjliggör indexreglering av dessa hyror*

Syftet med en särreglering för vissa nyproduktionshyror, s.k. presumtionshyror, har varit att stimulera produktionen av nya hyresbostäder. Särregleringen ger utrymme för en ökad spännvidd i hyressättningen. I dag finns nyproduktionshyror på nivåer som är avsevärt högre än de hyror som gäller i övrigt i beståndet. Det är emellertid endast ett fåtal nyproduktionshyror som är presumtionshyror innebärande att de är undantagna från att kunna prövas av hyresnämnd under 10 år (15 år enligt prop. 2012/13:1). De avtal med presumtionshyror som tecknats har i huvudsak kommunala bolag som en part. Utredaren har bibringats uppfattningen att några värdar på den privata sidan som tecknat avtal för uthyrning av nyproduktion har gjort så i tron att hyror inte är prövningsbara – utan att vara medvetna om de krav som ställs i hyreslagens 55 c §.

Utgångspunkten i hyreslagen är att en hyresvärd och en hyresgäst fritt ska kunna komma överens om hyran för en lägenhet om den inte är reglerad genom det kollektiva förhandlingsystemet.

För att öka genomslaget av den möjlighet till ökad hyresspridning som presumtionshyror i sig innebär föreslår utredaren att sådana individuellt avtalade hyror vid sidan av det kollektiva förhandlings-systemet också ska kunna utgöra presumtionshyror.<sup>8</sup> Det innebär således att avtal med presumtionshyror ska kunna ingås mellan hyresvärd och hyresgäst även då hyresgästorganisation inte är part.

För presumtionshyror gäller att hyran får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades. Utredaren föreslår vidare att det som ett alternativ till denna möjlighet ska gå att teckna indexrelaterade hyresavtal för de som så önskar. Indexrelaterade hyror ska då innebära en stabil planeringsförutsättning för såväl hyresvärd som hyresgäst i det att hyran helt styrs av utvecklingen av till exempel konsumentprisindex.<sup>9</sup>

Utredaren vill även peka på möjligheten att ge en myndighet, t.ex. hyresnämnderna, i uppgift att registrera presumtionshyresavtal för att reducera osäkerheten rörande vad som gäller. Utredaren vill även peka på möjligheten att ytterligare förlänga den tidsperiod ett undantag gäller, dvs. utöver de 15 år som anges i befintligt förslag. När bruksvärdesystemet infördes angavs ingen bortre tidsgräns (se avsnitt 4.4 fotnot 15). Undantagsperioden bör åtminstone korrespondera mot kalkylperioden i sådana investeringsprojekt.<sup>10</sup>

Sammanfattningsvis föreslår utredaren

- att en hyra som avtalas mellan hyresvärd och hyresgäst vid sidan av det kollektiva förhandlingssystemet också ska kunna utgöra en presumtionshyra.
- att hyresutvecklingen ska kunna vara indexreglerad under presumtionsperioden.

Den första punkten kan åstadkommas genom att utvidga första stycket i 55 c § så att paragrafen omfattar också hyror som är avtalade mellan hyresvärd och hyresgäst.

<sup>8</sup> Presumtionshyror ingår inte i underlaget för skälighetsprövningar i beståndet. Mot den bakgrunden är det enligt utredaren än viktigare att ställa krav på indelning i lägeskategorier (se ovan rörande sammanhängande bostadsmarknad).

<sup>9</sup> En koppling till ett index kan göras på olika sätt. Kopplingen kan vara fullständig eller t.ex. så att en hyra ökar med en viss procentandel av en indexförändring. I sammanhanget kan noteras att genomsnittshyran i landet för en tvårumslägenhet år 2010 skulle varit cirka en tredjedel lägre om hyresutvecklingen helt hade följt konsumentprisindex sedan 1990 (beräkning utifrån uppgifter från Hyresgästföreningen och SCB).

<sup>10</sup> Vid införandet av bruksvärdesystemet ställdes nyproduktion utanför hyreskontrollen utan någon tidsgräns (se även avsnitt 1.5.1, fotnot 19). Särregleringen för nyproduktion togs bort i början av 1970-talet och återinfördes, om än begränsat och i annan tappning, år 2006.

Den andra punkten kan åstadkommas genom att i hyreslagens 19 § komplettera med att hyror för bostadslägenheter som avtalats enligt 55 c § får, trots vad som sägs i första stycket, anknytas till konsumentprisindex eller annat index.

*Hyresreduktion vid åtgärds- och upprustningsföreläggande till följd av eftersatt underhåll*

Enligt hyreslagens 16 § har hyresgäst rätt till skäligen nedsättning av hyra under den tid en lägenhet är i bristfälligt skick och om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Utredaren menar att skäligen hyresnedsättning vid eftersatt underhåll bör bli ett standardförfarande.

Hyreslagens 18 § innehåller bestämmelser om upprustningsföreläggande av bostadslägenheter som inte uppfyller kriterierna för lägsta godtagbara standard. Bostadslägenheter som riskerar att omfattas av sådant upprustningsföreläggande kan ses som tydliga exempel på bostadslägenheter där hyran utifrån standardfaktorer bör vara låg.

Utredaren anser generellt att förutsättningarna för hyresspridning både uppåt och nedåt behöver stärkas. Hyror för bostadslägenheter med lågt och eftersatt underhåll bör återspegla konsumenternas värderingar av standard och ge incitament till hyresvärdar att göra löpande underhåll (se avsnitt 4.5).

Ett steg i den riktningen är att hyresvärdar som får föreläggande om upprustning av lägenhet eller åtgärd åläggs att reducera hyran tills arbetet är klart. Hyresnämnderna bör ges möjlighet att påverka sådan hyressättning. Som utredaren uppfattat situationen har hyresnämnderna i dag bara mandat att verka för frivilliga överenskommelser mellan parterna. Det finns en pågående utredning (dir. 2011:74) som löper parallellt med denna, vars arbete möjligen kommer att omfatta den frågan.

Utredaren vill därför i sakfrågan bara peka på möjligheten att föra in i hyreslagens 16 och 18 §§, som komplement till möjligheten till vitesföreläggande, att hyra ska nedsättas med viss procentsats tills upprustning eller åtgärd är genomförd. I en förklarande kommentar bör då kompletteras med att nedsättningen i normalfallet bör vara tillräcklig för att motsvara förlorat konsumtionsvärde för de boende.

#### 6.4.2 Genomgripande förändringar för en fungerande hyresmarknad på sikt

Marknadsförutsättningarna ska vara sådana att de stimulerar ett utbud som svarar mot konsumenternas efterfrågan och ger konsumenterna valmöjligheter. En konsument ska kunna välja ett hyresboende på kort sikt.

Konsumenters hyresboende ska vara tryggt, prissystemet ska signalera efterfråge- och utbudsöverskott och privat investeringskapital ska inte stängas ute genom begränsningsregler och regleringsorsakad osäkerhet.

Så kan den vidare vägen mot förutsättningar för en fungerande hyresmarknad sammanfattas enligt utredaren.

Utredaren vill peka på fem grundstenar för en sådan utveckling:

1. Starkt besittningsskydd vid långsiktigt hyresboende.
2. Trygg hyresutveckling för hyresgäster.
3. Hyressättning i nya kontrakt utifrån efterfråge- och utbudsförhållanden.
4. Reell möjlighet för privatpersoner att äga och hyra ut enstaka lägenheter.
5. Öppen och transparent marknad.

En marknadsreglering utifrån dessa grundstenar har nära släktskap med förutsättningarna på den tyska hyresmarknaden.

De fem punkterna föreslås som ledstjärnor för en reformerad marknadsreglering. Det finns naturligtvis ett antal kompletterande frågor som aktualiseras vid en genomgripande ändring av marknadsförutsättningarna. Några berörs här.

Den första punkten, dvs. ett starkt besittningsskydd, torde innebära minst förändring jämfört med nuläget. Det finns i dag ett starkt besittningsskydd. Detta bör emellertid inte hindra att i en översyn gå igenom enskildheter och jämföra med bl.a. den tyska regleringen som också innebär ett starkt skydd för konsumenten.

En trygg hyresutveckling för hyresgäster bör bl.a. innebära att förutsättningar skapas för att knyta hyresutvecklingen till lämpliga index. En indexanknytning kan ju göras så att den avser kallhyran på så sätt som i Tyskland, medan den andra delen med värme, el m.m. debiteras löpande efter faktisk förbrukning och kostnad. En fråga i sammanhanget är också hur lång en period ska vara då hyran

enligt regelverket ska ligga oförändrad efter en höjning. I Tyskland har den perioden satts till femton månader. En möjlighet bör också vara att avtala om en fast hyra under en följd av år.

En trygg hyresutveckling för hyresgäster återspeglas i en likaledes förhållandevis säker intäktsutveckling för hyresvärdar. En utgångspunkt som bör utgöra en lockelse till investeringar i bostäder för uthyrning.

Trots betydelsen av den säkerhet som på så sätt skapas för båda parter finns skäl att överväga särskilda korrigeringspunkter och korrigeringsmöjligheter eftersom det kan handla om långa tidsperioder. T.ex. att hyresnivån i särskild ordning skulle kunna uppjusteras vart tionde år i den mån den understiger ett genomsnitt för ifrågavarande marknadssegment. Eller någon annan variant av den tyska modellen med uppjusteringar om hyresspeglern ger utrymme för det. Sådana eventuella särskilda korrigeringsmöjligheter måste naturligtvis utformas så att de inte rubbar stabiliteten i systemet.

Hyressättning i nya kontrakt genom avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, efter de specifika utbuds- och efterfrågeförhållandena i marknadssegmentet, är också en marknadsförutsättning som skiljer sig från dagens. Det är denna förändring – tillsammans med den kalkylmässiga stabiliteten på intäktsidan enligt ovan – som stimulerar ett ökat utbud i områden med efterfrågeöverskott. Med andra ord är det på detta sätt som priserna ska tillåtas fylla sin funktion som ett signalsystem.

Tryggare och stabilare förutsättningar för kalkylerade intäkter ökar attraktiviteten i kapitalplacering i hyresbostäder.

Mot bakgrund av ägarstrukturen på de tyska och engelska hyresmarknaderna framstår också möjligheterna för privatkapital att söka sig till investeringar i ett fåtal lägenheter för uthyrning som helt central. Av Tysklands 24 miljoner lägenheter som hyrs ut är privatpersoner hyresvärdar för cirka 16 miljoner, dvs. cirka två tredjedelar. Den typiske hyresvärden i denna kategori äger och hyr ut 1–15 lägenheter. I England representerar privata hyresvärdar med bara en uthyrningsbostad hela 40 procent av det totala hyresbostadsbeståndet.<sup>11</sup> Ägarlägenheter är en förutsättning för den typen av privat kapitalplacering. Utredaren konstaterar att rege-

---

<sup>11</sup> I England skedde en mycket snabb tillväxt av den privata sektorn under 2000-talet fram till finanskrisen. En tillväxt som stöddes av en riskfylld långivning som bidrog till den finansiella instabiliteten. Ett välfungerande system förutsätter en kreditgivning som inte riskerar den finansiella stabiliteten.

ringen tillsatt en utredning för att möjliggöra ägarlägenheter i beståndet.

Öppenhet och transparens är en sida av en väl fungerande marknad. Också här kan förutsättningarna på den tyska marknaden ge vägledning för en utveckling. Det är enligt tysk lag inte obligatoriskt att ta fram en lokal hyresspegel, men vissa grundförutsättningar för en hyresspegel är lagreglerade. Däremot finns incitament till att ta fram en hyresspegel, dels genom att det för hyresvärdar möjliggör hyreshöjningar i de fall hyror är låga, dels för hyresgästorganisationer att bidra till en god konsumentupplysning och en stabil och fungerande marknad. För mäklare på en livlig marknad finns vidare incitament att tillhandahålla aktuella uppgifter om hyresnivåer.

Utredaren menar avslutningsvis att en genomgripande reformering är nödvändig för att få en fungerande hyresmarknad som, per definition, matchar konsumenternas efterfrågan. En reformering som kan liknas vid en övergång från en icke-fungerande planekonomi till en kontrollerad marknadsekonomi. En sådan övergång från ett system med köer och administrativa priser kräver en anpassningsperiod och särskilda övergångsregler.

## 7 Konsekvensanalys

### 7.1 Inledning

Dagens bostadsmarknad svarar långt ifrån upp till målsättningen att vara välfungerande. Utbud av hyresbostäder saknas i expansiva regioner.

Det uppstår köer och svarthandel med kontrakt. Rörlig arbetskraft och studerande har stora svårigheter – eller omöjligt – att finna hyresbostäder. Rörligheten på arbetsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen hämmas.

Det bristande utbudet leder också till efterfrågan och prisuppgångar på bostadsrätter.

Orsaken till denna bild står i allt väsentligt att finna i marknadsförutsättningarna för företag och privatpersoner att bedriva uthyrningsverksamhet.

Osäkerhet och svaga lönsamhetskalkyler i förhållande till alternativ har begränsat utbudet av hyresbostäder (inklusive nybyggnationen av hyresbostäder). Befintliga hyresbostäder har omvandlats till bostäder med bostadsrätt. Ägarlägenheter saknas.

Vid sidan av en icke-fungerande hyresrättssektor är möjligheterna begränsade och incitamenten svaga för privatpersoner som äger bostadsrätter att tillhandahålla ett hyresutbud (se delbetänkandet SOU 2012:25 ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt”).

En fungerande hyresmarknad skulle bl.a. föra med sig en flexiblar arbetsmarknad, bättre tillväxtförutsättningar, bättre studieförutsättningar – och mindre tryck på bostadsrättsmarknaden.

Utredaren föreslår några åtgärder med utgångspunkt från de regler för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som gäller sedan den 1 januari 2011. Bedömda konsekvenser av dessa förslag belyses i detta kapitel.



Om dagens marknadsförutsättningar förblir oförändrade stimuleras inte utbudet av hyresbostäder. Det gäller såväl investeringar i nya hyresbostäder som utbudet inom beståndet av lägenheter i flerbostadshus.

Utbudet av hyreserbjudanden kan då inte förväntas öka, vilket gör det fortsatt svårt för många, däribland arbetssökande och studenter, att finna bostad. Att behålla dagens villkor medför också att grunden för den informella hyresmarknaden kvarstår.

I avsnitt 7.2 diskuteras om det finns alternativa sätt att uppnå det angivna syftet. Därefter presenteras uppskattningar av kostnader och intäkter. Kapitlet avslutas med några kortfattade kommentarer rörande vissa andra konsekvenser.

## 7.2 Alternativa sätt att uppnå det angivna syftet

Det finns enligt utredaren inte några självklara alternativa sätt att bereda vägen för marknadsförutsättningar för en fungerande hyresmarknad inom ramen för det befintliga bruksvärde- och förhandlingssystemet.

En åtgärd som har ett angränsande syfte – förutsättningar för en generellt ökad rörlighet – är en förändring av transaktionsskatter, exempelvis realisationsvinstbeskattning och stämpelskatt. Utredaren har emellertid inte behandlat frågan eftersom skattefrågor inte omfattas av direktivet.

Utredaren framhåller i kapitel 6 behovet av en mer genomgripande reformering för att främja långsiktigt goda och förutsägbara förutsättningar för en fungerande hyresmarknad – och anger några riktlinjer för det längre perspektivet. Detta kapitel syftar inte till att belysa konsekvenser av dessa riktlinjer.

Enligt utredaren kan inte olika subventionsprogram, t.ex. för kategoriboenden som studentbostäder, ses som alternativ till utvecklade förutsättningar för en fungerande marknad. I den mån subventionsprogram aktualiseras bör de enligt utredaren i stället ses som komplement – och alltså inte som alternativ.

## 7.3 Kostnadsuppskattningar

Enligt 14 § kommittéförordningen gäller, att om förslagen i ett betänkande påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt ska dessa redovisas.

### 7.3.1 Statens kostnader och intäkter

#### *Framtagande av hyresinformation*

Syftet med ett uppdrag rörande en utvidgad hyresstatistik är att ge en bättre konsumentinformation om hyresrelationerna mellan olika områden och objekt för att därigenom göra marknaden mer transparent. Bättre information innebär bättre underlag för hyresgäster och andra parter att överväga villkor och göra val. Sådan information bör även möjliggöra en uppföljning av i vilken utsträckning vidtagna åtgärder har effekter på hyresrelationerna och utbudet av hyresbostäder.

Den statistik som i dag finns tillgänglig hos SCB utgörs av ”Hyror i bostadslägenheter” (HiB) vilket är en årlig undersökning vars syfte är att redovisa hyresnivåer och hyresförändringar för lägenheter som upplåts med hyresrätt. Kostnaden för framtagandet av denna statistik är i dag cirka 2,5 miljoner per år.

Förslaget är att staten ska uppdra åt lämplig uppdragstagare att löpande tillhandahålla bättre hyresinformation. Tyska hyresspeglar och hyresinformation bör utgöra referenser i ett sådant utvecklingsarbete. Hyresgästföreningen region Stockholm har i november 2012 utifrån en omfattande databas presenterat hyresinformation med den inriktningen. Utredaren vill peka på möjligheten att ge Boverket i uppdrag att vara sammanhållande och eventuellt upphandlande myndighet i ett sådant uppdrag. Kostnaden för Boverket bör rymmas inom ordinarie budget.

Det är i nuvarande läge oklart om det är uppgifter som marknadens parter själva kommer att ta fram eller om det bör handla om ett uppdrag till t.ex. SCB. Skulle det komma att fordras ett uppdrag bör kostnaden uppskattningsvis kunna röra sig om 1–3 miljoner kr på årsbasis. En sådan kostnad får då belasta lämpligt anslag.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> SCB har uppskattat kostnaden för en förstudie till cirka 120 000 kr.

*Hyresnämnderna och Svea hovrätt*

Ett annat av förslagen är att öka toleransen för hyresskillnader genom att frångå termen "påtagligt" och återgå till begreppet "väsentligt". Det kan tolkas som att avvikelsetoleransen i normalfallet ökar från fem till tio procent.

En utökad spännvidd i hyressättningen kan komma att medföra en polarisering mellan nöjda och missnöjda hyresgäster jämfört med dagens situation. Det är svårbedömt vilken av dessa rörelser som kommer att bli starkast, vilket innebär att det är oklart om fler eller färre personer (alternativt Hyresgästföreningen) kommer att ansöka om skälighetsprövning hos hyresnämnderna. Samma osäkerhet gäller effekterna för överinstansen. Det är således osäkert hur arbetsbördan i Svea hovrätt kommer att påverkas.

Hyresnämnderna gör numera i de allra flesta fall s.k. allmänna skälighetsprövningar vid tvister. Förslaget bör innebära att frihetsgraderna vid allmänna skälighetsprövningar ökar och ge en ökad anpassning av hyresstrukturer till konsumenternas värderingar. Det förutsätts inte påverka arbetet i hyresnämnderna vad avser relationen mellan direkta jämförelseprövningar och allmänna skälighetsprövningar.

Ytterligare ett förslag är att utvidga och förtydliga presumtionshyror. Även detta förslag syftar till att ge utrymme för en ökad spännvidd i hyressättningen samt till att ge säkrare investeringsförutsättningar för att bygga fler hyresbostäder.

Utredaren har pekat på möjligheten att ge hyresnämnderna i uppdrag att registrera presumtionsavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst. Ett sådant registreringsarbete skulle innebära en utökad arbetsbörda. Dagens system med presumtionsavtal har inte tecknats i den utsträckning som det var avsett. Förslaget torde leda till att fler avtal om presumtionshyror tecknas. Detta bör i motsvarande mån innebära att färre ärenden och mål gällande skälighetsprövning av hyran i nybyggda hyresfastigheter blir föremål för hyresnämndens och Svea hovrätts prövning.

Förslaget att det ska vara möjligt att knyta hyran till konsumentprisindex eller annat index bör i princip minska efterfrågan på hyresnämndernas tjänster, eftersom behovet av en årsvis prövning av hyresnivån kommer att minska. Det torde dock handla om smärre förändringar.

En ökad hänsyn till läget i bruksvärdebedömningarna kan förväntas innebära ett behov av nya jämförelsegrunder och utveckling av nya rutiner.

Därtill bör beaktas att ändrade förutsättningar rent generellt kan komma att leda till fler prövningar och tvister. Den kompetens hyresnämnderna utvecklat utifrån dagens förutsättningar kan komma att behöva utvecklas i det praktiska arbetet.

Sammantaget bör utgångspunkten vara att förslagen ställer krav på ökade arbetsinsatser för hyresnämnderna och Svea hovrätt – åtminstone under en övergångsperiod.

Årskostnaden för de åtta hyresnämnderna var år 2011 sammanlagt drygt 63 miljoner kr. Hyresnämnderna uppger att antalet mål per år är i storleksordningen 600 och att den beräknade styckkostnaden för ett mål enligt hyreslagen är cirka 6 000 kr.

En uppskattning av behovet av ökade resurser för hyresnämnderna är att det skulle ligga på cirka 5 miljoner kr per år under en inledande treårsperiod, för att därefter falla tillbaka till 0–2 miljoner kr löpande per år.

Utredaren förslår att ökade utgifter för hyresnämndernas arbete enligt ovan finansieras genom en harmonisering av stämpelskatter respektive fastighetsavgifter med avseende på ägarkategorier och/eller en neddragning av stödet till kommuner för bidrag till omstrukturering av bostadsföretag.

#### *Boverket och Konsumentverket*

Boverket och Konsumentverket får ny information att sprida. Den arbetsbelastningen bör dock vara marginell och falla inom ramen för befintliga anslag.

#### *Bostadsbidrag*

Nyproducerade hyresbostäder kan förväntas tillkomma som en direkt följd av förslaget rörande presumtionshyror. Hyresnivåerna i dessa nyproducerade bostäder kan förväntas vara sådana att personer som har rätt till bostadsbidrag, bostadstillägg eller äldreförsörjningsstöd inte berörs.

En konsekvens av nytillkomna bostäder kan samtidigt förväntas vara en viss rörlighet inom det befintliga beståndet. I samman-

hanget ska noteras att fastighetsägarna i allmänhet ställer tydliga krav på att deras hyresgäster ska ha råd att betala hyra. Vidare har de flesta lägenheter redan i dag en hyresnivå som ligger över högsta gränsen för bostadsbidrag och bostadstillägg. I den utsträckning förslagen leder till att hyror sjunker i områden med låg efterfrågan skulle dessutom utgiften för den hyresrelaterade delen av bostadsbidraget och bostadstillägget t.o.m. kunna sjunka. Den sammanlagda effekten på de statsfinansiella utgifterna för dessa bidrag kan antas bli ringa.

#### *Skatteintäkter*

Förslagen förväntas få positiva effekter för bostadsmarknad, arbetsmarknad och tillväxt. Det innebär indirekta effekter på skatteintäkterna. Någon uppskattning av sådana indirekta effekter är inte gjord. Inget av förslagen förutsätts ha någon direkt effekt på någon skatteintäktspost.

### **7.3.2 Kommunala konsekvenser**

Höga hyror kan i princip leda till att behovet av ekonomiskt bistånd enligt socialtjänstlagen kommer att öka. Som nämndes ovan är denna effekt möjlig att bortse från på grund av att nyproducerade hyresbostäder i eftertraktade lägen torde innebära hyror i högsta prisklasser. Kedjeeffekten bör – allt annat oförändrat – bli ökad tillgänglighet till beståndet, vilket i sin tur bör verka återhållande på hyrorna där.

I kommuner där hyrorna kan komma att bli lägre kan behovet av ekonomiskt bistånd bli lägre.

På expansiva orter där det finns ett utrymme att höja hyrorna kan de kommunala bostadsaktiebolagens intäkter från såväl uthyrningsverksamhet som – i förekommande fall – fastighetsförsäljningar komma att bli högre än de annars skulle blivit. Med högre fastighetsvärden ökar fastigheternas och de kommunala bostadsaktiebolagens värden. Vid en eventuell försäljning får kommunen därmed en högre intäkt, vilket i sin tur kan hålla tillbaka behovet av skatteintäkter.

Konsekvenserna behöver inte nödvändigtvis bli de motsatta, dvs. minskande intäkter, i de kommuner där hyrorna kan komma

att sänkas. Lägre hyror kan reducera vakansgrader och det torde bli skiftande effekter på hyresintäkterna på olika håll. Detta har i sin tur konsekvenser för tillgångsvärdena.

#### *Byggnadsnämnder m.m.*

En ökad hyresspridning och en utökad möjlighet för fastighetsägare att teckna presumtionshyror bör på sikt att leda till att fler hyresfastigheter byggs. Det torde innebära att fler fastigheter med hyresrätter byggs i stället för fastigheter med bostadsrätter. En sådan omfördelning torde inte påverka antalet ärenden i byggnadsnämnderna – och heller inte i överinstanserna.

Det kan givetvis också leda till en ökning av det totala antalet bostäder. Effekten av en sådan ökning bör emellertid ses i relation till det utredningsarbete som pågår i slutet av år 2012 rörande förändringar av processer, av plan- och bygglagen m.m. I förhållande till förväntade kommande förändringar på dessa områden torde effekten av ett ökat antal ärenden än annars bli helt negligerbar.

### **7.3.3 Samhällsekonomisk kalkyl**

De bedömda effekterna av de här aktuella kortsiktiga förslagen pekar – om än betydligt mer blygsamt – åt samma håll som effekterna av en mer genomgripande reformering i enlighet med avsnitt 6.4.2.

Effekter som handlar om ökad rörlighet, bättre studieförutsättningar, flexiblare arbetsmarknad, ökad tillväxt, bättre fungerande bostadsmarknad, bättre investeringsförutsättningar, ökat byggande av hyresbostäder, ökad uthyrning och ökat hyresboende m.m.

I avsnitt 1.5.6 återges bedömningar av hyresmarknaden i ett samhällsekonomiskt perspektiv.

I avsnitt 5.3 lyfts frågan fram om fördelningseffekter och effektivitet.

## 7.4 Andra konsekvenser

I detta avsnitt belyses mycket kortfattat betydelsen för segregation/integration, brottslighet, regional utveckling och småföretag.

### 7.4.1 Betydelse för segregation/integration

En ökad nybyggnation av hyresbostäder i områden med hög efterfrågan kan i sig inte förväntas minska segregationen och öka integrationen. Däremot kan en något ökad tillgänglighet i beståndet få följeffekter. Översiktligt kan dock inte förslagen i sig förväntas leda till minskad segregation/ökad integration. Förslagen tenderar å ena sidan till att öka segregationen, men å andra sidan till att öka rörligheten.

Utredaren vill betona att dagens situation karakteriseras av segregerade områden och att ett ökat utbud av hyresbostäder och en ökad rörlighet bör tendera att minska segregationen.

Förslagen kan i förlängningen få konsekvenser för integrationen genom att det på sikt kan bli dyrare än i dag att bo i vissa, attraktiva bostadsområden – och billigare i andra. Hyror som bättre speglar marknaden torde leda till ett minskat antal omvandlingar till bostadsrätter, vilket bör bidra till att segregationen bromsas. De resonemang som förs i SOU 2008:38 ”EU, allmännyttan och hyrorna” (sid. 534 ff.) är i detta avseende även relevanta för denna utredningsförslag.

Det är utredarens uppfattning att en utveckling mot en fungerande hyresbostadsmarknad i längden är av godo också för integrationen.

### 7.4.2 Betydelse för brottslighet och det brottsförebyggande arbetet

Ett ökande utbud och en hyressättning som efter hand blir bättre anpassad till hyresgästernas värderingar bör successivt leda till att svarthandel och informell marknad allt mer begränsas. Den upplåtelse och överlåtelse av hyresavtal mot ekonomisk ersättning som i oklar omfattning ägt och äger rum på attraktiva orter i strid med straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen kan således antas komma att minska (se även SOU 2008:38 sid. 538).

#### **7.4.3 Betydelse för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet**

Utredaren menar att väsentligt lägre hyresnivåer i avfolkningsbygder skulle kunna bidra till att hämma avfolkningen och göra företagslokaliseringar mer attraktiva (se avsnitt 6.1).

#### **7.4.4 Betydelse för små företags förutsättningar, konkurrensförmåga, eller villkor i övrigt i förhållande till stora företag**

Förslaget rörande presumtionshyrorna bör underlätta också för mindre hyresvärdar att låta konstruera nya hyresfastigheter, eftersom osäkerheten i intäktsbedömningarna minskar. Detta bör i sin tur underlätta finansieringen för mindre företag.

#### **7.4.5 Andrahandsmarknaden**

I den mån förslagen är tillräckliga för att ge positiva effekter på hyresmarknaden kan omsättningen på andrahandsmarknaden komma att minska. Ett utbud av hyreslägenheter som uppfattas som stabilt bör i princip speglas i en ökad benägenhet att avsluta ett hyresförhållande – och ett minskat behov av att hyra ut i andra hand.



# Kommittédirektiv



## Utveckla hyresrättens förutsättningar

Dir.  
2011:108

---

Beslut vid regeringssammanträde den 8 december 2011

### Sammanfattning

En särskild utredare ska analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden till hur den kan utvecklas. En viktig utgångspunkt för utredningen är att villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna ska vara så likvärdiga som möjligt med hänsyn tagen till de olika boende- och upplåtelseformernas skilda förutsättningar. Utbud och efterfrågan ska inte styras av att staten på ett omotiverat sätt gynnar eller missgynnar någon särskild form. En annan utgångspunkt är att förutsättningarna för att befintliga bostäder utnyttjas effektivt bör förbättras.

Utredaren ska bl.a.

- inventera i vilken utsträckning det finns outnyttjade lägenheter som skulle kunna användas som bostad, särskilt i områden med stark efterfrågan på hyresrätter,
- peka på sådana förändringar som kan utveckla och förbättra villkoren att tillhandahålla bostäder för uthyrning och särskilt redovisa vilka förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad,
- jämföra villkoren för uthyrning av bostäder med villkoren för övriga upplåtelseformer,
- lyfta fram sådana skillnader i villkoren som innebär hinder mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader och hinder mot likvärdig behandling av olika boende- och upplåtelseformer,

- peka på sådana förändringar som kan främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att fler vill bo i hyresrätt och fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder, och
- göra en jämförelse med villkoren för uthyrning av bostäder i andra länder i EU och i Norden och redovisa effekterna av de andra ländernas villkor.

Utredningsuppdraget omfattar inte skattefrågor. I utredningsuppdraget ingår inte att lämna författningsförslag.

Ett delbetänkande ska lämnas senast den 1 april 2012. Slutbetänkandet ska lämnas senast den 31 december 2012.

## Bakgrund

Regeringens övergripande mål för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenterna möter ett utbud av bostäder som svarar mot efterfrågan. Så många som möjligt ska kunna få en bra bostad till en rimlig kostnad. För att fler ska vilja investera i, äga och förvalta bostäder krävs långsiktigt goda och förutsägbara villkor. Genom en fungerande marknad ställs hushållens olika behov i fokus och blir styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas.

En förutsättning för att dessa mål ska kunna nås är att regleringar begränsas till vad som är nödvändigt för att olika boende- och upplåtelseformer ska fungera på bästa sätt. Med boende- och upplåtelseformer avses här särskilt egnahem, ägarlägenheter, bostadsrätter, hyresrätter och kooperativa hyresrätter. En annan förutsättning är att staten är neutral i sin behandling av de olika boende- och upplåtelseformerna. Villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna påverkar bostadsmarknaden och hur den fungerar. Om villkoren skiljer sig åt så påverkar det hur såväl företag som hushåll agerar, med risk för att bostadsmarknaden i sin helhet fungerar sämre och inte förmår generera den mångfald och valfrihet som är önskvärd. Villkoren bör vara så likvärdiga som möjligt med hänsyn tagen till de skillnader som följer av respektive boende- och upplåtelseforms särart.

Väl fungerande bostadsmarknader är viktiga för individernas valmöjligheter och för en väl fungerande arbetsmarknad. Rörligheten på arbetsmarknaden är en viktig förutsättning för tillväxten och är intimt förknippad med hur bostadsmarknaden fungerar.

Möjligheten att enkelt byta bostad är viktig för att främja bostadsmarknadens funktionssätt. I landets tillväxtregioner – inte minst i Stockholmsregionen – har utbudet av nya bostäder under lång tid inte följt med befolkningsutvecklingen. Samtidigt har andra regioner haft ett överskott av bostäder och följaktligen behövt riva bostadshus.

Ungdomar och unga vuxna är en mycket rörlig grupp som är beroende av att snabbt kunna finna en ny bostad. De söker ny bostad t.ex. när det är dags att lämna föräldrahemmet eller när de flyttar till en annan ort för att studera eller arbeta. Eftersom köp av bostad ofta förutsätter egen kapitalinsats kan det för många i denna grupp vara naturligare med ett boende i hyresrätt. För många ungdomar och unga vuxna är en ägd bostad inte heller ett självklart alternativ, just på grund av behovet av att lätt kunna flytta vidare.

Även nyanlända invandrare är en grupp som av liknande skäl oftast bor i hyresrätt. Som nyanländ saknar många arbete och tillräcklig inkomst eller eget kapital för att ha möjlighet att köpa en bostad. Dessutom kan förutsättningarna förändras snabbt, t.ex. genom familjeåterförening, vilket förutsätter en viss rörlighet.

Även den demografiska utvecklingen, som innebär att allt fler lever allt längre, ställer krav på väl fungerande bostadsmarknader. Det finns olika behov och önskemål i fråga om bostädernas kvalitet och standard, liksom den service som kan erbjudas i nära anslutning till boendet. Det är samtidigt viktigt att hindren för hushållen att anpassa sitt boende till förändrade önskemål och behov är begränsade till ett nödvändigt minimum. Om det är enkelt att byta boende, bidrar det också till att bostadsbeståndet utnyttjas mer effektivt.

Ett otillräckligt utbud av hyresbostäder kan tvinga hushåll som av olika skäl har en hyresbostad som sitt förstahandsval att i stället köpa en bostad. Därmed ökar efterfrågan på ägda bostäder. Nyproduktionen av bostäder har under senare tid med undantag för tiden närmast efter finanskrisen 2008 främst varit inriktad på bostäder som ägs av de boende själva, särskilt bostadsrätter. Av samtliga permanentbostäder i Sverige är 41 procent egnahem, 22 procent bostadsrättslägenheter och 37 procent hyreslägenheter.

I relation till befolkningsutvecklingen och till bostadsbyggandet i våra grannländer har ökningen av antalet bostäder i Sverige under lång tid varit låg.

För att bostadsmarknaden ska kunna möta de olika behov och krav som bostadskonsumenter och samhället ställer kan det finnas

skäl att se över villkoren för uthyrning av bostäder. I regeringsförklaringen 2010 framhölls behovet att stärka hyresrättens ställning.

### Behovet av en utredning

Det finns tydliga tecken på att dagens bostadsmarknader långt ifrån svarar upp till målsättningen att vara långsiktigt väl fungerande.

Regelverken för bostadsmarknaderna har successivt förändrats under en lång tid. Inte minst har villkoren för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen förändrats. Uppbyggnaden av dessa företag skedde med särskilt förmånliga finansieringsvillkor. Under 1980-talet började dock särbehandlingen i fråga om såväl bostadsfinansiering som beskattning att avvecklas, vilket ledde till att alla aktörer på bostadshyresmarknaden fick i princip samma villkor. Fram t.o.m. 2010 var de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen hyresnormerande samt omfattades av förbudet i kommunallagen mot att driva företag i vinstsyfte. Detta ändrades med de nya regler som riksdagen beslutade under 2010 och som trädde i kraft 1 januari 2011 (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Ändringarna bör leda till att förutsättningarna för att bedriva uthyrningsverksamhet blir mer likvärdiga för de olika aktörerna på bostadsmarknaden.

De olika produktionsstöden till framför allt hyresbostäder, men även bostadsrätter, har upphört eller är under avveckling (prop. 2006/07:1, bet. 2006/07:CU1, rskr. 2006/07:9).

Möjlighet att bilda ägarlägenheter i samband med nyproduktion och i vissa fall av ombyggnad har införts (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170; prop. 2008/09:83, bet. 2008/09:SkU21, rskr. 2008/09:171).

Ändringar har genomförts för att underlätta uthyrning av den egna bostaden (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96; prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73).

Därutöver har förändringar skett inom andra områden som också påverkat förutsättningarna för de olika boende- och upplåtelseformerna.

Reformarbetet har varit omfattande, samtidigt som det kan vara svårt att överblicka den samlade effekten när det gäller förutsättningarna för respektive boende- eller upplåtelseform. Det har, inte minst från partsorganisationerna på bostadshyresmarknaden, anförts att villkoren inte är neutrala och att hyresrätten är kraftigt miss-

gynnad. Parterna har även fört fram olika förslag som de menar skulle bidra till att skapa mer balanserade villkor.

Regeringens strävan är att skapa så stort utrymme som möjligt för befintliga och tillkommande företag på bostadshyresmarknaden att agera, för att därigenom öka utbudet av hyreslägenheter i de delar av landet där det i dag finns en stark efterfrågan. Ett led i det fortsatta arbetet med att utveckla hyresrätten är ett förslag om att förbättra möjligheterna att prissätta olika till- och frånval (SOU 2008:94). Justitiedepartementet har under beredningen av ärendet skickat ut en kompletterande promemoria på remiss (Tillval i hyresrätt, Justitiedepartementet, dnr Ju2008/9044/L1). Förslaget innebär att hyresvärd och hyresgäst kan göra bindande överenskommelser om hyresavdrag för frånval och hyrestillägg för tillval inom vissa ramar. Vad gäller tillval föreslås att lägenhetens tillägg inte ska överstiga hälften av grundhyran.

Sammantaget finns det behov av att utreda hur marknaden för uthyrning av bostäder kan utvecklas. Behovet är i första hand grundat på bristen på hyreslägenheter i många områden. Det finns ett särskilt behov av att undersöka vilka förändringar som på kort sikt kan bidra till att befintliga bostäder används mer effektivt. Det finns också behov av att göra en samlad analys av villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna i syfte att säkerställa att statens behandling av dessa är likvärdig. Utbud och efterfrågan ska inte styras av att staten på ett omotiverat sätt gynnar eller missgynnar någon särskild boende- eller upplåtelseform.

## Utredningsuppdraget

### *Hur förutsättningarna för uthyrning av bostäder kan förbättras*

Utredaren ska analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden till hur denna kan utvecklas. De villkor för marknaden som det allmänna styr över behöver utvecklas för att skapa goda förutsättningar för ett ökat utbud såväl genom nyproduktion som genom att det befintliga beståndet utnyttjas mer effektivt. Det övergripande målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader, såväl lokalt som regionalt.

Utredaren ska i ett första steg inventera i vilken utsträckning det i dag finns bostadslägenheter eller andra lägenheter som inte utnyttjas effektivt i områden med stark efterfrågan på hyresrätter.

Utredaren ska analysera vilka faktorer det är som i första hand begränsar intresset för uthyrning. Utredaren ska peka på möjliga vägar att på kort sikt öka utbudet av hyresrätter. Utredningen ska i denna del särskilt ta sikte på betydelsen av, och villkoren för, den delmarknad som består av uthyrning som inte sker i näringsverksamhet.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden såg över villkoren för att förbättra utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet, i syfte att skapa fler boendetillfällen (SOU 2007:74). Detta betänkande ska utgöra ett underlag för utredarens arbete. Utredaren ska undersöka om det finns ytterligare möjligheter att på kort sikt öka utbudet av bostäder och boendetillfällen genom uthyrning som inte sker i näringsverksamhet. Utredaren ska peka på hur villkoren att hyra ut bostäder kan utvecklas och förbättras samt vilka särskilda villkor som bör gälla för denna delmarknad.

Olika villkor gäller vid olika förhållanden, t.ex. om en uthyrning avser flera bostäder (exempelvis blockuthyrning), vilken boendeform som hyrs ut (exempelvis möblerat rum eller lägenhet i ett enfamiljshus), vilken rätt uthyraren har till lägenheten (exempelvis äganderätt eller bostadsrätt) eller om en bostad ingår eller inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Skillnaderna är vanligen betingade av de intresseavvägningar som gjorts vid utformningen av de olika reglerna.

Villkoren inom ett område kan påverka efterfrågan och behov i en annan del, t.ex. hyresgästernas behov av besittningsskydd. De påverkar även andra aktörer än hyresvärderna och hyresgästen, t.ex. påverkas andra bostadsrättshavares rätt i en bostadsrättsförening av villkoren för upplåtelser i andra hand. Villkoren för en upplåtelseform har också effekter för andra upplåtelseformer och rörligheten på bostadsmarknaden i stort. Som exempel kan nämnas att en förändring som underlättar upplåtelser av bostadsrättslägenheter i andra hand kan påverka omsättningen av bostadsrätter. Utredaren ska analysera och redovisa sådana samband och effekter vid övervägandena av möjliga förändringar.

Utredaren ska särskilt överväga om privatpersoners frihet att disponera över ett ägt boende genom uthyrning kan ökas. Om utredaren finner anledning till ändrade villkor eller begränsade undantag från de regler som annars gäller, ska det tydligt beskrivas hur villkoren kan ändras. Är det t.ex. i något avseende av betydelse om en uthyrning är att betrakta som affärsmässig, ska utredaren ange

hur gränsdragningen bör göras, t.ex. hur många uthyrningsobjekt – del av lägenhet, hela lägenheter etc. – som en privatperson kan hyra ut. Vid intresseavvägningar ska utredaren ta hänsyn till de skillnader som följer av de olika boende- och upplåtelseformernas särart.

Om det finns potential att öka privatpersoners uthyrning av bostäder, kan denna kompletterande del av bostadshyresmarknaden bättre fungera som en regulator eller ”stötdämpare” vid perioder av bostadsbrist. Detta har betydelse för såväl studerande som för arbetsmarknaden och därmed tillväxten. Arbetet i denna del bör bedrivas skyndsamt och avrapporteras senast 1 april 2012.

Utredaren ska

- inventera i vilken utsträckning det finns outnyttjade lägenheter som skulle kunna användas som bostad, särskilt i områden med stark efterfrågan på hyresrätter, och
- peka på sådana förändringar som kan utveckla och förbättra villkoren för att tillhandahålla bostäder för uthyrning och särskilt redovisa vilka förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad.

#### *Hur förutsättningarna för olika boende- och upplåtelseformer ser ut*

Utbudet och efterfrågan av bostäder ska inte styras av att staten på ett omotiverat sätt gynnar eller missgynnar någon särskild form. Utredaren ska jämföra olika boende- och upplåtelseformer och belysa om någon boende- eller upplåtelseform på ett omotiverat sätt direkt gynnas eller missgynnas till följd av statliga regelverk.

För att hyresboendet ska kunna utvecklas som ett attraktivt boendialternativ samtidigt som det är intressant att investera i bostadshyresfastigheter är det angeläget att lagstiftningen främjar en väl fungerande bostadshyresmarknad. Utredaren ska analysera vilka förändringar som kan främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att hyresboendet utvecklas som ett attraktivt boendialternativ och fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder. Möjligheterna att hyra ut bostäder ska inte begränsas mer än vad som är motiverat, t.ex. av sociala skäl. I detta sammanhang ska det särskilt uppmärksammas att hyreslagstiftningen har karaktär av en social skyddslagstiftning.

Analysen ska utgå från att de förändrade reglerna för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och för hyressättning som gäller

sedan 1 januari 2011 ska ligga fast. Analysen ska omfatta en bedömning av i vilken utsträckning lagstiftningens intentioner kommit till uttryck vid tillämpningen av de nya reglerna.

Utredaren ska särskilt beakta den uppföljning som Boverket har att göra enligt sitt regleringsbrev för 2011.

Analysen ska utformas med sikte på att utgöra ett underlag för regeringens fortsatta arbete i dessa frågor.

Bostadsrelaterade skattefrågor hanteras på annat sätt och ingår alltså inte i uppdraget.

Utredaren ska

- jämföra villkoren för uthyrning av bostäder med villkoren för övriga upplåtelseformer,
- lyfta fram sådana skillnader i villkoren som innebär hinder mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader och hinder mot likvärdig behandling av olika boende- och upplåtelseformer, och
- peka på sådana förändringar som kan främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att fler vill bo i hyresrätt och fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder.

#### *Erfarenhet från andra länder*

Utredaren ska göra en jämförelse med villkoren för uthyrning av bostäder – inbegripet villkoren som gäller för uthyrning som inte sker i näringsverksamhet – i andra länder i EU och i Norden och redovisa effekterna av de andra ländernas villkor. I första hand bör en sådan studie avse några andra med Sverige jämförbara länder i EU och i Norden.

#### **Uppdragets genomförande**

Uppdraget ska genomföras skyndsamt och i nära kontakt med aktörerna på bostadsmarknaden.

Boverket och Statens Bostadskreditnämnd ska på begäran bistå utredningen i dess arbete.

Regeringen avser att tillsätta en utredning som omfattar att ta fram lagförslag som möjliggör ombildning till ägarlägenheter (se prop. 2011/12, utg.omr. 18, avsnitt 4.5.8). Utredaren ska följa och beakta det arbetet. Vid fullgörande av uppdraget ska utredaren även



rådgöra med andra utredningar som kan beröras av frågeställningarna. Utredaren ska även rådgöra med Näringslivets regelnämnd. Utredaren ska hålla sig underrättad om Justitiedepartementets beredning av ärendet om till- och frånval i hyresrätt (dnr Ju2008/9044/L1).

Utredaren ska beakta att hyresgästernas intressen, t.ex. av godtagbara hyresvillkor, inte åsidosätts.

Utredaren ska utgå från att de förändrade reglerna för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och hyressättningen som gäller sedan 1 januari 2011 ska ligga fast. Det hindrar inte utredaren att föreslå begränsade ändringar av principerna för hyressättning vid uthyrning som inte sker i näringsverksamhet.

De förslag som lämnas ska vara väl förenliga med de regler som gäller för övriga slag av upplåtelser och inte leda till nackdelar för det övriga hyreshusbeståndet.

Utredningsuppdraget omfattar inte skattefrågor. I utredningsuppdraget ingår inte att lämna författningsförslag.

### Konsekvensbeskrivningar

Förslagets konsekvenser ska redovisas enligt vad som anges i 14, 15 och 15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474). Vid utarbetandet av konsekvensutredningen ska 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning tjäna som vägledning.

Utredaren ska kostnadsberäkna eventuella kostnader för det allmänna och föreslå finansiering av dessa.

### Tidplan för arbetet

Utredaren ska i ett delbetänkande senast den 1 april 2012 redovisa vilka förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad och andra eventuella förändringar som på kort sikt kan öka utbudet av hyresrätter samt underlaget för denna bedömning.

Uppdraget i övrigt ska redovisas senast den 31 december 2012.

(Socialdepartementet)

# Bostadsbestånd och hyresboende

## Bostadsbeståndets utveckling

Under åren 1990–2011 ökade antalet bostäder (se Tabell 1 och 2) med 479 000.<sup>1</sup> Samtidigt ökade befolkningmängden med 932 000, vilket innebär att antalet person per bostad på riksnivå under denna period legat relativt konstant på 2,13. På lokal och regional nivå har det varit annorlunda.

Urbaniseringen har lett fram till att ca 85 procent av landets befolkning nu bor i tätort. Därtill är befolkningen koncentrerad till storstadsområdena.<sup>2</sup> Efterfrågan på bostäder i storstäderna illustreras av att priset på bostadsrätter under perioden 1996–2007 reellt sett ökade i Stor-Stockholm med 119 procent och i Malmö med 185 procent.<sup>3</sup>

I Tabell 1 redovisas antalet lägenheter i flerbostadshus och där-  
efter redovisas antalet småhus i Tabell 2.

Under perioden 1990–2011 tillkom 223 000 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Malmö och i riket exklusive storstäderna ökade antalet med 168 000. Under samma period har dessutom antalet småhus i riket ökat med 129 000.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Siffrorna i denna bilaga är avrundade till närmaste tusental respektive helt procenttal utom i avsnittet kötider.

<sup>2</sup> Ex under åren 2005 till 2010 ökade invånarantalet i Stockholm med 120 000, att jämföra med 39 000 i Göteborg och 22 000 i Malmö. Källa: SCB, Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012, Örebro 2012.

<sup>3</sup> The Private Rented Sector in the New Century. (draft) London School of Economics. LSE Project on Private Rental.

<sup>4</sup> [http://www.scb.se/Pages/Product\\_\\_\\_25785.aspx](http://www.scb.se/Pages/Product___25785.aspx) och [http://www.scb.se/Pages/TableAndChart\\_\\_\\_26040.aspx](http://www.scb.se/Pages/TableAndChart___26040.aspx)

Tabell 1 Antalet lägenheter i flerbostadshus.<sup>5</sup>

År	Sthlm	Göteborg	Malmö	Riket exkl. storstadsområdena	Totalt i Sverige
1990	555 000	227 000	160 000	1 188 000	2 171 000
1995	578 000	237 000	168 000	1 269 000	2 299 000
2000	592 000	242 000	172 000	1 283 000	2 343 000
2005	661 000	251 000	178 000	1 307 000	2 415 000
2011	704 000	267 000	194 000	1 356 000	2 521 000

Tabell 2 Antalet småhus i Sverige och Stor-Stockholm.<sup>6</sup>

År	Småhus Sverige	Småhus i Stor-Stockholm
1990	1 874 000	185 000
1995	1 940 000	194 000
2000	1 963 000	201 000
2005	2 007 000	242 000
2011	2 003 000	264 000

I Tabell 3 nedan redovisas hur antalet bostäder med hyresrätt respektive bostadsrätt har utvecklats sedan år 1990.<sup>7</sup>

Antalet hyresrätter har minskat med 67 000 sedan brytpunkten år 1998, vilket var det år då det fanns flest hyresrätter. Samtidigt har antalet bostadsrätter ökat. År 2011 fanns det 317 000 fler bostadsrätter än år 1990. Det är en ökning med ca 50 procent. Bakom förändringen ligger omvandlingar från hyresrätt till bostadsrätt och att det har byggts fler bostäder med bostadsrätt än med hyresrätt.

<sup>5</sup> Siffrorna i Tabell 1 är framräknade med hjälp av SCB:s statistikdatabas; Kalkylerat bostadsbestånd efter region och hustyp. År 1990–2011. I kategorin storstäder finns ytterligare städer som inte är redovisade här.

<sup>6</sup> Siffrorna i Tabell 2 är framräknade med hjälp av SCB:s statistikdatabas; Kalkylerat bostadsbestånd efter region och hustyp. År 1990–2011.

<sup>7</sup> Antalet ägarlägenheter redovisas inte i Tabell 3. År 2011 fanns det 182 stycken ägarlägenheter enligt uppgifter ingivna till utredningen av SCB.

**Tabell 3 Utvecklingen av antalet och relativa andelen hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus sedan år 1990.<sup>8</sup>**

År	Hyresrätter		Bostadsrätter		Totalt i Sverige
	Antal	i %	Antal	i %	
1990	1 554 000	72	616 000	28	2 171 000
1995	1 641 000	71	658 000	29	2 299 000
1998	1 655 000	71	674 000	29	2 329 000
2000	1 643 000	70	700 000	30	2 343 000
2005	1 619 000	67	796 000	33	2 415 000
2011	1 588 000	63	933 000	37	2 521 000

Utöver vad som redovisas i Tabell 3 finns enligt SCB 64 000 bostäder i radhus, parhus eller kedjehus som upplåts med hyresrätt. År 2010 bodde enligt SCB 77 000 personer i andra hand i hyresrätt.<sup>9</sup>

I Sverige är ägandet av hyresfastigheter relativt koncentrerat. I Tabell 4 redovisas de tio största bostadsfastighetsägarna i Sverige.

**Tabell 4 De tio största bostadsfastighetsägarna i Sverige år 2011 och deras bostadsinnehav i termer av kvm.<sup>10</sup>**

	Ägare	Taxerad bostadsyta kvm
1.	Stockholms kommun	4 999 632
2.	Göteborgs kommun	4 549 684
3.	ACTA	1 686 462
4.	Malmö kommun	1 516 932
5.	Akelius fastigheter AB	1 474 577
6.	Örebro kommun	1 459 290
7.	Stena aktiebolag	1 357 726
8.	Linköpings kommun	1 151 381
9.	Gävle kommun	971 437
10.	Botkyrka kommun	864 408

<sup>8</sup> Siffrorna kan skilja sig från tidigare statistik publicerad av SCB eftersom hela tidsserien är omräknad enligt den metod för upplåtelseform som infördes år 2010, vilket innebär att upplåtelseform definieras utifrån ägaren av lägenheten. För flerbostadshus innebär det att bostadsrättsföreningars samtliga lägenheter definieras som bostadsrätter även om några av bostadsrättsföreningens lägenheter upplåts med hyresrätt. Det senare är särskilt vanligt i ombildade föreningar. Den nya formen ägarlägenhet definieras som äganderätt. Resten definieras som hyresrätt. Uppgifterna är erhållna från SCB och gäller för årens början.

<sup>9</sup> SCB, framräknat på SCB:s hemsida med hjälp av ULF och HEK. Eftersom SCB:s statistik grundar sig på urvalsundersökningar är underlaget för dåligt för att med någon större säkerhet preciserar hur många hyresgäster som hyr i förstahand av bostadsrättsföreningar.

<sup>10</sup> Boverket Rapport 2011:15 "Konkurrens på bostadsmarknaderna".

*Hysesboende i åldersgrupper m.m.*

Siffrorna i Tabell 5 visar att inom grupperna unga och äldre bor en större andel i hyresrätt än inom andra åldersgrupper. Proportionerna för respektive ålderskategori har varit stabila med små variationer. Se understrykningarna i Tabell 5.

**Tabell 5** Boendeform i olika åldersgrupper i procent exklusive personer med äganderätt.<sup>11</sup>

Ålder	År 2004		År 2006		År 2010	
	Bo.rätt	Hyr.rätt	Bo.rätt	Hyr.rätt	Bo.rätt	Hyr.rätt
20–29	15,7	<u>48,4</u>	15,6	<u>49,1</u>	16,6	<u>48,2</u>
30–49	12,2	27,0	11,7	25,9	15,9	28,3
50–64	13,0	21,8	13,9	20,4	14,7	23,9
65–74	16,5	22,6	15,7	23,0	19,8	21,0
75–	18,7	<u>35,4</u>	19,8	<u>37,2</u>	21,0	<u>36,9</u>
Samtliga	12,6	27,8	12,5	27,6	15,5	29,3

**Tabell 6** Boendeform inom vissa kategorier. Procent.<sup>12</sup>

År 2008–2009	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Summa
Ensamstående män med barn	40	15	45	<b>100</b>
Ensamstående kvinnor med barn	66	16	19	<b>100</b>
Män utan barn	50	16	34	<b>100</b>
Kvinnor utan barn	51	23	29	<b>100</b>

<sup>11</sup> Källor: SCB: BO 23 SM 0601, BO 23 SM 0801 och HE 0103.

<sup>12</sup> Siffrorna är framtagna med hjälp av SCB:s hemsida; Undersökningarna av levnadsförhållanden, boende (ULF). Andel personer i procent efter indikator, hushållstyp, kön och tid. De siffror som används är dock från perioden 2008–2009 eftersom vissa kategorier saknas för år 2010–2011. Siffrorna är avrundade till närmsta heltal. Eftersom ULF är en urvalsundersökning baserad på ett rikstäckande slumpmässigt sannolikhetsurval har den en viss beräkningsbar osäkerhet. De redovisade procenttalen är skattningar och hänsyn måste tas till osäkerheten/felmarginalen i dessa då slutsatser dras. Det intervall som bildas av procentskattningen  $\pm$  felmarginalen blir här ett 95-procentigt konfidensintervall dvs. ett intervall som med 95 procents sannolikhet innehåller den riktiga procentandelen.

**Tabell 7** Boendeform inom grupperna personer med svensk respektive utländsk bakgrund (samtliga). Procent.<sup>13</sup>

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Summa
Utländsk bakgrund	50	19	31	100
Svensk bakgrund	32	18	51	100

## Bostäder och köer i Stockholm

Antalet hyresbostäder i Stockholms innerstad har minskat från 118 000 år 1990 till 65 000 år 2011. Vad gäller allmännyttan i *Stockholms innerstad*<sup>14</sup> har antalet bostäder under denna period minskat med 17 000 stycken, motsvarande ett bestånd år 2011 på 11 000 stycken. Det motsvarar en minskning med 60 procent (Se Tabell 8). Antalet privatägda hyresbostäder har under samma period minskat med 36 000. Det motsvarar en minskning med 40 procent.

I *Stockholms stad* har antalet hyresbostäder minskat från 260 000 år 1990 till 179 000 år 2011. Av dessa har antalet hyresbostäder i allmännyttan minskat med 46 000, motsvarande en minskning med 40 procent (se Tabell 9). Antalet privatägda hyresrättsbostäder har samtidigt minskat med 34 000. Det är en minskning med 24 procent.

<sup>13</sup> Siffrorna är framtagna med hjälp av SCB:s hemsida; Undersökningarna av levnadsförhållanden, boende. Andel personer i procent efter indikator, utländsk/svensk bakgrund, kön och tid, siffrorna gäller perioden 2008–2009, se föregående not.

<sup>14</sup> Uppgifterna från USK/SWECO enligt:

[http://www.stockholmsvanstern.se /assets/Lagerrensning-sista-chansen\\_screen.pdf](http://www.stockholmsvanstern.se/assets/Lagerrensning-sista-chansen_screen.pdf). Av rapporten framgår inte definitionen av "inre staden" och "hela staden". Man kan förmoda att gränsen satts till vad som populärt kallas för "innanför" respektive "utanför" tullarna. Med hela staden avses Stockholms stad.

**Tabell 8 Bostadsrätter och hyresrätter i inre Stockholm. Antal respektive procent.<sup>15</sup>**

Inre Sthlm	Allmännyttans hyresrätter	Övr. hyresrätter	BR	Totalt
Antal år 1990	28 000	90 000	48 000	<b>166 000</b>
Antal år 2011	11 000	54 000	120 000	<b>185 000</b>
Förändring 1990–2011	- 17 000	- 36 000	+ 72 000	<b>+ 19 000</b>
Andel av lägenhetsbeståndet år 1990. Procent	17	55	29	<b>100</b>
Andel av lägenhetsbeståndet år 2011. Procent	6	29	65	<b>100</b>

**Tabell 9 Antalet bostadsrätter (BR) och hyresrätter i Stockholms stad i absolut antal och relativa procent.<sup>16</sup>**

Sthlms stad	Allmännyttans hyresrätter	Övr. hyresrätter	BR	Totalt
Antal år 1990	118 000	142 000	84 000	<b>345 000</b>
Antal år 2011	71 000	108 000	209 000	<b>387 000</b>
Förändring 1990–2011	- 46 000	- 34 000	+ 125 000	<b>+ 42 000</b>
Andel av lägenhetsbeståndet år 1990. Procent	34	41	25	<b>100</b>
Andel av lägenhetsbeståndet år 2011. Procent	18	28	54	<b>100</b>

Tabellerna 8 och 9 visar tillsammans att nästan hälften av de bostäder som har tillkommit i Stockholms stad sedan år 1990 har tillkommit i innerstaden.

<sup>15</sup> Uppgifterna från USK/SWECO enligt [http://www.stockholmsvanstern.se/assets/Lagerrensning-sista-chansen\\_screen.pdf](http://www.stockholmsvanstern.se/assets/Lagerrensning-sista-chansen_screen.pdf)

<sup>16</sup> Uppgifterna från USK/SWECO enligt [http://www.stockholmsvanstern.se/assets/Lagerrensning-sista-chansen\\_screen.pdf](http://www.stockholmsvanstern.se/assets/Lagerrensning-sista-chansen_screen.pdf)

*Lägenheter förmedlade via Stockholms stads bostadskö AB*

Antalet köande i Stockholms stads bostadskö uppgick den 30 oktober 2012 till ca 393 000 personer, av dessa är 30 procent i ålderskategorin 25–34 år. Av samtliga köande var ca 19 procent aktivt sökande, varav ca 6 procent var i akut behov av en lägenhet (motvarande ca 23 500 personer) enligt uppgift från bolaget. I tabellerna 10–12 redovisas kötider för de personer som erhöll en bostad genom Stockholms stads bostadsförmedling AB under perioden 1 januari – 29 november 2012. Sifferuppgifterna i Tabellerna 11 och 12 ingår i de totaluppgifter som presenteras i Tabell 10.

**Tabell 10** Kötider för de personer som förmedlats bostad genom Stockholms stads bostadsförmedling AB under perioden 1 januari–29 november 2012. Avser samtliga områden.

Kötid i antal år	0–4	4–6	6–8	8–12	12–
Antal lägenheter	927	2 663	2 188	1 088	645

Totalt förmedlades 7 511 lägenheter under år 2012 fram till den 29 november 2012. Statistiken visar hur lång kötid de har haft som har fått en förmedlad lägenhet. Vissa som har haft en lång kötid torde ha kunnat välja en annan bostad tidigare. En individ med lång kötid kan i slutändan ha valt en lägenhet som egentligen inte skulle krävt så lång kötid.

**Tabell 11** Kötider för de personer som förmedlats bostad genom Stockholms stads bostadsförmedling AB under perioden 1 januari–29 november 2012. Avser Stockholms innerstad.

Kötid i antal år	0–4	4–6	6–8	8–12	12–
Antal lägenheter	56	279	358	252	312

Under år 2012 fram till den 29 november 2012 förmedlades totalt 1 257 lägenheter i Stockholms innerstad.



**Tabell 12** Kötider för de personer som förmedlats bostad genom Stockholms stads bostadsförmedling AB under perioden 1 januari–29 november 2012. Avser närförort norr till Stockholm.

Kötid i antal år	0–4	4–6	6–8	8–12	12–
Antal lägenheter	34	213	296	221	112

Totalt förmedlades 876 lägenheter i Stockholms norra närförort under år 2012 fram till den 29 november 2012.

Stockholms stads bostadsförmedling AB har en särskild förmedling som heter Bostadssnabben. Alla inkomna lägenheter för förmedling läggs alltid först i den ordinarie kön under minst två annonseringsperioder (två veckor). Därefter fattas beslut om lägenheten ska läggas i Bostadssnabben.

Bostadsförmedlingen placerar en lägenhet i Bostadssnabben endast om den uppfyller kriteriet ”svår förmedlad”. Det kan vara en lägenhet med en eller flera av följande egenskaper; hög hyra, nyproduktion, geografiskt läge (ytterstaden), seniorbostad, höga inkomstkrav m.m.

Lägenheter i Stockholms kommun hamnar väldigt sällan i Bostadssnabben. Fastighetsägaren sätter kraven för ex. inkomst och hyra samt önskad tid för uthyrning. Den som först anmäler intresse för en lägenhet i Bostadssnabben och som uppfyller hyresvärdens krav blir den som föreslås som hyresgäst. Kötiden saknar då betydelse. När en person svarar ja till en lägenhet i Bostadssnabben behåller denne sin kötid i den ordinarie bostadskön. Första kvartalet 2012 förmedlades 19 lägenheter genom Bostadssnabben, andra kvartalet 56 stycken och tredje kvartalet 24 stycken, motsvarande totalt 99 stycken fram t.o.m. den 31 oktober 2012.

# Bytesrätt

En hyresgäst har rätt att överlåta hyresrätten till sin bostad för att genom byte få en annan bostad. Denna rätt är reglerad genom hyreslagens 35 paragraf:

## 35 § hyreslagen

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelser. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

Om hyresvärden inte godtagit bytet kan hyresnämnden – efter ansökan av hyresgästen – ändå godkänna det om det finns *beaktansvärda skäl* och det inte bedöms medföra någon *påtaglig olägenhet* för hyresvärden samt att andra *särskilda skäl* inte talar mot bytet. Med andra särskilda skäl avses specifikt att det förekommit ”svarta pengar” i samband med lägenhetsbytet. Hyresnämndens beslut i fråga om bytesrätt kan sedan år 1973 inte överklagas. Beaktansvärda skäl är enligt förarbetena ex. växande familj, familj där barn

lämnat hemmet, ändrade ekonomiska förhållanden p.g.a. sjukdom eller pension samt arbete på annan ort.<sup>1</sup>

Rättigheten till byte under vissa förutsättningar tillkom i slutet av 1960-talet i syfte att trygga hyresgästers bostadsbehov och förbättra rörligheten på bostadsmarknaden. Bytesrätten var ”en önskvärd påbyggnad av besittningsskyddet”.<sup>2</sup> Bostaden som hyresgästen byter till kan vara en annan hyresrätt, en bostadsrätt eller ett eget hem. Om det är möjligt att erhålla en likvärdig bostad utan byte föreligger ingen lagstadgad bytesrätt. Vidare är det den sökandes egna skäl som ska beaktas vid prövningen. Det räcker alltså inte att en av parterna har beaktansvärda skäl. Enligt Charlotte Andersson är Hyresnämndens praxis på området (eller har åtminstone varit) enhetlig och i överensstämmelse med lagstiftningens intentioner.<sup>3</sup> Det finns ingen statistisk information rörande antalet byten, bortsett från de ärenden som kommer in till hyresnämnderna. Det finns därför även på detta område behov av förbättrad statistik.

Byten torde ske mest i större städer som Stockholm, Göteborg eller Malmö, eftersom det där råder stor brist på hyresbostäder.

Domstolsverket har tagit fram statistik åt utredningen rörande hur vanligt förekommande det är att i hyresnämnden tvista om rätt till byte i enlighet med 35 § hyreslagen under åren 2005 och 2011.

---

<sup>1</sup> SOU 1966:14 sid. 359.

<sup>2</sup> SOU 1966:14 sid. 359.

<sup>3</sup> Andersson, Charlotte, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, Norstedts 2008, andra upplagan.

**Tabell 1** Antalet avgjorda mål i hyresnämnder och hyres- och arrendenämnder rörande rätt till byte åren 2005 och 2011.

Utgång	År 2005	År 2011
Avskrivet	182	128
Avslag	<u>141</u>	<u>67</u>
Avvisat	0	1
Bifall	<u>73</u>	<u>61</u>
Förlikning	6	5
Värde saknas	1	
Övrigt	2	1
<b>Summa</b>	<b>405</b>	<b>263</b>

Källa: Domstolsverket

Enligt tidningen Hem & Hyra, nr 7 år 2012, har tio ansökningar de senaste två åren gällt byte mellan hyresrätt och bostadsrätt. Samtliga har avslagits. Detta ger uttryck för en restriktiv praxis. Artikeln ger inte information om hur många byten som genomförs och som inte blir föremål för prövning i hyresnämnd.

Vidare visar annan statistik erhållen från Domstolsverket att år 2005 inkom 77 procent av Sveriges samtliga ärenden, rörande rätt till byte, till Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. Motsvarande siffra för år 2011 var 73 procent. Siffrorna ger stöd för påståendet att Sveriges bostadsproblem mest kommer till uttryck i Stockholmsområdet. Ändringsfrekvensen hos hyresnämnden är relativt hög.

Andelen bifall i hyresnämnderna har närmast sig 50 procent, vilket stöds av undersökningen Hem & Hyra låtit göra som visade att under två år bifölls 52 procent av ansökningarna.<sup>4</sup> Det kan även noteras att en anmärkningsvärt stor andel av ärendena resulterar i avskrivningar. Bland dessa döljs ett stort antal förlikningar.

I samband med byten förekommer i vissa fall olagliga transaktioner. Det är inte tillåtet att begära eller ta emot ersättning för ett hyreskontrakt. Det gäller så väl kontanta medel som prisnedsättning vid byte till bostadsrätt eller äganderätt. Den som tar emot pengar för ett kontrakt kan dömas till böter eller fängelse i upp till

<sup>4</sup> De tio vanligaste skälen till att hyresnämnden säger ja till lägenhetsbyte: 1. Fått större familj/flyttat ihop, 2. Vill bo närmare arbete/skola, 3. Fått mindre familj/separerat, 4. Vill bo närmare släkt/familj, 5. Sämre ekonomi/studier/pension, 6. Behov av större lägenhet, 7. Boendet är behovsanpassat, 8. Hälsomässiga skäl, 9. Personliga skäl/otrygghet, 10. Boendet passar bra för arbete. Ur Hem & Hyra, nr 7 år 2012.

två år. Uttrycket ”svart marknad” för hyreskontrakt avser överlåtelser då sådan ersättning utgår.

Omfattningen på den svarta marknaden är oklar. Beträffande hur många misstänkta fall som leder till åtal och i förekommande fall fällande dom har varken Åklagarmyndigheten eller Domstolsverket haft möjlighet att tillhandahålla statistik.

De som redan innehar en hyresrätt ges via bytesrätt tillträde till en marknad som är stängd för övriga befolkningen. Detta resulterar i en avgränsning mellan de som är innanför respektive utanför systemet. Systemet är till gagn för de som befinner sig inom systemet och till nackdel för de som befinner sig utanför.

# Vissa villkor för hyresförhållanden i Tyskland, England, Norge, Finland och Sverige

Boverket 2012-11-21

Dnr 2101-3199/2012

Assar Lindén

## Innehåll

<b>Vissa villkor för hyresförhållanden i Tyskland, England, Norge, Finland och Sverige .....</b>	<b>147</b>
Tyskland.....	150
Allmänt om hyresmarknaden i Tyskland.....	150
Hyrans delar: hyra och driftskostnader .....	150
Löptider, villkor om uppsägning och förlängning .....	151
Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra.....	153
Hyran .....	153
Försäkringskrav, garantier och depositioner .....	157
Bytesrätt.....	158
Vilken ordning gäller vid tvister .....	158
Annat konsumentskydd av betydelse .....	159
Annat skydd för hyresvärden av betydelse .....	159
England.....	160
Allmänt om hyresmarknaden i England .....	160
Hyrans delar .....	160
Löptider, villkor om uppsägning och förlängning .....	161
Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra.....	163
Hyran .....	163
Försäkringskrav, garantier och depositioner .....	165
Bytesrätt och succession .....	165
Vilken ordning gäller vid tvister .....	166
Annat konsumentskydd av betydelse .....	166
Annat skydd för hyresvärden av betydelse – personlig reflektion.....	166
Norge .....	167
Allmänt om hyresmarknaden i Norge .....	167
Hyrans delar: hyra och driftskostnader .....	167
Löptider, villkor om uppsägning och förlängning .....	167
Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra.....	169
Hyran .....	169
Försäkringskrav, garantier och depositioner .....	170
Bytesrätt och succession .....	171
Vilken ordning gäller vid tvister .....	172

Annat konsumentskydd av betydelse .....	172
Annat skydd för hyresvärden av betydelse.....	173
Finland .....	174
Allmänt om hyresmarknaden i Finland.....	174
Löptider, villkor om uppsägning och förlängning .....	174
Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra .....	177
Hyran .....	177
Försäkringskrav, garantier och depositioner.....	178
Bytesrätt och succession.....	179
Vilken ordning gäller vid tvister.....	179
Annat konsumentskydd av betydelse .....	180
Annat skydd för hyresvärden av betydelse.....	180
Sverige .....	181
Allmänt om hyresmarknaden i Sverige.....	181
Hyrans delar: hyra och driftskostnader.....	181
Löptider, villkor om uppsägning och förlängning .....	181
Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra .....	183
Hyran .....	184
Försäkringskrav, garantier och depositioner.....	186
Bytesrätt och succession.....	186
Vilken ordning gäller vid tvister.....	187
Annat konsumentskydd av betydelse .....	187
Annat skydd för hyresvärden av betydelse.....	187



## Tyskland

### Allmänt om hyresmarknaden i Tyskland

Den tyska lagstiftningen för hyra av bostäder finns sedan år 2001 till största delen i BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) från att tidigare bl.a. haft särskild lag för hyreshöjningar. Regelverket är anpassat till det faktum att hyresförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd är ett tvåpartsförhållande som intresseorganisationerna på vardera sidan inte har samma påverkan på som i Sverige – och då framförallt såvitt avser hyresförhandlingar. Dessa sköts av den enskilde hyresgästen medan den tyska motsvarigheten till Hyresgästföreningen; Deutscher Mieterbund e.V., istället fungerar som upplysningsorganisation och vid oenigheter som stöd åt den enskilde. Enligt officiella siffror<sup>1</sup> bestod den tyska hyresbostadsmarknaden år 2006 av 23,7 miljoner bostäder medan det totala bostadsbeståndet omfattade knappt 40 miljoner bostäder. Av hyresbostäderna ägdes en minoritet, 39 procent av professionella uthyrare medan 61 procent ägdes av privata ”småuthyrare”. Av sistnämnda 61 procenten var 23 procent en- och tvåfamiljhus medan flertalet, 38 procent, var flerfamiljhus. Jämfört med Sverige är bostadsuthyrningsbranschen i Tyskland till stor del en ”småindustri” med många mindre aktörer som äger en stor del av det totala beståndet.

### Hyrens delar: hyra och driftskostnader

I motsats till i Sverige är det kallhyra som är huvudregeln och inte undantaget när ett hyresavtal ingås. De kostnader som ska betalas vid kallhyra utöver hyran benämns driftskostnader.<sup>2</sup> För att reglera vad som kan ingå i driftskostnaderna finns en särskild förordning.<sup>3</sup> Vid en grovhuggen jämförelse med svenska förhållanden skulle man kunna säga att relation mellan hyra och driftskostnader är som när man i Sverige ”kallhyr” en villa och betalar samtliga löpande kostnader bortsett från hyresvärdens administrations-/förvaltningskostnader (Verwaltungskosten) och underhållskostnader. I övrigt kan det vara fråga om ett stort antal kostnadsposter. Liksom i fråga om hyressättningssystemet – se nedan – finns det listor på rikt-

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, 2009

<sup>2</sup> Betriebskosten 566 § BGB

<sup>3</sup> Betriebskostenverordnung

värden (Betriebskostenspiegel) som tas fram av hyresgästernas intresseorganisation för att möjliggöra en smidig fördelning i t.ex. flerbostadshus.

## Löptider, villkor om uppsägning och förlängning

### *Löptider*

Som huvudregel gäller att ett hyreskontrakt gäller tillsvidare. Det framgår tydligast av de krav som ställs för att tidsbegränsade hyresavtal ska gälla.<sup>4</sup> De senare kan bara slutas under tre uttryckliga förutsättningar som ska föreligga efter uthyrningstiden slut: Bostaden ska användas för närstående, att större förändringar kommer att göras på bostaden eller om det rör sig om en tjänstebostad. Det är nödvändigt att skriva in skälet till tidsbegränsningen i hyresavtalet annars är avtalet att betrakta som ett tillsvidareavtal.

Det finns även speciella undantag från huvudregeln om tillsvidareuthyrning när det är fråga om hyresförhållande som är av övergående karaktär (såsom semesterbostad, tillfälliga bostäder vid handelsmässor eller om det rör sig om resemontörers tillfälliga bostad<sup>5</sup>) där det är del av uthyraren bostad eller det rör sig om bostäder som uttryckligen används för bostadslösa och liknande, som särskilda "välfärdsvårdande" uthyrare erbjuder för ändamålet och undantagen tydligt har meddelats hyresgästen.

### *Uppsägning*

Uppsägning kräver skriftlig form. För hyresgästen gäller tre månaders uppsägningstid, om inte kortare tid har överenskommit. Det kan göras undantag om det är hälsovådligt att bo i lägenheten. Uppsägning med anledning av hyreshöjning är inte tillåten för hyresvärden.

En hyresvärd kan bara säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan utifrån någon av tre huvudsakliga grunder<sup>6</sup>, dvs.

---

<sup>4</sup> 575 § BGB

<sup>5</sup> Mietrechtlexikon: <http://www.mietrechtslexikon.de/>

<sup>6</sup> 543 § Avsnitt 2 Nr 2 BGB, 543 § Avs 2 Nr 3 och 569 § Avs 2 BGB

- när bostaden används på ett, enligt hyresavtalet, otillåtet sätt,
- när hyresbetalningarna dröjer mer än två månader eller när hyresgästen under längre tid inte betalat motsvarande två hyror eller kontinuerligt är försenad med hyran samt
- när hyresgästen stör husfriden.

Med omedelbar verkan avses att det inte finns någon uppsägningstid som ska iakttas. Det innebär dock att viss tidsfrist måste finnas för hyresgästen att utrymma bostaden. Dessa uppsägningsgrunder gäller även för tidsbegränsade hyresavtal.

Givet att vi har att göra med en skötsam hyresgäst så är det endast under förutsättning att hyresvärden har ett berättigat intresse som uppsägning får ske<sup>7</sup>. Berättigat intresse utgörs av följande:

- Eget behov – dvs. hyresvärden behöver lägenheten för sig själv, sina familjeanhöriga eller anhöriga till sitt hushåll samt
- om hyresvärden hindras från att få rimligt ekonomiskt utbyte av *fastigheten*, om hyresförhållandet består, och därigenom lider påtaglig nackdel.

Lagen säger dock uttryckligen att det inte är tillåtet med uppsägning för att hyra ut till annan hyresgäst i syfte att få ut högre hyra. Uppsägningsvarianten får inte heller användas för att överlåta lägenheten till hyresgästen i samband med ombildning till ägarlägenhet.

Vid dessa speciella uppsägningsgrunder finns särskilda uppsägningstider beroende på hur länge hyreskontraktet har varat: tre månaders uppsägningstid vid upp till fem års boende, sex månader för mellan sex och åtta år och däröver nio månaders uppsägningstid.

Särskilda uppsägningstider gäller vid ombildningar till ägarlägenheter. Uppsägningstiden är då tre år men kan förlängas i upp till tio år om bostaden ligger i ett område med bostadsbrist.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> 573 § BGB

<sup>8</sup> 577a § Avs. 2 BGB

### *Förlängning*

Så som hyreskontraktsrätten är uppbyggd är rätten till förlängning av ett hyrekontrakt egentligen endast intressant vid tidsbegränsade kontrakt samt vid hyresgästens bortgång.

För tidsbegränsade kontrakt gäller att om det förutsatta skälet för tidsbegränsningen förskjuts framåt i tiden så har hyresgästen rätt till förlängning i motsvarande mån. Om skälet till tidsbegränsningen helt bortfaller så övergår hyreskontraktet till att gälla tills vidare<sup>9</sup>.

Vid hyresgästens frånfalle tar make, samboende barn eller andra hushållsmedlemmar över kontraktet. I sista hand tar andra arvtagare över kontraktet. Då föreligger det dock en ömsesidig rätt för arvtagare och hyresvärd att säga upp kontraktet inom en månad<sup>10</sup>.

### **Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra**

Upprepade störningar av husfriden (Hausfrieden) som boende är orsak till eller upplever regleras allmänt i lagtexterna<sup>11</sup> men i hyreskontrakt finns som regel en klausul som hänvisar till en "Hausordnung" (fastighetens regler) som gäller för det hus som den hyrda bostaden finns i. I likhet med svenska förhållanden är förhoppningen att det är hyresgästerna som i första hand ska komma överens sinsemellan. Därefter träder regler in som innebär att om de störande momenten, efter anmaning upphör så går saken inte vidare. Om så inte blir fallet finns grund för omedelbar uppsägning – och denna rätt gäller för båda parter.

### **Hyran**

#### **Ingångsvärdet på hyran**

Tyskland har förvisso statsunderstödda bostäder vars hyra är reglerad. Men för den övervägande delen av hyresmarknaden råder avtalsfrihet och det är svårt för en presumtiv hyresgäst att göra annat än att acceptera hyresvärdens bud. Lagstiftaren har i och för sig inte gett hyresvärdens obegränsad rätt att sätta vilken hyra han vill vid

---

<sup>9</sup> 575 § BGB

<sup>10</sup> 653–654 §§ BGB

<sup>11</sup> 543 § Avs 1 BGB och 569 § Avs 2 BGB

nytecknande av hyreskontrakt. Den mest begränsande regeln återfinns, märkligt nog, inte i BGB utan i 5 § Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Här finns en regel som avser att hindra en hyresvärd att ta ut en hyra som överstiger 20 procent av vad som är den ”ortstypiska jämförelsehyran” (”ortsüblichen Vergleichsmiete” i 558 § i BGB men i 5 § WiStG är dock formuleringen mer omfattande) om hyresvärden, genom att utnyttja bostadsbristen på orten, begär den för höga hyran. Till bestämmelsen är knutet ett bötesbelopp vid överträdelse på upp till 50 000 euro vilket, i skrivande stund, motsvarar ca 425 000 kr. Men för det fall det finns alternativa bostäder som den bostadssökande kunnat hyra men ändå väljer att ta bostaden med den alltför höga hyran, så gäller inte 20-procentsregeln.

Utifrån avgöranden i högsta instans, Bundesgerichtshof, har det visat sig väldigt svårt att i praktiken få gehör för att hyresvärden utnyttjat bostadsbristen på orten på sätt som krävs enligt 5 § WiStG.<sup>12</sup> Detta eftersom det ställs mycket lågtgående krav på hyresgästen att styrka att någon alternativ lägenhet inte kunnat hittas samt att ”orten” ska tolkas i vid mening och inte isolerat till viss del av en stad. Enligt Berliner Mieterverein (en hyresgästorganisation) har avgörandena fört rättsläget dithän, att så gott som ingen hyresgäst kan hävda en för hög ingångshyra med stöd av 5 § WiStG. Det är en öppen fråga om lagstadgandet är att betrakta som obsolet eller om en växande bostadsbrist i vissa tyska tillväxtorter kommer att medföra att det blir möjligt för en hyresgästs att få Bundesgerichtshof att meddela dom till dennes fördel.

För de statsunderstödda bostäderna gäller att högre hyra än vad som krävs för kostnadstäckning inte får tas ut.<sup>13</sup> Detta gäller så länge bostäderna har denna status och under den tid – med vissa frister – de övergår till att vara normala hyreslägenheter. Vilket sker när det statliga stödet upphört.<sup>14</sup>

### Hur kan hyran ändras?

Den ortstypiska jämförelsehyran har en grundläggande roll för hur en hyresvärd kan höja hyran. Men denna gäller inte för det fall någon av två undantagsvarianter avtalats, dvs. stafetthyra respektive indexhyra, men dessa återkommer vi till i korthet.

<sup>12</sup> Bundesgerichtshof 28.01.2004 (- VIII ZR 190/03 -, WM 04, 294; GE 04, 540) samt Bundesgerichtshof 13.4.2005 (- VIII ZR 44/04 - MM 05, 226 LS; WM 05, 471; GE 05, 790)

<sup>13</sup> 28 § Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

<sup>14</sup> 29 § Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

*Mietspiegel – ”Hyresspiegel”*

För att underlätta användandet av den ortstypiska jämförelsehyran samarbetar hyresgästs- och hyresvärdorganisationerna för att åstadkomma referenshyror på kommunnivå. Det underlag man då fått fram kallas Mietspiegel och har utförligt stöd i BGB. Alternativt kan kommunen upprätta en på egen hand. Det finns två olika typer – en enklare variant i 558c § BGB och en kvalificerad variant 558d § BGB, för vilken särskilda krav ställts upp men som därför också får större genomslag.<sup>15</sup> Inte alla tyska kommuner har ”Hyresspiegel” men de större städerna har det genomgående.

*Ändring enligt den ortstypiska jämförelsehyran*

Enligt lag har hyresvärden olika möjligheter för att få till stånd en hyreshöjning upp till den ortstypiska jämförelsehyran.<sup>16</sup> I sitt – skriftliga – hyreshöjningsanbud kan han antingen förlita sig på en ”Hyresspiegel”, se ovan, en hyresdatabank (egentligen även det ett slags hyresspiegel), eller ett sakkunnigutlåtande eller visa på tre jämförbara lägenheter där hyran redan ligger på den nivå som han begär. Finns en s.k. kvalificerad hyresspiegel så har denna en stark presumtionsverkan. Det finns dock en gräns för hur mycket en hyra får stiga och den är satt till 20 procent över tre år. Vidare måste det förflyta 15 månader mellan hyreshöjningarna och hyresvärden får inte begära ny hyreshöjning förrän tidigast tolv månader efter det att den senaste hyreshöjningen trädde ikraft.<sup>17</sup>

Det är viktigt att komma ihåg att en hyreshöjning måste godkännas av hyresgästen och att han eller hon har tre månader på sig att göra detta. Därefter har hyresvärden rätt att inom tre månader stämma hyresgästen för uteblivet godkännande.

*Särskilda hyreshöjningar vid moderniseringar m.m.*

Utöver rätt till hyreshöjningen enligt den ortstypiska jämförelsehyran kan hyresvärden begära hyreshöjning om han eller hon har moderniserat i enlighet med 559 § BGB. Därmed avses uttryckligen

<sup>15</sup> ”Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln Bundesministerium für Verkehr”, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

<sup>16</sup> 558–558e §§ BGB

<sup>17</sup> 558 § BGB

moderniseringar som har höjt bruksvärdet, som långsiktigt förbättrat de allmänna boendeförhållandena eller genomfört åtgärder som gett långsiktiga besparingar på vatten och energi. Slutligen kan även hyreshöjning följa av byggnadsåtgärder som berott på omständigheter som hyresvärden inte själv kunnat råda över men ändå varit tvungen att utföra. Den tillåtna höjningen av årshyran i dessa fall är elva procent av kostnaderna som belöper på lägenheten.

### *Stafetthyra*

Med stafetthyra avses en i hyresavtalet överenskommen ordning enligt vilken det bestäms hur hyran ska höjas inom en viss tidsram – avtalet ska gälla minst ett år varav ett ska vara fritt från höjningar.<sup>18</sup> För avtal om stafetthyra gäller inte hyreshöjningsbegränsningen om högst 20 procent över tre år utan det som utgör den yttersta gränsen för hyreshöjningarna är istället den svårtillämpade regeln om 20 procenten över ortstypiska jämförelsehyran under återopande av 5 § WiSTG. Några särskilda hyreshöjningar vid moderniseringar m.m. kan inte göras inom ramen för stafetthyrssystemet.

### *Indexhyra*

Härigenom räknas hyran om årligen enligt ett av staten fastställt index – ”Preisindex für die Lebenshaltung” – men ett år ska vara utan hyreshöjningar.<sup>19</sup> Prisindexet kan också medföra hyressänkning. Till skillnad från stafetthyra kan hyreshöjningar utöver indexet också komma ifråga vid moderniseringar m.m.

### *Sänkning av hyran – hyresgästens initiativ*

I enlighet med 536 § BGB så finns möjlighet för hyresgästen att låta bli att betala hyran eller delar av hyran om bostaden har brister som medför att hyresgästens nyttjande av bostaden inte följer vad som får anses gälla enligt avtalet – eller att sådana brister uppstått efterhand. Hyresgästen behöver inte invänta ett myndighetsgodkännande innan han eller hon – efter att ha upplyst hyresvärden om

---

<sup>18</sup> 557a § BGB

<sup>19</sup> 557b § BGB

bristen – kan börja betala den reducerade hyran. Enligt ett färskt rättsfall från den 11 juli 2012<sup>20</sup> är det hyresgästen som står risken för att ha gjort en korrekt bedömning av om bristen är sådan att den ger rätt till sänkning av hyran. Om inte, så har hyresgästen ganska snart försatt sig i en situation där han eller hon ligger efter med hyresbetalningarna och kan sägas upp på den grunden. Det är därför – utom i uppenbara fall – tillrådligt att betala hela hyran men samtidigt förbehålla sig rätten till återbetalning och därefter föra saken vidare till process. Det finns en rik flora av rättsfall hos hyresgästföreningarna som beskriver i vilka fall det kan bli tal om hyressänkningar.

### Skydd mot alltför höga hyror – sammanfattningsvis

Vid *nyteckning* ges, som ovan nämnts, ett visst skydd om den tilltänkta hyresgästen blir utnyttjad på grund av rådande bostadsbrist på orten. Det är den tidigare nämnda – men svårtillämpade – 5 § WiStG enligt vilken blotta begäran om en hyreshöjning som ligger minst 20 procent över den ortstypiska jämförelsehyran är olaglig. Hyresgästen behöver inte ens ta ställning till den utan hyresvärden kan straffas redan genom begäran.

I *pågående hyresförhållanden* ligger det på hyresgästen att bevaka sin rätt så att en hyreshöjning inte medför att den nya hyran överstiger den ortstypiska jämförelsehyran. Slutligen kan hyreshöjningar inte överstiga 20 procent sett över tre år även om den då inte skulle nå upp till den ortstypiska jämförelsehyran.

### Försäkringskrav, garantier och depositioner

#### *Försäkring*

Försäkringsfrågor är speciella eftersom hyresvärdens försäkringar för själva bostadshuset kan läggas till de kostnader som – vid sidan av själva hyran – kan tas ut såsom driftskostnader (se ovan). Där emot synes kostnader för en försäkring mot uteblivna hyresbetalningar inte utgöra en sådan kostnad som kan läggas till driftskostnaderna utan hamnar under uthyrningsverksamhetens kamerala ”förvaltningskostnader”.

---

<sup>20</sup> Bundesgerichtshof 11. Juli 2012 Az. VIII ZR 323/11



### *Garantier*

Det saknas uttryckliga regler som kräver att garantier ställs till förmån för hyresvärden såsom t.ex. en hyresgaranti.

### *Depositioner*

Enligt 551 § i BGB så kan en hyresvärd begära upp till tre månaders kallhyra som säkerhet. Säkerheten ska hållas åtskild från hyresvärdens konton och ränteutbetalningarna tillfaller hyresgästen.

### **Bytesrätt**

Någon bytesrätt i svensk mening finns inte i Tyskland. Det är hyresvärden som äger frågan och det saknas regler för vad han förväntas gå med på eller inte gå med på. Det är dock möjligt med lägenhetsbyten i Tyskland, men de kan endast genomföras efter det att hyresvärden har gett sitt godkännande.

### **Vilken ordning gäller vid tvister**

Mål om hyresfrågor hanteras i första instans vid Amtsgericht – motsvarande vår tingsrätt – och således inte inom ramen för en specialdomstol som t.ex. hyresnämnden i Sverige. Vid förhandling i Amtsgericht finns inte krav på advokat vilket det finns vid de högre rättsinstanserna – Landgericht och Bundesgericht.<sup>21</sup>

Det är värt att känna till att antalet rättsförfaranden i hyres tvister under år 2009, enligt Tyska hyresgästorganisationen DMB,<sup>22</sup> var knappt 280 000. Av dessa härrör 78 procent till antingen kontraktsbrott (parterna lever inte upp till avtalet, t.ex. hyresgästen använder lägenheten i strid med hyresavtalet eller att hyresvärden inte tillhandahåller en lägenhet som svarar upp till normala krav), driftskostnader, hyreshöjningar eller deposition.

---

<sup>21</sup> 78 § Zivilprozessordnung (ZPO)

<sup>22</sup> Pressmeddelande 19 oktober 2010 från <http://www.mieterbund.de>

## Annat konsumentskydd av betydelse

### *Rättshjälp*

Det går att ansöka om rättshjälp i hyrestvister. Det är domstolen som beviljar full eller delvis rättshjälp om man saknar eller inte har tillräckliga ekonomiska förutsättningar.<sup>23</sup> Skulle den som får rättshjälp förlora tvisten får hon eller han dock stå för motpartens advokatkostnader. Antagligen kan – rent principiellt – hyresvärden också få rättshjälp men det torde krävas en extremt ansträngd ekonomisk situation för att det skulle kunna beviljas.

### *Bostadsbidrag*

I sammanhanget kan nämnas att det finns två sätt för att få stöd till sitt boende – dels genom regler i tysk sociallagstiftning (Sozialgesetzbuch II) samt i ”bostadsbidragslagen” (Wohngeldgesetz). Får man stöd enligt den ena lagstiftningen är man som huvudregel utesluten från den andra.<sup>24</sup>

## Annat skydd för hyresvärden av betydelse

För hyresvärden saknas skydd utöver möjligheten att teckna en försäkring för hyresbortfall, rättsskydds försäkringar o.dyl. Något annat lagstadgat skydd – utöver reglerna i BGB – tycks inte finnas.

---

<sup>23</sup> 114 § Zivilprozessordnung (ZPO)

<sup>24</sup> 7 § Wohngeldgesetz (WoGG)

## England

### Allmänt om hyresmarknaden i England

Det engelska bostadsbeståndet – här ingår inte beståndet i Skottland, Wales och Nordirland – bestod år 2010 av 22,8 miljoner bostäder. Därav var 14,8 miljoner (65 %) privatbostäder (owner occupied), 3,9 miljoner (17 %) var privatägda hyresbostäder, 2,2 miljoner (10 %) bostäder var uthyrda av Housing Associations (fristående icke vinstdrivande bostadsföretag) samt 1,8 miljoner (8 %) var uthyrda av Local Authorities (kommunägda bostäder).<sup>25</sup> Jämfört med den tyska bostadsmarknaden har den engelska en högre andel ägda lägenheter. Den privata hyresmarknaden i England är jämnstor med den icke vinstdrivande eller offentligt ägda. I Tyskland är däremot nästan två tredjedelar av hyresbostäderna privatägda. Dessa två stora länder uppvisar således redan i utgångsläget påtagliga skillnader.

I det följande är det förhållandena för den privatuthyrda delen av hyresmarknaden som beskrivs – ”Assured Shorthold Tenancies” och något om ”Assured Tenancies”. Genom en hyresrättsreform under 1990-talet är det Assured Shorthold Tenancies som är huvudregeln<sup>26</sup> för privatuthyrda lägenheter och den är den vanligaste hyresformen.

I än högre grad än i t.ex. Tyskland har den privata hyresmarknaden utvecklats till en ”småindustri” vad gäller den typiske hyresvärden. Enligt en undersökning som gjordes av Department for Communities and Local Government – i fortsättningen fritt översatt till kommundepartementet – ”Private Landlords Survey” så är 71 procent av alla hyresbostäder uthyrda av privatpersoner och 78 procent av alla privata hyresvärdar har endast en bostad att hyra ut. Vidare framgår det att 43 procent av hyresvärdarna knyter fristående ”agents”, eller ombud, till sig för administrationen av sina bostäder.<sup>27</sup>

### Hyrans delar

Hyran är som huvudregel kallhyra. Därutöver tillkommer kostnader för gas, el, vatten och skatt (Council Tax – en kommunalskatt som utgår per bostad och administreras av hyresvärderna i flerbostads-

---

<sup>25</sup> Department for Communities and Local Government: Housing Statistical Release

<sup>26</sup> Section 19A, chapter II Assured Shorthold Tenancies; Housing act 1988

<sup>27</sup> Department for Communities and Local Government: Private Landlords Survey 2010

hus). Det är möjligt för hyresvärd och hyresgäst att avtala om att olika driftskostnader ska ingå i hyran men om det inte gjorts så är det hyresgästen som ska betala kostnader utöver hyran till respektive leverantör.

## Löptider, villkor om uppsägning och förlängning

### *Löptider*

Assured Shorthold Tenancies är huvudregel för alla nya hyreskontrakt sedan början av år 1997. Detta innebär att ett hyresavtal kan slutas på – inledningsvis – sex månader och därefter antingen bli ett nytt tidsbegränsat hyresavtal eller en s.k. Statutory Periodic Tenancy (vilket fortfarande faller under ”Shorthold”) vilket innebär att det gäller tillsvidare. I dessa fall är hyresgästens besittningsrätt begränsad och kan upphöra vid utgången av den tidsbegränsade periodens slut, alternativt efter två månaders uppsägning. Mer om detta nedan. Det går även att avtala om Assured Tenancy antingen från början eller att parterna kommer överens om att göra om en Assured Shorthold Tenancy. Denna variant, dvs. Assured Tenancy, ger hyresgästen ett bättre besittningsskydd men är mer ovanlig.<sup>28</sup>

Det är värt att notera att engelsk rätt behandlar hyresförhållandet som ett i grunden tidsbegränsat förhållande baserat på en ”term”.<sup>29</sup> Det är oftast en månad men måste inte vara det. Det som gör att Assured Shorthold Tenancy och Assured Tenancy i det följande behandlas som om det är tillsvidareavtal beror på den automatiska förlängning i nya ”terms” som kommer till stånd genom parternas passivitet eller konkludenta handlande.

---

<sup>28</sup> Department for Communities and Local Government: Assured and Assured Shorthold Tenancies – A guide for tenants

<sup>29</sup> Tenancy Law and Procedure in the EU, Research Project co-financed by the Grotius Programme for Judicial Co-operation in Civil Matters. England and Wales:  
<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawUK.pdf>

*Villkor om uppsägning**Assured Shorthold Tenancy*

Under hyresförhållandets första sex månader är hyresgästen skyddad såvida inte någon av ett antal kvalificerade uppsägningsgrunder är för handen. Det rör sig om utebliven hyresbetalning, vanvård av lösöret i en lägenhet som hyrts ut möblerad, långivares krav till följd av att fastighetsägaren inte betalat förfallna lånekostnader. Detta gäller även under efterföljande *tidsbegränsade* hyresförhållanden. Om en hyresvärd säger upp ett tidsbegränsat hyresavtal minst två månader innan det upphör så upphör avtalet vid utgången av perioden. Om ingen av parterna vill avsluta förhållandet efter första perioden uppstår ett Statutory Periodic Tenancies – perioden i ”periodic” är oftast en månad.<sup>30</sup> Uppsägningstiden är då två månader för hyresvärden och en månad för hyresgästen.

Om det är ett tillsvidareavtal redan från början (Contractual Periodic Tenancy), även här är perioden normalt en månad, gäller regeln om besittningsskydd under de första sex månaderna men därefter kan hyresvärden säga upp kontraktet utan särskild grund med iakttagande av en uppsägningstid om två månader.<sup>31</sup>

Assured shorthold tenancy är således – jämfört med svenska förhållanden – ett hyressystem som ger hyresgästen ett väldigt begränsat besittningsskydd.

*Assured tenancy*

Till skillnad från ”Shorthold” så skyddas hyresgästen från uppsägning när hyresavtalet uttryckligen anger att det är fråga om ”Assured Tenancy”.<sup>32</sup> Det är hyresvärden som ensam äger frågan om ett hyresförhållande ska ha denna status. Dvs. det är inget hyresgästen kan tvinga fram. I Assured Tenancy-hyresförhållanden är besittningsskyddet väsentligt starkare. Om hyresvärden vill att hyresförhållandet ska upphöra måste han eller hon gå till domstol och hävda någon av de ovan, under Assured Shorthold Tenancy, nämnda uppsägningsgrunderna (för första sexmånadersperioden) föreligger, vilket innebär att en skötsam hyresgäst har ett starkt skydd.

---

<sup>30</sup> <http://www.simplyrent.co.uk/tntfaq.htm>

<sup>31</sup> Section 21, chapter II Assured Shorthold Tenancies; Housing act 1988

<sup>32</sup> Section 5, chapter I Assured Tenancies; Housing act 1988

## Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra

Vad gäller frågor kring störande beteenden så regleras dessa skyldigheter för hyresgästen i en av uppsägningsgrunderna.<sup>33</sup> I dessa innefattas inte bara hyresgästens egna, hushållsmedlems eller gästs störande beteenden utan uppsägningsgrunden kan även bestå i att hyresgästen, eller medlem i dennes hushåll blivit dömd för att ha tillåtit att lägenheten använts för olagliga eller omoraliska ändamål eller dömts för ett brott begånget i, eller i lokaler knutna till bostaden och som faller under allmänt åtal (indictable offence).

Vidare regleras i lag vad som anses vara straffbara trakasserier som hyresvärden eller dennes ombud ("agent") kan göra sig skyldiga till.<sup>34</sup> Exempel på sådant kan vara att allt från hot och våld till att allvarligt påverka möjligheterna till att använda bostaden. En reflektion, utifrån svenska förhållanden, är att det verkar finnas en stor medvetenhet om problematiken hos lagstiftaren som gjort att man valt att ha en särlagstiftning med straffrättsliga bestämmelser.

## Hyran

### Ingångsvärdet på hyran

Det råder i princip marknadshyra inom ramen för de privat uthyrda bostäderna. Det finns dock en möjlighet att få hyran prövad av en Rent Assessment Committee (ärendet avgörs då av en nämnd bestående av en jurist, en fastighetsakkunnig och en lekman) inom sex månader från det att man slöt avtal om en Assured Shorthold Tenancy. Därefter är detta inte möjligt. Å andra sidan kan det bli svårt att komma överens om hyreshöjning efter de sex första månaderna. Den svårigheten kan dock lösas på det för hyresvärden förmånliga viset att han eller hon vidtar de nödvändiga åtgärderna för att säga upp hyresgästen om de inte kommer överens. Eftersom besittningsrätten – jämfört med svenska förhållanden – är obefintlig utnyttjas prövningsrätten i liten utsträckning.<sup>35</sup>

För Assured Tenancy är möjligheten till uppsägning mycket mer begränsad och därför är möjligheten att vinna framgång inför

---

<sup>33</sup> Ground 14 i "SCHEDULE 2 Grounds for Possession of Dwelling-houses let on Assured Tenancies"

<sup>34</sup> Protection from Eviction Act 1977

<sup>35</sup> <http://www.landlordlawblog.co.uk/2011/07/26/explaining-the-housing-act-1988/>

en Rent Assessment Committee större men hyresgästen måste klaga på höjningen innan den träder ikraft.<sup>36</sup>

### Hur kan hyran ändras?

Hyran ändras genom att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om en ändring och i regel innebär det att den höjs. Detta kan vara överenskommet redan i avtalet. Huvudregeln är att hyran bara kan höjas en gång per år. Om man inte har kommit, eller kan komma överens kan en uppsägning av själva hyran göras med angivandet av vilken den nya hyran ska bli.<sup>37</sup> Hyresgästen måste motsätta sig den inom en månad och låta frågan gå till en Rent Assessment Committee och få den prövad. Om hyresgästen inte gör det kommer den nya hyran att gälla.

Det som tycks vara den normala metoden om man inte kan komma överens är emellertid att hyresgästen sägs upp eftersom det låter sig göras utan grund vid Assured Shorthold Tenancy. Det får antas att denna möjlighet är ett starkt påtryckningsmedel som gör att hyresgästen går med på hyreshöjningar intill dess att den helt enkelt ser sig tvungen att flytta på grund av hyresnivån.

För tidsbegränsade hyreskontrakt – vanligen de första sex månaderna – kan hyran inte höjas.

### Skydd mot alltför höga hyror – sammanfattningsvis

För den vanligaste hyresformen – Assured Shothold Tenancy – finns egentligen inte något skydd mot alltför höga hyror. För den ovanliga Assured Tenancy, men bättre besittningsrätt, finns det en reell möjlighet att få hyran prövad av en Rent Assessment Committee.

---

<sup>36</sup> <http://www.justice.gov.uk/tribunals/residential-property/applications>

<sup>37</sup> Section 13, chapter I Assured Tenancies; Housing act 1988

## Försäkringskrav, garantier och depositioner

### *Försäkringar och garantier*

Det ställs inga krav i lag på hyresvärderna att ha försäkringar men ofta är denne försäkrad för byggnaden i sig och för inkråmet. Även ansvarsförsäkringar är vanligt. Slutligen finns det hyresgaranti-försäkringar som främst används av hyresvärdar som köper och belånar lägenheter och är i stort behov av hyresbetalningarna för att klara sina avbetalningar.<sup>38</sup>

### *Depositioner*

Depositioner är det belopp som hyresvärderna eller dennes ombud får för att täcka hyresgästens åtaganden och skyldigheter gentemot hyresvärderna.<sup>39</sup> I regel rör det sig om belopp motsvarande två månaders hyra. Detta har givits en tvingande reglering och den innebär att endast vissa institut kan ta hand om depositioner för att underlätta för hyresgäster att få tillbaka sin deposition. Det är förenat med ansevärliga kostnader, två till tre gånger depositionen, för fastighetsägaren om det visar sig att han eller hon inte verkställt överföringen av depositionen till ett sådant institut.<sup>40</sup>

## Bytesrätt och succession

Det finns ingen rätt enligt lag till bytesrätt för privat uthyrda lägenheter. Ett lägenhetsbyte bygger på att alla parter är ense, vilket i och för sig också kan framgå av hyreskontraktet. Vidare kan det avtalas om uthyrning i andra hand. Om en hyresgäst skulle dö så kan en medlem av dennes hushåll ta över kontraktet. Endast ett sådant övertagande är tillåtet vilket innebär att vid den övertagande hyresgästens död finns inte denna rätt.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> <http://www.tenancyagreementservice.co.uk/landlords-insurance.htm>

<sup>39</sup> Section 212, chapter 4 Tenancy deposit schemes, Housing Act 2004

<sup>40</sup> [http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/PrivateRenting/Tenancies/DG\\_189120](http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/PrivateRenting/Tenancies/DG_189120)

<sup>41</sup> Department for Communities and Local Government: Assured and Assured Shorthold Tenancies – A guide for tenants



### Vilken ordning gäller vid tvister

Tvister om hyreshöjningar som gått till Rent Assessment Committee kan överklagas till High Court (att jämföra med högsta domstolen) men inte såvitt avser det fastställda hyresbeloppet utan endast vad som får likställas med rättsprövning.<sup>42</sup>

Vid tvister om depositioner kan parterna – om de är överens om detta – vända sig till en särskild skiljenämnd, Alternative Dispute Resolution Service, vars beslut inte kan överklagas. Annars återstår allmän domstol.

Vid övriga tvister – såsom vräkning och tvister om hyresbetalningar – är parterna hänvisade till allmän domstol. Vid Assured Shorthold Tenancys finns det möjlighet för hyresvärden att använda sig av ett skriftligt förfarande för vräkning kallat Eviction through accelerated possession.<sup>43</sup>

### Annat konsumentskydd av betydelse

I de fall hyresgästen avkrävs deposition men har svårigheter att finansiera denna så kan man få de lokala myndigheterna, kommunen, att stå som garant under viss tid.<sup>44</sup>

### Annat skydd för hyresvärden av betydelse – personlig reflektion

Jag har svårt att se behovet av ytterligare skydd för privata hyresvärdar i det system som skapades under Margaret Thatchers regeringstid för att underlätta för den privata hyressektorn. Det är också slående hur många olika tjänster som dykt upp på internet och som, åtminstone delvis, får antas få sin näring av det förhållande att engelsk lagstext på området, enligt min ödmjuka uppfattning, är väsentligt mera svårgenomtränglig än t.ex. tysk. Det är även förvånande att större privata aktörer inte är mer närvarande på denna marknad.

---

<sup>42</sup> <http://www.justice.gov.uk/downloads/tribunals/residential-property/rent-assessment-guidance.pdf>

<sup>43</sup> Regeln finns i "civilprocesslagen": 55.17 of the Civil Procedure Rules 1998

<sup>44</sup> [http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/Privaterenting/Tenancies/DG\\_189119](http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/Privaterenting/Tenancies/DG_189119)

## Norge

### Allmänt om hyresmarknaden i Norge

I Norge fanns det under 2011 års inledning en 2,34 miljoner bostäder. Åtta av tio bor i en bostad de äger vilket beror på den bostadspolitik som under lång tid förts i Norge – den s.k. Eiarlinja eller ”Ägarlinjen”. De som hyr har i tre fjärdedelar av fallen en privat hyresvärd. Hyresbostaden uppfattas också ofta som en tillfällig lösning till dess att man har köpt sig en bostad.

I det följande tas ”normalkontraktet” upp och det redogörs inte för specialbestämmelser avseende student-, tjänste-, sociala (vanskeligstiltas) bostäder eller uthyrning av egen bostad.

### Hyrans delar: hyra och driftskostnader

I Norge ska hyran normalt täcka allt men man kan även – och då uttryckligen – avtala om att elektricitet och bränsle ska fördelas mellan förbrukarna i fastigheten. Om det görs individuell mätning av vatten och avlopp kan det även avtalas att dessa kostnader ska ligga utanför själva hyran. I flerfamiljshus där två tredjedelar av hyresgästerna kräver det ska det installeras individuell mätning för varm- och kallvattenkostnader om särskild debitering ska ske.<sup>45</sup>

### Löptider, villkor om uppsägning och förlängning

#### *Löptid*

Ett hyresavtal kan slutas tillsvidare eller på bestämd tid och är något slutdatum inte bestämt i det senare fallet är det ändå att betrakta som tillsvidareavtal. Det tidsbegränsade avtalet får som huvudregel endast slutas på minst tre år. För bostäder i villor där hyresvärden själv bor – dvs. vinds- eller källarvåningar – kan denna tid sättas ner till ett år. Generella undantag finns även för de fall någon i ägarens hushåll ska ha lägenheten eller om annan saklig grund för den bestämda tiden föreligger. Det är nödvändigt att meddela hyresgästen dessa omständigheter senast då avtalet sluts.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> 3 kap. 1 och 4 §§ i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>46</sup> 9 kap. 4 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

## Villkor om uppsägning och hävning

### *Uppsägning*

Har hyresvärden uppfyllt sin upplysningsplikt om att avtalet inte går att säga upp kan – i normala fall – inte ett tidsbestämt avtal sägas upp.

I övrigt kan hyresgästen säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid såvida inget annat avtalats. Vid hyra av rum är tiden en månad om inget annat avtalats.<sup>47</sup>

För hyresvärden gäller att han kan säga upp ett tillsvidareavtal i fyra typer av fall<sup>48</sup>:

- Han eller hon ska använda lägenheten som bostad eller någon i dennes hushåll ska det.
- Ombyggnad eller rivning som gör att utflyttning är nödvändig.
- Hyresgästen har åsidosatt sina åligganden enligt hyreskontraktet samt
- om det föreligger annan saklig grund för uppsägning. Det kan vara fråga om att annan närstående än en hushållsmedlem ska ha bostaden.

Det är emellertid inte säkert att hyresvärdens uppsägning av ett tillsvidarekontrakt blir godkänd vid en prövning i rätten. Det är nämligen upp till domstolen att göra en rimlighetsprövning.

### *Hävning*

Istället för uppsägning kan hävning av hyresavtalet bli aktuell vid väsentliga åsidosättanden av hyresgästen, t.ex. utebliven hyresbetalning, om hyresgästen – trots skriftlig varning – fortsätter att visa bristande omsorg om bostaden eller uppträder på ett sätt som skadar eller påverkar hyresvärden, egendomen eller övriga boende negativt. Vidare kan det vara fråga om att hyresgästen – utan att ha rätt till det och trots skriftlig varning – låtit andra använda bostaden, helt eller delvis. Det kan även vara fråga om att hyresgästen använder lägenheten på annat sätt än vad som avtalats och, slutligen, om hyresgästen i övrigt åsidosätter sina plikter på ett sätt

---

<sup>47</sup> 9 kap 6 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>48</sup> 9 kap. 5 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

som gör det nödvändigt att upphäva avtalet. Vid hävning finns inte samma tidsmässiga skydd som vid uppsägning utan hyresgästen förväntas flytta tämligen omgående.<sup>49</sup>

### *Förlängning*

Ett tidbegränsat hyresavtal förlängs, och blir därigenom ett tillsvidareavtal, om hyresförhållandet består i mer än tre månader efter utgången av den bestämda hyrestiden och hyresvärden inte skriftligen uppfordrat hyresgästen att flytta.<sup>50</sup> Vidare kan den tidsbestämda tidsramen förskjutas om en oförutsedd omständighet inträffat efter det att avtalet ingicks.<sup>51</sup>

### **Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra**

Under rubriken ”Ro och orden” i norska hyreslagen finns allmänt hållna regler som fastställer att det är hyresvärdens ansvar att upprätthålla ro och ordning – om inget annat avtalats.<sup>52</sup> Vidare är det hyresgästens plikt att i rimlig mån följa vad som följer enligt ”husorden”. Detta stadgande konkretiseras i de – för varje enskilt hus gällande – husordningsreglerna. Ett uttryckligt undantag har dock gjorts för rätten att hålla djur i lägenheten.<sup>53</sup> Enligt detta kan en hyresgäst, under vissa omständigheter, ändå ha djur i lägenheten även om hyresvärden förbjuder det. Hyresgästens skyldighet att vara varsam om lägenheten formuleras som att han eller hon ska visa tillbörlig aktsamhet och i övrigt handha bostaden i överensstämmelse med hyresavtalet.

### **Hyran**

#### **Ingångsvärdet på hyran**

Hyressättningen vid ingåendet av hyresavtalet är i Norge en förhandlingsfråga mellan hyresvärd och hyresgäst. Men det finns en begränsningsregel som säger att man inte kan avtala om en hyra

---

<sup>49</sup> 9 kap. 9 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>50</sup> 9 kap. 2 § tredje stycket i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>51</sup> 9 kap. 3 § andra stycket i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>52</sup> 2 kap. 5 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>53</sup> 2 kap. 5 § andra stycket i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

som är orimlig i förhållande till det som vanligtvis uppnås på avtals-tidpunkten vid ny uthyrning av liknande bostad på liknande avtals-villkor.<sup>54</sup> Det innebär att det finns en tämligen fri hyressättning så länge den inte på ett orimligt sätt avviker från marknadshyran för liknande bostäder.

### Hur kan hyran ändras?

I den norska lagen ges möjlighet för både hyresvärd och hyresgäst att – med en månads varsel – höja eller sänka hyran i förhållande till hur konsumentprisindex ändras. Detta kan göras en gång per år.<sup>55</sup> En möjlighet för parterna till ändring av hyran utöver konsumentprisindex är ”Tilpassing til gjengs leie” dvs. anpassning till gängse hyra. Denna möjlighet kan dock först användas efter det att hyresförhållandet varat i två år och sex månader. Det kan ses som en kalibrering av hyran i förhållande till marknaden eftersom syftet är att fastställa en hyra som vid tidpunkten är den gängse enligt vad som gäller vid uthyrning av liknande bostäder på liknande avtalsvillkor.<sup>56</sup> Hyran kommer dock inte att gälla förrän efter ytterligare sex månader så i praktiken kan sägas att det rör sig om en hyresrevision vart tredje år. ”Gjengs leie” tas fram genom kommunens försorg.<sup>57</sup>

### Skydd mot alltför höga hyror – sammanfattningsvis

Hyran ska vara ”rimlig” vid nyteckning och kan i pågående hyresförhållande justeras var tredje år i enlighet med vad som är marknadshyran i området.

### Försäkringskrav, garantier och depositioner

Några särskilda försäkringskrav på någon av parterna i ett hyresförhållande finns inte i den norska hyreslagen. Det är således den allmänna försäkringsmarknaden som står tillbuds för att begränsa

---

<sup>54</sup> 4 kap. 1 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>55</sup> 4 kap. 2 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>56</sup> 4 kap. 3 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>57</sup> Se bl.a. Oslo kommune, Boligbygg Oslo KF: Markedsleie og gjengsleie for hybler og leiligheter i Oslo 2. kvartal 2012

risker i hyresförhållanden. Däremot kan det ställas garantier och betalas depositioner.

### *Garantier*

Garantier som t.ex. kan ställas av bank, socialkontor, arbetsgivare eller bekant kan uppgå – tillsammans med eventuell deposition – till högst sex månaders hyra. Garantin kan omfatta det mesta som kan bli följden av att ett hyresförhållande inte fullgörs enligt lag och avtal. Däremot kan inte garantin tas i anspråk utan begränsning av hyresvärden utan den som ställde garantin måste ta hänsyn till eventuella motkrav som hyresgästen har på hyresvärden.<sup>58</sup>

### *Deposition*

Reglerna om hyresvärdens rätt att begära deposition innebär att ett belopp motsvarande sex månaders hyra kan krävas. Detta belopp måste inte vara statiskt utan man kan avtala om att det ska justeras om hyran höjs. Det är särskilt reglerat att det är hyresgästen som ska sätta in beloppet på en bank som hyresvärden har rätt att anvisa om det inte är olämpligt för hyresgästen.

Så länge hyresförhållandet består kan ingen av parterna ta depositionen i anspråk. Hyresgästen kan dock begära att få ut räntan på beloppet. Vid hyresförhållandets slut kan depositionen betalas ut om parterna är överens. I annat fall tar särskilda procedurregler över.<sup>59</sup>

### **Bytesrätt och succession**

Någon bytesrätt finns inte i norsk rätt. Hyresvärden har rätt att, utan motivering, säga nej till ett byte av hyresgäst – såvida inget annat avtalats.<sup>60</sup> För vissa familje- eller hushållsrelaterade situationer ges dock undantag.

En kategori som alltid har rätt att ta över hyreskontraktet är de som bott tillsammans med den bortgångne; efterlevande make eller maka, registrerad partner samt barn. Därutöver har sambo eller fosterbarn rätt att ta över kontraktet, om man bott samman i två år före

<sup>58</sup> 3 kap. 6 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>59</sup> 3 kap. 5 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>60</sup> 8 kap. 1 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

dödsfallet. Om sambo väntar barn med den bortgångne gäller inte tvåårsfristen.

Vidare finns det regler som binder hyresvärderna till att godkänna ett övertagande vid upplösning av äktenskap, separation i registrerat partnerskap eller om den ena maken alt. partnern överger bostaden.<sup>61</sup>

### Vilken ordning gäller vid tvister

Det finns en ovanligt rik flora av nämnder inom ramen för rättsvärderna i Norge men som alla har sin möjliga överinstans i tingsrätten. Det rör sig om Takstnämnd, Forlikrådet samt Husleietvistutvalget.

Takstnemnd, nämnd bestående av lekmän, kan enligt lag endast hanha frågor om hyras storlek och hyresgästs ersättning för utförda förbättringar.<sup>62</sup> Forlikrådet finns i varje kommun och är även den tillsatt med lekmän och har behörighet att avgöra hyrestvister.<sup>63</sup> Slutligen finns systemet med den partssammansatta Husleietvistutvalget – här finns även jurister – men det är endast utbyggt i de större kommunerna och har behörighet att avgöra hyrestvister för bostäder och tar över Forlikrådets roll i dessa frågor.<sup>64</sup> Ovan nämnda nämndorgan har till uppgift att i första hand försöka medla och i andra hand avgöra tvisten.

Efter nu nämnda instanser kan saken föras vidare till tingsrätt och till högre instans.

En tvist kan även lösas vid skiljenämnd<sup>65</sup> (Voldgift) om parterna kommit överens om detta efter att tvisten uppstått.

### Annat konsumentskydd av betydelse

I det fall en hyresgäst inte vill godta hyran kan han eller hon deponera den omtvistade delen av hyran i någon av de banker som har rätt att hantera sådana dispositioner. Genom att göra så undviker hyresgästen att bli uppsagd av hyresvärderna för bristande hyresbetalning till dess att frågan blivit avgjord. Det är förenat med vissa

---

<sup>61</sup> 8 kap. 3 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>62</sup> 12 kap. 2 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

<sup>63</sup> 27 § första till tredje stycket Lov om domstolene 13. august 1915 nr 5

<sup>64</sup> 12 kap. 5 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler samt <http://www.htu.no/>

<sup>65</sup> 12 kap. 1 § i LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler

formkrav bl.a. att hyresvärden ska medverka till att depositionen görs och att huvudregeln är att uttag ska göras gemensamt.

### **Annat skydd för hyresvärden av betydelse**

Det är tveksamt om det finns något som kan sägas utgöra sådant skydd utöver de frivilliga försäkringar som kan tas för bl.a. utebliven hyra.



## Finland

### Allmänt om hyresmarknaden i Finland

Den finska bostadsmarknaden består av en majoritet ägarbostäder (ca 1,66 miljoner eller 67 procent) och den resterande delen är någorlunda jämt fördelad mellan subventionerade, och därmed hyresreglerade, hyresbostäder (0,44 miljoner eller 18 procent) och fritt finansierade bostäder (0,38 miljoner eller 15 procent). I det följande är det de fritt finansierade bostädernas hyresvillkor som kommer att redovisas. De fritt finansierade – i det följande kallade de privata – bostäderna ägs till två tredjedelar av privatpersoner och till en tredjedel av företag och samfund.<sup>66</sup>

Det kan vara värt att känna till att i Helsingfors är de privata hyrorna ca 40 procent högre än vad de är i det hyresreglerade beståndet. Sett över hela riket är motsvarande siffra ca 12 procent.<sup>67</sup>

### Hyrans delar: hyra eller kallhyra med tillägg

Huvudregeln i finska hyreslagen (Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481) är att hyran fritt kan avtalas mellan parterna och att det är möjligt att avtala om kallhyra med särskilt debiterbara tillägg för värme, varmvatten, kallvatten, elektricitet eller annan förmån.<sup>68</sup>

### Löptider, villkor om uppsägning och förlängning

#### *Löptid*

Hyresavtalen kan vara tidsbestämda eller gälla tills vidare. Det senare gäller vidare om inte något annat har avtalats eller följer av annan lag. En särskild reglering gäller för upprepade tidsbestämda hyresavtal: Om hyresavtal ingås flera gånger än två i följd med samma hyresgäst för en bestämd tid på högst tre månader är hyresavtalet trots det villkor som gäller den bestämda tiden i kraft tills

---

<sup>66</sup> Översikt av bostadsmarknaden 1/2012, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)

<sup>67</sup> Översikt av bostadsmarknaden 1/2012, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)

<sup>68</sup> Miljöministeriets förordning om formulär för hyresavtal för bostadslägenhet (537/2004) med bilaga.

vidare.<sup>69</sup> För muntliga hyresavtal gäller att de anses vara i kraft tills vidare.<sup>70</sup>

## Villkor om uppsägning och hävning

### *Uppsägning*

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid men kan under vissa förutsättningar sägas upp i förtid. Det gäller exempelvis när hyresgästen inte kan använda lägenheten på grund av sjukdom eller på grund av arbete och studier på annan ort. Även hyresvärden kan säga upp avtalet på grund av att han eller hon själv behöver lägenheten och detta inte kunde förutses vid avtalets ingående eller annan orsak som gör det oskäligt att avtalet skulle fortsätta. Den andra parten har då rätt till skälig ersättning.<sup>71</sup>

Ett hyresavtal som gäller tills vidare kan sägas upp av båda parter. Uppsägningstiden för hyresvärden är sex månader om hyresförhållandet varat minst ett år och annars tre månader. För hyresgästen är den endast en månad.<sup>72</sup> Det står även hyresvärden tämligen fritt att säga upp hyresavtalet. Det finns dock två begränsningar:<sup>73</sup>

- Om saken förs till domstol så kan domstolen förklara uppsägningen utan verkan om grunden för uppsägningen är justering av hyran eller av ett villkor som gäller för bestämmande av hyran och hyran därmed ska anses vara oskälig. Men detta innebär samtidigt att om hyresgästen och hyresvärden inte kan komma överens om en höjning av hyran, och höjningen inte är att bedöma som oskälig, så har hyresvärden rätt säga upp avtalet.
- Om uppsägningen med beaktande av hyresgästens förhållanden i övrigt skall anses vara oskälig och det inte finns någon godtagbar orsak till uppsägningen.

Lagen nämner inte särskilt några godtagbara skäl men som godtagbara anses bl.a. om hyresvärden behöver lägenheten för sitt eget eller sin familjs bruk eller tänker sälja lägenheten.<sup>74</sup>

---

<sup>69</sup> 1 kap. 4 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>70</sup> 1 kap. 5 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>71</sup> 7 kap. 55 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>72</sup> 7 kap. 52 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>73</sup> 7 kap. 56 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>74</sup> Konsumentförbundet: Hyresguide – Råd till hyresgästen och hyresvärden

### *Hävning*

Under vissa uppräknade förutsättningar kan hyresvärden ha rätt att häva hyresavtalet:<sup>75</sup>

- Om hyresgästen underlåter att betala hyran i tid eller
- om hyresgästen i strid med lagen överlåter hyresrätten eller lägenheten för att användas av någon annan.
- Rätt att häva hyresavtalet uppstår också om hyresgästen använder lägenheten för annat ändamål eller på något annat sätt än avtalat.
- Om hyresgästen har eller tillåter ett störande beteende i lägenhet, hyresgästen vanvårdar lägenheten, eller om hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som stadgas eller bestämts för bevarande av hälsa eller ordning.
- Hyresgästen har också rätt att häva avtalet om hans, hennes eller en familjemedlem hälsa är i fara när lägenheten används för sitt ändamål.<sup>76</sup>
- Rätt att häva avtalet uppstår även då lägenheten har frångått hyresgästen utan att han själv orsakat det. En dylik situation kan uppstå t.ex. om ett bostadsaktiebolag tar lägenheten i besittning när aktieägaren underlåter att betala bolagsvederlaget, och hyresgästen och bostadsaktiebolaget inte når någon överenskommelse om hyran i det nya hyreskontraktet.<sup>77</sup>

Hävning innebär att avtalet upphör och att hyresgästen förväntas flytta ut tämligen omgående:

### *Förlängning*

Som ovan nämnts gäller att om hyresavtal ingås fler gånger än två i följd med samma hyresgäst för en bestämd tid på högst tre månader är hyresavtalet trots det villkor som gäller den bestämda tiden i kraft tills vidare.

---

<sup>75</sup> 8 kap. 61 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>76</sup> 8 kap. 63 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

<sup>77</sup> Konsumentförbundet: Hyresguide – Råd till hyresgästen och hyresvärden

## Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra

Enligt finska Konsumentförbundet torde den allra vanligaste grunden för hävning, se ovan, vara att hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten. Det är således här som lagstodet återfinns för hyresgästens skyldigheter när det gäller att inte störa omgivningen. Som störande anses högljudd och återkommande hög musik, annat oväsen, fester och alkoholbruk som stör grannarna osv. Vilken tid på dygnet det störande livet förs är också av betydelse. Hyresgästen ansvarar också för störande liv som hans gäster eller familjemedlemmar för. Grund för hävning förutsätter att hyresgästen upprepat ignorerar grannarna. Ljud till följd av sedvanligt liv och leverne kan inte leda till hävning av hyresavtalet.<sup>78</sup>

## Hyran

### Ingångsvärdet på hyran

Huvudregeln är att hyran bestäms genom vad som i det enskilda fallet har avtalats mellan hyresgäst och hyresvärd. Det finns dock begränsningar inskrivna i lag och bygger på att hyran måste vara skälig.<sup>79</sup> Det är således möjligt för både hyresgäst och hyresvärd att få hyrans skälighet prövad i domstol och under denna tid kan hyresvärden inte säga upp hyresgästen.<sup>80</sup> Vidare kan domstolen på begäran av hyresgästen sänka hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran – se nedan – om hyran utan godtagbar orsak väsentligt överstiger gängse hyra för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom det område där lägenheten är belägen.

På motsvarande sätt kan domstolen, efter yrkande av hyresvärden, höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran skall anses vara oskäligt.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> Konsumentförbundet: Hyresguide – Råd till hyresgästen och hyresvärden

<sup>79</sup> 1 kap. 6 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

<sup>80</sup> 3 kap. 29 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

<sup>81</sup> 3 kap. 29 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

## Hur kan hyran ändras

Bestämmelserna i finska hyreslagen om hyreshöjningar får sägas uppmuntra till en enkel och nästan automatisk metod genom att de ska kunna höjas enligt t.ex. ett index.<sup>82</sup>

Enligt finska Konsumentförbundet<sup>83</sup> kan man t.ex. ha indexvillkor, skötselkostnader eller höjning i procent eller euro som grund för justering av hyran. Indexvillkoret kan dock endast användas vid hyreskontrakt som gäller tills vidare, eller kontrakt för bestämd tid på minst tre år. Oftast tillämpar man levnadskostnads- eller konsumentprisindex. Ifall indexvillkor används som grund för justering av hyran, rekommenderas att man i kontraktet specificerar vilket index hyran binds vid, tidpunkt för justeringen samt kontrollindex (den senast tillgängliga fås från Statistikcentralen).<sup>84</sup> Man kan även avtala om index enbart som grund för höjning av hyran, då sjunker hyran inte när indexet gör det. Som grund för justering av hyran kan man alltså i princip ha vilken grund som helst givet att det inte är något som hyresvärden ensidigt har bestämmanderätten över, som kan definieras i förväg och som inte leder till oskäligt resultat. Även olika kombinationer av index för olika delar av hyran kan användas.

I sista hand finns möjligheten till korrigeringar av för höga eller för låga hyror i de redan nämnda reglerna om prövning i domstol.

## Skydd mot alltför höga hyror – sammanfattningsvis

I Finland ges det en tämligen generell möjlighet att få sin hyra prövad i domstol gentemot vad som är marknadshyran för liknande lägenheter i samma område.

## Försäkringskrav, garantier och depositioner

Det saknas stadganden om krav på försäkringar. Det finns dock bestämmelser om garanti/depositioner även om man i lagtexten valt att använda begreppet ”ställa säkerhet”.<sup>85</sup> Som mest kan säkerheten

<sup>82</sup> 3 kap. 27 § andars stycket i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

<sup>83</sup> Konsumentförbundet: Hyresguide – Råd till hyresgästen och hyresvärden

<sup>84</sup> Enligt 3 kap. 33 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48 ska Statistikcentralen årligen producera behövlig statistik om hyrorna för bostadslägenheter och fastighetskostnaderna.

<sup>85</sup> 1 kap. 8 § i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

uppgå till motsvarande tre månaders hyra och den avser att täcka den skada som uppstår om en hyresgäst inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har hyresvärden rätt att häva avtalet. Något krav på vad och hur säkerheten ska ställas har inte reglerats.

### Bytesrätt och succession

Det saknas rätt för hyresgästen att – utan hyresvärden tillåtelse – överföra hyresrätten till någon annan utanför en i lagen definierad krets, såvida detta inte uttryckligen framgår av avtalet. Det är, som ovan nämnts, istället en grund för hävning. Några lägenhetsbyten kan således inte ske utan att båda hyresvärdar gett sitt medgivande.

De regler som ändå ger viss rätt till övertagande rör den som hyrt lägenheten tillsammans med en avliden hyresgäst. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har, om de varit bosatta i lägenheten, efterlevande make eller maka till hyresgästen, de barn som hör till familjen och hyresgästens eller förälder till make eller maka.<sup>86</sup>

Härutöver har domstol rätt att vid skilsmässa och separation mellan makar eller vid partnerskap besluta att den som bäst behöver bostaden får överta kontraktet. Hyresvärden kan emellertid stoppa detta om han eller hon gör sannolikt att han eller hon skulle komma att lida skada av övertagandet.<sup>87</sup>

### Vilken ordning gäller vid tvister

Tvister om hyra av bostäder kan i vissa fall föras till Konsumenttvistenämnd. Nämnden har till uppgift att ge rekommendationer om hur enskilda tvister bör lösas och, såvitt avser hyresförhållanden, i ärenden med anknytning till hyra av bostadslägenhet som förts till nämnden av en konsument eller enskild person som hyr ut en bostad.<sup>88</sup> Står tvisten mellan två privatpersoner kan således både hyresgästen och hyresvärden klaga hos nämnden. En typisk tvist i hyresärenden kan gälla bostadens skick eller återlämnande av hyresgaranti.<sup>89</sup> Nämndens rekommendationer är inte bindande.

---

<sup>86</sup> 6 kap. 46 § andra stycket i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

<sup>87</sup> 6 kap. 48 § andra stycket i Lagen om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/48

<sup>88</sup> 2 § i Lagen om konsumenttvistenämnden 12.1.2007/8

<sup>89</sup> Konsumentförbundet: Hyresguide – Råd till hyresgästen och hyresvärden

Konsumenttvistenämnden har inte befogenheter att ta upp tvister i samband med boende, om ärendet rör tillfällig överlåtelse av en bostad till en annan, överföring av hyresförhållandet till en av hyresgästens familjemedlemmar, fortsättning av ett hyresförhållande efter hyresgästens död, ogiltigförklarande av en uppsägning, uppskjutning av utflyttningsdagen, eller en andrahandshyresgästs rätt att fortsätta hyresförhållandet.<sup>90</sup>

För övrigt är parterna hänvisade till allmän domstol dvs. tingsrätt med överinstanser.

### **Annat konsumentskydd av betydelse**

I finska hyreslagen finns speciella bestämmelser för hyresgästens konkurs men även i Lagen om skuldsanering för privatpersoner 25.1.1993/57 finns stadganden som har till uppgift att skydda hyresgästen. En domstol kan besluta att dagen då hyresgäst måste flytta kan skjutas fram i upp till ett år.

Härutöver finns kommunala konsumentrådgivare att rådfråga, enligt lag.

### **Annat skydd för hyresvärden av betydelse**

Ovan nämnda flyttningsdag får dock inte skjutas fram, om detta vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller skjutas fram om en ny hyresvärd har sagt upp lägenheten efter förvärv på exekutiv auktion eller om hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet på grund av uteblivna hyresbetalningar eller olovligen överlåtits till annan eller om hyresgästen själv har sagt upp eller hävt hyresavtalet.

---

<sup>90</sup> 3 § p. 4 i Lagen om konsumenttvistenämnden 12.1.2007/8

## Sverige

### Allmänt om hyresmarknaden i Sverige

För år 2010 beräknades det finnas totalt 4,5 miljoner bostadslägenheter i Sverige. Av dessa var 37 procent (1,7 miljoner) hyresrätter, 22 procent (1 miljon) bostadsrätter samt 41 procent (1,8 miljoner) äganderätter (nästan uteslutande villor). Sverige har en stor hyressektor jämfört med vad många andra länder har. Knappt halva hyressektorn utgörs av de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens bostadsbestånd.<sup>91</sup> Med stöd av statistik från SCB kan den del av hyresmarknaden som ägs av fysiska personer eller enskild firma beräknas ha uppgått till tolv procent vid utgången av år 2010. Det övriga hyresbostadsbeståndet domineras av större eller mindre bostadsbolag. Någon särreglering av hyressättningen beroende på vem som äger lägenheterna finns inte i Sverige även om de allmännyttiga bostäderna varit hyresnormerande fram t.o.m. år 2010. I det följande berörs endast ”vanliga” hyresförhållanden, dvs. eventuella särregler för studentbostäder, möblerat boende, vårdboenden m.m. beaktas inte.

### Hyrans delar: hyra och driftskostnader

I Sverige finns regelverket för hyra av bostäder i 12 kapitlet i jordabalken, i det följande kallat för hyreslagen. Vanligast är att alla kostnader utom el är inräknade i hyran<sup>92</sup> men det är fullt möjligt att tillämpa kallhyra, dvs. att kostnader för värme och varmvatten och vatten och avlopp betalas särskilt.

### Löptider, villkor om uppsägning och förlängning

#### *Löptid*

Huvudregeln är att hyresavtal gäller för obestämd tid.<sup>93</sup> Men hyresavtal kan även ingås för bestämd tid och de upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats.

---

<sup>91</sup> De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden, Boverket 2011

<sup>92</sup> 19 § hyreslagen

<sup>93</sup> 3 § hyreslagen



*Villkor om uppsägning*

Ett hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. En hyresgäst har dock alltid rätt till en uppsägningstid om högst tre månader. För hyra på bestämd tid är uppsägningstiden beroende av hur långt hyresförhållandet är men även här gäller högst tre månader.

Hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet i förtid i ett antal väl avgränsade fall då hyresrätten ska anses förverkad.<sup>94</sup> Det gäller då;

- hyresgästen dröjer med att betala hyran i mer än en vecka efter förfallodagen,
- hyresgästen utan hyresvärdens samtycke eller tillstånd överläter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte, i efterhand, omgående efter tillsägelse vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,
- lägenheten inte används i enlighet med sitt ändamål samt om hyresgästen tar in utomstående personer och det kan var till skada för hyresvärden. Återigen kan hyresgästen undvika uppsägning genom att efter tillsägelse omgående vidtar rättelse,
- om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, som hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits till, orsakar störningar i boendet, vid mindre allvarliga fall kan denna omständighet också ligga till grund för att förlängning inte medges, se nedan,
- hyresvärden inte får det tillträde till lägenheten denne har rätt till och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

---

<sup>94</sup> 42 § hyreslagen

- hyresgästen åsidosätter annan avtalsenlig skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden eller, slutligen, om lägenheten används för kriminell verksamhet eller prostitution.

### Förlängning

Har hyresförhållande *på bestämd tid* varat i mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla. Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsätter att använda lägenheten en månad efter att hyrestiden gått ut utan att hyresvärden begärt av hyresgästen att flytta.<sup>95</sup>

I svensk rätt ges i övrigt rätt till förlängning – besittningsskydd – som är långtgående.<sup>96</sup> Såsom hyresnämnden uttrycker det: En bostadshyresgäst har i regel rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen skall flytta (besittningsskydd). Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet skall upphöra, avgörs tvisten av hyresnämnden. Till dess tvisten avgjorts har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avflyttningen. Besittningsskyddet gäller även när en lägenhet hyrs ut i andra hand längre tid än två år i följd. Rätten till förlängning kan avtalas bort men huvudregeln är att hyresnämnden skall godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd för att den ska gälla. De undantag från godkännande som ges rör i huvudsak uthyrning i högst fyra år av den egna bostaden när hyresvärden åter ska bosätta sig där eller i förkommande fall tänker sälja bostaden.<sup>97</sup>

### Rätten till att bo ostört och skyldighet att inte störa eller förstöra

Reglerna som behandlar hyresgästens plikt att inte orsaka störningar i boendet och att ”sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten” upprätthålls finns i 25 § hyreslagen och dess andra stycke

<sup>95</sup> 3 § hyreslagen

<sup>96</sup> 45–52 §§ hyreslagen

<sup>97</sup> 45a § hyreslagen

lägger, mer eller mindre implicit, ansvaret att komma till rätta med problemen på hyresvärden.

I 26 § hyreslagen anges under vilka förutsättningar hyresvärden får utöva sin rätt till att komma in i lägenheten.

## Hyran

### Ingångsvärdet på hyran

Hyresvärden och hyresgästen kan i princip komma överens om en hyra som inte är skälig. Men skyddsreglerna i hyreslagen ger, med undantag för vissa nybyggda hus, parterna alltid möjlighet att fastställa en skälig hyra genom att ansöka hos hyresnämnden.

När hyresvärden inte har slutit avtal om förhandlingsordning kan hyran sättas fritt. Hyresvärden har då inte förbundit sig att förhandla om hyran med en hyresgästorganisation. Finns ingen förhandlingsordning, kan hyresvärden alltså utan att bryta mot hyreslagen eller hyresförhandlingslagen begära vilken hyra som helst.

Men den hyresgäst som har accepterat en oskälig hyra, kan få den sänkt för framtiden genom att ansöka hos hyresnämnden. Den överenskomna hyran kommer då att jämföras enligt reglerna för bruksvärdessystemet dvs. hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper och som bestämmer dess bruksvärde. Hyresnämnden ska bestämma bruksvärdet utan att ta hänsyn till produktionskostnader, driftskostnader och förvaltningskostnader.<sup>98</sup> Eftersom ett bostadshyresavtal i regel löper tills vidare, behöver den hyresgäst som omgående begär villkorsändring inte bli bunden av den oskäliga hyran längre än under hyresförhållandets första sex månader. Löper avtalet däremot på bestämd tid om ett år eller längre, kan hyresgästen inte komma ifrån skyldigheten att betala den oskäliga hyran under ett år.<sup>99</sup>

Om en fastighetsägare och hyresgästorganisation kommer överens kan det vid nyproduktion avtalas om en hyresnivå som endast undantagsvis kan ändras, eftersom den kommer att presumeras att vara skälig vid en prövning hos hyresnämnden.<sup>100</sup> Sådan hyra kallas för presumtionshyra och gäller i tio år och har till syfte att främja

---

<sup>98</sup> 55 § hyreslagen samt hyresnämndens hemsida:

<http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/>

<sup>99</sup> hyresnämndens hemsida

[http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Bostadshyra\\_ny/Hyran/](http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Bostadshyra_ny/Hyran/)

<sup>100</sup> 55c § hyreslagen

nyproduktion genom att hjälpa fastighetsägaren att säkerställa de kalkylerade intäkterna för projektet så att de inte löper risk att reduceras kraftigt vid en prövning mot bruksvärdet.

Finns det en förhandlingsordning gäller hyresförhandlingslagens regler. Det innebär att hyresvärden inte får höja hyran för en ny hyresgäst utan att vara överens med hyresgästföreningen. En förutsättning för att bedriva kollektiva hyresförhandlingar utifrån hyresförhandlingslagen är att det finns ett avtal om förhandlingsordning mellan parterna.

### Hur kan hyran ändras

Hyran höjs för det stora flertalet lägenheter genom kollektiva hyresförhandlingar mellan en hyresgästorganisation, Hyresgästföreningen, och fastighetsägare. Det är s.k. kollektivt förhandlade hyror och i så måtto är Sverige väldigt unikt i denna jämförelse med Tyskland, England, Norge och Finland. En förutsättning för att bedriva kollektiva hyresförhandlingar utifrån hyresförhandlingslagen är att det finns ett avtal om förhandlingsordning mellan parterna. Det enskilda hyresavtalet blir bundet av överenskommelsen om det avtalats om sådant avtalsvillkor.

Vill en hyresvärd som inte är knuten till avtal om förhandlingsordning eller dennes hyresgäst att hyran skall ändras så ska de meddela motparten skriftligen om detta. Om någon överenskommelse inte kan träffas så kan de vända sig till hyresnämnden och ansöka om att få ändringen prövad.<sup>101</sup>

### Skydd mot alltför höga hyror – sammanfattningsvis

Det skydd mot alltför höga hyror som finns i Sverige bygger i allt väsentligt på möjligheten att få sin hyra prövad av hyresnämnden så att den är skälig i jämförelse med hyran för till bruksvärdet likvärdiga lägenheter.

---

<sup>101</sup> 54 § hyreslagen

## Försäkringskrav, garantier och depositioner

Några krav på försäkringar ställs inte men det finns möjlighet för hyresvärderna att kräva borgensåtaganden eller annan säkerhet.<sup>102</sup> Det ges inga riktlinjer för storleken på en deposition men det anses att ett belopp upp till motsvarande tre månaders hyra är rimligt.<sup>103</sup>

## Bytesrätt och succession

Det är inte bara de kollektivt förhandlade hyrorna som gör Sveriges hyreslagstiftning lite unik i denna jämförelse. Den bytesrätt som regleras i 35 § hyreslagen är också unik.

Det är tillåtet att byta sin bostadslägenhet mot en annan bostad om hyresvärderna går med på det, men den som byter utan att ha samtycke riskerar att förlora sin lägenhet.

En hyresgäst har rätt att byta så snart han eller hon har ett löpande förstahandskontrakt. Man behöver alltså inte bo en bestämd tid i lägenheten innan man får byta. Även triangelbyten och andra kedjebyten räknas som byten. Det anses också vara ett byte när någon byter en hyresrätt mot en bostadsrätt eller en hyresrätt mot ett en- eller tvåfamiljshus. En annan sak är att det inte alltid finns förutsättningar för att godkänna byten mellan hyresrätt och bostadsrätt eller mellan hyresrätt och en- eller tvåfamiljshus.<sup>104</sup>

Om hyresvärderna inte går med på bytet, kan hyresgästen söka tillstånd hos hyresnämnden. Dvs. även om hyresvärderna motsätter sig bytet så ska tillstånd ändå lämnas om hyresgästen "har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet." Det är en – i denna jämförelse – unik rättighet.

Överlåtelse vid dödsfall eller vid separation regleras i 23 § hyreslagen och innebär att make eller sambo kan överta hyreskontraktet. Vid överlåtelse till närstående gäller 24 § hyreslagen och huvudregeln är att sådan överlåtelse är möjlig om den närstående varaktigt sammanbott med den som avträder lägenheten eller som avlidit.

---

<sup>102</sup> 28a § hyreslagen

<sup>103</sup> Carl Johan Zimdahl – Mannheimer Svartling Advokatbyrå AB

<sup>104</sup> Hyresnämndens hemsida – <http://www.hyresnamnden.se/Byta-lagenhet/>

## Vilken ordning gäller vid tvister

Hyrestvister förs till hyresnämnd – i första hand för medling – men om tvisten kvarstår efter medling så är nämnden även beslutande i första instans. Besluten från hyresnämnderna överklagas till Svea hovrätt.<sup>105</sup> Det finns dock ett fåtal fall där hyresnämndens beslut inte kan överklagas.<sup>106</sup>

Ett undantag från denna ordning gäller mellan SABO-företagen och Hyresgästföreningen som har ett eget medlingsorgan vid hyresförhandlingar – Hyresmarknadskommittén – som först söker lösa tvisten innan förhandlingen kan anses strandad och förs till Hyresnämnden.

## Annat konsumentskydd av betydelse

För hyresgäst finns möjlighet att vid tvist med hyresvärd göra deposition hos länsstyrelsen motsvarande det omtvistade beloppet. Hyresgästen kan då inte sägas upp på grund av obetald hyra.<sup>107</sup>

Den omfattande verksamhet som Hyresgästföreningen bedriver över hela landet – framförallt vid hyresförhandlingar – får anses falla in under denna rubrik. Låt vara att detta skydd kräver medlemskap för att gälla fullt ut. Hyresgästföreningens starka position bygger ytterst på avtal om förhandlingsordning.

Både hyresgästorganisation och hyresvärd kan begära hos hyresnämnden att avtal om förhandlingsordning ska gälla för ett hus.<sup>108</sup>

## Annat skydd för hyresvärderna av betydelse

I liknande mån som Hyresgästföreningen är ett skydd för hyresgästerna får Fastighetsägareförening anses vara ett skydd för hyresvärdarna eftersom de bl.a. bistår vid förhandlingar.

Se även under föregående rubrik om rätten till förhandlingsordning.

---

<sup>105</sup> 71 § hyreslagen

<sup>106</sup> 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 §§ i hyreslagen

<sup>107</sup> 21 § hyreslagen

<sup>108</sup> 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)

Hyresvillkor vid utnyttning hos privatizera hyresvärdar samt villkor vid leasing av lägenheter													
Land	Tillsvarende avtal	Tidsbegränsat avtal	Uppsägning vid skötsamhyresgäst	Förlängning	Ingående hyra	Hyresändring	Skyld mot överhyra	Försäkning	Garanti/deposition	Byresätt	Ordning vid tvist	Annan konsumentskydd	Skydd för hyresvärd
Tyskland	Huvudregel Endast i de hierariska undantagsfall - strikt reglering	Endast i de hierariska undantagsfall - strikt reglering	Endast för hyresvärdens eget behov eller för annan användning av fastigheten. Uppsägningstid beroende på hyrestid, som bara kan anges om grunder.	Endast i fall av tidbegränsat avtal. Annars är det tillsvarende avtal.	Fri hyresättning.	Huvudregel att det bestäms efter anbud-accept principen men utifrån "Mietpiegel"- dvs. ortsspecifika marknadspriser som utgörs högst annåt (utom i de fall ingår hyran i hyresvärdets utgifter utöver hyret).	Vid nyhyring: Det finns också beträffande om man utnyttjar hyresvärdens debitors skyldighet över tillkommande avgifter utöver hyret. Vid hyresbörning: max upp till 20% över 3 år och i övrigt "Mietpiegel".	Inget krav.	Vanligt med två månaders hyra deposition.	Ingen byresätt utan uttryckligt medgivande från hyresvärd.	Allmän domstol.	Rätts hjälp finns att få om man saknar tillräckliga ekonomiska medel.	Försäkningar mot hyresbortfall.
England	Vanligast. Det är inte alltid möjligt, kan vara annorlunda utlägg rent juridiskt, varje period med efterföljande beaktning - dvs. i regel emalnad - beaktas som en "fixed term". Perioderna förlängs dock automatiskt efter de första sex månaderna. Vilket i realiteten bör beaktas som ett tillsvarende avtal.	Även möjligt, kan vara annorlunda utlägg tidsbegränsat avtal	Vid "Shorthold Tenancy" kan hyresvärd säga upp hyresgäst utan grund med två månaders uppsägningstid. Vid betydligt ovanligare "Assured Tenancy" är det däremot inte möjligt annat än undantagsvis.	Endast om hyresvärdens medger det vid tidbegränsade avtal.	Fri hyresättning för parterna. Möjligt att få hyran förvärdad om det är troligt att hyresvärdens hyresgäst kommer att säga upp hyresavtalet. Ingen hyra för den tid då hyresavtalet inte blir följande om hyresvärdens inte blir nöjd vid Shorthold Tenancy.	Huvudregel att det bestäms efter anbud-accept principen men utifrån "Mietpiegel"- dvs. ortsspecifika marknadspriser som utgörs högst annåt (utom i de fall ingår hyran i hyresvärdets utgifter utöver hyret).	Vid nyhyring: Det finns också beträffande om man utnyttjar hyresvärdens debitors skyldighet över tillkommande avgifter utöver hyret. Vid hyresbörning: max upp till 20% över 3 år och i övrigt "Mietpiegel".	Inget krav.	Vanligt med två månaders hyra deposition.	Ingen byresätt utan uttryckligt medgivande från hyresvärd.	Vid tvist om hyresbelopp för vid hyreskommitté (Rent Assessment Committee) som kan överklagas till allmän domstol. Depositioner vid Alternative Dispute Resolution Service samt vid övriga frågor allmän domstol.	Kommunen kan garantera depotioner under viss tid.	Svårt att se behov av sådana men det finns hyresgarantiförsäkringar mot hyresbortfall.
Norge	Huvudregel Kan skiljas - men på minst tre år. För två år eller kortare kan det skiljas i vissa specialfall.	Kan skiljas under vissa uppräknade villkor: Eget behov, ombyggnad eller ombyggnad av annan saklig grund - domstol bestämmer rimligheten.	Endast vid tidbegränsade avtal när dessa ombyggnad eller ombyggnad av annan saklig grund - domstol bestämmer rimligheten.	Endast om hyresvärdens medger det vid tidbegränsade avtal.	Fri hyresättning så länge den inte påverkar på ett otillräckligt sätt avhyran. Sätt avhyran från marknadsprisen. För liknande bestämmelser för hyresvärdens.	Huvudregel att det bestäms efter anbud-accept principen men utifrån "Mietpiegel"- dvs. ortsspecifika marknadspriser som utgörs högst annåt (utom i de fall ingår hyran i hyresvärdets utgifter utöver hyret).	Ej formell avvikelse från marknadsprisen (se vid ingående hyra) samt anpassning till gällande hyra. Marknadsprisen jämföras med hyresvärdens bestämmelser.	Inget krav.	Garantier kan ställas av bank, socialkontor m.m. Depositioner på upp till sex månaders hyra kan höjas i takt med att hyran höjs.	Ingen byresätt utan uttryckligt medgivande från hyresvärd.	Flera olika instanser innan allmän domstol tar vid: Talsnemnd, Förlikningsrådet eller förekommande fall Husleietvistinstansen. Även skiljeföretag kan överenskommas efter att tvisten uppsätts.	Depositioner av omkostnader av hyran möjliga.	Försäkningar mot hyresbortfall.
Finland	Huvudregel Vid tredje tidsbegränsade hyresavtalet måste hyresvärdet vara längre än 3 månader.	Möjligt vid hyresvärdens eget behov som skiljas i godtagbar orsak, t.ex. egen verksamhet.	Vid för korta tidsbegränsade hyresavtal (mindre än 3 månader) jämföras med hyresvärdens bestämmelser.	Endast om hyresvärdens medger det vid tidbegränsade avtal.	Fri hyresättning så länge den inte påverkar på ett otillräckligt sätt avhyran. Sätt avhyran från marknadsprisen. För liknande bestämmelser för hyresvärdens.	Huvudregel att det bestäms efter anbud-accept principen men utifrån "Mietpiegel"- dvs. ortsspecifika marknadspriser som utgörs högst annåt (utom i de fall ingår hyran i hyresvärdets utgifter utöver hyret).	Skäligen enligt domstolens beslut. Skäligen enligt domstolens beslut. Skäligen enligt domstolens beslut. Skäligen enligt domstolens beslut.	Inget krav.	Tre månaders hyra.	Ingen byresätt utan uttryckligt medgivande från hyresvärd.	Rättsinstanserna innan allmän domstol tar vid: Talsnemnd, Förlikningsrådet eller förekommande fall Husleietvistinstansen. Även skiljeföretag kan överenskommas efter att tvisten uppsätts.	Vist från flyttingskostnader vid auktion undantas från skuldsanering. Skuldsanering för hyresvärdet för hyresgäternas.	





# Statens offentliga utredningar 2012

*Kronologisk förteckning*

---

1. Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. U.
2. Framtidens högkostnadsskydd i vården. S.
3. Skatteincitament för riskkapital. Fi.
4. Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. A.
5. Högskolornas föreskrifter. U.
6. Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. S.
7. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012 – långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. M.
8. Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. Ju.
9. Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. A.
10. Läsarnas marknad, marknadens läsare – en forskningsantologi. Ku.
11. Snabbare betalningar. Ju.
12. Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. Ju.
13. En sammanhållen svensk polis. Ju.
14. Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. Fi.
15. Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. M.
16. Att angöra en kulturbrygga – för stöd till nyskapande kultur. Ku.
17. Psykiatrin och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. S.
18. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt. – den mjuka infrastrukturen på väg. N.
19. Nationella patent på engelska? N.
20. Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. U.
21. Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. N.
22. Mål för rovdjuren. M.
23. Mindre våld för pengarna. Ku.
24. Likvärdig utbildning – riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. U.
25. Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. S.
26. En ny brottsskadelag. Ju.
27. Färdplan för framtiden – en utvecklad flygtrafiktjänst. N.
28. Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. S.
29. Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. Fö.
30. Vital kommunal demokrati. Fi.
31. Sänkta trösklar – högt i tak Arbete, utveckling, trygghet. A.
32. Upphandlingsstödet framtid. S.
33. Gör det enklare! S.
34. Nya påföljder + kort presentation. Ju.
35. Stärkt skydd mot tvångsåktenskap och barnåktenskap. Ju.
36. Registerdata för forskning. Fi.
37. Kulturmiljöarbete i en ny tid. Ku.
38. Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. M.
39. Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. N.
40. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. U.
41. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. U.

42. Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. S.
43. Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. Ju.
44. Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. Ju.
45. Kvinnor och barn i rättens gränsland. U.
46. Dammsäkerhet. Tydliga regler och effektiv tillsyn. N.
47. Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. S.
48. Maritim samverkan. Fö.
49. Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. Ju.
50. Nystartszoner. Fi
51. Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. Ju.
52. Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. Fi.
53. AP-fonderna i pensionssystemet – effektivare förvaltning av pensionsreserven. Fi.
54. Återvinning av fartyg – underlag för ratificering av Hong Kong-konventionen. N.
55. En översyn av tryck- och yttrandefriheten. Del 1 och 2. Ju
56. Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering. M.
57. Tydligare regler om fri rörlighet för EES-medborgare och deras familjemedlemmar. Ju.
58. Stöd till dagstidningar på samiska och meänkieli. Ku.
59. Nya villkor för public service. Ku.
60. Avgifter på väg och elektroniska vägtullsystem. Fi.
61. Högre ersättning vid mastupplåtelse. Ju.
62. Uppsägningstvister. En översyn av regelverket kring tvister i samband med uppsägning av arbetstagare. A.
63. Små företag – stora möjligheter med it. N.
64. Förstärkt försäkringstagar skydd. Fi.
65. Läsandets kultur. Ku.
66. Skatteincitament för forskning och utveckling. Fi.
67. Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fi.
68. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt – förstärkt samordning av förvaltningsgemensamma tjänster. N.
69. Med rätt att delta. Nyanlända kvinnor och anhöriginvandrare på arbetsmarknaden. A.
70. Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingsperspektiv. N.
71. Tomträttsavgäld och friköp. Ju.
72. Folkbildningens samhällsvärden – En ny modell för statlig utvärdering. U.
73. Undersökningstillstånd och arbetsplaner. N.
74. Främlingsfienden inom oss + Bilagedel. A.
75. Pris, tillgång och service – fortsatt utveckling av läkemedels- och apoteksmarknaden. S.
76. Utbildning för elever i samhällsvård och fjärr- och distansundervisning. U.
77. En tydligare organisation för Säkerhetspolisen. Ju.
78. En sammanhållen svensk polis. Följdändringar i författningar. Del 1 och 2. Ju.
79. En databas för övervakning av och tillsyn över finansmarknaderna. Fi.
80. Utbildningsanställning. A.
81. Statens regionala förvaltning – förslag till en angelägen reform. S.
82. Hyres- och arrendetvister i framtiden. Ju.
83. Vad är officiell statistik? En översyn av statistiksystemet och SCB. Fi.
84. Näringsförbud – tillsyn och effektivitet. N.
85. Avlyssning mot grova vapenbrott? Ju.
86. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler. S.
87. Ny PBL – på rätt sätt. S.
88. Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler. S.

# Statens offentliga utredningar 2012

---

## Systematisk förteckning

### Justitiedepartementet

---

- Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. [8]
- Snabbare betalningar. [11]
- Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. [12]
- En sammanhållen svensk polis. [13]
- En ny brottskadslag. [26]
- Nya påföljder + kort presentation. [34]
- Stärkt skydd mot tvångsäktenskap och barnäktenskap. [35]
- Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. [43]
- Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. [44]
- Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. [49]
- Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. [51]
- En översyn av tryck- och yttrandefriheten. Del 1 och 2. [55]
- Tydliga regler om fri rörlighet för EES-medborgare och deras familjemedlemmar. [57]
- Högre ersättning vid mastupplåtelse. [61]
- Tomträttsavgäld och friköp. [71]
- En tydligare organisation för Säkerhetspolisen. [77]
- En sammanhållen svensk polis. Följdändringar i författningar. Del 1 och 2. [78]
- Hyses- och arrendetvister i framtiden. [82]
- Avlyssning mot grova vapenbrott? [85]

### Försvarsdepartementet

---

- Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. [29]
- Maritim samverkan. [48]

### Socialdepartementet

---

- Framtidens högkostnads skydd i vården. [2]
- Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. [6]
- Psykiatri och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. [17]
- Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. [25]
- Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. [28]
- Upphandlingsstödet framtid. [32]
- Gör det enklare! [33]
- Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. [42]
- Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. [47]
- Pris, tillgång och service – fortsatt utveckling av läkemedels- och apoteksmarknaden. [75]
- Statens regionala förvaltning – förslag till en angelägen reform. [81]
- Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler. [86]
- Ny PBL – på rätt sätt. [87]
- Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler. [88]

### Finansdepartementet

---

- Skatteincitament för riskkapital. [3]
- Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. [14]
- Vital kommunal demokrati. [30]
- Registerdata för forskning. [36]
- Nystartszoner. [50]
- Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. [52]
- AP-fonderna i pensionssystemet – effektivare förvaltning av pensionsreserven. [53]

Avgifter på väg och elektroniska vägtullsystem. [60]  
Förstärkt försäkringstagarskydd. [64]  
Skatteincitament för forskning och utveckling. [66]  
Förvaltare av alternativa investeringsfonder. [67]  
En databas för övervakning av och tillsyn över finansmarknaderna. [79]  
Vad är officiell statistik?  
En översyn av statistiksystemet och SCB. [83]

### **Utbildningsdepartementet**

---

Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. [1]  
Högskolornas föreskrifter. [5]  
Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. [20]  
Likvärdig utbildning  
– riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. [24]  
Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. [40]  
Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor; Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. [41]  
Kvinnor och barn i rättens gränsländ. [45]  
Folkbildningens samhällsvärden  
– En ny modell för statlig utvärdering [72]  
Utbildning för elever i samhällsvård och fjärr- och distansundervisning. [76]

### **Miljödepartementet**

---

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012  
– långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. [7]  
Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. [15]  
Mål för rovdjuren. [22]  
Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. [38]  
Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering. [56]

### **Näringsdepartementet**

---

Så enkelt som möjligt för så många som möjligt  
– den mjuka infrastrukturen på väg. [18]

Nationella patent på engelska? [19]  
Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. [21]  
Färdplan för framtiden  
– en utvecklad flygtrafikfjänt. [27]  
Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. [39]  
Damsäkerhet  
Tydliga regler och effektiv tillsyn. [46]  
Återvinning av fartyg  
– underlag för ratificering av Hong Kong-konventionen. [54]  
Små företag – stora möjligheter med it. [63]  
Så enkelt som möjligt för så många som möjligt  
– förstärkt samordning av förvaltningsgemensamma tjänster. [68]  
Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingperspektiv. [70]  
Undersökningstillstånd och arbetsplaner. [73]  
Näringsförbud – tillsyn och effektivitet. [84]

### **Kulturdepartementet**

---

Läsarnas marknad, marknadens läsare  
– en forskningsantologi. [10]  
Att angöra en kulturbygga  
– för stöd till nyskapande kultur. [16]  
Mindre våld för pengarna. [23]  
Kulturmiljöarbete i en ny tid. [37]  
Stöd till dagstidningar på samiska och meänkieli. [58]  
Nya villkor för public service. [59]  
Läsandets kultur. [65]

### **Arbetsmarknadsdepartementet**

---

Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. [4]  
Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. [9]  
Sänkta trösklar – högt i tak  
Arbete, utveckling, trygghet. [31]  
Uppsägningstvister. En översyn av regelverket kring tvister i samband med uppsägning av arbetstagare. [62]  
Med rätt att delta. Nyanlända kvinnor och anhöriginvandrare på arbetsmarknaden. [69]  
Främlingsfienden inom oss + Bilagedel. [74]  
Utbildningsanställning. [80]