

# Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt

*Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen*

*Stockholm 2012*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

SOU 2012:25

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.

Tryckt av Elanders Sverige AB.  
Stockholm 2012

ISBN 978-91-38-23717-5  
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.

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 sex tillfällen med sakkunniga. Utredaren har inhämtat synpunkter rörande uppdraget från flera centrala aktörer på bostadsmarknaden.

Utredaren överlämnar härmed sitt delbetänkande *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt* (SOU 2012:25).

Stockholm i mars 2012

Per Anders Bergendahl

/Monika Hjeds Löfmark

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>9</b>
<b>1 Inledning</b> .....	<b>11</b>
1.1 Uppdraget.....	11
1.2 Utredningsarbetets inriktning och uppläggning.....	12
1.3 Bakgrundsbeskrivning .....	13
<b>2 Vad gäller i Sverige i dag?</b> .....	<b>21</b>
2.1 Uthyrning av ägarbebodda bostäder.....	21
2.2 Utgångspunkter för privat uthyrning.....	22
2.3 Rätten att hyra ut .....	23
2.4 Ekonomi .....	25
2.4.1 Hyressättning.....	26
2.4.2 Beskattning av hyresintäkt .....	27
2.5 Osäkerhet och risk.....	27
2.5.1 Besittningsskydd.....	28
2.5.2 Hyrestid och uppsägningstider.....	29
2.5.3 Andra regler .....	30
2.5.4 Deposition.....	31
2.5.5 Rätt till nedsättning.....	32
2.6 Tidigare utredning och dess konsekvenser: SOU 2007:74.....	32

2.7	Uppskattningar av uthyrningspotentialen.....	33
2.7.1	Stockholms Handelskammare.....	34
2.7.2	Om effekter av skatteavdraget .....	36
2.7.3	Uppskattning av aktörer på den svenska bostadsmarknaden samt information från aktuell annonsering .....	37
<b>3</b>	<b>Erfarenheter från andra länder av privat uthyrning.....</b>	<b>39</b>
3.1	Finland .....	40
3.2	Norge .....	42
3.3	Danmark .....	44
3.4	Tyskland.....	46
3.5	Storbritannien.....	47
3.6	Sammanfattning.....	48
<b>4</b>	<b>Vilka förändringar kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad? .....</b>	<b>49</b>
4.1	Behövs tillstånd för att hyra ut? .....	50
4.1.1	Överväganden.....	50
4.1.2	Förslag .....	55
4.2	Är det ekonomi i att hyra ut? .....	56
4.2.1	Överväganden om hyressättning .....	56
4.2.2	Förslag .....	66
4.3	Är det riskfyllt att hyra ut? .....	67
4.3.1	Överväganden och förslag rörande dispositions- och uppsägningsrätt .....	67
4.3.2	Överväganden rörande avtal, ansvar, information m.m. ....	68
4.3.3	Förslag .....	71

<b>5</b>	<b>Utredarens förslag</b> .....	<b>73</b>
5.1	Vilken uthyrning omfattas av förslaget? .....	73
5.2	Varje bostadsrättshavare ges rätt att själv besluta om uthyrning .....	74
5.3	Friare hyressättning och kort uppsägningstid för hyresgästen .....	75
5.4	Ägarens dispositionsrätt tillförsäkras m.m. ....	76
<b>6</b>	<b>Konsekvensanalys</b> .....	<b>77</b>
6.1	Inledning.....	77
6.2	Alternativa sätt att uppnå det angivna syftet.....	78
6.3	Kostnadsuppskattningar.....	79
6.3.1	Myndighetsekonomisk kalkyl.....	79
6.3.2	Statsfinansiell kalkyl .....	80
6.3.3	Samhällsekonomisk kalkyl .....	82
6.4	Andra konsekvenser .....	84
6.4.1	Betydelse för brottslighet och det brottsförebyggande arbetet.....	84
6.4.2	Betydelse för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet .....	85
6.4.3	Betydelse för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till stora företag.....	85
 <b>Bilaga</b>		
1	Kommittédirektiv 2011:108.....	87

# Sammanfattning

Dagens bostadsmarknad fungerar inte väl. Det gäller även den mindre del som uthyrningen av bostäder med bostadsrätt respektive äganderätt representerar. Utredaren har i uppdrag att uppskatta potentialen av outnyttjade lägenheter och att redovisa förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs respektive innehas med bostadsrätt.

Potentialen har visat sig vara svår att uppskatta. En förklaring till detta är enligt utredarens bedömning att det idag till stor del handlar om en informell uthyrningsmarknad. Det är därför svårt att få tillförlitliga uppgifter om förhållandena. En bedömning har gjorts av Handelskammaren i Stockholm som tyder på att det potentiella utbudet skulle vara ganska stort.

Mot den bakgrunden vill utredaren betona att det under alla omständigheter är viktigt att marknadsförutsättningarna medför signaler till en god resursanvändning. I detta ligger att privatuthyrning underlättas av tydliga spelregler. På sikt skapas då också förutsättningar för att bygga in anpassningsbarhet i bostäderna så att hushåll under olika skeden enkelt kan välja att hyra ut en del av bostaden.

För att stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs eller innehas med bostadsrätt föreslår utredaren:

1. Rätt för varje bostadsrättshavare att själv besluta om uthyrning
2. Friare hyressättning vid privatuthyrning och kort uppsägnings-  
tid för hyresgäst
3. Säker dispositionsrätt av egna bostäder

Genom särskilda bestämmelser för uthyrningen av bostäder med bostadsrätt och äganderätt segmenteras hyresmarknaden så att privatuthyrning kan stimuleras på både kort och lång sikt. Utbudet av

bostäder som hyrs ut av privatpersoner begränsas då inte av de regler som finns för den reguljära hyresmarknaden.

Utredaren föreslår att de särskilda reglerna för uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt alltid ska vara tillämpliga då en myndig privatperson hyr ut en eller två sådana bostäder. Dock under förutsättning att hyresperioden är högst fem år och det förflutit två år sedan den senaste femåriga hyresperioden.

En enskild bostadsrättsförening föreslås genom stämmobeslut kunna begränsa det antal lägenheter som får vara uthyrt samtidigt. Bostadsrättsföreningar föreslås också få rätt att ta ut en högre avgift av bostadsrättshavarna under uthyrningsperioder.

Utredaren föreslår vidare att hyresnämndernas skälighetsprövning av hyror vid uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt ska relatera till kostnaderna för den som hyr ut i stället för till bruksvärdet.

Författningsförslag lämnas inte.



# 1 Inledning

## 1.1 Uppdraget

Det finns tydliga tecken på att dagens bostadsmarknader långt ifrån svarar upp till målsättningen att vara långsiktigt välfungerande. Regeringen beslöt 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.

Utredaren ska avrapportera ett delbetänkande senast den 1 april 2012. Det anges i direktiven att det finns behov av att utreda hur marknaden för uthyrningen av bostäder kan utvecklas.<sup>1</sup> Det anges vidare att det finns ett särskilt behov av att undersöka vilka förändringar som på kort sikt kan bidra till att befintliga bostäder används mer effektivt. Enligt direktiven ska utredaren i delbetänkandet analysera vilka faktorer som i första hand begränsar intresset för uthyrning. Utredaren ska särskilt ta sikte på betydelsen av, och villkoren för, den delmarknad som består av privatpersoners uthyrning av bostad, dvs. uthyrning som inte sker i näringsverksamhet. Utredaren ska särskilt ange om privatpersoners frihet att disponera över ett ägt boende genom uthyrning kan ökas.

Utredaren ska analysera vilka faktorer som i första hand begränsar intresset för uthyrning. Utredaren ska 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. Om utredaren finner anledning till ändrade villkor eller begränsade undantag från de regler som annars gäller, ska det tydligt beskrivas hur villkoren kan ändras. Villkoren för en upplåtelseform har också effekter för andra upplåtelseformer. Utredaren ska redovisa sådana samband och effekter vid övervägande av möjliga förändringar.

---

<sup>1</sup> Utredningens direktiv redovisas i bilaga.

Vidare ska utredaren inventera i vilken utsträckning det i dag finns bostadslägenheter som inte utnyttjas effektivt, särskilt i områden med stark efterfrågan på hyresrätter.

Utredaren ska också 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 skattefrågan. I utredningsuppdraget ingår inte att lämna författningsförslag.

## 1.2 Utredningsarbetets inriktning och uppläggning

Utredningen behandlar uthyrning av hela eller delar av bostad med bostadsrätt, egnahem och ägarlägenhet.<sup>2</sup>

Andrahandsuthyrning av bostad som upplåts med hyresrätt och uthyrning av lokaler inkluderas inte i utredningen. Inte heller inkluderas den uthyrning som är att betrakta som näringsverksamhet.

Uppdraget ska genomföras skyndsamt och i nära kontakt med aktörer på bostadsmarknaden. Utredaren inventerar tidigare studier och rapporter.

Nedan följer inledningsvis en bakgrundsbeskrivning där bostadsmarknadens karaktär och samband med andra marknader redovisas.

I kapitel 2 presenteras hur privatpersoners uthyrning regleras. Därefter sammanfattas SOU 2007:74, *Upplåtelse av den egna bostaden*, samt uppskattningar av uthyrningspotentialen. Skatteverket och SCB har bistått med information om uthyrning av bostad. Handelskammaren Stockholm har skrivit en rapport om uthyrningspotentialen.

I kapitel 3 redovisas kortfattat erfarenheter från andra länder av privat uthyrning.

I kapitel 4 presenteras utredarens överväganden och förslag. Utredningen har under arbetet inhämtat synpunkter från bl.a. Fastighetsägarna, Villaägarna, SABO, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och professor Hans Lind (KTH),<sup>3</sup> HSB och jagvillhabostad.nu.

I kapitel 5 sammanfattas förslagen.

---

<sup>2</sup> Utredaren utesluter inte lite mer ovanliga upplåtelseformer såsom t.ex. gamla bostadsföreningar som upplåter med besittningsrätt (den kooperativa variant som i praktiken 1930 institutionaliserades under nytt namn genom bostadsrättslagen), de fall när man äger en ideell andel i en förening som är knuten till nyttjandet av en lägenhet ungefär som i bostadsrätten, liksom om det i stället är en aktie i ett bostadsaktiebolag.

<sup>3</sup> Lind Hans (2011). Så här kan vi skapa en fungerande bostadsmarknad. DN Debatt 2011-04-06.

I kapitel 6 följer en kortfattad konsekvensanalys. Utredningens direktiv redovisas i bilaga.

### 1.3 Bakgrundsbeskrivning

Bostadsmarknaden har betydelse för arbetsmarknad, rörlighet och tillväxt. Bostadsmarknaden har också betydelse för finansiella marknader och ekonomisk stabilitet i ett land. Vidare påverkar förutsättningar för en bostadsform andra bostadsformer. Om exempelvis kötiden för hyreslägenhet är mycket lång kan ett andrahandsalternativ vara att köpa en bostadsrätt.

#### *Bostadsmarknad, arbetsmarknad och rörlighet*

Tillgången till en bostad är viktig för arbetsmarknaden och därmed också för tillväxten. Väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver. Utan rörlighet minskar tillväxten eftersom expansion kräver rörlig, utbildad och varierande arbetskraft. Det är därför viktigt att motverka att människor låses in på platser och i yrken där produktiviteten är låg. Och det är angeläget att människor har möjlighet att flytta till platser med arbetskraftsbrist. I kunskapsintensiva branscher är det centralt att kunna rekrytera blivande och såväl nyutexaminerade studenter som kvalificerad arbetskraft.

För att utveckla en dynamisk ekonomi fordras således en viss rörlighet. För att en flytt ska vara möjlig krävs att bostäder finns att tillgå. Studier visar att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas av såväl tillgång till bostad, transaktionskostnader som av upplåtelseformer.<sup>4</sup>

Att på olika vis underlätta för unga att få en bostad så att de kan utbilda sig och/eller komma in på arbetsmarknaden är viktigt. Att

---

<sup>4</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. För referenser se BKN (2008) Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt.

bättre utnyttja det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av hyreslägenheter kan på kort sikt öka tillgången på bostäder, särskilt för unga.

Vad gäller rörlighet är det tveklöst unga som flyttar oftast; flyttningsbenägenheten minskar med åldern.<sup>5</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; 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>6</sup> I de kommuner som har brist på bostäder är det framförallt ungdomar, flyktingar och äldre som har det svårt.<sup>7</sup>

Unga och unga vuxna flyttar främst till tillväxtregioner, men de får det allt svårare att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Särskilt har etableringen försvårats för personer i åldrarna 21–25 år i de största tillväxtregionerna. I Stockholmsregionen har etableringen också minskat för dem mellan 25–30 år. Antalet utbudna förstahandskontrakt för hyreslägenheter är mycket lågt. Unga vuxna har dessutom svårt att konkurrera om de kontrakt som finns eftersom de har färre kontakter, kortare kötid på bostadsförmedlingen samt ofta sämre ekonomi. Andelen unga med tillfällig anställning är stor och dessa kan därför av fastighetsägare lätt uppfattas som osäkra kort.

### *Ägarmarknader och hyresmarknader*

Bostadsmarknaden i Sverige omfattar flera olika upplåtelseformer; hyresrätt, bostadsrätt, och äganderätt, dvs. egna hem och ägarlägenhet. Därutöver finns kooperativ hyresrätt och andelsboende. Få hushåll bor i den nya boendeformen ägarlägenhet. I Sverige bor

---

<sup>5</sup> Roger Anderson (2000). Varför flyttar man? Hemort Sverige. Integrationsverket. Norrköping.

<sup>6</sup> Boverket (2011). Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011. Boverket, Karlskrona.

<sup>7</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.

67 procent av befolkningen (16–84 år) i bostad med bostadsrätt eller med äganderätt. Det är främst de med låg disponibel inkomst som bor i bostad med hyresrätt. Det beror bland annat på att unga och äldre ofta hyr lägenhet. Därutöver är andelen ensamstående kvinnor med barn, andelen av personer med utländsk härkomst större i hyresbostäder.<sup>8</sup>

Varje boende- och upplåtelseform har sina särdrag, men en skillnad mellan att hyra och köpa sin bostad är investeringsmotivet. Den ägda bostaden kan vara en del av ett (inflationssäkrat) sparande. För många är ägande att föredra 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 närområdet.<sup>9</sup> I litteraturen finns forskning som pekar på att bostäder sköts bättre av ägare än av hyresgäster och att de som äger 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 främjar ett större intresse för bostaden, men också ett större intresse för omgivningen. Här ska dock noteras att det kan 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. I betänkandet SOU 2007:74, *Upplåtelse av den egna bostaden*, pekas på hur viktig den gemensamma förvaltningen är i en bostadsrättsförening. Flera aktörer utredaren talat med har också understrukit vikten av social trygghet i ett område eller i ett hus; för bostadsrättsföreningar kan den sociala tryggheten hänga samman med kontakterna med de andra boende och till viss del med möjligheten att påverka vilka som bor i huset.

Under senare år, i samband med den globala ekonomiska krisen och sjunkande bostadspriser, har ägande som en bidragande orsak

<sup>8</sup> SCB (2011). ULF.

<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 och Leslie S. Stewart (1996). Home Ownership and Neighborhood stability. *Housing Policy Debate*, Volume 7, Issue 1.

till ekonomisk osäkerhet och otrygghet uppmärksammats i större utsträckning.<sup>11</sup> I vissa länder har många tvingats gå från hus och hem och dessa platser har knappast präglats av stabilitet.

Bostäder med hyresrätt har traditionellt stått för en mer flexibel form av boende, den är lätt att flytta till och från eftersom transaktionskostnaderna ofta är lägre än vid ägt boende. De flesta internationella studier pekar också på att boende i hyresbostad är mer rörliga. Mycket talar därför för att det finns starka skäl att låta hyresrätten spela sin roll som en flexibel och betydande upplåtelseform. Främst i syfte att förenkla flytt för unga, rörliga och nyetablerade, men också som ett alternativ för de som inte kan eller vill ta stora lån.

Den prisreglerade hyresmarknaden har medfört att utbudet i Sverige av hyresrätter är litet och köerna långa. Kostnaden för att behålla ett förstahandskontrakt kan vara låg, även om man av olika skäl inte bor permanent i bostaden. För att säga upp sitt hyreskontrakt, när det är så svårt att i framtiden få ett nytt, vill man sannolikt vara säker på att aldrig få behov av hyresbostaden igen.

Det är särskilt svårt att finna en hyresbostad på tillväxtorter. Bristen gäller främst bostäder för äldre, unga, inflyttande och i Stockholm ekonomiskt svaga hushåll. Kommuner med hög bostadsbrist är Stockholm, Göteborg och Malmö. Denna trend förväntas hålla i sig, särskilt antas befolkningen i Stockholm fortsätta växa starkt. I Sverige totalt sett utgör andelen hyresrätter knappt 35 procent. I Stockholms kommun är knappt 50 procent av bostäderna upplåtna med hyresrätt, i innerstaden är motsvarande siffra cirka 36 procent.<sup>12</sup> Ägandet ökar i Sverige, särskilt i Stockholm; andelen hyresrätter minskar till förmån för bostadsrätter. Under 2010 ombildades 7537 hyresrätter i Stockholm stads allmännytta till bostadsrätter.<sup>13</sup>

### *Informell marknad*

För att bostäder med hyresrätt ska fylla sin funktion och ge ökad flexibilitet krävs att hyresbostaden blir mer tillgänglig än vad den är i idag. Förstahandskontrakten är ofta förenade med relativt låg

---

<sup>11</sup> För referenser se BKN (2011) Bolänemarknader för väl fungerande bostadsmarknader En internationell jämförelse.

<sup>12</sup> Sweco (2012) <http://uskab.se/index.php/startside.html>. Siffror från årsskiftet 2010/11.

<sup>13</sup> Boverket(2011). Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011. Boverket, Karlskrona.

hyra, men dessvärre leder detta till att det är svårt att släppa attraktiva kontrakt ifrån sig; vissa säljer dem därför på den svarta marknaden vilket minskar utbudet för de köande än mer. För de som vill bo i ett visst område och inte vill eller kan ta ett stort lån för en bostadsrätt kan därför den informella marknaden vara ett alternativ. Detta är förvisso riskfyllt och kan bli kostsamt men på så vis kan den informella marknaden sägas öka rörligheten.

Den informella marknaden omfattar inte bara handel med kontrakt den omfattar också informell uthyrning. En granskning som Dagens Eko gjort noterar exempelvis att flertalet fall med hyra som inte är skäligen sannolikt aldrig kommer inför domstol. Det tycks som om båda parter har intresse av att hålla uthyrningen dold. Dagens Nyheter som refererar Ekots granskning skriver:

Många nyinflyttade i Stockholm är i desperat behov av bostad. De blir lätt offer för skrupelfria personer som hyr ut lägenheter i andra hand till oskälig hyra, vilket innebär väsentligt högre än hyran för likvärdiga hyresbostäder i samma område.<sup>14</sup>

Det är tydligt, både från ovanstående inslag och flera marknadsaktörer utredaren talat med, att det idag förekommer en parallell och till stor del dold hyresmarknad som innebär stor osäkerhet både för den som hyr och för den som hyr ut. Båda parter har anledning att vara diskreta; den som hyr vill gärna behålla sin bostad och den som hyr ut vill täcka sina kostnader för bostaden och kanske även göra en förtjänst. Dessutom påverkas alla andra som vill ha en hyreslägenhet i form av lägre bostadsköer.

#### *Bostadsmarknadens olika upplåtelseformer påverkar varandra och bostadsmarknaden påverkar andra marknader*

Det är viktigt att notera att svårigheter att tillägna sig en bostad med en särskild typ av upplåtelseform, exempelvis en hyresrätt, påverkar efterfrågan på andra boendeformer, exempelvis ägt boende. Där det är svårt att finna en hyresrätt kvarstår möjligheten att köpa sin bostad. Där hushåll kan hyra istället för att äga pressas ingen in på bolånemarknaden och en del riskabla lån kan undvikas. Flera forskare pekar också på hyresmarknadens stabiliserande och skyddande effekt för hela bostadsmarknaden.<sup>15</sup> I både Tyskland och

<sup>14</sup> Dagens Nyheter (2012). Lönsamt klaga på ockerhyra. 2012-02-14.

<sup>15</sup> Exempelvis menar MC Kee Kim (2010) (Promoting homeownership at the margins: the experience of low-cost homeownership purchasers in regeneration areas. People, Place &

Nederländerna återopas hyresmarknaden som en stabiliserande faktor för bostadsmarknaden, för bolånemarknaden och därmed för finansiella marknader.

Priserna för privatbostäder har stigit kraftigt under flera år i Sverige. Detta beror delvis på att tillgången till finansiering har underlättats och att räntorna har varit förhållandevis låga. Även inkomster och befolkningstillväxt har betydelse för efterfrågan.<sup>16</sup> Införande av bolånetaket har gjort det svårare att köpa bostad utan besparingar. Det betyder att det kan vara svårt, speciellt för unga förstagångsköpare, utan fast tjänst och besparingar, att komma in på ägarmarknaden.<sup>17</sup> Trycket på hyresmarknaden är därför fortfarande stort.

### *Att använda det befintliga beståndet effektivare*

För att få till stånd en bättre hyresmarknad i Sverige kan dels det befintliga beståndet nyttjas bättre, dels kan beståndet utökas. Att bygga nytt är givetvis en viktig åtgärd, särskild när befolkningen växer. Men tiden från planering till färdig bostad är lång och eftersom lejonparten av behoven täcks av det befintliga beståndet är det viktigt att det befintliga beståndet nyttjas väl. På så vis kan så många som möjligt finna en bostad, också i storstadsområden.

Det befintliga beståndet kan nyttjas bättre exempelvis genom att hushållen anpassar sitt boende efter livssituation genom att flytta i högre utsträckning än idag. Rörligheten kan påverkas av minskade transaktionsskatter. Exempelvis riskerar beskattningen av bostäder

---

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 uppmärksamats 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.

<sup>16</sup> För en redogörelse av efterfrågan se ex. BKN (2011). Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader En internationell jämförelse.

<sup>17</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 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 2009 och låg då på 27,4 procent.



att låsa in hushåll som vill köpa ett billigare boende.<sup>18</sup> Nederländska forskare pekar på att rörligheten minskar med åtta procent när transaktionsskatterna ökar med en procent. I samma studie refereras till tidigare forskning som pekar på liknande resultat också i andra delar av Europa.<sup>19</sup> Generellt är högre transaktionskostnader korrelerade med lägre transaktionsvolym.<sup>20</sup>

Det befintliga beståndet kan också nyttjas av fler genom att de privatpersoner som vill hyra ut hela eller delar av sin bostad i högre utsträckning faktiskt gör det. I utredningen behandlas enbart ökad uthyrning – inte förbättrad matchning genom förändrade transaktionsskatter.

Trångboddheten är relativt låg i Sverige jämfört med genomsnittet i EU-länderna och så är även fallet vad gäller andelen kvarboende hos föräldrar i åldern 18–34 år.<sup>21</sup> Med förenklade villkor kring uthyrning kan boendet i större utsträckning anpassas till olika faser i livet för den som vill hyra ut. Med större incitament att hyra ut kan bostäderna nyttjas av fler.

Avslutningsvis kan noteras att hyresmarknaden består av allmännyttan samt privata företag som hyr ut bostäder som näringsverksamhet. Därutöver finns det privat uthyrning, vilket innebär att privatpersoner hyr ut hela eller delar av sin bostad. Den senare gruppen svarar för en liten del av beståndet. En internationell jämförelse visar att Sverige tillsammans med Österrike tillhör de länder, vilka har lägst andel privat uthyrning av bostäder.<sup>22</sup>

Mot denna bakgrund är utredarens uppdrag att visa på åtgärder som kan stimulera privatpersoner att hyra ut sin bostad i denna del av hyresmarknaden.

---

<sup>18</sup> Per Lundborg och Per Skedinger (1998). Capital gains taxation and residential mobility in Sweden, *Journal of Public Economics*, Elsevier, vol. 67(3). För räkneexempel, se Maria Kulander och Hans Lind (2008) Skatteeffekter i samband med flytt mellan egnahem och bostadsrätt.

<sup>19</sup> Jos Van Ommeren och Michiel Leuvensteijn (2005). New Evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of Regional Science*. Vol. 45. No. 4.

<sup>20</sup> För en sammanställning av olika studier, se ex. Douglas W. Allen (1999). Transaction Costs. Notera också att man i Sverige i normalfallet kan få uppskov med vinstbeskattningen om man köper en ny bostad. Vinsten ska då senast beskattas i inkomstdeklarationen när man säljer sin ersättningsbostad. Man betalar en skatt på ca 0,5 procent av uppskovsbeloppet årligen. Det maximala uppskovsbeloppet är 1 450 000 kr.

<sup>21</sup> SCB (2011). Boendesituationen i Europa. Levnadsförhållanden Rapport 121.

<sup>22</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.

## 2 Vad gäller i Sverige i dag?

Inledningsvis redogörs för några av de begrepp som används i betänkandet. Därefter beskrivs uthyrningen av bostäder i dag. Sedan följer en kort redogörelse av betänkandet av SOU 2007: 74, *Upplåtelse av den egna bostaden*. Kapitlet avslutas med en redogörelse för uppskattningar av potentialen vad gäller outnyttjade lägenheter som skulle kunna användas som bostad.

### 2.1 Uthyrning av ägarbebodda bostäder

*Betänkandet omfattar uthyrning av ägarbebodda bostäder*

I betänkandet behandlas privatpersoners uthyrning av ägarbebodda bostäder.<sup>1</sup>

Till ägarbebodda bostäder räknas bostad upplåten med bostadsrätt och bostad upplåten med äganderätt.<sup>2</sup>

Bostad med bostadsrätt är en boendeform där föreningen är fastighetsägare och bostadsrättshavare har rätt att nyttja viss lägenhet.

Äganderätt innebär att man äger sitt boende. Det kan vara ett egnahem eller en ägarlägenhet. Ägarlägenhet är en ny boendeform i Sverige och den innebär att hushållet äger en lägenhet i en tre-

---

<sup>1</sup> Ett liknande ord för ägarbebodd bostad är privatbostad. Privatbostad definieras i inkomstskattelagen (1999:1229). Privatbostad räknas som privatbostad om det till väsentlig del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. En bostad kan hyras ut och fortlöpande vara en privatbostad förutsatt att ägaren, eller närstående, planerar att flytta tillbaka. Med privatbostad avses inte hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller näringsfastighet. Bostad upplåten med bostadsrätt i en oäkta förening benämns vanligen inte heller som privatbostad, vilket är ett skäl till att utredaren istället använder begreppet ägarbebodd bostad.

<sup>2</sup> Som noterats i inledningen utesluter utredaren inte lite mer ovanliga upplåtelseformer såsom t.ex. gamla bostadsföreningar som upplåter med besittningsrätt (den kooperativa variant som i praktiken 1930 institutionaliserades under nytt namn genom bostadsrättslagen), de fall när man äger en ideell andel i en förening som är knuten till nyttjandet av en lägenhet ungefär som i bostadsrätten, liksom om det i stället är en aktie i ett bostadsaktiebolag.

dimensionell fastighetsbildning. Egnahem är en ägarbebodd bostad för en eller två familjer. Tidigare var egnahem i form av småhus den enda formen av äganderätt. Vanliga former av småhus är friliggande villor, radhus och kedjehus.

I betänkandet används även uttrycket privat uthyrning. Med privat uthyrning avses uthyrning som inte sker i näringsverksamhet.

*Betänkande omfattar förstahandsupplåtelse av äganderätt och andrahandsupplåtelse av bostad med bostadsrätt*

Den som äger ett egnahem eller en ägarlägenhet och hyr ut sin bostad i sin helhet upplåter bostaden i första hand. En upplåtelse av en fastighetsägare till en hyresgäst är också en förstahandsupplåtelse.

En bostadsrättshavare (eller förstahandshyresgäst) hyr ut sin bostad till ett andrahandsboende. En lägenhet är upplåten i andra hand även om upplåtelsen sker till en närstående.

## 2.2 Utgångspunkter för privat uthyrning

Utredningsarbetet avser privatpersoner, vilka hyr ut hela eller delar av sin ägarbebodda bostad. En privatperson kan under en eller flera perioder av olika skäl få behov av att bo på annan plats än i sin egen bostad. Ägaren kan då välja att sälja, hyra ut eller låta bostaden stå tom. Vidare kan privatpersoner av olika skäl ha önskemål om att hyra ut ett rum under vissa perioder i livet.

För närvarande hyr, enligt Skatteverket, drygt 62 000 personer ut hela eller delar av sin bostad (se avsnitt 2.7.2). I dessa siffror ingår även uthyrning i andrahand av hyresrätt och fritidsbostad. Uppskattningar från SCB däremot tyder på att betydligt fler bostäder hyrs i andra hand. Enligt undersökningen Hushållens Ekonomi, HEK, hyr cirka 102 000 personer sin bostad i andra hand (år 2010), vilket motsvarar cirka 1,1 procent av befolkningen. Det svarar mot att 77 000 hushåll bor i andra hand, dvs. 1,7 procent av hushållen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Urvalsstorleken för HEK var år 2010 drygt 17 000 hushåll.

Tabell 2.1 Andel och antal som hyr i andra hand

År	Antal befolkning tusental	Andel befolkning procent	Antal hushåll tusental	Andel hushåll procent
2008	126	1,4	93	2,1
2009	98	1,1	81	1,8
<b>2010</b>	<b>102</b>	<b>1,1</b>	<b>77</b>	<b>1,7</b>

Källa: SCB, HEK

I siffran ingår inte de som är inneboende eller de som bor utan hyreskontrakt. Inte heller ingår de som har hyresrätt i första hand i småhus. Det går med andra ord inte att med hjälp av dessa uppgifter få kännedom om det totala antalet hushåll som hyr hela eller delar av det som är fokus i utredningen, dvs. ägarbebodda bostäder.

Sammantaget tyder uppgifterna dock på att en ansenlig andel inte uppger sin uthyrning till Skatteverket, möjligen eftersom många av dessa har intäkter som ligger under taket för schablonavdraget och därför tas uppgifterna inte med i deklARATIONEN.

## 2.3 Rätten att hyra ut

Vilka möjligheter och begränsningar omgärdar privatpersoners uthyrning av ägarbebodda bostäder idag?

Tillstånd för uthyrning av bostad med äganderätt krävs inte. Ägaren bestämmer själv över sin bostad.

För att hyra ut en hel bostad med bostadsrätt för självständigt brukande<sup>4</sup> krävs styrelsens godkännande. Godkännande ska ges om skälen är beaktansvärda, tolkningen är något vidare för bostad med bostadsrätt än för bostad upplåten med hyresrätt. Bostadsrätts-havarens nyttjanderätt regleras av bostadsrättslagen (BRL) och andrahandsvärdens rätt till bostaden regleras i hyreslagen (kap. 12 jordabalken). Den bostadsrätts-havare som hyr ut sin bostad i andra hand har kvar sina förpliktelser gentemot föreningen. Den som hyr i andra hand kan normalt inte göra något anspråk direkt mot föreningen.

Tillåtelse för uthyrningen regleras i 7 kap. BRL:

<sup>4</sup> Det som avgör om ett brukande är självständigt är om (förstahandshyresgästen eller) bostadsrätts-havaren under hyrestiden har disponerat delar av lägenheten eller inte. Begreppet diskuteras under 2.6.

10 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Skulle en bostadsrättshavare nekas tillstånd av styrelsen kan bostadsrättshavaren pröva att söka tillstånd för upplåtelse hos hyresnämnden. Hyresnämnden ska lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl och styrelsen inte har fog för att neka tillstånd. Ett tillstånd ska begränsas till viss tid.

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Beaktansvärda skäl kan vara sjukdom, tillfälligt arbete/studier på annan ort, tillfällig vistelse utomlands, särskilda familjeförhållanden m.m. Skäl för föreningen att neka tillstånd kan vara påvisat störande beteende hos hyresgästen. Beträffande tidsbegränsningen har det överlåtits åt rättstillämpningen att i det enskilda fallet avgöra hur länge en bostad ska få hyras ut.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse begränsas i tiden. Ofta ger styrelsen tillstånd för ett år i taget. Om bostadsrättshavaren vill fortsätta hyra ut lägenheten måste en ny ansökan göras. Generellt tycks gälla att restriktiviteten i tillståndsgivningen ökar med antalet på varandra följande ansökningar. I betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74) pekas på att förhållandena i det enskilda fallet kan variera så mycket att det inte ansetts tillrädligt att genom förarbetsuttalandena ställa upp någon gräns för hur länge en uthyrning ska tillåtas. Det får rättstillämpningen avgöra i varje särskilt fall. I propositionen *Olika bostadsrättsfrågor* (prop. 2002/03:12) anges att:

Ju längre tid bostadsrättshavaren avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir normalt motiven för att andrahandsuthyrningen skall tillåtas mot föreningens vilja.

Ett annat skäl att begränsa tiden för uthyrningen kan vara att föreningens möjligheter att få till stånd en fungerande styrelse riskerar att försvåras. I propositionen *Olika bostadsrättsfrågor* (prop. 2002/03:12) anges också att:

Föreningens förhållanden bör kunna ha betydelse för hur lång tid som tillstånd ges för andrahandsupplåtelsen. Om det är fråga om en för-

längning av en andrahandsuthyrning bör hänsynen till föreningen ibland kunna innebära att skälen som talar för upplåtelsen inte längre har tillräcklig tyngd.

Vidare gäller ett tillstånd enbart en viss hyresgäst. Skulle hyresgästen vilja flytta i förtid krävs en ny ansökan om andrahandsupplåtelse för att få tillstånd att ha en ny hyresgäst.

En bostadsrättshavare som upplåter bostadsrättslägenheten utan samtycke/tillstånd riskerar att förlora sin bostadsrätt. Föreningen kan nämligen göra gällande att nyttjanderätten har förverkats och säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning (7 kap. 18 § BRL).

Den bostadsrättshavare som upplåter lägenheten i andra hand har oförändrat kvar sina skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen. Hyresgästen i sin tur har skyldigheter gentemot bostadsrättshavaren, vilka regleras av hyreslagen.

För uthyrning av rum krävs däremot inget samtycke; grundprincipen är att en bostadsrättshavare får ha inneboende i lägenheten utan att ha tillstånd från förening/hyresnämnd. Det anges i 7 kap. BRL:

8 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

I bostadsrättslagen anges vidare att bostadsrättshavaren ska tillse att inneboende följer ordningskrav m.m. Den bostadsrättshavare som inte fullgör sina skyldigheter i detta avseende riskerar sin nyttjanderätt till lägenheten.<sup>5</sup>

## 2.4 Ekonomi

Om det för den enskilde privatpersonen är ekonomi eller inte i att hyra ut hela eller delar av sin bostad avgörs av hur stora kostnaderna respektive intäkterna är. Kostnader för en ägarbebodd bostad utgörs av räntor på eventuella lån och för bostad med bostadsrätt en månadsavgift. Därtill tillkommer underhålls- och driftkostnader, eventuella sökkostnader (annonsering etc.), informationskostnader samt avskrivningar. Många hushåll amorterar, avbetalar sin skuld på bostaden. Det är närmast att betrakta som ett

---

<sup>5</sup> Se 7 kap. 12 § och 18–20 §§ BRL.

sparande och är inte en kostnad, men det påverkar de månatliga utgifterna.

Intäkterna utgörs av hyresintäkten och påverkas av skatteregler.

### 2.4.1 Hyressättning

I hyressättningen ska inte tas hänsyn till upplåtarens lånekostnader, bostadens förmögenhetsvärde eller liknande för att täcka ägarens kostnader med hjälp av hyran. Bestämmelser om hyressättning finns i hyreslagen. I hyreslagen anges:

**55 §** Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

**19 §** I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får... avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Principen är att hyran enligt dagens definition inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter, dvs. lägenheter med samma antal rum, storlek och skick. En likvärdig lägenhet ska vidare vara lika centralt eller perifert belägen och boendemiljön ska i stort vara likvärdig. En lägenhets bruksvärde anses vara det värde den har för den genomsnittlige hyresgästen. En lägenhet som är lätt att möblera, har till exempel ett högre bruksvärde än en lägenhet med sämre planlösning. Detta omfattar uthyrning av bostad upplåten med hyresrätt, bostadsrätt, egna hem och ägarlägenhet.

För en hyra som efter hyresnämndens bedömning inte anses vara skälig, skall beloppet sättas ned. Hyran i det ursprungliga avtalet slutar alltså att gälla. Detta gäller såväl första- som andrahandsuthyrning.

Däremot omfattas uthyrning av egna hem och ägarlägenhet vanligen inte av plikten att betala tillbaka en hyra som inte är skälig. Detta eftersom hyresgästen i dessa fall hyr direkt av värden och återbetalning vanligen gäller andrahandskontrakt. Vad gäller återbetalning av en hyra som inte är skälig anges följande i hyreslagen:

**55 e §** Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig...ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp

tillsammans med ränta... Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

Det ska noteras att återbetalningsskyldigheten gäller vid uthyrning av rum, också rum i bostad med äganderätt. För andrahandsuthyrning och uthyrning av rum kan återbetalning krävas för högst tolv månader och om anmälan inkommit inom lagstadgad tid (dvs. inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten).

Avslutningsvis ska noteras att den som hyr en del av en annans bostad inte kan få hyresvillkoren prövade med stöd av 55 §. Där emot kan 55 e § åberopas i dessa fall.

#### 2.4.2 Beskattning av hyresintäkt

Den som hyr ut sin privatbostad ska redovisa överskottet som inkomst av kapital.

Hyresvärden får göra ett schablonavdrag på 21 000 kronor vid uthyrning av privatbostadsfastighet,<sup>6</sup> privatbostad eller hyreslägenhet. Den som hyr ut en bostad upplåten med hyresrätt eller bostadsrätt får dessutom göra avdrag för den hyra eller avgift denne själv betalar. Den som hyr ut en bostad med bostadsrätt får inte göra avdrag för den del av avgiften som utgör kapitaltillskott. Avdraget får inte överstiga intäkterna.

Vid uthyrning av småhus tillåts avdrag med 20 procent av hyresintäkten, utöver schablonavdraget på 21 000 kronor.

### 2.5 Osäkerhet och risk

Osäkerhet vid uthyrning kan bero på flera faktorer. I hyreslagen regleras bland annat hyresnivå, besittningsskydd och villkor för uppsägning. Det kan vara svårt för en lekman att sätta sig in i de villkor som gäller. Därtill kan det vara riskfyllt att hyra sitt hem ut till en okänd person; hur ska man som hyresvärd agera om hyresgästen förstör något, stör sina grannar, vägrar flytta eller helt enkelt inte betalar för sig? Det kan också vara riskfyllt att hyra; riskerar man att plötsligt kastas ut eller att tvingas bo kvar, vad sker om något går sönder i lägenheter?

---

<sup>6</sup> Privatbostadsfastighet definieras i inkomstskattelagen (2 kap. 13§). I detta begrepp ingår småhus, ägarlägenhet och i vissa fall tomt.



### 2.5.1 Besittningsskydd

Huvudregeln i hyreslagen är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet. Här finns dock flera undantag och reglerna skiljer sig åt beroende på om uthyrningen gäller delar av eller hela lägenheten, samt om det gäller uthyrning i första- eller andrahand. Hyresgästen saknar alltid besittningsskydd om lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om bostaden hyrs ut i andra hand under en period som är kortare än två år har hyresgästen inte automatisk rätt till förlängning. Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter regleras i hyreslagen (12 kap. 45–52 §§ jordabalken):

- 45 §** Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte
1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,
  2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum....och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,
  3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,...
  4. hyresvärden säger upp hyresgästen ...på den grunden att hyresrätten är förverkad....
  5. Annat följer av överenskommelse...

Punkt 5 i 45 § innebär att hyresgäst och hyresvärd i viss mån kan avtala bort besittningsskyddet. Om hyresgästen hyr i första hand, dvs. direkt av den som äger en ägarlägenhet eller småhus, måste besittningsskyddet avtalas bort innan hyresgästen tillträder. Om så inte sker har hyresgästen rätt till förlängning (om inte besittningsskyddet avtalas bort under hyrestiden).

Ett avtal där man kommer överens om att besittningsskyddet inte ska gälla ska som regel godkännas av hyresnämnden. Även från denna regel finns dock undantag; om hyresvärden har för avsikt att bosätta sig i eller överlåta bostaden krävs inget godkännande av hyresnämnden (om uthyrningen gäller som mest fyra år totalt). Att avtala bort besittningsskydd när uthyrningen gäller över fyra år kräver alltid hyresnämndens godkännande. I hyreslagen anges följande:

- 45 a §** Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av

hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.
2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om....hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

Hyresgästen har inte heller rätt till förlängning om huset ska rivas eller undergå en större ombyggnad, om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser m.m. Hyresgästen har inte rätt till förlängning om avtalet avser en lägenhet som är en privatbostad och ägaren/bostadsrättshavaren har ett sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (12 kap. 46 § jordabalken), exempelvis för att hyresvärden själv ska bo i bostaden eller sälja den.

### 2.5.2 Hyrestid och uppsägningstider

En hyrestid kan vara tillsvidare på obestämd tid eller bestämd med ett slutdatum. Normalt ska alla hyresavtal sägas upp. Det är bara om ett hyresförhållande är nio månader eller kortare som en uppsägning inte krävs. Med hyresförhållande menas den faktiska tiden hyresgästen har hyrt bostaden. Hyrestiden regleras i hyreslagen (12 kap. 3–18 §§ jordabalken):

3 § Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat 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.

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller
2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Ett hyresavtal som löper på bestämd tid kan alltså övergå till att löpa på obestämd tid om tiden för det bestämda avtalet överskrids.

I hyreslagen (12 kap. 4 § jordabalken) regleras uppsägningstider. Här anges att uppsägning till hyrestidens slutdatum, dvs. vid ett tidsbestämt avtal, ska ske senast: en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor, en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader och tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader. För obestämd tid upphör, enligt hyreslagen, avtalet till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

### 2.5.3 Andra regler

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 skyldig till ovanstående gäller varken besittningsrätt eller uppsägningstid (12 kap. 42 § jordabalken). Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse. Hyresgästen är också skyldig att informera hyresvärden om skador. (12 kap. 23 § jordabalken) Om hyresgästen inte betalar kan ärendet drivas vidare till Kronofogdemyndigheten av den som hyr ut.

Frågespalter på nätet vittnar om kunskapsbrist vad gäller uthyrning av ägarbebodd bostad. Trots att det finns rikligt med information på förefaller det vara svårt att tolka informationen i många enskilda fall.

Den som innehar en bostad med bostadsrätt eller äganderätt och hyr ut kan teckna en hemförsäkring. Den som bor i bostad med bostadsrätt kan vanligen teckna ett bostadsrättstillägg, vilken ger ersättning för fast inredning, som t.ex. golv, tapeter och innerdörrar. En del av osäkerheten vid uthyrning kan åtgärdas genom att det i kontraktet tydliggörs vem som ska teckna hemförsäkringen och genom att hyresgästen lämnar en deposition. De avtal om andrahandsuthyrning som förekommer på nätet ser lite olika ut. Exempelvis tillhandahåller ”BoPoolen” ett kontrakt där man ska ange vem som är ansvarig för hemförsäkring, om deposition ingår och namn och personnummer på en eventuell borgenär.<sup>7</sup> I Hyresgästföreningens avtal står ingenting om hemförsäkring, deposition

---

<sup>7</sup> Bopoolen.se.

eller eventuell borgenär.<sup>8</sup> Däremot kan avtalsparterna själva fylla i särskilda bestämmelser.

Blocket och försäkringsbolaget If har nyligen (februari 2012) lanserat en försäkring för de som hyr ut sin lägenhet eller villa via Blocket. Försäkringen tecknas av den som hyr ut och berättigar till ersättning om hyresgästen inte betalar hyran, om något förstörs eller om hyresgästen vägrar att flytta ut. Försäkringen kostar 50–100 kr i månaden beroende på vad man har för hyresnivå. Javier Massot, uthyrningsförsäkring på If, berättar för Fastighetstidningen:

Jag tror att den här försäkringen kan komma att förändra bostadsmarknaden i Sverige....Förhoppningsvis kan det här hjälpa till att minska bostadsbristen. För många ungdomar kan det underlätta steget till ett eget boende.<sup>9</sup>

Det är intressant att försäkringsmarknaden också noterat den osäkerhet som många aktörer upplever vid uthyrning.

#### 2.5.4 Deposition

Det är vanligt att uthyrare begär en summa i deposition eller flera månadshyror i förskott. Pengarna sätts oftast in på ett vanligt bankkonto. Om hyresvärden efter en hyresperiod inte vill betala tillbaka depositionen, och hyresgästen motsäger sig detta får tvisten prövas av allmän domstol.

Enligt polisen är det dessvärre inte ovanligt att bedragare använder sig av lägenhetsannonser där den som ska hyra måste betala hyra i förskott eller lämna deposition.<sup>10</sup> Efter inbetalningen visar det sig att varken bostaden eller uthyrare längre är tillgängliga. En presumtiv hyresgäst måste därför alltid förvissa sig om att bostaden faktiskt existerar.

Utredaren noterar att det exempelvis i Norge finns särskilda depositionskonton där ingen kan röra pengarna så länge uthyrningen pågår.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Hyresgästföreningen.se.

<sup>9</sup> Fastighetstidningen (2012) Försäkring för trygg uthyrning, 2012-02-13.

<sup>10</sup> Polisen.se (2012). Ex. Fällor vid andrahandsuthyrning. Publicerad: 2011-05-17.

<sup>11</sup> Se kapitel 3.

### 2.5.5 Rätt till nedsättning

Ibland har en hyresgäst rätt att hålla inne hela eller delar av hyran. Exempelvis kan hyresgästen ha rätt att hålla inne delar av hyran när det råder tvist om storleken på hyran eller om hyresgästen har någon annan motfordran hos hyresvärden. Detta beskrivs i hyreslagen (12 kap. 21–22 §§ jordabalken)

21 § Anser hyresgästen att han enligt 11 14, 16 18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men som ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet ej betalats till honom....

22 § Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om deposition enligt 21 §....

En hyresgäst som väljer att hålla inne delar av hyresbeloppet ska alltså deponera beloppet hos länsstyrelsen. Om så sker anses inte hyresgästen vara i dröjsmål med hyran. Hyresgästen ska samtidigt lämna in skriftlig information om uppgifter om hyresförhållandet, förfallodag för hyresinbetalningen, grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt hyresvärdens namn och adress. Länsstyrelsen är skyldig att underrätta hyresvärden om depositionen.

## 2.6 Tidigare utredning och dess konsekvenser: SOU 2007:74

Uppdraget för utredningen SOU 2007:74, *Upplåtelsen av den egna bostaden* var att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Utredaren behandlade främst andrahandsuthyrning, vilket definieras som uthyrning av bostad upplåten med hyresrätt eller bostadsrätt. Betänkandet omfattar både delar av och hela bostaden.

De främsta följderna av de förslag som lämnades av utredningen var att schablonavdraget senare höjdes; inledningsvis (år 2009) från 4 000 till 12 000 kronor per år. Som nämndes ovan är schablonavdraget nu (från och med år 2012) 21 000 kronor per år.

Utredaren föreslog varken några förändringar av hyrestidens begränsningar, uppsägningstid, formerna för uppsägning eller hyresgästens uppsägningsrätt. Inte heller föreslogs förändringar av besittningsrätten eller hyressättningen.

Utredningen kom dock med vissa förslag, vilka också ledde till förändringar; rätt vid uthyrning av hyresrätt beskrivs i hyreslagen nu även gälla vid studier på annan ort och tillfälliga längre utlandsvistelser. Därutöver förkortades tiden som hyresvärderna kan nödgas betala tillbaka en hyra som överstiger bruksvärdet, från två till ett år. Upplåtelse av andelslägenheter, ägarlägenheter samt en- och tvåfamiljshus omfattas inte av återbetalningsplikten av hyra som överstiger bruksvärde (eftersom det är en förstahandsuthyrning och lagen endast gäller andrahandsuthyrning). Ingen sådan ändring föreslogs heller i utredningen.

Det gjordes också ett tillägg för uthyrning av hyresrätt av innebörd att den ska gälla "självständigt brukande". Det som avgör om ett brukande är självständigt eller inte är om förstahandshyresgästen eller bostadsrättshavaren har disponerat hela eller delar av lägenheten eller inte. Det är också av betydelse i vilken utsträckning förstahandshyresgästen/bostadsrättshavaren har vistats i bostaden. Detta är för att hindra att förstahandshyresgäst/bostadsrättshavaren låtsas hyra ut endast en del av lägenhet genom att disponera ett rum som denne sedan inte använder. Syftet är att undgå värdens/föreningens samtycke. Både en hyresgäst och en bostadsrättshavare har, som nämndes ovan, rätt att hyra ut en del av bostaden utan hyresvärdens/föreningens samtycke, om det inte medför några men för värden/föreningen.

## 2.7 Uppskattningar av uthyrningspotentialen

Uthyrningspotentialen avgörs dels av själva beståndet, dels av privatpersoners uthyrningsbenägenhet. En bostadsägare eller en bostadsrättshavare kan under en eller flera perioder av olika skäl få behov

av att bo på annan plats än i sin egen bostad. Ägaren/innehavaren kan då välja att sälja, hyra ut eller låta bostaden stå tom. Vidare kan privatpersoner få behov av att hyra ut en del av lägenheten under vissa perioder i livet.

En uppgift enligt utredningsdirektiven är att inventera i vilken utsträckning det finns onyttjade lägenheter och rum som skulle kunna användas som bostäder, särskilt i områden med stark efterfrågan på hyreslägenheter.

Att beräkna antalet möjliga bostäder som kan uppkomma med hjälp av olika typer av stimulanser är svårt. Ytterst beror det på de enskilda beslut som hushållen väljer att träffa. Forskning pekar på att man generellt vet mindre om utbudet än om efterfrågan av bostäder.<sup>12</sup> Särskilt svårt är det att få grepp om variationer av utbudet i det nuvarande beståndet; sommarstugor kan bli villor, enfamiljsbostaden kan delas upp i två bostäder och tvärtom.

Utredaren har inte haft möjlighet inom de knappa tidsramarna att göra några egna undersökningar av vad som är outnyttjat. Det har därför handlat om att använda den information som redan finns till hands.

Utredaren har funnit följande informationskällor:

1. Stockholms Handelskammare
2. En belysning av effekter av skatteförändringarna med hjälp av underlag från Skatteverket och SCB
3. Uppskattning av aktörer på den svenska bostadsmarknaden, information från aktuell annonsering samt SCB:s rapport om outhyrda bostadslägenheter

### 2.7.1 Stockholms Handelskammare

SKOP har på uppdrag av Stockholms Handelskammare gjort en undersökning om uthyrning av privatbostad i Stockholms län. Intervjuerna genomfördes per telefon mellan den 9 och 22 december 2010.

Undersökningen omfattar invånare mellan 18–84 år. I länet finns 1 535 000 invånare i den ålderskategorin. Bostadsbeståndet består av 944 000 bostäder (2009). 1 000 personer har intervjuats.<sup>13</sup> Enligt

<sup>12</sup> Denise Dipasquale (1999). Why don't we know more about housing supply? *Journal of Real Estate Finance and Economics*. Vol. 18:1.

<sup>13</sup> Svarspopulationen överstiger antalet bostäder, alla har inte heller en egen bostad i populationen. I genomsnitt bor 1,5 vuxen per bostad. Handelskammaren reducerar länets bestånd innan de applicerar svaren och omvandlar dem till antal bostäder.

undersökningen består andrahandsmarknaden i länet idag av 12 600 bostäder.

Undersökningen pekar på att en intäktsstimulans kan utöka beståndet av rum och uthyrda lägenheter med cirka närmare 43 000 bostäder (notera att 18 000 av dessa gäller bostad upplåten med hyresrätt eller del av hyresrätt).

I samband med undersökning gavs följande information:

Idag finns lagar som bestämmer den högsta hyran som man får ta ut när man hyr ut villor, hyres- eller bostadsrätter i andra hand. Den som hyr ut måste också betala skatt på hyresbelopp som överstiger 12 000 kronor per år vid andrahandsuthyrning. Dessutom måste hyresvärd eller bostadsrättsföreningen godkänna andrahandsuthyrningar.

Frågan som sedan ställdes var:

Har du någon lägenhet/villa eller del av lägenhet/villa som Du skulle vilja hyra ut i andra hand om Du fick ta ut en högre hyra.

Av de som inte hyr ut sin bostad idag är det hela sju procent av de 1 000 personer som deltog i undersökningen som skulle hyra ut sin bostad – om de fick ta ut en högre hyra och slapp betala skatt.

Vad gäller skillnader i svaren mellan olika upplåtelseform ser det ut på följande vis: Undersökningen pekar på att ytterligare 4 300 småhus kan komma att hyras ut samt 5 300 bostäder som består av del av småhus. Vad gäller bostad med bostadsrätt pekar undersökningen på att ytterligare 7 700 hela bostäder med bostadsrätt kan komma att hyras ut samt 6 700 bostäder som består av del av bostad med bostadsrätt. (Vad gäller de som bor i hyresbostad kan 14 200 hela hyresrätter komma att hyras ut samt 4 600 delar av hyresrätt.)

Hur stora bostäderna är anges inte. Enligt Handelskammaren är även tolkningen av storleken på framtida andrahandshyra otydlig, särskilt för de som äger sin bostad och har bolån. Enligt undersökningen krävs en relativt liten hyresökning för att utbudet ska öka. 80 procent, dvs. 160 av de 200 som svarat att de kan tänka sig att hyra sin bostad har dock valt att inte besvara frågan om potentiell hyra. Det är svårt att uppskatta hur friare hyressättning (för uthyrning av ägarbebodda bostäder) kan påverka framtida hyror baserat på informationen från SKOP-undersökningen.

Vad gäller tillförlitligheten i svaren är det viktigt att vara medveten om att för personer att svara på en fråga om uthyrning och sedan faktiskt verkställa den är långt ifrån två identiska handlingar.



Det ska vidare noteras att av de som bor i småhus, vilka alltså har betydligt större frihet att hyra ut sin bostad (eftersom de inte behöver tillstånd), hyr endast 0,3 procent ut hela sin bostad, medan 1,2 procent av dem som bor i hyreslägenhet hyr ut hela sin bostad. Det är däremot vanligare att hyra ut ett rum om man bor i småhus; 2,1 procent hyr ut rum (vilket kan bero på att småhus i genomsnitt är större än lägenheter, det kan vara lättare att hyra ut med egen ingång etc.). För hyreslägenhet är motsvarande siffra 2,0 procent. Totalt sett hyrs alltså flest bostäder ut av de som bor i hyresbostad. Vad gäller beståndet bor något fler hushåll i småhus än i hyresbostad i storstadsområdena.

Om ”krånglet” med tillstånd för uthyrning är ett tungt vägande skäl för att inte hyra ut borde vi se en betydligt större andel av uthyrda småhus/del av småhus. Vi kan dock samtidigt också konstatera att av dem som bor i bostad med bostadsrätt uppger 0 procent att de hyr ut hela bostaden och 0,9 procent att de hyr ut en del av bostaden. Att relativt få bostadsrättshavare hyr ut kan bero på att det är svårare att få tillstånd att hyra ut en bostad upplåten med bostadsrätt än med hyresrätt. Det kan också vara så att de som bor i en hyresbostad i högre grad väljer att behålla den om de ska studera eller arbeta på annan ort (eller har något annat beaktansvärt skäl). Den som har ett förstahandskontrakt kan inte räkna med att få ett nytt förstahandskontrakt vid ev. återflytt.

### 2.7.2 Om effekter av skatteavdraget

Schablonavdraget vid uthyrning av en privatbostad (eller en hyresbostad i andra hand) har successivt höjts (2009–2012) från 4 000 till 21 000 kronor per år. Från hyresinkomst kan man vid uthyrning nu göra avdrag med 21 000 kr. Dessutom får avdrag göras med 20 procent av hyresersättningen för privatbostadsfastighet. Vid uthyrning av bostad upplåten med hyresrätt eller bostadsrätt tillåts avdrag för den aktuella hyran eller avgiften av den uthyrda delen.

Att undersöka om det mer generösa schablonavdraget bidragit till att antalet uthyrda bostäder ökat är ett sätt att uppskatta hur viktiga de ekonomiska incitamenten att hyra ut är. Högre schablonavdrag ökar nettointäkterna.

**Tabell 2.2 Uthyrning av bostad**

År	Antal	Belopp
2011	62 852	1 467 736 002
2010	63 359	1 437 646 846
2009	69 685	1 590 911 977
2008	70 097	1 479 654 093

Källa: Skatteverket

Ovan återges en tabell med Skatteverkets uppgifter över antal uthyrningar samt belopp som genereras av dessa. Siffrorna tyder inte på att fler rum eller lägenheter hyrs ut efter att de mer generösa villkoren för schablonavdraget gradvis införts, snarare tvärtom. Tidigare i kapitlet noterades siffror från SCB, även dessa tyder på att andelen hushåll som bor i andra hand i hyresbostad (och i första hand i småhus) minskar.

Alternativa tolkningar av uppgifterna från Skatteverket är att de generösa schablonavdragen gör att färre inkomster redovisas, att en betydande del ändå hyrs ut informellt, att de ekonomiska incitamenten inte varit tillräckliga eller att information helt enkelt inte nått ut. Det kan vara så att många struntar i att ange inkomst av uthyrning i deklarationen, eftersom hyresintäkterna ändå inte kommer upp i de summor som tillåter schablonavdrag. Uppgifterna från SCB har däremot inget med deklarationen att göra och de tyder inte på att uthyrningen av hela bostäder har ökat.

Sammantaget tyder de statistiska uppgifterna än så länge på att effekterna av schablonavdraget varit begränsade. Som noterats ovan är dock osäkerheten kring dessa siffror stor.

### **2.7.3 Uppskattning av aktörer på den svenska bostadsmarknaden samt information från aktuell annonsering**

Riksbyggen tror inte att det finns särskilt många bostäder som är "outnyttjade". Hyresgästföreningen menar att finns goda anledningar att tro att det finns få hela bostäder i attraktiva områden som står tomma på heltid eller deltid.

Utredaren noterar att utbudet av uthyrning i Stockholms län på hemsidan "Blocket" för under 5 000 kronor per månad i hög grad utgörs av rum. Det är vanligt att finna annonser där lägenheter med

två rum hyrs ut för över 10 000 kronor per månad. Dessa annonser tyder på att bruksvärdeshyran i stora delar överskrider när uthyrning av bostäder utannonseras. Det finns anledning att tro att en del av denna uthyrning kan vara informell. Samtidigt är det viktigt att notera att den slutgiltiga hyran som sedan avtalas är okänd.

Ett exempel på utannonsering är den 17 februari 2012 på "Blocket". Denna dag utannonserades 1 275 lägenheter/del i lägenhet och 160 villor och radhus/del i villa eller radhus för uthyrning. Det tyder på att privat uthyrning redan nu är en relativt livaktig del av bostadsmarknaden. Utredningen har dock inte någon information om hur länge varje annons ligger ute och hur många som slutligen finner en hyresgäst. I Göteborg stad fanns, enligt "Blocket" den 19 mars 2012, 507 bostäder till uthyrning. I Malmö stad fanns samma datum på "Blocket" 447 bostäder till uthyrning.

Det finns även andra annonsörer; exempelvis på hemsidan "Andrahand.se" annonserades den 17 februari 2012 knappt 300 bostäder ut för uthyrning i Stockholm och på hemsidan Bostaddirekt.com utannonserades den 17 februari 2012 knappt 200 bostäder för uthyrning i Stockholm. Hyrorna varierar kraftigt och många bostäder hyrs ut för kortare tid.

Några säkra slutsatser kan inte dras av ovanstående information. Någon särskild statistik över antalet ägarbebodda bostäder som eventuellt står tomma finns inte. I sammanhanget kan nämnas att SCB regelbundet publicerar rapporten *Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus* (1/9 2011). Rapporten redovisar hur många hyresrätter (i fastigheter som ägs av kommunala och privatägda bostadsföretag) som står tomma och var dessa är belägna. Här redovisas att antalet lediga lägenheter har minskat sedan slutet av 1990-talet. Sedan den högsta noteringen 1998 har antalet minskat kraftigt från totalt 62 000 bostäder (år 1998) till 27 000 hyreslägenheter (år 2011). Högst antal lediga lägenheter finns i små kommuner. I Storstockholm, som svarar för cirka 21 procent av beståndet, finns endast 0,3 procent lediga bostadslägenheter. I Storgöteborg finns endast 0,1 procent lediga bostadslägenheter. I övriga kommuner med mer än 75 000 invånare finns 0,6 procent lediga bostadslägenheter. I kommuner med mindre än 75 000 invånare är 2,2 procent bostadslägenheter i beståndet lediga. Utredaren har tidigare nämnt att incitamentet att avsäga sig ett förstahandskontrakt på tillväxtorter är svaga; hyrorna är relativt låga och det är svårt att få ett nytt kontrakt om behov uppstår.

### 3 Erfarenheter från andra länder av privat uthyrning

Det är inte enkelt att dra slutsatser från jämförelser med andra länder, eftersom det är svårt att bedöma i vilken utsträckning olika faktorer påverkar bostadstillgången. Detta gäller i hög grad privatpersoners uthyrning av bostäder. I vissa länder har exempelvis olika subventioner (såsom i Tyskland) samt stimulanser och förbud (såsom i Norge) påverkat tillgången till denna typ av hyreslägenheter. Andra typer av subventioner påverkar och har påverkat nybyggnationen generellt. I vissa länder (exempelvis Norge) äger en stor del av hushållen sin bostad. I andra länder (exempelvis Tyskland) hyr istället majoriteten sin bostad. I vissa länder finns en stor subventionerad sektor, i andra länder är den subventionerade sektorn liten. Likaså kan utbudet generellt vara rikligt (exempelvis Tyskland där befolkningen minskar) och nybyggnationen stor i vissa länder (exempelvis Irland och Spanien), medan det i andra länder (exempelvis Sverige och Storbritannien) har byggts relativt lite under senare år.

Efterfrågan på bostäder inom ett bestånd påverkas av förhållanden för andra upplåtelseformer och i vissa länder gynnas en typ av upplåtelseform på bekostnad av en annan. I många länder finns exempelvis bidrag och annat stöd till förstagångsköpare. Efterfrågan på ägt boende påverkas bland annat av priser, finansieringsmöjligheter, arbetslöshet, subventioner (exempelvis ränteavdrag), skatter, framtidsförväntningar m.m. Om det är dyrt och svårt att låna till en egen bostad ökar sannolikt efterfrågan på hyresbostäder och om det är svårt att finna en hyresbostad, ökar sannolikt efterfrågan på ägt boende. Avslutningsvis är många definitioner olika i skilda länder och när man samlar data fås olika ”skärningar”.

Jämförelser, både vad gäller utbud och efterfrågan, mellan olika länder måste därför göras med försiktighet och att dra generella slutsatser kräver mycket information. Nedan följer endast en kort

redogörelse av situationen i Finland, Norge, Tyskland, Danmark och Storbritannien.

### 3.1 Finland

Andelen bostadsägare är cirka 65 procent i Finland. Finland har en s.k. dualistisk modell vad gäller bostäder upplåtna med hyresrätt; en icke-vinstdriven och en privat vinstdriven hyresmarknad. Det finns något fler hyresbostäder inom den icke-vinstdrivande sektorn än inom den privata. Den privata hyressektorn svarar för cirka 15 procent av bostäderna. Två tredjedelar av de privata hyresbostäderna innehas av privatpersoner.<sup>1</sup> De privatpersoner som hyr ut lägenheter hyr ofta ut en så kallad aktielägenhet; lägenhetsinnehavaren äger en aktie i ett bostadsaktiebolag och har rätt att bebo en viss lägenhet. Bolaget äger i sin tur fastigheten där lägenheten är belägen.

Bostadsrätterna i Finland fungerar annorlunda än de svenska. Den som innehar bostad med bostadsrätt betalar 15 procent av bostadens anskaffningspris samt en månatlig avgift som ska täcka kapital och underhållskostnaderna. Vissa bostadsrättsföreningar har tillkommit med statligt stöd.

Slutligen finns det delägarlägenheter i Finland. För dessa gäller att innehavare till en början bara investerar en del av priset i bostaden. Liksom med bostadsrätter har vissa delägarlägenheter byggts med statligt stöd. Om delägaren senare väljer att betala för hela bostaden motsvarar lägenheten en aktielägenhet.<sup>2</sup>

Vad gäller uthyrning av dessa olika upplåtelseformer kan en aktielägenhet hyras ut utan tillstånd från andra delägare (om inte annat beslutats). En bostadsrättshavare kan hyra ut högst hälften av bostaden till någon annan och dessutom kan han eller hon vanligen hyra ut sin bostad under högst två år pga. studier på annan ort (eller annan tillfällig orsak). Den som bor i en hyresbostad får vanligen högst hyra ut hälften av lägenheten utan samtycke från värden. Om hyresvärden samtycker kan hela bostaden hyras ut under två år pga. av studier, arbete på annan ort etc. Sociala bostäder får ej hyras ut i andra hand. Den som bor i en delägarlägenhet har samma

---

<sup>1</sup> Anneli Juntto och Sien Winters(2010). Explaining similar problem and evolutions in two countries with very different development paths and policies: Private renting in Flanders (Belgium) and Finland.

<sup>2</sup> SOU 2007:74.

rättigheter och möjligheter som en vanlig hyresgäst att hyra ut. I Finland är det ovanligt med inneboende.<sup>3</sup>

Finland avreglerade sin privata hyresmarknad gradvis, med en tyngdpunkt på första halvan av 1990-talet. Skyddet för hyresgäster är nu relativt svagt i Finland. Uppsägningstiden är reglerad, men specifika skäl för att säga upp en hyresgäst krävs inte. Om kontraktet har varat under ett år krävs tre månaders uppsägningstid från hyresvärden. Har kontraktet vara längre krävs sex månaders uppsägningstid. Hyresgästen har en månads uppsägningstid om inte annat stipuleras i kontraktet. I många kontrakt skrivs dock betydligt längre uppsägningstider in.<sup>4</sup>

Intäkterna från uthyrning beskattas som kapitalinkomst, vissa avdrag kan göras. Vad gäller hyrans storlek ingår hyresgäst och hyresvärd fritt ett avtal. Bestämmelserna gäller även för andrahandsuthyrning. Avtalen är således flexibla båda vad gäller uthyrningens längd och storleken på hyran. Hyresnivån kan omförhandlas en gång per år. Deposition på motsvarande två månads hyror är gängse.<sup>5</sup>

Avregleringarna under 1990-talet resulterade i högre hyror och fler privata hyresbostäder. Mellan 1995 och 2000 ökade genomsnittshyran för det privata beståndet med nominellt 26 procent i Finland (42 procent i Helsingfors).<sup>6</sup> Andelen privata hyresbostäder ökade från att utgöra cirka 11 procent av beståndet 1990 till närmare 15 procent 1998, men kom sedan att utgöra cirka 12 procent av beståndet 2001. Ett skäl till att andelen privata hyresbostäder inte ökade så mycket som man trott att den skulle göra vid avregleringens inledning anges av forskare bland annat bero på att det samtidigt blev lättare att omvandla hyresrätt till ägd lägenhet.<sup>7</sup> Andra forskare pekar på att det inte är enbart regleringar och avregleringar som spelar roll för fördelningen av olika upplåtelseformer; demografiska faktorer såsom fler skilsmässor och ensamhushåll har också ökat efterfrågan på hyresbostäder (eftersom dessa bostäder ofta är mindre i Finland). Därutöver var räntan relativt hög och arbetsmarknaden osäker under 1990-talet. Priserna på småhus och ägarlägenheter föll varför många avstod från att köpa

<sup>3</sup> SOU 2007:74.

<sup>4</sup> Anneli Juntto och Sien Winters (2010).

<sup>5</sup> Anneli Juntto och Sien Winters (2010).

<sup>6</sup> Fastighetsägarna (2007). Slopad hyresreglering – exemplet Helsingfors.

En rapport om avregleringen och dess konsekvenser för hyresrätten i Finland.

<sup>7</sup> Teemu Lyytikäinen (2005). The effects of deregulation of rental markets in Finland: did allocation efficiency improve? ENHR Conference Reykjavik 29 June–2 July.

sin egen bostad. 2007 utgjorde privata hyresbostäder knappt 16 procent av beståndet.<sup>8</sup>

En intressant observation är att forskningen pekar på att bostäder utnyttjas och matchas mer effektivt efter avregleringen, men att effekten är liten.<sup>9</sup>

Avslutningsvis kan noteras att de som bor i hyresrätt har lägre inkomster än de som äger sin bostad, de är ofta unga och rörliga. Hyresbostäderna är ofta förhållandevis små. Att bo i en privat hyresbostad är ofta något som hör till en särskild fas i livet. De som bor i icke-vinstdriven hyresrätt har ofta lägre inkomster än de som bor i privat hyresrätt. 18,5 procent av alla hushåll fick bostadsbidrag år 2008.<sup>10</sup>

## 3.2 Norge

I Norge äger knappt 80 procent sin bostad. Det är främst låginkomsttagare som hyr. Hyresvärdarna är ofta privatpersoner som hyr ut delar av eller hela bostaden. Detta eftersom villaägare i Norge sedan flera år tillbaka gynnas av förmånliga skatteregler vid uthyrning. Under en period var det till och med förbjudet att bygga enbostadshus; ett enkelt sätt att tillmötesgå lagen var då att låta bygga hus med uthyrningsdel, en så kallad sokkelbolig.<sup>11</sup>

Fem procent av beståndet består av uthyrda sokkelboliger. (Det finns nästan lika många sokkelboliger som inte hyrs ut). Intäkten av en sokkelbolig är skattefri. Marknadshyror tillämpas och det är enligt lag inte tillåtet med hyror som är orimliga i förhållande till marknadshyran. Enligt Husleieloven får hyran inte vara orimligt hög.<sup>12</sup> Hyresbeloppet kan ändras under hyrestiden. Dels kan den ändras i takt med KPI, dels kan anpassning krävas till "gängse" hyra med tre års mellanrum. Med gängse hyra avses en jämförelse med andra likvärdiga lägenheter på orten. De som hyr en sokkelbolig är ofta unga, ensamstående och utan barn. Norska bostadsforskare pekar på att den norska hyresmarknaden är både "flexibel och flyktig" eftersom en så stor andel bostäder som hyrs ut är sokkelboliger

---

<sup>8</sup> Anneli Juntto och Sien Winters(2010). Utredaren finner inga belegg för att andelarna i någon större utsträckning förändrats p.g.a. av nyproduktion.

<sup>9</sup> Teemu Lyytikäinen (2005).

<sup>10</sup> Anneli Juntto och Sien Winters(2010).

<sup>11</sup> Sebastian Johanson (2012) Arbetsmarknad, bostadsmarknad, bättre utnyttjande av befintligt bestånd – Ett norskt exempel. BKN.

<sup>12</sup> Sebastian Johanson (2012).

eller extrabostäder, vilka med kort varsel åter kan bebos av ägaren. Regressionsanalyser visar att andelen uthyrda sokkelboliger är beroende av bland annat prisnivå och prisförändringar. När prisnivån på bostäder är hög hyrs fler ut. De är också beroende av demografiska faktorer; när befolkningen växer hyrs fler sokkelboliger ut.<sup>13</sup>

Andelslägenheter får hyras ut utan tillstånd, om inte styrelsen beslutat annorlunda. En bostadsrättshavare får hyra ut under tre år utan att ange något särskilt skäl.<sup>14</sup>

Uthyrningstiden kan vara tidsbestämd eller tidsobestämd. En tidsbestämd uthyrning kan sägas upp i förtid om det finns sakliga skäl. Den senare kan sägas upp när som helst. Uppsägningstiden är normalt tre månader för båda parter.

Enligt norsk lag är det tillåtet för en uthyrare att kräva en deposition från hyresgästen. Depositionen utgör en säkerhet för obetald hyra, skador på bostaden samt andra fodringar som följer av hyresavtalet. Depositionen får som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadshyror. Det deponerade beloppet ska sättas in på ett särskilt konto i hyresgästens namn hos en finansinstitution med rätt att bedriva insättningsverksamhet, vanligen en bank.

Ingen av parterna kan röra pengarna så länge uthyrningen pågår. Efter att uthyrningen upphört kan endera parten göra anspråk på det deponerade beloppet. Om hyresvärden då kräver att pengar ska utbetalas till denne från depositionskontot upplyser finansinstitutionen hyresgästen att pengarna kommer betalas inom fem veckor om inte hyresgästen motsätter sig anspråket i domstol. På samma sätt har en hyresvärd fem veckors tid på sig att motsätta sig en hyresgästs anspråk på depositionen. Endera parten kan kräva utbetalning av depositionen med stöd av ett skriftligt samtycke av den andra parten eller med stöd av en dom. Hyresvärden har rätt att välja institution för depositionskontot givet att den inte är direkt olämplig för hyresgästen; hyresvärden är skyldig att stå för kostnaden vid upprättandet av ett depositionskonto.<sup>15</sup> I Norge kan uthyraren också begära att hyresgästen tecknar en garanti som täcker utebliven hyran, skador på egendomen och eventuellt andra utgifter som ska framgå av hyresavtalet. Garantin och depositionen får tillsammans uppgå till ett belopp som högst motsvarar sex

---

<sup>13</sup> Lars Gulbrandsen och Viggo Nordvik (2007). *Tilbudet av leide boliger*. Skrifserie 6/07, Nova.

<sup>14</sup> SOU 2007:74.

<sup>15</sup> Sebastian Johansson (2012).



månadshyror. Garantin kan ställas ut av en bank, en arbetsgivare eller en privatperson.<sup>16</sup>

I SOU 2007:74 beskrivs att bostadspriserna har stigit rejält i Norge, varför efterfrågan på hyresrätter också har stigit. Det har blivit lönsamt att hyra ut.

Beträffande beskattning är huvudregeln att hyresintäkterna ska beskattas som kapitalintäkt, efter avdrag för driftskostnader. Om man hyr ut sin egen bostad finns dock flera undantag. Intäkten är skattefri om man använder minst halva bostaden själv. För tvåfamiljs- hus är intäkten skattefri om ägaren använder minst hälften av den egna lägenheten och den andra lägenheten används som bostad. Avslutningsvis är det skattefritt att hyra ut om man hyr ut bostaden under mindre än halva året.<sup>17</sup>

Intäkten är också skattefri om hela eller större delar av lägenheten hyrs ut för mindre än 20 000 NOK per intäktsår. Det betyder att nästan all uthyrning av rum eller del av bostad är skattefri i Norge. Om hyresvärden och hyresgästen är oense om hyran kan de vända sig till Taktsnemda; en nämnd bestående av tre medlemmar från områdets tingsrätt.<sup>18</sup>

Att hyra sin bostad är inte långsiktigt i Norge. Norska hyresgäster räknar med att flytta inom en snar framtid. Ungefär hälften av de som hyr planerar att flytta inom tre år. Det är främst låginkomsttagare som hyr sin bostad.<sup>19</sup>

Sammanfattningsvis finns en relativt välfungerande marknad för uthyrning av privatpersoners bostäder. Det är enkelt, tryggt och ekonomiskt fördelaktigt att hyra ut.

### 3.3 Danmark

I Danmark finns hyreslägenheter, andelslägenheter och ägarlägenheter. Den subventionerade hyressektorn svarar för drygt 20 procent av det totala beståndet. Drygt hälften äger sin bostad, dvs. har ett småhus eller en ägarlägenhet. Andelslägenheter svarar för cirka fem procent av beståndet och är vanligast i Köpenhamn.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Se exempelvis [www.jusstorget.no](http://www.jusstorget.no).

<sup>17</sup> SOU 2007:74.

<sup>18</sup> Sebastian Johansson (2012).

<sup>19</sup> Lars Gulbrandsen och Viggo Nordvik (2007).

<sup>20</sup> BKN (2011), Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader. En internationell jämförelse.

I Danmark uthyrs cirka 16 procent av beståndet av så kallad privat uthyrare. Denna form av hyresbostad är vanligast i större städer. Endast åtta procent av de privata hyresbostäderna ägs av individer som också har annat arbete.<sup>21</sup>

Vad gäller andelslägenhet anges i föreningens stadgar i vilken utsträckning och under vilka former uthyrning är tillåten. Ofta har man rätt att hyra ut under två år vid tillfällig frånvaro pga. sjukdom, studier och tillfälligt arbete på annan ort. Utgångspunkten är att andelshavaren själv ska bo i sin bostad.

Äger man sin bostad, dvs. om man har en ägarlägenhet eller småhus, har man som regel rätt att hyra ut sin bostad. En ägarförening kan emellertid bestämma att det inte är tillåtet, att föreningen ska godkänna uthyrning etc.<sup>22</sup>

Hyrorna är ofta reglerade i Danmark; det finns dock ett flertal undantag från hyresbegränsningarna, vilka bland annat beror på när bostaden är byggd. Flera dispyter mellan hyresvärdar och hyresgäster med avseende på hyran förekommer och det är mycket svårt för en lekman att räkna ut en möjlig högsta hyra. Huslejenaevnet kan också besluta att en hyra ska sättas ned. Den som hyr ut kan som regel inte räkna med att få sina utgifter för bolånen täckta vid en uthyrning. Intäkterna från uthyrning är skattepliktiga.<sup>23</sup>

Den som hyr ut sin privatbostad ingår normalt ett tidsbegränsat kontrakt. Uthyrningen kan inte avbrytas, om det inte skrivs in i kontraktet, innan tidsperioden är slut. Ett tidsbegränsat avtal kan övergå till att bli obegränsat (exempelvis om hyrestiden överskrider den avtalade tiden med mer än månad). Därefter krävs att den som hyr ut säger upp avtalet för upphörande ett år i förväg och att denne själv ska bo i bostaden.<sup>24</sup>

De privata hyresbostäderna tenderar att vara äldre och mindre. Hyresgästerna är i genomsnitt oftare yngre, ensamstående och mottagare av bostadsbidrag. (Cirka tio procent av de som bor i en privat uthyrd bostad får bostadsbidrag). Hyresgästerna har vanligen lägre inkomst och är i högre grad arbetslösa än de som bor i en ägarbebodd bostad. De som inte har råd att äga sin bostad föredrar ofta en subventionerad bostad framför en privat hyresbostad. De

---

<sup>21</sup> Kathleen Scanlon och Christine Whitehead (2011) Private renting in other countries. I Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries. LSE. London.

<sup>22</sup> SOU 2007:74.

<sup>23</sup> Kathleen Scanlon (2011). The private rented sector in Denmark. In I Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries. LSE. London. [www.juraeksperten.dk](http://www.juraeksperten.dk) och [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

<sup>24</sup> [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) och <http://fpn.dk>.

senare är ofta av god kvalitet, inte stigmatiserade och bebos av en blandning av hushåll.<sup>25</sup>

Avslutningsvis har hyresvärden rätt att be om deposition motsvarande tre månaders hyra (Lejeloven § 34) som en garanti för de eventuella reparationer som kan komma att krävas efter hyresgästens utflyttning. Utöver detta kan hyresvärden också kräva tre månads-hyror som en garanti för att hyran betalas under uppsägningsperioden om tre månader.

### 3.4 Tyskland

Endast drygt 40 procent äger sin bostad i Tyskland. Den privata hyressektorn är stor och välfungerande. Privata hyresvärdar med fåtal lägenheter svarar för cirka 60 procent av hyreslägenheterna.<sup>26</sup> Cirka en fjärdedel av de privata uthyrarna hyr ut sin egen bostad, tre fjärdedelar agerar som små privata hyresvärdar.<sup>27</sup>

Uthyrningstiden är vanligen obegränsad, hyresgästen får inte sägas upp utan giltigt skäl. Om hyresvärden eller en släkting till hyresvärden ämnar bosätta sig i lägenheten räknas detta som ett giltigt skäl.

Uppsägningstiden är alltid tre månader för hyresgästen. För hyresvärden beror uppsägningstiden på hur länge hyresgästen har hyrt bostaden; för mer än åtta år krävs en uppsägningstid på nio månader och för fem till åtta krävs sex månader. Har hyresgästen bott i lägenheten under fem år eller mindre räcker det med tre månaders uppsägningstid.

Hyreslagen syftar till att skydda hyresgästernas besittningsrätt och verka mot kraftiga hyreshöjningar. När en ny hyresgäst tillträder kan hyran sättas relativt fritt. Man begränsas dock av en referenshyra, vilken är en slags genomsnittshyra för området. Den nya hyran får överstiga genomsnittshyran med högst 50 procent. Marknaden kan således få referenshyran att röra sig uppåt (och nedåt) och se olika ut i skilda delar av landet. Hyresintäkterna beskattas som vanliga inkomster, diverse avdrag tillåts.

---

<sup>25</sup> Kathleen Scanlon (2011).

<sup>26</sup> Peter Westerheide (2011). The private rented sector in Germany. I Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries. LSE. London.

<sup>27</sup> Marietta Haffner, Joris Hoekstra, Michael Oxley och Harry van der Heiden (2009). Bridging the gap between social and market rented housing in six European Countries. Housing and Urban Policy Studies 33.

De som hyr är ofta yngre än de som äger. Pensionärer och egenföretagare äger ofta sin egen bostad.<sup>28</sup>

### 3.5 Storbritannien

I Storbritannien är ägarandelen knappt 70 procent. Den privata uthyrningen svarar för cirka 17 procent av beståndet. Andelen växer och det anges främst bero på att allt fler hushåll har svårt att köpa sin bostad. 75 procent av de privata hyresbostäderna innehas av en individ eller ett hushåll (detta inkluderar även dem som lever helt och hållet på sina hyresbostäder). I England präglas den privata uthyrningen av små uthyrare med en eller ett fåtal bostäder, vilka hyrs ut under kortare perioder. Det ringa antalet stora fastighetsägare sägs leda till en viss ineffektivitet.

Den som äger sin bostad kan hyra ut den fritt. De flesta kooperativ tillåter dock inte uthyrning. Inkomsten beskattas som vanlig inkomst. Hyran regleras vanligen inte. Oftast innebär hyresavtalet, *Assured Shorthold Tenancy*, att hyresvärden (efter en inledande period om vanligen 6-12 månader) kan säga upp hyresgästen med två månaders varsel. Det finns ett statligt depositionsprogram som syftar till att skydda depositionen.

Cirka 15 procent av hyresgästerna har ett annat avtal; *Assured Tenancy*, vilket innebär att hyresgästen har rätt att förbli boende om inte särskild anledning uppkommer.

Hyrorna stiger snabbt, särskilt i London, vilket gör att många nu har svårt att betala sina hyror. Samtidigt anges privat uthyrning inte vara särskilt lönsamt för hyresvärden och bostäderna har inte sällan låg standard.<sup>29</sup> Att hyra privat är ofta en kortsiktig lösning. Hyresgästerna är liksom i flera andra länder ofta unga låginkomsttagare. 35 procent av de som hyr privat får bidrag för sina boendekostnader. Det är också en högre andel studenter (som inte bor hemma) och utrikesfödda i denna upplåtelseform än i andra typer av boenden.

Generellt bor inte de med allra lägst inkomster i privat hyresbostad, eftersom de har möjlighet att bo i en subventionerad hyresbostad. Väntelistorna till de subventionerande lägenheterna är emellertid ofta långa och de växer.

---

<sup>28</sup> Peter Westerheide (2011).

<sup>29</sup> Kathleen Scanlon (2011).

### 3.6 Sammanfattning

Som synes av de kortfattade beskrivningarna är det svårt att dra några entydiga slutsatser. Uthyrning av privatbostad är endast en del av en bostadsmarknad där olikheter i lagar, utbud, efterfrågan, finansiella marknader, arbetsmarknader m.m. lett fram till olika lösningar.

Det har dock konstaterats att i flera länder utgör uthyrningen av privata lägenheter en större del av marknaden än i Sverige.

I Danmark tycks situationen likna den i Sverige, medan hyres-sättningen är friare särskilt i Storbritannien men också i Finland och Norge. I Tyskland finns hyresbegränsningar, men de tillåts variera med lokala marknadsförutsättningar.

Besittningsrätten är svag särskilt i Storbritannien och stark särskilt i Tyskland och Danmark. De som bebor privata hyresbostäder är ofta yngre, låginkomsttagare och i flera länder får en betydande andel bostadsbidrag.

Förutom i Tyskland anges den privata hyresrätten vara en upplåtelseform som hushållen nyttjar temporärt. Det tyska exemplet visar att även en relativt reglerad hyresmarknad kan vara stor och välfungerande.

Kvaliteten på privata hyresbostäder uppges vara relativt god, förutom i Storbritannien där den anges skifta och vara relativt låg.

I flera länder är sektorn för privata hyresbostäder vinstdriven och verkar parallellt med en icke vinstdriven subventionerad sektor. Bostadsmarknader utgörs av olika marknadssegment med olika förutsättningar.

## 4 Vilka förändringar kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad?

Svaret på frågan i rubriken är på ett sätt enkelt. Stimulans av privatpersoners uthyrning åstadkoms genom att ta bort olika slag av hinder och motstånd mot att hyra ut sin bostad. I kapitel 2 ovan redogörs för vilka villkor och förutsättningar som gäller i Sverige i dag. Givet dessa villkor och förutsättningar, hur lockande är det då att hyra ut? Är det enkelt eller behövs tillstånd? Hur ekonomiskt kan det vara – finns något som hindrar kostnadstäckning och lönsamhet? Vilka risker är det förknippat med? Finns till exempel risken att förlora rätten att använda sin egen bostad?

Utgångspunkten för utredningen är att förutsättningarna för ett effektivt utnyttjande av befintliga bostäder ska förbättras. Utredningen ska särskilt redovisa vilka förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad. Den delmarknad som representeras av uthyrning av ägarbebodda bostäder är en viktig komponent i detta.

Vad är det då för faktorer som är väsentliga för det privata utbudet? Tre nyckelfrågor för den som överväger att hyra ut – liksom följaktligen för utredaren – är:

1. Är det enkelt och behövs tillstånd?
2. Är det ekonomiskt?
3. Är det riskfyllt?

Utifrån dessa nyckelfrågor redovisas i detta kapitel överväganden och förslag rörande hur den privata uthyrningen kan stimuleras. I kapitel 5 sammanfattas förslagen och i kapitel 6 redovisas uppskattade konsekvenser av förslagen.

## 4.1 Behövs tillstånd för att hyra ut?

Äger man själv rätt att besluta att hyra ut sin bostad eller krävs tillstånd? Med andra ord – är det enkelt?

En bostadsägare kan, som framgår av kapitel 2, enkelt besluta sig för att hyra ut sin bostad. För en bostadsrättshavare är det däremot annorlunda.

Bostadsrättshavaren måste ansöka om rätt att hyra ut och få styrelsens samtycke. Skulle föreningen genom styrelsen säga nej finns möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att få prövat om det ändå finns beaktansvärda skäl för en uthyrning under en period. Ett eventuellt tillstånd från styrelsen (eller hyresnämnden) är tidsbegränsat, vilket innebär att ett godkännande kan kräva en ny ansökan efter en tid.

I dag kan således inte bostadsrättshavaren själv besluta att hyra ut sin bostadsrättslägenhet – och det är i den meningen inte enkelt. Ett alternativ till dagens ordning är att bostadsrättshavare själv skulle förfoga över rätten att hyra ut – på samma sätt som en bostadsägare.

Det är heller inte enkelt för den som hyr ut att skaffa information om ramar för hyressättning, lämplig avtalsutformning, om särskilda försäkringar bör tecknas eller krävas m.m. Dessa förutsättningar behandlas längre fram i avsnitt 4.2 och 4.3.

Vilka skäl finns då till att stimulera uthyrning genom att låta bostadsrättshavaren själv besluta i förhållande till att behålla sakernas tillstånd?

### 4.1.1 Överväganden

Grundfrågan här är således om bostadsrättshavare själva ska kunna hyra ut utan krav på samtycke från föreningen. Denna fråga är en avvägningsfråga. I den ena vågskålen ligger de enskilda medlemmarnas intresse av att hyra ut och utgångspunkten att stimulera privatpersoners uthyrning. I den andra vågskålen ligger dels förutsättningarna för bostadsrättsföreningarna att sköta fastighetsförvaltningen, dels förutsättningarna för social trygghet och gemenskap.

Utgångspunkten för utredningen är behovet av att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad och i detta delbetänkande är fokus på förutsättningarna för privatpersoners uthyrning av bo-

städer med bostadsrätt och äganderätt. Det finns ett grundläggande samhällsintresse i att denna delmarknad kan fungera som en kompletterande "stötdämpare" till den ordinarie bostadsmarknaden. Det gäller naturligtvis särskilt under perioder då det råder stark obalans mellan utbud och efterfrågan på ordinarie bostäder – inte minst på bostadshyresmarknaden.

Utredaren vill i sammanhanget vidare framhålla att frågan om att ingå – eller inte ingå – i en bostadsrättsförening för många inte är en reell valsituation. Med en hyresmarknad ur balans och en närmast obefintlig ägarlägenhetsmarknad är de som söker boende i flerbostadshus på många platser hänvisade till bostadsrättsmarknaden.

Detta innebär i sin tur att bostadsrättsmarknaden har en väsentlig betydelse för helheten på bostadsmarknaden.

Regeringen uttryckte i prop. 2008/09:27 (s. 14) att de nuvarande bestämmelserna uttryckte en lämplig avvägning mellan bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens intresse. Detta skedde dock utifrån andra förutsättningar där betydelsen för bostadsmarknaden av privatpersoners uthyrning inte beaktades. Utredaren föreslår därför att regeringen prövar detta ställningstagande ånyo.

#### *Hänsyn till en bostadsrättsförenings förvaltning och gemenskap*

Föreningen styrs av en styrelse som väljs på föreningens årsstämma. Som föreningsmedlem röstar bostadsrättshavaren på stämman om styrelsens sammansättning och kan också erbjuda sig att själv delta i styrelsearbetet. Styrelsens arbete och föreningens förvaltning är beroende av att bostadsrättshavare engagerar sig i styrelsen.

Detta förhållande – att förvaltningsuppgiften är beroende av bostadsrättshavarens styrelseengagemang – är ett argument mot uthyrning utan föreningens samtycke.

I många större föreningar sköts löpande förvaltnings- och administrationsuppgifter av särskilt anställd personal eller av anlitade företag.

Det ligger i en bostadsrättshavarens intresse att en förenings fastigheter och egendom förvaltas och underhålls så att värdet på bostadsrätten bibehålls eller ökar. Samtidigt är det enligt muntliga uppgifter till utredaren svårt i flera föreningar att rekrytera bostadsrättshavare till styrelsearbete. Sådan är situationen i dag.



Utredaren har stött på olika uppfattningar om huruvida bostadsrättsköpare i dag, jämfört med för säg 40–50 år sedan, har för ögonen att de ”väljer” en bostadsrättslägenhet för att de vill ingå i ett bostadskollektiv och ta ansvar för den gemensamma skötseln. Om det är en rättvisande beskrivning att det är en minskande andel, torde det vara en förklaring till förekommande svårigheter att rekrytera till styrelsen. En annan förklaring kan vara att flera nya bostadsrättshavare varit inställda på ett boende i hyresrätt – men att hyreslägenheter inte fanns att tillgå.

De som hyr lägenheter av bostadsrättshavare erbjuds normalt inte att engagera sig i styrelsen – de kan heller inte förväntas ha ett sådant intresse. De torde i princip endast vara intresserade av att bo i lägenheten under hyrestiden. Ett argument mot friare uthyrning bottnar i just detta att rekryteringsunderlaget till styrelse och gemensam skötsel tunnas ut – eller i extremfallet försvinner helt. Det andra argumentet är den sociala tryggheten och det förväntat svagare engagemanget i den sociala gemenskapen.

Det finns således skäl att beakta ansvaret för förvaltningsuppgifter och skötsel, liksom förutsättningarna för social trygghet och gemenskap (se avsnitt 1.3).

Med hänsyn till syftet att förbättra bostadsmarknaden genom att stimulera uthyrning och till bostadsrättshavares intresse av att kunna hyra ut finner utredaren emellertid att övervägande skäl talar för bostadsrättshavare själva ska kunna förfoga över en uthyrningsrätt.

Det ska i sammanhanget noteras att en fri uthyrningsrätt i flera fall torde föra med sig att en lägenhet hyrs ut istället för att stå tom. I de fallen påverkas inte rekryteringsunderlag till styrelse och gemensam skötsel.

Det kan dock finnas föreningar, kanske ofta mindre, där de samlade uthyrningarna vid något tillfälle kan komma att uppgå till en stor andel av totala antalet lägenheter – en situation som kan uppkomma redan i dag. Skulle denna situation infinna sig så att en förening inte kan samla en styrelse för det gemensamma ansvaret påverkas givetvis hela föreningen och eventuellt i förlängningen värdena på de enskilda bostadsrätterna. Det scenariot aktualiserar frågan om en förening på stämma ska kunna besluta om särskilda uthyrningsbegränsningar.

Utredaren har övervägt om det ska vara möjligt för varje förening att begränsa uthyrningsrätten, dvs. att på föreningsstämma besluta att de enskilda bostadsrättsinnehavarna ska ha en mer

begränsad uthyrningsrätt. Ett skäl för en sådan ordning är just att ett rekryteringsunderlag till styrelsen säkras. Å andra sidan skapar det oklara förutsättningar för potentiella och befintliga bostadsrättshavare genom att uthyrningsrätten blir betingad av hur många andra som hyr ut. En sådan regel står på det sättet i viss motsatsställning till ambitionen att skapa enkla regler för att minska osäkerheten och informationsbehovet. Trots det föreslår utredaren en ordning så att en enskild förening på stämma kan besluta om tak för uthyrningen i den enskilda föreningen. Ett sådant beslut ska då avse det antal lägenheter som samtidigt får vara uthyrda i föreningen. Utredaren menar dock att det i varje förening bör finnas en grundläggande rätt för bostadsrättshavare att hyra ut enligt utredarens förslag. Det finns därför skäl att ange ett golv för en uthyrningsvolym som alltid ska vara möjlig. Utredaren föreslår därför en ordning så att varje förening äger rätt att begränsa uthyrningen, dock till lägst 25 procent av antalet lägenheter.

Utredaren har också övervägt om det ska vara möjligt att ta ut en särskild avgift från de bostadsrättshavare som hyr ut. Ett skäl för en sådan modell skulle vara att uthyrning förorsakar kostnader. En nackdel med en sådan modell skulle kunna vara att den stärker incitamenten till informell uthyrning. Utredaren finner dock att den friare hyressättningen skapar förutsättning för kostnadstäckning, vilket förtar styrkan i det argumentet. Utredaren föreslår därför att varje förening ska äga rätt att göra ett procentuellt påslag på avgifter under uthyrningsperioderna. Utredaren menar att ett beslut om särskild avgift ska vara ett stämmobeslut. Utredaren har inte något kostnadsunderlag för att uppskatta vilken storleksordning det skulle kunna vara på ett sådant påslag. En grov bedömning är att påslaget inte bör överstiga 25 procent av den ordinarie avgiften. Det skulle exempelvis innebära att en ordinarie månadsavgift på 3 000 kr som mest skulle kunna få ett påslag på 750 kr. Denna avgift förväntas i slutändan komma att bäras av hyresgästen.

*Avgränsning gentemot den reguljära hyresmarknaden*

Utredaren finner det centralt att åstadkomma en avgränsning gentemot den reguljära hyresmarknaden. Utredarens förslag handlar om den delmarknad som representeras av temporär uthyrning av ägarbebodda bostäder.

I och med att utredaren föreslår friare hyressättning (se avsnitt 4.2 i det följande) blir avgränsningen viktig. Det behöver klargöras hur många privatbostäder som berörs liksom begränsningar med avseende på uthyrningstid.

Förslaget omfattar som nämnts inte hyresrätter. Det ska därför inte vara möjligt att tänja på vad som menas med ägarbebodd bostad så att uthyrning av näringskaraktär kan ske under täckmantel av privatuthyrning av ägarbebodd bostad.

En gränsdragning mellan uthyrning av ägarbebodd bostad och reguljär hyresmarknad kan göras genom att ange ett högsta antal ägarbebodda bostäder som kan omfattas. En sådan gräns kan vara att en privatperson endast tillåts hyra ut, säg, en eller två lägenheter. Ett ytterligare sätt att skära av gentemot näringsliknande uthyrning är att förenklad uthyrning för privatpersoner endast ska avse myndig privatperson. En sådan gräns minskar utrymmet för att expandera till en näringsliknande uthyrning via barns ägande.

En kompletterande gränsdragning är att begränsa en uthyrningsperiod i tiden. En sammanhängande uthyrningsperiod bör enligt utredaren kunna uppgå till i storleksordningen fyra till sex år. Utredaren har stött på exempel med tillfälliga anställningar med kontrakt på upp till fem år. Därtill är det flera utbildningsprogram som varar upp till fem år. En femårsgräns kan mot den bakgrunden vara rimlig. För att än klarare skilja av gentemot den reguljära hyresmarknaden kan fogas att det mellan två uthyrningsperioder ska ha förflutit två till tre år.<sup>1</sup> Det knyter givetvis an till att det i grunden handlar om ägarens privatbostad.

---

<sup>1</sup> Som angavs i avsnitt 2.1 (fotnot) definieras privatbostad i Inkomstskattelag (SFS 1999:1229). För att en bostadsrätt ska vara en privatbostadsrätt krävs att det är ägarens privatbostad och att den är avsedd att användas som sådan – för permanentboende eller fritidsboende. Enligt Skatteverkets anvisningar för uthyrning får omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om bostadsrätten ska räknas som privatbostad. En uthyrning kan innebära att bostaden förlorar karaktären av privatbostad. Bostadsrätten övergår då efter en karensperiod till att bli en näringsbostadsrätt. Motsvarande uthyrningsregler gäller i skattelagstiftningen för småhus och ägarlägenhet. En privatbostadsfastighet kan fortsätta vara en privatbostad även om den hyrs ut under en längre tid. En mer omfattande uthyrning kan innebära att fastigheten inte längre kan ses som privatbostad utan övergår till att bli en näringsfastighet.

Utredaren föreslår att en myndig privatpersons uthyrning av en eller två ägarbebodda bostäder med hyresperioder upp till fem år (med tvåårsintervall mellan två femårsperioder) alltid ska omfattas av här föreslagna regler.

Jämte de begränsningsregler utredaren föreslår kan allmänt noteras att såväl kreditmarknad som skattelagstiftning verkar återhållande på en uppbyggnad av en stock av privatbostäder.

#### *Uthyrning till såväl juridisk som fysisk person*

Utredaren har också övervägt om uthyrning enbart skulle kunna vara till privatpersoner. Företag (inkl. förmedlingsföretag), kommuner, forskningsinstitutioner m.m. kan ha behov av att säkra bostadstillfällen för tillfällig arbetskraft. Utredaren finner inte skäl att sätta upp hinder för att företag, kommuner etc. ska kunna hyra för att kunna rekrytera temporär personal.

### **4.1.2 Förslag**

Utredaren föreslår:

1. En rätt för varje bostadsrättshavare att själv besluta om uthyrning
2. En skyldighet för en bostadsrättshavare som hyr ut att informera föreningen om uthyrningen
3. De särskilda reglerna för uthyrning av bostäder med äganderätt respektive bostadsrätt ska alltid vara tillämpliga då en myndig privatperson hyr ut en eller två sådana bostäder under förutsättning att hyresperioden är högst fem år och att det efter den senaste femåriga hyresperioden har förflutit två år.
4. En uthyrning utöver detta i namn av privatuthyrning kan vara näringsverksamhet. Om det vid prövning visar sig att en privatuthyrning i själva verket är eller varit en näringsverksamhet ska det kunna leda till återbetalning utifrån bruksvärdeprincipen, beskattning som näringsverksamhet och andra eventuella sanktioner.

5. En enskild förening kan genom stämmobeslut begränsa den andel lägenheter som får vara uthyrda samtidigt till lägst 25 procent.
6. En bostadsförening ges rätt att göra upp till 25-procentiga avgiftspåslag under period då bostadsrättshavares lägenhet är uthyrd.

## 4.2 Är det ekonomi i att hyra ut?

Är det ekonomiskt intressant för privatpersoner som äger sin bostad eller innehar en bostadsrätt, att under en period hyra ut hela eller delar av bostaden?

Huvudsyftet med att äga bostaden är för privatpersonen att bo i den, inte att hyra ut den. Att hyra ut en del av en bostad kan bli aktuellt i olika skeden. Det kan vara under ett inledningsskede för att underlätta ett köp eller kanske i ett senare skede när barn har flyttat ut. Det kan ju också bli aktuellt under perioder i samband med temporärt arbete på annan ort m.m. Ofta gäller en sådan uthyrning endast en begränsad period. Den som äger bostaden eller bostadsrätten förutsätts enligt de föreslagna reglerna bosätta sig i den inom högst fem år.

Den privatperson som överväger att hyra ut står troligen ofta inför valet mellan att hyra ut eller låta bostaden stå oanvänd eller sämre utnyttjad. Detta skiljer privatpersonens beslutssituation från de som driver uthyrning som näringsverksamhet.

Utredaren menar att ett fördelaktigt ekonomiskt utbyte är ett centralt skäl för att välja att hyra ut en bostad eller en del av en bostad. Undersökningen från Stockholms handelskammare ger ett stöd för den linjen. Är en uthyrning inte lönsam är heller inte alternativkostnaden för att låta bostaden stå helt eller delvis oanvänd så stor. Som framgår av kapitel 2 är hyressättningen vid uthyrning av ägd bostad respektive bostad med bostadsrätt i dag knuten till bruksvärdet och inte kostnadsrelaterad.

### 4.2.1 Överväganden om hyressättning

Hyra vid uthyrning av bostad, ägd eller med bostadsrätt, är i dag reglerad. Dagens regelverk innebär att det i och för sig är fritt för parterna att sinsemellan komma överens och avtala om en hyra,

men hyrans skälighet kan prövas med krav på återbetalning. Genom att en hyras skälighet kan komma att prövas och justeras i efterhand uppkommer osäkerhet för en uthyrare. Bestämmelserna om hyressättning finns i hyreslagen och redovisas i kapitel 2.

Bestämmelserna innebär bl.a. att en potentiell uthyrare inte kan relatera hyran för en ägd bostad eller bostad med bostadsrätt till kostnaden som i stor utsträckning beror på alternativavkastning på egen kapitalinsats, räntor på lånat kapital och avgift till förening. De som har ägt sin bostad under en längre tid har ofta lägre löpande räntebetalningar, men å andra sidan en högre förlorad alternativavkastning på egen kapitalinsats. Hyra ska utgå från bruksvärdet som i sin tur utgår från en lägenhets egenskaper. Den som i dag hyr ut sin ägarbebodda bostad kan således inte räkna med att hyressättningen enligt regelverket tillåter kostnadstäckning.

Skulle hyresgästen vilja få en ändring av hyran till stånd kan denne, som framgår av kapitel 2, vända sig till hyresnämnden och begära att hyran prövas. Hyresnämnden prövar då skäligheten i hyran utifrån bruksvärdeprincipen och kan besluta om ändring i hyran.

Följden av detta är att den som hyr ut har att räkna med att det kan bli en justering av hyresintäkterna i efterhand – inbegripet återbetalning av hyra.

En granskning som Dagens Eko gjort visar att flertalet som anmäler oskäliga hyror till hyresnämnden får rätt. Samtidigt noteras att flertalet fall med oskälig hyra sannolikt aldrig kommer inför domstol (se avsnitt 1.3).

Utredaren bedömer att privatuthyrningen inte är en marknad som fungerar väl. Prövningarna i hyresnämnden liksom bedömningarna rörande att de bara är en liten del av potentiella ärenden tyder på att marknaden fungerar illa. Priserna på den informella marknaden är höga och otryggheten stor för de som hyr. Frånvaron av marknadsplatser är ett ytterligare tecken.

Utredaren gör bedömningen att en betydande del av marknaden är informell och att det generellt bristfälliga utbudet ger utrymme för höga hyror – åtminstone i relation till bruksvärdehyror – i denna informella del. Det bristfälliga utbudet är ett resultat av att marknaden är i olag.

*Privatuthyrningen – en kompletterande marknad*

Privatuthyrningen av bostäder är en delmarknad som kan beskrivas som ett komplement till den reguljära bostadsmarknaden.

Delmarknaden kännetecknas av att utbudet är beroende av hur enskilda disponerar sin bostad. Ju fler som väljer att hyra ut, desto större blir utbudet – och desto mindre torde förutsättningarna bli för ockerhyra. Utbudet av hyreserbjudanden kan till stor del förväntas karakteriseras av begränsade uthyrningsperioder..

Efterfrågan på delmarknaden kan å sin sida i huvudsak förväntas bildas av att vars och ens efterfrågan är temporär. Till en inte oväsentlig del torde efterfrågan uppkomma i förhållandevis betalningssvaga grupper som studerande och ungdomar. I denna del finns knappast någon stark bakomliggande betalningsförmåga som skulle kunna bidra till att efterfrågesidan driver upp prisnivån. Hur efterfrågesituationen ser ut på en ort beror givetvis på de lokala förutsättningarna. Efterfrågan på att hyra en privatpersons bostad torde till stor del kunna härledas till privatpersoner.

Genom särskilda bestämmelser för uthyrningen av ägarbebodda bostäder segmenteras hyresmarknaden så att ett utbud av privatuthyrning stimuleras på både kort och lång sikt. Utbudet av uthyrning av ägarbebodda bostäder begränsas då inte av de regler som finns för den reguljära hyresmarknaden. En jämförelse kan göras med uthyrning av lägenheter för fritidsändamål som också är ett marknadssegment.<sup>2</sup>

Utifrån syftet att stimulera privatpersoners uthyrning är friare hyressättning central liksom tryggheten att ingå avtal som inte bryts. Principiellt är en av de centrala effekterna av reglerade priser att utbudet av knappa varor och tjänster minskar.<sup>3</sup> En annan är uppkomsten av en informell sektor.

*Informell sektor – en kostnad också i termer av rättsmedvetande*

Utredaren har inte kunnat närmare bedöma vilken omfattning det är på den informella uthyrningen av bostadsrättslägenheter i dag – mer än att den, sett som andel av totala andrahandsuthyrningen,

<sup>2</sup> Lägenheter som hyrs ut för fritidsändamål omfattas inte av reglerna om hyresprövning enligt bruksvärdeprincipen om hyresförhållandet varat mindre än nio månader. Efter nio månader kan en hyresprövning efter bruksvärdet ske. Det är det verkliga upplåtelseändamålet som är avgörande. Det finns exempel på efterföljande prövning av ändamålet som utmynnat i att lägenheterna inte ansetts vara uthyrda för fritidsändamål.

<sup>3</sup> Se t.ex. SOU 2009:3 ”Ransonering och prisreglering i krig och fred”, s. 105–113.

sannolikt är stor i storstadsområdena. Utredaren håller vidare för sannolikt att många som i dag hyr ut eller bor ”informellt” känner sig obekväma med det förhållandet. Detta kan kanske också i viss mån bidra till en uppluckring av rättsmedvetandet. Den informella uthyrningen av bostadsrättslägenheter handlar såväl om otillåten uthyrning, som otillåten hyressättning. Två forskare anger i en artikel i Ekonomisk Debatt<sup>4</sup> att:

Problemet med hyresregleringen är kanske inte att den förstör bostadsmarknaden utan att den förstör moralen.

### *En fri hyressättning?*

En fri hyressättning innebär att hyrorna kan fungera som signalinstrument så att efterfrågan och utbud kan matchas och komma i balans. Priserna ger incitament till att bjuda ut boendetillfällen. Erbjudanden om uthyrning kan relatera till kostnadsförhållanden.

Det finns risker med fri prissättning på marknader med kraftigt begränsad konkurrens. De riskerna representeras i grunden av att en ensam eller ett fåtal producenter/säljare – eller samverkande producenter/säljare – har kontrollmöjlighet över marknaden och skulle kunna hålla höga priser genom att begränsa utbudet.

I det här specifika fallet med uthyrning av ägarbebodda bostäder finns skäl att överväga om det finns behov av särskilda övergångsregler.

En utgångspunkt är vidare att den reguljära hyresmarknaden omfattas av regler som medger skydd för hushåll och enskilda individer utifrån sociala utgångspunkter.

Utredaren menar att de reguljära ägar- och hyresbostadsmarknaderna är artskilda från den privata uthyrningen av bostäder såsom den avgränsas här.<sup>5</sup> I avsnitt 4.1 ovan om bostadsrätter understryks vikten av att gränsdragningen behålls så att en reformerad reglering av privatuthyrningen inte för med sig icke avsedda kringgångsmöjligheter. Uthyrning som har karaktär av näringsverksamhet ska inte kunna bedrivas under täckmantel av privatuthyrning.

Utredaren finner att en friare hyressättning vid uthyrning av privatbostäder skulle stimulera privatpersoner att hyra ut. Ut-

<sup>4</sup> H Lind, K Eriksson i Ekonomisk Debatt nr 4/2005 sid. 43 ”Vad vet vi om hyresregleringens effekter?”

<sup>5</sup> Möjligen kan det uppkomma någon inverkan på reguljära hyresförhandlingar om priserna på privatmarknader blir mer transparenta.



redaren finner inte att utbudets respektive efterfrågans struktur innebär att det skulle finnas sociala skäl att begränsa utrymmet för hyresöverenskommelser. Tvärtom torde en friare hyressättning på denna delmarknad vara nödvändig för att åstadkomma rätt signaler om utbud och efterfrågan med avseende på lokalisering, standard, behov etc.

Prisregleringen av andrahandsuthyrning torde bidra till att priserna hålls nere på den öppna marknaden – men också till att den informella marknaden frodas.

### *Kopplingar till andra marknader*

En ytterligare fråga i sammanhanget att ta ställning till är om det kan förväntas uppkomma negativa sekundära effekter på andra delmarknader som skulle kunna vara skäl till att begränsa utrymmet för hyressättningen på den här aktuella delmarknaden.<sup>6</sup>

Givet att utbudet av privata hyresbostäder ökar och att detta motsvaras av en ökande konsumtion av privata hyrestjänster bör det få till följd – allt annat oförändrat – att efterfrågetrycket minskar i andra delar av bostadsmarknaden.<sup>7</sup> Utredarens bedömning är att genomslaget på priserna på bostadsrätter och småhus knappast torde bli märkbart eftersom det handlar om en kompletterande mindre marknad, men riktningen på en sådan priseffekt är nedåt.

En annan koppling rör andrahandsuthyrning av hyreslägenheter. I dag gäller samma regler för hyressättning vid uthyrning i andra hand av bostadsrätter och hyresrätter. Utredaren vill i sammanhanget understryka att andrahandsmarknaden är temporär till sin natur. Andrahandsmarknaden handlar i princip om övergångslösningar i avvaktan på en varaktig lösning på den ordinarie marknaden – eller om en tillfällig vistelse i regionen. Detta ska ses mot bakgrund av att det är en viktig utgångspunkt för utredaren att villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna ska vara så likvärdiga som möjligt med hänsyn till de olika boende- och upplåtelseformernas skilda förutsättningar. Utbud och efterfrågan ska

---

<sup>6</sup> För jämförelse kan nämnas att skilda marknader med olika förutsättningar finns i många länder med en s.k. social housing-sektor.

<sup>7</sup> Den reguljära hyresmarknaden representerar ca 37 procent av antalet bostäder. Det motsvarar i antal ca 1,67 miljoner lägenheter. Enligt SCB (se avsnitt 2.7.2) utgör andrahandsuthyrningen av privatbostäder i dag ca 62 000 bostadstillfällen. Andrahandsuthyrningen av privatbostad motsvarar därmed ca 3 procent av den reguljära hyresmarknaden.

inte styras av att staten på ett omotiverat sätt gynnar eller missgynnar någon särskild form.

Utredaren vill därför i sammanhanget betona att förutsättningarna inte är likvärdiga i dag för den som hyr ut en bostad upplåten med hyresrätt jämfört med den som hyr ut en ägarbebodd bostad. Den som hyr ut en hyresrätt har sin kostnad (en bruksvärde-relaterad kostnad) som utgångspunkt för hyressättningen – men det gäller inte för ägaren av bostaden/bostadsrätten. Den senare kan inte utgå från att bruksvärdehyra ger täckning för de totala kostnaderna för bostaden. Det är således i dag olika villkor vid andrahandsuthyrning – till bostadsrättshavarens nackdel. Därtill kan noteras att den som äger sitt boende skulle åsamkas relativt högre transaktionskostnader (mäklarkostnader, reavinstkatt m.m.) om en försäljning av bostaden vore nödvändig vid en tillfällig vistelse på annan ort.

Utredaren finner därför att denna koppling till hyresmarknaden inte är något motiv för att låta villkoren vara oförändrade. Med utgångspunkt från förutsättningarna för kostnadstäckning blir villkoren för upplåtelseformerna mer likvärdiga om hyressättningen blir friare för ägarbebodda bostäder. Med andra ord får andrahandsuthyraren av en hyresrätt i dag täckning för sin (bruksvärde-relaterade) kostnad/hyra, men ägaren av bostad/bostadsrätt får inte täckning för sina kostnader då hyran följer av bruksvärdet. Att det i dag existerar en informell sektor med höga hyror vid andrahandsuthyrning, såväl på hyres- som bostadsrättsmarknaden, ändrar inte detta förhållande.

#### *Vilka tyglar behövs på hyressättningen?*

Dagens marknad för privatuthyrning karakteriseras av litet utbud, brist på transparens, avsaknaden av en tydlig marknadsplats och sannolikt en betydande informell sektor. En stimulans av utbudet och en utveckling mot mindre informell marknad går hand i hand och kräver enligt utredarens bedömning en friare hyressättning.

Just i och med att privatuthyrningen i dag (liksom hyresmarknaden i stort) är prisreglerad uppkommer frågan om en helt fri hyressättning momentant skulle ge icke avsedda slag på marknaden. Ledstjärnan för en omläggning är ju att åstadkomma ett synligt utbud och en effektiv marknad till gagn för bostadssökande. En fråga är därför om en övergång till fri hyressättning vid privat

andrahandsuthyrning bör hållas i tyglar genom särskilda regler i någon form – åtminstone i ett övergångsskede.

En sådan tyglad övergång bör enligt utredarens mening koppla till principerna för en god resursanvändning. Samtidigt ska dörren stängas för risken för uppkomsten av en spekulationsmarknad – till nackdel för de bostadssökande.

En friare hyressättning aktualiserar också frågan vilken prövningssuppgift och roll som rättsväsendet ska ha. Vad ska kunna prövas och av vilken rättsinstans? Ska det finnas möjligheter att åsidosätta ett avtal mellan parterna för hyresnämnd/allmän domstol – och i så fall på vilka grunder?

I dag är hyressättningsprincipen bruksvärdehyra. En annan modell är ren marknadshyra (helt fri hyressättning). Den modellen knyter väl an till ekonomisk teori, men kan som anges här behöva tyglas. En riktlinje för en begränsning av en ren marknadshyra leder enligt principerna för god resursanvändning in på kostnadshyra, dvs. en kostnadsrelaterad hyresnivå. Under utredningsarbetets gång har ytterligare två hyressättningsmodeller aktualiserats för utredaren, nämligen en justerad bruksvärdemodell och en nyproduktionsmodell. Detta ger således följande fem hyressättningsmodeller:

1. Bruksvärdehyra
2. Marknadshyra (på dåligt fungerande marknad)
3. Kostnadshyra
4. Justerad bruksvärdehyra
5. Nyproduktionshyra

*Bruksvärdehyra* är dagens system som i princip hindrar kostnadsrelaterade prissignaler för ett utbud av hyreserbjudanden. Bruksvärdet relaterar till en lägenhets egenskaper som storlek, planlösning, läge i huset m.m. När hyresnämnderna ska bestämma bruksvärdet är det dessa faktorer som ska beaktas och ingen hänsyn ska tas till olika slag av kostnader. Enligt hyreslagen är en hyra inte skälig om den är påtagligt högre än hyror för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (bruksvärdeprincipen).

Parallellt med dessa regler för hyresnämndernas skälighetsprövning finns i dag, enligt utredarens bedömning, en mycket betydande informell uthyrning i storstadsområdena med höga hyror och allmänt otrygga förhållanden för temporära hyresgäster. Bruksvärdehyran må vara anpassad för den reguljära hyresmarknaden, men

utredaren finner att den inte stimulerar en konsumentinriktad uthyrning av ägarbebodda bostäder.

*Marknadshyra (helt fri hyressättning)* svarar i grunden mot resurshushållningsprinciperna och är enkel och transparent. Samtidigt finns risker för "överhyror" på en ny och mindre marknad under utveckling – åtminstone under ett omvandlingsskede. Sådana kan t.ex. uppkomma om hyresvärdar utnyttjar bostadssökandes trångmål. I frånvaro av hyreslagens bestämmelser, skulle tvister om hyrans storlek lösas av allmän domstol utifrån avtalslagen. Enligt 36 § avtalslagen får avtal bl.a. jämkas om de är oskäligen. Detta oskälighetsbegrepp är helt fristående från hyreslagens och modellen skulle innebära att avtal om hyrans storlek endast ändras om starka skäl talar för det. Modellen skulle medge att ägare av privatbostäder tar ut högre hyra än vad som motsvaras av kostnader – om hyresgäster är beredda att betala en sådan hyra.

På väl fungerande marknader pressas kostnader och priser samman – samtidigt som läges- och kvalitetsskillnader kommer till uttryck. En följd av detta är marknadssegment med olika prisstrukturer. När marknader inte fungerar väl kan olika begränsningar ge upphov till eskalerade priser och bidra till utsatta situationer för konsumenterna. Utifrån att marknadsförhållandena kan variera kan man skilja på prisnivåer vid mer eller mindre väl fungerande marknader. När priserna har skenat i förhållande till den faktiska kostnadsbildningen är marknaden i olag ur konsumenternas perspektiv. Sammanfattningsvis kan konstateras att det ju just är risken för överhyror som aktualiserar behovet av tyglar.

*Kostnadshyra (kostnadsrelaterad hyra)* är en hyra som uttrycker en balans mellan kostnader och hyra. I förhållande till helt fri hyressättning syftar den till att skydda konsumenten mot överhyra samtidigt som den, enligt utredarens bedömning, helt knyter an till principerna för en effektiv resursanvändning. Hur kan kostnadshyra då bli en praktiskt användbar norm för hyresnämndernas skälighetsbedömning?

Målet är alltså att beräkna kostnadsrelaterade hyresnivåer. Det handlar i princip om att beräkna en årskostnad utifrån ett kapitalvärde, vilket då ska motsvara vad det skulle kosta att hyra kapitalet under ett år. I sådana kostnadsberäkningar ska då ingå finansieringskostnader, avgifter till bostadsrättsförening m.m.<sup>8</sup> Förenklat

---

<sup>8</sup> I en kostnadsuppskattning bör bl.a. hänsyn tas till att det egna kapitalet i en bostad har en "user cost of capital", vilken påverkas av bl.a. räntan, inflationen, skatten och förslitningen av bostaden. Denna kostnad svarar i jämvikt mot ägarens alternativavkastning på kapitalet.

kan sägas att kostnaden motsvaras av bostadens marknadsvärde multiplicerat med en realränta efter skatt, till vilket adderas avgifter till bostadsrättsföreningen.<sup>9</sup> Det handlar alltså till en del om en kalkylerad kostnad.

Kostnadshyra behandlades och avfärdades i SOU 2007:74 *Upplåtelse av den egna bostaden* (s. 64–70). Med en sådan modell skulle ägaren få ta ut en hyra som motsvarar de faktiska utgifter som boendet medför i fråga om t.ex. eventuell avgift till bostadsrättsförening och ränteutgifter. Ansatsen innebär att innehavaren av bostaden ges rätt till utgiftstäckning. Som skäl för att avfärda den framfördes: svårigheterna att med någon exakthet fastställa en kostnadsbaserad hyra, möjligheten att personer skulle kunna förvärva lägenhet/fastighet bara för att hyra ut den, att det kan uppkomma olika hyror för likvärdiga lägenheter i samma hus och att det blir en slumpmässig hyressättning ur ett hyresgästperspektiv. Utredaren vill i sammanhanget framhålla att kostnadshyra med hänsyn till alternativavkastning på det egna kapitalet m.m. inte är identisk med kostnadshyra enligt SOU 2007:74 som mer knyter an till uthyrarens utgifter.

Utredaren menar att ställningstagandet att avfärda kostnadshyra och rekommendera bruksvärdehyra följde av att liten vikt lades vid stimulanssyftet och resurshushållningsprinciperna; en bruksvärdebaserad hyra kan möjligen fastställas med någon exakthet, men den representerar inte en signal för en resursavvägd privatuthyrning.<sup>10</sup> Vidare kan noteras att det normalt uppstår olika prisstrukturer på de flesta marknader med utbud av varor och tjänster som inte är helt identiska.

Utredaren vill peka på möjligheten att en lämplig myndighet, t.ex. Boverket, får i uppdrag att tillsammans med hyresnämnderna närmare utveckla en praktiskt användbar rutin för kostnadsbaserad

---

Vidare ska noteras att en kostnadsrelaterad hyra vid uthyrning av ägt boende knyter an till priserna på bostadsrätter och småhus och att detta är stora marknader med förhållandevis god information om värden.

<sup>9</sup> Detta kan uttryckas som:  $hyra = mv * r + avgift$ , där  $mv$  är marknadsvärde och  $r$  realräntan efter skatt. Se t.ex. Katinka Hort (1997): *On price formation and quantity adjustment in Swedish housing markets* (avhandling)

<sup>10</sup> En ledstjärna för en god resursanvändning är att utbudet beror på kostnader och förutsättningar för kostnadstäckning. Med den utgångspunkten är det "skäligt" att få sina kostnader täckta. Om skälighet skulle definieras utifrån att det är skäligt att få sina kostnader täckta så skulle skälighetsbegreppet knyta an till kostnadshyran. Med dagens regelverk definieras en hyras skälighet utifrån bruksvärdehyra som inte har något med kostnader att göra.

skälighetsbedömning. En sådan rutin bör också vara enkel och tillgänglig för den enskilde privatpersonen som hyr ut.

*Justerad bruksvärdehyra* är en modell som innebär bibehållen bruksvärdeprincip, men med en högre avvikelseolerans. Modellen innebär således en större tillåten avvikelse från likvärdiga lägenheters hyror. En högsta tillåten avvikelse skulle kunna uttryckas i procent. Enligt utredarens mening saknar en sådan modell en koppling till ekonomiska principer för en god resursanvändning. I ett administrativt perspektiv skulle en fördel vara att hyresnämndernas prövning skulle kunna fortgå i det närmaste oförändrat.

*Nybyggnadshyra* är en modell som innebär att hyrorna skulle anknyta till hur hyrorna för nybyggda bostäder har utformats i enlighet med (55c§) hyreslagen. Parternas avtal om hyra vid privatuthyrning skulle då anses som en skäligt och endast få ändras av hyresnämnden om det finns synnerliga skäl. Utredaren menar att också detta är modell av ad hoc-karaktär utan den koppling till principerna för god resurshushållning som kostnadshyresmodellen står för.

Sammanfattningsvis menar utredaren att möjligheten till en kostnadstäckande hyresättning stimulerar uthyrningen och att principerna för en god resursanvändning ska vara vägledande vid val av modell. Utredaren föreslår kostnadshyra som principmodell och följaktligen att hyresnämnderna ska kunna pröva en hyras skälighet med utgångspunkt från kostnaderna för den som hyr ut. Utredaren menar således att en skälighetsbedömning också fortsättningsvis bör göras av hyresnämnderna, men att normen bör ändras. Hyresnämnderna är vana vid sakområdet och en prövning kan förväntas göras förhållandevis snabbt.

Utredaren menar vidare att ett skydd av väsentlig betydelse för konsumenten mot överhyra utgörs av möjligheten att förhållandevis snabbt kunna gå ur ett avtal om konsumenten blir medveten om att en hyra är alltför hög – kanske mot bakgrund av att annat boendetillfälle har framkommit. Det bör vidare verka återhållande i hyresvärdens hyreskalkyl att en hög hyra kan ge snabb omsättning av hyresgäster. Utredaren anser att en kortad uppsägningsperiod för hyresgästen bär med sig en viktig signal till såväl hyresvärd som hyresgäst – även om den faktiska skillnaden i tid inte är så stor jämfört med i dag (se vidare avsnitt 4.3.1 nedan). En snäv uppsägningsperiod bör således stärka hyresgästen i hyresdiskussioner med hyresvärderna och dessutom förbättra hyresgästens handlingsförmåga under hyresperioden.

Utredaren vill vidare betona vikten av åtgärder som syftar till att skapa en transparent marknad. En transparent marknad i betydelsen att prisnivåer är allmänt kända är en grundsten såväl för konsumenters förutsättningar att fatta bra beslut som för möjligheterna för offentliga organ att följa och se till marknadens funktionssätt. I sammanhanget kan hänvisas till den tyska marknaden med dess hyresinformation.<sup>11</sup> Det kan därför finnas skäl att se över möjligheterna att få fram bra och aktuell statistik inom området.

#### *På sikt kan bostäderna bli mer flexibla*

Privatpersoner som vill hyra ut sin bostad – eller del av den – kan förväntas göra det för att få inkomster till hushållet. Möjligheten att få bidrag till täckandet av de totala utgifterna för boendet är ett motiv till att välja att hyra ut – istället för att inte göra det.

Ett förtroende för att förändrade mer uthyrningsstimulerande regler skulle komma att bibehållas torde på sikt komma att medföra överväganden om uthyrningsdelar vid ny- och ombyggnad.

I Norge har förutsättningarna på bostadsmarknaden under efterkrigstiden medverkat till att privata bostäder utformats med särskilda delar som kan utgöra separata uthyrningsdelar (s.k. sokkelboliger). En ”sokkelbolig” är en uthyrningsdel i en bostad, vanligtvis i källaren i ett enfamiljshus. ”Sokkelboliger” utgör i dag knappt 5 procent av hela beståndet och 20 procent av hyresbostäderna.

#### **4.2.2 Förslag**

1. Friare hyressättning vid uthyrning av ägarbebodd bostad
2. Förstärkt rätt för hyresgäst av ägarbebodd bostad att gå ur ett avtal (se vidare avsnitt 4.3)
3. Ingen prövning av hyras skälighet i relation till bruksvärde.
4. En hyras skälighet kan prövas av hyresnämnderna med utgångspunkt från de kostnader den har som hyr ut (kostnadshyra).

---

<sup>11</sup> Se bl.a. [www.mietspiegel.com](http://www.mietspiegel.com)

### 4.3 Är det riskfyllt att hyra ut?

Finns det risker med en uthyrning som det i dag inte går att tillfredsställande skydda sig mot?

Den som överväger att hyra ut sin bostad till någon utomstående har givetvis att ta ställning till olika slag av risker som ett sådant åtagande för med sig. Jämfört med en uthyrning i en näringsverksamhet finns en väsentlig skillnad. Förenklat kan det beskrivas som att den näringsdrivande uthyraren inte står inför valet att hyra ut eller inte – vilket en privatperson gör. Faktorer och förhållanden som begränsar olika risker och skapar trygghet för privathyresvärden innebär stimulans till uthyrning. Den som hyr ut bostäder som näringsverksamhet agerar i en yrkesroll och har normalt bättre kunskaper om lagar och restriktioner. Det betyder att när det gäller uthyrning av en ägarbebodd bostad kan det finnas större anledning att skydda hyresvärden.

Följande förutsättningar kan mot den bakgrunden stimulera ökad uthyrning:

- Säker disposition av sitt ägda boende
- Trygghet i avtalsutformning
- Ansvarsfördelning, försäkringar och depositioner
- God och lättillgänglig information

#### 4.3.1 Överväganden och förslag rörande dispositions- och uppsägningsrätt

*Säker dispositionsrätt av sitt ägda boende*

Grundprincipen i hyreslagen är att en bostadshyresgäst har rätt till förlängning av ett hyresavtal om hyresvärden säger upp avtalet. Det finns emellertid undantag från grundprincipen. Ett undantag görs för avtal om andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet på kortare tid än två år. Ett undantag görs också för hyra av del av en hyresvärds egen bostad oberoende av hyrestiden. Den undantagsbestämelsen gäller också för det fall att det handlar om en lägenhetsdel med egen ingång som alternativt kan hyras ut eller ingå i den egna lägenheten.

En osäkerhet om huruvida det finns risk att bli låst vid en viss hyresgäst i sin bostad (sitt hem) hämmar viljan att hyra ut. Denna



”tröskel” försvinner om man som privatperson kan känna sig trygg att man aldrig kan förlora dispositionsrätten av sin egen bostad.

Bestämmelser i hyreslagen om uppsägning och besittning kan vara krångliga för en lekman att sätta sig in i. Bättre information för såväl hyresgäst som hyresvärd kan begränsa osäkerheten.

Redan i dag är i väsentliga avseenden dispositionsrätten tillförsäkrad den som hyr ut sin privatbostad, men det finns undantagsregler och avgränsningar som skapar osäkerhet. Enligt uppgift från ett förmedlingsföretag är klarlägganden rörande dispositionsrätten det vanligaste skälet för en potentiell uthyrare att söka rådgivning.

Utredaren menar att det måste vara otvetydigt att bostadsägaren/bostadsrättshavaren kan disponera sin bostad vid avtalstidens utgång. Den som hyr en privatbostad ska alltså under inga omständigheter ha en besittningsrätt efter avtalstidens utgång.

#### *Kort uppsägningstid för hyresgäst i ägarbebodd bostad*

I avsnitt 4.2.1 ovan rörande kompletterande regler till fri hyressättning redovisas skäl för att snäva in hyresgästens uppsägningstid. Utredarens förslag är att en hyresgäst i en privatbostad alltid ska ha rätt att gå ur ett privathyresavtal vid utgången av påföljande kalendermånad efter gjord uppsägning. Det innebär en flytande varselperiod på ca 30–60 dagar.<sup>12</sup> Innebörden av detta är en asymmetrisk uppsägningsrätt för parterna. Skälet för den korta varseltiden för hyresgästen är som diskuteras i avsnitt 4.2.1 att den ska bidra till att stävja överprissättning eller effekterna av en sådan. Denna rätt för hyresgästen ska inte kunna avtalas bort. För den som hyr ut innebär det en osäkerhet.

I sammanhanget ska noteras att uppsägningar enligt reglerna i hyreslagen alltid ska vara skriftliga.

### **4.3.2 Överväganden rörande avtal, ansvar, information m.m.**

#### *Trygghet i avtalsutformningen*

Då uthyrning bedrivs som näringsverksamhet har uthyraren stor erfarenhet av tecknande av hyresavtal. För en privatperson som vid ett enstaka tillfälle agerar som hyresvärd är det inte så. En följd av

<sup>12</sup> Handlar det om kortare hyresperioder, som t.ex. en månad, bör nuvarande uppsägningsregler gälla.

det är att en privatperson som uthyrare har större behov av färdiga lösningar för ett avtal. Vissa större organisationer tillhandahåller i dag mallar för andrahandsavtal. Utredaren vill i den här frågan enbart framhålla vikten av standardiserade avtalsmallar som såväl hyresvärd som hyresgäst kan förlita sig på vid andrahandsuthyrningar – och att information om avtalsutformning och innebörd är lättillgänglig och relevant utifrån båda parterers perspektiv. Utredaren vill samtidigt peka på möjligheten att Boverket och Konsumentverket ges i uppdrag att tillhandahålla avtalsmallar.

#### *Ansvars- och försäkringsfrågor*

Utredaren har sett exempel på avtalsmallar som innehåller respektive saknar rutor för att kryssa i om det finns hemförsäkring. En bostadsägare/bostadsrättshavare som hyr ut bör ställa krav på att en hyresgäst har hemförsäkring och alltså ansvarsförsäkring.

En bostadsrättshavare ska vidare vara medveten om att det är bostadsrättshavaren själv som har ett förstahandsansvar gentemot föreningen. Utredaren har övervägt en modell där föreningen skulle kunna neka uthyrning till personer som visat prov på misskötsel. Utredaren har funnit att den modell som är att föredra är att bostadsrättshavaren som i dag bär ansvar för en hyresgästs göranden gentemot förening och boende såsom de vore dennes egna göranden. Innebörden av det är att en förening ska kunna besluta om att en bostadsrättshavares nyttjanderätt är förverkad om bostadsrättshavaren – eller i dennes ställe hyresgästen – begått en handling som enligt bostadsrättslagen möjliggör ett sådant beslut.

En intressant modell i sammanhanget är om förmedlingar/mäklare såväl skulle tillhandahålla information om utbud av privatuthyrning som ta på sig ansvar för att en privatbostad återlämnas i oförändrat skick efter hyresperiodens slut. En eventuell utveckling av en marknad inom detta område förutsätter, som utredaren ser det, en friare hyressättning. Omvänt kan det uttryckas som att dagens reglering av hyressättning vid uthyrning av privatbostäder utgör hinder för utvecklingen av en marknad där hyran kan sättas så att den också täcker den kompensation förmedlingsföretag kräver för sina tjänster.

*Om rätten att kräva depositioner*

I Norge finns lagstadgat att den som hyr ut har rätt att kräva en deposition.

Utredaren föreslår att hyresgästen (tills vidare) ska ha rätt att träda ur ett kontrakt vid utgången av påföljande kalendermånad. Det är därför inte aktuellt att ställa krav på deposition av hyror för ytterligare månader. Däremot kan naturligtvis deposition vara ett komplement – eller alternativ – till ansvarsförsäkring.

Utredaren vill samtidigt påpeka att ett depositionsförfarande i sig kan medföra att trycket uppåt på hyran minskar till följd av att medel är säkrade för att täcka eventuella skador etc.

Med utgångspunkt från tanken ovan att det skulle kunna utveckla sig en förmedlings-/försäkringsmarknad skulle en viss deposition kunna vara ett krav (med stöd i lag) från en uthyrare om inte uthyrningen säkras av en auktoriserad förmedlare.

Enligt polisen förekommer det bedrägerier i samband med krav på förskottsbetalningar. Det är alltså också ett intresse för den som hyr att medel som betalas in till ett konto står skyddade.

Utredaren vill enbart i allmänna termer framhålla den här möjligheten. Det för däremot för långt i det här sammanhanget att söka precisera vilka skador som kan vara försäkringsbara. Försäkringstäckning av risken för skada på bostad och eventuell inredning är givetvis en central komponent.

Utredaren vill i sammanhanget peka på det exempel som utgörs av samverkan mellan försäkringsbolaget If och Blocket (se avsnitt 2.5.3).

*God och lättillgänglig information*

Som nämnts ovan är avtalsutformning och avtalstecknande normalt inte rutinsysslor för en privatuthyrare – och givetvis heller inte för den som hyr. Det är därför centralt att det utvecklas standardavtal som båda parter har förtroende för – och är lättillgängliga så att de kan urskilja vad som är nyckelfrågor. En sådan viktig fråga är just ansvarsförhållanden och försäkringar.

För såväl hyresvärd som hyresgäst är det vidare angeläget att veta vad som är normala priser för uthyrningsobjekt. Därför är det av vikt att information om hyresnivåer för olika typer av objekt är lättillgänglig och tillförlitlig.

I Sverige finns hemsidan [www.omboende.se](http://www.omboende.se) med information rörande andrahandsuthyrning. Sidan tillhandahålls av Boverket och Konsumentverket i samverkan. Där lämnas information till såväl den som hyr som den som hyr ut.

Ett annat exempel på informationsgivning är [www.directgov.uk/en/HomeAndCommunity/PrivateRenting](http://www.directgov.uk/en/HomeAndCommunity/PrivateRenting). Där kan man sedan söka sig vidare till ”/RentingOutYourProperty”.

Denna brittiska sida ger god information till den som hyr ut vad som är viktigt att tänka på. Någon information om hyresnivåer kan inte hämtas här utan i det sammanhanget anges enbart att det är fritt att komma överens om hyra.

Boverket bör inom ramen för sitt ordinarie uppdrag också bevaka att det finns god och lättillgänglig information.

### 4.3.3 Förslag

1. En ägare av privatbostad/bostadsrätt ska under alla omständigheter disponera sin bostad vid utgången av en hyresperiod.
2. En hyresgäst i en bostad med äganderätt eller bostadsrätt ska alltid ha rätt att gå ur ett privathyresavtal vid utgången av påföljande kalendermånad.

## 5 Utredarens förslag

I detta kapitel redovisas samlat utredarens förslag till förändringar.

Utredaren föreslår att en privatpersons uthyrning av sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt stimuleras genom att förändra reglerna rörande:

- Krav på samtycke till uthyrning (5.2)
- Hyressättning och hyresgästs uppsägningsrätt (5.3)
- Ägares dispositionsrätt (5.4)

De förutsättningar som ska vara uppfyllda för att dessa regler för privatuthyrning ska kunna tillämpas anges inledningsvis (5.1).

Något författningsförslag ska enligt utredningsdirektiven inte lämnas.

### 5.1 Vilken uthyrning omfattas av förslaget?

Förslaget avser privatpersoners uthyrning av egna bostäder med äganderätt respektive bostadsrätt<sup>1</sup>. Förslaget omfattar däremot inte uthyrning av bostad med hyresrätt.

Utredaren föreslår att de särskilda reglerna för uthyrning av ägarbebodda bostäder enligt 5.2–4 nedan alltid ska vara tillämpliga då en myndig privatperson hyr ut en eller två bostäder under förutsättning att hyresperioden är högst fem år och att det efter den senaste femåriga hyresperioden har förflutit två år.

---

<sup>1</sup> Det omfattar också andra fall av indirekt ägande, t.ex. vissa bostadsföreningar och där en ideell andel ger rätt att disponera en bostad.

## 5.2 Varje bostadsrättshavare ges rätt att själv besluta om uthyrning

Utredaren föreslår:

1. En rätt för varje bostadsrättshavare (eller motsvarande) att själv besluta om uthyrning.
2. En skyldighet för en bostadsrättshavare som hyr ut att informera föreningen om uthyrningen
3. En enskild förening kan genom stämmobeslut begränsa den andel lägenheter som får vara uthyrda samtidigt till lägst 25 procent
4. En bostadsrättsförening ges rätt att göra avgiftspåslag på upp till 25 procent under den period då bostadsrättshavares lägenhet är uthyrd

### *Informationsskyldighet*

Rätten att hyra ut för bostadsrättshavaren föreslås vara förenad med en skyldighet att informera bostadsrättsföreningen om uthyrningen. I informationen till föreningen ska anges vem som hyr och uthyrningsperiodens längd. Information ska lämnas i skriftlig form (papper eller elektroniskt) före inflyttning.

Föreningen (behörig representant) ska skriftligt bekräfta mottagandet av information om uthyrning.

Underlåtenhet att informera styrelsen föreslås innebära en oförändrad situation jämfört med i dag, vilket bl.a. innebär att bostadsrättsföreningens styrelse kan besluta om att nyttjanderätten är förverkad.

### *Bostadsrättshavarens övriga skyldigheter kvarstår*

Bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter gentemot föreningen och föreningens egendom kvarstår vid uthyrning.

*Regleringen*

Bestämmelserna om

- Upplåtelse av en bostadsrättslägenhet i andra hand finns i bostadsrättslagen kap. 7, 10–11 §§.
- Förverkande av bostadsrätt finns i bostadsrättslagen kap. 7, 18–25 §§.

### **5.3 Friare hyressättning och kort uppsägningstid för hyresgästen**

Utredaren föreslår friare hyressättning vid privat uthyrning av bostad med bostadsrätt och äganderätt. Hyran under hyresperioden föreslås kunna regleras i avtal mellan respektive parter.

1. Friare hyressättning vid uthyrning av ägarbebodd bostad
2. Förstärkt rätt för hyresgäst i ägarbebodd bostad att gå ur ett avtal (se vidare 5.4)
3. Ingen prövning av hyras skälighet i relation till bruksvärde.
4. En hyras skälighet kan prövas av hyresnämnderna med utgångspunkt från kostnaderna för den som hyr ut (kostnadshyra)

*Hyresgästens uppsägningstid*

En hyresgäst i en ägarbebodd bostad har rätt att träda ur ett hyresavtal vid utgången av påföljande kalendermånad oberoende av den avtalade hyresperiodens längd.

*En hyras skälighet kan prövas utifrån kostnaderna*

En hyras skälighet ska kunna prövas av hyresnämnderna med utgångspunkt från de kostnader den har som hyr ut.

Innebörden av det är att en hyras skälighet, vid uthyrning av privatbostad, inte längre ska kunna prövas i relation till bruksvärdet

*Regleringen*

Hyressättningen vid uthyrning av bostadslägenhet regleras i dag genom hyreslagen kap 12, 19–22 §§ och 54–55 §§ JB.

**5.4 Ägarens dispositionsrätt tillförsäkras m.m.**

Utredaren föreslår att en privatpersons rätt att disponera över sin bostad inte kan upphöra eller begränsas till följd av en privat uthyrning. Med andra ord ska dispositionsrätten inte kunna ifrågasättas till följd av en privat uthyrning av en bostad med bostadsrätt eller äganderätt.

Utredaren föreslår också att en hyresgäst vid privat uthyrning på kort tid ska kunna träda ur ett hyresavtal.

1. En privatperson som hyr ut sin ägarbebodda bostad ska under alla omständigheter disponera sin bostad vid utgången av en hyresperiod
2. En hyresgäst i en ägarbebodd bostad ska alltid ha rätt att gå ur ett hyresavtal vid utgången av påföljande kalendermånad

*Reglering*

Bestämmelser avseende uppsägningstider finns i hyreslagen 3–18 §§.

Bestämmelser avseende förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet finns i hyreslagen 45–52 §§.



## 6 Konsekvensanalys

### 6.1 Inledning

Dagens bostadsmarknad svarar långt ifrån upp till målsättningen att vara välfungerande. Flera olika slag av problem har identifierats och olika åtgärder aktualiseras till följd av detta. En sådan åtgärd är att förbättra förutsättningarna för ett effektivt utnyttjande av befintliga bostäder. Om förutsättningarna för att hyra ut sin ägarbebodda bostad förbättras kan utbudet på denna delmarknad öka och på så vis nyttjas det befintliga beståndet bättre. Vad blir då konsekvenserna av att privatpersoners uthyrning av ägd bostad stimuleras jämfört med att inte ändra förutsättningarna?

Om dagens villkor förblir oförändrade stimuleras inte uthyrningen. Utbudet av hyreserbjudanden kan då inte förväntas öka, vilket gör det fortsatt svårt får många, däribland arbetssökande och studenter, att finna bostad. Att behålla dagens villkor medför också att grunden för den informella hyresmarknaden kvarstår. För de hyresgäster som hyr sin bostad i enlighet med hyreslagens regler bidrar de nuvarande villkoren till ett fortsatt skydd mot hyra som inte är skälig, enligt nuvarande definition utifrån bruksvärdet. De informella höga hyrorna kvarstår dock. Oförändrade förutsättningar innebär vidare att osäkerhet kring uthyrning kvarstår och att uthyrning av ägarbebodda bostäder av många kommer att anses vara för riskfyllt.

Utredaren finner att uthyrningen kan stimuleras genom flera åtgärder. De ekonomiska incitamenten bör stärkas och det bör bli både enklare och mer tryggt att hyra ut sin ägarbebodda bostad. Tillsammans kan dessa stimulanser leda till att utbudet av temporära hyreserbjudanden ökar och att bostäder nyttjas mer effektivt. Även om utbudet av hyreserbjudanden på kort sikt inte ändras så mycket, som exempelvis Stockholms Handelskammars rapport

antyder, får ändringar också konsekvenser på lång sikt.<sup>1</sup> Med goda förutsättningar bör konsekvenserna bli att flexibiliteten ökar, att osäkerheten minskar och att beståndet nyttjas mer effektivt. Med goda förutsättningar kan fler komma att bygga ut/till sina bostäder och på vis kan denna förhållandevis lilla del av marknaden öka också på sikt.

Om uthyrningen stimuleras kan detta få vidare effekter. Inledningsvis nämndes de starka sambanden mellan bostadsmarknad och arbetsmarknad. Ett ökat utbud av hyreserbjudanden kan leda till att rörligheten på arbetsmarknaden blir större, vilket ökar chanserna för god matchning mellan arbetssökande och arbetsökare på arbetsmarknaden. Ett större utbud av hyreserbjudanden kan också underlätta för studenter att finna bostad. Vidare medför bättre villkor för uthyrning sannolikt att grunden för den informella marknaden för uthyrning av ägarbebodda bostäder minskar något. Dessa effekter och andra samhällsekonomiska konsekvenser diskuteras nedan. Inledningsvis diskuteras om det finns alternativa sätt att uppnå det angivna syftet. Därefter presenteras olika kostnadsuppskattningar och kalkyler. Kapitlet avslutas med en kortfattad beskrivning av övriga konsekvenser.

## 6.2 Alternativa sätt att uppnå det angivna syftet

Det finns enligt utredaren inga alternativa sätt att stimulera privatpersoners uthyrning på ett effektivt sätt.

Utredaren har inte behandlat frågan om andrahandsuthyrning av bostad upplåten med hyresrätt. Där kan det också finnas potential för att stimulera uthyrning. Förutsättningarna är dock, som nämndes tidigare, annorlunda.

En generell åtgärd som har ett angränsande syfte – ett effektivare nyttjande av beståndet och därmed ökad rörlighet – är åtgärder som förändringar av transaktionsskatter, exempelvis realisationsvinstbeskattningen och stämpelskatten. Utredaren har emellertid inte behandlat frågan då skattefrågor inte omfattas av direktiven.

---

<sup>1</sup> Stockholms Handelskammare uppskattar, som nämndes tidigare, att det finns cirka 12 000 rum och cirka 12 000 hela bostadsrätter eller småhus i Stockholms län som skulle hyras ut om hyressättningen tilläts bli friare. Andra aktörer har bedömt att potentialen är obefintlig eller liten.

## 6.3 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.

### 6.3.1 Myndighetsekonomisk kalkyl

#### *Hyresnämnden*

För Hyresnämnderna kan en besparing, motsvarande kostnaden för att handlägga de fall som rör tillåtelse till uthyrning (bostadsrätt) och besittningsrätt vid uthyrning av ägarbebodd bostad, ske.<sup>2</sup> Dessutom kan det bli färre tvister om information och avtalsmallar blir mer tillgängliga. Om antalet uthyrda bostäder ökar kan det ökade antalet uthyrningar i sig ge upphov till något fler fall rörande hyres tvister. Inledningsvis kan också en viss period av osäkerhet om de nya villkoren medföra att antalet fall ökar. Utredarens bedömning är att besparingen överstiger de ökade kostnaderna för eventuellt fler fall.

#### *Försäkringskassan*

Om fler får tillgång till en bostad genom att privat uthyrning ökar kan fler ansökningar om bostadsbidrag inkomma på sikt. Bostadsbidraget finansieras av statsbudgeten; det betalas ut av försäkringskassan utan att belasta försäkringskassans medel. För försäkringskassan tillkommer dock kostnader för handläggning.

År 2010 mottog cirka fem procent av hushållen i Sverige bostadsbidrag. Det motsvarar 237 000 hushåll. De fick i genomsnitt 14 725 kronor under året.<sup>3</sup>

Vi uppskattar grovt de ökade handläggningskostnaderna genom ett räkneexempel där vi antar att beståndet ökar med 40 000 ytterligare hyreserbjudanden.<sup>4</sup> Vi antar vidare att tio procent av hyres-

<sup>2</sup> Domstolsstatistik (2011). Antalet avgjorda ärenden i hyresnämnderna var år 2011 drygt 20 000. Ärenden rörande lokaler är ej medräknade.

<sup>3</sup> Jonas Hallberg (2011). Hyresgästföreningens bostadsbidragsutredning.

<sup>4</sup> Detta genom att utgå från Handelskammarens siffror för Stockholms län och anta att ytterligare bostäder tillkommer på andra tillväxtorter.

gästerna i dessa nya bostäder kan komma att ansöka om och beviljas bostadsbidrag.

Enligt ISF (2011) kostade varje bidrag cirka 1 000 kr att administrera år 2010.<sup>5</sup> 4 000 bidrag kostar därför 4 mnkr att administrera. Uppskattningsvis kan därför en årlig handläggningskostnad motsvarande cirka 4 mnkr komma att uppstå på sikt.

#### *Boverket och Konsumentverket*

Boverket och Konsumentverket får eventuellt ökade kostnader för spridning av ny information

#### *Skatteverket*

I kapitel 2 pekas på information som kan tolkas som att många inte deklarerar sina inkomster från uthyrning. En anledning att genomföra reformer på denna delmarknad är att minska grunden för en informell marknad. Detta innebär i förlängningen att fler kommer att nyttja schablonavdraget. Detta kommer troligen inte att påverka skatteverkets kostnader annat än marginellt. De flesta deklarerar ändå andra inkomster och en mer formell uthyrningsmarknad innebär för de flesta bara att en extra kolumn fylls i.

### **6.3.2 Statsfinansiell kalkyl**

I uppdraget ingår att inventera uthyrningspotentialen. Utredaren har inte haft möjlighet att på egen hand utreda detta och det är svårt att på förhand uppskatta potentialen med hjälp av den information och den tidigare undersökning som finns till hands. Flera marknadsaktörer är tveksamma till att någon större uthyrningspotential finns. Skatteverkets statistik över antalet uthyrda bostäder tyder, än så länge, inte på att det mer generösa skatteavdraget haft någon positiv effekt på uthyrningen, tvärtom. Osäkerheten är dock stor och tolkningen bör göras försiktigt.

---

<sup>5</sup> ISF (2011) Effektiviteten i socialförsäkringsadministrationen 2003–2010. Rapport 2011:20. Inspektionen för socialförsäkringen.

### *Bostadsbidrag*

Vad gäller ökade kostnader för bostadsbidrag exemplifieras med räkneexemplet ovan, där antogs det att beståndet ökar med 40 000 bostäder och att detta innebär 4 000 nya bostadsbidrag. För dessa 4 000 nya bostadsbidrag uppgår den direkta kostnaden till  $4\,000 \cdot 15\,000 \text{ kr} = 60 \text{ mnkr}$ . (hushållen får i dag knappt 15 000 kr i bostadsbidrag per år). Bostadsbidraget kan då på sikt komma att stiga och per år bli uppskattningsvis cirka 60 mnkr dyrare än i dag.

### *Skatteintäkter*

Vad gäller ökade skatteintäkter motsvarar uthyrningen 2011 ett belopp om cirka 1,5 miljarder kr för uthyrning av 62 852 bostäder. Beloppet avser det skattepliktiga underlaget. Då skattesatsen är 30 procent blir statens intäkter 30 procent av beloppet, dvs.  $0,3 \cdot 1,5 \text{ mdkr} = 0,45 \text{ mdkr}$  per år.

Om antalet som rapporteras till skatteverket blir 40 000 fler, och dessas intäkter är snarlika de som nu rapporteras, kommer statens intäkter uppskattningsvis att öka med cirka 0,3 mdkr på sikt.

Här bör dock åter tillfogas att det är oklart om antalet nya bostadstillfällen kommer att bli så många som 40 000. Även om en förväntad effekt av de redovisade förslagen är en minskad informell marknad är det också oklart om alla nya uthyrare kommer att deklarerera sina inkomster.

### *Arbetslöshet*

Vad gäller A-kassa beror utvecklingen av arbetslöshet på konjunkturläget, åtgärder, lönenivå, matchningsprocesser etc. i långt större utsträckning än extra utbud av uthyrda ägarbebodda bostäder. Om arbetslösheten påverkas, torde den minska eftersom matchningsprocessen kan förbättras med ett flexiblare och eventuellt större bostadsutbud.

### 6.3.3 Samhällsekonomisk kalkyl

De bedömda samhällsekonomiska fördelarna är utgångspunkten för förändringsförslagen. Dessa intäkter är emellertid många gånga svåra att kvantifiera.

Vi har i dag en bostadsmarknad med många brister. Det finns därför fördelar och samhällsekonomiska vinster med en bättre marknad för uthyrning av ägarbebodda bostäder. Det är samtidigt viktigt att poängtera att det rör en relativt liten del av beståndet. Det har redan nämnts att det är svårt att mäta hur många bostäder som kan tillkomma med hjälp av nya stimulanser. Den samhällsekonomiska vinsten av att öka uthyrningen av ägarbebodda bostäder beror dock inte enbart på ett ökat utbud på kort sikt utan också på att förändrade villkor kan påverka denna del av beståndet på lång sikt.

En annan viktig konsekvens av bättre förutsättningar på denna delmarknad är att dessa kan minska graden av informell uthyrning av ägarbebodda bostäder. Det har betydelse för både hyresgäst, hyresvärd och det allmänna rättsmedvetandet att den olagliga uthyrningen minskar i omfattning. Flera aktörer vi har talat med har berättat att den informella marknaden är omfattande, men eftersom den är olaglig är det svårt att veta hur stor den faktiskt är. En informell marknad gör situationen otrygg och kanske också olustig för alla inblandade parter. En stor informell marknad medför brist på information och därmed sämre möjligheter att göra goda val. Det är ovisst hur höga hyrorna är på den informella marknaden. Det är också ovisst hur hyresgästerna behandlas och i vilken utsträckning hyresvärden får problem med sin hyresgäst. Det är viktigt för den svenska bostadsmarknaden att den informella marknaden minskar i omfattning och allra helst upphör helt.<sup>6</sup>

Bostadsmarknaden hänger tätt samman med arbetsmarknaden. Ett mer flexibelt och ett ökat bostadsutbud kan underlätta rörligheten på arbetsmarknaden, därmed kan matchningen mellan jobb och jobbsökande underlättas och förbättras. Med ett ökat utbud av hyresbostäder är det lättare att flytta till arbete och studier. Med ett större utbud kan också restiderna bli kortare, vilket kan öka både välfärden och produktiviteten. Med ökad rörlighet kan också arbetslösheten minska. Effekten på arbetslösheten av ökad uthyrning är dock sannolikt relativt liten, flera andra faktorer spelar större roll.

---

<sup>6</sup> Utredarens förslag kommer dock inte direkt, men möjligen indirekt, att påverka den informella marknaden vad gäller uthyrning av *hyresrätter* i andra hand.

Det finns inga kvantitativa uppgifter på hur bostadsbristen i exempelvis Stockholm påverkar rekryteringar.<sup>7</sup> Det står dock klart att det är svårt att med kort varsel hyra en bostad på formellt riktiga villkor i storstäderna. För den som kommer till Stockholm för att arbeta en begränsad tid eller för att prova på en anställning, är det troligt att transaktionskostnaderna för att köpa – och sedan sälja – en bostad upplevs som höga. Till detta tillkommer prisen, att det kan kännas osäkert att köpa en bostad på en marknad man inte känner väl till. För den som kommer ny till storstaden kan en temporär bostad därför vara lämplig. En temporär bostad gör det möjligt att på plats känna efter om man vill bo kvar och i så fall var. En given grupp för ökad uthyrning av ägarbebodda bostäder är just denna grupp.

En annan given grupp är unga och studenter, vilka också ofta söker mer temporära boenden. Detta är en grupp som har svårt att betala de priser som krävs i dag för att köpa en bostad eller hyra informellt. I dag erbjuds inte sällan mycket korta hyreskontrakt. Att få möjlighet att hyra en bostad lite längre än några månader åt gången är viktigt. För den som tvingas att flytta ofta, exempelvis p.g.a. av osäkra eller obefintliga hyreskontrakt, kan det vara svårt att koncentrera sig på studier eller arbete. Att bo otryggt kan påverka både produktivitet och hälsa. För unga är det också viktigt att bo relativt billigt. Det är inte troligt att det ökade utbudet av uthyrda ägarbebodda bostäder kommer att pressa hyrorna nedåt särskilt mycket, men sannolikt kommer det att bli något enklare att finna en tryggare bostad.

För bostadsägarna medför säkrare uthyrningsvillkor minskade risker med att äga; man kan hyra ut en del när privatekonomin är sämre eller när behovet av en stor bostad är mindre. Även prisrisker kan mötas med hjälp av bättre uthyrningsmöjligheter; ägare som vill sälja sin bostad kan, om priserna sjunker, istället hyra ut bostaden och vänta på en prisuppgång. Genom att lättare kunna hyra ut sin bostad blir också den som vill hyra ut mer rörlig. Även den som hyr ut får chansen att prova något annat. En bostad kan med andra ord leda till ökad rörlighet och flexibilitet för flera personer; den som hyr ut och de som hyr. Det är däremot inte troligt att en ökad uthyrning påverkar priset på ägda bostäder särskilt mycket. En ökad tillgång till hyrda bostäder torde pressa priserna något nedåt.

---

<sup>7</sup> Det finns dock flera exempel på hur kommuner använder bostadsmarknaden för att locka till sig nya invånare.

Samtidigt kan den ökade uthyrningen pressa priserna uppåt något – eftersom riskerna med att äga kan komma att minska.

Flera aktörer utredaren har varit i kontakt med anger att det finns en viss ”smittorisk” om hyressättningen tillåts att bli friare vid uthyrning av ägarbebodda bostad. Den samhällsekonomiska kalkylen vad gäller kostnad för såväl oro som för eventuell spridning av högre hyror är svår att uppskatta. Flera aktörer har påtalat att det är viktigt att väga för- och nackdelar med en eventuell spridning mot ett större utbud och en minskad informell marknad. Det finns vidare ett motstånd mot en segmenterad marknad i sig, det vill säga oavsett om det blir en spridningseffekt eller ej. I många länder förekommer en subventionerad och en icke-subventionerad hyresmarknad parallellt. Den situationen anger flera aktörer att de inte vill se i Sverige.

Många studenter och unga har svårt att finna bostad på tillväxtorter. Flera aktörer tror inte att situationen för dessa förbättras av att uthyrningen stimuleras genom friare hyressättning. Tvärtom finns oro för att unga kan få ännu större svårigheter än i dag, eftersom hyror kan bli högre.

Utgångspunkten i dag är att många har svårt att finna bostad på tillväxtorter. Att stimulera uthyrning av ägarbebodda bostad är ett sätt att utöka antalet legitima hyreserbjudanden. Detta kan få gynnsamma konsekvenser för arbetsmarknaden och för studenter som söker bostad. Det kan också minska incitament för den informella marknaden. Utredaren finner att fördelarna med de presenterade förslagen överväger de nackdelar som påtalats av aktörer på marknaden.

## **6.4 Andra konsekvenser**

### **6.4.1 Betydelse för brottslighet och det brottsförebyggande arbetet**

Med friare hyressättning och enklare regler kring uthyrning minskar grundvalen för en informell marknad för uthyrning. Därtill tillkommer fördelar, både för individer och för det allmänna rättsmedvetandet, med att hyresparterna verkar enligt lagens anda.



#### 6.4.2 Betydelse för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet

Med en bättre fungerande bostadsmarknad blir det enklare att studera och tillfälligt prova på anställning på tillväxtorter. Detta gäller både hyresvärd och hyresgäst. Om hushållen tvärtom blir mindre benägna att flytta riskerar arbetskraftens produktivitet att bli lägre.

Vad gäller produktivitet pekas i SOU (2007:25) på att den ekonomiska aktiviteten blivit alltmer koncentrerad i Sverige, att länkarna eller interaktionen mellan aktörerna blivit alltmer betydelsefulla och att tillväxten sker där det finns en stor marknad och/eller stora universitet och forskningsmiljöer. I rapporten görs det tydligt att den ekonomiska koncentration som skett i Sverige är positiv för samhällsekonomin och har bidragit till högre tillväxt.<sup>8</sup> I Storbritannien har bostadsmarknadens direkta betydelse för tillväxt uppmärksammas och här konstateras att ett otillräckligt utbud av bostäder eller en dåligt fungerande bostadsmarknad begränsar den ekonomiska tillväxten.<sup>9</sup>

Även för de som väljer att flytta till tillväxtorter kan produktivitet påverkas av bostadsbristen. Som nämndes ovan kan det för den som tvingas att flytta ofta, exempelvis p.g.a. av osäkra eller obefintliga hyreskontrakt i de större städerna, vara svårt att koncentrera sig på studier eller arbete. Att bo otryggt kan påverka både produktivitet och hälsa.

Med fler och tryggare bostäder kan, för de som berörs, en förhöjd sysselsättningsnivå och ökad produktivitet förväntas.

#### 6.4.3 Betydelse för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till stora företag

Stora företag har ofta lättare att ordna bostad till sina anställda. De kan blockförhyra och vissa företag har bostäder som de kan hyra ut till sina anställda. För små företag är det ofta svårt att hjälpa sina anställda med bostadsförsörjningen på tillväxtorter. Det är bra om även små företag får denna möjlighet.

Nya företag som sysslar med förmedling kan bildas om hyresättningen blir friare.

---

<sup>8</sup> SOU (2007: 25). Plats för tillväxt? Bilaga 2 till Långtidsutredningen 2008.

<sup>9</sup> Barker K.,(2004). Review of Housing Supply – delivering Stability: Securing our Future Housing needs. [www.treasury.gov.uk](http://www.treasury.gov.uk)

# 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 reglering 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. Möjlig-

heten 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, an-

förts att villkoren inte är neutrala och att hyresrätten är kraftigt missgynnad. 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 ut-

nyttjas 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 regel-nämnd. 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)

# 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 kulturbygga – för stöd till nyskapande kultur. Ku.
17. Psykiatri och lagen – tvåångsvård, 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 – rikstrekruterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. U.
25. Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. 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]

### Socialdepartementet

---

- Framtidens högkostnadsskydd 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]

### Finansdepartementet

---

- Skatteincitament för riskkapital. [3]  
Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. [14]

### 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]

### 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. M. [22]

### 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. N. [21]

### Kulturdepartementet

---

- Läsarnas marknad, marknadens läsare – en forskningsantologi. [10]  
Att angöra en kulturbrygga – för stöd till nyskapande kultur. [16]  
Mindre våld för pengarna. [23]

### Arbetsmarknadsdepartementet

---

- Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området [4]  
Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. [9]