

STOCKHOLM
OSLO
KÖPENHAMN
HELSINGFORS
BERLIN

HYRES- SÄTTNINGEN I FEM STOR- STÄDER



FASTIGHETSÄGARNA



FÖRORD

Många vill bo i hyresrätt. Alldeles för få har möjlighet att göra det. Det är den svenska hyresmarknadens grundläggande problem.

Men problem är till för att lösas. Inom Fastighetsägarna är vi övertygade om att det inte är en naturlag att Sverige ska ha långa bostadsköer, få nybyggen och tiotusentals unga vuxna som ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar. För att bara nämna några av de konsekvenser den illa fungerande svenska hyresmarknaden har fått.

Ett bra sätt att lösa problem är att lära av andra, både av deras framgångar och av deras misslyckanden.

Därför tittar vi i den här rapporten närmare på hur hyresmarknaden ser ut i våra närmaste grannländer, med särskilt fokus på hur hyres-sättningen fungerar. Hur sätts hyrorna, och hur har de utvecklats? Hur svårt eller lätt är det att hitta en hyreslägenhet? Vilka konsekvenser har hyressättningen fått i övrigt?

För att materialet ska bli så jämförbart som möjligt har vi valt att särskilt studera situationen i respektive lands huvudstad. Såväl Stock-

holm, Oslo och Köpenhamn som Helsingfors och Berlin har en liknande verklighet att hantera – en snabbt ökande befolkning och stor efterfrågan på bostäder. I en växande stad blottas bostadspolitikens styrkor och svagheter.

Att hyresmarknaden fungerar så bra som möjligt i en storstad är inte bara viktigt för dem som bor och vill bo där.

Stockholm är ett bra exempel. De senaste decennierna har huvudstaden blivit hela Sveriges tillväxtmotor – de 22 procent av Sveriges befolkning som bor Stockholms län står för 30 procent av den samlade bruttonationalprodukten. Den amerikanska tankesmedjan Brookings rankade i början av 2012 Stockholm som Europas näst starkaste tillväxtregion.

Länsstyrelsen i Stockholm har pekat ut bristen på bostäder som det allvarligaste hotet mot denna utveckling. Ju besvärligare det är att hitta bostad, desto svårare har företagen att attrahera de duktiga medarbetare som behövs för att hålla den ekonomiska utvecklingen igång.

Och just hyresrätten är särskilt viktig. Som Statens Bostadskreditnämnd konstaterat i en



studie av sambandet mellan bostadsmarknaden, arbetskraftens rörlighet och den ekonomiska tillväxten erbjuder hyresrätten en flexiblere boendeform än ägande. Tröskeln är lägre att flytta från ett hyresboende till ett annat, än att först sälja och sedan köpa. En dåligt fungerande hyresmarknad innebär att rörligheten och produktiviteten på hela arbetsmarknaden blir sämre än den hade kunnat vara. Människor stannar på arbeten där de inte kommer till sin rätt, eller blir kvar på orter där det är svårt att hitta jobb.

Vi tror att denna rapport kan bidra till en öppnare och mer konstruktiv debatt om framtidens hyresmarknad i Sverige och Stockholm. Genom att lyfta blicken hoppas vi att fler ska upptäcka att problemen på bostadsmarknaden går att lösa, om man vill och vågar.

Upplägget för rapporten ser ut som följer.

I de två första kapitlen kommer vi att redogöra för hur det svenska hyressättningssystemet ser ut och växte fram, och vad det har inneburit för hyresmarknaden i Stockholm.

I de följande fyra kapitlen kommer vi i tur

och ordning beskriva hur hyrorna sätts i Norge, Danmark, Finland och Tyskland, och vad det har lett till i de respektive ländernas huvudstäder.

Slutligen analyserar vi resultatet, och drar de slutsatser vi tycker man kan dra av att situationen ser så olika ut i Stockholm, Oslo, Köpenhamn, Helsingfors och Berlin.

För den ser väldigt olika ut. Ingen annanstans är bostadsproblematiken så akut som i Stockholm. Inget annat land har lyckats så dåligt som Sverige med att lösa storstadens särskilda utmaningar.

Då är det en god idé att lära av dem som lyckats bättre.

Stockholm i juni 2012
FASTIGHETSÅGARNA

SÅ FUNGERAR DET I SVERIGE

Sverige har en lång historia av hyresregleringar. Den börjar i samband med första världskriget. Efter krigsutbrottet 1914 införde de flesta länder hyresreglering, och i Sverige skedde det 1917. Hyrorna frystes för att skydda hyresgästerna mot de prisstegringar på bostäder riksdagen förväntade sig på grund av kriget.

Resultatet av hyresregleringen känner vi igen från dagens situation. Bostadsbyggandet upphörde. Många hyresfastigheter ombildades till olika former av kooperativt ägande – flera av dagens stora bostadsrättsföretag, till exempel HSB, etablerades under denna period.

1923 avskaffade riksdagen hyresregleringen, med en enda rösts övervikt. Avregleringen ledde till att bostadsbyggandet åter satte fart. På 1930-talet fungerade den svenska hyresmarknaden effektivt, och låga räntor skapade förutsättningar för rekordproduktion av nya bostäder. 1938 byggdes 59 000 lägenheter, en nivå som sedan inte uppnåddes på nästan två decennier.

Men så kom ett nytt världskrig och nya hyresregleringar infördes 1942, med argumentet

att extraordinära omständigheter krävde extraordinära åtgärder. Denna gång innebar regleringen att alla hyror och hyreshöjningar skulle fastställas av kommunala hyresnämnder. Besluten kunde överklagas till en statlig myndighet, Statens hyresråd.

För att täppa till det ”kryphål” som bostadsrättsombildningar innebar gav riksdagen hyresnämnderna makt även över prissättningen på bostadsrätter. Detta genom att överlåtelsepriserna skulle sättas schablonmässigt av bostadsrättsföreningarna utifrån utvecklingen av hyrorna. Till och med priserna på statligt belånade småhus reglerades.

Men lagstiftningen gjorde undantag för exekutiva auktioner, där prissättningen var fri. Medicintresset var därför stort när exekutiva auktioner genomfördes i storstäderna, och bostädernas ”verkliga värde” skulle avslöjas. 1967 auktionerades till exempel en lägenhet på Kungsklippan i Stockholm för 140 000 kronor. Enligt prisschablonen skulle överlåtelsepriset ha varit 15 000 kronor.

Tanken var att andra världskrigets hyresreg-



lering skulle vara tidsbegränsad, men så blev inte fallet. Lagen fanns kvar ända in på 1970-talet, då den i omgångar ersattes av ett nytt hyressättningssystem. Detta system gäller i sina huvuddrag än idag.

När dagens hyressättningssystem infördes bestod det av tre olika samverkande delar, varav två fortfarande gäller fullt ut:

- 1. Det så kallade bruksvärdessystemet
- 2. De kollektiva förhandlingarna
- 3. De kommunala bostadsbolagens hyresledande roll

Bruksvärdessystemets huvudprincip är att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror. En lägenhets bruksvärde bestäms av faktorer som boytan, hur modern lägenheten är, planlösning, reparationsstandard, läge i huset och ljudisoleringsnivå. Tillgång till hiss, tvättstuga, bilplats och vinds- eller källarförråd kan också påverka bruksvärdet.

Däremot ska hyresgästernas egna värderingar, behov eller betalningsvilja inte vägas in, även om husets så kallade allmänna läge påverkar bruksvärdet. När bruksvärdet bestäms ska man också bortse från när huset är byggt, eller vilka produktions-, drifts-, och förvaltningskostnader fastigheten har och har haft.

Hyressättningssystemets andra del, det kollektiva förhandlingssystemet, innebär att hyrorna bestäms i lokala förhandlingar mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation (vilket i regel innebär Hyresgästföreningen). Det spelar ingen roll om den enskilde hyresgästen är medlem i den förhandlande hyresgästorganisationen eller inte.

Direkta överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst är förvisso tillåtna, men förekommer ytterst sällan. Om man inte kan komma överens kan hyran komma att avgöras av en hyresnämnd. För att bestämma rimlig hyra jämför hyresnämnden med de hyror i likvärdiga lägenheter som förhandlats fram kollektivt.

Hyressättningssystemet tredje del, de kommunägda bostadsföretagens hyresnormerande roll, avskaffades den 1 januari 2011..

Hyresnormeringen innebär att privata bostadsföretag, oavsett situationen på bostadsmarknaden, inte fick ta ut hyror eller hyreshöjningar som nämnvärt avvek från dem som togs ut i de kommunala bostadsbolagen. I praktiken betydde det att kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen förhandlade först, och resultatet blev vägledande när hyrorna i det privata bostadsbeståndet sedan förhandlades.

Att de kommunala bostadsföretagen sedan 2011 förlorat sin hyresnormerande roll betyder att hyresnämnden numera utgår från kollektivt förhandlade hyror för både kommunägda och privata fastigheter när den prövar om en hyra är skälig.

För att kommunägda och privata bostadsbolag ska verka på lika villkor tydliggjordes i lagändringen 2011 även att kommunägda bostadsaktiebolag måste drivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär ett avsteg från den självkostnadsprincip som tidigare varit vägledande för kommunägda bostadsbolag.

Förutom den avskaffade hyresnormeringen har en annan större förändring skett sedan hyressättningssystemet började införas 1969.

Sedan 2006 kan så kallade presumtionshyror användas för nybyggda hyresfastigheter. Det innebär att de undantas från bruksvärdessystemet under tio år. Men hyran kan inte sättas ensidigt av fastighetsägaren eller genom bilaterala överenskommelser med de hyresgäster som önskar flytta in i den nybyggda fastigheten. För att tillfälligt undanta lägenheter från bruksvärdessystemet krävs en kollektiv överenskommelse med Hyresgästföreningen. Systemet med presumtionshyror misstas ofta för en ”fri hyressättning på nyproduktion”.

BOSTADSBRIST I STOCKHOLM

Situationen på hyresmarknaden i Stockholm är välbekant. I praktiken är det omöjligt att hitta en hyreslägenhet, om man inte vill bo i andra eller tredje hand, stå många år i kö, har goda kontakter eller betalar hundratusentals kronor i svarta pengar.

Och situationen blir allt värre. På grund av stor inflyttning har bostadskön mer än fördubblats på bara sju år – 2011 stod 365 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö, en ökning med mer än 200 000 personer sedan 2004.

Samtidigt minskar antalet hyreslägenheter. Antalet privatägda hyresrätter är idag hälften så stort som i början av 1970-talet, då det nuvarande hyressättningssystemet infördes. Och sedan 2006 har antalet allmännyttiga hyresrätter halverats i Stockholms innerstad.

Detta har lett till att Stockholms bostadsförmedling under 2000-talet bara har kunnat förmedla mellan 8 000 och 10 000 lägenheter per år. De som fick ett hyreskontrakt i Stockholms innerstad under 2011 hade, beroende på stadsdel, i genomsnitt stått i kö i mellan 15 och 19 år. Den genomsnittliga kötiden för förmedlade lägenheter i hela Stockholms län var nästan sju år.

Att hyressättningssystemet är en viktig orsak till de enorma problemen på Stockholms hyresmarknad har bland annat lyfts fram av den europeiska samarbetsorganisationen OECD.

OECD granskar återkommande storstädernas utveckling och förutsättningar, och har flera gånger kritiserat det svenska hyressättningssystemet och hur det tillämpas i Stockholm. Enligt organisationen har hyressättningen i Stock-

holm bland annat lett till segregation, lågt bostadsbyggande och dålig konkurrens i byggbranschen. Däremot lyfter OECD fram Malmö som ett exempel på att hyressättningssystemet kan tillämpas annorlunda och bättre.

I Malmö finns en lokal hyressättningsmodell, den så kallade Malmömodellen, som bland annat innebär att bostädernas läge värderas högre vid hyressättningen. Motsvarande modeller finns i bland annat Göteborg, Umeå, Norrköping och Uppsala. I Stockholm har Hyresgästföreningen motsatt sig detta, trots att läget är en av de faktorer som enligt bruksvärdessystemet kan och ska ha betydelse för hyresnivån för annars likvärdiga lägenheter..

Konsekvensen har blivit att hyrorna varierar mycket litet mellan stadens olika delar, och mellan innerstad och förort. Till exempel är den genomsnittliga kvadratmeterhyran för en tvårumslägenhet i innerstaden bara 12 procent högre än för motsvarande lägenhet i närförort. Skillnaden i genomsnittligt kvadratmeterpris mellan bostadsrätter i innerstad och närförort är samtidigt mellan 50 och 70 procent.

De små skillnaderna i hyror mellan olika områden har, tillsammans med den långa bostadskön, lett till en omfattande svarthandel med attraktiva hyreskontrakt. Redan 2006, då bostadskön var betydligt kortare än idag, uppskattades kontraktshandeln i Stockholm om-sätta 1,2 miljarder kronor per år.

2001 inleddes ett samarbete mellan Fastighetsägarna, Stockholms kommunala bostadsbolag och Hyresgästföreningen för att modernisera tillämpningen av bruksvärdessystemet, efter-

som den inte svarade mot stockholmarnas värderingar och preferenser.

2003 enades parterna om att utarbeta en ny hyressättningsmodell, den så kallade Stockholmsmodellen. Bland annat kom man överens om att bostadens läge skulle få större betydelse för hyran, det vill säga att skillnaderna i hyra mellan innerstad och förort skulle öka.

Hösten 2011 valde dock Hyresgästföreningen att hoppa av förhandlingarna om hur Stockholmsmodellen skulle tillämpas. I hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och kommunägda Stockholmshem våren 2012 blev resultatet istället att hyrorna höjs lika mycket för alla hyresgäster, oavsett lägenhetens läge.

► BEFOLKNINGENS UTVECKLING

År	Folkmängd	Flyttnetto
2001	754 948	+3 009
2002	758 148	+848
2003	761 721	+711
2004	765 044	-533
2005	771 038	+2 072
2006	782 885	+7 249
2007	795 163	+7 212
2008	810 120	+9 333
2009	829 417	+13 054
2010	847 073	+10 742

Källa: Statistisk årsbok för Stockholm 2012

► ANTAL HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS STAD MED PRIVAT ÄGARE

År	Antal
1970	201 982
1975	188 893
1980	164 827
1985	152 900
1990	142 230
1995	139 288
2000	129 629
2005	109 957
2010	107 625

Källa: Statistik om Stockholm, www.uskab.se

► GENOMSNITTLIG MÅNADSHYRA FÖR 2 RUM OCH KÖK, 59 KVM

Innerstaden	5 826
Förort söder	5 182
Förort väster	5 202
Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra:	
+12 procent.	

Källa: Egna beräkningar utifrån ”Statistisk årsbok för Stockholm 2012”

► GENOMSNITTSHYRANS UTVECKLING I STORSTOCKHOLM 1992-2010, ÅRSHYRA PER KVADRATMETER

År	Årshyra
1992	582
1993	636
1994	665
1995	677
1996	703
1997	728
1998	732
1999	741
2000	749
2001	770
2002	784
2003	809
2004	828
2005	855
2006	861
2007	875
2008	899
2009	934
2010	954

Källa: Boverket, ”Hyrer i Sverige 1975-2009”, SCB

► GENOMSNITTLIG KÖTID FÖR FÖRMEDLADE LÄGENHETER HYRESLÄGENHETER

322 veckor

Källa: Stockholms stads bostadsförmedling

► NYBYGGNATION HYRESLÄGENHETER

År	Antal
2002	1 614
2003	839
2004	367
2005	945
2006	1 769
2007	1 688
2008	1 670
2009	2 079
2010	1 235

Källa: Statistisk årsbok Stockholm 2004-2012

► BOSTADSBESTÄNDETS SAMMANSÄTTNING I STOCKHOLMS STAD 2010, PROCENT

Ägarbostad	Hyresbostad	Bostadsrätt
10,1	44,9	46,0

Källa: Stockholms läns landsting

AVREGLERAD MARKNAD I OSLO

I Oslo är det lätt att hitta en hyresbostad, trots att befolkningen har ökat kraftigt under 2000-talet. Under första kvartalet 2010 utan-
nonserades drygt 4000 hyreslägenheter i Oslo på Norges största annonssajt finn.no. Enligt den storstadsjämförelse Fastighetsägarna Stockholm genomförde 2008 är den genom-
snittliga väntetiden för ett hyreskontrakt i Oslo 0 veckor.

Bostadsbyggandet i Oslo har varit stort under 2000-talet – så stort att det inte längre talas om bostadskris. Under 2006 och 2007 byggdes det mer än dubbelt så många nya bostäder som under 1997 och 1998.

En viktig anledning till att hyresmarknaden i Oslo och Norge fungerar så pass bra är att den är avreglerad. Från att ha varit inriktad på bostadsbyggande, började den norska bostadspolitiken att reformeras i början av 1980-talet. Utgångspunkten var att hela bostadsmarknaden skulle vila på marknadsmässig grund, vilket bland annat innebar att hyressättningen skulle släppas fri.

Den fria hyressättningen genomfördes i etapper, och var helt genomförd 2010.

Den norska modellen innebär att nivån på

hyran görs upp direkt mellan värden och den boende när hyreskontraktet tecknas. Enligt den norska hyreslagen får dock inte hyran avvika kraftigt från något som kallas gjengs leie. Gjengs leie beräknas utifrån vad som är en bruklig hyra på marknaden i en bostad av samma standard och med jämförbart läge.

Hyran ändras inte per automatik eller varje år, utan bara om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Om hyresvärden vill justera hyran får höjningen dock inte överstiga förändringen i konsumentprisindex sedan förra hyresförhandlingen. Det måste gå minst ett år mellan varje omförhandling av hyran.

De allra flesta normmän – åtta av tio – äger sin bostad, antingen hus eller lägenhet. Detta präglar också hyresmarknaden. Det är mycket vanligt att man hyr ut sin lägenhet i andra hand, eller hyr ut en del av sitt hus, eftersom det dessutom är skattefritt för privatpersoner att hyra ut en del av sin egen bostad. Tre fjärdedelar av alla hyresbostäder i Norge är därför privata.

Omsättningen på hyresbostäder är stor, då de flesta som hyr ut privat gör det för en begränsad tid. Kommersiella fastighetsbolag måste dock erbjuda minst treåriga hyreskontrakt.



Enligt en forskningsrapport från Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet har marknadsprissättningen av hyresbostäder i Oslo inte lett till någon egentlig segregation. Anledningen kan vara just att uthyrning till stor del sker i områden med villor, där ett våningsplan eller en annan del av bostaden hyrs ut. Enligt forskningsrapporten beror bostadssegregationen i Oslo istället framför allt på skillnaden i pris på ägda bostäder.

De som av ekonomiska skäl har svårt att hitta bostad i Oslo kan, liksom i landet i övrigt, få hjälp av kommunen. Kommunen har via bolaget Oslo Boligbygg tillgång till egna hyresbostäder, som fördelas efter behovsprövning. Sammanlagt handlar det om drygt 10 000 hyreslägenheter för ungefär 25 000 boende. I Norge som helhet utgör denna allmännyttan endast 1,5 procent av det totala bostadsbeståndet. Ett hyreskontrakt i allmännyttan är alltid tidsbegränsat – efter tre till fem år görs en ny behovsprövning.

Resurssvaga hushåll kan också beviljas bostadsbidrag, eller statliga lånegarantier för att kunna köpa en egen bostad.

► BEFOLKNINGENS UTVECKLING

År	Folkmängd	Flyttnetto
2001	508 726	+1 488
2002	512 589	+2 190
2003	517 401	+1 214
2004	521 886	+3 829
2005	529 846	+4 355
2006	538 411	+5 848
2007	548 627	+7 041
2008	560 484	+9 732
2009	575 475	+5 587
2010	586 860	+6 535

Källa: Oslostatistikken, www.oslo.kommune.no

► GENOMSNITTSHYRANS UTVECKLING I OSLO 2006-2011, ÅRSHYRA PER KVADRATMETER FÖR TVÅRUMSLÄGENHET, NORSKA KRONOR

År	Norska kronor
2006	1 300
2007	1 332
2008	1 379
2009	1 502
2010	1 626
2011	1 755

Källa: Statistisk sentralbyrå, www.ssb.no

► GENOMSNITTLIG MÅNADSHYRA FÖR 2 RUM OCH KÖK, 59 KVM, NORSKA KRONOR

St Hanshaugen och Frogner (innerstaden)	11 918
Bjerke, Grorud, Stovner och Alna (förort norr)	9 435
Östensjö och Nordtrand (förort öster)	9 390

Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra: +27%

Källa: Egna beräkningar utifrån "Leieprisstatistikk for Oslo", www.boligbygg.oslo.kommune.no

► KÖTID FÖR TVÅRUMSLÄGENHET PÅ 40 KVM 0 veckor

Källa: Fastighetsägarna Stockholms stadsjämförelse.

► NYBYGGNATION HYRESLÄGENHETER

År	Antal
2002	1 711
2003	1 639
2004	3 457
2005	4 049
2006	3 960
2007	3 763
2008	2 557
2009	3 367
2010	2 079

Källa: Oslospeilet 4/2011.

► BOSTADSBESTÄNDETS SAMMANSÄTTNING, PROCENT

Ägarbostäder*	Hyresbostäder
70	30

*hus och lägenheter

Källa: Bostadsförsörjning i storstadsregioner.

SITUATIONEN I KÖPENHAMN

Hyresmarknaden i Köpenhamn påminner om den i Stockholm. För att hitta en hyresbostad krävs att man antingen har kontakter eller betalar pengar under bordet. Många bor i tillfälliga bostäder, i andrahandsbostäder eller i kollektiv. Köpenhamn är också, precis som Stockholm, en relativt segregerad stad. I stadens norra delar dominerar ägarbostäder och hushåll med god ekonomi. Stadens västra delar har ett mer blandat boende eller en övervikt av allmännyttiga bostäder (almene boliger) och därmed också resurssvagare hushåll. För att motverka segregationen har Köpenhamns kommun på senare tid tillämpat ”fleksibel udlejning”, vilket betyder att bostadssökande med arbete och god inkomst gått före i bostadskön och fått hyreskontrakt i utsatta områden.

Hyresmarknaden och hyresregleringen i Köpenhamn och Danmark är dock betydligt svårare att överblicka än den svenska. Detta dels för att det sedan 2005 saknas officiell statistik över exempelvis genomsnittshyror och hyrornas utveckling, dels därför att danska regleringen av hyresmarknaden är mycket komplex.

Sammanlagt finns fem olika former av hyresreglering.

- ▶ 1. Hyror i allmännyttan (almene boliger)
- ▶ 2. Omkostnadshyra i privata fastigheter
- ▶ 3. Bruksvärdeshyra i nyrenoverade privata fastigheter eller i fastigheter med sex eller färre lägenheter
- ▶ 4. Hyra för privata fastigheter byggda 1991 eller senare
- ▶ 5. Fri hyressättning

Hyrorna i de almene boligerne är reglerade. Till skillnad från Sverige är den danska allmännyttan dock inte ägd av kommunerna, utan drivs av självägda, icke vinstdrivande organisationer som finns i alla landets kommuner. Organisationerna är sedan uppdelade i självfinansierade avdelningar – almene boligselskaber – som styrs av de boende själva. Kommunerna har dock lagstadgad rätt att anvisa hyresgäster till 25 procent av lägenheterna.

Hyrorna för de almene boligerna styrs av vad det kostar att bygga fastigheten, och kostnaderna för driften. Vad driften får kosta avgör boligselskaberna själva.

På den privata hyresmarknaden skiftar regelverket, eftersom kommunerna själva avgör om hyrorna ska vara reglerade eller fria. I Köpenhamn är hyrorna reglerade – för landet som helhet omfattas 9 av 10 privatägda hyresfastigheter av reglerade hyror.

De flesta av dessa fastigheter har så kallad omkostnadshyra – hyran baseras på kostnaderna för drift och underhåll samt en skälig avkastning till ägaren.

I kommuner som så beslutar är hyressättningen på den privata marknaden fri, och hyrorna bestäms direkt mellan värden och de boende. Fri hyressättning gäller också i samtliga kommuner för privatägda fastigheter byggda efter 1991.

I kommuner med hyresreglering görs undantag för lägenheter som genomgått ”fullständig renovering” och fastigheter med sex eller färre lägenheter. Där gäller en form av bruksvärdeshyra, som brukar vara något lägre än om hyressättningen hade varit fri.

Den europeiska samarbetsorganisationen OECD har kritiserat Danmark för att hyresregleringarna skapar obalans på hyresmarknaden. Enligt OECD är hyresregleringarna en av de viktigaste anledningarna till att många hyreslägenheter omvandlats till bostadsrätter (andelsboliger) och ägarlägenheter, och att antalet hyreslägenheter sjunkit med 25 procent sedan början av 1970-talet. Eftersom många fastighetsägare har svårt att få tillräcklig lönsamhet när hyran är kostnadsbestämd har byggandet av hyresbostäder också minskat.

BEFOLKNINGENS UTVECKLING		
År	Folkmängd	Flyttnetto
2001	499 148	-419
2002	500 531	-1 367
2003	501 285	-1 965
2004	501 664	-2 191
2005	502 362	-3 805
2006	501 158	-534
2007	503 699	+3 454
2008	509 861	+5 489
2009	518 574	+7 160
2010	528 208	+7 650

Källa: Statistikbanken, Københavns kommune.

KÖTID FÖR TVÅRUMSLÄGENHET PÅ 40 KVM
0 veckor

Källa: Fastighetsägarna Stockholms stadsjämförelse.

BOSTADSBESTÅNDETS SAMMANSÄTTNING, PROCENT	
Ägarbostäder	Hyresbostäder
Andelsboliger	Övrigt
21	45
32	2

Källa: Bostadsförsörjning i storstadsregioner.



FRIA HYROR I HELSINGFORS

Hyresmarknaden i Finland som helhet fungerar relativt väl. Det råder balans mellan utbud och efterfrågan på hyresbostäder – förutom i Helsingfors. Där råder brist på framför allt små lägenheter.

Detta trots att situationen förbättrades under 1990-talet, då hyressättningen avreglerades. Mellan 1992 och 1998 tillkom 70 000-80 000 nya hyreslägenheter på marknaden. Det var i huvudsak inte fråga om nyproduktion utan om befintliga bostäder som tidigare inte hade varit upplåtna med hyresrätt. Orsaken var att det blev lönsamt för innehavare av ägarlägenheter att hyra ut dessa och inte låta de stå tomma när de inte behövdes för eget boende.

Däremot har nyproduktionen av privatägda hyresbostäder i Helsingfors bara ökat marginellt sedan avregleringen. Enligt Institutet för bostads- och urbanforsknings studie av bostadsförsörjningen i Norden beror den låga nyproduktionen framför allt på bristen på tomtmark och på långdragna planprocesser.

Hyressättningen i Finland är inte fullständigt avreglerad, eftersom det finns två typer av hyreslägenheter i Finland. Dels hyreslägenheter som byggts med hjälp av statliga eller subventionerade lån, så kallade Avaralägenheter, dels hyreslägenheter i privat finansierade fastigheter. Avaralägenheter fördelas av kommunerna efter social behovsprövning, och utgör ungefär 340 000 av totalt 800 000 hyreslägenheter i Finland. Avaralägenheternas hyror är reglerade och bestäms utifrån självkostnadspris.

Prissättningen för hyror i det privata bostads-

beståndet är fri, efter att ha regelverket förändrats flera gånger de senaste decennierna.

Före 1961 rådde i princip fri hyressättning på hela hyresmarknaden, men i praktiken fanns det – bland annat på grund av kriget – en form av hyresreglering. Även i den nya hyreslagen från 1961 var utgångspunkten att hyrorna skulle vara fria, men lagen kompletterades med regler om att hyresvillkoren skulle vara ”skäliga”. Från 1968 skärptes reglerna successivt och skyddet för hyresgästen blev allt viktigare. Regeringen fastställde årligen de maximihöjningar av hyran som fastighetsägarna fick ta ut.

I 1987 års hyreslag bekräftades utvecklingen till en ny hyresreglering. Regeringen skulle även fortsättningsvis fastställa de årliga hyreshöjningarna och dessa skulle bland annat grunda sig på en fastställd avkastning som bestämdes till fyra procent. Även besittningsskyddet förstärktes, det vill säga skyddet mot uppsägning av hyresgäster.



1991 fick Finland en borgerlig regering som började avreglera ett flertal olika marknader. På bostadsmarknaden ville regeringen bryta den nedåtgående trenden för antalet hyreslägenheter och började avveckla hyresregleringen. Det fanns vid denna tid ingen nyproduktion av hyresrätter och ombildningen av hyreslägenheter till ägarlägenheter var omfattande.

Avvecklingen av hyresregleringen skedde stegvis. Genom en lagändring 1992 avskaffades delar av regleringen i nya hyresförhållanden i det privatfinansierade beståndet. Hyran för nyupplåtna lägenheter fick nu avtalas fritt mellan hyresvärd och hyresgäst, medan hyresregleringen kvarstod för övriga lägenheter. Det andra steget i avregleringen genomfördes 1995, då den nu gällande hyreslagen beslutades, och innebar att även gamla kontrakt i privatfinansierade hyreshus avreglerades.

Regeringen vågade ta detta steg eftersom hyran inte hade höjts särskilt mycket i det redan tidigare avreglerade beståndet. Den nya avregleringen fick en något större effekt på hyresnivån. Mellan 1995 och 2000 ökade medelhyrorna för det privatfinansierade beståndet nominellt med 26 procent i Finland och 42 procent i Helsingfors, det vill säga mellan 5 och 9 procent per år. I Helsingfors innerstad höjdes hyrorna mer än i förorterna.

Det finns emellertid alltjämt möjlighet att få skäligheten av hyran prövad av domstol. Vid tiden för avregleringen fanns det dessutom en särskild bostadsdomstol som skulle pröva skälighetsfrågor. Eftersom så få ärenden fördes till bostadsdomstolen har denna sedermera kunnat avskaffas, och de ärenden som är kvar hanteras idag av tingsrätterna.

► BEFOLKNINGENS UTVECKLING

År	Folkmängd	Flyttnetto
2000	551 123	
2001	555 474	
2002	559 718	
2003	559 716	
2004	559 330	
2005	559 046	
2006	560 905	+2 347
2007	564 521	+2 776
2008	568 531	+4 499
2009	576 632	+5 164
2010	583 350	+3 605
2011	588 549	

Källa: Statistisk årsbok Helsingfors 2011.

► GENOMSNITTSHYRANS UTVECKLING I
HELSINGFORS 2004-2011, ÅRSHYRA PER
KVADRATMETER FÖR TVÅRUMSLÄGENHET
MED FRI HYRESSÄTTNING, I EURO

År	Årshyra
2004	137
2005	142
2006	141
2007	139
2008	155
2009	161
2010	171
2011	172

Källa: Statistisk årsbok Helsingfors 2004-2011.

► GENOMSNITTLIG MÅNADSHYRA
FÖR 2 RUM OCH KÖK, 59 KVM, EURO

Helsingfors 1	
(innerstaden, centralt)	887
Helsingfors 2	
(innerstaden, mindre centralt)	817
Helsingfors 3 (närförort)	720
Helsingfors 4 (ytterförort)	696

Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra:
+ 27%.

Källa: Egna beräkningar utifrån "Statistisk årsbok Helsingfors 2011".

► KÖTID FÖR TVÅRUMSLÄGENHET PÅ 40 KVM

0 veckor

Källa: Fastighetsägarna Stockholms
stadsjämförelse.

► ANTAL HYRESLÄGENHETER (INKLUSIVE
ARAVLÄGENHETER)

År	Antal
2000	138 533
2005	141 277
2006	142 855
2007	143 841
2008	144 305
2009	145 681
2010	146 861

► BOSTADSBESTÄNDETS SAMMANSÄTTNING,
PROCENT

Ägarbostäder	Hyresbostäder
44,5	44,8
Bostadsrätter	Övrigt
2,2	8,6

LÄTT FÅ HYRES- RÄTT I BERLIN

Under 2000-talet har Berlin lockat människor från hela Tyskland, och hela Europa. Detta mycket tack vare att det är enkelt och billigt att hitta en bostad.

Att hyra sin bostad är mycket vanligt i Tyskland, och i synnerhet i just storstäderna. Till skillnad från exempelvis Norge, men i likhet med Sverige, betraktas hyresboende som likvärdigt med att äga sin bostad. Totalt utgör hyreslägenheter ungefär 60 procent av det tyska bostadsbeståndet, vilket i ett europeiskt perspektiv är en exceptionellt hög andel. I Berlin hyr så många som drygt åtta av tio invånare sin bostad.

Hyresmarknaden domineras av små, privata hyresvärdar – i regel enskilda privatpersoner eller familjer som äger en eller flera fastigheter, alternativt hyr ut en del av sin egen bostad. Den typiska hyresvärdens är en pensionär eller ett pensionärspar som investerar i en hyresfastighet för att dryga ut pensionen. Privata fastighetsbolag äger bara en sjättedel av hyresfastigheterna i Tyskland, även om andelen ökat något under 2000-talet när många offentligägda fastigheter övergått i privat ägo.

Hyressättningen i Tyskland är fri för nytecknade kontrakt sedan början av 1960-talet, efter att ha varit reglerad under åren efter andra världskriget.

Den överenskomna hyran – Neuesvermietungsmiete – får dock inte överstiga den genomsnittliga hyran – Bestandsmiete – för alla hyresbostäder i området med mer än 50 procent.

När väl hyreskontrakt är tecknat finns regler för hur höga kommande hyreshöjningar får lov att vara. Hyran får inte höjas mer än 20 procent över en treårsperiod, och den nya hyran får inte heller överstiga genomsnittet för nytecknade



hyror under perioden för bostäder med liknande standard och läge. Om bostaden genomgått renovering sedan förra hyreshöjningen får den nya höjningen dock överstiga genomsnittet.

I en studie från Kungliga Tekniska Högskolan betecknas den tyska marknaden för hyresbostäder som ”väl fungerande”. Förutom att tillgången på hyresbostäder är god, är marknaden också transparent. En hyresgäst som vill byta bostad kan förvisso behöva betala en högre kvadratmeterhyra för sitt nya boende, om hyrorna för nytecknade kontrakt (Neuervermietungsmiete) stigit snabbare än hyrorna i beståndet (Bestandsmiete). Men i och med att det i alla större städer regelbundet och frekvent publiceras detaljerade kartläggningar över hyresutvecklingen ner på stadsdelsnivå har hushåll som behöver flytta goda möjligheter att planera och anpassa sin ekonomi.

Samtidigt kan skillnaden mellan nytecknade hyror och hyrorna i beståndet skapa så kallade inläsnings effekter. Eftersom byte av bostad kan bli kostsamt, är det många som bor kvar i lägenheter som egentligen inte längre passar deras livssituation. Detta leder till att utbudet av hyresbostäder blir mindre än vad det skulle

kunna vara, vilket driver upp hyrorna för nytecknade kontrakt ytterligare. Det leder också till att efterfrågan på nyproducerade lägenheter sjunker, samt att hyresvärdar får svaga incitament att behålla sina befintliga hyresgäster.

Hyresnivåerna varierar kraftigt mellan de tyska storstäderna, och nivåerna i Berlin är relativt låga jämfört med exempelvis München och Hamburg. Under 2000-talet har dock hyrorna för nytecknade kontrakt stigit snabbare i Berlin än i andra tyska storstäder (Hamburg undantaget), på grund av stor inflyttning och därmed stor efterfrågan.

Tyskland har ingen egentlig generell bostadspolitik. Den allmännyttan som byggdes upp i både väst och öst under efterkrigstiden har minskat kraftigt i storlek sedan återföreningen.

Istället har man övergått till riktade åtgärder mot dem som har det svårt på bostadsmarknaden. Till exempel kan tyska kommuner sluta avtal med privata fastighetsägare om lägre hyra under en viss tid för vissa lägenheter, men där kommunerna betalar mellanskillnaden mellan den låga och den egentliga hyran. Till dessa lägenheter kan kommuner anvisa bostadssökande utifrån behovsprövning. Genom att sluta denna typ av avtal för enstaka lägenheter undviker man att hela fastigheter eller bostadsområden domineras av resurssvaga hushåll.

Det finns också möjlighet för resurssvaga hushåll att söka bostadsbidrag, oavsett om de hyr eller äger sin bostad. Även inom ramen för arbetslöshets- och socialförsäkringen samt den allmänna pensionen finns det möjlighet att få hjälp med boendekostnader upp till en viss nivå.

► BEFOLKNINGENS UTVECKLING

År	Folkmängd	Flyttnetto
2001	3 388 434	+10 467
2002	3 392 425	+8 685
2003	3 388 477	+477
2004	3 387 828	+1 686
2005	3 395 189	+10 201
2006	3 404 037	+10 679
2007	3 416 255	+11 996
2008	3 431 675	+15 310
2009	3 442 675	+10 517
2010	3 460 725	+16 818

Källa: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

► GENOMSNITTLIGA KVADRATMETER-
HYRANS UTVECKLING I BERLIN 2005-2010,
INDEX

År	Kvadratmeter
2005	100
2006	101,5
2007	102,0
2008	103,9
2009	105,7
2010	107,3

Källa: BBU Marktmonitor 2011.

► GENOMSNITTLIG MÅNADSHYRA FÖR 2 RUM
OCH KÖK, 59 EURO

Mitte (innerstaden, centralt)	653
Prenzlauer Berg (innerstaden, mindre centralt)	461
Pankow (närförort)	394
Marzahn (ytterförort)	274

Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra:
+138%.

Källa: Egna beräkningar utifrån "Mietesspiegel
Berlin 11/04".

► KÖTID FÖR TVÅRUMSLÄGENHET PÅ 40 KVM
0 veckor

► NYBYGGNATION HYRESLÄGENHETER

År	Antal
2001	1 208
2002	1 673
2003	712
2004	729
2005	573
2006	392
2007	839
2008	1 168
2009	1 375
2010	1 579

Källa: IBB Wohnungsmarktbericht 2011

► BOSTADSBESTÄNDETS SAMMANSÄTTNING,
PROCENT

Ägarbostäder*	Hyresbostäder
14	86

*hus och lägenheter

Källa: Berlin Property Portal.

LÄR AV DE SOM LYCKATS BÄTTRE

När man jämför med våra närmaste grannländer blir det tydligt att hyressättningen i Sverige är unik i två avseenden.

För det första är den unikt omodern. Norge, Finland och Tyskland har övergett hyresregleringar och låter hyresgästernas värderingar och prioriteringar styra hyressättningen. Danmark påminner mycket om Sverige, men har släppt hyressättningen fri för privata fastigheter byggda efter 1991.

För det andra fungerar den unikt illa. Det är svårare att hitta en hyresbostad i Stockholm än i någon av de andra huvudstäderna.

Sambandet mellan hyressättningen och hur väl hyresmarknaden fungerar syns tydligt. I Oslo, Helsingfors och Berlin är hyrorna fria, och där är det också väldigt eller förhållandevis lätt att hitta en bostad. I Köpenhamn är bostadssituationen svårare, eftersom hyrorna bara fria för en liten del av beståndet. I Stockholm är hyrorna reglerade, och således har hyresmarknaden också havererat.

Naturligtvis är hyresmarknadens funktionsätt beroende av fler faktorer än bara hyressättningen, allt ifrån hur planprocesserna fungerar

till hur skattereglerna är utformade.

Men hyrorna är nyckeln. Utan en fungerande hyressättning fungerar inte hyresmarknaden, oavsett hur förutsättningar och regelverk ser ut i övrigt. Om det är bostadsforskarna och annan expertis överens.

Förutom att fungera behöver hyressättningen också ha legitimitet hos de som berörs – medborgarna.

En undersökning som Fastighetsägarna genomförde tillsammans med undersökningsföretaget YouGov sommaren 2011 visade att de nuvarande principerna för hyressättning saknar stöd hos befolkningen. En stor majoritet av svenskarna – två av tre – tycker det är rimligt att betala mer i hyra för ett boende i attraktivt läge. Särskilt angelägna om att förändra hyressättningssystemet är stockholmarna – tre av fyra tycker att läget ska styra hyran.

Tre av fyra stockholmare tycker helt enkelt att Sverige ska lära av dem som lyckats bättre. Låt oss göra det.

KÄLLFÖRTECKNING

► Boverket, Rapport 2011:29, "Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt"

► Boverket, Rapport 2011:30, "Dåligt fungerande bostadsmarknader"

► Boverket, Återrapportering M2009/4802/A, "Hyror i Sverige år 1975 till 2009"

► Fastighetsägarna Stockholm (2007), "Slopade hyresreglering – exemplet Helsingfors"

Kortfattad rapport som summerar erfarenheterna och konsekvenserna av den finska hyresavregleringen under 1990-talet. Författarna finner bland annat att det inte finns någon politisk opinion i Finland för att återreglera hyressättningen.

► SOU 2008:38, "EU, allmännyttan och hyrorna" *Den statliga utredning som låg till grund för att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades 2011. Innehåller bland annat en utförlig historik över den svenska bostadspolitikens utveckling och en pedagogisk genomgång av hur den nuvarande hyresregleringen ser ut och fungerar.*

► Statens bostadskreditnämnd (2008), "Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt"

Studie av hyresrättens roll för en fungerande arbetsmarknad. Slår till exempel fast att tillgång på hyresrätter är viktigt för att komma till rätta med den svenska arbetslösheten, eftersom det påverkar människors benägenhet att flytta dit jobben finns.

Jörnmark, Jan (2005), "Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna", Ratio Working Papers No 75, Ratio *Historik över 1900-talets regleringar av bostadsmarknaden, och vad de lett till. Jörnmark menar bland annat att den starka dynamik som präglade Sveriges största städer de senaste två decennierna – stor inflyttning, stark tillväxt och kreativt klimat – till stor del beror på att bostadsrättsmarknaden släpptes fri i slutet av 1960-talet.*

► Kulander, Maria, Lind, Hans och Lundström, Stellan (2008), "Hur skulle hyresmarknaden för bostäder i Stockholm påverkas av friare hyressättning?", Uppsats nr 45, Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska Högskolan

Genom statistisk analys och att studera erfarenheterna från Finland försöker KTH-forskarna förutse vad som skulle hända med utbudet av bostäder om Stockholm fick fri hyressättning. Deras slutsats är att utbudet skulle bli större till följd av större omsättning i hyresbeståndet, högre boendetetthet och fler andrahandsuthyrningar av bostadsrätter.

► Langsaether, Åsmund (red) (2009), "Norwegian Social Housing Policy – Fragmented & Coordinated", Rapport presenterad på ENHR-konferensen i Prag 2009 *En genomgång av principerna bakom och tillämpningen av politiska åtgärder i Norge för att hjälpa*

resurssvaga hushåll på bostadsmarknaden.

Lindbeck, Assar (1972), "Hyreskontroll och bostadsmarknad", Industriens utredningsinstitut *Intressant översikt från tidigt 1970-tal av konsekvenserna av efterkrigstidens hyreskontroll, och de förväntningar som fanns på det nya bruksvärdessystemet. Lindbecks prognos, som så småningom ska visa sig korrekt, är att det nya regelverket inte kommer att lösa problemen på bostadsmarknaden.*

► Lindbom, Anders (red) (2009), "Bostadsförsörjning i storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo", Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet *Rapport framtagen på uppdrag av Stockholms läns landsting, som jämför bostadspolitikerna och bostadsmarknaden i fyra huvudstäder. I rapporten konstateras bland annat att Sverige och Danmark avviker från den internationella trenden att avreglera hyressättningen.*

► Scanlon, Kathleen och Kochan, Ben (red) (2011), "Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries", The London School of Economics and Political Science *Informativ genomgång av hyreslagstiftningen och dess konsekvenser i Storbritannien, Tyskland, Nederländerna, USA, Danmark, Irland och Frankrike.*

► Tufvesson, Christian (2009), "Förändrad hyressättning och dess konsekvenser", examensarbete vid Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Masteruppsats som försöker förklara bristen på hyresbostäder, handeln med hyreskontrakt och de omfattande bostadsrättsomvandlingarna. Tufvesson finner att hyresregleringarna är den viktigaste förklaringen, och att en mer läges- och efterfrågebaserad hyra krävs för att komma tillrätta med problemen.

► Wahlström, Madeleine (2012), "Residential rental determination in Sweden and Germany – a critical analysis", LAP Lambert Academic Publishing AG Co KG *Kandidatuppsats som jämför hyresmarknaden i Tyskland och Sverige. Wahlström konstaterar att hyresmarknaden i Tyskland fungerar betydligt bättre, och drar slutsatsen att Sverige bör införa fri hyressättning vid nyuthyrning.*

► Whitehead, Christine och Scanlon, Kathleen (red) (2007), "Social Housing in Europe", The London School of Economics and Political Science *En jämförelse av politiska åtgärder för att hjälpa resurssvaga hushåll på bostadsmarknaden i nio europeiska länder, bland annat Danmark, Tyskland och Sverige. Genomgången visar att Sverige sticker ut genom att en så stor del av bostadspolitikerna och villkoren för bostadsmarknaden styrs av sociala hänsyn för en relativt liten grupp, medan andra länder i varierande grad använder mer riktade åtgärder.*



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm

Telefon: 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

E-post: info@fastighetsagarna.se