



# HYRESMARKNADEN I SEX STORSTÄDER

STOCKHOLM, KÖPENHAMN, HELSINGFORS,  
BERLIN, WIEN OCH LONDON

# FÖRORD

I juni 2012 publicerade Fastighetsägarna en rapport om hur hyresmarknaden ser ut i några europeiska huvudstäder. Det var en enklare sammanställning om bland annat hur befolkningsutvecklingen sett ut i städerna, hur hyror bestäms och har utvecklats över tid samt hur svårt eller lätt det är att finna en hyreslägenhet. Syftet var att erbjuda en referens till debatten om hur hyresmarknaden fungerar i Sverige.

Sex år har passerat, den svenska hyresmarknadens utmaningar har inte i något avseende blivit mindre och debatten om alternativa vägval har inte avtagit. Vi har därför uppdaterat sammanställningen med aktuell statistik och samtidigt adderat en del om lösningar för de svagaste på bostadsmarknaden i respektive stad. Vi har samtidigt lagt till Wien och London, två städer som ofta lyfts fram i den svenska debatten. Statistiken för hur lång tid det tar att finna en hyreslägenhet har vi tagit bort, då vi inte bedömt siffrorna tillräckligt underbyggda. Vi vet emellertid att det i flera länder går avsevärt snabbare än i Stockholm, även om det även där varierar kraftigt beroende på vad du söker.

Man måste vara försiktig med direkta jämförelser mellan system i olika länder. Varje land har sin historik och särskilda förutsättningar. Vål fungerande lösningar i land A går inte att kopiera rakt av till land B. Det betyder inte att vi ska bortse från vår omvärld. Tvärtom är den en källa för inspiration och lärdom. När vi står inför stora utmaningar på vår egen bostadsmarknad är det värdefullt att lära sig mer om vad som fungerar väl i andra länder och vad som inte gör det.

Svaren på det ges inte i den här förenklade sammanställningen, men kanske kan den väcka lust att gräva vidare. Och förhoppningsvis ger den läsaren en tillräcklig grund för att kunna sälla bland de utländska referenserna i den svenska bostadspolitiska debatten.

*Stockholm i juni 2018*  
**FASTIGHETSÄGARNA**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord.....	
Innehållsförteckning .....	
<b>Kapitel 1: Hyresmarknaden i Sverige &amp; Stockholm.....</b>	<b>1</b>
1a. Så bestäms hyrorna .....	1
1b. Skyddet för hyresgästerna .....	2
1c. Stöd till de som har svårt att få en bostad.....	2
1d. Situationen i Stockholm .....	3
<b>Kapitel 2: Hyresmarknaden i Danmark &amp; Köpenhamn .....</b>	<b>8</b>
2a. Så bestäms hyrorna .....	8
2b. Skyddet för hyresgästerna .....	8
2c. Stöd till de som har svårt att få en bostad.....	9
2d. Situationen i Köpenhamn.....	10
<b>Kapitel 3: Hyresmarknaden i Finland &amp; Helsingfors.....</b>	<b>12</b>
3a. Så bestäms hyrorna .....	12
3b. Skyddet för hyresgästerna .....	13
3c. Stöd till de som har svårt att få en bostad.....	13
3d. Situationen i Helsingfors .....	14
<b>Kapitel 4: Hyresmarknaden i Tyskland &amp; Berlin .....</b>	<b>17</b>
4a. Så bestäms hyrorna .....	17
4b. Skyddet för hyresgästerna .....	17
4c. Stöd till de som har svårt att få en bostad.....	18
4d. Situationen i Berlin .....	18
<b>Kapitel 5: Hyresmarknaden i Österrike &amp; Wien.....</b>	<b>21</b>
5a. Så bestäms hyrorna .....	21
5b. Skyddet för hyresgästerna .....	22
5c. Stöd till de som har svårt att få en bostad.....	22
5d. Situationen i Wien .....	22
<b>Kapitel 6: Hyresmarknaden i Storbritannien &amp; London .....</b>	<b>25</b>
6a. Så bestäms hyrorna .....	25
6b. Skyddet för hyresgästerna .....	26
6c. Stöd till de som har svårt att få en bostad.....	26
6d. Situationen i London.....	27
<b>Kapitel 7: Jämförande diagram.....</b>	<b>30</b>
<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>32</b>

# KAPITEL 1: HYRESMARKNADEN I SVERIGE & STOCKHOLM

## 1A. SÅ BESTÄMS HYRORNA

Sverige har en drygt hundraårig historia av reglerade hyror.

Den börjar i samband med första världskriget. Efter krigsutbrottet 1914 införde de flesta länder hyresreglering, och i Sverige skedde det 1917.

1923 avskaffade riksdagen hyresregleringen, men så kom ett nytt världskrig och nya hyresregleringar infördes 1942.

Tanken var att andra världskrigets hyresreglering skulle vara tidsbegränsad, men så blev inte fallet. Lagen fanns kvar ända in på 1970-talet, då den i omgångar ersattes av ett nytt hyressättningsystem – det system som i sina huvuddrag gäller än i dag.

När dagens hyressättningsystem 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 ljudisolering. 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.

Hyressättningsystemets andra del, det kollektiva förhandlingssystemet, innebär att hyrorna bestäms i lokala förhandlingar mellan hyresvärderna 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 sällan. Om man inte kommer överens kan hyran avgöras av en hyresnämnd, som prövar enskilda lägenheters bruksvärde genom att jämföra med hyror i likvärdiga lägenheter som förhandlats fram kollektivt.

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

Hyresnormeringen innebar att privata bostadsföretag, oavsett situationen på bostadsmarknaden, inte fick ta ut hyror eller hyreshöjningar som nämnvärt avvek från dem som togs ut i de kommunägda bostadsbolagen. I praktiken betydde det att de kommunägda bostadsbolagen och Hyresgästföreningen

förhandlade först, och resultatet blev vägledande när hyrorna i det privata bostadsbeståndet sedan förhandlades.

Att de kommunägda 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.

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

Sedan 2006 kan man i nybyggda hyresfastigheter tillämpa så kallade presumtionshyror, där hyran är tänkt att utgå från produktionskostnaden och ett rimligt avkastningskrav i stället för bruksvärdet. Någon fri hyressättning handlar det inte om. Presumtionshyran kan inte sättas ensidigt av fastighetsägaren eller genom bilaterala överenskommelser med de hyresgäster som önskar flytta in i den nybyggda fastigheten, utan för att tillfälligt undanta lägenheter från bruksvärdessystemet krävs en kollektiv förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen.

Presumtionshyran för en lägenhet gäller dock under en begränsad tid (10 år 2006, förlängdes till 15 år 2013). Därefter omfattas lägenheten av bruksvärdessystemet.

## 1B. SKYDDET FÖR HYRESGÄSTERNA

Konsumentskyddet för svenska hyresgäster är mycket starkt, inte minst genom det så kallade besittningsskyddet. Besittningsskyddet innebär förenklat att hyresgästen har rätt att bo kvar så länge denne betalar sin hyra och i övrigt sköter sina åtaganden mot hyresvärderna.

En hyresvärd kan bara säga upp en hyresgäst under särskilda omständigheter. Det kan till exempel handla om att fastigheten ska rivs eller att hyresgästen inte betalar hyran, olovligen hyr ut bostaden i andra hand eller på annat sätt missköter sig. I det senare fallet ska dock hyresgästen alltid ha möjlighet att korrigera felet och på så sätt ”vinna tillbaka” rätten att hyra bostaden.

Besittningsskyddet gäller även andrahandshyresgäster, men bara om andrahandsavtalet sträcker sig över en period längre än två år.

Även regleringen av hur hyrorna sätts innebär ett starkt skydd för hyresgästerna. Kollektiva förhandlingar och bruksvärdessystemet innebär att hyran och eventuella hyreshöjningar för en lägenhet inte kan avvika mer än marginellt från likvärdiga lägenheter i andra fastigheter.

## 1C. STÖD TILL DE SOM HAR SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD

Omkring hälften av hyresbeståndet i Sverige ägs av kommunala allmännyttiga bostadsbolag, en i internationell jämförelse mycket stor andel.

Med hjälp av olika statliga stöd hade de allmännyttiga bostadsbolagen länge uppgiften att erbjuda bostäder till människor som hade svårt att efterfråga bostäder på marknadens villkor.

Tidigare hade den typen av bostäder ofta tillhandahållits av välgörenhetsstiftelser eller av företag som byggde bostäder åt sin personal. Men standarden var ofta låg, och de sanitära förhållandena usla.

De kommunägda bostadsbolagens ursprungliga idé – att bygga särskilda hus för särskilda grupper – utvecklades under efterkrigstiden till att erbjuda bostäder för alla. Den generella bostadspolitiken skulle under de följande decennierna komma att utvecklas till en för Sverige unik modell.

Ett visst utrymme behölls för selektiva stöd för prioriterade grupper, i första hand genom bostadsbidragen.

Bostadsbidrag är man berättigad till om man har barn, är pensionär eller är mellan 18 och 28 år, och bidragets storlek beräknas med hänsyn till:

- Hur många personer som bor i hushållet
- Bostadskostnad och bostadsyta
- Inkomst och förmögenhet.

Bostadsbidraget påverkar dock inte utbudet av bostäder, eller vilka krav privata och kommunägda bostadsbolag ställer på sina hyresgäster. Så i takt med växande bostadsbrist och ett bostadsbidrag som inte i tillräcklig utsträckning räknats upp med den ekonomiska utvecklingen har under 2000-talet ett helt annat selektivt bostadspolitiskt verktyg kommit växa mycket kraftigt i omfattning – de sociala hyreskontrakten.

I nio av tio kommuner hyr socialtjänsten (eller undantagsvis ett annat kommunalt organ) lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till personer som inte får tag på bostad eller blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Hälften av alla kommuner äger även villor och bostadsrätter, som de hyr ut i andra hand.

Antalet sociala hyreskontrakt i kommunerna har ökat mycket kraftigt från 11 700 (2008) till 26 000 (2017). Bara mellan 2016 och 2017 ökade antalet med 45 procent.

Kommunernas årliga kostnader för sociala kontrakt har stigit i samma takt, och uppgår i dag till mellan sex och sju miljarder kronor – mer än statens sammanlagda kostnad för bostadsbidragen.

## 1D. SITUATIONEN I STOCKHOLM

I Stockholm är det i praktiken närmast 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. Enligt det europeiska statistikorganet Eurostats undersökningar anser bara sju procent av stockholmarna att det är lätt att hitta en bra bostad till ett acceptabelt pris. Det är den näst lägsta andelen av alla jämförda europeiska storstäder.<sup>1</sup>

Och hyresbostadsbristen blir allt värre. På grund av stor inflyttning har bostadskön mer än sjufaldigats under 2000-talet – 2017 stod 596 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö, en ökning med nästan en halv miljon människor sedan början på milleniet.

Trots de senaste åren rekordstora byggande i Stockholm är antalet privatägda hyresrätter i dag bara drygt hälften så stort som i början av 1970-talet, då det nuvarande hyressättningssystemet infördes. Andelen hyresrätter i bostadsbeståndet har därmed minskat kraftigt – i dag är det fler lägenheter som upplåts med bostadsrätt än med hyresrätt i såväl Stockholms stad som län.

Bristen på hyresrätter har lett till att Stockholms bostadsförmedling under 2000-talet bara har kunnat förmedla drygt 10 000 lägenheter per år. De som fick ett hyreskontrakt i Stockholms innerstad under 2017 hade i genomsnitt stått i kö i 16 år. Den genomsnittliga kötiden för förmedlade lägenheter i hela Stockholms län var 8–12 år. Dock är kötiden för nyproducerade hyreslägenheter betydligt kortare än för en lägenhet i det befintliga beståndet.

Däremot förmedlas allt fler så kallade sociala kontrakt – nästan lika många som antalet förstahandskontrakt som förmedlas via Stockholms bostadsförmedling. I början av 2017 fanns nästan 8 000 kommunala andrahandskontrakt i Stockholms län, vilket är en ökning med nästan 75 procent

---

<sup>1</sup> Eurostat, 2016, *Urban Europe – statistics on cities, towns and suburbs*.

bara sedan 2016. En viktig förklaring till den kraftiga ökningen är naturligtvis den stora flyktingvågen 2015, men de sociala kontrakten har stadigt blivit fler under hela 2000-talet.

Den europeiska samarbetsorganisationen OECD granskar återkommande storstädernas utveckling och förutsättningar, och har flera gånger pekat på strukturella problem som förvärrar problemen på Stockholms bostadsmarknad.

Enligt organisationen har det svenska hyressättningssystemet för Stockholms del medfört bland annat segregation, lågt bostadsbyggande och dålig konkurrens i byggbranschen. Organisationen lyfter samtidigt fram att det även inom det svenska hyressättningssystemet finns möjligheter att begränsa problemen genom lokala tillämpningar, och pekar på Malmö som ett exempel.<sup>2</sup>

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 och Norrköping. I Stockholm har bostadsmarknadens parter sedan 2003 försökt att enas om en hyressättningsmodell där framförallt läget ska vara en av de faktorer som ska ha betydelse för hyresnivån för annars likvärdiga lägenheter. Arbetet med att ta fram en modell har kantats av konflikter, avhopp, pauser och återupptagna försök, och sedan 2016 arbetar nu Hyresgästföreningen tillsammans med de tre kommunägda bostadsföretagen i Stockholm med att ta fram en modell för systematisk hyressättning.

Konsekvensen av att läget inte ges tillräckligt stor betydelse för hyressättningen är 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 15 procent högre än för motsvarande likvärdig lägenhet i närförort. Samtidigt är skillnaden i genomsnittligt kvadratmeterpris mellan bostadsrätter i innerstad och närförort mellan 50 och 90 procent.

De små skillnaderna i hyror mellan olika områden har, tillsammans med den långa bostadskön, lett till en omfattande svarthandel med hyreskontrakt. Redan 2006, då bostadskön var betydligt kortare än idag, uppskattades svarthandeln i Stockholm omsätta 1,2 miljarder kronor per år. Handel med lägenhetskontrakt är enligt polisen en växande inkomstkälla för den organiserade brottsligheten i Stockholm.

Enligt den statliga utredning om svarthandel med hyreskontrakt som presenterades hösten 2017 har nästan en av fem unga hyresgäster i Stockholm betalat pengar för sitt hyreskontrakt. Enligt utredningen är en viktig orsak till den illegala handeln ”att det upplevs finnas en diskrepans mellan bruksvärdeshyrorna och hyreslägenheternas reella värden”.<sup>3</sup> Detta bekräftas av att hyrorna på andrahandsmarknaden i Stockholms innerstad är 70–100 procent högre än förstahandshyrorna i samma områden.

---

<sup>2</sup> OECD, 2007, *Economic Survey of Sweden*.

<sup>3</sup> SOU 2017:86, *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*, betänkande av Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

## Befolkningens utveckling i Stockholms stad

<u>Folkmängd</u>		<u>Flyttnetto</u>
2006	782 885	+7249
2007	795 163	+7212
2008	810 120	+9333
2009	829 417	+13054
2010	847 073	+10742
2011	864 324	+10390
2012	881 235	+9870
2013	897 700	+8764
2014	911 989	+6644
2015	923 516	+4207
2016	935 619	+4988

Källa: Befolkningsöversikt 2016, [www.statistik.stockholm.se](http://www.statistik.stockholm.se)

## Antal hyresrätter i Stockholms stad

		<u>Varav med privat ägare</u>
1970	275 594	201 982
1975	282 259	188 893
1980	262 922	164 827
1985	265 460	152 900
1990	260 144	142 230
1998	244 117	139 288
2000	230 931	129 629
2005	203 812	109 957
2010	179 679	107 625
2014	175 594	109 156
2015	184 336	116 224



2016

189 064

120 201

Källa: Statistik om Stockholm, [www.statistik.stockholm.se](http://www.statistik.stockholm.se)

### **Genomsnittlig månadshyra för 2 rum och kök, 59 kvm**

Innerstaden 6628 (5826)

Förort söder 5787 (5182)

Förort väster 5620 (5202)

Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra: +15 procent (+12 procent)

Källa: Egna beräkningar utifrån ”Statistisk årsbok för Stockholm 2017”

### **Genomsnittshyrans utveckling i Stor-Stockholm, årshyra per kvadratmeter för tvårumslägenhet, SEK**

2003 880

2004 902

2005 926

2006 946

2007 952

2008 981

2009 1018

2010 1044

2011 1076

2012 1116

2013 1151

2014 1168

2015 1188

2016 1240

2017 1271

Källa: SCB

### **Nyproducerade hyreslägenheter i Stockholms stad**

2006 2157

2007 1765

2008 1635

2009	2166
2010	1382
2011	1625
2012	1715
2013	1399
2014	1127
2015	1452
2016	1955
2017	1943

Källa: SCB

**Bostadsbeståndets sammansättning i Stockholms stad 2016, procent**

Ägarbostäder	Hyresbostäder	Bostadsrätter
8,9	41,7	49,5

Källa: Statistisk årsbok Stockholm 2017

# KAPITEL 2: HYRESMARKNADEN I DANMARK & KÖPENHAMN

## 2A. SÅ BESTÄMS HYRORNA

Hyresmarknadens reglering och funktionssätt i Danmark är betydligt svårare att överblicka än den svenska. Dels för att det sedan 2005 saknas officiell statistik över exempelvis genomsnittshyror och hyrornas utveckling, dels för 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, samt i fastigheter som den 1 januari 1980 hyrde ut minst 80 procent till kommersiella verksamheter, så kallade 80/20-fastigheter
4. Fri hyressättning om det är överenskommet med hyresvärden för privata fastigheter byggda 1991 eller senare, lägenheter som den 1 januari 1991 användes för annat än boende, privata nyskapade vindslägenheter efter den 1 september 2002 samt påbyggnader som fått bygglov efter den 1 juli 2004.

Hyrorna i de almene boligerne är reglerade. De styrs av vad det kostat att bygga fastigheten, och kostnaderna för driften.

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 är möjlig 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 kraftigt sedan början av 1970-talet. Eftersom många fastighetsägare har svårt att få tillräcklig lönsamhet när hyran är kostnadsbestämd har byggandet av hyresbostäder också minskat.<sup>4</sup>

## 2B. SKYDDET FÖR HYRESGÄSTERNA

Precis som i Sverige har danska hyresgäster ett långtgående besittningsskydd, *brugsret*. Enligt dansk rätt gäller att hyresvärden endast kan säga upp hyresavtalet om det föreligger särskilda skäl, till

---

<sup>4</sup> OECD, 2016, *Economic Survey of Denmark*

exempel att hyresgästen har misskött sig, att ägaren själv ska nyttja egendomen, att huset ska rivas eller byggas om eller att det handlar om en tjänstebostad och anställningen har upphört.

Den som hyr en lägenhet har – under vissa förutsättningar – också rätt att byta lägenhet med en annan hyresgäst. Man ska bland annat ha bott i lägenheten i minst tre år och bytet får heller inte innebära att hushållet blir trångbott.

I de fastigheter där hyran är fri, är det bara ingångshyran och inte hyreshöjningarna som är oreglerade. Hyreshöjningarna får inte överstiga konsumentprisindex.

## 2C. STÖD TILL DE SOM HAR SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD

De så kallade allmänna bostäderna (*almene boliger*) utgör ca 20 procent av bostadsbeståndet i Danmark. Den danska allmännyttan är, precis som den svenska, öppen för alla oavsett inkomst.

Det är dock inte, som i Sverige, kommunerna som äger de allmänna bostäderna. De ägs och förvaltas av icke vinstdrivande organisationer som finns i alla landets kommuner. Organisationerna är sedan uppdelade i självfinansierade avdelningar eller korporativ – *almene boligselskaber* – som styrs av de boende själva.

Kommunerna har ändå en viktig roll i den danska modellen. De har tillsyn över bostadsorganisationerna och måste ge tillstånd till såväl nyproduktion som renovering av det befintliga beståndet.

Kommunerna har också rätt att anvisa minst 25 procent av lediga lägenheter till hushåll som inte kan skaffa bostad på egen hand.

Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om hur många bostäder som de almene boligselskaberna ska ställa till förfogande. Den som är i behov av bostad ansöker om en kommunal bostadsanvisning, och kommunen gör en bedömning av om behovet är tillräckligt angeläget. För att förhindra allt för stor segregation kan också hänsyn tas till hur hushållssammansättningen ser ut i det område anvisningen gäller.

Anvisningssystemet påminner om det system med sociala kontrakt som växt fram i svenska kommuner under 2000-talet, med skillnaden att det i Sverige är kommunen som har förstahandskontraktet och hyr ut lägenheten i andra hand till den boende. Den som blir anvisad en allmän bostad genom kommunen i Danmark får ett eget förstahandskontrakt med bostadsföreningen.

Vid sidan av de almene boligerna och den kommunala anvisningsrätten, är bostadsbidragen det viktigaste bostadspolitiska verktyg för att selektivt hjälpa sämre bemedlade hushåll. Drygt en halv miljon danska hushåll får någon form av bostadsbidrag, vilket är tre gånger så många som i Sverige, trots att befolkningen är betydligt mindre.

Den sociala sammansättningen i de almene boligerna har förändrats över tid. De har gått mot att hysa de mest behövande, i de minst attraktiva delarna av bostadsbeståndet. Även om många av de äldre allmänna bostäderna är eftertraktade hos en stor del av befolkningen, präglas bostadsbeståndet från främst 60- och 70-talen av fattigdom och utanförskap. Dessa områden har på ett dramatiskt sätt försämrat sektorns anseende, och medelklasshushållen väljer i allt högre grad att köpa sina bostäder.

För att förhindra ”ghettoisering” – termen används frekvent av såväl danska politiker som myndigheter – försöker man i Danmark i allt högre grad att bygga nya allmänna bostäder i blandade kvarter. Det förekommer också att allmänna bostäder och privata hyresrätter blandas i samma hus, men bara undantagsvis på grund av att det är administrativt krångligt.

## 2D. SITUATIONEN I KÖPENHAMN

Hyresmarknaden i Köpenhamn påminner om den i Stockholm. Under det senaste decenniet har staden haft en kraftig befolkningstillväxt, med en tilltagande bostadsbrist som följd. 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. För den som inte kvalificerar sig för att bli anvisad en lägenhet i de almene boligerna, återstår att ställa sig i kö. Men kötiderna är decennielånga.

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 almene boliger och därmed också resurssvaga hushåll. För att motverka segregationen har Köpenhamns kommun börjat tillämpa *fleksibel udlejning*, vilket betyder att bostadsökande med arbete och god inkomst gått före i bostadskön och fått hyreskontrakt i utsatta områden. Man tillämpar också *kombineret udlejning*, som innebär att almene boligselkaber med många socioekonomiskt svaga hushåll har rätt att neka arbetslösa och socialbidragstagare att hyra bostad, även om de står först i kön. I dessa fall är dock Köpenhamns kommun skyldig att anvisa dem bostad i ett annat område.

Köpenhamns stad stöttar produktionen av *almene boliger* genom ett subventionsprogram. I huvudstaden fördelar kommunen en något större andel av de lediga lägenheterna. I vissa projekt kan kommunen ha rätt att fördela upp till 100 procent av bostäderna.

Fyra områden i Köpenhamn med almene boliger är uppsatta på den ”ghettolista” som Danmarks bygg- och bostadsdepartement publicerar varje år. Det är områden med särskilt hög arbetslöshet, stor andel befolkning med icke-västlig bakgrund och mycket kriminalitet. Danmarks regering har vid flera tillfällen deklarerat att man vill riva vissa av landets ghettoområden, omplacera invånarna och bygga upp stadsdelarna på nytt.

### Befolkningens utveckling

Folkmängd	Flyttnetto	
2006	501 158	-534
2007	503 699	+3454
2008	509 861	+5489
2009	518 574	+7160
2010	528 208	+7650
2011	539 542	+9355
2012	549 050	+7856
2013	559 440	+8276
2014	569 557	+8066
2015	580 184	+7600
2016	591 481	+4882

Källa: Danmarks statistik, dst.dk

### **Bostadsbeståndets sammansättning, procent**

Ägarbostäder	Hysesbostäder	Andelsboliger	Övrigt
19	41	32	8

Källa: Bygnings- och boligregistret, bbr.dk

# KAPITEL 3: HYRESMARKNADEN I FINLAND & HELSINGFORS

## 3A. SÅ BESTÄMS HYRORNA

Hyresmarknaden i Finland som helhet fungerar relativt väl. I landet som helhet råder det balans mellan utbud och efterfrågan på hyresbostäder. Antalet nyproducerade hyreslägenheter är rekordstort. Bostadslösheten hade 2017 sjunkit sex år i rad.

Situationen förbättrades främst under 1990-talet, då hyressättningen avreglerades. Mellan 1992 och 1998 tillkom 70–80 000 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.

Hyressättningen i Finland är dock inte fullständigt avreglerad, eftersom det finns två typer av hyreslägenheter. Dels hyreslägenheter som byggts med hjälp av statliga eller subventionerade lån, så kallade Aravalägenheter, dels hyreslägenheter i privat finansierade fastigheter.

Aravalägenheternas hyror är reglerade och bestäms utifrån självkostnadspris.

Prissättningen för hyror i det privata bostadsbeståndet är fri, efter att regelverket har 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 hyror skulle vara fria, men lagen kompletterades med regler om att hyresvillkoren skulle vara ”skäligena”.

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.

Under 2010-talet har dock hyrorna bara stigit med 2 till 4 procent per år, och höjningarna har varit större i Arava-beståndet än i de fritt finansierade hyresfastigheterna. Den finska regeringen har i sitt program för 2015–2019 aviserat att man vill införa regler som begränsar höjningarna av Arava-hyror.

### 3B. SKYDDET FÖR HYRESGÄSTERNA

Samtidigt som hyressättningen avreglerades på 1990-talet, förändrades också skyddslagstiftningen för hyresgästerna.

Innan omregleringen hade hyresgäster i Finland ett besittningsskydd liknande det svenska. Hyresgästerna hade kvar sin hyresrätt så länge de betalade hyra och skötte sig i övrigt. Även om så inte var fallet fanns strikta formkrav på uppsägningsprocessen, vilket närmast gjorde uppsägningar omöjliga.

Den nuvarande skyddslagstiftningen är en av de mest liberala i Europa. Även om de flesta hyresavtal löper tills vidare, har hyresvärderna rätt att säga upp avtalet om hyresgästen inte godtar en hyreshöjning. Om fastigheten ska säljas har hyresgästen heller ingen automatisk rätt att bo kvar, utan behöver teckna ett nytt hyresavtal med den nya fastighetsägaren.

Dock finns regler för med vilken framförhållning ett hyresavtal måste sägas upp. För hyresavtal längre än ett år är den kortast tillåtna uppsägningstiden sex månader.

I de allra flesta nytecknade hyresavtal överenskommer hyresvärderna och hyresgästen också om principer för framtida justeringar av hyran. Det är vanligast att hyresnivån följer konsumentprisindex.

Det finns emellertid alltså möjlighet att få skäligheten av hyran prövad i domstol, som då jämför hyran med liknande lägenheter i samma område. Om hyran, utan rimlig förklaring, är märkbart högre kan hyresvärderna tvingas sänka den.

Vid tiden för avregleringen fanns det en särskild bostadsdomstol som skulle pröva skälighetsfrågor. Eftersom så få ärenden fördes till bostadsdomstolen har denna sedermera avskaffats, och ärendena hanteras idag av tingsrätterna.

Den liberalare skyddslagstiftningen infördes i syfte att öka rörligheten på hyresmarknaden. Så har det också blivit – hyresbostäder fungerar för genomgångsboende för många, och omsättningen av hyresgäster är högre i Finland än i till exempel Sverige och Danmark.

### 3C. STÖD TILL DE SOM HAR SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD

Aravalägenheter fördelas av hyresvärdarna själva efter social behovsprövning, men utifrån ett statligt regelverk. Aravabostäderna utgör ungefär 320 000 av totalt 850 000 hyreslägenheter i Finland. Andelen sjunker dock stadigt, eftersom antalet privatfinansierade hyreslägenheter har ökat kraftigt efter finanskrisen. En viktig faktor bakom denna ökning är att allt fler privatpersoner investerar i ägarlägenheter, i syfte att hyra ut dem.

Inkomstgränserna för att få hyra en Arava-lägenhet togs bort 2008, eftersom de var så högt satta att de flesta finska hushåll kvalificerade sig. Numera görs en samlad bedömning av den sökandes bostadsbehov, förmögenhet och inkomst. Målet är arava-bostäderna ska tilldelas de hushåll som är i störst behov av en hyresbostad, men samtidigt ska ”mångsidig boendestruktur och ett socialt balanserat bostadsområde eftersträvas”.

1 januari 2017 införde den finska regeringen inkomstgränser och inkomstuppföljning specifikt för Helsingforsregionen. Inkomstgränserna och inkomstuppföljningen slopades dock redan ett år senare,



eftersom reglerna enligt regeringens utvärdering skapade bidragsfällor och minskade den socioekonomiska rörligheten.

Totalt är det bara drygt 90 000 personer som står i kö till en Arava-bostad i hela Finland, och antalet sjunker. Dels därför att tillgången till Arava-bostäder är god i de flesta kommuner i Finland, dels därför att utbudet av fritt finansierade hyresbostäder blir allt större – inte minst i Helsingfors och andra tillväxtregioner.

Ungefär ett av fem finska hushåll får bostadsbidrag. Alla hushåll med låga inkomster är berättigade till bostadsbidrag, oavsett om den sökande bor i arava-boende, en fritt finansierad hyresrätt eller äger sin bostad.

### 3D. SITUATIONEN I HELSINGFORS

Helsingfors är, precis som övriga städer i denna internationella jämförelse, en stad i stark tillväxt.

Till skillnad från i resten av Finland ökade nyproduktionen av privatägda hyresbostäder i Helsingfors bara marginellt under de första åren efter avregleringen. Enligt Institutet för bostads- och urbanforsknings studie av bostadsförsörjningen i Norden berodde den låga nyproduktionen framför allt på bristen på tomtmark och på långdragna planprocesser.<sup>5</sup>

Under 2000-talet har nyproduktionen i Helsingfors dock tagit ordentlig fart. Helsingfors är förvisso den enda region i Finland där läget på bostadsmarknaden bedöms som ”ansträngt” av den finska motsvarigheten till Boverket. Det råder brist på framför allt små lägenheter. Dock bedömdes läget 2016 vara bättre än någonsin sedan myndigheten började sina mätningar.

Totalt sett är det bara ungefär 20 000 personer som står på kö till ett Arava-boende i Helsingfors, och varje år förmedlas drygt 5 000 Arava-lägenheter i huvudstaden.

Sedan avregleringen av hyresmarknaden har hyrorna i det fritt finansierade beståndet stigit snabbare i Helsingfors än i resten av landet. Tack vare att nyproduktionen av hyreslägenheter stigit kraftigt, har dock hyresutvecklingen i Helsingfors dämpats avsevärt, och under 2010-talet har hyrorna stigit 2–4 procent per år.

#### Befolkningens utveckling

	<u>Folkmängd</u>	<u>Flyttnetto</u>
2006	560 905	+2347
2007	564 521	+2776
2008	568 531	+4499
2009	576 632	+5164
2010	583 350	+3608
2011	588 549	+5431
2012	595 384	+6916
2013	603 968	+6871

<sup>5</sup> Institutet för bostadsforskning, 2009, *Bostadsförsörjning i storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo.*

2014	612 664	+6428
2015	620 715	+5547
2016	628 208	+5102
2017	635 181	N/A

Källa: Statistisk årsbok Helsingfors 2017

**Genomsnittshyrans utveckling i Helsingfors 2004–2015, årshyra per kvadratmeter för tvårumslägenhet med fri hyressättning, i Euro**

2004	137
2005	142
2006	141
2007	139
2008	155
2009	161
2010	171
2011	172
2012	180
2013	185
2014	193
2015	197
2016	209
2017	212

Källa: Statistisk årsbok Helsingfors 2004–2016, Statistikcentralen (år 2017).

**Genomsnittlig månadshyra för 2 rum och kök, 59 kvm, Euro**

Helsingfors 1 (innerstaden, centralt)	1210
Helsingfors 2 (innerstaden, mindre centralt)	1127
Helsingfors 3 (närförort)	978
Helsingfors 4 (ytterförort)	943

Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra: + 28%

Källa: Egna beräkningar utifrån ”Statistisk årsbok Helsingfors 2017”

**Antal hyreslägenheter (inkl. Aravalägenheter)**

	Med fri hyra	Arava
2006	73 191	69 664
2007	73 279	70 562
2008	73 725	70 580
2009	76 770	68 911
2010	76 770	69 877
2011	79 126	68 983
2012	81 342	69 131
2013	83 527	69 908
2014	91 060	69 954
2015	92 421	69 794
2016	96 389	69 489

Källa: Statistisk årsbok Helsingfors 2017

**Bostadsbeståndets sammansättning, procent**

Ägarbostäder	Hyresbostäder (varav Arava)	Bostadsrätter	Övrigt
41,9	46,5 (19,5)	2,7	9,0

Källa: Statistisk årsbok Helsingfors 2017

# KAPITEL 4: HYRESMARKNADEN I TYSKLAND & BERLIN

## 4A. SÅ BESTÄMS HYRORNA

Det är mycket vanligt att hyra sin bostad i Tyskland, i synnerhet i storstäderna. Till skillnad från exempelvis Finland, men i likhet med Sverige, betraktas hyresboende statusmässigt närmast 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 – och i de tyska storstäderna är andelen ännu högre.

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 hyresvärdaren 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 samma område med mer än 50 procent.

Den tyska marknaden för hyresbostäder brukar betecknas som relativt välfungerande. Tillgången på hyresbostäder är god och marknaden är transparent. En hyresgäst som vill byta bostad kan förvisso behöva betala en högre kvadratmeterhyra för sitt nya boende, om hyrorna för nytecknade kontrakt (*Neuvermietungsmiete*) 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 möjligheter att planera och anpassa sin ekonomi.

Samtidigt kan skillnaden mellan nytecknade hyror och hyrorna i beståndet skapa så kallade inlåsnings 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.

Under 2010-talet har bostadssituationen blivit allt mer ansträngd i storstäderna, där befolkningen vuxit i betydligt snabbare takt än bostadsbeståndet och där hyrorna stigit snabbare än tillåtet. Efter att bostadsfrågan var högt på dagordningen i valrörelsen 2013, gav den tyska regeringen något år senare förbundslanderna möjlighet att införa en *Mietpreisbremse* – en hyresbroms – i områden med stor bostadsbrist. Hyresbromsen innebär att skillnaden mellan *Neuesvermietungsmiete* och *Bestandsmiete* bara får vara 10 procent i stället för 50 procent.

## 4B. SKYDDET FÖR HYRESGÄSTERNA

Nivån på hyran i nytecknade hyreskontrakt är i princip fri, men det finns som tidigare nämnts ett tak – hyran i ett nytt hyresförhållande får inte vara mer än 50 procent högre än genomsnittet för liknande lägenheter i samma område.

I avtalet måste också hyresvärd och hyresgäst komma överens om tydliga och transparenta principer för kommande hyreshöjningar. I praktiken innebär det att de flesta avtal antingen innehåller en hyrestrappa, eller att hyran är kopplad till konsumentprisindex.

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.

Hyresgäster i Tyskland har ett starkt besittningsskydd, liknande det i Sverige och Danmark. Hyresavtal löper i regel tillsvidare, och så länge hyresgästen betalar hyra och i övrigt sköter sina åtaganden gentemot hyresvärden.

#### 4C. STÖD TILL DE SOM HAR SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD

Tyskland bedriver ingen generell bostadspolitik. Den allmännyttan som byggdes upp i både väst och öst under efterkrigstiden har minskat kraftigt i storlek sedan återföreningen, och utgör i dag inte ens en tiondel av det totala beståndet av hyreslägenheter.

Tyskland skiljer sig från många andra länder genom att sociala bostäder i stor utsträckning ägs och tillhandahålls av privata fastighetsägare, som har fått bidrag för att uppföra bostäderna och som motprestation erbjuder behövande hem till subventionerad kostnad.

Tyskland skiljer sig också åt genom att hyresregleringen i de sociala bostäderna är tidsbegränsad, som regel mellan 15 och 30 år. När en viss tid gått kan hyresvärden höja hyran till marknadsnivå. På så vis övergår den subventionerade bostaden till att bli en hyresrätt på den reguljära marknaden. De sociala bostäderna skiljer sig inte i kvalitet från övriga bostäder.

Utöver stöd för produktion av sociala bostäder kan tyska kommuner sluta avtal med privata fastighetsägare om lägre hyra under en viss tid för vissa lägenheter. Skillnaden mellan den lägre hyra som hyresgästen betalar och den egentliga hyran står kommunen för. 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. Ungefär ett av fem hushåll som hyr sin bostad får bostadsbidrag.

#### 4D. SITUATIONEN I BERLIN

I Berlin hyr drygt åtta av tio invånare sin bostad.

Efter murens fall minskade befolkningen i Berlin, särskilt i den östliga delen av staden. Det ledde till ett överskott på bostäder och fallande hyror.

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

Det är fortfarande relativt enkelt att hitta en hyresbostad i Berlin, men hyrorerna har stigit kraftigt, många gånger snabbare än vad den tyska hyreslagstiftningen tillåter. Nybyggnationen av hyresbostäder har också varit för liten i förhållande till befolkningstillväxten. Andelen av befolkningen som i Eurostats undersökningar uppger att det är enkelt att hitta en bra och prisvärd bostad har sjunkit mer i Berlin än i någon annan europeisk storstad under 2010-talet. Men hyresnivåerna i Berlin är fortfarande lägre än i exempelvis München och Hamburg.

Berlin var den första tyska delstat som införde en hyresbroms i juni 2015. Hyresbromsen har dock fått motsatt effekt. Mellan 2015 och 2016 steg hyrorna i Berlin i snabbare takt än något annat år under 2010-talet.

I september 2017 bedömde kammarrätten i Berlin dessutom att hyresbromsen stred mot den tyska konstitutionens krav på likabehandling, eftersom den innebär olika hyreslagstiftning för olika områden. Frågan ska nu avgöras av Tysklands högsta domstol.

### **Befolkningens utveckling**

	<u>Folkmängd</u>	<u>Flyttnetto</u>
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
2011	3 292 365	+39 421
2012	3 375 222	+41 324
2013	3 421 829	+41 892
2014	3 469 849	+37 113
2015	3 520 031	+41 085

Källa: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### **Genomsnittliga kvadratmeterhyrans utveckling i Berlin 2006–2016, index**

2006	100
2008	101,7
2010	109,6
2012	116,6
2014	122,9
2016	134,5

Källa: BBU Marktmonitor 2017

### **Genomsnittlig månadshyra för 2 rum och kök, 59 kvm, Euro**

Mitte (innerstaden, centralt)	974
Prenzlauer Berg (innerstaden, mindre centralt)	767
Pankow (närförort)	628

Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra: +104%

Källa: Egna beräkningar utifrån ”Mietesspiegel Berlin 2017”

### **Nybyggnation hyreslägenheter**

2001	1208
2002	1673
2003	712
2004	729
2005	573
2006	392
2007	839
2008	1168
2009	1256
2010	1579
2011	1203
2012	1584
2013	1997
2014	2982
2015	4479

Källa: IBB Wohnungsmarktbericht 2016

### **Bostadsbeståndets sammansättning, procent**

Ägarbostäder (hus och lägenheter)	Hyresbostäder
14	86

Källa: Berlin Property Portal

# KAPITEL 5: HYRESMARKNADEN I ÖSTERRIKE & WIEN

## 5A. SÅ BESTÄMS HYRORNA

I den svenska bostadspolitiska debatten lyfts emellanåt Österrike upp – ibland som en förebild, ibland som ett avskräckande exempel.

Och att Österrike lyfts fram som både föregångs- och skräckexempel är kanske en återspeglning av att hyresmarknaden ser väldigt olika ut i olika delar av landet, och att hyreslagstiftningen är väldigt komplex.

Vid en internationell jämförelse utgör hyresbostäder en mycket stor del av bostadsbeståndet i Österrike, framför allt i huvudstaden Wien, och hyressättningen är strikt reglerad i de flesta hyresfastigheter.

Det finns dock flera olika hyresregleringar. Vilka regler som gäller för en specifik fastighet är beroende av en rad faktorer, bland annat:

- Vilken stad fastigheten ligger i
- Byggnadens ålder
- Om byggnaden har uppförts med eller utan statliga subventioner
- När hyreskontraktet tecknades
- Vem som är fastighetsägare
- Bostadens standard
- Bostadens storlek

För fastigheter som byggts utan statliga subventioner tillämpas ett av följande regelverk:

### 1. *Angemessener Mietzins* (Rimlig hyra)

”Rimlig hyra” innebär att hyran sätts utifrån bostadens storlek, läge, allmänna skick och standard. Hyran får inte avvika för mycket från andra bostäder av samma typ och i liknande skick och läge.

### 2. *Kategoriemietzins* (Kategorihyra)

I fastigheter där kategorihyra tillämpas klassificeras alla bostäder utifrån vilken utrustning som finns i den (köksutrustning, eget eller delat badrum etc). Det finns fyra kategorier, från A (högsta standard) till D (lägsta standard).

För varje kategori finns en statligt fastslagen maximal hyra per kvadratmeter. Kvadratmeterhyran för bostäder av kategori A är ungefär fyra gånger så hög som för bostäder av kategori D.

### 3. *Richtwertmietzins* (Riktvärdeshyra)

Utgångspunkten för riktvärdessystemet är den *Normwohnung*, typbostad, som finns definierad i den österrikiska hyreslagstiftningen.

Vilken månatlig kvadratmeterhyra en sådan typbostad ska ha beslutas årligen av det österrikiska justitiedepartementet, men hyresnivån skiljer sig åt mellan de olika förbundsländerna.

Alla tre regelverken har gemensamt att den tillåtna hyran är lägre om bostaden hyrs ut för en begränsad tid än om den hyrs ut tills vidare.



I fastigheter som byggts med statliga subventioner gäller självkostnadsprincipen. Det innebär att hyran måste baseras på kostnaden för att uppföra och förvalta fastigheten, med tillägg för en maximal avkastning på två procent. Eftersom subventionerna är stora blir hyresnivåerna förhållandevis låga.

Hyresgäst och hyresvärd är fria att själva komma överens om hyresnivån. Men hyresgästen har alltid möjlighet att få den överenskomna hyran juridiskt prövad, och om hyran ligger över det tillåtna hyrestaket blir hyresvärden återbetalningsskyldig.

## 5B. SKYDDET FÖR HYRESGÄSTERNA

Hyresgästernas konsumentskydd ser lite olika ut beroende på när bostaden är uppförd, och beroende på vilken hyresreglering som tillämpas. Den strikta hyresregleringen innebär i sig ett skydd mot stora eller oväntade hyreshöjningar, men även besittningsskyddet är väldigt starkt.

Normalfallet är att ett hyresförhållande löper tills vidare. Det krävs också mycket starka skäl för att en hyresvärd ska kunna säga upp en hyresgäst, och uppsägningen måste godkännas av en domstol.

Även i tidsbegränsade hyreskontrakt är besittningsskyddet starkt, eftersom tidsbegränsningen inte får vara kortare än tre år. Vill hyresgästen flytta under den treårsperioden kan denne antingen säga upp avtalet, eller välja att hyra ut bostaden i andra hand till dess avtalsperioden är slut.

Även i hyresförhållanden som löper tills vidare får hyresgästen hyra ut bostaden i andra hand, såvida det inte är uttryckligen överenskommet i hyresavtalet att andrahandsuthyrning inte får ske.

## 5C. STÖD TILL DE SOM HAR SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD

Österrikes bostadspolitik är universell. Med det menas att det politiska målet inte bara är att hjälpa särskilt utsatta grupper att hitta och ha råd med en bostad, utan alla delar av befolkningen. Att hyrorna genomgående är reglerade är ett uttryck för denna ambition. Ett annat är att bostadspolitiken är inriktad på ekonomiskt stöd till byggande i stället för stöd till hushållen.

Den sociala bostadssektorn – bostäder som byggts med statliga subventioner, och där hyran ska bestämmas utifrån självkostnadsprincipen – är därför också stor. 24 procent av bostadsbeståndet och 59 procent av hyresbeståndet utgörs av sociala bostäder. I stort sett vem som helst kan ställa sig i kö till en bostad i denna del av hyresmarknaden – inkomstgränserna är så höga att 80–90 procent av befolkningen kvalificerar sig. Tillgängligheten begränsas dock för vissa grupper av krav på depositionsavgift, stabil inkomst och minst två års boendetid i kommunen.

Det finns också riktat stöd i form av bostadsbidrag. Andelen österrikiska hushåll som får bostadsbidrag är dock låg, och statens kostnader för bidragen utgör en mycket liten del av de totala utgifterna för bostadspolitiken.

## 5D. SITUATIONEN I WIEN

Precis som andra storstäder i Europa präglas Wien av stor inflyttning, med brist på bostäder, brist på byggbar mark, höga markpriser och otillräckligt byggande som följd.

Men Wien skiljer ut sig från andra storstäder i Europa, och andra delstater i Österrike, genom att hyresbostädernas andel av det totala bostadsbeståndet är exceptionellt stor. I nästan alla delstater utgör ägda bostäder huvuddelen av beståndet – i Wien utgör hyresbostäder mer än 80 procent av det totala beståndet.

Att hyresbostäder är normen är ett arv från det tidiga 1900-talet, då den dåvarande stadsledningen inledde ett omfattande byggprogram i syfte att resa "bostadspalats" åt folket. En expansiv bostadspolitik har varit den politiska normen i staden sedan dess, även om den tagit sig olika uttryck, och god tillgång till bostäder med låga hyror betraktas närmast som en rättighet av många Wienbor.

Wien skiljer också ut sig genom att hyresbeståndet främst består av sociala bostäder med låga hyror. Hela 42 procent av hyreslägenheterna är sociala och 60 procent av invånarna bor i den sociala bostadssektorn.

Den sociala sektorn består dels av kommunalt ägda bostäder, *Gemeindewohnungen*, dels privatägda bostäder som byggs med hjälp av offentliga subventioner, *Gemeinnützige Wohnungen*.

Målgruppen för de sociala bostäderna är, precis som i resten av Österrike, i praktiken större delen av befolkningen. Inkomstgränsen för att kunna ansöka om en hyresbostad i Wiens sociala bostadssektor är för en ensamstående över 3000 euro i månaden – efter skatt.

Vid inflyttning i en nyproducerad bostad i den sociala sektorn krävs dock en upplåtelseinsats vid inflyttning, *Eigenmittel*, som finansierar en del av mark- och byggkostnaderna. I Wien uppgår den i regel till mellan 450 och 500 euro per kvadratmeter. Det går dock att få lån från delstaten Wien till insatsen.

Det stora hyresbeståndet, och att det med hjälp av subventioner byggs mycket hyresbostäder, gör att kötiderna för en bostad är korta i jämförelse med andra storstäder med reglerade hyror. Den genomsnittliga väntetiden till en kommunal *Gemeindewohnung* är ett och ett halvt år.

Men samtidigt är rörligheten mycket liten på Wiens bostadsmarknad. Hyresgäster med gamla hyreskontrakt betalar ofta extremt låga hyror, och saknar därmed drivkrafter för att flytta när exempelvis barnen flyttar ut. Dessutom kan attraktiva hyreskontrakt gå i arv, vilket gör att många äldre bor kvar i stora bostäder livet ut.

Det finns också en kritik mot att Wiens, och hela Österrikes, bostadspolitik är dyr och fördelningspolitiskt ineffektiv.

Bara subventionerna till bostadsbyggande kostar en procent av Österrikes hela BNP, och i Wien betalar alla invånare en särskild skatt som är öronmärkt för att bygga nya bostäder och underhålla det befintliga beståndet. Eftersom inkomstgränserna för att vara berättigad till en bostad i den sociala sektorn är så höga, går en stor andel av subventionerna till att hålla nere hyrorna för hushåll som egentligen inte är i behov av ekonomiskt stöd för sitt boende.

## **Befolkningens utveckling**

<u>Folkmängd</u>	<u>Flyttnetto</u>
2008: 1 671 221	+ 7445
2009: 1 680 135	+ 8878
2010: 1 689 995	+ 10977
2011: 1 702 855	+ 11821
2012: 1 717 084	+ 22314
2013: 1 741 246	+ 22711
2014: 1 766 746	+ 26692
2015: 1 797 337	+ 39185

2016: 1 840 226 + 22277

Källa: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2017

### **Genomsnittliga kvadratmeterhyrans utveckling i Wien 2005-2016, index**

2005	100
2006	100,6
2007	104,4
2008	106,4
2009	112,8
2010	117,2
2011	123,3
2012	127,2
2013	131,4
2014	138,6
2015	143,6
2016	150,6

Källa: Wohnen-Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Statistik Austria 2016

### **Bostadsbeståndets sammansättning, procent**

Ägarbostäder (hus och lägenheter): 18

Privat hyresrätt: 33

Kommunal social sektor: 24

Privat social sektor: 20

Övriga: 5

Källa: Wohnen-Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Statistik Austria 2016

# KAPITEL 6: HYRESMARKNADEN I STORBRITANNIEN & LONDON

## 6A. SÅ BESTÄMS HYRORNA

Precis som i Tyskland domineras den privata hyresmarknaden i Storbritannien<sup>6</sup> av små, privata hyresvärdar. Sju av tio hyresbostäder ägs av enskilda individer eller familjer, och de flesta hyresvärdar äger bara en enda fastighet.

Som i många andra europeiska länder införde Storbritannien strikt reglerade hyror i samband med första världskriget. Regleringen var tänkt att vara tillfällig, men kom i sina huvuddrag att gälla ända fram till 1980-talet.

Konsekvensen av regleringen blev dock att den privata hyresmarknaden krympte i snabb takt. Bara mellan 1938 och 1960 sjönk de privatägda hyresbostädernas andel av det totala bostadsbeståndet från 58 till 32 procent.

Försök att mjuka upp hyresregleringen, i syfte att få igång nyproduktion av hyresfastigheter, gjordes under 1960- och 70-talet. Då infördes en hyresreglering inte helt olik dagens svenska hyreslagstiftning. Hyrorna skulle återspegla skillnader i utbud och efterfrågan, men utan att sättas i fria förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst. I stället fastställdes den "rättvisa hyran" av särskilda hyreskommittéer, som utifrån en rad olika faktorer som byggnadens ålder, läge och skick hade i uppgift att simulera vad som skulle utgöra en rimlig hyresnivå om det inte rådde brist på bostäder. I en liten del av det brittiska hyresbeståndet gäller denna hyresreglering än i dag.

Syftet med den uppmjukade hyresregleringen uppnåddes inte. Privata hyresbostäder fortsatte att ombildas till ägarbostäder i snabb takt, och under 1980-talet utgjorde de privatägda hyresbostäderna bara runt 10 procent av det totala bostadsbeståndet.

2018 är den andelen dubbelt så hög, och ökar stadigt. Det är i mångt och mycket ett resultat av den radikala kursomläggning av bostadspolitiken som gjordes under 1980- och 90-talen.

Under perioden avreglerades hyressättningen i flera steg, för att i och med reformpaketet *The Housing Act* från 1988 i stort sett vara helt fri.

The Housing Act innebar fri hyressättning i alla hyreskontrakt på den privata bostadsmarknaden som tecknade efter den 1 januari 1989.

Den fria hyressättningen innebar att hyrorna generellt steg snabbare än de hade gjort tidigare, framför allt i storstäder med stor bostadsbrist.

Men samtidigt ökade utbudet av hyresbostäder mycket snabbt, också tack vare andra politiska reformer som gjorde det enklare och mer ekonomiskt fördelaktigt för både företag och privatpersoner att köpa fastigheter i syfte att hyra ut dem.

I en studie från 2012 av avregleringens effekter, gjord av forskare på University of Cambridge och London School of Economics, konstaterades att avregleringen gynnat såväl hyresvärdar som hyresgäster. Hyresvärdarna i form av bättre avkastning och hyresgästerna i form av fler tillgängliga bostäder, bredare utbud i form av bostäder med olika standard och hyresnivå, och generellt högre standard i hyresbostäderna.

---

<sup>6</sup> Bostadspolitiken skiljer sig något åt mellan England, Wales, Skottland och Nordirland, även om huvuddragen är desamma. I detta kapitel beskrivs de regelverk och förhållanden som gäller i England.

I studien konstaterades också att ett genomsnittligt brittiskt hushåll utan problem har råd att betala den genomsnittliga hyran i åtta av Englands nio regioner. Undantaget är London, där hyran i genomsnitt är dubbelt så hög som i övriga delar av landet.<sup>7</sup>

Som en följd av höga fastighetspriser har efterfrågan på hyrda bostäder stigit kraftigt de senaste åren, vilket har lett till att hyrorna stigit betydligt snabbare än konsumentprisindex i stort, även utanför London.

## 6B. SKYDDET FÖR HYRESGÄSTERNA

I samband med avregleringen av hyressättningen i slutet av 1980-talet, förändrades också konsumentskyddet för hyresgäster i det privatägda bostadsbeståndet.

Tidigare hade hyresgästerna haft ett mycket starkt besittningsskydd. Den enda tillåtna formen av hyresförhållande var tillsvidarekontrakt, där det krävdes mycket starka skäl för att säga upp en hyresgäst.

Nu infördes två nya typer av hyresförhållanden – *assured tenancies* (säkra kontrakt) och *assured shorthold tenancies* (korttidskontrakt).

Säkra kontrakt var en ny form av tillsvidareavtal, men med större möjligheter än tidigare för hyresvärderna att årligen justera hyran. Hyresgästen har dock rätt att överklaga en hyreshöjning till en typ av hyresnämnd, som avgör om den nya hyran är rimlig i förhållande till hyran i liknande bostäder. Säkra hyreskontrakt innebär att hyresgästen får bo kvar så länge det inte finns särskilda skäl för att säga upp hyresavtalet, till exempel misskötsel av bostaden.

Korttidskontrakt var en ny typ av hyresförhållande, som snabbt kom att förändra den brittiska hyresmarknaden i grunden.

Korttidskontraktet ger hyresgästen besittningsskydd under sex månader. Efter denna inledande period löper avtalet tills vidare, men hyresvärderna kan säga upp hyresgästen med två månaders uppsägningstid utan att något skäl behöver anges.

Korttidskontrakt blev snabbt den dominerande avtalsformen i nya hyresförhållanden. Redan i början av 1990-talet tecknades dubbelt så många korttidskontrakt som så kallade säkra kontrakt. Sedan 1997 är alla nya hyreskontrakt korttidskontrakt, så vida inte annat överenskommit mellan hyresvärd och hyresgäst.

Att korttidskontrakt blivit den dominerande avtalsformen på hyresmarknaden, innebär dock inte att hyresgästerna i regel bor kort tid i sin hyreslägenhet. De flesta hyresvärdar vill behålla bra hyresgäster så länge som möjligt.

## 6C. STÖD TILL DE SOM HAR SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD

Storbritannien har en relativt stor social bostadssektor – den utgör knappt hälften av det totala beståndet av hyresbostäder. Sektorn benämns ofta *council housing*, det vill säga kommunala bostäder, eftersom kommunerna under lång tid var den enda aktör som tillhandahöll denna typ av bostäder. I dag är det dock vanligare att sociala bostäder ägs av icke vinstdrivande privata aktörer, så kallade *Housing Associations*.

---

<sup>7</sup> University of Cambridge, 2012, *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*.

Standarden i brittiska sociala bostäder var under lång tid väldigt låg. Många av dem var modulbostäder med begränsad livslängd, som uppfördes under årtiondena efter andra världskriget, när bostadsbristen var skriande.

Numera håller dock den sociala bostadssektorn generellt hög standard. Andelen socialbostäder som inte uppfyller kraven i den statliga så kallade *Decent Home Standard* har bara under 2000-talet sjunkit från nästan 40 procent till tre procent. Bostäder som byggs inom den sociala sektorn är nästan lika diversifierade som det ordinarie bostadsbyggandet. Det byggs inte längre stora områden med enbart sociala bostäder, utan upplåtelseformerna är blandade, ibland till och med inom ett och samma hus.

I den ursprungliga typen av sociala bostäder ligger hyrorna på 40-60 procent av hyrorna på den reguljära hyresmarknaden, och i London ibland på en ännu lägre nivå.

2010 introducerades dock en ny modell inriktad på *affordable housing*, vilket kan översättas till överkomliga eller prisrimliga bostäder. I dessa bostäder ligger hyran på upp till 80 procent av hyrorna på den reguljära hyresmarknaden.

Vem som får hyra en social bostad avgörs av kommunerna utifrån strikt behovsprövning. Varje kommun måste ha tydliga och transparenta regler för hur bedömningen görs. Det finns ingen fastlagd generell inkomstgräns för behörighet till den sociala bostadssektorn, men hushåll med låga inkomster är kraftigt överrepresenterade bland de boende. Det finns också vissa restriktioner för inkomstutvecklingen för den som bor i en social bostad. Under 2010-talet har dock ett så kallat *Pay to stay scheme* införts, vilket innebär att hushåll som fått högre inkomster kan bo kvar i en social bostad men stegvis får betala högre hyra.

Utöver sociala bostäder är bostadsbidragen det viktigaste politiska verktyget för att ge stöd till de som har svårt att få bostad. Nivån på bidraget, och antalet hushåll som får det, har successivt ökat som en följd av en generell övergång från att subventionera byggande av bostäder till att i stället stärka hushållen förmåga att efterfråga.

2017 fick ungefär var sjätte brittiskt hushåll bostadsbidrag. Av de hushåll som får bostadsbidrag bor merparten också i sociala bostäder, vilket betyder att de får dubbla stöd.

## 6D. SITUATIONEN I LONDON

Bostadssituationen i London präglas av den dramatiska befolkningsutveckling som började för 30 år sedan.

Då, i slutet av 80-talet, vände befolkningskurvan efter att ha pekat brant nedåt under flera decennier. Bara under 1970-talen krympte befolkningen i de inre delarna av London med 20 procent.

Befolkningsökningen accelererade i slutet av 1990-talet, och under 2000-talet har Londons fått runt 100 000 nya invånare – varje år.

Detta har präglat bostadsmarknaden i staden. Både priserna på ägda bostäder och hyrorna har stigit kraftigt. Hyran för en enrumslägenhet i de inre delarna av London är i dag lika hög som i en fyrrumslägenhet i en mindre brittisk stad.

Men Londonbornas inkomster har också ökat. Det är först under 2010-talet som hyrorna i London stigit snabbare än invånarnas inkomster, främst på grund av att höga priser i det ägda bostadsbeståndet fått allt fler att i stället vilja hyra ut sin bostad på den fria hyresmarknaden. Enligt prognoser kommer 2025 fler Londonhushåll att hyra sin bostad än äga den. I början av 1990-talet var det fem gånger så många Londonbor som ägde sin bostad.

Denna scenförändring är möjlig tack vare att tillgången på privatägda hyresbostäder är förhållandevis god. Har man betalningsförmåga är det relativt enkelt att hitta en hyresbostad, inte minst för att rörligheten på hyresmarknaden är stor – en majoritet av de som får ett hyreskontrakt i det privata bostadsbeståndet flyttar vidare inom två år. Fyra av fem nyinflyttade Londonbor bosätter sig i en privatägd hyresbostad.

De flesta Londonbor tycks ha god betalningsförmåga. Antalet hushåll som får bostadsbidrag har sjunkit under 2010-talet, trots att allt fler hyr sin bostad. Även andelen av Londonborna som bor i någon form av social bostad minskar stadigt, och har gjort det ända sedan början av 1980-talet. Nyproduktionen av sociala hyresbostäder har också minskat kraftigt.

### **Befolkningens utveckling**

	Folkmängd
2004	7 433 000
2005	7 519 000
2006	7 598 000
2007	7 693 000
2008	7 812 000
2009	7 943 000
2010	8 061 000
2011	8 204 000
2012	8 308 000
2013	8 417 000
2014	8 539 000
2015	8 674 000
2016	8 788 000

Källa: Office for National Statistics, [www.ons.gov.uk](http://www.ons.gov.uk)

### **Genomsnittliga kvadratmeterhyrans utveckling i Londons hyresbostäder med fri hyressättning 2005-2017, index**

2005	100
2006	102
2007	104
2008	109
2009	113
2010	112
2011	114

2012	120
2013	125
2014	129
2015	132
2016	138
2017	140

Källa: Office for National Statistics, [www.ons.gov.uk](http://www.ons.gov.uk)

### **Genomsnittlig månadshyra för 2 rum och kök, Pund**

London 1 (innerstaden centralt)	1 885
London 2 (närförort)	1 500
London 3 (ytterförort)	1 250
Skillnad mellan förorts- och innerstadshyra: + 51%	

Källa: London Datastore, <https://data.london.gov.uk/>

### **Bostadsbeståndets sammansättning**

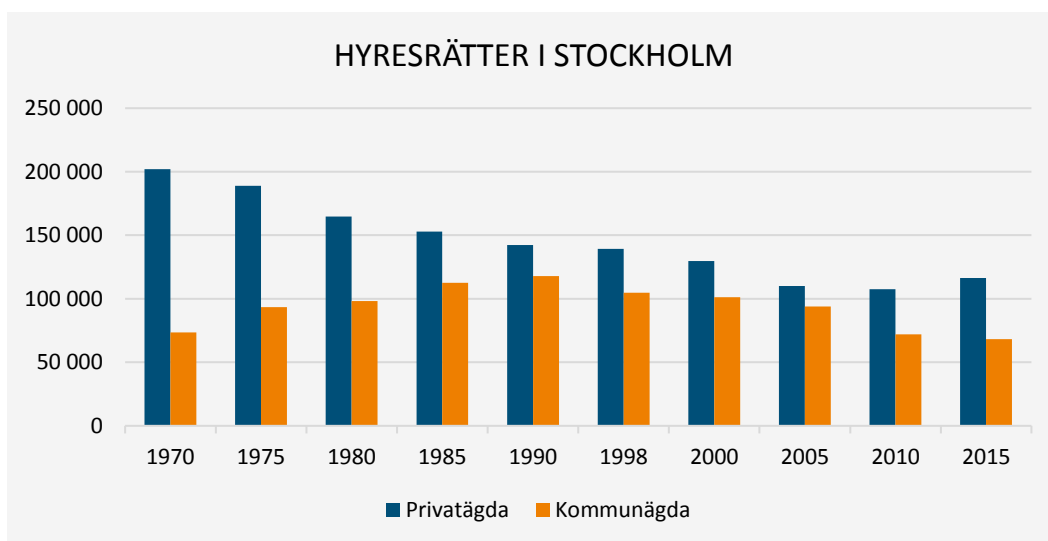
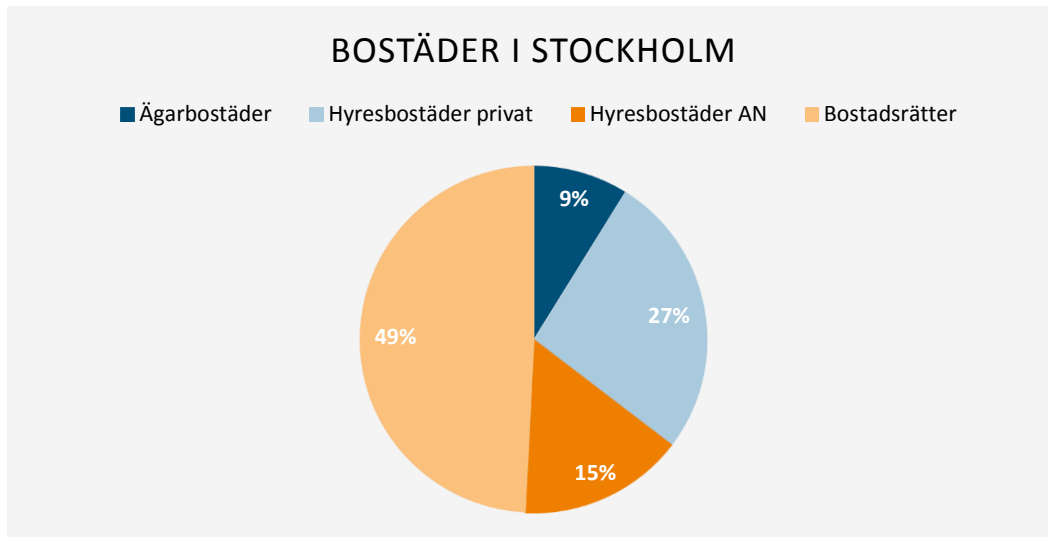
Ägarbostäder	50 %
Privata hyresbostäder	26 %
Sociala bostäder	24 %

Källa: London Datastore, <https://data.london.gov.uk/>

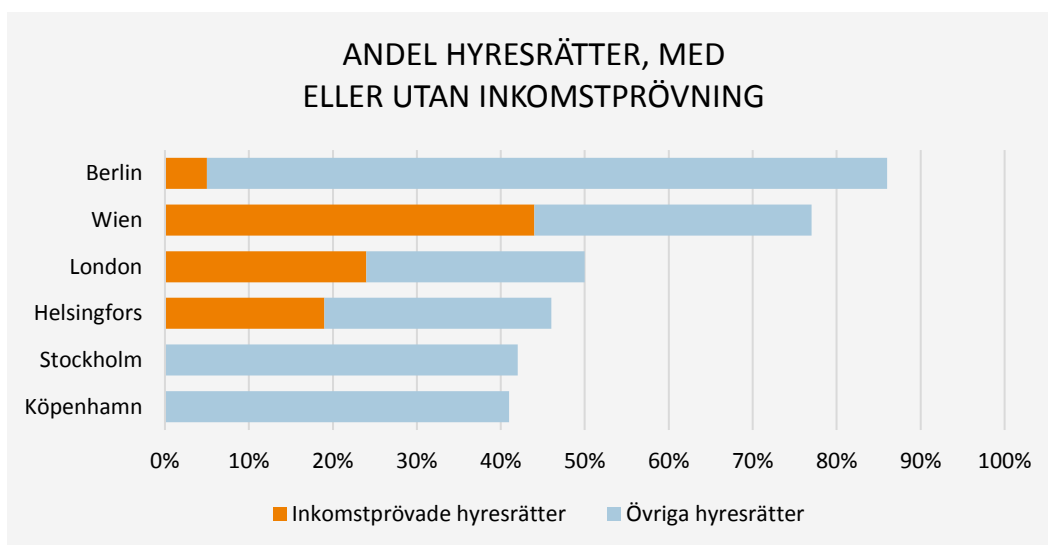
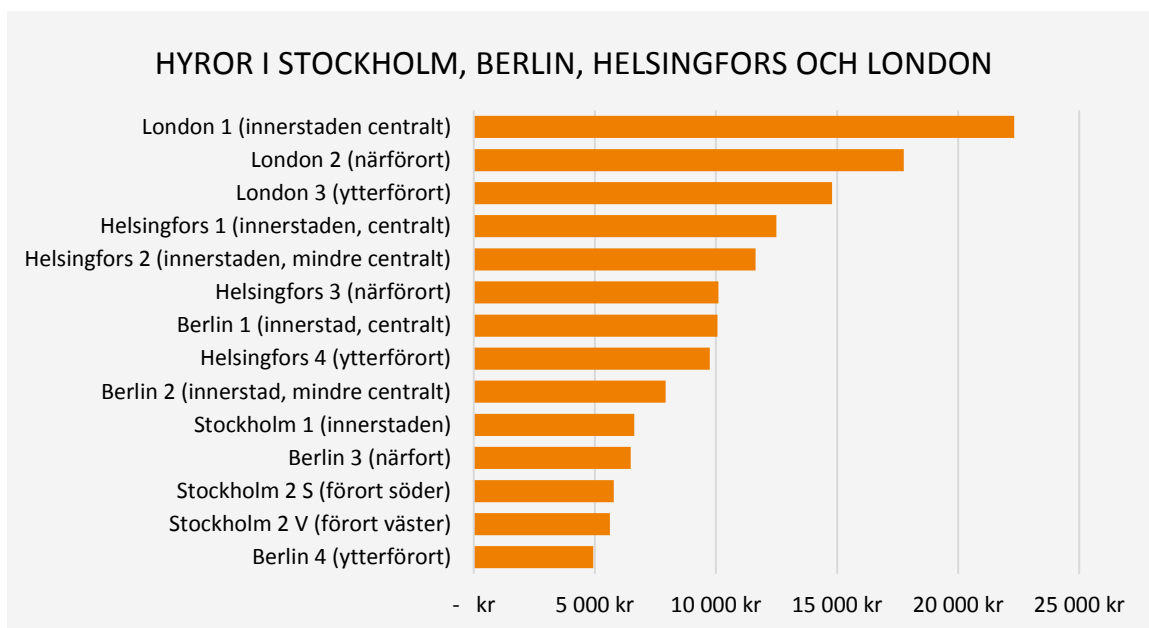


## KAPITEL 7: JÄMFÖRANDE DIAGRAM

I Stockholm dominerar det ägda boendet. 58 procent av bostäderna är antingen bostadsrätter eller egna hem. Sedan 1970 har antalet privatägda hyreslägenheter i Stockholm minskat kraftigt. Eftersom dessa inte ersatts av kommunägda har den totala hyresmarknaden krympt i huvudstaden.



Av de undersökta städerna är hyrorna högst i London. Samtidigt finns det i såväl London som Helsingfors, Berlin och Wien bostäder med subventionerade hyror för dem med en svagare betalningsförmåga. Skillnaden mellan hyresnivåer i de största städerna och övriga landet varierar också mer i övriga länder än i Sverige.



## KÄLLFÖRTECKNING

- Boverket, Rapport 2011:29, *Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt*
- Boverket, Rapport 2011:30, *Dåligt fungerande bostadsmarknader*
- Boverket, Rapport 2014:13, *Det svenska hyressättningssystemet*
- Boverket, Rapport 2016:16, *Den sociala bostadssektorn i Europa*
- Boverket, Återrapportering M2009/4802/A, *Hyror i Sverige år 1975 till 2009*
- Centre of European Law and Politics, 2015, *National Report for Austria*
- Centre of European Law and Politics, 2015, *National Report for Germany*
- Centre of European Law and Politics, 2015, *National Report for United Kingdom*
- Fastighetsägarna Stockholm, 2007, *Slopåd hyresreglering – exemplet Helsingfors*
- Housing Europe, 2017, *The State of Housing in the EU*
- SABO, 2014, *Kan tyska marknadshyror lösa den svenska bostadsbristen?*
- SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*
- SOU 2012:88, *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*
- Statens bostadskreditnämnd, 2008, *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*
- University of Cambridge, 2012, *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*
- Granath Hansson, Anna, 2018, *Bostadspolitiska instrument i fyra europeiska länder*, Rapport 4 till Delegationen Bostad 2030
- Jörnmark, Jan, 2005, *Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna*, Ratio Working Papers No 75, Ratio
- 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
- Lindbeck, Assar, 1972, *Hyreskontroll och bostadsmarknad*, Industriens utredningsinstitut
- Lindbom, Anders (red), 2009, *Bostadsförsörjning i storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet
- 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
- Tufvesson, Christian, 2009, *Förändrad hyressättning och dess konsekvenser*, examensarbete vid Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
- Wahlström, Madeleine, 2012, *Residential rental determination in Sweden and Germany – a critical analysis*, LAP Lambert Academic Publishing AG Co KG
- Whitehead, Christine och Scanlon, Kathleen (red), 2007, *Social Housing in Europe*, The London School of Economics and Political Science