



LUNDS
UNIVERSITET

En hyresmarknad i kris

FREDRIK KOPSCH



Vad ska jag prata om?

- Den svenska traditionen av hyresregleringar.
- Tre problem som skapats och sökt lösas:
 - Bostadsbrist och långa köer
 - Ombildningar
 - Svarthandel
- En lösning för framtiden.

Den svenska traditionen av hyresreglering

- Sverige har haft olika typer av hyresreglering i tre perioder:
 1. 1917 till 1923
 2. 1942 till 1968-1978 beroende på ort (viss avreglering tidigare)
 3. 1968-1978 till idag
- Notera att de ofta sammanfaller med världskrig.

1917 till 1923

- Kraftigt produktionsfall (inte bara på bostäder).
 - Stora resurser i samhället flyttas till försvaret vilket hämmade produktion på många andra områden. Prisreglering infördes på en rad områden – ofta tillsammans med ransonering (exempelvis smör).
- Motiv bakom hyresreglering är att fastighetsägare inte ska kunna utnyttja krissituationen och hushållens behov av bostäder.
- Ett ”problem” var att bostadsrättsmarknaden (som var nästan obefintlig) inte reglerades. (ombildningar)
- Ett annat att hyresgäster begärde ersättning för att flytta. (svarthandel)

1942 till 1968-1978

- I princip identisk med den första hyresregleringen, men med lösning på ombildningsproblemet.
- Kraftigt bortfall i produktion igen (40 000 -39, 12 000 -41)
- Bostadsrättskontrollagen (Bokol) säger i sin proposition:

”Påfrestningen blir också helt naturligt större än eljest skulle varit fallet genom den planerade regleringen av hyresmarknaden.
Denna medför en viss frestelse för fastighetsägarna att bilda bostadsrättsföreningar för att söka erhålla större avkastning på eller återfå det i fastigheten nedlagda kapitalet.”



1942 till 1968-1978

- Lagen börjar avskaffas i slutet av 50-talet i orter där bostadsbrist inte bedöms råda.
- 1968 ska den avregleras helt tillsammans med Bokol
 - Erlander drar tillbaka avreglering av hyresreglering men inte Bokol
- Bruksvärde fasas in och 1978 kommer hyresförhandlingslagen.

”Genom reglerna i den nya hyreslagen har hyresgästen erhållit ett bättre utbyggt besittningsskydd. Möjligheten för en hyresvärd att ombilda ett äldre hyreshus till bostadsrättsförening i syfte att kunna ta ut högre kostnader har därmed minskats och det finns därför inte någon anledning att befara att en sådan ombildning kommer att ske *i någon nämnvärd omfattning.*”



Vår nuvarande hyresreglering

- Bruksvärde var tänkt som en marknadsanpassning.
- Avtalsfrihet mellan hyresgäst och hyresvärd ska råda.
- Hyresgäst ska skyddas mot allt för stora hyresökningar.
- Bruksvärde ska tillämpas vid förlängning av kontrakt för att säkerställa att hyresvärd inte kan ta ut högre hyra än vad annars vore möjligt på marknaden, i syfte att sätta besittningsskyddet ur spel.
- Bruksvärde var i grunden ett mycket bra system!

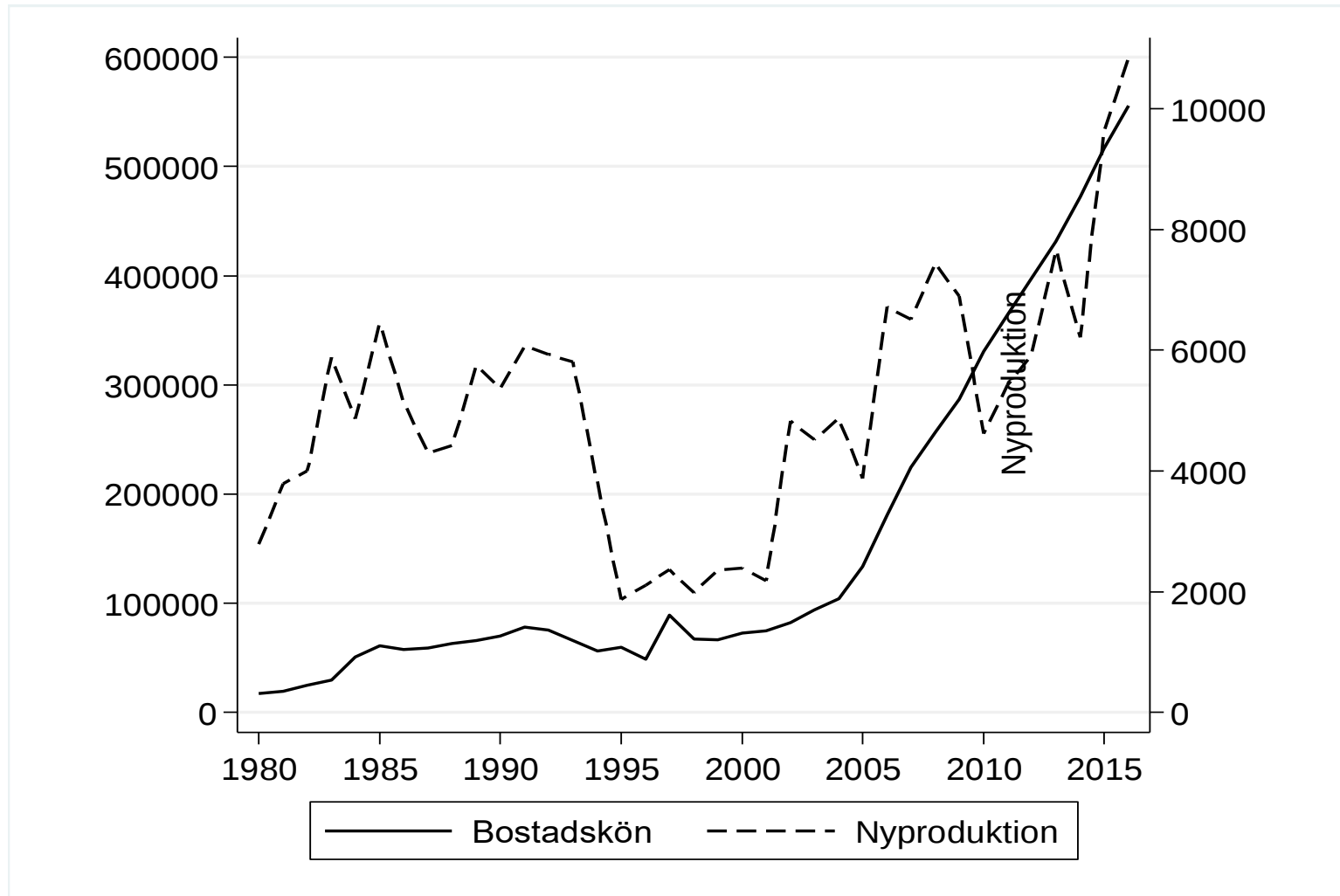
Vår nuvarande hyresreglering

- Men, på ”bristorter” ska tillämpningen vara en annan. Här testas bruksvärde inte mot ”jämförbara” lägenheter, utan mot nyproduktionen (som är subventionerad allmännytta).
- Dessutom, från 1975 gäller inte bruksvärde mot nyproduktion endast ”bristorter” utan överallt.
- Dessutom, hyresförhandlingslagen utvecklas till att innefatta även förstagångshyror, dvs hyra i nyproduktion och hyra när en hyresgäst flyttar in.
- Resultatet är hyresnivåer under jämviktsnivå vilket skapar en mängd problem.

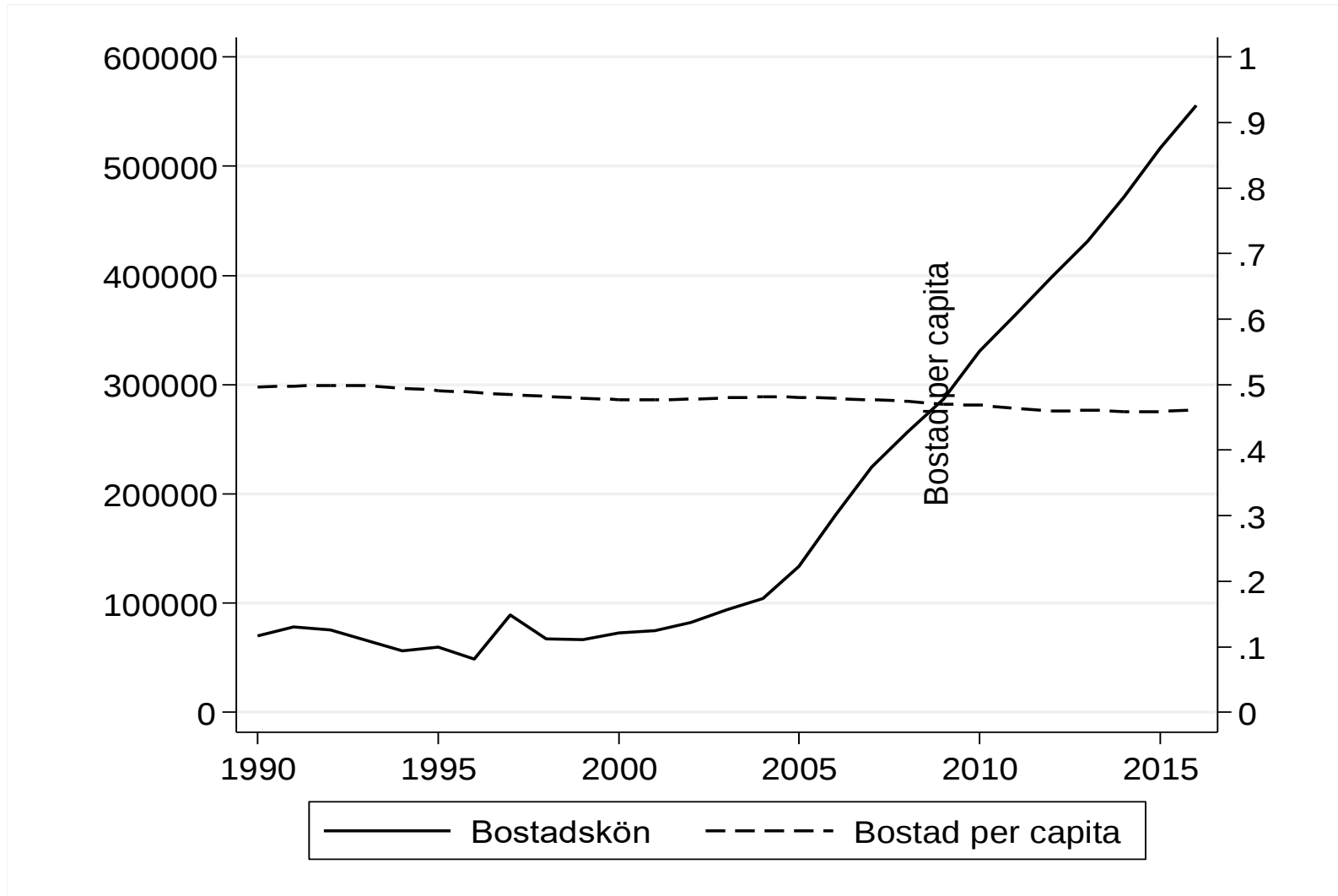
Bostadsbrist och köer

- Priser har många funktioner. En viktig är effektiv fördelning.
 - Den som värderar en vara högst får den.
- När pris sätts ur spel måste fördelning ske på annat vis.
 - Köer, nepotism, svarthandel, lotteri, etc.
- Blir priset lägre vill vi generellt sett ha mer. Efterfrågan är omätlig.
 - Att bygga mer, det ständiga svaret, har aldrig riktigt hjälpt.
- Har vi bostadsbrist eller bara ojämn fördelning av bostäder?

Bostadsbrist och köer



Bostadsbrist och köer



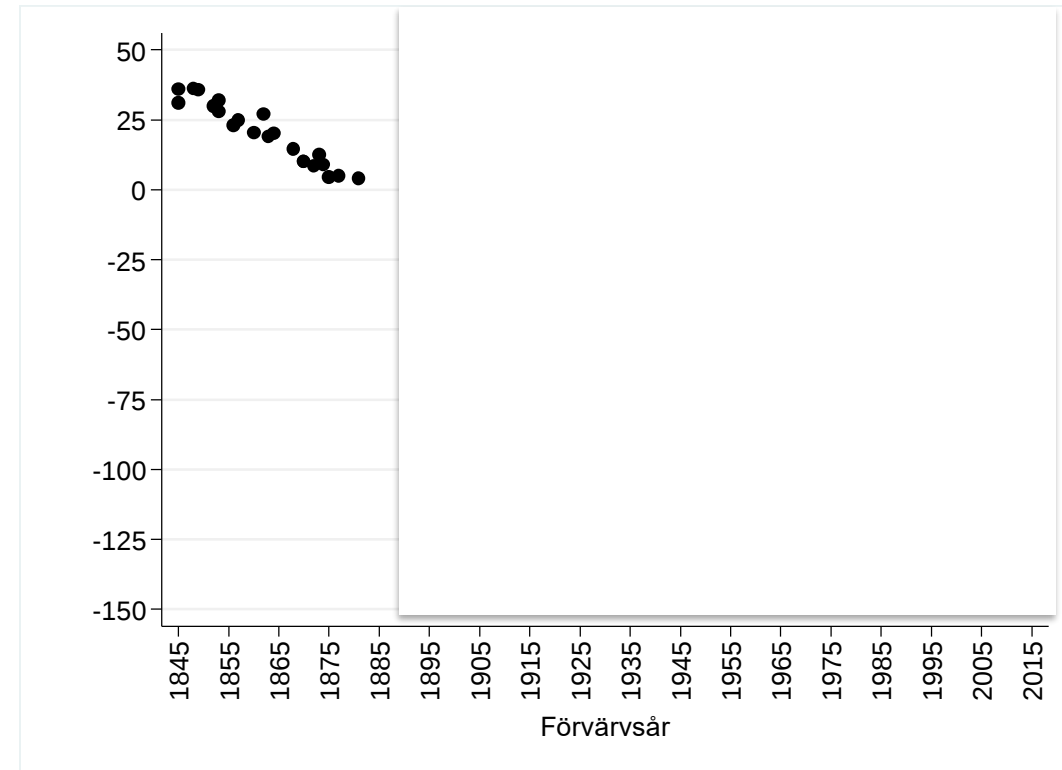
Bostadsbrist och köer

	<i>Förort</i>		<i>Innerstad</i>	
	<i>Koefficient</i>	<i>standardfel</i>	<i>Koefficient</i>	<i>standardfel</i>
...				
<i>Inkomst (kvartil 1 är jämförelse)</i>				
<i>Kvartil 2</i>	-34.0	36.4	172.6	117.8
<i>Kvartil 3</i>	-183.4***	37.1	418.5***	122.4
<i>Kvartil 4</i>	-326.1***	37.7	572.9***	121.5
...				
<i>Kötid (i år)</i>	156.1***	7.99	303.1***	23.0
...				
<i>R²</i>	0.5543		0.4756	
<i>Antal observationer</i>	15968		2192	
<i>Tidskontroll</i>	Ja		Ja	
<i>Områdeskontroll</i>	Ja		Ja	



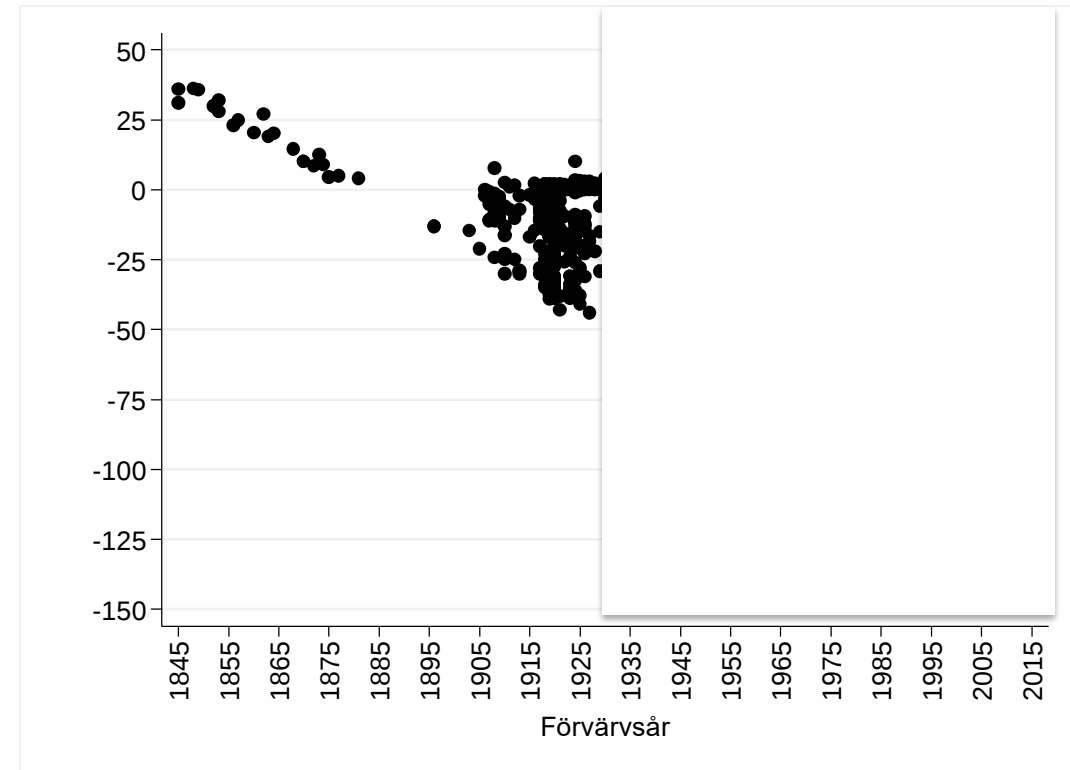
Ombildningar

- Hur har ombildningar sett ut historiskt?



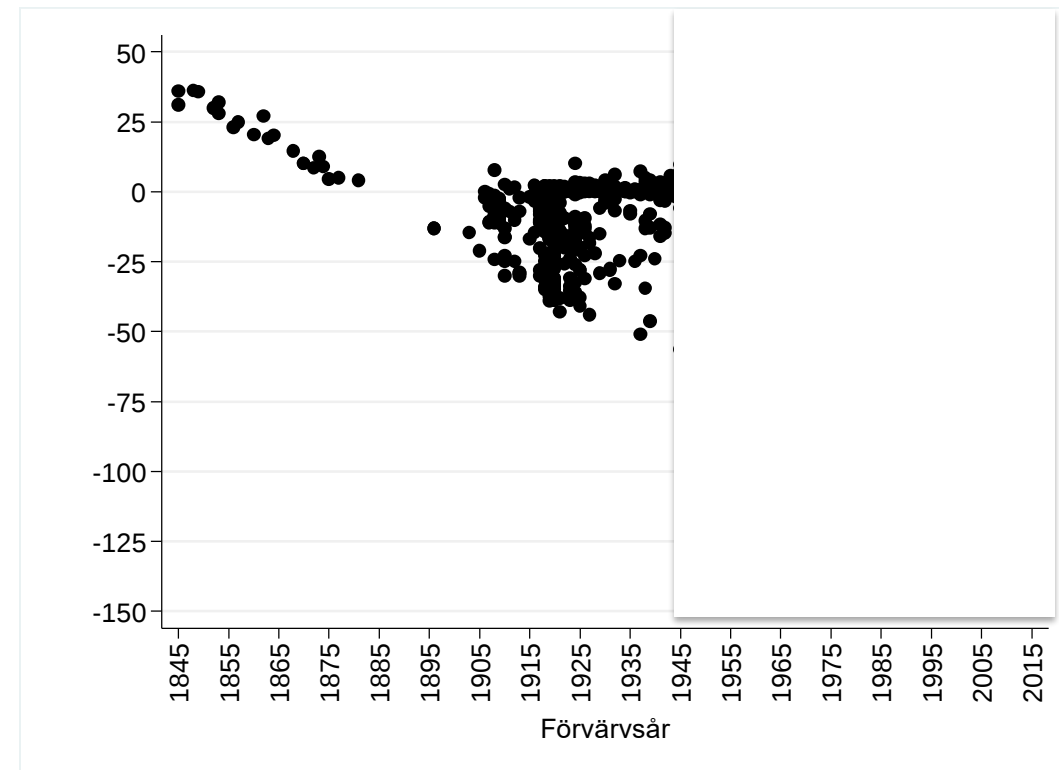
Ombildningar

- Hur har ombildningar sett ut historiskt?
- Första hyresregleringen införs



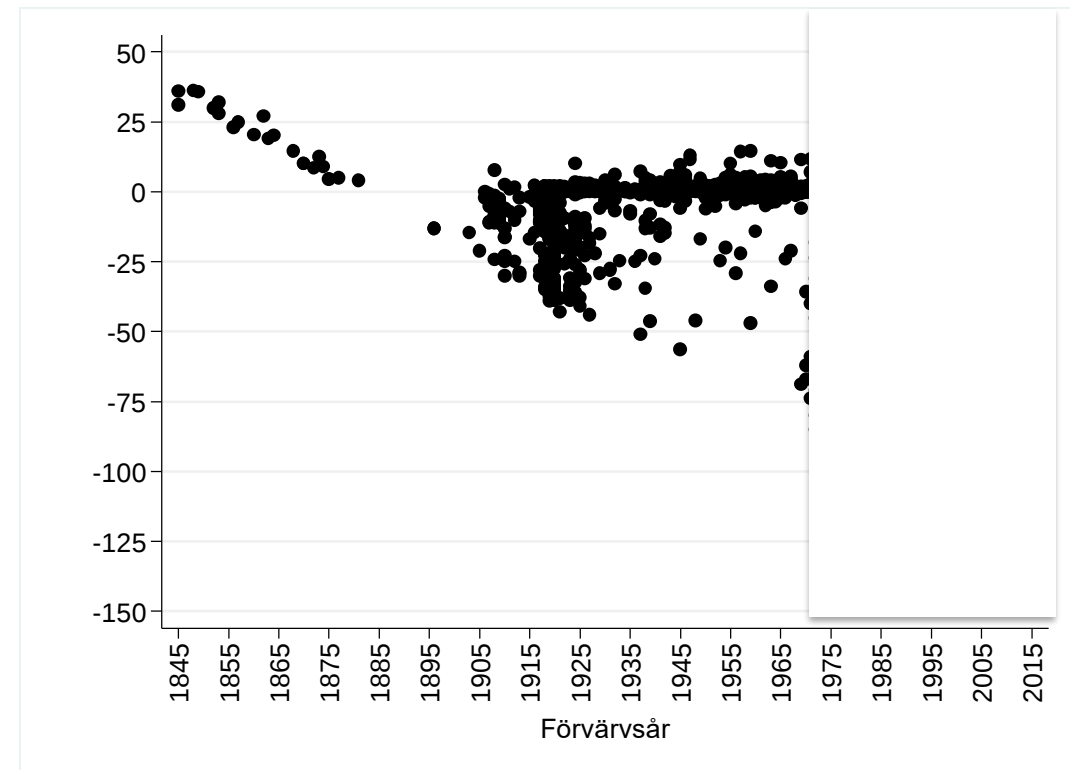
Ombildningar

- Hur har ombildningar sett ut historiskt?
- Första hyresregleringen införs
- Första hyresregleringen avskaffas



Ombildningar

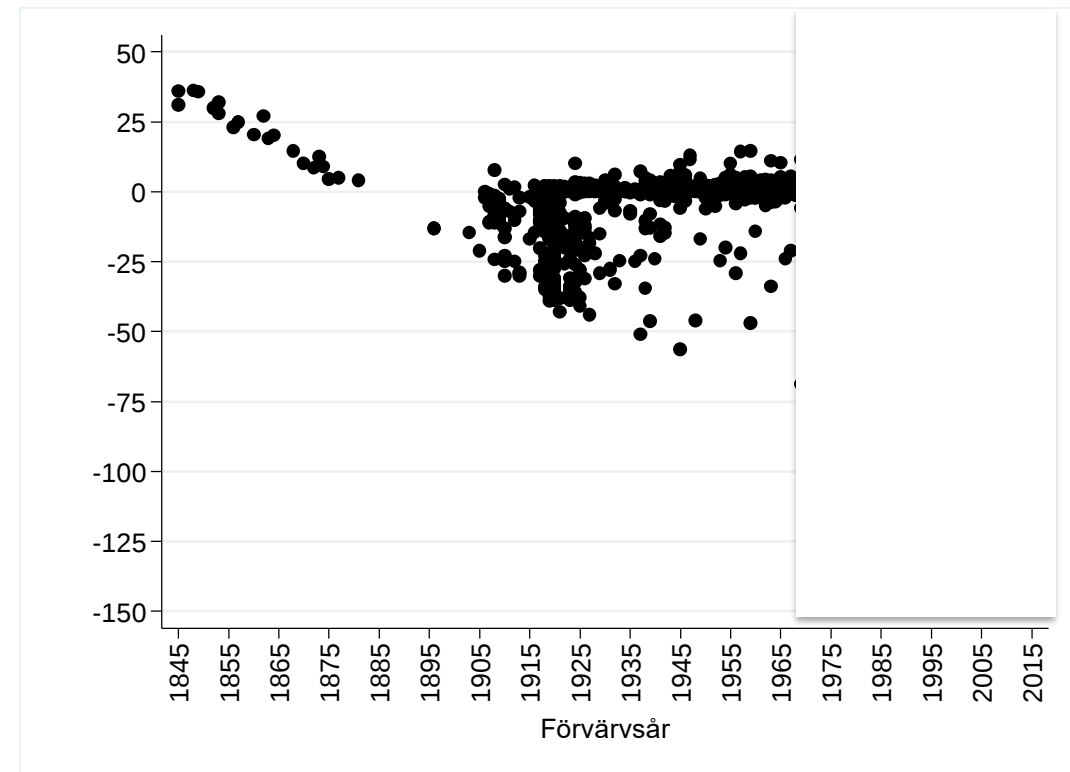
- Hur har ombildningar sett ut historiskt?
- Första hyresregleringen införs
- Första hyresregleringen avskaffas
- Andra hyresregleringen införs



Ombildningar

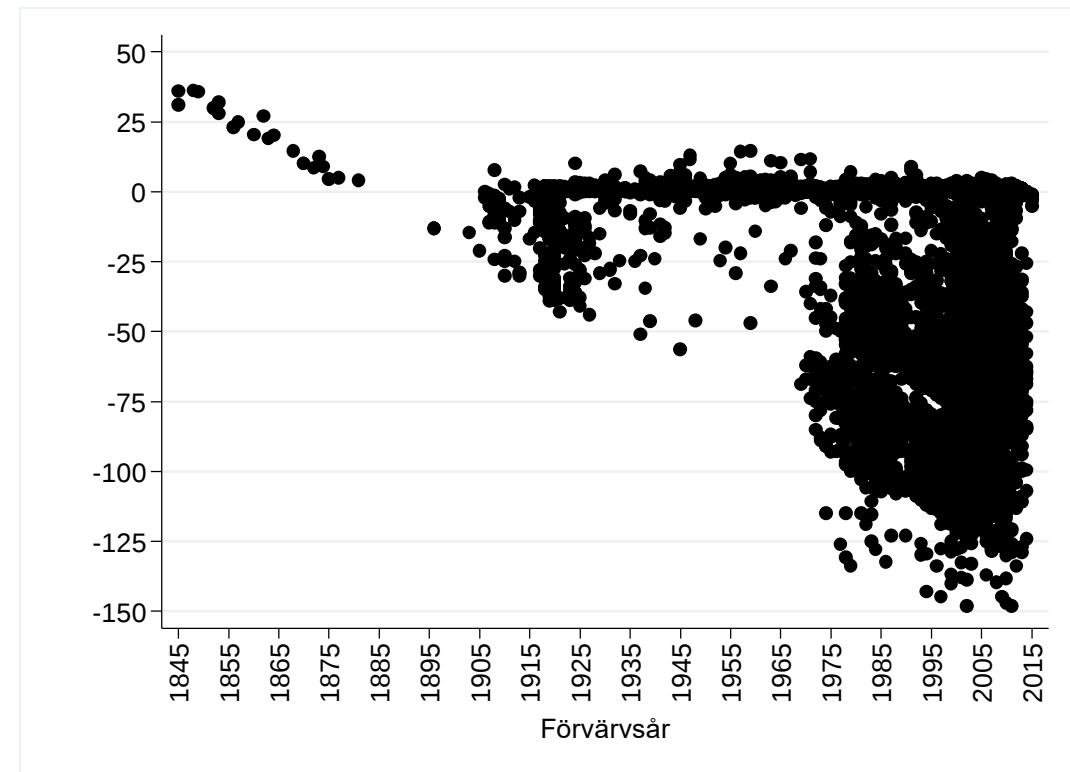
- Hur har ombildningar sett ut historiskt?
- Första hyresregleringen införs
- Första hyresregleringen avskaffas
- Andra hyresregleringen införs
- Bokol avskaffas: kom ihåg

”det finns därför inte någon anledning att befara att en sådan ombildning kommer att ske *i någon nämnvärd omfattning.*”



Ombildningar

- Antalet hyresrätter i Stockholm har minskat stadigt sedan möjligheten till ombildning genomfördes.
- Politiska viljor finns att ombilda mer, och mindre. Risken finns att hyresrätter i centrala Stockholm helt kommer försvinna på sikt.



Svarthandel

- Har alltid förekommit i samband med att hyrorna regleras.
- Intervju med köpare, Maria.
 - Bostadskö inte ett alternativ
- Intervju med "mäklare", Lars.
 - Välkomnar lagstiftning om straff för köpare
- Hyresreglering skapar marknaden, lapplagstiftning söker eliminera (omöjligt).



En lösning

- Godtag boendekvalitet – för alla
 - Var går gränsen för acceptabel boendekvalitet (yta, läge)
 - Ex: Hans Lind, viss minimistandard i rimligt pendlingsavstånd.
- Besittningsskydd
 - Måste kunna planera sitt boende över tid
 - Hyresvärd monopolställning mot sittande hyresgäster
- En marknad utan de problem jag redogjort för
 - En effektiv fördelning av bostäder – med hjälp för att också skapa rättvisa

En lösning

- Inför bruksvärdessystem på riktigt – avskaffa hyresförhandlingslagen.
- Vissa skillnader:
 - Avtal erbjuds i minst 10 år (kortare enligt överenskommelse)
 - Prövning mot fritt överenskomna hyror
 - Inga ”bristundantag”
 - Indexering, borttagen bytesrätt

En lösning

- Övergång:
 - Befintliga hyresgäster får 10 år med bibehållen hyra
 - Möjlighet för hyresgäster att sälja tillbaka sina kontrakt
- Hyresreglering har inte hjälpt de med låga inkomster
 - Politiken måste ta sitt ansvar
 - Omfördelning (åt rätt håll) genom bostadsbidrag eller särskilda bostäder



LUNDS
UNIVERSITET