



LUNDS  
UNIVERSITET

# Hyresregleringen och bostadspolitik

INGEMAR BENGTTSSON, UNIVERSITETSLEKTOR, LUNDS UNIVERSITET



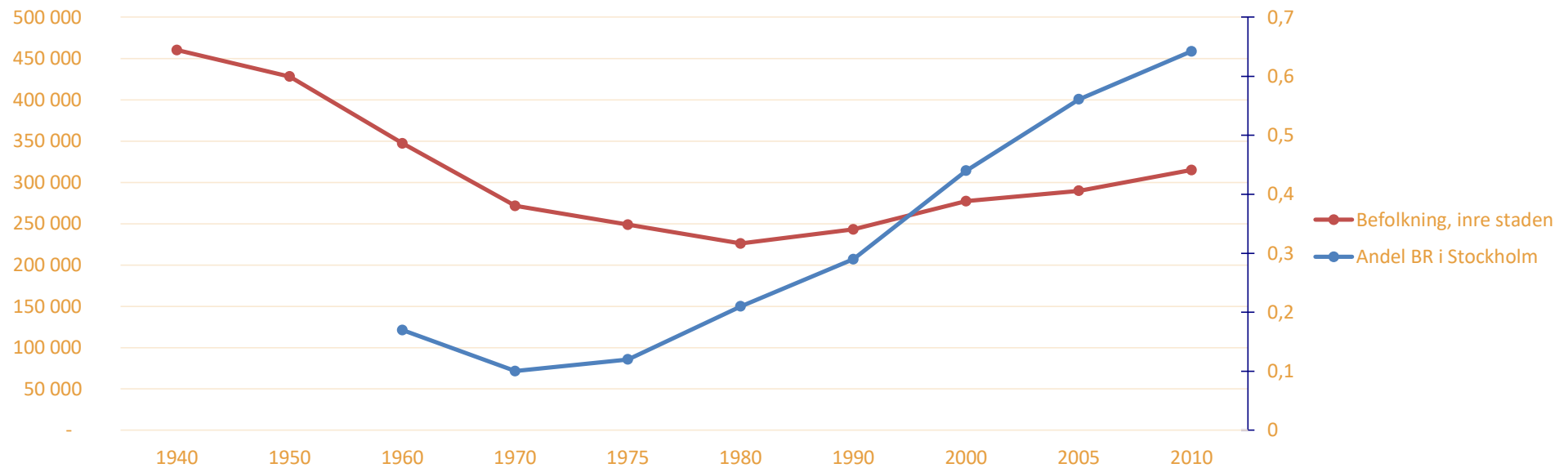
# Litteratur

---

- Jörnmark, J. (2005), *Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna*, Ratio Working Papers 75, The Ratio Institute, <https://ideas.repec.org/p/hhs/ratioi/0075.html>
- Boverket (2013), *Bostadsbristen och hyressättningsystemet - ett kunskapsunderlag*, Marknadsrapport, november 2013, <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf>
- Kompletterande lästips: klassikerna *Bostadsbristen (1963)* av Bentzel, Lindbeck, Ståhl & *Makten över bostaden (1990)* av Meyerson, Ståhl, Wickman.
- En hyresmarknad i kris (2019) av Fredrik Kopsch
- Timbrorapporter 2019-20
- Recension av *Push* i Ekonomisk Debatt <https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/48-1-ibfk.pdf>



# Stockholms innerstad: - befolkning och andel bostadsrätter



# Bostadsrättslagens införande

---

- 1930 infördes Bostadsrättslagen
- 1927 fanns ca 20 000 kooperativa lägenheter, vilka saknade egen lagstiftning
  - » 1870-80-talen bildades de första
- 1917-23 **ombildning** från HR till andelsfastigheter/bostadsförening p.g.a. hyresreglering
- Bostadsrättslagen gav bostadsrättsinnehavaren stark rätt i förhållande till föreningen – vilket förklarar BR:ens framgång och troligen även ägarlägenheternas problem att slå igenom.



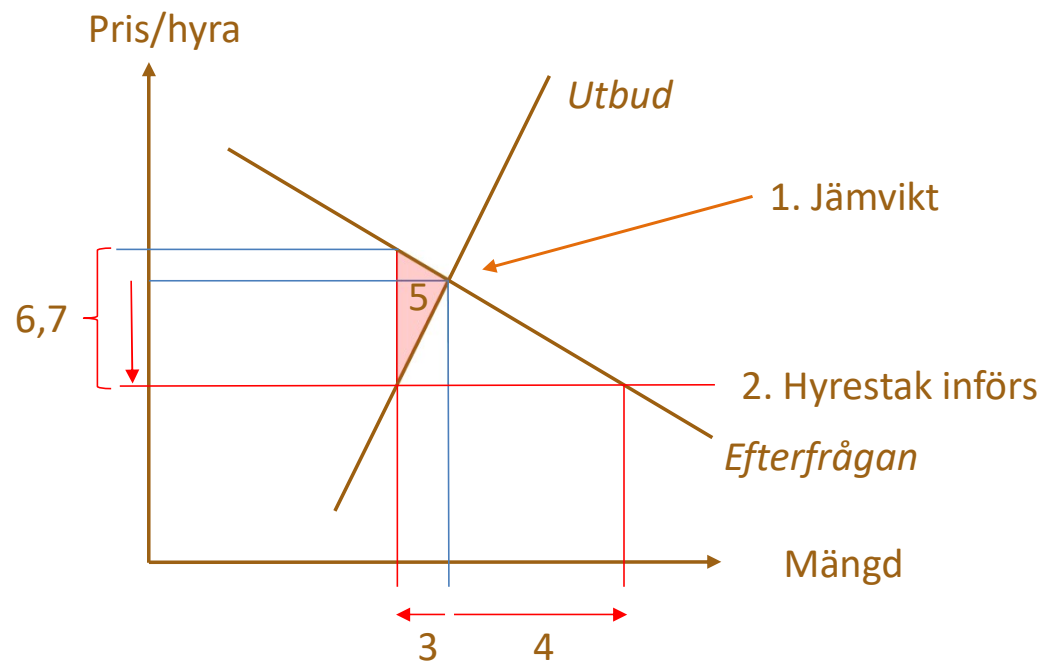
# Den nya hyresregleringen och bostadsrättskontrollagen 1942

---

- Andra världskriget 1940 – 1945
- **Hyresreglering** infördes 1942
- För att förhindra ombildning infördes även **Bostadsrättskontrollagen** (Bokol)
  - » Priserna bands till den reglerade hyran
- Regleringen kompletterades 1948(!) med en kontroll av överlåtelsepriser för villor med statliga lån, vilket i praktiken innebar alla nybyggda.



# Hyresregleringens direkta effekter



1. Ursprunglig marknadsjämvikt
2. Hyrestak införs
3. Minskat utbud  
+
4. Ökad efterfrågan  
= Bostadskö

Och...

5. Välfärdsförlust
6. Svarthandel
7. Ombildning till bostadsrätt



# Hyresregleringen, ”bostadsbristen” och de nya organisationerna

---

- Gynnade organisationer
  - » Allmännyttan, d.v.s. de kommunala bostadsföretagen
  - » HSB och Riksbyggen
- Från en marginell position 1930 till en dominerande position 1970
  - » Hyresregleringen ledde till låg flyttningsbenägenhet i det äldre beståndet
  - » Två varianter av hyressplittring: *nytt – gammalt & periferi – centrum*
  - » Köerna blev gång på gång valfrågor
  - » Utan rörlighet var ett massivt byggande enda möjligheten att lösa bostadsbristen
    - Byggandet frestade på ekonomin eftersom subventionerna genom kapitalmarknaden (låg ränta) trängde ut investeringar i exportsektorn
    - Utredning på utredning
    - Till slut en partiell avreglering av bostadsmarknaden, 1968, 1972-1975
      - » BoKol och regleringen av villapriser försvann 1968/69
      - » Hyresregleringen ersattes av Bruksvärdessystemet 1972-1975



# Avveckling och nya marknader

---

- Halva marknaden avreglerades den 1 januari 1969.
- Samtidigt hög inflation och höga marginalsatser med fullt avdragsgilla räntekostnader – 100 % mot lönen.
- Negativ realränta och en våg av villabyggnad – villamattornas tid, andra halvan av "Miljonprogrammet"
- Plötsligt försvann bostadsköerna, genom villabyggnaden, och de sista hyreshusen inom Miljonprogrammet blev mycket svåra eller omöjliga att hyra ut
  - » Planer på nya städer i t.ex. Angered fanns, men fick läggas ned – vilket delvis förklarar att dessa områden aldrig blev riktigt färdiga
- Priserna på BR föll i ytterområden där HSB och Riksbyggen var stora. De fick problem.
- I hyresrättsområden i förorter stod mängder med lägenheter tomma
  - » Problem för allmännyttan
- Runt 1973 var värdet på hyreshus i de nya områdena högst osäkra, villamarknaden växte kraftigt, men vad hände med innerstaden?
  - » Nedgångna hyreshus med stor underliggande potential
    - Vem skulle realisera värdena?





# HSB, Riksbyggen och den upphävda BoKol

---

- BoKol ledde till att HSB och Riksbyggen satte schablonpriser (insats) på lägenheterna, ofta långt från marknadsvärdet. Vid exekutiv auktion syntes det verkliga värdet. Exempel på lägenhet som såldes för 140 000 kr när den av HSB värderades till 15 000 kr.
- ”insatslägenhet”, bosparande som kö = billig finansiering
- Inlåsningsför BR precis som för HR. Låg rörlighet skapade efterfrågan på byggandet i ytterområden.
- En bättre fungerande marknad efter avregleringen gav organisationerna problem: när den konstlade bristen inte längre fanns, försvann även efterfrågan på deras bostäder
- Schablonpriserna innebar att månadskostnaden blev mycket låg i äldre hus, och för att dra nytta av detta krävdes egentligen ett **livstidsboende**.



# Sven Wallander, VD i HSB Riksförbund

---

- *"Men i princip tycker jag inte det är riktigt att schackra med bostäder. Det har varit mitt ideal sedan 1920-talet. Bostäder och hem skall man äga, men de skall inte vara spekulationsobjekt. Äganderätt till hem är en av de viktigaste ekonomiska fördelar vi kan få här på jorden. Strunta därför i att försöka uppnå en så märkvärdigt jämn marknadsnivå på bostadsfronten ... och låt folk behålla de ekonomiska fördelarna av egnahem och bostäder. Låt dem - när de blir gamla, och lånen i husen är amorterade - ha glädje av att hyrorna är billiga. Det blir en extra liten pension på äldre dar ...".*



# Centrum: stagnation och nya möjligheter

---

- Vad hände då med hyreshus i centrumläge?
- Nedgångna p.g.a. hyresreglering.
- En ny typ av aktör blev först med att upptäcka möjligheterna
  - » ”fastighetsklippare” á la Adam Backström



# Lagstiftning och marknadsbegränsningar

---

- Kris för allmännyttan och framgång för ”klipparna”
- Lobbying från särintressena
  - » Kommunal förköpslag
    - Räckte dock inte p.g.a. priserna
  - » Kommunalt markvillkor 1974
    - Statliga lån endast till exploatörer med mark anvisad av kommunen
    - Saneringsverksamheten stannade upp
  - » ”Lex Backström” – hyresförvärvslagen 1976
    - Fastighetsnämnden fick makt att avgöra vem som var seriös köpare



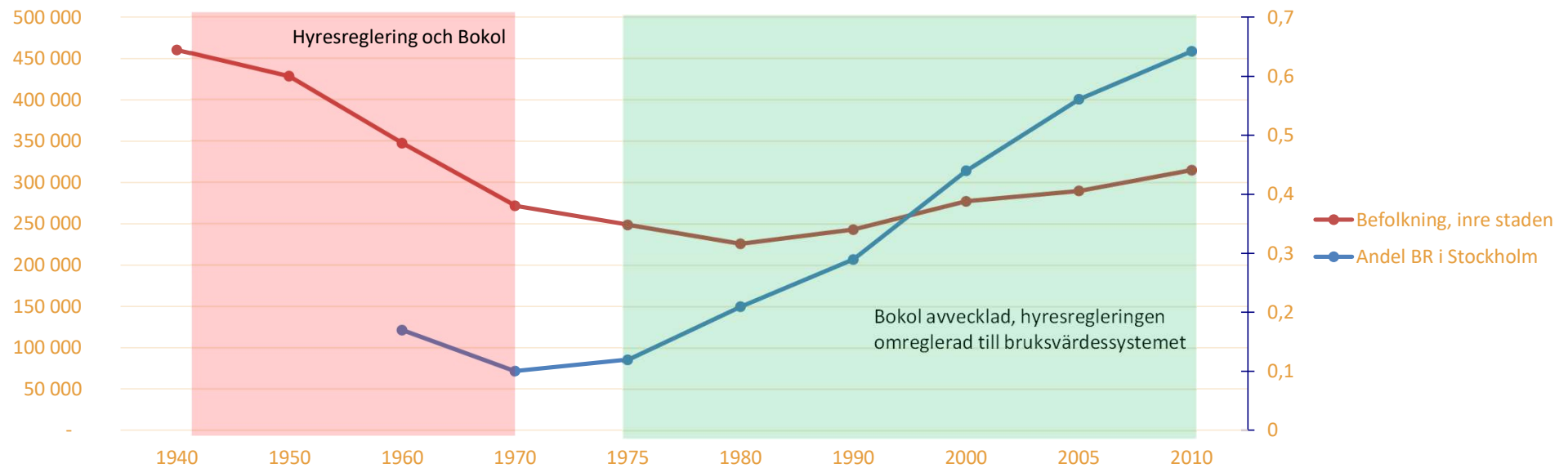
# Bostadsrättsföreningarnas comeback

---

- De nya lagarna fick stopp på de fastighetsägarledda ombildningarna.
- Istället blev det hyresgästledda ombildningar till BRF.
- Fastighetsnämnder försökte stoppa sådana ombildningar, men förlorade i domstol.
- En utredning 1983 försökte återreglera BR-marknaden, men misslyckades efter mycket stark juridisk kritik.
- Senare års strider har handlat om majoritetsregler (1/2;2/3) och hanteringen av kommunala HR.



# Stockholms innerstad: - befolkning och andel bostadsrätter



# Avslutning: läget idag och vägen framåt

---

- Konsekvenser av hyresregleringen
- Aktuell diskussion
- ***Diskussion i gruppen***
- Mitt reformförslag



# Avslutning: läget idag och vägen framåt

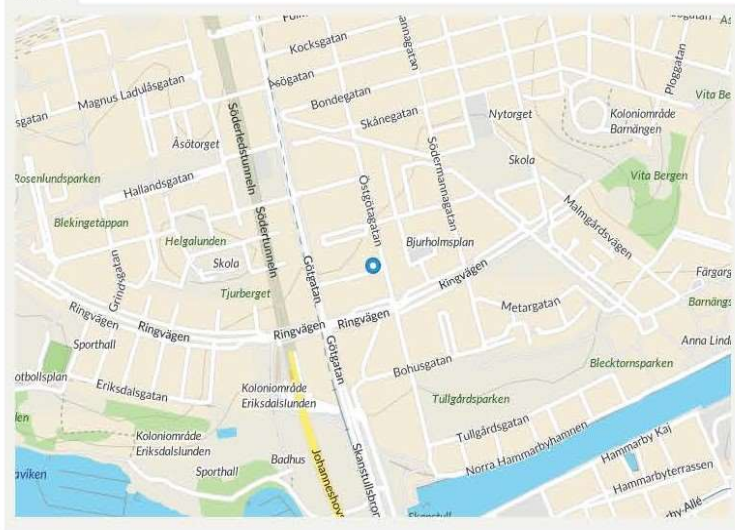
---

- Konsekvenser av hyresregleringen
  - Köer
    - » <https://bostad.stockholm.se/statistik/statistiktjansten/>
  - Fördelningsprinciper: effektivitet och rättvisa
    - » Godtycklig fördelning av privilegier
      - Kötid som mått på behov, jmf. med "Wienmodellen"
    - » Ineffektivt nyttjande
      - Låg boendetäthet
      - Lågt incitament till byggande
      - "Fel" hyresgäster





## Karta



## OM BOSTADEN

Fastigheten är byggd 1948.

Fastigheten är stamreoverad 2015.

## OM HYRAN

Utöver angiven hyra tillkommer driftskostnader för hushållsel.

Angiven hyra avser 2019 års hyresnivå.

## TILLGÄNGLIGHET

Om det finns särskilt behov av tillgänglighet rekommenderar vi att alltid undersöka förutsättningarna på plats vid visningen.

## FÖRMEDELINGSINFORMATION

**Viktig information om visning eller förmedling kan skickas ut via sms.**

Vänligen säkerställ att dina kontaktuppgifter på Mina sidor är aktuella.

## KOMMUNIKATIONER

## Fakta om bostaden


Gatuadress: Ölandsgatan 53

Antal rum: 3 rum

Yta: 72 kvm

Hyra: 11275 kr/mån

Våning: 3 tr

Ritning:  Ritning

Inflyttning: 2019-06-15

Lägenhetsnummer: 11720037

## Bostaden har

Kök  
Badrum  
Balkong  
Hiss nås via trappor  
Öppen spis



 Hyresvärdens webbplats

## Kötider

Längsta anmälda kötider på denna bostad:

1988-05-25

1989-05-19

1989-11-24

## Kötider i detta område

Under de senaste 12 månaderna har 62 stycken liknande bostäder förmedlats i området. De flesta av dem har förmedlats med en kötid på mellan 14 år och 25 år.

Söder: Ölandsgatan 53

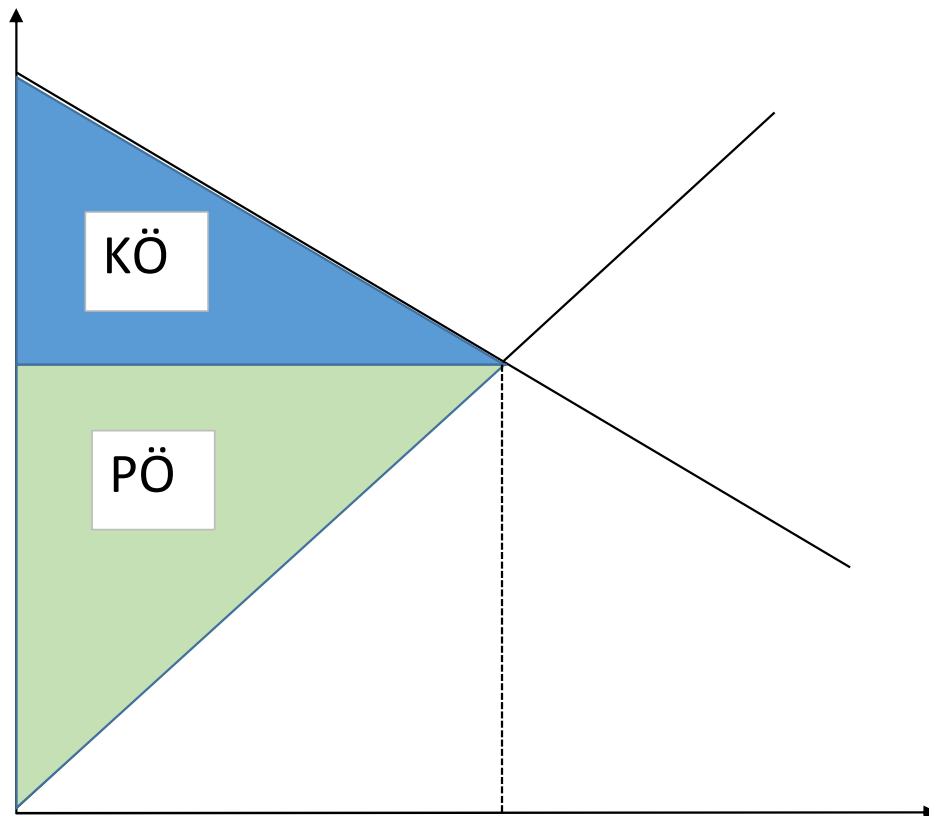
3 rum

72 m<sup>2</sup>

Hyra: 11 275 kr/mån

Först i kön: **31 års kötid**

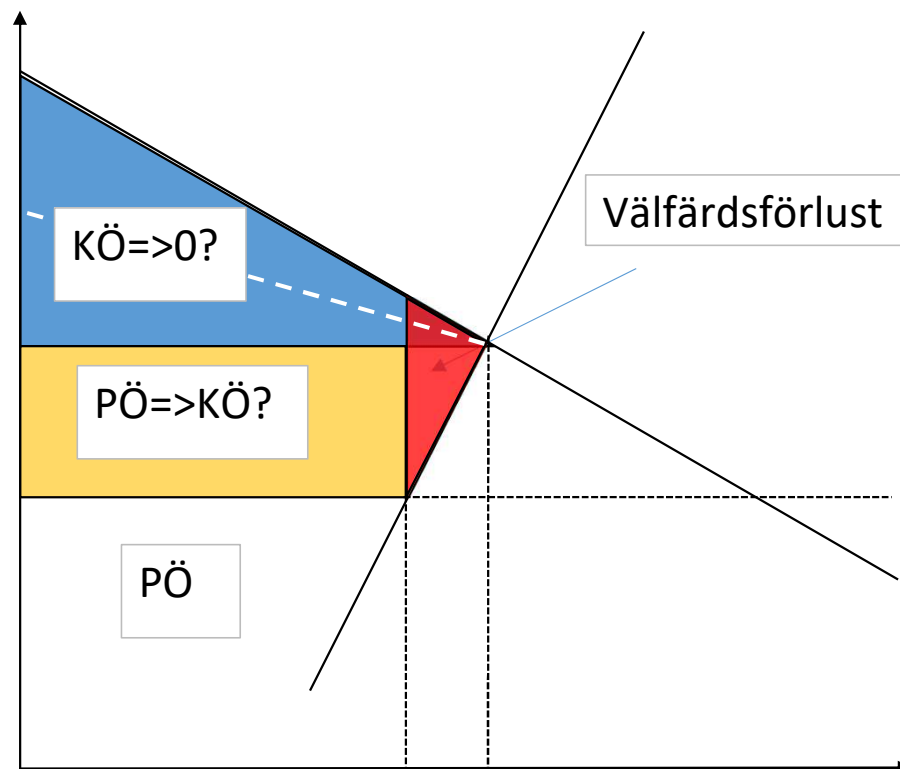
# Grafisk analys: Konsument- och producentöverskott



- KÖ = konsumentöverskott
- PÖ = producentöverskott
- Tillsammans utgör de mervärdet av produktionen
- Principiell skiss



# Grafisk analys av hyresreglering



- Välfärdsförlust
  - Traditionella bilden
  - Färre bostäder
- Förlust av KÖ
  - Boverket (2013)
  - Felallokering
- Tullock-rektangeln
  - PÖ=>KÖ försvinner i strid om mervärdet
  - Kopsch 2020



# Avslutning: läget idag och vägen framåt

---

- Aktuell debatt
  - Köer och svarta kontrakt
    - » Bota symptom
  - Marknadshyror
    - » Januariöverenskommelsen, punkt 44 – vad händer?
      - Marknadshyror i nyproduktion?
        - » Presumtionshyror och egensatt hyra
        - » Nytt rättsfall (Uppsala) skapar osäkerhet
    - » Skräckpropaganda
    - » Avsaknad av förslag (inom politiken)



# Avslutning: läget idag och vägen framåt

---

- **Diskussion:** vad bör göras med hyressättningsystemet?
  - Marknadshyror?
    - » I nyproduktion eller i hela beståndet?
    - » Behov av regler?
    - » Värdeökning – *windfall gain* för fastighetsägare?
  - Social bostadspolitik?
    - » Löser marknadshyror allt?



# Avslutning: läget idag och vägen framåt

---

- Reformförslag: Inför marknadshyror i hela beståndet
  - Avtalsfrihet
    - » **Tre** parter: hyresvärd, befintlig hyresgäst, aspirerande hyresgäst
    - » Uppsättning standardkontrakt, 1,3,10 års bestämd indexreglerad hyra
    - » Maxgränser för hyreshöjning, per år och över 5-årsperiod
  - Övergångsregler
    - » Avtalsfrihet införs direkt vid byte av hyresgäst, inte för sittande hyresgäst
      - Inlåsningsseffekt
        - » Sluttid för övergången
        - » Utköp av hyresgäst – skatterabatt?
- Komplettera med social bostadspolitik: social housing





**LUNDS**  
**UNIVERSITET**