



Kandidatuppsats

Bygg- och fastighetsekonometriprogrammet, 180HP

Kunskaper från nordiska hyresbostadsmarknader:

Att utveckla hyresbostadsmarknaden i Sverige

Halmstad 2023-05-23

Författare: Robin Davidsson och Arvid Oké

Handledare: Gunnar Wråmsby

Examinator: Urban Österlund och Per-Ola Ulvenblad



HÖGSKOLAN
I HALMSTAD



Förord

Vi vill först och främst tacka vår handledare Gunnar Wramsby som bistått med sin erfarenhet, kunskap och feedback under arbetets gång. Vi tackar även de opponenter som varit en del i att utveckla arbetet. Sist men inte minst ett stort tack till våra respondenter som deltagit i studien med visat intresse och engagemang. Dessa givande och i vissa fall inspirerande intervjuer gjorde arbetet möjligt och väldigt intressant.

Halmstad 2023-05-23

Robin Davidsson

Arvid Oké

Sammanfattning

Denna uppsats handlar i första hand om hyresbostadsmarknaden i Sverige. Problemet vi bemöter är bostadsbristen och vad som kan ligga till grund för situationen vi står inför. Vi ser forskning kring denna fråga som en necessitet för samhället. Uppsatsen tar i beaktning de regleringar och system som marknaden är uppbyggd på. Vi försöker i större mån bemöta den allmänna problematiken på Sveriges hyresbostadsmarknad för att kunna svara på vår frågeställning. Vi nyttjar Norge, Danmark och Finland som referenspunkter för hur annorlunda bostadspolitik kan vara uppbyggd. Det ger oss en god förståelse för flera system och hjälper oss finna en rationell slutsats. Studien har en deduktiv ansats med kvalitativa intervjuer för att skapa en god förståelse av ämnet som sedan bygger vidare på intervjuer med kunniga respondenter.

De viktigaste delarna vi leder fram till berör bruksvärdesystemet samt mark- och planprocesser. Vi ser dessa som centrala delar av ett ineffektivt system och en del av förklaringen till Bostadsbristen.

Nyckelord: Bostadsbrist, bruksvärde, mark-och planprocesser, marktillgång, planlagstiftning, presumtionshyra, marknadshyra, fri hyressättning, hyressättning, nyproduktion, bostadssystem, regleringar, hyresregleringar, utbud och efterfrågan, reformering, produktionskostnad.

Abstract

This essay primarily focuses on the rental housing market in Sweden. The problem addressed is the housing shortage and the underlying factors contributing to the housing shortage we are facing. We consider research on this issue to be necessary for society. The essay takes into account the regulations and systems on which the market is built. We attempt to address the general issues in Sweden's rental housing market to answer our research question. We use Norway, Denmark, and Finland as reference points to understand how housing policies can be structured differently. This provides us with a good understanding of multiple systems and helps us reach a rational conclusion. The study employs a deductive approach with qualitative interviews to gain a thorough understanding of the subject, furthermore, building on interviews with knowledgeable respondents.

The main aspects we focus on are the utility value system and land and planning processes. We consider these as central components of an inefficient system and part of the explanation for the housing shortage.

Keywords: Housing shortage, utility value, land and planning processes, land supply, planning legislation, assumed rent, market rent, free rent setting, rent setting, new construction, housing system, regulations, rent control, supply and demand, reform, production cost.

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	6
1.2 Bakgrund	6
1.3 Problemdiskussion	7
1.4 Frågeställningar	9
1.5 Syfte	9
1.6 Avgränsningar	9
2. Metod	10
2.1 Övergripande forskningsansats.....	10
2.2 Litteraturgenomgång	10
2.3 Empirisk studie	11
2.3.1 Datainsamling	11
2.3.2 Val av bolag	11
2.3.3 Val av respondenter/intervjupersoner	12
2.4 Kvalitativ analys	13
2.5 Jämförelsestudie	13
2.6 Validitet	13
2.7 Reliabilitet	13
2.8 Etiska övervägande	13
3. Teoretisk referensram.....	15
3.1 Marknadsekonomi	15
3.2 Sveriges hyresbostadsmarknad	15
3.2.1 Byggandet av bostäder	16
3.2.2 Hyresregleringar	18
3.2.3 Förslag om fri hyressättning vid nyproduktion.....	21
3.3 Norges hyresbostadsmarknad	22
3.3.1 Skillnader i bostadssystem	22
3.4 Danmarks hyresbostadsmarknad	25
3.4.1 Skillnader i bostadssystem	25
3.5 Finlands hyresbostadsmarknad	26
3.5.1 Skillnader i bostadssystem	27
4. Empiri.....	29
4.1 Introduktion av respondenter	29

4.2 Val av bostadstyp.....	30
4.3 Metod av hyressättning samt investeringsstöd	31
4.4 Anledningar till dagens utbudsunderskott i storstäderna.....	32
4.4.1 Marktillgång.....	33
4.4.2 Mark och planprocesser	33
4.5 Reformering av hyressätningssystemet	34
4.5.1 Presumtionshyra.....	34
4.5.2 Bruksvärdessystemet.....	35
4.6 Fri hyressättning vid nyproduktion och marknadshyra	36
4.7 En mer avreglerad marknad likt Norge, Danmark och Finland	37
5. Analys och diskussion.....	39
5.1 Presumtionshyra	39
5.2 Bruksvärdessystemet	40
5.3 Marktillgång	41
5.4 Mark och planprocesser.....	41
5.5 Fri hyressättning i nyproduktion.....	41
5.6 Jämförelse med Norge, Finland och Danmark	41
5.6.1 Planlagstiftning	42
5.6.2 Social housing.....	42
5.6.3 Hyressättning	42
6. Slutsats	44
6.1 Egna reflektioner	45
6.2 Fortsatt forskning.....	46
7. Litteraturförteckning	47
8. Bilagor.....	I

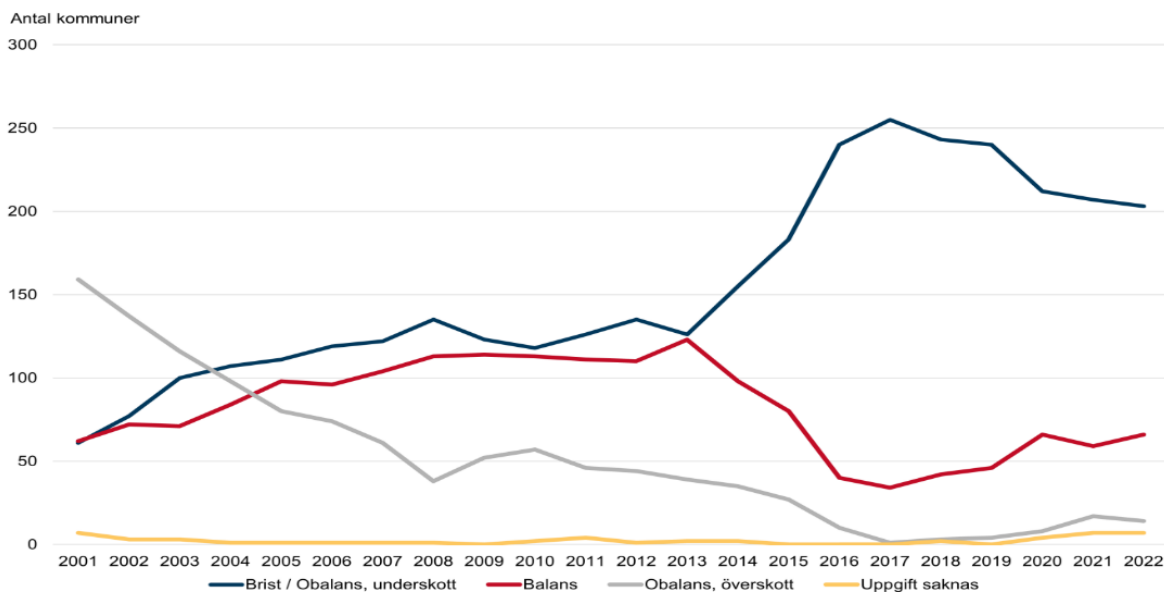
1. Inledning

I det inledande kapitlet presenteras först en bakgrund för det valda ämnet och därefter en problemdiskussion som sedan leder ut i tre frågeställningar som ligger till grund för denna studie. Avslutningsvis presenteras studiens syfte och avgränsningar.

1.2 Bakgrund

Idag utgör hyresrätter 37 procent av alla boenden i landet, vilket gör hyresrätter till den näst vanligaste boendeformen efter äganderätt i Sverige (Boverket, 2019). Sveriges hyresbostadsmarknad har sedan andra världskriget styrts av olika typer av regleringar för att kontrollera de svenska hyresnivåerna. På 1970-talet konstruerade Sverige ett nytt hyressättningsystem som baserades på bruksvärdesprincipen, vilket är det system som än idag utgör stommen för hyressättningen på den svenska hyresbostadsmarknaden. (Fastighetsägarna, 2018)

Till följd av det svenska så kallade miljonprogrammet fanns det ett överskott på bostäder i Sverige mellan åren 1970–2000 (Lind, Åtkomliga bostäder, 2016). Vilket resulterade i att fastighetsägare inte kunde ha så höga krav gällande uthyrning av bostäder. Detta resulterade i att svenska medborgare relativt snabbt och enkelt kunde hitta en bostad till en rimlig hyra. (Lind, Åtkomliga bostäder, 2016) Över tid har dock bostadssituationen förändrats i Sverige och under de senaste två decennierna har det skapats ett högre tryck på bostadsmarknaden till följd av flertalet faktorer som exempelvis befolkningstillväxt, vilket lett till att efterfrågan på bostäder ökat. (Lundström, Lind, Borg, & Lundström, 2007) Samtidigt som efterfrågan på bostäder ständigt ökat bör rent teoretiskt även byggandet av nya bostäder öka för att tillgodose den ökade efterfrågan men så är inte fallet under de senaste 30 åren (Lundmark, 2020). Sett till byggandet av nya bostäder så har Sverige lägst bostadsbyggande per 1000 invånare i EU och bostadsbyggandet har inte legat i fas med efterfrågan sedan slutet av 90-talet (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2017). Bostadsbristen är som mest omfattande i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö samt i majoriteten av högskolaregionerna (Boverket, 2022). Det är inte bara dessa regioner som drabbas även medelstora orter påverkas av bostadsbristen (Lind, Åtkomliga bostäder, 2016). Därav är det i praktiken väldigt svårt att anskaffa sig en hyreslägenhet till en rimlig hyra på dagens marknad, speciellt i storstadsregionerna där bostadsbristen är väldigt stor. De människor som inte har tillräckligt med kapital för att köpa en bostadsrätt blir således tvungna att tillbringa flera år i bostadsköer för att få en lägenhet. (Dir. 2020:42) Figur 1 förevisar en tydlig bild av de svenska kommunernas bedömning av bostadsmarknaden som helhet under de senaste 20 åren (Boverket, 2022).



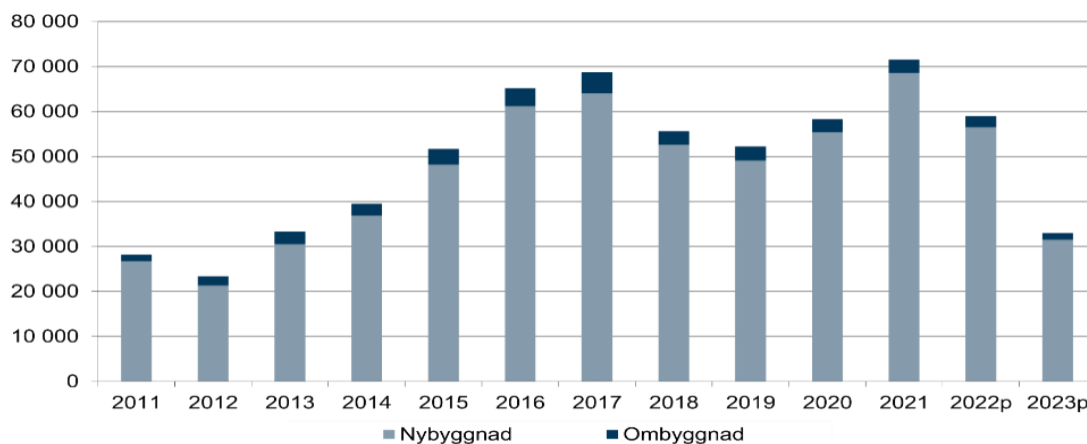
Figur 1. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget

I september 2021 fanns det endast 30 709 outhyrda hyreslägenheter i landet, varav endast 12 692 av dessa var lediga för omedelbar uthyrning. Resterande lägenheter var under antingen reparation eller ombyggnation. I en sammanställning innebär detta att enbart 0,8 procent av landet samtliga hyresrätter var tillgängliga för uthyrning. (SCB, 2021) När det råder bostadsbrist påverkas inte bara den drabbade individen, utan även hela samhället i stort. Konsekvenserna inkluderar stigande makroekonomiska risker och bostadsbrist som hämmar den ekonomiska tillväxten och leder till arbetsmarknadsproblem. Bostadsbrist gör det också svårt för unga att bosätta sig, vilket leder till förseningar i att bilda familjer och osäkra bostadsförhållanden. (Boverket, 2020)

1.3 Problemdiskussion

Sedan inledningen av år 2022 har förhållandena på bostadsmarknaden drastiskt försämrats (Boverket, 2022). Hushållens köpkraft har signifikant försvagats under 2022 och kommer med sannolikhet fortsätta under 2023, samtidigt som deras förväntningar rörande deras ekonomi har minskat drastiskt. En stark ökning av räntor och energikostnader har bidragit till sjunkande bostadspriser och värderingar. På grund av kombinationen av dessa faktorer, inklusive en kraftig höjning av byggkostnader samt avvecklandet av investeringsstödet, kan denna utveckling leda till en snabb och kraftfull avmattning i bostadsbyggandet. Den finansiella oron och den ökade kostnaden för finansiering har också bidragit till en snabb avmattning i utvecklingen av hyresrätter. Boverket bedömer att en stor del av de privata företagen kommer att vara försiktiga med att investera i nyproduktion på grund av den osäkerhet som råder på marknaden. Enligt Boverkets prognos håller antalet färdigställda bostäder en hög nivå under både 2022 och 2023, med förväntade 30 000 hyresrätter som färdigställs under varje år. En större minskning av antalet färdigställda bostäder förväntas dock från och med år 2024. På grund av en minskning av antalet påbörjade hyresbostäder under 2022 och 2023, där 26 000 hyresrätter förväntas få startbesked under 2022 och 14 000 under 2023, kan en inbromsning förväntas. (Boverket, 2022) Enligt en beräkning från

Boverket, krävs det en årlig tillförsel av cirka 63 400 nya bostäder fram till år 2030 för att möta den förväntade befolkningsökningen samt för att hämma bostadsbristen som har uppstått på grund av en underproduktion av bostäder under de senaste 15 åren, där bostadsbyggandet inte har hängit med i befolkningsökningen (Boverket, 2022). Figur 2 förevisar årsvis antalet påbörjade bostäder inklusive nettotillskottet genom ombyggnation för samtliga upplåtelseformer (Boverket, 2022).



Figur 2. Påbörjade bostäder för samtliga upplåtelseformer

Enligt Andersson och Söderberg (2012) är hyreskontrollen den mest uppenbara orsaken till Sveriges bostadsbrist. Hyreskontroll eller som det även benämns som hyresreglering infördes för att försöka omfördela inkomster från fastighetsägare till hyresgäster och för att plana ut fördelningen av bostadskonsumtion mellan olika hushåll. Ur ett mer nationalekonomiskt perspektiv får hyreskontrollen ett annat resultat. Vid hyreskontroll sätts hyran under den potentiella jämviktsnivån, vilket leder till ett efterfrågeöverskott och därmed bostadsbrist. Bostadsbristens storlek vid en specifik tidpunkt påverkas av en mängd faktorer utöver efterfrågeöverskottet, såsom realinkomster, skatter, subventioner och statligt fastställda bestämmelser som rör utbudet av hyresbostäder på byggmarknaden. (Lindbeck, 2016)

För att lösa dessa problem föreslog regeringen år 2021 att det ska införas en ny lag gällande fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder. Denna partiella avreglering skulle innebära att bostadsbolagen själva får sätta hyran för sina nyproducerade bostäder samtidigt som det befintliga hyresbeståndet följer det gamla hyressättningsystemet. De som förespråkar en sådan reglering anser att det skulle öka incitamenten för bostadsbolag att bygga fler bostäder, vilket skulle leda till ökad tillgång på bostäder och främst i de områden där bostadsbristen är som störst. (SOU 2021:50)

Det råder många delade meningar gällande förslaget om fri hyressättning vid nyproduktion. En av motståndarna till förslaget är Hyresgästföreningen som kallar förslaget för marknadshyror. Hyresgästföreningen menar att ”marknadshyror” skulle leda till en ökad segregation. Där de som har råd att betala högre hyror skulle bo i nyproducerade bostäder medan människor med lägre inkomst lämnas med valet att bosätta sig i äldre och mer nedgångna bostäder. De anser även att marknadshyror skulle resultera i att hyrorna på nyproducerade bostäder skulle bli så höga att majoriteten av människor inte skulle ha råd att bo i sådana bostäder. Vilket i sin tur leder till att byggandet av nya bostäder minskar snarare

än att öka, vilket skulle vara en motsatt reaktion av vad en marknadshyra vill uppnå (Hyresgästföreningen, u.d.). Andersson och Söderberg (2012) menar i stället att en total avreglering är att föredra framför partiell avreglering begränsad till nya bostäder. Eftersom en partiell avreglering skulle leda till ineffektiv överproduktion av nya bostäder. De poängterar dock att partiell avreglering är mer politiskt genomförbar än total avreglering på grund av de välfärdsförluster som kommer att uppstå när hyrorna ökar för befintliga hyresgäster, om sådana förluster inte kompenseras (Andersson & Söderberg, 2012). Lind och Lundström (2007) uttrycker även de i boken *Bostäder på marknadens villkor* hur regleringar och subventioner skapar bostadsköer, i stället för att påverka priset som är dess syfte. En viktig referenspunkt blir således att jämföra Norges, Danmarks och Finlands hyresbostadsmarknader för att kunna utveckla en mer hållbar bostadssektor i Sverige. Även om det finns likheter i utmaningar som höga bostadspriser och en ökad efterfrågan på bostäder, skiljer sig de olika ländernas politiska beslut och regleringar åt, vilket kan påverka marknadens dynamik och resultat (Tranøy & Stamsø, 2019).

1.4 Frågeställningar

- Hur påverkar hyresregleringar utbudet på hyresbostäder?
- Vad kan Sverige ta lärdom av vid analys av skillnaderna i bostadsmarknad hos Norge, Danmark och Finland?
- Vilka regleringar kan vara applicerbara för att utveckla den svenska hyresbostadsmarknaden?

1.5 Syfte

Syftet med denna studie är att beskriva och analysera Sveriges hyresbostadsmarknad i förhållande till Norges, Danmarks och Finlands marknader.

1.6 Avgränsningar

Denna uppsats fokuserar på utbud och efterfrågan som resultat av regleringar på hyresbostadsmarknaden i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Denna uppsats försöker även ta hänsyn till att det finns många aktörer med egennyta inom det valda ämnet och därav kan informationen som erhålls i viss utsträckning påverkas.

2. Metod

I följande kapitel beskrivs och motiveras studiens tillvägagångssätt. Till att börja med presenteras den övergripande forskningsansatsen samt litteraturgenomgången. Därefter motiveras den empiriska studien innefattade val av bolag, val av respondenter samt hur datainsamlingen utförts. Till sist diskuteras studiens validitet, reliabilitet samt författarnas etiska överväganden.

2.1 Övergripande forskningsansats

För att uppnå en övergripande förståelse av ämnet inom forskningsområdet genomfördes en systematisk litteratursökning. Denna litteratursökning bygger på att skapa en objektiv prägel på forskningsprojektet (Söderblom & Ulvenblad, 2016). Genom att skapa en teoretisk förståelse av ämnet kan en förklaring ges för de system som idag reglerar den svenska, norska, danska samt finska hyresbostadsmarknaden. Litteratursökningen utfördes genom att studera olika skriftliga källor, såsom böcker, vetenskapliga artiklar, rapporter, utredningar och relevanta lagtexter. Varje enskild källa har genomgått en noggrann och kritisk granskning. Genom att tillämpa källkritisk analys användes endast tillförlitlig information som sedan utgör en stabil grund för arbetet. Förkunskaper om fastighetsbranschen och dess förutsättningar fanns redan innan arbetets påbörjan, vilket har bidragit till en djupare förståelse av branschens problematik.

Denna studie har sin utgångspunkt i en deduktiv forskningsansats eftersom studien bygger på teorier från tidigare forskning som sedan kompletteras med empiri i form av kvalitativa intervjuer för att slutligen kunna forma en hypotes och besvara frågeställningen (David & Sutton, 2016). Intervjufrågorna har sin utgångspunkt i de presenterade teorierna för att möjliggöra en stark koppling mellan teori och empiri och därav anser författarna att en deduktiv ansats är att föredra.

2.2 Litteraturgenomgång

Litteraturundersökningen har gjorts i två delar såsom beskriven i *Samhällsvetenskaplig metod* (David & Sutton, 2016). Första delen i form av en litteratursökning där skribenterna letade efter material som står i samband med ämnet. Andra delen bestod analysering av det material skribenterna tagit fram, med en mer djupgående analys av innehållet. David & Sutton (2016) citerar "Det grundläggande informationsproblemet kretsar kring det faktum att forskaren vet tillräckligt för att veta att hon behöver information men inte tillräckligt för att ställa de bra frågorna som skulle frambringa den önskade informationen. Med detta i beaktning har skribenterna funnit nyckelord och även nyckelnamn i framtagna data som bidragit till att identifiera behövlig information.

Litteraturgenomgången har bestått av en litteratursökning samt analys av dess innehåll. Vid starten studerade skribenterna tidigare uppsatser med samma tema för att finna lämpliga vetenskapliga källor. Dessa lämpliga källor utgörs av litteratur, vetenskapliga artiklar, lagrum och offentliga utredningar. Författarna har använt sig av digitala arkiv såsom DiVa, Proquest, Google scholar samt Onesearch från Högskolan i Halmstads bibliotek. Dessa arkiv har gett

författarna en klarare bild av ämnet och skapat en bättre förståelse för vilka källor som är aktuella för studien. Till en början fokuserades sökningarna på att skapa en bred förståelse och bygga upp en god bakgrund till ämnet. Vartefter har sökningarna blivit alltmer fokuserade på specifika beskrivningar och förklaringar inom ämnet. Vid hänvisningar och citeringar till denna framtagna data använde sig författarna av referenssystemet APA.

2.3 Empirisk studie

Kvalitativ information hämtas genom intervjuer av personer med koppling till hyresbostadsfrågan. Anledningen till valet av kvalitativ metod är för att kunna svara på vår frågeställning som kräver kunskap och erfarenhet inom bostadsmarknaden.

Syftet med denna studie är att beskriva och analysera Sveriges hyresbostadsmarknad i förhållande till Norges, Danmarks och Finlands marknader för att identifiera applicerbara regleringar/avregleringar med målet att förbättra bostadsmarknaden i Sverige. Då studien har i syfte att öka förståelse runt ämnet hämtas sannolikt data som är införskaffad genom intervjuteknik (Söderblom & Ulvenblad, 2016). För att uppnå en djupare förståelse har den empiriska studien genomförts i form av semi-strukturerade intervjuer.

2.3.1 Datainsamling

I en kvalitativ studie är datainsamlingen ett viktigt moment, således behöver man innan påbörjad datainsamling utforma en intervjuguide bestående av operationaliserade frågor som fångar problemet som studien behandlar (Söderblom & Ulvenblad, 2016). Utifrån den teoretiska referensramen sammanställdes en semistrukturerad intervjuguide. Att intervjuerna är av semistrukturerad karaktär innebär att intervjuerna utgår från samma huvudfrågor men att följdfrågorna varierar beroende på respondentens svar (David & Sutton, 2016). Målet med intervjuguiden var att formulera relativt få men öppna frågor likväl samtidigt få ut så mycket information som möjligt från intervjuerna genom att låta respondenten tala relativt fritt. För att kunna genomföra jämförelser mellan respondenterna ställs liknade frågor till varje respondent för att säkerställa att intervjuerna inte avviker från frågeställningarna. Tidsspannet för varje intervju var mellan 30 och 60 minuter.

Insamlingen av empiriskt material skedde löpande under arbetes gång. Där en mängd olika privata fastighetsbolag kontaktades via mejl. Vid användning av kvalitativ metod talas det om att studien ska uppnå mättnad (Ahrne & Svensson, 2015). Således valde skribenterna att inte bestämma antalet intervjuer i förväg utan när svarsmönstren var återkommande hos flera respondenter ansågs studien som mättad. Samtliga intervjuer spelades även in och transkriberades för att säkerställa att skribenterna minns all information som tillhandahölls av respondenterna.

2.3.2 Val av bolag

Eftersom bostadsbristen i Sverige är som mest omfattande i storstadsregioner har författarna valt att avgränsa respondenturvalet till fastighetsbolag verksamma inom Stockholm och Göteborg. Ett selektivt urval av fastighetsbolag har även genomförts, vilket innebär att bolag har valts ut utifrån befintlig kunskap och en uppfattning gällande vilka bolag som kan anses

lämpliga för studien (David & Sutton, 2016). Urvalet har dessutom avgränsats till att intervjua främst större fastighetsbolag som ängar sig åt byggandet av nyproduktion samt förvaltning. Anledningen till denna avgränsning är att sådana bolag är inblandade i hyresbostadsmarknadens samtliga områden, det vill säga från planering till upprättandet av nya bostäder och slutligen förvaltning. Genom att intervjua sådana fastighetsbolag får studien ett bredare helhetsperspektiv över hur de olika områdena på hyresbostadsmarknaden fungerar och samspelar.

2.3.3 Val av respondenter/intervjupersoner

Likt valen av företag har även ett selektivt urval gjorts för att välja ut lämpliga respondenter från varje företag. För att kunna besvara studiens forskningsfrågor krävdes det att respondenterna besatt kunskap om bolagets beslutprocesser samt en god kunskap gällande de delar som idag styr och präglar bostadsmarknaden. Därav var respondenterna som intervjuades mestadels chefer i form av VD:s och förvaltningschefer. Samtliga respondenter hade lång erfarenhet av branschen och uppfattades således som kunniga inom området. Således kändes respondenturvalet tryggt och rätt för att såsmångom kunna besvara studiens frågeställningar.

Intervjuperson	Företag	Befattning
Christian Lindberg	K2A (Stockholm)	Vice VD
Marit Appelgren	ByggVesta (Stockholm)	VD
Martin Hag	Balder (Göteborg)	Sverige Chef
Marc Siösteen	Wählin fastigheter (Stockholm)	Förvaltningschef
Houman Sayedi	Svenska bostäder (Stockholm)	Förhandlingschef
Patrick Emanuelsson & Dr Haymanot Wachtmeister	Heba fastigheter (Stockholm)	VD & Bolagsjurist
Per Magnus	Olav Lindgren (Stockholm)	Fastighetsutvecklingschef
Anna Nordén	Framtiden Byggutveckling (Göteborg)	Vice VD & Utvecklingschef

2.4 Kvalitativ analys

Analysen vill i första hand ta utgångspunkt i den grundade teorins egenskap att ständigt jämföra (David & Sutton, 2016). Analysen uppfyller det som Söderblom & Ulvenblad (2016) beskriver som analysens tre steg: Empirisk analys, teoretisk analys och återkoppling med aktuell forskning. Mer lik en traditionell innehållsanalys men med inslag från diskursanalysen. Med anledning då kodningen sker som ett förberedande steg och är inte en del av analysen i sig. Detta citerar David & Sutton (2016) som ett sätt för att göra analysen mer hanterlig. Kodningen bestod av att läsa igenom intervjuutsagorna och markera de relevanta delarna. Dessa markerade delar tematiseras sedan i empirin i linje med teorikapitel och intervjuguide.

2.5 Jämförelsestudie

För att kunna forma en slagkraftig hypotes gällande hur Sverige ska utveckla en hållbar bostadssektor har författarna valt att genomföra en jämförelsestudie. I denna jämförelsestudie analyseras Sveriges hyresbostadsmarknad i förhållande till Norges, Danmarks och Finlands hyresbostadsmarknader, där skribenterna fokuserar på likheter och skillnader samt marknadsingripanden i form av regleringar. Valen av de tre jämförelseobjekten grundar sig i att samtliga länder står inför liknade utmaningar med skjutande bostadspriser och en ökad efterfrågan på bostäder. Däremot skiljer sig de olika ländernas i hur de valt att hantera dessa utmaningar. Genom att jämföra och analysera samtliga hyresbostadsmarknaders situation och lösningar får författarna en större förståelse samt en stabil grund för en lyckad analys.

2.6 Validitet

Validitet innebär att värdera hur trovärdig en undersökning är och huruvida du faktiskt mäter det du har avsikt att mäta (Söderblom & Ulvenblad, 2016). Strävan efter stark validitet har byggt denna studies design i form av systematisk litteraturgenomgång, val av respondenter och datainsamlingen.

2.7 Reliabilitet

Reliabilitet syftar till att värdera om undersökningen skulle ge samma resultat om den upprepas (Söderblom & Ulvenblad, 2016). För att uppnå reliabilitet har vi behövt ta hänsyn till vilka personer vi intervjuat och letat efter mönster i den empiriska informationen som talar för att studien är trovärdig.

2.8 Etiska övervägande

Intervju

Förberedelsen för intervju sker i linje med Forskningsetiska principer (2002). Samtyckeskravet lyder följande:

- Regel 1. Forskaren skall informera uppgiftslämnare och undersökningsdeltagare om deras uppgift i projektet och vilka villkor som gäller för deras deltagande.

- Regel 2. Forskaren skall inhämta uppgiftslämnarens och undersökningsdeltagares samtycke.
- Regel 3. De som medverkar i en undersökning skall ha rätt att självständigt bestämma om, hur länge och på vilka villkor de ska delta. De ska kunna avbryta sin medverkan utan att detta medför negativa följder för dem.
- Regel 4. I sitt beslut att delta eller avbryta sin medverkan får inte undersökningsdeltagarna utsättas för otillbörlig påtryckning eller påverkan. Beroendeförhållanden bör heller inte föreligga mellan forskaren och tilltänkta undersökningsdeltagare eller uppgiftslämnare.

Frågeställning

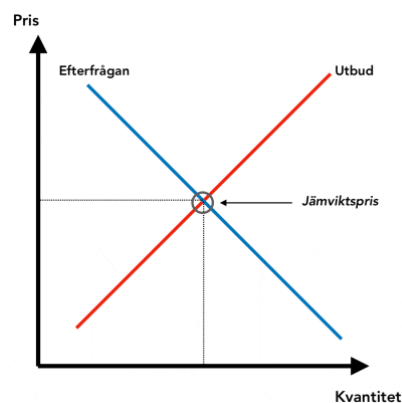
Författarna förhåller sig etiskt till frågeställningen och bemöter den med förståelse för olika normer och värderingar då den berör ett stort antal människor. Författarna vill dessutom i denna uppsats efterlikna naturvetenskapens framgångar av att skilja fakta från värderingar (David & Sutton, 2016). Dock samtidigt ha med Max Weber's (1949) skildring av värdefrihet och värdenneutralitet, vilket ger författarna förståelse för att all samhällsforskning motiveras av värderingar. Alltså kan fakta inom samhällsforskning aldrig skiljas helt från värderingar. Med denna ståndpunkt i åtanke genom hela uppsatsen vill författarna uppnå en så objektiv och neutral bedömning av frågeställningen som möjligt.

3. Teoretisk referensram

Detta kapitel lägger grunden för arbetet. Den innehåller relevant fakta för förståelse av ämnet, samt de teorier som ska prövas och leda oss fram till en slutsats.

3.1 Marknadsekonomi

Lundmark (2020) förklarar Sverige som en marknadsekonomi. Det innebär att landet regleras av decentraliserade beslut där ”individerna reagerar på prissignaler” (Lundmark, 2020) (Lundmark, 2020), således föreligger en kapitalistisk marknadsekonomi. Dock finns det fall som leder till att en marknadsekonomi inte kan allokera alla resurser effektivt, vilket leder till att ett marknadsmisslyckande kan uppstå. Om ett marknadsmisslyckande föreligger så finns det samhällsekonomiska motiv för statligt marknadsingripande (Lundmark, 2020)(Lundmark, 2020). Skulle det inte föreligga marknadsingripanden som reglerar hyresmarknaden, kan prissättning av hyran liknas med en utbud- och efterfrågemodell som illustreras i figur 3.



Figur 3. Hämtad 9 februari 2023. Utbud- och efterfrågemodell

Priset avser hyran och kvantitet är det antal hyresbostäder folk är villiga att hyra ut till det priset.

3.2 Sveriges hyresbostadsmarknad

Situationen på den svenska bostadsmarknaden är väldigt ansträngd med rådande bostadsbrist och oroande framtidsprognoser som tyder på att bostadsbristen kommer bestå under kommande år (Boverket, 2022). Som tidigare nämnt är bostadsbristen som mest omfattande i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö (Boverket, 2022). I Stockholm motsvarar exempelvis priset för en enrumslägenhet i innerstan, priset för en villa på en mindre ort. Även om det kan vara billigare att bo i en lägenhet längre ut i någon av regionens förorter, är kostnaden fortfarande hög nog att avskräcka eller utestänga många potentiella hyresgäster. Att ställa sig i bostadskön är inte en framgångsrik strategi för de som behöver en bostad inom en snar framtid, särskilt om man inte har råd med de höga hyrorna för nyproducerade bostäder. En sista utväg för de som har tillgång till kontakter och ekonomiska medel är att söka efter andrahandskontrakt eller alternativt ge sig in på den svarta marknaden. Denna bild är inte specifik för Stockholm, utan samma utvecklingstendenser kan ses i andra växande städer såsom Malmö och Göteborgsregionerna. (Cars, Kalbro, & Lind, 2013) De redan långa

och fortsatt växande köerna är en direkt effekt av hur den svenska reglerade hyresmarknaden påverkas vid ett lågt utbud av bostäder i relation till en hög efterfrågan. Detta förstärks ytterligare av att de som redan har en lägenhet med en hyra under marknadsnivå blir mer obenägna att flytta. Således skapas ett ekonomiskt värde i hyreskontraktet och ägaren till kontraktet vill självklart ta del av detta värde genom exempelvis en bytesaffär eller genom att hålla lägenheten inom familjen. Konsekvensen blir att färre lägenheter kommer ut på marknaden. (Lind, Åtkomliga bostäder, 2016)

För att en hyresmarknad ska fungera väl så krävs det, enligt (SOU 2015:48), en marknadsreglering som balanserar både konsument- och producentintressen. Detta innebär att hyresgäster bör känna sig trygga och att bostadssökande ska ha ett varierat utbud av bostäder i olika prisklasser att välja mellan. Samtidigt bör producenter ha möjlighet att verka på marknaden utifrån efterfrågan och utbud och inte begränsas av hinder för att investera i områden med hög efterfrågan. Ett tydligt mått på hur väl en hyresmarknad fungerar återspeglas på utbudet av bostäder i relation till efterfrågan. (SOU 2015:48)

3.2.1 Byggandet av bostäder

Grundproblemet med den svenska bostadsmarknaden är helt enkelt att det byggs för lite i relation till efterfrågan. Denna diskrepans mellan utbud och efterfråga är komplext eftersom flertalet aspekter måste tas i beaktning för att redogöra varför det inte byggs tillräckligt. Redan höga och fortsatt stigande byggkostnader tillsammans med höga markpriser är en aspekt som ofta diskuteras, då höga markpriser är resultatet av att för lite mark planläggs. (Cars, Kalbro, & Lind, 2013) Osäkerheten kring långa och fördröjda planprocesser är också en aspekt som kan påverka produktionen av nya bostäder (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2015). Nedan beskrivs dessa aspekter lite mer djupgående i kombination med en förklaring av den svenska lagstiftningen för planläggning och markåtkomst.

Produktionskostnad

Vid bostadsproduktion används begreppet produktionskostnad för att beskriva ett projekts totala kostnader. Produktionskostnaden innefattar således samtliga kostnader, avgifter och skatter från byggstart till färdigställd produkt. (Boverket, 2014) Under perioden 1998–2021 har produktionskostnaden för flerbostadshus ökat betydligt med 195 procent till ett snittbelopp av 44 401 kronor per kvadratmeter. Vid betraktande av produktionskostnaden år 2021 utgjorde byggnadskostnader 80 procent av det totala beloppet medan markkostnader stod för återstående 20 procent. Således är det främst utvecklingen av byggnadskostnader som har påverkat på den totala produktionskostnaden. Det bör noteras att markkostnaderna har ökat betydligt mer än byggnadskostnaderna i förhållande till varandra, vilket särskilt blev tydligt efter 2006. Markkostnaderna har ökat med 416 procent sedan 1998, medan byggnadskostnaderna ökade med 167 procent under samma tidsperiod. (Byggföretagen, 2023)

Enligt Boverket (2014) är det uppenbart att det finns ett starkt samband mellan produktionskostnad och hyror. Däremot råder det en debatt angående om det är produktionskostnaden som styr hyrorna eller om det snarare är konsumentens betalningsvilja som påverkar produktionskostnaden. I händelse av att säljaren har möjlighet att ta ett högt pris av kunden, kan det även antas att underleverantörerna också kommer att utnyttja

efterfrågeöverskottet och höja sina priser. Generellt sett följer produktionskostnader och hyror varandra men på senare år har produktionskostnaderna drastiskt ökat i förhållande till hyrorna. I samband med att fastighetsägare tvingas täcka sina produktionskostnader samt generera en skäligen avkastning genom sina hyresintäkter, så finns en ovisshet kring var man ska sätta hyresnivån för nyproduktionsfastigheter. (Boverket, 2014)

Planläggning och planprocess

Plan och byggnadslagstiftningen (PBL) är idag tillsammans med Miljöbalken (MB) den svenska lagstiftning som bestämmer och avgör vad och hur mark ska bebyggas eller användas. Den ledande tanken bakom PBL är att all markanvändning ska kontrolleras av samhället, det vill säga av staten eller kommunerna. Enligt PBL får mark endast användas för bebyggelse om den från allmän synpunkt anses lämpligt för ändamålet. Vad som anses lämpligt ur allmän synpunkt avgör kommunerna själva, då varje enskild kommun står för sin egen planering av stadsutvecklingen. Således har kommunerna planmonopol gällande vad, när och hur mark ska bebyggas inom kommunen. (Bengtsson, 2018) Samtliga svenska kommuner har idag även en översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljöer. Där exempelvis passande områden för bostadsbebyggelse pekas ut (Boverket, 2020). För att bygga bostäder eller annan bebyggelse krävs det vanligtvis även en detaljplan som mer detaljerat reglerar ett visst områdes markanvändning (Bengtsson, 2018). Framtagandet av en detaljplan för ett visst bostadsprojekt kan göras på initiativ av kommunen själva eller av en privat markägare eller bostadsutvecklare. Detaljplanen utformas och antas sedan av kommunen själva. (Boverket, 2020)

Med tanke på att Miljöbalken och PBL gäller parallellt med varandra så uppstår viss komplexitet och problematik när det gäller miljö kvalitetsnormer, miljökonsekvensbeskrivningar, hushållningsbestämmelser och hänsynsregler. Denna problematik leder ofta till att konflikter i planprocessen där olika planfrågor tenderar att inte fullt ut stämma överens med samtliga materiella miljökrav som regleras i Miljöbalken. Dessa konflikter resulterar således i långa och fördröjda planprocesser. I PBL saknas det även bestämmelser gällande tidsfrister för planbesked, således finns det ingen utsatt tid för hur länge en planprocess kan pågå. I Stockholmsregionerna tar en "normalplan" i snitt 2,5 år från planstart till laga kraft. Men tidvariationen är dock stor, då det kan ta mellan några månader upp till 11 år. Långa planprocesser brukar ofta ses som ett orosmoment för byggherrar och fastighetsägare eftersom det finns en osäkerhet gällande om och när ett planinitiativ leder till ett godkännande och sedan laga kraft. Långdragna processer leder även till att konkurrensen på marknaden begränsas eftersom det är vanligtvis endast större aktörer som besitter de ekonomiska möjligheterna för att hantera långdragna processer. (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2015)

Markåtkomst

De flesta expansiva svenska kommuner besitter idag stora markinnehav i syfte att anvisa mark. En kommun kan avvisa sin mark utifrån två olika metoder, antingen genom direkt anvisning eller genom anbudskonkurrens. Direkt anvisning av marken syftar på att kommunen ger ut en option på mark till en specifik byggherre där det ur allmänsynpunkt anses lämpligt att bygga. Byggherren får sedan förhandla om köp med kommunen för att

komma fram till ett lämpligt markpris. Vid anbudskonkurrens ger kommunen inte ut någon option utan i stället uppstår en fri marknad där den byggherren som lagt det högsta anbudet får förhandla med kommunen om köp. Markanvisningen är dessutom kopplad till att en detaljplan börjas upprättas. Således blir den kommunala markanvisningen och det kommunala planmonopolet en typ av dubbelreglering, där både egendomsrätten och planmyndigheten fungerar som styrmedel. Vilket resulterar i ytterligare ökad monopolisering på marknaden. (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2015)

Det finns även en hel del osäkerheter kring markanvisningsavtal gällande hur lång tid avtalsförhandlingarna och eventuella omförhandlingar kommer ta. Denna osäkerhet är idag en viktig faktor i debatten gällande långdragna planprocesser. Denna osäkerhet har dessutom en påverkan på konkurrensituationen på marknaden eftersom mindre företag har det svårare att ta den ekonomiska risken som osäkra förhandlingar medför jämfört med större företag. (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2015)

3.2.2 Hyresregleringar

Den svenska hyresregleringen infördes under andra världskriget år 1942 med syftet att skydda hyresgäster för risken att tvingas lämna sina lägenheter vid kortsiktiga hyreshöjningar (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011). När denna reglering trädde i kraft fick den stor betydelse för kommande hyreslagar och regleringar. Införandet av bestinnsrätten till förhyrda lägenheter var en direkt effekt av den nya hyreslagstiftningen. Tidigare hade hyresvärderna rätten att utan anledning säga upp en hyresgäst när hyreskontraktet löpt ut. Regleringen om besittningsskydd innebar ett skydd för hyresgästen, då det krävdes en legitim orsak för en hyresvärd att säga upp hyreskontraktet. (Allmennyttan, u.d.)

Hyresregleringen ersattes successivt på 1970-talet av den så kallade bruksvärdesprincipen (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011). I och med införandet av bruksvärdet uppfördes även kommunala icke-vinstdrivande fastighetsbolag med intention att bibehålla hyrorna stabila och rättvisa enligt bruksvärdesprincipen. De kommunala fastighetsbolagen fick således den juridiska funktionen att fastställa en övre gräns för definitionen ”skälig hyra”. (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011)

En strikt reglerad hyressättning påstås vara missgynnsam för investeringar och leder till reducerad produktion av privata hyresrätter (Haffner, Elsinga, & Hoekstra, 2008). Anledningen till att en reglerad hyressättning leder till en minskad produktionen av hyresrätter beror bland annat på den hyra som fastighetsägaren kan ta ut begränsas samt den ökande risken för fastighetsägaren i och med att det finns en osäkerhet gällande om regleringarna ändras (Lind, 2003). En strikt reglerad hyressättning hindrar således uppkomsten av en fungerande hyresmarknad menar (SOU 2015:48), då ett effektivt bestånd av hyresrätter saknas samt intresset för investeringar i nyproduktion är lågt. Sett till lönsamhet och riskförutsättningar väljer många investerare att investera i bostadsrättsmarknaden snarare än hyresmarknaden. Då bostadsrättsmarknaden genererar högre lönsamhet och lägre risk. (SOU 2015:48)

Bruksvärdesprincipen

Det svenska hyressättningssystemet utgår idag från bruksvärdesprincipen. Huvudregeln med bruksvärdesystemet är att hyran ska fastställas utifrån bostadens användningsvärde utan att ta hänsyn till bostadens produktion- och driftkostnader. (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011) Enligt bruksvärdesprincipen ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp sett till bostadens bruksvärde (JB kap 12 §55). För att fastställa om en hyra är skälig gör hyresnämnden en jämförelse med likvärdiga bostäder som enligt bruksvärdet kan anses jämförbara (Lagen, u.å). Jämförelseobjekten ska primärt ägas av ett allmännyttigt bolag samt vara belägna på samma ort. Sedan jämförs bostädernas storlek, planlösning och modernitetsgrad. Husets egenskaper och omgivning tas även dem i beaktning såsom bullernivå, förekomst av hiss, tvättstuga, garage samt bostadens läge. (Lagen, u.d) När samtliga av dessa aspekter har tagits i beaktning kan en hyra fastställas utifrån jämförelseobjekten. För att hyran ska anses som skälig får hyran endast vara 3–5 % högre än jämförelseobjektens hyra. Lagen om besittningsskyddet är även direkt beroende av bruksvärdesprincipen eftersom utan denna princip skulle en hyresvärd vara berättigad att höja hyran till en sådan nivå att hyresgästen inte har råd av bo kvar. (Lagen, u.d.)

Presumtionshyra

År 2006 infördes nya regler i Sverige gällande hyressättning vid nyproduktion (Sveriges allmännytta, u.d.). De nya reglerna innefattar bestämmelser om den så kallade presumtionshyran som behandlas i JB kap 12 §55c. Syftet med presumtionshyran var att förbättra förutsättningarna för byggandet av nya hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyresnivå än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medgiva (Sveriges allmännytta, u.d.).

Stadgandena om presumtionshyra innebär att vid en nyproducerad hyresrätt kan en hyresvärd och en hyresgästförening komma överens om en hyra som presumeras vara skälig. En presumtionshyra ska förhandlas utifrån hyresvärdens produktionskostnader samt för att tillgodose att hyresvärden får en rimlig avkastning på investeringen. Utgångspunkten är att den förhandlade presumtionshyran ska gälla under hela presumptionstiden, vilket är 15 år från och med då hyran fastställs. Först efter presumptionstiden slut kan hyran prövas enligt bruksvärdesystemet. (SOU 2017:65) Trots att utgångspunkten för presumtionshyra var att hyran inte ska justeras så infördes en bestämmelse i samband med införandet av presumtionshyra. Denna bestämmelse innebar att presumtionshyran får ändras i den grad som anses skäligt med hänsyn till hyresutvecklingen på orten. Sommaren 2022 kom ytterligare en bestämmelse då hovrätten slog fast att en skälighetsbedömning av presumtionshyran ska göras, vilket innebär att hyran nu endast får höjas med hälften av den årliga procentuella hyresutvecklingen på orten. (Rätt till hyresändringar för viss nyproduktion, 2022)

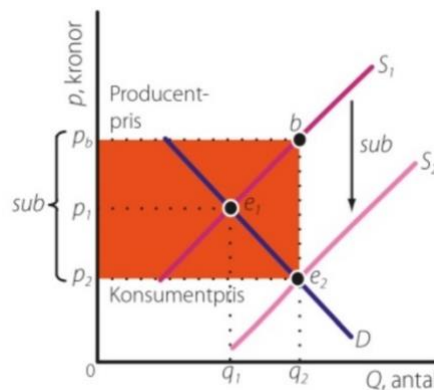
Egensatt hyra

Om hyresvärden väljer att avstå från att förhandla om presumtionshyra med hyresgästföreningen, kan hyresvärden förhandla om hyran direkt med sina hyresgäster. Det vill säga så kallad egensatt hyra eller individuellt förhandlad hyra. Om hyresgästerna anser att den förhandlade hyran är för hög så kan de vända sig till hyresgästföreningen som sedan

hjälp till att få hyrans skälighet prövad i hyresnämnden. Detta kan dock först göras efter sex månader från och med hyresgästens fått tillträde. (Hyresgästföreningen, u.d.) Sverige har under en längre tid sett att andelen egensatta hyror ökar speciellt hos privata fastighetsbolag. Denna tendens förklaras genom svårigheter att komma överens om en presumtionshyra med hyresgästföreningen. (SOU 2017:65)

Subventioner

Subventioner i form av bidrag kan komma i olika former. Det kan handla om direkta bidrag till utvalda sektorer eller verksamheter, eller så handlar det om undantag eller nedsättningsregler för vissa sektorer eller verksamheter (Lundmark, 2020). Dessa subventioner betalas ut i klumpsummor årligen. Det stöd som ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad kan anses som en punktsubvention då den enligt Lundström (2020) kan betraktas som en negativ punktskatt för produktion av en vara. Resultatet av en punktsubvention på utbudet gör så producenterna som tidigare var villiga att producera q_1 enheter till en prisnivå p_1 , är nu villiga att producera q_2 enheter för prisnivå p_2 (Lundmark, 2020).



Figur 4. Hämtad 13 februari 2023. Utbud- och efterfrågemodell, subventioner

Statligt investeringsstöd

Den 1 januari 2017 infördes ett nytt statligt investeringsstöd för byggandet av hyresbostäder samt studentbostäder som sedan avskaffades år 2021 (Sveriges allmännytt, 2017) (Boverket). Det huvudsakliga syftet med stödet var att öka byggandet av hyresbostäder och bostäder till studerande. Stödet fick dessutom endast användas för byggnation av hyresrätter i områden där bostadsbrist råder eller för studentbostäder i eller i förbindelse till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning. Användningen av investeringsstödet skulle dessutom mynna ut i lägre hyror och en lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion. (Boverket) Det stödbelopp som fastighetsägare kunde få varierade mellan 3800 och 6600 kronor per kvadratmeter beroende på var i landet fastigheten är belägen (Sveriges allmännytt, 2017). Hyressättningen för bostäder byggda med investeringsstöd med undantag för studentbostäder skulle ske utifrån presumtionsmodellen (Boverket).

3.2.3 Förslag om fri hyressättning vid nyproduktion

Den 23 april 2020 beslutade regeringen om att genomföra en utredning med den huvudsakliga avsikten att ta fram ett förslag på en modell innefattande fri hyressättning med ett tariffsystem för nyproducerade bostäder. Det framtagna förslaget skulle syfta till att frambringa en modell som bidrar till en långsiktig välfungerande hyresmarknad och ett effektivt nyttjande av det befintliga beståndet. Utredningen slutfördes i maj 2021 och resulterade i ett förslag innefattande en ny lag gällande fri hyressättning vid nyproduktion.

Hyrens bestämmande

Enligt det nya lagförslaget ska hyresvärd och hyresgäst fritt kunna förhandla om hyrens storlek. Efter att den avtalade hyran börjat gälla kan hyran endast höjas en gång per år. Som grundprincip ska en hyreshöjning inte få överskrida förändringarna i konsumentprisindex sedan den tidpunkt då hyreskontraktet började gälla eller då hyran senast justerades. Om parterna tvistar om hyrens storlek ska efter överklagan hyresnämnden pröva hyran enligt de nya bestämmelserna om hyresjustering. Med den föreslagna lagen om fri hyressättning vid nyproduktion skulle det således införas en ytterligare metod för att fastställa hyran på nyproducerade lägenheter. Att det skapas fler möjligheter till att bestämma hyran kan ses som positivt för hyresvärdar, hyresgäster samt hyresmarknadens funktionssätt. Men det kan även leda till att regelverket för hyressättning kommer upplevas mer komplext. (SOU 2021:50)

Hyresgästföreningen är en av flera som ställer sig mycket kritiska till det nya förslaget om fri hyressättning i nyproduktion. De menar på att höja redan höga nyproduktionshyror till marknadshyror inte är lösningen på de problem som idag präglar bostadsmarknaden. De menar utifrån statistik från SCB att majoriteten av dagens hyreshusall inte har råd men en genomsnittlig prissatt nyproducerad hyresrätt om 60 kvm. Med förutsättningen att man som hyresgäst inte ska behöva betala mer än 40% av sin inkomst i boendekostnader. Således säger hyresgästföreningen nej till förslaget om fri hyressättning i nyproduktion och poängterar att Sverige behöver mer effektfulla reformer som ökar produktionen av bostäder till lägre kostnader. (Hyresgästföreningen, u.d.)

Konsekvenser

Det torde finnas goda skäl till att förslaget om fri hyressättning vid nyproduktion skulle skapa förutsättningar för ett ökat tillskott av hyresbostäder, särskilt i områden där bostadsbristen är som störst. Förslaget förväntas även skapa bättre förutsättningar för fastighetsägare att investera i nyproduktion av hyresbostäder runt om i landet. Däribland förutsättningar för ökad flexibilitet att producera och tillhandahålla ett varierat utbud och efterfrågat utbud av bostäder. Genom att tillhandahålla ett varierat utbud med varierande storlekar och standarder påverkas sammansättningen av bostäder i olika bostadsområden, vilket kan komma att hämma segregationen i landet. Förslaget torde inte heller påverka dagens hyresnivåer eftersom de nuvarande nyproduktionshyrorerna och hushållens betalningsvilja ligger idag nästan i nivå med marknadshyran. (SOU 2021:50)

Regeringens förslag är med andra ord en partiell avreglering begränsad till nya bostäder. Andersson och Söderberg (2012) menar på att en total avreglering är att föredra framför partiell avreglering begränsad till nya bostäder. Eftersom en partiell avreglering skulle leda

till ineffektiv överproduktion av nya bostäder. En total avreglering eller total fri hyressättning innebär att hyressättningen styrs av marknaden, det vill säga att den styrs utifrån utbud, efterfråga och betalningsvilja. (Lind, Åtkomliga bostäder, 2016) Wilhelmsson, Andersson och Klingborg (2011) beskriver utifrån sin studie att hyreskontrollen orsakat Sverige enorma välfärd förluster. Inte minst för Stockholm innerstad som beräknats ha välfärd förluster omkring 25 miljarder kronor i köer till följd av hyreskontrollen. Beroende på olika kommuners storlek och tillväxt, har hyreskontrollen påverkat dess vakansgrad. Där mindre och/eller avtagande kommuner har en hög vakansgrad, vilket betyder att hyresgäster inom dessa kommuner drabbas av högre hyresnivåer än marknadshyrorna. Däremot gynnas hyresgäster i större och/eller växande kommuner av hyreskontrollen genom lägre hyresnivåer jämfört med marknadshyrorna eftersom vakansgraden i sådana kommuner är låg. De menar att för att minska välfärd förlusterna i både expanderande och krympande kommuner bör hyreskontrollen avregleras. (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011)

3.3 Norges hyresbostadsmarknad

Situationen på Norges bostadsmarknad har nu länge karaktäriserats av målet att alla ska äga sin bostad. Med en stor efterfrågan på bostäder efter andra världskriget, försökte staten lösa detta genom att hjälpa allmänheten att investera i eget boende. Dessa bostadspolitiska ramar är inriktade på att skapa en marknadsstyrd bostadspolitik med fokus på räntor och skatter för att främja ägande och byggande (Carlander, 2009). Från 1950 talet har mer än hälften av Norges byggda bostäder finansierats av Husbanken. Vartefter har fokus från Husbanken förflyttats från att tillhandahålla finansiella medel till att bygga incitament för det egna ägandet. Dessa incitament består av fyra verktyg i syfte att hjälpa individer in på bostadsmarknaden: bosparande, startlån, bidrag och bostadsbidrag. Detta är en del av att förstå Norges hyresbostadsmarknad då den utmärks av privata uthyrare (Carlander, 2009).

Hyressättningen i Norge styrs idag av en avreglerad marknad och har som utgångspunkt att hela marknaden ska vila på en marknadsmässig grund. Avregleringen av hyresmarknaden skedde i etapper från 1980-talet fram till 2010 då den var helt genomförd. Den så kallade norska modellen innebär att hyressättning sker mellan hyresvärd och hyresgäst vid avtalsteckning. Dock är denna hyressättning inte totalt oreglerad, utan den vilar på något som kallas "gjengs leie" vilket innebär att hyran ej får avvika kraftigt från vad som kan anses vara en bruklig hyra på marknaden. Denna hyra ändras inte per automatik utan endast om hyresvärd eller hyresgäst begär det (Fastighetsägarna, 2012).

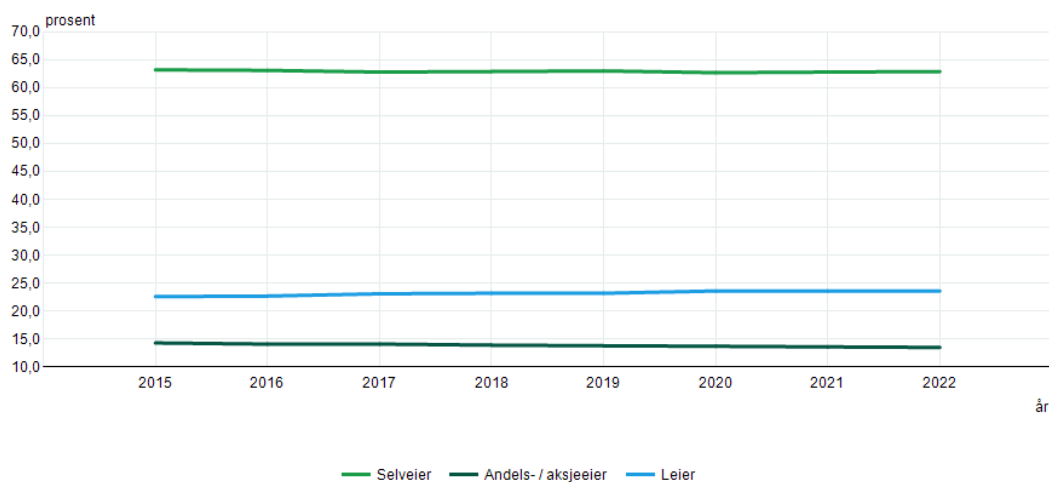
3.3.1 Skillnader i bostadssystem

Ägandeform

Av Norges knappt 2 miljoner bostäder uppgår andelen ägda bostäder till 76,4% och hyrda bostäder till 23,6% år 2022 enligt *Statistisk sentralbyrå* (2023). Vid jämförelse med Sverige där andelen ägda bostäder uppgår till 39%, andelen hyrda 37%, och bostadsrätt 24% (Boverket, 2019). Ungefär åtta av tio norrmän äger alltså sin bostad, detta är något som präglar den aktuella hyresmarknaden. Det är därför mycket vanligt privatpersoner hyr ut delar av sitt hus eller en lägenhet i andra hand, som i sin tur är skattefri upp till 40% av boytan

(Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2017). Detta menar Fastighetsägarna (2012) är anledningen till att tre fjärdedelar av alla hyresbostäder i Norge är privatägda.

11084: Husholdninger, etter eierstatus og år. Husholdninger (prosent).



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 5. Hämtad 22 februari 2023. Hushåll efter ägarstatus

Ägarlägenhet

Utöver skillnaden mellan Norge och Sveriges boendeform finns en annan påtaglig skillnad som är upplåtelseformen "ägarlägenhet". Skillnaden på en bostadsrätt och en ägarlägenhet är att den sistnämnda kan hyras ut utan restriktioner, och dess prisreglering styrs av marknadshyror. 70% av alla hyresgäster bor i en lägenhet som ägs av en privat person (Runfeldt & Bengtsson, 2021).

Planlagstiftning

Det norska systemet för planlagstiftning är inte styrd av en kommunal planprocess. Det föreligger alltså inget planmonopol vilket skapar en fri initieringsrätt för detaljplan och rätten att utarbeta detaljplanen. Detta skapar i sin tur en värde driven planprocess där den som föreslagit planen kommer i förhandlingsposition med kommunens planmyndighet (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2017).

Hyressättning

Den norska hyressättningen utgår ifrån att den hyra som hyresgäst och hyresvärd kommer överens om är bindande. Utifrån detta föreligger alltså marknadshyra, som per definition aldrig kan vara för hög (Runfeldt & Bengtsson, 2021). Dock säger Husleieloven (uthyrningslagen) § 4:1 att hyran inte får vara orimligt mycket högre än det som avtalats för nya kontrakt av liknande lägenheter (Husleieloven). Det är först efter ett år av hyresförhållandet som hyresvärd och hyresgäst kan kräva justering av hyran efter konsumentprisindex. När tre år har gått av hyresförhållandet kan båda parter kräva att hyran ska justeras till något som kallas "gjengs leie" som inte är detsamma som marknadshyra. Gängse hyresnivå ska justeras till den nivå som är etablerad på orten för liknande lägenheter och avtalsvillkor (Runfeldt & Bengtsson, 2021).

Sociala bostäder

I den norska bostadspolitiken står kommunerna för ansvaret att tillhandahålla bostäder till svagare grupper på bostadsmarknaden (Runfeldt & Bengtsson, 2021). Enligt norsk lagstiftning kapitel 4 § 15 ska kommunerna ”medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte [nödstillda/utsatta] personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedene”. Även kapitel 4 § 27 fastställer att ”kommunen er forpliktet til å finne midlertidig [tillfälligt] botilbud for dem som ikke klarer det selv” (Husleieloven). Den som uppfyller vissa grundkrav kan således söka en kommunal bostad. Kommunen prioriterar sedan så de med stort behov får bostad först (Runfeldt & Bengtsson, 2021).

Utbud och efterfrågan

Utbudet på bostäder i Norge uppgår till ett ungefärligt genomsnitt på 30 000 bostäder per år i intervallet 1965 till 2022 (Statistisk sentralbyrå, 2022).

Fullförda bostäder 1965 – 2022	Genomsnitt per år
1965–1969	33 994
1970–1974	42 020
1975–1979	40 318
1980–1984	34 922
1985–1989	27 733
1990–1994	20 066
1995–1999	19 266
2000–2004	21 938
2005–2009	27 890
2010–2014	24 148
2015–2022	29 795

(06512: Boligbygg, etter år og statistikkvariabel)

Efterfrågan av hushållen stimuleras av ägandet tillsammans med egenskaper såsom skattefri vinst vid försäljning av bostad om ny bostad köps inom 1 år. Även skattesubvention av bostadssparande (BSU) och förmånliga bostadslån från Husbanken till de med låg inkomst. Dessa egenskaper inom norsk bostadspolitik skapar en dynamik vid nyproduktion som kan anpassas till både producenters värdering och hushållens preferenser (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2017).

En mätning från SSB (2018) tog i beaktning av låginkomsthushåll med inkomster som understiger 60% av medianlönen. Mätningen visade att dessa låginkomsthushåll väldigt sällan ägde sin egen bostad. Rapporten visade även på att dessa hyresgäster bodde i lägre standard, trångt och behövde flytta oftare. Denna otrygghet i Norges boendeförhållande, beskriver SSB som en del av Norges bostadsproblem (Revolv, Sandvik, & With, 2018).

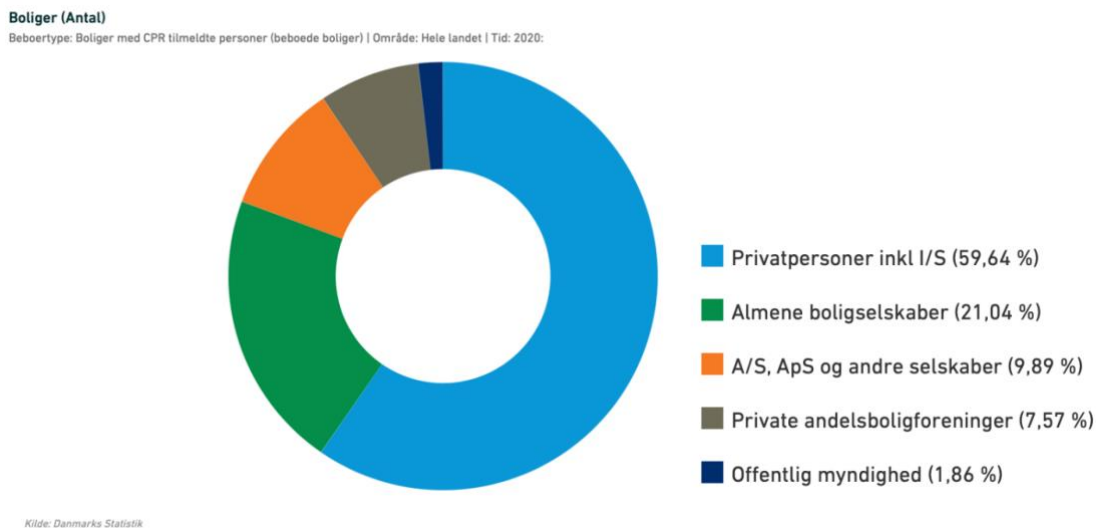
3.4 Danmarks hyresbostadsmarknad

Situation på Danmarks bostadsmarknad har sedan början av 1900 talet kännetecknats av det som kallas den ”allmänna sektorn” som är ett kollektivt privat ägande av bolag med kommunala och statliga stöd för byggande och betalning av räntor. Denna allmänna sektor står för ca 20% av bostadsbeståndet (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2017). De bostadspolitiska ramarna sätts upp av regeringen men det är upp till kommunerna själva analysera sina behov, ge bygglov och besluta finansieringsstöd i de fall lagen tillåter (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Kommunerna är inte stora markägarna och har ingen rätt att själva bygga bostäder, utan det är genom samarbete med de allmänna bostadssällskapen som uppföring och fördelning sker. Planeringen och grunden av stadsplanering i Köpenhamn baseras på fingerplan 1947 som senast uppdaterats till Fingerplan 2007 (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Den danska bostadsmarknaden har liberaliserats under de senaste 30 åren, förslag har även lagts fram för att fullständigt privatisera den icke-privata hyressektorn (Tranøy & Stamsø, 2019). Likt Sverige finns argument inom bostadspolitik som riktas mot hur nuvarande hyresregleringar skapar obalans på hyresmarknaden (Ola, 2009).

3.4.1 Skillnader i bostadssystem

Ägandeform

I Danmark äger ca 60 % sin egen bostad, varav 9% är ägarlägenheter i flerfamiljshus. Resterande 51% är egna hem (Danmarks statistik, 2020)(SOU 2021:50). Den svenska sk. bostadsrätten kallas andelsboligen och motsvarar ca 8% av bostadsbeståndet. Den danska allmännyttan är privatägda icke vinstdrivande organisationer, som utgör 21% av bostadsbeståndet. Endast 2% av bostadsbeståndet är offentligt ägt. (Danmarks statistik, 2020)



Figur 6. Hämtad 3 mars 2023. Bostadstyper efter ägande

Hyressättning

Även den privata hyressektorn är till stor del reglerad och dess regler återfinns i lejeloven och boligsreguleringsloven (SOU 2021:50). Det är upp till varje kommun att avgöra om lagen för bostadsreglering ska gälla för de privata fastighetsägarna.

Kostnadstäckningshyra enligt boligsreguleringsloven

Hyressektorn i Danmark utgör ca 40% av den danska bostadsmarknaden (SOU 2021:50). Hyrorna för de allmänna bostäderna kostnadsbaserade, alltså bestäms hyran utifrån kostnaderna för uppförande och drift av fastigheten. Med andra ord är hyrorna högt beroende av de ekonomiska förhållanden som råder vid uppförandet och de driftkostnader som bestäms (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009).

Lejelovens hyressättningsystem

Om upplåtelsen inte omfattas av boligsreguleringsloven så gäller ett av lejelovens två hyressättningsregler. A) lejdes värde-systemet eller B) fri leje-systemet.

- A) Lejdes värde-systemet (inflyttningshyrans bestämmelse) föreskriver att inflyttningshyran eller dess justering skall anges i hyresavtalet. Storleken på inflyttningshyran faller inom avtalsfrihet men riskerar att ändras om den inte speglar utgående hyresnivåer för lägenheter i området med likvärdigt hyresvärde. Detta avgörs av faktorer såsom läge, storlek, typ, standard, renoveringsskick och inredning (SOU 2021:50). Avviker hyran väsentligt från likvärdiga lägenheter (10-15%), så kan båda parter begära en villkorsprövning. Hyresvärd kan göra villkorsändring av inflyttningshyran tidigast två år från inflytt, medans hyresgäst får aktualisera villkorsprövning efter ett år (SOU 2021:50).
- B) Fri leje-systemet är möjligt att tillämpa i alla kommuner, men för att hyresavtalet ska omfattas av fri leje – systemet ska avtalet särskilt föreskriva detta. Upplåtelsen måste även enligt lämplighetskrav vara godkänt för fri leje-systemet. Systemet innebär att hyressättningen faller inom avtalsfrihet men kan dock jämkas på allmänna avtalsrättsliga grunder (SOU 2021:50). Fri leje-systemet innefattar tre grunder för hyreshöjning. (I) ”Hyran får höjas när förbättringar av lägenheten har genomförts”. (II) ”när skatter och avgifter ökat samt” (III) ”på grundval av avtalsvillkor i det personliga hyresavtalet” (SOU 2021:50).

3.5 Finlands hyresbostadsmarknad

Situationen av Finlands bostadsmarknad karaktäriseras av statens ansvar att formulera den nationella bostadspolitik (Miljöministriet), gällande lagstiftningen, finansieringen och administration av statliga lån och subventioner etcetera Kommunerna i Finland besitter likt Sverige ett planmonopol och styr över stadsplaneringen (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009).

För att få förståelse för de bostadspolitiska ramarna inom Finland krävs kunskaper av det statliga bostadsstödet (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Alla statligt finansierade bostäder syftar till att fördelas ”allmännyttigt” och utan vinstsyfte.

Finland är likt Norge ett självägarland, som vuxit fram snabbt sedan slutet på andra världskriget. Hagson et al. (2017) menar att anledningen är Finlands speciella ägandeform bostadsaktiebolag, som gör det möjligt till äganderätt i flerbostadshus.

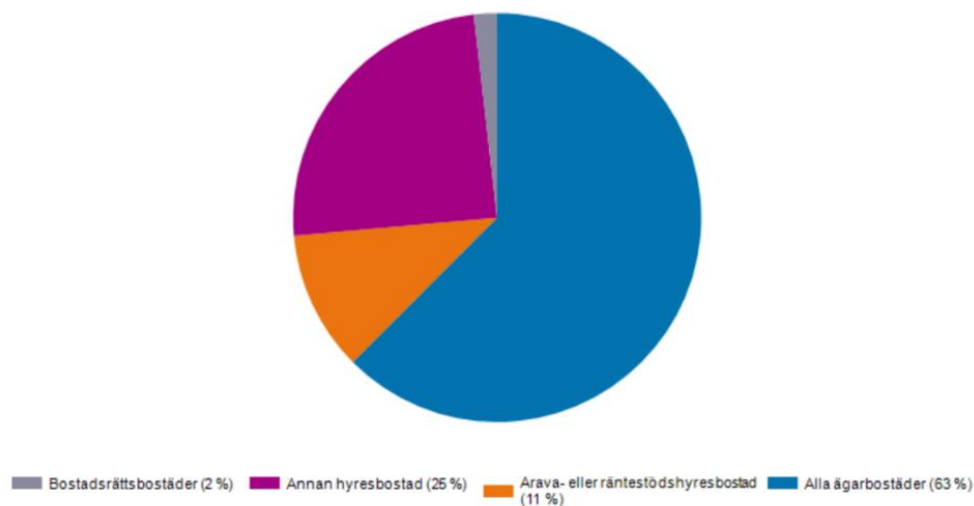
Den finländska hyresbostadsmarknaden består av en allmän sektor och en social sektor. Där den mindre sociala sektorn fördelas efter prövning. Sociala sektorn delas sedan upp i två olika typer av hyressättningsregler, aravhyresbostäder och räntestödshyresbostäder (SOU 2021:50). Dessa regleras särskilt i lag.

3.5.1 Skillnader i bostadssystem

Ägandeform

Antalet ägarbostäder upptar 63% av Finlands bostadsmarknad. Hyresbostäder upptar totalt 36% av bostadsbeståndet varav den allmänna sektorn står för 25% och den sociala sektorn för 11% (Tilastokeskus, 2021). Som i sin tur består av aravhyresbostäder och räntestödshyresbostäder (SOU 2021:50)

Antal bostadshushåll och antal personer i bostadshushållet efter Upplåtelseform. HELA LANDET, Totalt, Totalt, Antal bostadshushåll, 2021.



Figur 7. Hämtad 13 mars 2023. Bostäder efter upplåtelseform

Planlagstiftning

Staten bär ett stort ansvar när det kommer till Finlands markpolitik. Den har anpassats för att göra det svårt att överklaga ärenden som är avgjorda i generalplanen. Detta med syfte att förkorta byggnadsprocessen (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009).

Hyressättning

På den allmänna hyresbostadsmarknaden bestäms hyran utifrån fri prisbildning i fråga om både inflyttningshyra och hyrans justering. Detta är utifrån finsk lagstiftning § 27 Fhyreslagen (Lag om hyra av bostadslägenhet, 1995) men det finns en del regler som reglerar friheten att avtala om hur hyran bestäms. Både som hyresvärd och hyresgäst har du rätt att aktualisera en villkorsprövning. En viktig regel vid sådan prövning är att domstolen har rätt ogiltigförklara en uppsägning och jämka hyresvillkor. Detta är viktigt då det stärker hyresgästens

besittningsskydd, i fall där uppsägning sker med syfte att hota hyresgästen till att godta en oskälig hyra (SOU 2021:50). Domstolen prövar då hyran och dess villkor gällande hyrans bestämmelse, hyrans storlek får inte utan goda skäl väsentligt överstiga hyran för lägenheter som används för samma ändamål. Denna ”per gängse hyra” är inte detsamma som genomsnittlig hyra (SOU 2021:50).

Arav och räntestödshyresbostäder

Räntestödshyresbostäder har idag ersatt de aravlån som tidigare beviljats, men de finns fortfarande kvar på en stor del av bostads- och lånebeståndet. Den finska staten subventionerar produktionen av sociala bostäder och betalar räntestöd för de lån som tagits i detta syfte (Statsrådet, u.d.). Närmare bestämmelser och villkor är inte relevanta för denna uppsats.

Utbud och efterfrågan

Marknadsvillkoren skiljer sig åt för bostäder beroende på om de finansieras helt privat eller med hjälp av det statliga bostadsstödet. Det viktigaste bostadsstödet på utbudssidan är ett räntestöd som fördelas till allmännyttiga aktörer via Statens Bostadsfond (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Detta räntestöd har 2023 förbättrats för att stödja byggande, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och bostadsrätter med skäliga boendekostnader i större utsträckning än tidigare (Miljöministeriet, 2023).

4. Empiri

I detta kapitel presenteras inledningsvis en introduktion av respondenterna sedan presenteras det insamlade empiriska materialet. Empirins struktur utgår från intervjuguiden, där respondenternas svar presenteras och beskrivs utifrån de olika huvudfrågorna. Respondenternas svar följs upp av direkta citat från intervjumaterialet.

4.1 Introduktion av respondenter

K2A, Christian Lindberg - Vice VD

K2A är ett Stockholmsbaserat börsnoterat fastighetsbolag som bygger och förvaltar hyresbostäder och studentbostäder för långsiktigt ägande. K2A har idag ett fastighetsbestånd på 10 Mdkr fördelat på 5000 bostäder. Bolaget är verksamma i 25 kommuner men majoriteten av bostäderna är koncentrerade till Stockholm, Mälardalen samt olika högskolekommuner.

Vår respondent Christian Lindberg från K2A sitter idag som vice VD men har tidigare haft befattningar såsom affärsutvecklingschef och CFO inom K2A. Lindberg är utbildad civilingenjör men har under hela sin karriär arbetat inom finans och mer specifikt inom corporate finance. Han har även startat och drivit eget bolag samt arbetat som konsult.

Balder, Martin Hag – Sverigechef

Fastighets AB Balder är en börsnoterad fastighetskoncern med fokus på förvaltning och utveckling av fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Balder har idag ett fastighetsbestånd på 218 Mdkr fördelat på 1857st fastigheter.

Martin Hag som är vår respondent från Balder sitter idag som Sverige chef där han har det huvudsakliga ansvaret för bostadsförvaltningen.

Heba fastigheter, Patrick Emanuelsson - VD & Dr Haymanot Wachtmeister - Bolagsjurist

Heba fastigheter bygger, utvecklar samt förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Företaget har ett fastighetsvärde på 15,5 Mdkr med 75 fastigheter i beståndet.

Patrick Emanuelsson är en av våra två respondenter från Heba och sitter idag som VD. Han har en lång erfarenhet av branschen då han sedan innan suttit som VD för företaget Micasa och Lokum samt arbetat på Svenska bostäder i 14 år. Emanuelsson förklarar även att han länge jobbat handgripligen med de frågorna som presenteras i denna studie. Vår andra respondent är Dr Haymanot Watchmeister som är bolagsjurist på Heba fastigheter. Dr Watchmeister har dessutom doktorerat i hyresrätt och hyressättning där hon gjort sig skyldig till den enda doktorsavhandlingen gällande det svenska hyressättningsystemet.

Framtiden byggutveckling, Anna Nordén – Vice VD & Utvecklingschef

Framtiden byggutveckling initierar, utvecklar och producerar bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget. De är en del av Sveriges största bostadskoncern, Framtidenkoncernen. Tillsammans äger och förvaltar de 75 700 bostäder. Anna Nordén beskriver Framtiden byggutveckling som ansvariga för all nyproduktion av hyresrätter inom

koncernen. Nordén som både Vice VD och utvecklingschef ansvarar även för utvecklingsavdelningen, med ansvar för att ta fram idéer för bostadsrätter.

Wåhlin Fastigheter, Marc Siösteen – Förvaltningschef

Wåhlin fastigheter började som ett litet byggföretag och är idag ett av Stockholms större privata fastighetsbolag med affärsidén att förvärva, förädla och förvalta. De köper och renoverar gammalt och bygger även nytt. Beståndet består av ett hundratal fastigheter med främst fokus på hyresbostäder.

Vår respondent Marc Siösteen från Wåhlin fastigheter har sedan tidigare lång erfarenhet av olika chefsroller hos D. Carnegie, Hembla och Oscar Properties innan han blev tillsatt som förvaltningschef hos Wåhlin fastigheter för att bidra med kunskap och affärsmässighet.

Svenska Bostäder, Houman Sayedi – Förhandlingschef

Svenska Bostäder är allmännyttigt fastighetsbolag som utvecklar, bygger och förvaltar bostäder och lokaler i Stockholmsregionen. Företaget är ägs av Stockholm stad och är idag ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vår respondent Houman Sayedi från Svenska Bostäder har lång erfarenhet av den svenska hyresbostadsmarknaden, då han tidigare arbetat på Sveriges allmännytta, hyresgästföreningen samt några andra kommunala fastighetsbolag. Sedan 3 år tillbaka sitter han som förhandlingschef på Svenska Bostäder där han ansvarar för alla hyresintäkter både gällande äldre bestånd och nyproduktion.

ByggVesta, Marit Appelgren – VD

ByggVesta bygger, äger, utvecklar och förvaltar bostäder med mål att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. De förvaltar kring 4500 lägenheter med eget kapital på ca 2,3 Mdkr

Marit Appelgren sitter som VD där hennes uppgift är att driva affärer mot företagets mål och utforma strategier. Hon har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen med bred kunskap av fastighetskategorierna: kontor, industri, lager, handel samt bostäder.

Olov Lindgren, Per Magnus – Fastighetsutvecklingschef

Olov Lindgren är ett 80 år gammalt bolag som i 60 år producerade fastigheter. Nyproduktionen låg nere i många år men nu sedan 8 år tillbaka har de återinfört nyproduktionen. Deras fokus syftar endast till eget långsiktigt ägande. Med 3500 lägenheter i beståndet varav en tredjedel är egenproducerade.

Vår respondent Per Magnus är tillsatt fastighetsutvecklingschef och är ansvarig att leda nyproduktionen av hyresrätter hos Olov Lindgren. Magnus har tidigare erfarenhet som förvaltningschef på Samhällsbyggnadsförvaltningen och projektledare hos fastighetskontoret, Stockholms stad.

4.2 Val av bostadstyp

Vilken typ av bostäder man som företag väljer att bygga varierar från företag till företag. Utifrån våra respondenter har det genomgående svaret varit att man i ett tidigt skede valt att inrikta sig på produktion och förvaltning av hyresrätter. Anledningen till detta val varierar självklart beroende på företag. Lindberg motiverar K2A:s fokus på hyresrätter med att de ser

mer värde och avkastning i att bygga och förvalta hyresrätter i jämförelse med om de skulle bygga och sälja bostadsrätter. Han beskriver även utifrån egen erfarenhet att andra bolag som i stället bygger och säljer bostadsrätter kan uppleva en känsla av ånger eftersom de sålt av sina tillgångar i stället för att ta värdena över tid. Dessutom poängterar han att ur K2A:s synvinkel att man inte får bättre avkastning övertid på att sälja bostadsrätter än att förvalta hyresrätter. Likt K2A motiverar Olov Lindgren och Heba fastigheter sitt fokus på produktion av hyresrätter genom eget långsiktigt ägande då de ser mer värde och lönsamhet i att långsiktigt äga och förvalta bostäder förklarar Magnius och Emanuelsson. Emanuelsson tillägger även att Heba fastigheter sedan 2014 valt komplettera sitt hyresbestånd med samhällsfastigheter i form av äldreboenden och förskolor etcetera. Vidare sett till ByggVesta och Wåhlin fastigheter beskriver Appelgren och Siösteen att anledningen till att deras val av att huvudsakligen bygga och förvalta hyresrätter grundar sig i att båda företagen i ett tidigt skede valde att nischa in sig på just hyresrätter. Appelgren beskriver ytterligare att ByggVesta valt att fokusera på att bygga hyresrätter med lägre snittstorlekar samt studentbostäder. Balder har till skillnad från de andra respondenterna historiskt sett byggt mycket hyresrätter men även mycket bostadsrätter beskriver Hag. Anledningen till detta motiverar Hag genom att poängtera att Balder bygger alla typer av fastigheter beroende på vilken form av affär de kan se framför sig, baserat på lönsamhet och marknadsläge.

Till skillnad från de andra respondenterna är Framtiden Byggutveckling och Svenska bostäder två allmännyttiga fastighetsbolag med uppdrag att utveckla och producera bostäder runt om i Göteborg respektive Stockholm förklarar Nordén och Sayedi. Nordén menar således på att Framtiden Byggutveckling har på uppdrag från Göteborg stad målet att producera 2300 lägenheter, varav 1700 är hyresrätter fram till 2025. Valet av bostadstyp beskriver Nordén som skiftande beroende på den politiska majoriteten då *”politiska svängningar gör att när vi började 2016 så hade vi en politisk majoritet som ville att vi skulle bygga fjortonhundra hyresrätter per år. Sen kom det en annan majoritet, alltså en med blå inriktad majoritet som satt med Axel Josefsson i spetsen. Och då vill man bygga småhus.”* (Anna Nordén). Sayedi förklarar att Svenska bostäder likt Framtiden Byggutveckling utvecklar och producerar hyresrätter i Stockholmsområdet på uppdrag från Stockholm stad, där de i dagsläget ska producera 500 hyresrätter per år. Han poängterar även likt Nordén att mängden bostäder varierar beroende på den politiska majoriteten.

4.3 Metod av hyressättning samt investeringsstöd

Vilken metod som används för hyressättning tycks vara gemensamt hos alla respondenter. Då samtliga respondenter beskriver att de till störst del använder sig av presumtionshyra vid byggandet av nya bostäder med undantag för enstaka egen satta hyror. Samtliga respondenter poängterar även att för befintligt bestånd och vid förvärv av fastigheter används per automatik bruksvärdeshyra. Alla respondenter motiverar anledningen till att man använder sig av presumtionshyra är helt enkelt för att säkra upp affären. Eftersom presumtionshyran baseras på produktionskostnaden inklusive markkostnad. Till skillnad från de andra respondenterna beskriver Dr Wachtmeister och Emanuelsson att Heba fastigheter använder sig av egensatta hyror vid nyproduktion. Med anledningen till att inte behöva hålla på med långdragna processer. De sätter då hyran nära andra referensobjekt, ifall att den blir prövad så skulle de

inte tappa så mycket. Vilket minskar risken att bli återbetalningsskyldig till hyresgästerna. Emanuelsson uttrycker att denna variant används på grund av att det nuvarande systemet inte fungerar.

”Nu har vi gjort när vi har kört nyproduktion. Då har vi satt egensatt hyra och då har vi gjort det för att då behöver vi inte hålla på med den här oändliga processerna.” (Patrick Emanuelsson)

Många av respondenterna nämner även att de använt sig av det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder innan det avskaffades 2021. Investeringsstödet är per definition presumtionshyra med statlig finansiering. Lindberg beskriver att K2A använde sig väldigt mycket av det statliga investeringsstödet vid projekt utanför Stockholm, då stödet varit svårt att använda i Stockholm. Han nämner även att investeringsstödet har varit lite missförstått från marknadens sida. Lindberg menar att användningen av investeringsstödet visar på K2As långsiktighet samt ett neutralt värdeskapande när det gäller projektvinst. Således förklarar han att investeringsstödet har gynnat K2A med tanke på deras fokus på långsiktighet. Nordén beskriver även att Framtiden Byggutveckling är ganska stora nyttjare av stödet, då de genomfört 11 projekt där de sökt investeringsstöd. Som ett allmännyttigt bolag har investeringsstödet varit till stor hjälp, då vi styrs till att ha lägst produktionskostnader i Sverige på den jämförbara marknaden menar Nordén. Med investeringsstödet avskaffande menar hon dock på att man har öppnat upp dörren till lite högre produktionskostnader för de allmännyttiga bolagen. Hag och Appelgren uttrycker att de använt investeringsstödet på vissa orter, vilket har fungerat bra men att det är svårt att få användning av stödet i storstäderna med tanke på att hyrorna där är redan så pass höga. Appelgren förklarar att det i storstäderna kan vara en bättre affär att inte använda sig av investeringsstödet med tanke på normhyran.

”Nu har ju vi eftersom vi bygger så låga snittstorlekar. Det stödet var ju räknat på norm hyra. Jag vet inte hur insatta ni är men ju lägre snitt storlek desto bättre, alltså det korresponderande skäl du får en högre snitt hyra liksom. Norm hyran inte är så hög, så att det är ju så. Det är matematiken bakom så att det är väl en bra affär att bygga lägre snittstorlekar.” (Marit Appelgren)

4.4 Anledningar till dagens utbudsunderskott i storstäderna

Att det föreligger ett utbudsunderskott på den svenska bostadsmarknaden är alla respondenter eniga om. När frågan ställdes gällande vad som egentligen skapat detta utbudsunderskott gav respondenterna relativt liknade svar fast från lite olika perspektiv och synvinklar. För att man som privat fastighetsbolag ska vilja investera i byggandet av nyproduktion krävs det en viss avkastning som gör investeringen lönsam menar samtliga respondenter. Hag menar på att med dagens förutsättningar är det helt enkelt svårt att räkna hem affärerna. Han förklarar även att förutsättningarna lär försämrats ytterligare med tanke på dyrare kapitalkostnader, fortsatt ökande byggkostnader och hyresintäkter som troligtvis inte kommer öka i samma utsträckning. Vilket leder till ökade svårigheter gällande att kunna forma en lönsam kalkyl. Hag poängterar således att det kostar för mycket att producera i förhållande till vad du som företag får ut, vilket gör att man väljer att inte investera.

4.4.1 Marktillgång

Appelgren instämmer med Hag gällande att det råder svårigheter i formandet av en lönsam kalkyl. Hon menar dessutom på att en av de största anledningarna till utbudsunderskottet i Stockholm är den begränsade marktillgången, och speciellt bra belägen mark relativt centralt. Dessutom är den mark som finns tillgänglig och anvisas av kommunen oftast är väldigt dyr, vilket leder till höga markkostnader. Vilket i sin tur leder till problematik vid uppförandet av kalkylen menar Appelgren. Markens pris beror inte enbart på den bristande tillgången, utan kommunen vill även få ut en marknadsmässig ersättning för marken förklarar Emanuelsson & Dr Wachtmeister. Magnius tillägger att det finns ett direkt samband mellan fastigheters värdeutveckling och den ersättning som kommunen efterfrågar för sin mark. Han förklarar att Sverige under många år har haft kraftigt stigande fastighetsvärden, vilket bidragit till att markens värde har stigit och således kräver kommunen en högre ersättning på grund av marknadsmässiga faktorer. Magnius beskriver dock Stockholmsmarknaden som lite extrem då markpriset per kvadratmeter i dagsläget är dyrare än byggkostnaden per kvadratmeter, vilket det inte borde vara.

4.4.2 Mark och planprocesser

En annan aspekt som kan ligga till grund för varför det inte byggs tillräckligt är den stora frustrationen och problematiken angående planprocesser beskriver samtliga respondenter.

Lindberg beskriver att han har stor förståelse för frustrationen kring planprocesser och bygglovsmarknaden där det ställs flera synpunkter på gestaltningen av projekten. Då kommunen vill att man ska bygga billigare bostäder men samtidigt ställs det särkrav på arkitektur och andra typer av krav som driver upp kostnaden, vilket gör det svårt att bygga billigt förklarar Lindberg. Nordén instämmer med Lindberg gällande svårigheterna då kommunen ställer krav på den arkitektoniska utformningen. Svaret på dessa krav blir således att man som företag får arbeta med att minimera produktionskostnaden för att i slutändan kunna tillhandahålla bostäder till rimliga hyror menar Nordén.

Hag och Sayedi nämner även att regelverket för planprocesser är krångligt och kan bidra till den totala kostnaden. Sayedi förklarar vidare att *”det tar för lång tid från själva idén till att husen blir färdigställda. Vi har projekt där vi har haft idéer om att bygga på en viss mark, men det har tagit kanske 7–8 år innan vi har kunnat börja bygga”* (Houman Sayedi). Enligt Hag kan detta utgöra en orsak till att det kostar för mycket att bygga, vilket således hämmar investeringsviljan. Balder själva lider inte av sådana problem då de har många projekt i gång samtidigt men Hag förstår problematiken om man är ett mindre företag som är i behov av projektets lönsamhet direkt. Emanuelsson & Dr Wachtmeister beskriver att Heba fastigheter inte heller lider av sådana problem men *”då vi som vill växa och bygga innebär att vi måste ha jättemånga processer i luften samtidigt för vi vet inte vilken som faller ut i tid liksom”* (Patrick Emanuelsson).” Nordén poängterar också problematiken till följd av långa mark och planprocesser, vilket resulterar i ineffektivitet med tanke på att hela processen stannar av. Lindberg tillägger och beskriver dessutom dagens marknad som imperfekt med motiveringen att marknaden hämmar konkurrens. Likt Hag menar Lindberg på att mindre bygg och fastighetsbolag utsätts för stor problematik till följd av långa planprocesser, då mindre bolag oftast inte har tillräckligt med kapital för att hantera de långa processerna. Vilket således

resulterar i att det i stort sett endast är de stora bolagen som konkurrerar på marknaden förklarar Lindberg. Något som även Emanuelsson och Wachtmeister är överens om är att de stora bolagen har stora konkurrensfördelar, och hur det inte är en konsumentvänlig marknad.

”Man behöver inte vara orolig för konkurrens av andra än i sfären vare sig man är allmännyttan eller till något hyresvärd. Och det är ju inte konsumentvänligt, men det är så det ser ut.” (Patrick Emanuelsson & Dr Haymanot Wachtmeister)

4.5 Reformering av hyressättningsystemet

När frågan ställdes angående om det nuvarande systemet för hyressättning behöver reformeras var samtliga respondenter eniga om att någon typ av förändring måste ske. Respondenterna gav dock relativt blandade svar gällande hur denna reformering skulle ske och i vilken utsträckning.

4.5.1 Presumtionshyra

Samtliga respondenter anser att systemet för presumtionshyra i allmänhet är väldigt fördelaktigt men att viss reformering krävs i och med den pågående krisen kring inflation, byggkostnader och driftkostnader. Lindberg beskriver att normhyran har legat runt 1450–1550 per kvadratmeter under väldigt lång tid, vilket har fungerat bra fram tills nu när inflationen stigit. Han tänker att det nu skulle behövas någon mekanism som räknar upp och kompenserar för den pågående inflationen. Hag instämmer med Lindberg gällande att systemet för presumtionshyra blir lite problematiskt om man inte kan väga upp hyrorna i samband med inflationsförväntningar och kostnadsökningar. Appelgren beskriver en osäkerhet kring vad som kommer hända med presumtionshyrorna när de går ur presumtionstiden efter 15 år och sedan ska försas in i bruksvärdessystemet. Hon förklarar vidare att om hyrorna måste skrivas ner med exempelvis 500 kr per kvadratmeter efter 15 år så kommer marknaden dö direkt. Magnus instämmer dock inte med Appelgren, han menar att på 15 år hinner bruksvärdet jobba sig i kapp presumtionshyran, vilket gör att när väl presumtionstiden tar slut efter 15 år så kommer hyran inte förändras något nämnvärt. Emanuelsson och Dr Wachtmeister tar även upp att när man som företag presumtionsförhandlar om hyror får man inte använda de förhandlingarna som referensobjekt vid annan hyressättning. Emanuelsson förklarar att *”jag försökt liksom motarbeta det här i massor av år, för det innebär ju liksom att man accepterar att bruksvärdet förhandlingssystemet inte funkar genom att man gör sådana här överenskommelser”* (Patrick Emanuelsson)

Hovrättens dom som trädde laga kraft sommaren 2022 angående att presumtionshyran endast får höjas med hälften av den årliga hyreshöjningen är något som samtliga respondenter ställer sig mycket kritiska till. Nordén beskriver att den nya presumtions domen är anledningen till att marknaden i Stockholm för närvarande står still. Sayedi förklarar även att innan domen hade de en årlig hyreshöjning på 2% medan nu efter domen får de bara höja med hälften, alltså 1 % vilket gör att det finns ett ökat krav på att hyran första året ska vara högre för att få ihop kalkylen. Hag anser dessutom att denna förändring inte hade haft så stor betydelse för några år sedan men nu när driftkostnaderna kraftigt ökat så blir det svårt att få ihop kalkylen när man bara får ut hälften av den årliga höjningen.

4.5.2 Bruksvärdessystemet

Vidare dialog med våra respondenter leder in oss på bruksvärdessystemet. Varpå Appelgren och Sayedi poängterar att lägesfaktorn borde ha en större påverkan på bruksvärdet, speciellt i de centrala delarna av Stockholm. Enligt Sayedi är det oerhört stor skillnad på hyressättning mellan äldre bestånd och nyproduktion. Han menar på i de centrala delarna är det in princip byggåret på fastigheten som bestämmer hyran och inte bruksvärdet. Sayedi motiverar detta med följande exempel *”bor du i en sekelskifte fastighet i innerstan med högt i tak. Alla de här strukturerna, kakelugnar, parkettgolv sedan 100 år tillbaka och jämför det med nyproduktion som har inte de här parametrarna så är det stor prisskillnad och folk som bor i äldre kåkar har vunnit och de vägrar flytta på sig för att de bor billigt. De har ett jätteattraktivt bytesobjekt. Och det gör att vi har för lite omflyttning i hyresrätter”* (Houman Sayedi).

Emanuelsson är enig med detta konstaterande om hur det gamla beståndet har alldeles för låga hyror *”Det är därför man inte släpper dem. Man bor gratis, man bor gratis”* (Emanuelsson). Appelgren menar i stället på att lägesfaktorn ska ha en större inverkan eftersom i rådande stund är ungdomar villiga att betala upp mot 17 000 i andrahandshyra på en lägenhet i Stockholm som enligt bruksvärdet ska ha en hyra runt 8000. Appelgren beskriver således bruksvärdessystemet som snedvridet, då systemet inte tar lägesfaktorn eller betalningsvilja i beaktning. Vidare sett till andrahandsmarknaden i Stockholm förklarar Magnus att dagens andrahandshyror ligger på väldigt osunda nivåer, då folk betalar alldeles för mycket. Han beskriver att utifrån ett av FN:s globala mål ska en person inte behöva betala mer än 30% av sin månadsinkomst i boendekostnader annars blir det menligt på övriga samhället. Om en person betalar mer än 30% har de inte *”råd att gå på restaurang och köpa kläder, resor och då förlorar den ekonomin. Om man tror ju också att en storstad inte kan ha för höga hyror, för då tappar storstaden sin effektivitet och det är det som Stockholm gör just nu för det går inte att hitta bostäder i Stockholm”* (Per Magnus).

Lindberg uttrycker att det är klart det finns både fördelar och nackdelar med det nuvarande bruksvärdessystemet. Fördelen han ser är den uppenbara lägre hyra som är möjlig med detta system, men nackdelen är den hämmade investeringsviljan hos byggaktörer. Detta är något som Hag är enig i teorin att bruksvärdessystemets kan ha tendens att bidra till en ineffektiv marknad och en obalans i utbud och efterfrågan. Hag uttrycker dock att det är ju inte själva bruksvärdessystemet som gör det dyrt att bygga. Han poängterar även att *”om man nu hade kunnat bygga mycket billigare så hade det ju kunnat så att säga då hade ju bruksvärdessystemet varit tillräckligt, kanske för att göra en bra investering och därmed vilja investera i flera hyresrätter”* (Martin Hag)

Något som kommer på tal är även allmännyttans konkurrensroll genom tiden och hur det var deras hyror som var normerande för resterande bolag. Dr Watchmeister beskriver i samband med Sveriges EU ingång hur privata fastighetsägare vaknade. Det började ifrågasättas att allmännyttan som inte behöver gå med vinst över huvudlaget var de som styrde prissättning på marknaden. Detta var varken okej enligt svensk eller europeisk konkurrensrätt och gick således vidare för granskning i EU-kommissionen förklarar Dr Watchmeister. Där de kom fram till att det inte var affärsmässigt att allmännyttan var de normerande vid hyresförhandling. Det man gjorde upp om beskriver Dr Watchmeister och Emanuelsson som *”ett av de sämsta besluten som fattats”*. I stället skulle alla parter agera affärsmässigt och ha

förmågan att förhandla med varandra, problematiken med det är att det uppstår ett cirkelargument: *”Vi ska förhandla om hyran för att den ska bli skälig och för att veta om den förhandlade hyran är skälig så ska det jämföras med andra förhandlade hyror”*. Enligt Dr Watchmeister finns det inga referenser eller ekonomiskt tänkande i denna modell. Nordén som arbetar inom allmännyttan och således direkt påverkad av detta beslut i europadomstolen. Hon bekräftar Dr Watchmeister och Emanuelssons negativa inställning till beslutet och beskriver att det skapat tioprocentiga prisökningar på deras hyresbestånd.

”tioprocentiga prisökningar på grund av lagen om offentlig upphandling. Så den frågan driver vi nu” (Anna Nordén)

Nordén beskriver att hon är för den rådande modellen med bruksvärdessystemet och tryggheten den skapar medan Watchmeister och Emanuelsson argumenterar för en annan bild av systemet. De belyser bruksvärdesystemet som en anledning till att det alltid kommer vara brist på utbud. Dr. Watchmeister utmanar idén om hur ett system som avsågs gynna konsumenter i själva verket har berövat dem på deras befogenheter och inflytande. Hon berättar hur hon själv gått igenom alla rättsfallen som prövades mellan 2011 och 2020, resultatet var att 95% utav fallen sattes hyran efter en allmän skälighetsbedömning. Det vill säga *”i regel någonstans i mitten, det är liksom slumpen”*. Både Emanuelsson och Dr Watchmeister trycker på hur det inte finns något system utan det är ren fanatism och religion.

”det finns inget system” (Dr Haymanot Watchmeister)

”Ja, men det är ju faktiskt religiöst.” (Patrick Emanuelsson)

Så har vi haft det sen. 2011, och det är. Ju, vi får se hur länge vi kan ha det på det här sättet, för det finns absolut inga möjligheter att vi utvärderar några som helst hyror. (Patrick Emanuelsson)

Både Dr Watchmeister och Emanuelsson yrkar på en helhetslösning, de förklarar att det 70år gamla systemet är katastrofalt dåligt eftersom Sverige inte uppfyller ett av FN's globala mål gällande att alla ska ha rätt till sin egen bostad. De framhäver även svårigheterna i att det finns generationer som inte integreras i systemet. Sett till hur de själva tjänar pengar anser de att hyrorna behöver *”höjas i botten, inte toppen”*. De beskriver att anledningen är för att hitta ett hitta ett system som skapar flöde och rörelse där fastighetsägare faktiskt får täckning för sitt underhåll. Det är en del i att lösa systemet säger Emanuelsson.

”en utav FN:S 17 globala mål handlar om att alla ska ha rätt till en bostad. Och Sverige uppfyller inte det. Rent katastrofalt dåligt. Vi har ett system som. Är 70 år gammalt. Som inte fungerar och ingen vågar ta i det alltså.” (Patrick Emanuelsson)

4.6 Fri hyressättning vid nyproduktion och marknadshyra

Om fri hyressättning i nyproduktion är rätt väg att gå, beskrivs som en politisk infekterad fråga. Lindberg tar då upp hur det i dagsläget är ett extremläge på marknaden med tanke på de stigande produktionskostnaderna. Han beskriver den fria hyressättningen som ett måste, eller att ett statligt investeringsstöd måste återinföras. Med anledning att de nuvarande hyresnivåerna måste upp annars ser de inte möjlighet till lönsamhet i hyresrättsproduktion.

”tillåter högre hyresnivåer ja eller så måste någon typ av liksom statligt stöd införas på nytt om inte priserna kommer ner vilket de historiskt har är ganska trög rörliga neråt så att det är så att just nu är det extremt läge där det där vi inte ser att det går att få lönsamhet i hyresrättsproduktion på mindre marknader” (Christan Lindberg)

Appelgren håller till vis del med Lindberg gällande att förslaget om fri hyressättning vid nyproduktion är ett steg i rätt riktning. Med hänsyn till de nuvarande utmaningarna med att upprätta en lönsam kalkyl på grund av de senaste årens betydande kostnadsökningar. Hon menar att förslaget skulle bidra till att det byggs mer eftersom företaget har råd med dyrare mark. Hag bemöter denna fråga mer aktsamt även om han kan uppskatta den säkerhet som lagförslaget skulle föra med sig. Höjningen som lagförslaget skulle ge upphov till förklarar han kanske inte skulle fungera i praktiken, åtminstone inte i de samhällen hyrorna redan är på väldigt höga nivåer.

”om det lagförslaget hade varit genomklubbade nu så hade vi ju höjt alla bostadshyror med 11 komma eller 10,7 %. Eller vad det nu blev, det hade ju kanske inte fungerat heller. I synnerhet inte när de hyrorna är de högsta i samhället redan.” (Martin Hag)

Varken Dr Watchmeister eller Emanuelsson tror att friare hyressättning är lösningen utan man behöver snarare se över kombinationen av plan och bygglagstiftning.

”Nej, men det är därför jag tror också att fria det här med friare hyressättning, det är inte lösningen. Det som är problemet är kombinationen av liksom plan och bygglagstiftning som är extremt omfattande byråkratiskt.” (Patrick Emanuelsson)

En saknad politisk vilja uttrycks av Sayedi på svenska bostäder. Han beskriver det som lite *”high chaparall”* där politikerna försöker låta marknadernas parter lösa det, utan framgång. Däremot noterar han en växande risk för att ett drastiskt förslag som oavsiktligt kan leda till förändringar. Likt förslaget om friare hyressättning i nyproduktion som Emanuelsson beskrev som ganska ointressant då det inte är hyreshöjning som är målet. Snarare finns det andra frågor att jobba med

”Det blev regeringskris av den frågan. Det säger liksom det mesta i ja. Ja, jag tycker nästan att vi ska inte höja hyrorna med det är, vi har ett annat behov av liksom att jobba med.” (Patrick Emanuelsson)

Likt detta uttrycker även Magnus *”Just nu som det är idag tror vi inte marknadshyror kommer hjälpa, snarare göra det värre. För i nyproduktionen idag så har vi med presumtionshyra över marknadspriset egentligen.”* Han tror inte det hade gjort någon skillnad att höja hyror som redan ligger på en nivå av topphyrorna idag.

4.7 En mer avreglerad marknad likt Norge, Danmark och Finland

Idén av en avreglerad marknad får en del motstånd från våra respondenters ställningstagande. Lindberg tar då ställning från ett teoretiskt perspektiv och ifrågasätter vad en sådan marknad skulle föra med sig i form av vakanser och osäkerhet. Detta på grund av ökad konkurrens vid en avreglerad hyresmarknad där hyresgästerna har makten. Siösteen är även pessimistisk till att Sverige skulle följa Finland och Norge mot en mer avreglerad marknad. Han tänker att

regleringarna och systemet är så djupt rotade i Sverige att det inte är ett alternativ. *”Jag tror det här ligger för för djupt.”* (Marc Siösteen)

Lindberg poängterar de negativa effekterna av marknadshyror med större vakanser på grund av större konkurrens mellan hyresobjekten. Samtidigt som det fortfarande skulle stå lika många människor som inte ens skulle komma in på den bostadsmarknaden.

”helt fri marknadshyra så skulle du ha större vakanser för att det skulle finnas någon konkurrens” (Christian Lindberg)

”det finns många människor som står lika långt från arbetsmarknaden som aldrig skulle komma in på en sådan på en sådan på en sådan bostadsmarknad” (Christian Lindgren)

Vi kommer även in på Norge och Finlands andra strategier och Dr Wachtmeister uttrycker att det i alla socialdemokratiska västerländska samhällen så finns det olika alternativ och lösningar till de problem som finns i Sverige. Men med en ironisk ton säger hon *”det kanske är så viktigt att behålla det unika med den svenska lösningen. Eftersom det är så bra”* (Dr H Wachtmeister). Emanuelsson bekräftar och beskriver att det system vi har i Sverige finns ingen annanstans. Det finns äganderätt, marknadshyror och social housing, men vi står fast med de två systemen i Sverige, alltså hyresreglering och bostadsrätter. Han uttrycker med ifrågasättande ton *”men ändå är vår tolkning att vi har hittat på någonting fantastiskt bra”* (Emanuelsson) Appelgren fortsätter genom att måla upp ett scenario gällande vad som skulle hända om bruksvärdessystemet togs bort helt och fri marknadshyra i stället skulle gälla. I ett sådant scenario skulle det vara en fördel för fastighetsbolag som ByggVesta men sett till inkludering och integration skulle det vara katastrofalt. Dessutom skulle det leda till att bara de rika skulle ha råd att bo i stan. Hon utvecklar detta scenario vidare genom att föreslå fri marknadssättning i kombination med social housing. På så sätt skulle företag bli tvungna att bygga ett visst antal bostäder med lägre hyra åt grupper med lägre inkomst samtidigt som fri hyressättningsättning gäller.

Dr Wachtmeister och Emanuelsson är positiva till förändring men tror inte på vare sig marknadshyror eller social housing. utan det handlar om att hitta ett system som är integrerat.

Eller som en respondent uttryckte:

”Det finns vissa system som man bara måste sätta en bomb under och börja om från början. Det här är en utav de”

5. Analys och diskussion

I detta kapitel för författarna en analys och diskussion kring det hämtade empiriska materialet med förankring från den teoretiska referensramen.

5.1 Presumtionshyra

Syftet med införandet av presumtionshyressystemet var att förbättra förutsättningarna för byggandet av nya hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyresnivå än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medgiva (Sveriges allmännytt, u.d.). Detta syfte går i enlighet med våra respondenters syn på systemet, då presumtionsmodellen i sin helhet har lett till ökad investeringsvilja med tanke på möjligheten att kunna säkra upp affären. Men vissa respondenter uttrycker sig dock vara kritiska mot specifika delar av systemet såsom själva hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen. Då stadgarna kring presumtionshyra kräver att man som hyresvärd förhandlar med hyresgästföreningen om en hyra som anses vara skälig (SOU 2017:65). Många av våra respondenter betonar att det ofta är svårt att komma överens med hyresgästföreningen gällande vad som anses som skäligt. Dessa tvister mynnar vanligtvis sedan ut i att förhandlingarna strandas för att sedan tas upp och lösas i hyresnämnden.

Problematiken med dessa tvister är att det blir väldigt långa processer, speciellt om ärendet går hela vägen till hyresnämnden. Till följd av problematiken med hyresgästföreningen och långa processer ser vi en tendens till ökad användning av egensatta hyror bland våra respondenter. Detta med den huvudsakliga anledningen att slippa långdragna processer. Vilket även går i enlighet med det som beskrivs i (SOU 2017:65) gällande att Sverige under en längre period har sett en ökad andel egensatta hyror till följd av förhandlingssvårigheter.

En annan aspekt som ses som ett orosmoment av en del av våra respondenter är osäkerheten kring vad som kommer hända med hyran efter att presumtionstiden på 15 år har gått ut. Sett till stadgarna ska hyran efter presumtionstidens slut försas in i bruksvärdesystemet (SOU 2017:65). Att hyran ska in i bruksvärdet är en självklarhet men hur detta ska gå till är mer osäkert. En av respondenterna menar exempelvis på att om hyran kommer skrivas ner med förslagsvis 500 kr per kvadratmeter så kommer marknaden att dö av. Vi ser dessutom att denna oro inte är genomgående hos alla respondenter, då en respondent uttrycker en tro på att bruksvärdet kommer hinna jobba sig i kapp presumtionshyran inom loppet av presumtionstiden.

Vi upplevde dessutom att det finns stor frustration från våra respondenter inom både privat sektor och allmännyttan gällande den nya presumtionsdomen som trädde i kraft sommaren 2022. Domen innebar att hyran till skillnad från innan nu endast får höjas med hälften av den årliga procentuella hyresutvecklingen på orten (Rätt till hyresändringar för viss nyproduktion, 2022). Denna frustration grundar sig i att domen skapat ytterligare svårigheter vid formandet av kalkyler. Då en hyreshöjning med hälften av den årliga procentuella höjningen inte är tillräcklig för att väga upp de ökande driftkostnaderna. Resultatet blir således en lägre direktavkastning, vilket leder till ett ökat krav på en högre första hyra för att få ihop kalkylen. De problematiska konsekvenserna av domen kan därför ses som en anledning till att det nu står relativt stilla på Stockholmsmarknaden. Uppfattningen är således att presumtionsdomen i

sig inte är problemet utan det är kombinationen med dagens kraftigt stigande drift- och kapitalkostnader som utgör det huvudsakliga problemet.

Hyressättning enligt presumtionshyresmodellen var dessutom innan ett krav för att kunna ansöka om statlig finansiering i och med det statliga investeringsstödet för produktion av hyres- och studentbostäder fram tills stödets avskaffande 2021 (Boverket). Stödet uppfattades i sin helhet relativt fördelaktigt från samtliga respondenter men i vilken utsträckning respondenterna kunnat nyttja stödet varierade beroende på projektets geografiska belägenhet.

5.2 Bruksvärdessystemet

Uppfattningen av bruksvärdessystemet hos våra respondenter skiljer sig i vissa parametrar, dock verkar alla eniga om att det är ett system framtaget för att fylla en funktion. Syftet att skydda hyresgäster för risken att tvingas lämna sina lägenheter vid kortsiktiga hyreshöjningar (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011). Men om den funktionen fungerar i praktiken är en annan fråga. Vi ser skillnad på svar beroende på om respondenterna arbetar inom privat sektor eller allmännyttan. De privata aktörerna är mer villiga att kritisera dess påverkan på marknaden medan de allmännyttiga företagen syftar mer till att belysa det fördelaktiga med systemet. Men även om detta skiljer våra respondenter isär något så finns en gemensam konsensus att det åtminstone går att slipa på vissa parametrar och alla förstår kritiken som riktas mot systemet. Kritik som framgår tydligt är systemets ignorans till lägesfaktor och betalningsvilja. En andrahandhyra kan vara uppåt 17 000kr på en lägenhet som värderas till 8000kr enligt bruksvärdessystemet, vilket kan anses snedvridet. Detta bekräftar det Lind (2016) beskriver då ett ekonomiskt värde skapas i hyreskontrakt, och således en konsekvens av att färre lägenheter når marknaden.

Något som kan förklara diskrepansen mellan allmännytta och privat aktör ligger i dess affärsmässiga detaljer. Allmännyttan som länge inte behövde gå med vinst satte hyror som var normerande för resterande aktörer. Då jämförelseobjekten primärt ska ägas av ett allmännyttigt bolag samt vara belägna på samma ort (Lagen, u,å). De kommunala fastighetsbolagen fick således funktionen att sätta en övre gräns för vad som var ”skälig hyra” (Wilhelmsson, Andersson, & Klingborg, 2011). Från allmännyttans håll kan de argumentera för att de syftar till att bygga hyresrätter för alla i samhället och således är det positivt ur ett moraliskt samhällsbyggande perspektiv. Men från konkurrenternas ögon skapar detta en missgynnsam marknad i linje med Haffner, elsinga & Hoekstra´s (2008) teori om hur en strikt reglering leder till reducerad produktion av privata hyresrätter. Kraven på allmännyttan har sedan dess förändrats och enligt konkurrensrätten gäller att allmännyttiga bolag ska även de visa på affärsmässighet. Ett beslut som kan kritiseras från båda håll men med olika ståndpunkter. Allmännyttan då det självklart innebär en påverkan på priserna de kan sätta. Men även för dess konkurrenter på marknaden då det ihop med nuvarande system skapar cirkelargumentet ”hyran ska förhandlas för att vara skälig och för att veta om den är skälig ska den jämföras med andra förhandlade hyror”. Som uttryckt visar på svagheter i bruksvärdessystemets validitet och ekonomiska tänkande. Det enda som kan yrkas positivt med bruksvärdessystemet är viljan att behålla lägre hyror så fler har råd att bo. Dock faller detta argument kort i motsättning till att det är en del av systemet som skapat bostadsbrist och en marknad där väldigt många faller utanför systemet. Något som stämmer med tidigare

forskning från Boverket (2022) gällande rådande bostadsbristen inom den svenska bostadsmarknaden.

5.3 Marktillgång

Sveriges marktillgång beskrivs som en stor anledning till utbudsunderskottet. Begränsad och dyr mark skapar svårigheter med att få ihop en lönsam kalkyl. Då den direkt ökar produktionskostnaden på den färdigställda produkten (Boverket, 2014). Kommunerna besitter marktillgången och vill ha marknadsmässig ersättning för marken samtidigt som de bestämmer hur utformningen ska ske (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2015). Svårigheterna som respondenterna uttrycker gällande marktillgången kan förklaras med det Hagson (2015) beskriver som en dubbel monopolisering då kommunen bestämmer vart man får bygga (markanvisning) och hur man ska bygga (planmonopol).

5.4 Mark och planprocesser

Frustrerande, krångliga och långdragna processer beskriver våra respondenter som en stor anledning till det hämmade utbudet av bostäder. Kommunen vill bygga billigt samtidigt som de ställer arkitektoniska krav som ökar kostnaden. Planprocesser med risk att uppgå mot 10 år är otroligt konkurrenshämmande och gör att små bolag inte har en chans. I enlighet med Hagson, Tvilde, Chalmers & Rosnes (2015) som yrkar på den begränsade konkurrensen på marknaden beror på att det endast är de stora aktörerna som har ekonomiska möjligheter för att hantera dessa långdragna processer. Det stämmer även överens med den beskrivna konflikten som uppstår mellan miljöbalken och PBL, där olika planfrågor inte stämmer överens med miljökrav.

5.5 Fri hyressättning i nyproduktion

Frågan om fri hyressättning anses vara en politisk fråga och det föreligger en viss akksamhet vid svaren runt detta. Det finns fördelar med lagförslaget med tanke på att det skulle förenkla arbetet för att få ihop en lönsam kalkyl. De ser det dock inte som lösningen. Även med tanke på de redan höga hyrorna så ser inte respondenterna hur det skulle fungera i praktiken.

Det verkar vara i linje med Andersson och Söderberg (2012) som uttrycker hur en partiell avreglerad marknad endast skulle leda till en ineffektiv överproduktion av bostäder. Även om det finns kortsiktiga vinster ses detta inte som lösningen hos respondenterna vilket överensstämmer med hyresgästföreningens kritik som menar på att denna avreglering inte är lösningen på bostadsbristen som präglar den svenska bostadsmarknaden.

5.6 Jämförelse med Norge, Finland och Danmark

Statistiken över ägandet skiljer sig mellan våra grannländer. Norge med andelen ägda bostäder 76,4% år 2022 (Statistisk sentralbyrå 2023). Finland där antalet ägarbostäder upptar ca 63% (Tilastokeskus, 2021). Danmark med ca 68% som äger sin bostad varav 8% är bostadsrätt (andelsbolig) (Danmarks statistik, 2020).

Dessa skillnader kan fortsatt förklaras av bostadspolitikens inriktning. Norge som präglas av målet att alla ska äga sin bostad (Carlander, 2009). Finland som karaktäriseras av statens

ansvar att formulera den nationella bostadsmarknaden (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Eller Danmark som kännetecknas av den allmänna sektorn med kollektivt privat ägande (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Att röra sig närmare något av dessa länders bostadsmarknad verkar inte aktuellt hos våra respondenter. Men dess annorlunda strategier ger upphov till att se över alternativ. Även om det inte är marknadshyra och fokus på äganderätt. Såsom Norges bostadsmarknad med fokus på marknadshyror och eget ägande för att stimulera efterfrågan (Hagson, Tvilde, Chalmers, & Røsnes, 2017). Där statistiken talar för att det fortfarande är många som står utanför eller har dåliga hyresförhållanden (SSB 2018). Vilket bekräftar den pessimistiska synen att gå mot en helt avreglerad marknad. Men med en positiv inställning från våra respondenter för förändring av nuvarande system öppnar vi dörren för att se över de olika alternativen.

5.6.1 Planlagstiftning

Norges planlagstiftning är som tidigare nämnt inte styrd av en kommunal planprocess, i stället gäller fri initieringsrätt för detaljplan. Denna förändring i planlagstiftning skulle skapa fler förhandlingspositioner för byggbolag och direkt motverka den långa, krångliga och konkurrenshämmande planprocessen som beskrivs av våra respondenter. Eller Finland som likt Sverige sitter på ett planmonopol (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009) har anpassat planlagstiftningen med syfte till att förkorta byggnadsprocesserna genom att göra det svårt att överklaga avgjorda ärenden i generalplanen (Ola, Taghizade, & Lindbom, 2009). Eller till sist Danmark där kommunerna själva har i uppdrag att analysera sina behov, ge bygglov och besluta finansieringsstöd. Till skillnad från Sverige sitter inte Danmarks kommuner som stora markägare, men i stället sker uppföring och fördelning genom de allmänna bostadssällskapen. Dessa skillnader i våra grannländers planlagstiftning ger förståelse och insikt i att detta är en fråga som är central för att öka utbudet på bostadsmarknaden.

5.6.2 Social housing

Vidare system att analysera är ”social housing”. Det kan diskuteras att Norge med sitt stora fokus på ägande och en marknadsstyrd bostadspolitik skapat ett behov av att tillhandahålla bostäder till svagare grupper på bostadsmarknaden (Runfeldt & Bengtsson, 2021). I linje med Finland som också är ett självägarland med marknadshyror har en social sektor som innefattar aravhyresbostäder och räntestödshyresbostäder med särskilda krav (SOU 2021:50). Social housing kommer således endast på tal i kombination av marknadshyra.

5.6.3 Hyressättning

Norge som har en mer liberaliserad hyresmarknad utgår ifrån att hyran som hyresgäst och hyresvärd kommer överens om är bindande. Denna hyra kan per definition aldrig vara för hög, således en marknadshyra (Runfeldt & Bengtsson, 2021). Liket Norge bygger även Finlands hyressättning på en fri prisbildning (SOU 2021:50). Men som våra respondenter yrkar på är inte målet inom den svenska bostadsmarknaden att uppnå höga hyror även om det kalkylmässigt skulle öka investeringsviljan hos byggaktörer. I stället finns andra behov som behöver jobbas med.

Danmarks Lejdes værdi-system kan liknas med Sveriges Bruksvärdesystem, då hyressättning ska spegla hyresnivåer för lägenheter med likvärdigt hyresvärde i området SOU (2021:50). Utöver Lejdes verdi systemet kan Fri leje-systemet appliceras som ger rätt till hyreshöjning när skatter och avgifter ökat (SOU 2021:50). Detta intressant för oss, då respondenterna beskriver ett behov av något som väger upp hyran utifrån inflation och kostnadsökningar gällande den svenska presumtionshyran.

6. Slutsats

Detta kapitel inleds med att återigen presentera studiens syfte för att därefter besvara studiens forskningsfrågor var för sig för att öka slutsatsens tydlighet. Vidare presenteras författarnas egna reflektioner kring den genomförda studien. Avslutningsvis presenteras potentiell fortsatt forskning kring forskningsområdet.

Denna uppsats har haft som syfte att beskriva och analysera Sveriges hyresbostadsmarknad i förhållande till Norges, Danmarks och Finlands marknader. Genom att undersöka och besvara våra tre forskningsfrågor har vi fördjupat vår förståelse för hur den svenska hyresbostadsmarknaden fungerar och vilka problem som idag präglar den svenska marknaden. Vi har även fått en bredare förståelse för hur de nordiska hyresbostadsmarknaderna skiljer sig åt och vilka faktorer som kan påverka en hyresbostadsmarknads utformning. Nedan presenteras de sammanfattade resultaten och slutsatserna för varje forskningsfråga som behandlades i denna studie.

- Hur påverkar hyresregleringar utbudet av hyresbostäder?

I teorin framgår det att den strikt reglerade svenska hyresbostadsmarknaden haft en direkt negativ påverkan på utbudet av bostäder i Sverige. Detta är något som vi instämmer med men vi anser dessutom att det finns ett fåtal regleringar som till största del ligger till grund för det utbudsunderskott som idag präglar Sverige. En av dem är regleringarna kring befintligt bestånd det vill säga bruksvärdesprincipen så anser vi att bruksvärdeshyrorna är för låga gentemot marknadsnivån. De alltför låga hyrorna har skapat ett värde i äldre hyreskontrakt som stagnerar rörelsen på marknaden, därav når färre lägenheter marknaden. Vidare påverkar bruksvärdet den långsiktiga avkastningen av en hyresfastighet då den ska regleras till en ”skälig hyra”. Med påverkan på den långsiktiga avkastningen leder det till minskad lönsamhet för fastighetsbolag som i sin tur hämmar investeringsviljan och möjligheten till att bygga mer bostäder. Det är ett system beskrivet för att främja hyresgäster och för att fler ska ha råd att bo. Men i praktiken ser det mer ut som det ger motsatt effekt. I form av utbudsunderskott och höga andrahandshyror. Regleringarna kring Mark och planprocesser är en annan aspekt som enligt oss utgör en stor orsak till bostadsbristen. Den begränsade och kostsamma marken skapar hinder för att uppnå lönsamhet i byggprojekt, vilket i sin tur minskar incitamenten för investeringar. Kommunerna äger marken och vill ha marknadsmässig ersättning samtidigt som de ställer krav på projektets utformning. Detta leder till en dubbel monopolisering, där kommunen bestämmer både var och hur man får bygga. Mark- och planprocesserna upplevs dessutom som frustrerande, krångliga och långdragna, vilket ytterligare hindrar konkurrens och särskilt små företags möjligheter att vara konkurrenskraftiga. De stora aktörerna, med deras ekonomiska resurser, har bättre förutsättningar att hantera dessa processer, vilket skapar en ojämlig spelplan.

- Vad kan Sverige ta lärdom av vid analys av skillnaderna i bostadsmarknad hos Norge, Danmark och Finland?

Konklusionen kring denna fråga landar inte i att vi ska ta samma spår som något av våra grannländer gällande utformningen av bostadspolitiken. Det handlar snarare om att se hur de har valt att gå en väg och således får utforma och anpassa regleringar utifrån deras grundinställning. En vilja att anpassa och lösa problemen som olika bostadspolitiska ramar ger upphov till. Lärdomar som vi finner relevanta för Sverige ligger i formuleringen av planlagstiftning och hyressättningsmetoder. Sett till planlagstiftningen finner vi Norges fria initieringsrätt av detaljplan särskilt gynnsam för byggbolag och det allmänna konkurrensvärdet. Men med förståelse för att vi är långt ifrån en fri planprocess så är Finlands lösning mer tillämplig då den syftar till att förkorta processen genom att hindra överklaganden av bestämd plan. Av hyressättningsmetoderna anser vi gällande Sveriges presumtionshyra att vi kan dra lärdom av Danmarks Fri – leje metod. Då den direkt ger rätten att höja hyror utifrån kostnadsökningar och inflation.

- Vilka regleringar eller avregleringar kan vara applicerbara för att utveckla den svenska hyresbostadsmarknaden?

Vilka regleringar eller avregleringar som kan vara applicerbara är en komplex fråga som är svår att svara på med tanke på den situation som Sverige befinner sig i. Utifrån vår uppfattning så hade Sverige behövt rannsaka hela svenska hyressystemet för att hitta en långsiktig lösning på bostadsbristen. Med det som ståpunkt landar slutsatsen i ett par regleringar/avregleringar som kan förbättra den svenska hyressituationen men ska inte ses som en helhetslösning. Vi anser att en implementering av lägesfaktor är en applicerbar reglering i nuvarande bruksvärdessystem. Med anledning att Sveriges bruksvärde är så djupt rotad ser vi detta som en rationell anpassning. Vidare ser vi stora behov av reformeringar inom mark och planprocesser. En applicerbar reglering ser vi således av en tidsfrist på planläggningen eller reglering som motverkar överklaganden. Vi ser dessa regleringar som lämpliga då de direkt arbetar emot det som våra respondenter beskriver som ineffektivt, och även det vår bekräftade teori beskriver som en anledning till bostadsbristen.

6.1 Egna reflektioner

Vi som skribenter av detta arbete startade någonstans i tro om att det fanns en enkel förklaring till Sveriges bostadsbrist och en enkel lösning att konkludera med. Vi upptäckte snabbt hur det var en galen tolkning och ju mer vi grävde i frågan kom vi att upptäcka vilka skavanker det svenska systemet har. Vid dialog med våra respondenter insåg vi just hur insatt en person behöver vara för att förstå dessa problem. Vi vill även poängtera att det finns fler relevanta förklaringar till bostadsbristen, med stor anledning att allt hänger samman. Vi anser därav att det inte räcker att vara en kunnig mikroekonom eller vara insatt i politikiska frågor. Arbetet med bostadsfrågan kräver en grundlig förståelse för hur systemet är uppbyggt, hur juridiska

frågor behandlas och hur samhället fungerar. Med det sagt har detta arbete verkligen gjort oss ödmjuka för att ”ju mer jag lär mig desto mindre vet jag”.

6.2 Fortsatt forskning

Vi ser stor potential och behov av fortsatt forskning inom ämnet. Vi diskuterar då även möjligheten att utföra ett arbete som endast syftar sig till att förklara bruksvärdessystemet. Då det är en punkt som har stort djup i bostadsfrågan ser vi det som extra intressant och som en viktig del i att stärka den svenska bostadsmarknaden. Det samma gäller även för en mer djupgående forskning av mark och planprocesser.

7. Litteraturförteckning

Ahrne, G., & Svensson, P. (2015). *Handbok i kvalitativa metoder*. Stockholm: Liber.

Allmennyttan. (u.d.). *HYRESRÄTTEN OCH LAGSTIFTNINGEN*. Hämtat från

Allmennyttan.se: <https://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/hyresratten-och-lagstiftningen/> den 28 Mars 2023

Andersson, R., & Söderberg, B. (2012). Elimination of Rent Control in the Swedish Rental

Housing Market: Why and How? *Journal of Housing Research*, 21(2), 159-181.

doi:10.1080/10835547.2012.12092062

Bengtsson, B. (2018). *Speciell fastighetsrätt*. Uppsala: Iustus Förlag.

Boverket. (2014). *Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse*. Karlskrona:

Boverket. Hämtat den 23 April 2023

Boverket. (den 17 Juli 2019). *Bostadsbeståndet i Sverige*. Hämtat från boverket.se:

[https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/#:~:text=F%C3%B6rdelat%20efter%20uppl%C3%A5telseform%20fanns%20det,\(1%20897%20276%20%C3%A4genheter\)](https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/#:~:text=F%C3%B6rdelat%20efter%20uppl%C3%A5telseform%20fanns%20det,(1%20897%20276%20%C3%A4genheter)). den 22 Maj 2023

Boverket. (den 2 December 2020). *Kommunalt planmonopol*. Hämtat från boverket.se:

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/kommunalt-planmonopol/> den 17 April 2023

Boverket. (2020). *Mått på bostadsbristen- Förslag på hur återkommande*. Karlskrona:

Boverket.

Boverket. (den 3 Juni 2020). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*. Hämtat

från boverket.se:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/> den 11 Mars 2023

Boverket. (den 22 Juni 2022). *Behov av bostadsbyggande 2022–2030*. Hämtat från

Boverket.se:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/> den 16 April 2023

Boverket. (den 12 Maj 2022). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. Hämtat från Boverket.se:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> den 15 Mars 2023

Boverket. (den 12 December 2022). *Risk för mycket kraftig inbromsning av*

bostadsbyggandet. Hämtat från Boverket.se:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/#:~:text=Antalet%20bost%C3%A4der%20med%20startbesked%20minskar,fallit%20kraftigt%20efter%20halv%C3%A5rsskiftet%202022.> den 15 Mars 2023

Boverket. (den 29 December 2022). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*.

Hämtat från Boverket.se: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Boverket. (u.d.). *Långsiktigt investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande*.

Hämtat från Boverket.se:

https://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/2022-02-information-om-langsigtigt-stod-till-hyresbost-och-bostader-till-studerande_rev2_tillganglig.pdf den 15 Maj 2023

Byggföretagen. (den 5 April 2023). *Byggkostnader*. Hämtat från byggföretagen.se:

<https://byggforetagen.se/statistik/byggkostnader/> den 14 April 2023

Carlander, C. (2009). *Bostadsförsörjning i storstadsregioner*. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning.

- Cars, G., Kalbro, T., & Lind, H. (2013). *Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur*. Stockholm: SNS Förlag.
- Danmarks statistik. (2020). Boliger efter område, beboertyp, användelse, udlejningsforhold, ejerforhold og opførelsesår. Danmark.
- David, M., & Sutton, C. D. (2016). *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur.
- Dir. 2020:42. (u.d.). *Fri hyressättning vid nyproduktion*. Hämtat från <https://www.regeringen.se/contentassets/cead870af1d1442ba6c5cd67934834f6/fri-hyressattning-vid-nyproduktion-dir-2020-42.pdf>
- Fastighetsägarna. (2012). *Hyressättningen i fem storstäder*. Stockholm.
- Fastighetsägarna. (2018). *Hyresmarknaden i sex storstäder*. Stockholm: Fastighetsägarna.
- Fastighetsägarna. (u.d.). *Fastighetsägarna*. Hämtat från <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/sa-bestamms-hyran.pdf>
- Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (den 29 Maj 2008). Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries. *European Journal of Housing Policy*, 8(2), 217-233. doi:10.1080/14616710802037466
- Hagson, A., Tvilde, D., Chalmers, & Røsnes, A. (2015). *Varför byggs det dubbelt så många i Norge som i Sverige?* Göteborg: CMB. Hämtat den 18 April 2023
- Hagson, A., Tvilde, D., Chalmers, & Røsnes, A. (2017). *Varför bostadsbrist i Sverige? En jämförelse med Norge, Danmark, Finland och Tyskland*. Göteborg: CMB.
- Husleieloven, § 4:1.
- Hyresgästföreningen. (u.d.). *Argument för och emot marknadshyror*. Hämtat från <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/tillsammans-stoppar-vi-marknadshyror/argument-for-och-emot/?gclid=Cj0KCQiA6LyfBhC3ARIsAG4gkF->

3PbysYIFaj_ZoNvSIHHuebST3WzEqY6stfMwYAsnIYFWSECY9HwaAhxnEALw
_wcB den 8 Mars 2023

Hyresgästföreningen. (u.d.). *Besittningsrätt*. Hämtat från Hyresgästföreningen.se:

<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/besittningsratt/>

Hyresgästföreningen. (u.d.). *Hyressättning i nyproduktion*. Hämtat från

Hyresgästföreningen.se: <https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/hyressattning-i-nyproduktion/> den 3 April 2023

Hyresgästföreningen. (u.d.). *Nej till marknadshyror – ja till en trygg bostad för alla*. Hämtat

från hyresgästföreningen.se: <https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/nyheter/nej-till-marknadshyror-ja-till-en-trygg-bostad-for-alla/> den 13 April 2023

JB kap 12 §55.

Lag om hyra av bostadslägenhet, 481/1995 (Miljöministriet den 1 Maj 1995).

Lagen. (u.d.). *Lagen.nu*. Hämtat från Lagen.nu: <https://lagen.nu/1970:994#K12P55> den 28 Mars 2023

Lind, H. (2003). *Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995-2001*.

Stockholm. Hämtat från

<https://www.government.se/contentassets/6e57e1d818bb4b289ac512bb7d307fa5/hans-lind-rent-regulation-and-new-construction-with-a-focus-on-sweden-1995-2001> den 28 Mars 2023

Lind, H. (2016). *Åtkomliga bostäder*. Stockholm: SNS Förlag.

Lind, H., & Lundström, S. (2007). *Bostäder på marknadens villkor*. SNS.

Lindbeck, A. (2016). Hur avveckla hyreskontrollen? *Ekonomisk debatt*, ss. 17-28.

Lundmark, R. (2020). *Mikroekonomi*. Lund: Studentlitteratur .

Lundström, S., Lind, H., Borg, L., & Lundström, P. (2007). *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*. Stockholm: NUTEK.

Miljöministeriet. (den 23 mars 2023). *valtioneuvosto*. Hämtat från Statsrådet:

<https://valtioneuvosto.fi/sv/-/1410903/villkoren-for-langfristigt-rantestod-for-bostadsbyggande-forbattras> April 2023

Ola, K. L., Taghizade, J., & Lindbom, A. (2009). *Bostadsförsörjning i storstadsregioner*.

Uppsala: Institutet för bostads- och urbanforskning.

Rätt till hyresändringar för viss nyproduktion, ÖH 14593-20, ÖH 1854-21 (Svea Hovrätt den 8 Juni 2022).

Revold, M. K., Sandvik, L., & With, M. L. (2018). *Bolig og boforhold- for befolkningen og utsatte grupper*. Oslo: statistisk sentralbyrå.

Runfeldt, S., & Bengtsson, R. (2021). *Vad kan svensk bostads- politik lära av: Norge*.

Hyresgästföreningen.

Söderblom, A., & Ulvenblad, P. (2016). *Värt att veta om uppsatsskrivande*. Lund:

Studentlitteratur.

SCB. (den 16 December 2021). *Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus*. Hämtat från

SCB.se: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/intakter-kostnader-och-outhyrt-i-flerbostadshus/outhyrda-bostadslagenheter-i-flerbostadshus/> den 4 Mars 2023

SCB. (den 21 April 2022). *Boende i Sverige*. Hämtat från SCB.se: <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/#:~:text=Antal%20hush%C3%A5ll%20efter%20boendeform%202021&text=Av%20den%20svenska%20befolkningen%20bor,60%20procent%2C%20i%20en%20hyresr%C3%A4tt.>

hyresr%C3%A4tt.

SOU 2015:48. (u.d.). *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. Hämtat från

<https://www.regeringen.se/contentassets/bdf96e86d579425581134dae37c1b3d2/lu-bilaga-3-hela-till-webben.pdf>

- SOU 2017:65. (u.d.). *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*. Hämtat från <https://www.regeringen.se/contentassets/2beec54f1a0a40749ef6995e8427fa30/hyran-vid-nyproduktion--en-utvardering-och-utveckling-av-modellen-med-presumtionshyra-sou-201765/>
- SOU 2021:50. (u.d.). *Fri hyressättning vid nyproduktion*. Hämtat från <https://www.regeringen.se/contentassets/b3ba35810883477b818aaaa3ead4a544/fri-hyressattning-vid-nyproduktion-sou-202150/>
- Statistikmyndigheten. (2021). *Nästan 5,1 miljoner bostäder i landet*. SCB.
- Statistisk sentralbyrå. (2022). *ssb.no*. Hämtat från <https://www.ssb.no/statbank/table/06512/tableViewLayout1/> den 15 April 2023
- Statistisk Sentralbyrå. (2023). *Boforhold, registerbasert*. Statistic Norway.
- Statsrådet. (u.d.). *Miljöministriet*. Hämtat från <https://ym.fi/sv/hyresbostader> den 15 Maj 2023
- Sveriges allmännyttan. (den 20 Februari 2017). *Så fungerar nya investeringsstödet*. Hämtat från [sverigesallmannnytta.se: https://www.sverigesallmannnytta.se/sa-fungerar-nya-investeringsstodet/](https://www.sverigesallmannnytta.se/sa-fungerar-nya-investeringsstodet/) den 15 Maj 2023
- Sveriges allmännyttan. (u.d.). *Presumtionshyra vid nyproduktion*. Hämtat från [sverigesallmannnytta.se: https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannnyttan/allmannnyttan-viktigare-an-nagonsin/presumtionshyra-vid-nyproduktion/](https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannnyttan/allmannnyttan-viktigare-an-nagonsin/presumtionshyra-vid-nyproduktion/) den 3 April 2023
- Tilastokeskus. (2021). *Statistikcentralens avgiftsfria statistikdatabaser*. Hämtat från Statfin: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin__asas/statfin_asas_pxt_115y.px / den 22 Maj 2023
- Tranøy, B. S., & Stamsø, M. A. (den 7 Juni 2019). *Bricks in the Wall: The Politics of Housing in Europe. Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare,*

generalised creditworthiness and financialised housing markets, ss. 390-411.

doi:10.1080/01402382.2019.1612161

Weber, M. (1949). *The methology of the social sciences*. Illinois: Free press.

Wilhelmsson, M., Andersson, R., & Klingborg, K. (den 31 Maj 2011). Rent control and vacancies in Sweden. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(2), 105-129. doi:10.1108/17538271111137903

8. Bilagor

Bilaga (1) Intervjuguide

- Kan du beskriva ert företag och din roll där?
- Vilken typ av bostäder fokuserar ni på att bygga? Erbjuder ni både hyres- och bostadsrätter? Om ja, vilken är er anledning till detta?
- Vilken metod använder ni för att sätta hyrorna? Varför har ni valt att använda den metoden? (bruksvärde, presumtionshyra, egensatthyra)
- Det byggs allt för lite bostäder för att möta efterfrågan speciellt i storstäderna. Vad tror du är anledningarna till detta? Vilka faktorer spelar roll för att som företag att välja att investera i byggandet av bostäder?
- Tror du att det nuvarande systemet för hyressättning behöver reformeras? Vilka förändringar skulle du föreslå?
- Vad är din åsikt om det nuvarande bruksvärdessystemet?
- Vilka fördelar ser du med att ta bort bruksvärdessystemet?
- Finns det några nackdelar med att avskaffa bruksvärdessystemet enligt din åsikt?
- Finland och Norge har gradvis avreglerat hyresmarknaden i Helsingfors och Oslo, vilket innebär att marknadshyror råder för både nya och befintliga kontrakt. Vad anser du om möjligheten att Sverige skulle följa samma väg? Vilka argument talar för eller emot detta?
- Tror du det nya lagförslaget är ett steg i rätt riktning?

Bilaga (2) Inbjudan till Intervju

Hej,

Vi är två blivande fastighetsekonomer vid högskolan i Halmstad, Robin och Arvid, som för närvarande genomför vårt examensarbete om hyresbostadsmarknaden i Sverige. Problemen vi har i Sverige är en rådande bostadsbrist med bostadsköer på flera år och ett bostadsbyggande som inte möter efterfrågan. Orsaken till dessa problem sägs vara alla de regleringar som idag styr förutsättningarna för bostadsbyggande och hyressättning. Syftet med vårt examensarbete är därför att identifiera lärdomar från våra grannländer, Norge, Danmark och Finland, som sedan skulle kunna tillämpas i Sverige för att förbättra den svenska bostadsmarknaden.

För att kunna genomföra vår studie behöver vi intervjua fastighetsbolag som antingen arbetar med produktion av nya bostäder eller uthyrning av bostäder. I intervjun kommer vi att diskutera dagens marknad och dess förutsättningar för hyressättning och bostadsbyggande, och vi vill gärna höra om de utmaningar som ni som företag har på grund av den idag strikt reglerade marknaden.

Vi är intresserade av att höra från ert företag eftersom vi tror att ni skulle vara lämpliga för vår studie. Vi skulle därför vilja bjuda in en representant från (X) till en intervju. Vi skickar gärna över våra frågor och en beskrivning av upplägget i förväg så ni kan förbereda er på ett

effektivt sätt. Vi bifogar också vår problemdiskussion i detta mail, som ger en mer detaljerad förklaring av vår studie.

Vi hoppas att ni är intresserade av att vara delaktiga i vår studie och ser fram emot att höra från er för att boka in en intervju när det passar. Om ni har några frågor eller funderingar så tveka inte att höra av er till oss.

Vänliga hälsningar,
Robin och Arvid

Bilaga (3)

Figurförteckning

Figur 1. Hämtad 15 mars 2023. Kommuners bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet de senaste 20 åren.

Boverket. (den 12 Maj 2022). *Läget på bostadsmarknaden i riket.*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>

Figur 2. Hämtad 15 mars. Påbörjade bostäder för samtliga upplåtelseformer

Boverket. (den 12 December 2022). *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/#:~:text=Antalet%20bost%C3%A4der%20med%20startbesked%20minskar,fallit%20kraftigt%20efter%20halv%C3%A5rsskiftet%202022.>

Figur 3. Hämtad 9 februari 2023. *Utbud- och efterfrågemodell*

Lundmark, R. (2020). *Mikroekonomi*. Lund: Studentlitteratur

Figur 4. Hämtad 13 februari 2023. *Utbud- och efterfrågemodell, subventioner*

Lundmark, R. (2020). *Mikroekonomi*. Lund: Studentlitteratur

Figur 5. Hämtad 24 februari 2023. *Hushåll efter ägarstatus*

Statistisk sentralbyrå (Norway statistics). <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>

Figur 6. Hämtad 3 mars 2023. *Bostadstyper efter ägande.*

Danmarks statistik (statistikbanken). <https://www.statistikbanken.dk/BOL101>