

Förord

Vi vill tacka Stellan Lundström samt Hans Lind för hjälp med underlag till teorin. Vi är även ytterst tacksamma till de personer som ställt upp på att bli intervjuade. Sist men inte minst vill vi ge en eloge för vår handledare Martin Behre som trott på idén från början till slut.

Sammanfattning

Stockholms bostadsmarknad fungerar dåligt. Det råder bostadsbrist och i Stockholm kommuns bostadskö står det över 135 000 bostadssökande. Bygandet har kommit igång men det saknas långsiktiga incitament för byggherrarna att bygga hyreshus. Höga byggkostnader och reglerad hyra är några orsaker. Hyresnivån sätts efter det sk bruksvärdessystemet där de kommunala allmännyttiga bolagen blir hyresnormerande. Bruksvärdessystemet baseras på olika variabler såsom standard, byggnadsår, läge till kommunikationer osv. I Stockholms innerstad är de flesta hyresfastigheter äldre, i och med det så har de en låg hyra. I ytterkranen av staden har det byggts vid ett senare skede och det har resulterat i att det är dyrare att bo där än i innerstaden. Bruksvärdessystemet lägger stor vikt på byggnadsår och väldigt lite på läge som har resulterat i att de flesta som söker sig in på marknaden tycker att marknaden är orättvis pga låga hyresnivåer på en väldigt eftertraktad marknad. Att en hyreslägenhets läge inte återspeglas i hyran, gör att hyreskontrakt till lägenheter i attraktiva lägen får stora dolda ekonomiska värden. Detta har skapat en stor svart marknad som omsätter enorma summor pengar varje år. Hyresgäster och fastighetsägare säljer helt enkelt sina hyreskontrakt via bytesaffärer eller skenaffärer. Det har skapats en bytesmarknad istället för en tillväxtmarknad och detta gör det väldigt svårt att slå sig in på marknaden om du själv inte har något att byta med.

Vi ska med detta arbete se närmare på denna svartmarknad. Vi ska undersöka omfattningen och även hur en fastighetsägare har incitament att sälja kontrakt själv för att få bättre avkastning. Vi ska intervjua branchorganisationer och kommunala bostadsbolag för att höra deras åsikter om marknaden och deras vision om hur detta problem kan minimeras.

Innehållsförteckning

FÖRORD	1
SAMMANFATTNING	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1. INLEDNING	4
1.1 BAKGRUND	4
1.2 PROBLEMBESKRIVNING	6
1.3 SYFTE	7
1.4 AVGRÄNSNINGAR	7
1.5 DISPOSITION	7
2 METOD	8
2.1 VETENSKAPLIGA FÖRHÅLLNINGSSÄTT	8
<i>Positivism</i>	8
<i>Hermeneutik</i>	9
<i>Empirinära forskningsansatser</i>	10
2.2 INTERVJUTEKNIKER	10
2.3 METODVAL	11
2.4 KÄLLKRITIK	11
3 TEORETISK REFERENSRAM	12
3.1 FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE	12
3.2 KALKYLMETOD FÖR FASTIGHETSINVESTERING	13
3.3 FÖRDELNINGEN MELLAN OLIKA UPPLÅTELSEFORMER	14
3.4 NATIONALKONOMISK TEORI OM UTBUD OCH EFTERFRÅGAN	15
3.5 BYTESHANDEL MELLAN HYRESRÄTT OCH FASTIGHET UR ETT JURIDISKT PERSPEKTIV	17
3.6 HUR HAR SVARTHYESMARKNADEN I STOCKHOLM UPPKOMMIT?	19
3.7 FÖRSLAG TILL LÖSNINGAR FÖR ATT FÅ EN FUNGERANDE MARKNAD I STOCKHOLM	20
<i>Hur ska detta då genomföras?</i>	22
<i>Hyresnivå vid fri hyressättning i nya kontrakt</i>	24
4 EMPIRI	26
4.1 SVARTHANDEL AV HYRESKONTRAKT	27
<i>Tillvägagångssätt och fördelningen av svarthandeln av hyreskontrakt</i>	27
<i>Omfattningen av Svarthandeln</i>	29
4.2 HYRESNIVÅN I STOCKHOLM	30
4.3 INVESTERINGSKALKYLER	31
5 ANALYS	34
5.1 HYRESFASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE/AVKASTNINGSVÄRDE	34
5.2 BYTESHANDELN MED HYRESRÄTTER	35
5.3 UPPKOMSTEN AV SVARTMARKNADEN OCH FÖRSLAG TILL LÖSNINGAR FÖR ATT FÅ EN FUNGERANDE MARKNAD I STOCKHOLM	36
5.4 HYRESNIVÅN VID FRI PRISSÄTTNING I NYA KONTRAKT	37
6. SLUTSATS	38
6.1 SLUTSATS OM SVARTHANDEL	38
6.3 SLUTSATSER OM HYRESREGLERINGEN	39
7 KÄLLFÖRTECKNING	40
7.1 LITTERATUR	40
7.2 ARTIKLAR/UPPSATSER/FÖRELÄSNINGAR	40

1. Inledning

I det första kapitlet kommer vi att redogöra för bakgrunden till vårt ämnesval. Därefter presenteras problemformuleringen och de frågeställningar som vi ämnar behandla och undersöka under arbetets gång. Vi kommer att förklara syftet med uppsatsen och redogöra för de val och avgränsningar vi gjort.

1.1 Bakgrund

Idag är det svårt att skaffa en lägenhet i Stockholm för oss flesta, om man inte är miljonär eller har någon som är villig att gå i borgen för ett lån på miljonbelopp, eller får tag på ett hyreskontrakt. I Stockholms kommunala bostadskö står just nu över 135 000 personer. Ett hyreskontrakt på en bostadslägenhet tillskaffas ofta genom svarta affärer. En svart affär på denna marknad definieras så som när någon i samband med en inflyttning i en hyreslägenhet får någon form av ekonomisk kompensation för detta.

Svarthandeln av hyreslägenheter är idag en omfattande marknad i storstadsregionerna. Miljardbelopp omsätts enbart i Stockholm. Det är en ekonomisk brottslighet som tycks vara mer eller mindre accepterad av samhället. Vilka är det som bedriver denna ekonomiska brottslighet, är en fråga som inte är helt enkel att svara på.

Bytesrätten mellan hyresrätt och fastighet är laglig om köpeskillingen för fastigheten är marknadsmässig. Fastighetsägarna menar i deras rapport ”*missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandel med hyreslägenheter i Stockholm*” att det förefaller orimligt för en spekulant som innehar en hyresrätt att lämna hyresrätten i byte vid affären om köpeskillingen är marknadsmässig eftersom då skulle hyresrättsinnehavaren köpa sig en likvärdig fastighet utan byteskrav istället. Problemet som fastighetsägarna inte vill belysa är att de som säljer sin fastighet i förorten vill antagligen ha någonstans att flytta in och bo i när de sålt sin egen bostad samt att de kanske inte har råd att skaffa en bostadsrätt i det önskade tillflyttningsområdet. Samtidigt så skulle man alltså teoretiskt kunna skaffa ett hyreskontrakt genom att först köpa en fastighet för att sedan göra en försäljning med byteskrav och få ett hyreskontrakt mer eller mindre gratis.

Enligt rapporten ”*Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandel med hyreslägenheter i Stockholm*” som Fastighetsägarna gett ut, så omsätter svarthandeln med hyreskontrakt bara i Stockholm cirka 1,2 miljarder kronor per år. Rapporten inriktar sig mot byteshandeln mellan hyresrätter och fastigheter/bostadsrätter. De skriver ”*orsaken är att det i samband med sådana byten ofta ges rabatter på priset på villan eller bostadsrätten, rabatterna är att anse som svarta pengar, vilket innebär att bytena inte får genomföras*”. Fastighetsägarna skriver även ”*En annan olaglig form av svarthandel med hyreskontrakt – som vi inte tar upp i denna rapport – föreligger när en fastighetsägare kräver ersättning utöver hyran av en ny hyresgäst*”. Fastighetsägarna menar här på att det förekommer i så pass

liten omfattning att det inte är ett större problem för dem. De skriver även mycket lite om svartmäklarnas omfattning av denna marknad.

Men mediernas bevakning visar något annat. Till exempel skriver Svenska Dagbladet: En fastighetsägare i Stockholm, som tingsrätten dömt till två månaders fängelse för att hon sålt två hyreskontrakt för sammanlagt 190.000 kronor, frias nu i hovrätten. Det rapporterar Radio Stockholm. I det ena fallet anser hovrätten att brottet inte är bevisat och i det andra fallet menar hovrätten att brottet inte ska bedömas som grovt och därför är preskriberat. Fastighetsägaren har däremot dömts att betala tillbaka 100.000 kronor till det par som köpte kontraktet.¹

När SVT granskar Stockholms svartmarknad av hyreskontrakt händer följande: Uppdrag Granskning reporter utgav sig vilja betala svart för ett hyreskontrakt i Stockholm och med en dold kamera filmar man hur det går till. En lägenhet som erbjuds är en nyrenoverad tvåa på Södermalm för 325 000 och efter renoveringen en hyra på 6100 kr/månad. Fastighetsägaren köpte huset två år tidigare. Affärsidén är att först bli av med hyresgästerna, sedan renoverar man lägenheterna, höjer hyran och sedan säljer dem svart. Bolaget söker efter anledningar för att kunna bli av med hyresgäster. Ringer man till bolaget och frågar om det finns lediga lägenheter hänvisas man till den interna kön och får informationen om att det är tusentals som redan står i den. I verkligheten fanns ingen kö utan bolaget använde sig istället av två svartmäklare som arrangerar försäljningar. En av mäklarna berättar för dold kamera att han gör upp kontraktet samtidigt som du ger honom pengarna. Ägarna vill inte skylta med att de tar emot pengar, men de är väl medvetna om affären. Ägaren och VD:n i bolaget vill inte kommentera fastigheten och ingen vill ställa upp på intervju.²

¹ Publicerat 11 maj 2006 13:17 i Svenska Dagbladet

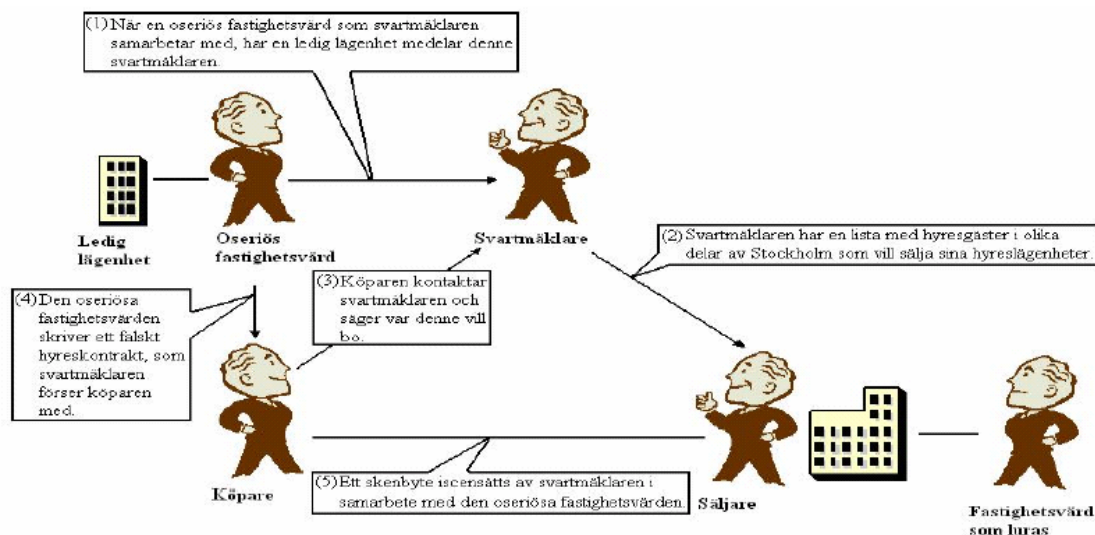
² Uppdrag granskning, 2002-03-19

1.2 Problembeskrivning

Det råder bostadsbrist i Stockholm, ungdomar flyttar runt mellan andrahandskontrakten, det finns många svartmäklare och de privata fastighetsägarna misstänker att svarta pengar förekommer vid vartannat byte. De som inte har mycket pengar eller en lägenhet att byta med, har svårt att etablera sig på marknaden och göra "bostadskarriär". Det är svårast för ungdomar och låginkomsttagare att komma in på bostadsmarknaden, vilken gynnar de som är inne i den, men stänger utsatta grupper ute ur den.

För att ett byte mellan hyresrätt och fastighet/bostadsrätt ska vara lagligt så måste priset på fastigheten/bostadsrätten vara marknadsmässigt. Men om man som privatperson annonserar sin fastighet med byteskrav, så vänder man sig mot en mycket mindre målgrupp. Samt att vid en försäljning av en fastighet/bostadsrätt med byteskrav så är det ytterst sällan någon budgivning, utgångspriset blir oftast försäljningspriset. Är det då samma marknad som man vänder sig mot som en privatperson som annonserar en likvärdig fastighet utan byteskrav, där budgivning sannolikt uppstår?

Svarthandel av hyreskontrakt som innebär att någon betalar svarta pengar för att få ett hyreskontrakt, kan gå till på olika sätt. Ett sätt är det som går till på följande vis, en så kallad svartmäklare tar emot pengar för att skaffa ett hyreskontrakt. Svartmäklaren ger i sin tur pengar till någon fastighetsägare eller förvaltare som upprättar ett skenkontrakt på en lägenhet i sin fastighet, en tid senare ansöker de om att få byta denna skenlägenhet mot en önskad lägenhet. Fastighetsägaren som äger det hus där den önskade lägenheten finns hör då av sig till den korrupte fastighetsägaren för förfrågningen. Denne svarar då att personen i fråga har skött sig utomordentligt bra och alltid betalat i tid. Därmed har en person fått sitt önskade kontrakt i en önskad fastighet mot betalning. I dessa fall har alltså både svartmäklaren och en fastighetsägare delat på en summa svarta pengar. Det kan också gå till på ett enklare sätt, att en fastighetsägare helt enkelt säljer ett kontrakt på en lägenhet i hans egen fastighet. Här behöver inte fastighetsägaren dela på den svarta summan pengar.



Vi ska genom denna uppsats behandla följande problem:

- Hur den svarta marknaden fungerar i Stockholm.
- Om det finns incitament för en fastighetsägare att sälja svarta kontrakt för att öka sitt cash-flow.
- Hur fungerar den svarthandeln som avser byte mellan hyresrätt och bostadsrätt/fastighet och om den verkligen är en svart marknad ur ett juridiskt perspektiv.
- Hur skulle marknaden reagera vid fri hyressättning, d v s marknadsmässiga hyror? Eftersom svarthandeln med hyreslägenheter bygger fullständigt på den svenska hyresregleringen.
- Vi ska även med hjälp av fackmän inom området undersöka hur de ser på framtiden och vilka lösningar det finns för att minimera detta problem med svartkontrakt.

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att undersöka och få en inblick på hur svarthyresmarknaden fungerar i Stockholms innerstad.

1.4 Avgränsningar

Svartmarknaden för hyreskontrakt gällande bostadslägenheter är en dold marknad. Vi ska därför koncentrera oss på fastighetsägarnas/förvaltarnas ekonomiska perspektiv. Vi tar inte upp svartmäklarnas roll eftersom svartmäklarna är förmedlare åt fastighetsägarna. Vi har valt att begränsa oss till Stockholm. Vi har på grund av svårigheten att få kontakt med och möjligheten att få ärliga svar avgränsat oss från privata fastighetsägare. Vi har också valt att avgränsa oss från hyresgästerna.

1.5 Disposition

Uppsatsen inleddes med en problembakgrund, problemformulering, syfte och avgränsning. Följande avsnitt innehåller en metodologisk diskussion kring de tillvägagångssätt vi nyttjat oss av vid uppsatsens utformning. I teorikapitlet behandlar vi relevant information som behövs för att ta itu med vår problemformulering samt underlätta den fortsatta läsningen. Kapitel 4 består av en redogörelse för de intervjuade företagens verksamhet samt resultatet av intervjuerna. De två föregående kapitlen vävs samman i en analys i kapitel 5. I kapitel 6 redovisar vi våra slutsatser, där sammanfattar vi de data vi kommit fram till i arbetet och även en del rekommendationer på området. Sista kapitlet visar de referenser vi använt oss av under uppsatsens genomförande.

2 Metod

I metodavsnittet nedan kommer vi att redogöra för tillvägagångssättet beträffande vår undersökning, det vill säga valet av metod samt anledningen till detta val. Vi ska även redogöra för de tre stora vetenskapliga förhållningssätten för informations insamling. Vidare redovisar vi datainsamlingen som ligger till grund för vår studie. Ytterligare beskriver vi vad som kännetecknar intervjuer och den intervjuform vi bestämde oss för.

En metod är ett redskap eller en hantverksmässig sida av den vetenskapliga verksamheten. Eller mer precist: läran om de instrument som kan användas för att samla in informationer.

”Metod är ett systematiskt sätt för att undersöka verkligheten på. Vi strävar att göra upptäckter i den värld som skapats av människor, och genom att använda olika metoder kan vi förbättra och skärpa vår förmåga till upptäckter så vi kan se orsakerna bakom händelser, åsikter bakom handlingarna och de kollektiva eller sociala strukturernas betydelse för individers åsikter och handlingar”³

Vi som forskare ska arbeta med att producera teorier som ska ge en så riktig kunskap om verkligheten som möjligt. Underlaget för vår teori ska baseras på datainsamling från verkligheten och även från diverse ekonomi och värderingslitteratur. Vi kommer att arbeta induktivt som innebär att från ett enskilt fall eller situation formulera en teori.

2.1 Vetenskapliga förhållningssätt

I detta avsnitt beskriver vi några vetenskapliga förhållningssätt som ligger till bakgrund för vetenskaplig forskning. Dessa tre är positivismen, hermeneutiken och empirinära ansatser. Dessa förhållningssätt har såväl likheter som skillnader. I vissa fall är skillnaderna så stora att man lika gärna kan betrakta förhållningssätten som radikalt olika sätt att uppfatta människan, världen, filosofin vetenskapen och vad som betraktas som kunskap. För att kunna bedriva framgångsrik forskning idag krävs en överblick över de olika förhållningssätten som finns.

Positivism

Positivismen har sina rötter i en empirisk/naturvetenskaplig tradition. Den franske sociologen Auguste Comte var den som gav namn åt positivismen och menade att det gick att generera kunskap som var positiv och utvecklande för mänskligheten. Positivisterna reagerade mot filosofisk spekulering, metafysik och ovetenskaper. De försökte dra en gränslinje som skiljde vetenskap mot icke vetenskap. Man försökte göra detta genom att formulera den s.k

³ Halvorssen, K. (1992) Samhällsvetenskaplig metod. Studentlitteratur

verifierbarhetsprincipen, vilken innebär att varje teoretisk utsaga i ett teorispråk ska kunna översättas till verifierbara observationer.

Man kan här känna igen idén att i en språklig sats formulera en hypotes och sedan genom observation, dvs. genom empirisk prövning, testa hypotesen. Anledningen till att positivismen inte längre har samma status som filosofisk skolbildning är att det visade sig omöjligt att separera teori och observation. Man har redan privata teorier inombords som filtrerar informationen när man gör observationen. Positivisterna fick backa och de fick omformulera verifierbarhetsprincipen ända tills man erkände att det var tveksamt om det går att separera teori och verklighet. Man kom i och med sitt ideal för fysiken att få naturvetenskapen som förebild för sitt vetenskapliga arbete. Positivismen lever idag kvar i form av ett sätt att forska eller förstå praktisk forskningsverksamhet.⁴

Hermeneutik

Hermeneutiken kan sägas vara positivismens raka motsats. Hermeneutik betyder tolkningslära och är numera en vetenskaplig riktning där man studerar, tolkar och försöker förstå grundbetingelserna för den mänskliga existensen. Det som började som en metod för tolkning av bibeltexter, har nu i modern tid blivit ett sätt att tolka mänskliga handlingar, livsytringar och spåren av dessa på samma sätt som man tolkar språkliga utsagor och texter.

En hermeneutiker menar att mänsklig verklighet är av språklig natur, att man i och genom språket kan skaffa sig kunskap om det genuint mänskliga. Till skillnad från positivisterna är man inte intresserad av att förklara företeelser. Hermeneutikern menar istället att det går att förstå andra människor och vår egen livssituation genom att tolka *hur* mänskligt liv, existens, kommer till uttryck i det talade och skrivna språket samt i människornas handlingar och i mänskliga livsytringar. Man menar också att människor har intentioner, avsikter, som yttrar sig i språk och handling som det går att tolka och förstå innebörden av. Den hermeneutiske forskaren närmar sig forskningsobjektet subjektivt utifrån sin egen förståelse. De tankar, intryck och känslor forskaren har är en tillgång och inget hinder för att tolka och förstå forskningsobjekt.⁵

⁴ Davidsson, B. Patel, R (2003) Forskningsmetodikens grunder. Studentlitteratur

⁵ Davidsson, B. Patel, R (2003) Forskningsmetodikens grunder. Studentlitteratur

Empirinära forskningsansatser

Det finns tre olika ansatser och de alla har gemensamt att de är induktiva. De är empirinära i den utsträckning att de avser att generera en trovärdig lokal teori utifrån empiri som gäller ett unikt fall, en unik grupp, situation, uppfattning eller kultur. Detta kan användas då en forskare till exempel utför en fältstudie under en lång tid hos en lokalbefolkning och ser till beteende och mönster och når fram till ett resultat. De empirinära metoderna erbjuder alternativ till båda ovan beskrivna skolbildningarna, Hermeneutik och positivism.⁶

2.2 Intervjutekniker

Vi tänkte här förklara några aspekter som är viktiga att tänka på när man ska arbeta på detta sätt.

När vi arbetar med frågor för att samla information måste vi beakta två aspekter. Dels måste vi tänka på hur mycket ansvar som lämnas till oss som intervjuare när det gäller frågornas utformning och inbördes ordning. Detta kallas grad av *standardisering*. Samtidigt måste vi tänka på i vilken utsträckning frågorna är fria för intervjupersonerna att tolka fritt beroende på sin egen inställning eller tidigare erfarenheter. Detta kallas grad av *strukturering*. Intervjuer med låg grad standardisering är när vi själva formulerar frågorna under intervjun och ställer frågorna i den ordning som passar bäst till intervjuobjektet. Detta sätt att göra en intervju kallas en kvalitativ teknik. Denna teknik har så gott som alltid en låg grad av standardisering. Detta är det alternativet vi tänkt för våra intervjuer. När det gäller grad av strukturering handlar det om vilket svarsutrymme som intervjupersonen får. Där har vi valt att ha en ostrukturerad intervju där svaret kommer lämnas maximalt utrymme för svarsramen. Vi har tänkt inleda med neutrala frågor och ge lite bakgrundsvariabler om vad vi vet och behöver information om.

Syftet med en kvalitativ intervju som vi valt, är att upptäcka och identifiera egenskaper hos något, till exempel den intervjuades livsvärld eller uppfattningar om något fenomen. Detta innebär att man aldrig i förväg kan formulera svarsalternativ för respondenten eller avgöra vad som är det sanna svaret på en fråga.

⁶ Davidsson, B. Patel, R (2003) Forskningsmetodikens grunder. Studentlitteratur

2.3 Val av metod

Vi har valt den hermeneutiska forskningsansatsen för att få förståelse för hur svartmarknaden har uppstått i Stockholm. Vi ska subjektivt se på hur denna marknad har uppstått.

Det finns olika sätt att samla information för att få en eller vår frågeställning besvarad. Den teknik vi valt är kvalitativa intervjuer med låg standardisering och låg struktur. Vi antar att det ger bäst svar på vår frågeställning i förhållande till den tid vi har till vårt förfogande.

2.4 Källkritik

Vi anser att den teoretiska referensramen som vi baserat på vetenskaplig litteratur och läroböcker håller hög tillförlitlighet. De stycken vi har baserat på enskilda organisationers ideskisser eller förslag måste vi ställa oss opartiska till hur konstruktiva de än må vara. Empirin i vårt arbete baseras på intervjuer av fem olika representanter för fyra olika typer av organisationer inom fastighetsbranchen i Stockholm. Då dessa representerar olika synsätt eller kunder så har vi valt att ställa oss helt opartiska till deras meningar om den valda situationen.

3 Teoretisk referensram

I detta kapitel ska vi redogöra följande teoretiska moment:

- *Fastighetens marknadsvärde*
- *Kalkylmetod för fastighetsinvestering*
- *Fördelningen mellan olika upplåtelseformer*
- *Nationalekonomisk teori om utbud och efterfrågan*
- *Byteshandeln mellan hyresrätt och fastighet ur ett juridiskt perspektiv*
- *Hur har svarthyresmarknaden i Stockholm uppkommit?*
- *Förslag till lösningar och genomförandet av dessa på Stockholms hyresmarknad*
- *Hyresnivå vid fri prissättning i nya kontrakt*

3.1 Fastighetens marknadsvärde

Marknadsvärdet för en hyresfastighet utgör i allmänhet en bättre skattning av den reella förmögenhetsmassan än bokfört värde. Därför har marknadsvärdet en viktig funktion i ett flertal olika beslutssituationer. För att ge underlag för beslut måste marknadsvärdet sättas i relation till andra kapitalvärden eller till någon form av betalningsström. Marknadsvärdet kan i en köpsituation jämföras med ett avkastningsvärde. Vid lönsamhetsbedömningar kan en kalkylerad avkastning sättas i relation till fastighetens marknadsvärde eller den del därav som utgör eget kapital.⁷

I en marknadsekonomi är marknadsvärdet en central värdekategori. Marknadsvärdet är marknadsbestämt, det vill säga bestämt av utbud och efterfrågan på marknaden för hyresfastigheter. Marknadsvärdet är en abstraktion. Det definieras som; ”det mest sannolika priset vid en försäljning”.⁷

Avkastningsvärdet är alltid subjektivt, det utgår från en viss individ eller ett visst företag. Faktorer som förvaltningskunnande, förräntningsanspråk, riskaversion, finansierings- och beskattningssituation avgör vilket nuvärde som individer och företag tillskriver ett fastighetsinnehav. Avkastningsvärdet definieras som; ”nuvärdet av förväntade avkastningar”. Distinktionen mellan marknadsvärdet och det individuella avkastningsvärdet är fundamental. I varje beslut om till exempel köp och försäljning gör parterna en bedömning av marknadspriset å ena sidan och nyttorna av ett innehav (individuellt avkastningsvärde) å andra sidan.⁷

⁷ Bejrums, H. Lundström, S (1990) *Fastighetsekonomi i hyresfastigheter*. Fastighetskonsultgruppen

I regel uppfattas hyresfastigheten som en beständig fysisk tillgång. Fastighet är lätt att beskriva med hänsyn till storlek, standard och skick. Vid värdering måste dock den fysiska utformningen ses i ett ekonomiskt sammanhang. Fastigheten förväntade utnyttjande och förvaltning är avgörande för den ekonomiska avkastningen. Utnyttjandet och förvaltningen måste också hela tiden ske inom samhällets legala och institutionella ramar. Att värdera en hyresfastighet är liktydigt med att utföra en ekonomisk analys. De betalningsflöden utnyttjandet och förvaltningen kan förväntas ge upphov till är då centrala. Detta gäller oavsett om den åsyftade värdekategorin är ett marknadsvärde eller ett avkastningsvärde. Marknadsvärdet är alltså till en stor del styrt av avkastningen.⁸

3.2 Kalkylmetod för fastighetsinvestering

I investeringsanalys genom cash-flowmetoden, koncentreras intresset till betalningsströmmarnas storlek och till de tidpunkter när de inträffar. Investeringskalkyleringens modeller byggs därmed upp av begreppen inbetalning och utbetalning. Det vill säga de direkta penningtransaktioner som investeringen ger upphov till.

En investering karakteriseras av att en större investeringsutbetalning ger framtida konsekvenser för såväl in- och utbetalningar. Den första större utbetalningen benämns grundinvestering. Under investeringens livslängd sker löpande in- och utbetalningar. Vid kalkylperiodens slut, har investeringen ofta ett visst restvärde.⁹

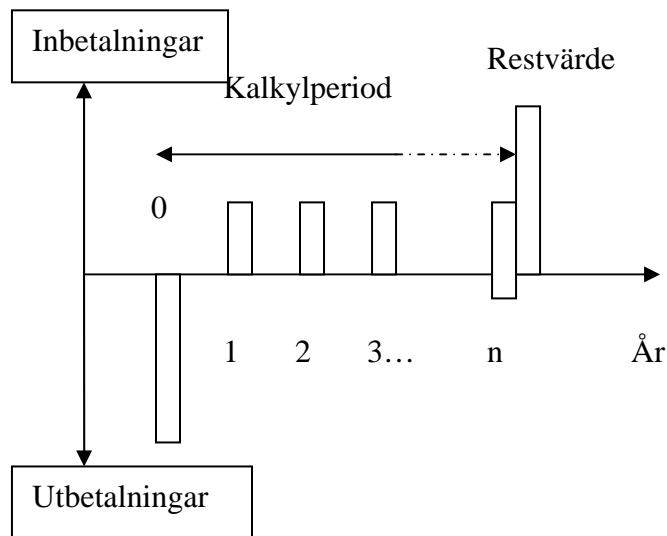
Investeringskomponenter

- Grundinvestering
- Löpande in- och utbetalningar
- Restvärde
- Kalkylperiod
- Kalkylränta

⁸ Bejrums, H. Lundström, S (1990) *Fastighetsekonomi i hyresfastigheter*. Fastighetskonsultgruppen

⁹ Eriksson, LE. (1995) *Fastighetsvärdering grundläggande teori*

Figur 1, Investeringsanalys är att hantera pengar i tiden och bedöma investeringens nuvärde.



3.3 Fördelningen mellan olika upplåtelseformer

Hyresregleringen skapar incitament för både fastighetsägare och hyresgäster att ombilda fastigheter från hyreshus till bostadsrätter. Under de senaste 15 åren har omfattningen av denna ombildning varit mycket stor, särskilt i de centrala delarna av Stockholm. I en rapport från Boverket (2002) framkommer att under perioden 1990 till 2001 har 47 500 lägenheter ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. 34 500 av dessa ombildningar har skett i Stockholm. Under senare år har ca 5 000 lägenheter per år ombildats i främst Stockholms innerstad. I Göteborg är motsvarande siffra ca 1 500 lägenheter per år.¹⁰

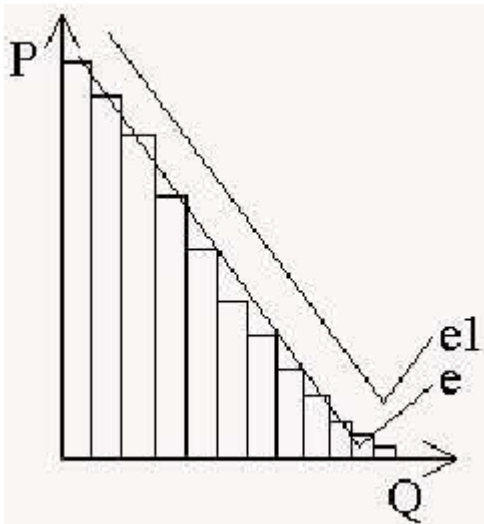
Sedan början på 1990-talet har priserna för bostadshyreshus i centrala Stockholm tredubblats. Det är svårt att finna någon annan förklaring till detta än att priserna stigit på grund av de möjliga vinster som bostadsrättsombildningen ger. Man kan betrakta det hela ur ett spelteoretiskt perspektiv: Det finns ett överskott att fördela om parterna kan komma överens om en ombildning, och eftersom båda parter i regel har vetorätt så borde resultatet bli att vinsten fördelas relativt lika.¹²

¹⁰ Eriksson, K och Lind, H (2005) *Vad vet vi om hyresregleringens effekter?*

3.4 Nationalekonomisk teori om utbud och efterfrågan

Alla har olika betalningsvilja för samma vara. Detta uttrycks av de olika staplarna. Utifrån den informationen kan man ta fram en regressionslinje för efterfrågan (e) och som man kan se finns det ett negativt samband mellan pris och kvantitet. Det vill säga att ett högre pris ger en mindre efterfrågad kvantitet och tvärtom. När till exempel inkomsten (I) ökar händer det saker med vår kurva. Säg att I ökar genom en skattesänkning, då kommer efterfrågekurvan (e) att påverkas genom en parallellförflyttning uppåt höger från att ha varit vid punkterna e till att nu vara vid punkterna e1. Inom Q_e ger faktorerna (P) och (Pk) ett negativt samband och därmed en negativ parallellförflyttning av kurvan. Faktorerna (Pr), (I) och (Ps) uppvisar däremot ett positivt samband och därmed en positiv parallellförflyttning. Det vill säga att om någon av dessa tre faktorer ökar så kommer också den efterfrågade kvantiteten att öka även om de andra faktorerna står stilla.¹¹

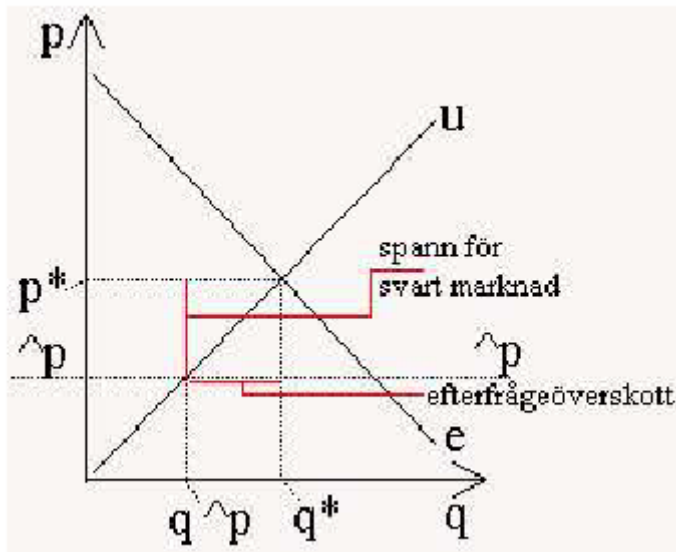
Figur 3:1, Efterfrågan och sambandet mellan pris och kvantitet



Precis som med efterfrågekurvan e så kommer också utbudskurvan (u) att parallellförflyttas vid förändringar av de olika faktorerna. Utbudskurvan beskriver i grunden hur mycket det kostar för varje producent att producera en vara och därmed hur mycket av varan som kommer att stå till konsumenternas förfogande vid varje angivet pris. De producenter som inte kan producera till det angivna priset kommer ju att slås ut och gå i konkurs vilket gör att utbudet minskar ju mindre priset på varan är. Inom Q_u ger (P) och (T) positiva samband eftersom man då kan sänka priset vilket gör att utbudet ökar. (Ppf) ger ett negativt samband eftersom man då måste hålla ett högre pris för att undvika konkurs.¹¹

¹¹ Jaldell, H (2005) Föreläsning KAU

Figur 3:2, utbud och efterfrågan vid reglerad hyresmarknad



Prisregleringar sker oftast genom att man sätter ett pristak, det vill säga ett högsta pris som får finnas på marknaden. Detta sker bland annat vid prissättning av hyresrätter för att skydda konsumenterna. Inom marknader för vissa varor, däribland tomater, finns ett prisgolv för att skydda producenterna. Ovan finns en bild över pristaket på hyresrätter. Pristaket orsakar här ett spann för en svart marknad samt bostadsbrist genom ett efterfrågeöverskott.¹²

¹² Jaldell, H (2005) Föreläsning KAU

3.5 Byteshandel mellan hyresrätt och fastighet ur ett juridiskt perspektiv

En hyresrättsinnehavare som lämnar sin hyresrätt i byte till en fastighet/bostadsrätt riskerar att bryta mot bestämmelsen i 12 kap. 65 § jordabalken. Den aktuella bestämmelsen lyder.

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i [första stycket](#) är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot. Lag ([1984:694](#)).

Samtidigt som byteshandeln är laglig enligt 12 kap. 35 § 1 st. jordabalken som lyder.

35 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Frågan är då var går gränsen för byte och svart betalning. Högsta domstolen resonerar på följande vis enligt NJA 1990 s. 412.

I den i målet aktuella lydelsen av 12 kap. 65 § jordabalken, vilken tillkom år 1973, föreskrivs att den som uppsåtligen uppställer villkor om särskilt vederlag för bl.a. överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet skall ådömas straff samt att sådant villkor är ogiltigt och att den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit. Enligt 35 § i samma kapitel får hyresgäst, om hyresnämnden lämnat tillstånd därtill, överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte erhålla annan bostad; för meddelande av sådant tillstånd gäller vissa förutsättningar. Det ligger i sakens natur att den som vid köp av t.ex. en villafastighet eller en bostadsrätt kan i utbyte lämna hyresrätten till en lägenhet, som säljaren önskar att överta som ny bostad, i de allra flesta fall kan förvärva fastigheten eller bostadsrätten till ett lägre pris än vad som måste betalas, om någon hyresrätt inte hade lämnats i utbyte; detta är en konsekvens av att det ofta är en fördel för säljaren att i samband med försäljningen få sin bostadsfråga löst. Vid tillkomsten av 1973 års lagstiftning har emellertid detta inte föranlett något underlag för bytesfall av det angivna slaget. Tvärtom har lagstiftarens inställning till frågan om överlåtelse av hyresrätt mot särskilt vederlag skärpts genom att förbudet mot uppställande av villkor härom inte liksom tidigare förutsätter att annans trångmål utnyttjats i ort där bostadsbrist råder. Förbudet måste därför alltjämt gälla vid byten av det slag som målet avser.

För att 12 kap. 65 § jordabalken skall kunna tillämpas vid sådana byten måste emellertid utredas hur mycket köparen skulle ha betalat, om inte hyresrätt lämnats i byte. Endast när köpeskillingen för bytesobjektet klart understiger detta belopp bör återbetalningsskyldighet komma i fråga. I det aktuella fallet har Carin S:s andel i bostadsföreningen, vilken såldes till Gunilla E och Tomas K för 550 000 kr, enligt ett värderingsintyg haft ett uppskattat försäljningsvärde av 650 000 kr; detta angavs ligga mellan 630 000 och 670 000 kr. Enbart detta förhållande utgör inte tillräcklig grund för att fastslå att särskilt vederlag utgått för hyresrätten. Med hänsyn härtill kan käromålet inte vinna bifall.

Enligt Claude Zacharias bok "Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning" där författaren tar upp just detta fall, menar han att kraven på bevisning är högt ställda och i det aktuella fallet räckte det alltså inte med att visa på en diskrepans om 100 000 kr med åberopande av ett värderingsintyg. För viss förståelse av detta kan vägledning hämtas från tingsrätten i just denna fråga. Tingsrättens majoritet uttalar nämligen:

Det är emellertid uppenbart att värderingen gjorts under förutsättning att andelen såldes på den öppna marknaden utan särskilda krav på köparen. Den aktuella försäljningen har inte skett under sådan förutsättning. Tvärtom har Carin S, enligt vad hon själv uppgivit, ställt ett oavvisligt krav på att köparen skulle tillhandahålla en annan bostad åt henne och dessutom var särskilt intresserad av att hitta en köpare med lägenhet i Bromma. Med hänsyn till dessa krav låter det sig inte göra att fastställa ett marknadsvärde för andelen.

Tingsrättens majoritet menar alltså att om man har specifika krav på till vem och under vilka förutsättningar en försäljning skall ske, så minskar marknaden i mer eller mindre omfattning. I konsekvens därmed skulle även marknadsvärdet på det saluförda objektet få vidkännas värdereducering.¹³

¹³ Zacharias, C (2001) *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*. Norstedts juridik

3.6 Hur har den svarta hyresmarknaden i Stockholm uppkommit?

Under lång tid har bostadshyresmarknaden dels kännetecknats av särskilda regler rörande prissättning (det sk bruksvärdesystemet), dels av en stark ställning för kommunala bostadsföretag som ska sätta hyror utifrån en självkostnadsprincip. Bruksvärdesystemet har i praktiken inneburit att privata fastighetsägare inte får ta högre hyra än vad det kommunala bolaget tar för liknande lägenheter. I en överenskommelse från början av 2001 mellan hyresgästföreningen, de allmännyttiga bolagen och de privata fastighetsägarna markerades en vilja att få hyressättningen att i högre grad fungera så som ursprungligen var tänkt när bruksvärdesystemet skapades. Detta är enligt de privata fastighetsägarna att brukaren i Stockholm ser mer på läge än byggnadsår. Dagens bruksvärdesystem baseras mest på byggnadsår som sätter hyrorna i innerstaden som är byggda på 40-50 talet på en orimligt låg nivå. Detta bör rimligen tolkas som en önskan för bostads hyresmarknaden att i högre grad fungera som en "vanlig" marknad.¹⁴

Ett problem när man talar om graden av koncentration och konkurrens på en marknad är vad man menar med *en* marknad? Ett vanligt sätt att försöka avgränsa en marknad är *att utgå från att varorna hör till samma marknad om de kan ersätta varandra*. Istället för att köpa en Volvo kan man köpa en Toyota och dessa båda alternativ fyller nästan exakt samma funktion. Ett antal biltillverkare har alltså modeller som tillgodoser ungefär samma behov.¹⁴

Denna avgränsning är dock problematisk. Om bilpriserna stiger kanske ett hushåll bestämmer sig för att inte resa så mycket och istället lägga pengarna på en större bostad. Man kan säga att både bilar och bostäder bidrar till "behovet" att leva ett bra liv. Men från det skulle man kanske inte dra slutsatsen att bilar och bostäder hör till samma marknad. Utgår vi från mer specifika behov - resa, bo etc - följer alltså att att flyg, tåg och buss hör till samma marknad för vissa typer av resor - de kan tillgodose samma transportbehov. På motsvarande sätt skulle följa att egnahem, bostadsrätter och hyreshus är konkurrerande produkter på *en* marknad - bostadsmarknad.¹⁴

Ett djupare problem är dock att vilka varor som kan ersätta varandra *beror av individens situation och värderingar*. För vissa hushåll kan t ex en lägenhet i Lund och en lägenhet i Malmö ersätta varandra och dessa hushåll ser Malmö-Lund regionen som en bostadsmarknad. För ett annat hushåll kan t ex arbetssituationen göra att de "måste" ha en bostad i en av orterna. För detta hushåll är Malmö och Lund två separata bostadsmarknader. För vissa hushåll kan en lägenhet i Stockholms innerstad och en lägenhet i en Stockholmsförort vara två tänkbara alternativ, men för andra hushåll är bara ett av dessa ett möjligt alternativ.¹⁴

¹⁴ Lind,H (2001) *Vad händer med hyrorna om det blir mer konkurrens på bostadshyresmarknaden?*

3.7 Förslag till lösningar för att få en fungerande marknad i Stockholm

Våren 2001 bildades en hyreskommitté för Stockholms stad vars uppgift var att komma fram till hur hyresgästerna värderar sina lägenheter och försöka enas om en lösning på problemet om hur marknaden ser ut. Denna kommitté består av: Svenska bostäder, Stockholms hem, Familjebostäder, Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen. Denna kommitté har tillsammans enats om en plan samtidigt som Fastighetsägarna Stockholm gjort en egen som här ska vävas samman till en förklaring av dessa.¹⁵

Enligt Fastighetsägarna Stockholm har hyresmarknaden upphört att fungera. Hyresregleringen och bristen på byggklar mark har stoppat nybygget samtidigt som ombildningar till bostadsrätt har ökat rejält. Följden av detta är att antalet hyresrätter minskat kraftigt. Hyresrätten som attraktiv upplåtelseform är på väg att försvinna. I stora delar av Sverige ser marknaden ut så att nyproduktion kanske inte krävs eller vid tillfälle så byggs mest småhus eller enstaka bostadsrätter. I några få kommuner har till och med hyresfastigheter rivits för att skapa balans mellan efterfrågan och tillgång.¹⁵

Fastighetsägarna Stockholm skriver att omvandlingarna i det privata ståndet sker huvudsakligen som en direkt konsekvens av hyresregleringen. Det är mycket lönsammare för en fastighetsägare att sälja sin fastighet till en bostadsrättsförening än att äga och förvalta fastigheten med hyresrätter. Det är också mer lönsamt att sälja till en bostadsrättsförening än till annan privat fastighetsägare.¹⁵

Den pågående snabba omvandlingen av hyresrätter i privatägda fastigheter blir därmed ett exempel på hur en reglering av marknaden snedvrider konkurrensen mellan olika upplåtelseformer och i förlängningen allvarligt skadar den marknad som regleringen avsåg att skydda.¹⁵

Fastighetsägarna Stockholm har anmält svenska staten i EU-kommissionen för orimlig konkurrens då den hyresledande parten är subventionerad av staten. De vill att de privata fastighetsägarna ska få fungera som vilken näringsgren som helst. Det ska vara samma typ av marknadsmekanism med prissättning som andra typer av verksamheter. De vill inte att kommunen ska vara en aktör på marknaden då de är finansierade av skattepengar. Det finns inte ett behov av detta på det sättet som det bedrivs.¹⁵

¹⁵ Fastighetsägarna Stockholm (2002) *Räddningsplan för den privata hyresrätten samt Rapport från hyreskommittéen i Stockholm* (2003)

Fastighetsägarna Stockholm skriver vidare att tillsammans med hyresgästföreningen och de kommunala, allmännyttiga bolagen har de enats om en matris som innebär en progressiv ökning av lägesfaktorn och mer bortseende från byggnadsår. För att detta ska kunna ske så måste de allmännyttiga bolagen ta det första steget och han menar att i detta skede så står fastighetsägarna på "läktaren".¹⁶

Planen är att reglerna för hyresrätten i Stockholm måste reformeras. På sikt måste principerna för att bestämma hyran för hyreslägenheter följa samma regler för övrigt boende. Överfört till hyresmarknaden innebär detta att det måste vara i frivilliga avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare som hyran bestäms. Syftet med detta är att få en fungerande hyresmarknad där det råder balans mellan utbud och efterfrågan och där hyresgästerna upplever marknaden som attraktiv och rättvis. Ägare till hyresfastigheter måste också få förutsättningar att utveckla bostäderna efter kundernas förändrade behov och önskemål. Fastighetsägarna Stockholm menar att när antalet hyresrätter successivt blir fler kommer detta rimligen leda till en nyttig konkurrens om hyresgästerna som hittills varit sällsynt. I takt med att hyresregleringen gradvis avskaffas kommer enskilda hyresgäster övergå, från att vara en del av ett anonymt hyresgästkollektiv, till att bli fastighetsägarnas kunder. Detta innebär utvecklingsmöjligheter för branschen men det innebär också nya utmaningar för enskilda fastighetsägare.¹⁶

Effekterna blir att de hyresgäster som idag betalar en förhållandevis hög hyra med ett lågt serviceinnehåll blir vinnare på den nya marknaden. Förlorare blir de som inte betraktar sina hyresgäster som kunder utan som utnyttjar dagens reglering till att erbjuda ett lågt serviceutbud till högsta möjliga hyra.¹⁶

¹⁶ Fastighetsägarna Stockholm (2002) *Räddningsplan för den privata hyresrätten samt Rapport från hyreskommittéen i Stockholm* (2003)

Hur ska detta då genomföras?

Ide´n från Fastighetsägarna Stockholm och hyreskommittén bygger på att hyresgäster och hyresvärdar avtalar om hyran huvudsakligen utifrån en gemensam värdering av läget, standard, storlek och ålder. De antar också att hyresgästerna i framtiden kommer att värdera olika former av service som hyresvärderna kan tillhandahålla. Därmed kommer termen hyra att på sikt få en vidare innebörd än vad som traditionellt har gällt. Modellen ska vara tillämpbar på både privata och kommunala bostadsbolag. Reformeringen bör ske i två steg. Fri hyressättning tillämpas för nya kontrakt och hyreshöjningen i befintliga kontrakt ska förändringarna genomföras successivt under en längre omställningstid och får max öka med fyra procent per år.¹⁷

Första steget är att parterna ska ha rätt att fritt avtala om hyra. Den som önskar teckna ett hyreskontrakt för en nyproducerad eller ledig lägenhet har möjligheten att avstå. Han har i detta läge inget besittningsskydd och därför inte rätt till samma skyddsregler som befintliga hyresgäster har. Det första steget är därför att fri hyressättning ska gälla för alla hyreslägenheter som kommer ut på marknaden, såväl i nyproducerade som i äldre fastigheter. Fastighetsägare och hyresgäst ska alltså själva komma överens om hyresnivån liksom om många andra villkor i avtalet. Sådana villkor kan till exempel gälla utrustningen i lägenheten och hyrestidens längd. Det bör också införas i möjligheter att komma överens om indexuppräknning av hyran. Detta skulle ge hyresgästen bättre möjligheter att förutse framtida hyresnivåer och därigenom ge långsiktig trygghet. För att stabila och rättvisa avtal ska kunna träffas måste parterna ha god kunskap om marknaden. Den nuvarande hyresregleringen ger inga sådana möjligheter. De föreslår därför att hyrorna blir offentliga för ett bra underlag för parterna att teckna hyresavtal.¹⁷

Andra steget är avtal om ny hyra för befintliga kontrakt. Dessa principer bör i sina huvuddrag följa den ordning som gällde för att fastställa rätt hyra enligt de regler som regeringen beslutade om 1968. I praktiken har dessa satts ur spel då vissa lagändringar inneburit att det är de allmännyttiga bostadsföretagen som blivit hyresnormerande. I deras modell bör fastighetsägare och hyresgäster ha rätt att träffa avtal om ny hyra för en lägenhet med befintligt kontrakt i nivå med de fria inflyttningshyrorna. Så länge de kommunägda bostadsföretagens hyror i praktiken riskerar att bestämmas utifrån politiska värderingar kan dessa lägenheter inte användas som rättvisande jämförelseobjekt. Därför menar fastighetsägarna Stockholm att jämförelsen ska göras med de lägenheter för vilka har tillämpats fri hyressättning enligt första steget ovan.¹⁷

¹⁷ Fastighetsägarna Stockholm (2002) *Räddningsplan för den privata hyresrätten*

På grund av den låga omsättningen i beståndet som är i innerstaden och en svag nyproduktion kommer det att ta en tid innan det finns ett större antal nytecknade kontrakt. För att få ett tillräckligt stort antal statistik underlag bör därför fri hyressättning för nya kontrakt ha tillämpats under en period på minst fem år innan det kan användas som korrekt jämförelseunderlag. Då borde det finnas ett tillräckligt stort underlag med relevans för att bedöma hur mycket en hyresgäst skulle vara villig att betala.¹⁸

För att undvika att det är de udda exemplen som sätter normen för den breda gruppen anser de också att enstaka lägenheter med hyror som väsentligt överstiger genomsnittet inte ska räknas in i det underlag som utgör jämförelsen för den korrekta hyran. Detta är den regel som idag gäller för bruksvärdessystemet.¹⁸

Något som poängteras är: För att hyresmarknaden ska upplevas som fortsatt attraktiv för en bred grupp av boende och med hänsyn till de regler som hittills har gällt måste det finnas ett lagstiftat skydd för hyresgästerna. Enligt följande föreslår dom:

- Den nya hyran för befintliga kontrakt ska bestämmas utifrån en jämförelse med hyran för nytecknade kontrakt på relevanta marknader.
- Enstaka lägenheter med topphyror ska inte räknas in i jämförelsematerialet.
- Hyresnämnden/domstol kan i efterhand sänka hyror som är tecknade i en situation där fastighetsägaren utnyttjat hyresgästens trångmål.
- Den del av hyreshöjningen som under omställningstiden hänförs till anpassningen till ny hyra får inte överstiga fyra procent per år.
- Hyresgäster med nya kontrakt ska ha rätt att teckna minst 10-åriga indexreglerade kontrakt.
- Hyresgäster med såväl befintliga som nya kontrakt ska ha rätt att få hyran prövad mot inflyttningshyran i beståndet.
- Besittningsskyddet fortsätter att gälla.
- Bytesrätten bibehålls.
- Rätten till andrahandsuthyrning kvarstår.
- Alla hyror ska finnas i ett offentligt register.

¹⁸ Fastighetsägarna Stockholm (2002) *Räddningsplan för den privata hyresrätten*

Hyresnivå vid fri hyressättning i nya kontrakt

Hans Lind, professor vid KTH har en del lösningar på dagens hyresmarknad i Stockholms innerstad. Man kan tänka sig en rad olika former av hyresreglering. Tex för befintliga hyresgäster eller det som är intressant här, nämligen när nya kontrakt ska skrivas i situationer såsom: Nyproduktion, när lägenheten blir ledig när hyresgästen flyttar, när det sker ett byte eller när det sker en andrahandsuthyrning. Sannolikt så skulle den fria hyressättningen variera pga läge, standard och utsikt och samtidigt vilken status området har. Men då vi har fokuserat på Stockholms innerstad så avgränsar vi våra argument till situationen som råder där.

Området är väldigt attraktivt, det vill säga det är många mer som, vid den rådande hyran vill flytta dit än det finns lägenheter. Vi vet för ett faktum att över 100 000 människor idag skulle flytta till Stockholm ifall hyreskontrakt inte skulle kosta pengar eller det inte skulle finnas en bostadskö. Om vi tar ett snitt på en genomsnittlig lägenhet på ca 70 kvm och med en månadshyra på 4500 kr. Då efterfrågan är stor så kan man undra hur många av de antagna 100 000 skulle fortfarande vara intresserade om hyran skulle öka med 2000 kr? Hur många skulle vara intresserade om hyran skulle öka med 4000 kr om inte mer? Ett troligt extremfall är att efterfrågan inte skulle påverkas mycket om priset stiger. Många är beredda att betala väsentligt mer än den nuvarande hyresnivån. Även om hyran höjs med någon tusenlapp är många fler intresserade i en lägenhet i området än det finns lägenheter. Först när hyran höjs med ytterligare någon tusenlapp börjar intresset avta. Marknadshyran skulle mycket troligt bli långt över dagens nivå.¹⁹

En annan aspekt som sällan nämns är att även om fastighetsägaren skulle höja hyran i sitt innehav väsentligt och få allt uthyrt så är det inte säkert att det skulle bli lönsamt. Den högre hyran kan också leda till högre kostnader. Det finns två förklaringar till detta. Det ena är att högre hyra kan leda till omflyttning då människor inte bor kvar lika länge som när hyran är låg. Det andra är att ju högre hyra, dess större krav har lägenhetsinnehavaren på fastighetsägaren. I dagens läge är ju de flesta i Stockholms innerstad livrädda för att stöta sig med värden för att minimera risken att bli vräka. Båda dessa faktorer kan leda till att mer långsiktigt inriktade fastighetsägare väljer att ta ut en lite lägre hyra än vad som är möjligt att ta ut utan att få tomma lägenheter.¹⁹

Frågan är alltså om friare hyressättning kommer att leda till relativt små eller relativt kraftiga hyreshöjningar i de områden där det idag är svårt att få tag i en lägenhet. Det finns åtminstone 4 olika sätt att försöka få grepp om detta.¹⁹

¹⁹ Bostadshyrorna och rimligheten, Agora 2000, Lind Hans

Den första metoden är att fråga folk hur mycket de är villiga att betala för att bo i olika områden. En rad såna undersökningar har gjorts och de pekar på att det finns en betydligt högre betalningsvilja för lägenheter i centrala lägen. Det är emellertid svårt att dra några mer bestämda slutsatser om detta då de som idag bor i attraktiva områden kan ha skäl att underskatta sin betalningsvilja då de kan vara rädda att deras svar kan motivera hyreshöjningar.²⁰

Den andra metoden att bedöma sannolik marknadshyra -och den som oftast har använts- är att försöka dra slutsatser om sannolika hyror på en fri marknad genom att se vad personer är villiga att betala för en bostadsrätt. Köpeskillingen räknas om till en månadskostnad och till detta adderas månadskostnaden till föreningen.²⁰

En tredje metod är att utgå från de priser som betalas för hyreskontrakt på den svarta marknaden. Även detta pris räknas sedan om till en månadskostnad som adderas till den ”vita” hyran. I regel är denna metod svårare att använda. Även om det kan tas fram uppgifter på de ungefärliga prisnivåerna på den svarta marknaden är det svårare att veta vad som är realistiska antaganden när detta ska räknas om till en månadskostnad. Räknar den som köpt svart att få tillbaks pengarna eller ser man pengarna som förbrukade?²⁰

En fjärde metod är att försöka hitta delar av hyresmarknaden i de aktuella områdena där det inte är några långa köer. I regel handlar det då om nybyggda områden med höga hyror. Om det är en relativt kort kö till dessa nya lägenheter bör det ju innebära att få personer är villiga att betala väsentligt mer än den nuvarande hyran. Den nuvarande hyran skulle i så fall ligga nära marknadshyran.²⁰

Ett gemensamt problem med alla dessa metoder är att de inte tar hänsyn till samspelet mellan olika delmarknader. Hur mycket man är villig att betala för en lägenhet beror ju även på alternativen. Skulle den som idag är villig att betala 8000 kr för en trerummare i ett visst område betala så mycket om det finns fyrrummare för 9000 kr?²⁰

²⁰ Lind, H. (2000) *Bostadshyrorna och rimligheten*. Agora

4 Empiri

I denna del ska vi sammanställa våra intervjuer. Våra intervjuer utgick från en ram som vi utformade för att skapa en debatt där vi ställde frågorna i den ordning som passade bäst för varje respondent. Vi gav dessa bakgrunden bakom vårt arbete och lite bakgrundsvariabler om vart vi ville komma och vad vi visste om situationen på marknaden i Stockholm.

Vi har intervjuat fem olika personer med betydande roller och stor insikt i hur marknaden i Stockholm ser ut. Dessa är:

Håkan Julius, Chef för Hyresnämnden Stockholm. Hyresnämnden medlar i tvister som rör bostäder och lokaler. Hyresnämnden fattar också beslut i vissa frågor, till exempel rätten att hyra ut en lägenhet i andra hand. Om det uppstår en tvist mellan en hyresgäst och hyresvärd eller mellan en bostadsrättsförening och en bostadsrättsinnehavare, och parterna inte själva kan komma överens, så kan hyresnämnden medla i tvisten. Det kan till exempel handla om tvister om hyresvillkor, överlåtelser eller krav på ersättning för skador i en lägenhet eller för bristfällig flyttstädning av en lägenhet. Hyresnämnden har ca 25-30 000 fall per år.

P-O Brogren, Informations och media ansvarig för Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för bostadshyresgäster. De är partipolitiskt obundna. Över en halv miljon hushåll är medlemmar i Hyresgästföreningen. Det gör dem till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. De deltar i årliga hyresförhandlingar med kommunen, bostadsföretag och privata fastighetsägare.

Henrik Tufvesson, direktör och näringspolitisk chef för Fastighetsägarna Stockholm. Fastighetsägarna är en branschorganisationen med privata fastighetsägare som medlemmar. Fastighetsägarna Stockholm företräder mer än 5 700 aktörer på fastighetsmarknaden. De analyserar, utreder och driver opinionsbildning i näringspolitiska frågor. De påverkar också hyressättningen och är involverade vid nya lagförslag etc.

Amra Barlow, informationsansvarig för Svenska Bostäder. Svenska Bostäder grundades 1944 och ägs av Stockholms stad. Som Sveriges största bostadsbolag har de haft en aktiv roll i byggandet och förvaltandet av Stockholm och dess stadsdelar. Var åttonde stockholmare, nästan 90 000 människor, bor hos Svenska Bostäder.

Olle Torefeldt, informationschef för Stockholmshem. Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. De äger och hyr ut 30 800 lägenheter och 3 700 lokaler. De är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB. Stockholmshem bildades 1937 och sedan dess varit en av de största aktörerna i Stockholms utbyggnad och framväxt.

4.1 Svarthandel av hyreskontrakt

Vi ska med hjälp av intervjuer med representanter för organisationen Fastighetsägarna Stockholm, Hyresnämnden, Svenska Bostäder, Hyresgästföreningen samt Stockholms Hem redogöra för följande delar:

- Tillvägagångssätt och fördelningen av svarthandeln av hyreskontrakt
- Omfattning av svarthandeln av hyreskontrakt
- Hyresnivån i dagens läge

Tillvägagångssätt och fördelningen av svarthandeln av hyreskontrakt

Tillvägagångssättet för att skaffa sig en monetär ersättning av ett hyreskontrakt kan gå till på flera olika sätt. Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna Stockholm förklarar det så här: ”Det finns idag brist på lägenheter, man använder därför olika tekniker för att komma åt dem. Man försöker byta till sig en lägenhet eller så köper man den svart. Det är ofta så att man söker sig till en bostad, men inte den man egentligen vill ha, utan man använder sin bostad i byteshandeln istället. Den andra delen är att man använder sin hyresrätt för att komma åt en villa eller en bostadsrätt, eller snarare tvärtom när villa ägaren vill komma åt en hyresrätt. Sen finns det ju två andra sorter av svarthandeln, dels är det när fastighetsägare säljer tomma lägenheter eller att en svartmäklare används för liknande affärer. Fastighetsägarna Stockholm vet att det förekommer sådana affärer –men att det skulle förekomma i samma omfattning som de andra delarna tror vi inte”.

P-O Brogren Hyresgästföreningen, håller inte med om detta utan säger ”Ett grundproblem är att svartköp kan delas in i två komponenter. – Den ena är när man får betala fastighetsägaren eller dess ombud för ett kontrakt, då lämnas inga vilseledande uppgifter. – Det andra är när hyresgästen och fastighetsägaren lurar en annan fastighetsägare. Då har ju inte hyresgästen något intresse av att anmäla affären. Fastighetsägarna har gjort några undersökningar men där inleds det med att definiera att alla försäljningar rörande fastighetsägarna är bortdefinierade i undersökningen. Då är det inte så konstigt att de inte hittar några eftersom de heller inte letar efter några. Fastighetsägarna tror ju att hälften av alla byten mellan privatperson och privatperson innehåller svarta pengar. Det tror inte vi i hyresgästföreningen på alls. Då skulle mycket mer uppsägningar av hyreskontrakt finnas och så är det ju inte alls.”

Henrik Tufvesson Fastighetsägarna Stockholm menar dock att om Fastighetsägarna Stockholm får reda på att någon av deras medlemmar skulle ha medverkat i någon affär där det har förekommit svarta pengar så gör de en bedömning i deras egen ansvarsnämnd angående uteslutande av medlemmar i föreningen. Henrik Tufvesson anser även att rättsstaten borde vara tuffare i det här arbetet och inse vidden av svarthandeln i Stockholm.

Håkan Julius Hyresnämnden, säger ” Man kommer inte undan problemet med svarthandel i sthlm då det är hög efterfrågan och få bostäder. Man kan vidare dela svartmarknaden i två delar –ena delen är när privatpersoner själva byter och säljer hyresrätter –den andra delen är när fastighetsägarna själva säljer en tom lägenhet eller genom andra personer medverkar till skenbyten. Det kan också vara så att fastighetsägare försöker få bort hyresgäster för att få tomma lägenheter. Byte med svarta pengar mellan två hyresrätter är svårt att bevisa de svarta pengarna om det inte visar sig vara ett skenbyte. Fastighetsägarna vill inte att folk ska tjäna pengar på deras fastigheter, ibland kan det vara svårt att förstå varför de jagar folk som de gör. Fastighetsägarna borde se till att ha bra hyresgäster som betalar hyran, men så är det inte i verkligheten, de ser det som att de svarta pengarna som kanske har förekommit vid ett byte borde vara deras pengar –de reagerar ganska starkt på detta.”

Henrik Tufvesson Fastighetsägarna Stockholm menar att det är fastighetsägarnas ansvar att pröva vissa byten där betalning i någon form skett. Representanterna för de allmännyttiga fastighetsbolagen menar samma sak.

Amra Barlow Svenska Bostäder, om tillvägagångssätt för att anskaffa sig ett hyreskontrakt ”nya missbruksformen för att genomföra byten är bodelning via sambolagen som kan genomföras så tidigt som efter två månader, då flyttar kompisar ihop och försöker att få till en bodelning med förstahandskontraktet, då kan det också leda till ett förhör för att kolla om de två parterna verkligen har kännskap av varandra”. Hon vet även för ett faktum att vissa privata fastighetsägare håller på med direkt svarthandel och har blivit kallade till hyresnämnden.

På frågan om det förekommer att anställda hos Svenska Bostäder kan tänkas hålla på med svarthandel av hyreskontrakt svarar hon att sedan 1: a april har hela svenska bostäder omstrukturerats så inga köer kan påverkas på grund av anställdas logg osv. Detta är mest för en centralisering av bolaget och som en säkerhetsåtgärd. Vid några tveksamheter så blir hon underrättad via datasystemet och hon kan dubbelchecka att inga tveksamheter finns.

Olle Torefeldt Stockholms hem säger ”praxis på byten mellan hyresrätt och bostadsrätt är ju att det inte är okej, men finns det speciella skäl för byte så godkänner vi det, vi kontrollerar i möjligastemån om personer verkligen har för avsikt att flytta dit osv, Svenska Bostäder kontrollerar byten definitivt i högre utsträckning än vad vi gör, det gäller samtidigt att hitta en balans i hanteringen av kunder. Det är inte vår sak att bedriva polisiär verksamhet, men vi gör givetvis grundläggande kontroller”

Omfattningen av Svarthandeln

Anna Barlow Svenska Bostäder, säger ”på grund av bostadsbristen och den stora efterfrågan har det skapats en marknad där hyresrätten har ett monetärt värde som Svenska Bostäder försöker motverka, cirka 2/3 av alla byten och omflyttning har någon typ av svarta pengar involverade”. Svenska Bostäder är det största allmännyttiga fastighetsbolaget i Stockholm med ungefär 43 000 hyresrätter.

Henrik Tufvesson Fastighetsägarna Stockholm, anser att hälften av alla byten har svarta pengar involverade. Denna siffra kommer från en enkät de skickade ut till de 50 största ägarna och förvaltare för dessa. De har en täckningsgrad på 2/3 av Stockholms innerstads hyresmarknad. De får även en handfull anmälningar per år mot sina medlemmar på grund av oseriösa uthyrningar av mindre seriösa fastighetsägare.

Olle Torefeldt Stockholms hem, säger angående omfattningen av svartmarknaden ”Det är omöjligt att säga hur många av de byten som sker som skulle kunna vara olagliga, vi har ingen uppfattning om omfattningen av svarthandeln”

P-O Brogren Hyresgästföreningen, däremot säger ”Fastighetsägarna tror ju att hälften av alla byten mellan privatperson och privatperson innehåller svarta pengar, det tror inte vi i hyresgästföreningen på alls, då skulle mycket mer uppsägningar av hyreskontrakt finnas och så är det ju inte alls”.

4.2 Hyresnivån i Stockholm

Majoriteten av våra respondenter tycker att nivån på hyrorna är för låg i Stockholms innerstad. Läget borde beaktas mer och bruksvärdesystemet borde moderniseras. P-O Brogren på Hyresgästföreningen anser att nivån är bra för hyresgästen och ”om du vill bo mer centralt så finns ju bostadsrättsmarknaden att tillgå”. Fastighetsägarna Stockholm tycker att skillnaden på priserna i ytterstan och innerstan är alldeles för låga.

Henrik Tufvesson berättar: ” Vi vill ha en differentiering av hyrorna och attraktivare lägenheter ska vara dyrare främst pga läge, planlösning och utsikt. Vi vill att hyresmarknaden ska bli mer likt bostadsrättsmarknaden. De kommunala bolagen har låg belåning och subventioner från staten som skapar en osund konkurrens mot de privata fastighetsägarna”. Han menar att bruksvärdesprincipen är felaktigt använt då det läggs för stor vikt vid byggnadsår. Då de största delarna av Stockholms innerstad består av fastigheter byggda på 40-50 talet så har hyran satts efter detta. Det har gjort att ytter och mellankransarna har högre hyror än innerstaden. Han anser att ”brukaren” ser mer efter läge och kommunikationer osv och i och med detta har bruksvärdesprincipen använts felaktigt. Det ska helt enkelt läggas mer vikt vid variabeln läge. Olle Torefeldt tycker att nybygge är lösningen för att få en bättre marknad. När vi styr in diskussionen på införandet av marknadshyror så är alla eniga att det är orimligt. Håkan Julius Hyresnämnden säger: ” Vid marknadshyror så skulle hela poängen med besittningsskyddet och bruksvärdesystemet falla. Hyrorna skulle stiga katastrofalt. Seriösa fastighetsägare vill inte heller ha marknadshyror”. P-O Brogren säger: ”Fastighetsägarna brukar säga att införandet av marknadshyror löser alla problem. –då får ju fastighetsägarna ut sina svarta pengar vitt”.

4.3 Investeringskalkyler

Vi ska i kassaflödesanalyserna visa några enkla modeller av hur det kan se ut för en bostadshyresfastighetsägare.

Av kassaflödesanalysen får vi information om vilka likviditetskonsekvenser fastighetsinnehavet medför på kort och lång sikt. Just likviditeten är ofta en viktig beslutsgrundande faktor. Likviditetsbudgeten ger också information om de olika betalningsströmmarnas relativa storlek.

I följande analyser har vi använt oss av antagna värden som dock ska spegla verkligheten. Vi har tänkt oss följande scenario: ett fastighetsföretag planerar ett förvärv av en bostadshyresfastighet med en total bruksarea på 3000 m². Fastigheten som är belägen på Kungsholmen i Stockholm, bjuds ut till försäljning till ett pris på 45 miljoner kronor, vilket bedöms motsvara marknadsvärdet. Vi ska nu göra en investeringsanalys innehållande tre olika kassaflödes varianter.

I bedömningarna beaktas inga skatteaspekter. Samtliga beräkningar är gjorda med avrundade siffror.

Förutsättningar

- Inflation 3%
- Hyra år 1, 1000 kr/m², årlig ökning 3%
- Drift och underhåll år 1, 500 kr/m², årlig ökning 4%
- Lån 10 000 kr/m²
- Eget kapital 5000 kr/m²
- Kalkylränta 8 %
- Restvärde 1, försäljning till marknadspris för hyreshus, marknadsvärdet år 5 bedömts som marknadsvärdet år 1 ökat med 3 % per år.
- Restvärde 2, försäljning till bostadsrättsförening, värdet beräknas till 75 % av medelvärdet för bostadsrätter per kvadratmeter i området, avrundat till närmaste 5000 tal. Medelpriset är 40 740 kr/m² på Kungsholmen i Stockholm enligt Bjurfors.

Fastighetsskatten är inräknad i drift och underhåll.

Lånet är ett 100 årigt lån med rak amortering och 6% ränta.

Kalkylerna utförs nominellt och med betalningarna i slutet av varje år under en femårsperiod. Beloppen i kalkylerna redovisas i kr/m².

Driftnettot stiger över tiden i nominella termer. Realt sett minskar dock driftnettot med ett par procent per år.

Betalningsnettot, dvs utrymmet för att förränta eget kapital, stiger med tiden. Det är främst en inflationseffekt. Lånebetalningen omfördelas över tiden. Samtidigt sker en betydande uppbyggnad av eget kapital i fastigheten till följd av amortering och värdeökning.

I följande tre tabeller kommer vi först visa kassaflödesanalysen vid en normal fastighetsförvaltning, dvs inom lagens alla ramar. I nästa tabell ska vi visa hur analysen förändras vid försäljning till en bostadsrättsförening. I den sista tabellen ska vi visa hur det skulle kunna se ut om fastighetsägaren skulle förmedla ett par hyreskontrakt mot betalning. Denna inkomst har vi antagit till en inkomst på 100 000 kr/kontrakt, samt en sådan illegal inkomst per år.

Tabell 1:1 Kassaflöde och kapitalvärdeutveckling vid normal fastighetsförvaltning.

År	1	2	3	4	5	6
Hyra	1000	1030	1061	1093	1126	1159
Drift underhåll	-500	-520	-541	-562	-585	-608
Driftnetto	500	510	520	531	541	551
Ränta lån	18	18	18	17	17	
Amortering	300	300	300	300	300	
Betalningsnetto	182	192	202	214	224	
Restvärde 1	15000	15450	15914	16391	16883	17389
Lån	10000	9700	9400	9100	8800	8500
Eget kapital	5000	5750	6514	7291	8083	8889

Tabell 1:2 Kassaflöde och kapitalvärdeutveckling vid normal fastighetsförvaltning samt med restvärde 2 (försäljning till bostadsrättsförening)

År	1	2	3	4	5	6
Hyra	1000	1030	1061	1093	1126	1159
Drift underhåll	-500	-520	-541	-562	-585	-608
Driftnetto	500	510	520	531	541	551
Ränta lån	18	18	18	17	17	
Amortering	300	300	300	300	300	
Betalningsnetto	182	192	202	214	224	
Restvärde 2	30000	30000	30000	30000	30000	30000
Lån	10000	9700	9400	9100	8800	8500
Eget kapital	20000	20300	20600	20900	21200	21500

Tabell 1:3 Kassaflöden och kapitalvärdeutveckling inklusive illegal försäljning av hyreskontrakt samt restvärde 2 (försäljning till bostadsrättsförening)

År	1	2	3	4	5	6
Hyra	1000	1030	1061	1093	1126	1159
Förs. Hyreskontrakt	100	100	100	100	100	
Drift underhåll	-500	-520	-541	-562	-585	-608
Driftnetto	600	610	620	631	641	551
Ränta lån	18	18	18	17	17	
Amortering	300	300	300	300	300	
Betalningsnetto	282	292	302	314	324	
Restvärde 2	30000	30000	30000	30000	30000	30000
Lån	10000	9700	9400	9100	8800	8500
Eget kapital	20000	20300	20600	20900	21200	21500

Sammanfattning av tabellernas värden visar att största vinsten görs genom att sälja hyresfastigheten till en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningarna blir ofta tvingade till att köpa en fastighet dyrare än en fastighetsägare. Detta på grund av att bostadsrättsföreningarna inte värderar en fastighet i rent vinstsyfte. Det medför att fastighetsägaren som ska sälja en hyresfastighet värderar priset beroende på vem som ska köpa den. Kalkylerna visar också att med endast en försäljning av ett hyreskontrakt per år så fördubblar en fastighetsägare sitt årliga kassaflöde.

5 Analys

I analysen ska vi med hjälp av beräkningar, teori och intervjuer visa en bild av hur verkligheten kan se ut, samt jämföra vår referensram med vår empiri. Följande moment redogörs i detta kapitel:

- *Investeringskalkyler för en hyresfastighet*
- *Analys av svarthandel av hyreskontrakt*
- *Analys av bruksvärdesystemet och åtgärderna mot svarthandeln*
- *Uppkomsten av svartmarknaden och förslag till lösningar för att få en fungerande marknad i Stockholm*
- *Hyresnivå vid fri hyressättning i nya kontrakt*

5.1 Hyresfastighetens marknadsvärde/avkastningsvärde

Vid en jämförelse av en bostadshyresfastighets marknadsvärde vid försäljning till en fastighetsägare eller en bostadsrättsförening i Stockholm, så ser man tydligt att det lönar sig att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening köper sin fastighet till ett högre marknadsvärde då en bostadsrättsförening framförallt inte har något nämnvärt vinstsyfte. En hyresfastighetsägare måste däremot ha en vinstmarginal där bland annat risk för vakanser tas med i beräkningarna. Eftersom hyran för en fastighetsägare är bestämd av de kommunala bostadsbolagens hyressättning, så kan inte en privat fastighetsägare kräva sina hyresgäster på den hyran som skulle vara marknadsmässig i Stockholms innerstad. Det innebär i sin tur att en privat fastighetsägare känner till det ”dolda” värde som finns i dennes fastighet, vilket har bidragit till att privata fastighetsägare säljer hyreskontrakt eller medverkar till skenbyten för att få ut det dolda värde som bostadshyresfastigheter i Stockholms innerstad ofta har.

I de kalkylexempel som finns i teorin kan man se schablonmässigt hur driftnettot ökar med 55 % under ett år genom endast en försäljning av ett hyreskontrakt per år. I kalkylerna kan man även se skillnaden vid en försäljning till en annan fastighetsägare kontra en bostadsrättsförening. Det som enligt schablonkalkylerna är det mest lönsamma är att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening. Det egna kapitalet fördubblas jämfört med en försäljning till en annan fastighetsägare.

Att sälja en bostadshyresfastighet till en bostadsrättsförening är lönsamt bevisas av statistiken från Boverket. I en rapport från Boverket (2002) framkommer att under perioden 1990 till 2001 har 47 500 lägenheter ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. 34 500 av dessa ombildningar har skett i Stockholm.

5.2 Byteshandeln med hyresrätter

I denna uppsats har vi valt att endast ta upp två olika tillvägagångssätt i den svarthandeln med hyreskontrakt. De två tillvägagångssätt vi valt att behandla är:

- byten mellan hyresrättskontrakt och fastigheter eller bostadsrätter
- byteshandel där det förekommer någon form av betalning till fastighetsägaren

Bytesaffärer mellan hyresrättskontrakt och en fastighet eller bostadsrätt uppfattas enkelt som förtäckt svarthandel, eftersom hyreskontraktsinnehavaren bör få någon sorts kompensation i priset av fastigheten eller bostadsrätten. Problemet är den juridiska aspekten, här kan man peka på att en försäljare av en fastighet eller bostadsrätt vänder sig till en mindre marknad med ett byteskrav. Om en försäljare av en vara vänder sig till en mindre marknad så måste samtidigt priset på varan justeras efter efterfrågan på den marknaden. Trots denna tolkning av lagen enligt till exempel Högsta Domstolen, så har Hyresnämnden i Stockholm skärpt sin praxis i frågan, vilket innebär att de nekar de flesta av dessa byten på grund av att de inte ser något skäl till bytet. Eftersom vi avgränsat oss i vår uppsats till att inte ta reda på privatpersonernas åsikter i frågan, så har vi endast företagens och föreningarnas syn på problemet. Den allmänna åsikten bland fastighetsägarna är att alla byten av denna karaktär ska stoppas.

Byteshandel där det förekommer någon form av betalning till fastighetsägare är enligt Fastighetsägarna Stockholm en liten del av svartmarknaden. Hyresgästföreningen däremot har inte alls samma uppfattning. Vi har därför i teorin och empirin belyst att det finns incitament för en fastighetsägare att tjäna de pengar som fastighetsägaren anser vara det dolda värdet i fastigheterna. Även mediernas bevakning av svarthandeln har främst inriktat sig på denna typ av svarthandel. Fastighetsägarna Stockholm försöker dock att minimera svarthandel där fastighetsägare är inblandade, till exempel om Fastighetsägarna Stockholm skulle få kännedom om något liknande så tas fallet upp i deras egen ansvarsnämnd vilket sedan kan leda till uteslutning av medlemmar. Fastighetsägarna Stockholm tycker samtidigt att rättssystemet borde vara hårdare mot mindre seriösa fastighetsägare.

Det ligger även i sakens natur varför omfattningen av svarthandel med hyreskontrakt är oerhört svår att mäta. På frågan om omfattningen av denna svarthandel så svarar de privata fastighetsägarna att ungefär hälften av alla byten innehåller svarta pengar. Stockholms Hem har ingen uppfattning i frågan, det har däremot Svenska Bostäder som uppskattar svarthandeln till två tredjedelar av alla byten. Att omfattningen skulle omfatta så stor del av alla byten har Hyresgästföreningen svårt att tro. Det råder alltså skilda meningar i den frågan.

5.3 Uppkomsten av svartmarknaden och förslag till lösningar för att få en fungerande marknad i Stockholm

Som vi nämnt i den teoretiska referensramen har svarthyresmarknaden uppkommit på grund av bostadsbrist i innerstaden och stor efterfrågan. Hyrorna sätts efter det sk bruksvärdesystemet där de allmännyttiga bolagen blir normerande utifrån en självkostnads princip. Hyrorna i Stockholms innerstad är så låga pga variabeln byggnadsår, och detta är majoriteten av respondenterna eniga om är fel. Kontraktssinnehavaren kan därför få ut ett monetärtvärde vid en försäljning av kontraktet eller en inkomst från ett andrahandskontrakt. Alla respondenter utom P-O Brogren, Hyresgästföreningen, menar att nivån på hyrorna i innerstaden är för låga. P-O anser att nivån är bra och vill man bo centralt och har bra ekonomi så finns bostadsrättsmarknaden att tillgå. Vi förstår detta argument då Hyresgästföreningen ska stå på hyresgästens sida.

Angående lösningarna och synen på framtiden på bostadshyresmarknaden så har det skapats en hyreskommittée med alla organisationerna representerade. Även Fastighetsägarna Stockholm har konstruerat en idéskiss som tillsammans har konstruktiva förslag om hur marknaden för svarthandel ska förminska i en snar framtid. De två allmännyttiga bolagen Svenska bostäder och Stockholmshem har till störst del kontroller vid bytesaffärer som är suspekta. Mest kontroller har Svenska bostäder som också anser att hyresnämndens allt mer nekande till byten utan sannolika skäl som handikappanpassande osv är ett bra steg för minimerande av svartmarknadsproblemet. Hyreskommittéens och Fastighetsägarna Stockholms lösningar är främst presenterandet av en matris med en hyreshöjning och även mindre vikt lagt på variabeln byggnadsår och mer på läge. Fastighetsägarna Stockholm vill också att hyrorna ska offentlighetsgöras och att fastighetsägarna och hyresgästen ska avtala fram hyran frivilligt vid nyskrivande av kontrakt. Detta ska göras efter en gemensam värdering om de variabler som främst har betydelse för hyresgästen som standard, ålder, läge och storlek. Alla lösningar har skapats för att få en rättvishet på marknaden efter ett antal år.

De antar också att hyresgästerna i framtiden kommer att värdera olika former av service som hyresvärden kan tillhandahålla. Därmed kommer termen hyra att på sikt få en innebörd än vad som traditionellt har gällt. Modellen ska vara tillämpbar på både privata och kommunala bostadsbolag. Reformeringen bör ske i två steg. Fri hyressättning tillämpas för nya kontrakt och hyreshöjningen i befintliga kontrakt ska förändringarna genomföras successivt under en längre omställningstid och får max öka med fyra procent per år. Detta ser vi som en konstruktiv lösning som efter tid borde få ett bra resultat.

5.4 Hyresnivån vid fri prissättning i nya kontrakt

Hans Lind, professor vid KTH har också intressanta aspekter när det gäller att hitta lösningar på problemet. Han har beaktat situationen vid *nyskrivning av kontrakt* då de som sitter med ett hyreskontrakt idag aldrig skulle godta en procentuell ökning av sina hyror högre än vid den årliga förhandlingen. De olika metoderna som beskrivs i referensramen för att bedöma en potentiell marknadshyra som att till exempel studera centrala nybyggen där efterfrågan inte är lika hög som på övriga äldre bostäder slår oss som väldigt intressant. Olle Torefeldt på Stockholms hem belyser också att till exempel Hammarby sjöstad där priserna är höga har en lägre efterfrågan.

En annan aspekt som hyser stort intresse från vår sida är att även om fastighetsägaren skulle höja hyran i sitt innehav väsentligt och få allt uthyrt så är det inte säkert att det skulle bli lönsamt. Den högre hyran kan också leda till högre kostnader. Det finns två förklaringar till detta. Det ena är att högre hyra kan leda till omflyttning då människor inte bor kvar lika länge som när hyran är låg. Det andra är att ju högre hyra, ju större krav har lägenhetsinnehavaren på fastighetsägaren. I dagens läge är ju de flesta i Stockholms innerstad livrädda för att stöta sig med värden för att minimera risken att bli vräkt. Båda dessa faktorer kan leda till att mer långsiktigt inriktade fastighetsägare väljer att ta ut en lite lägre hyra än vad som är möjligt att ta ut utan att få tomma lägenheter.

Detta är ju även det som Fastighetsägarna Stockholm belyser i sin ideskiss med tanken på att hyresgästen vid nya frivilliga kontraktsskrivningar blir mer som fastighetsägarens kund och kräver med det en mycket större servicenivå.

6. Slutsats

6.1 Slutsats om svarthandel

Det finns alltså goda incitament för en fastighetsägare att bedriva någon form av svarthandel, att detta inte skulle vara utbrett i Stockholms innerstad har vi svårt att se. Rättsystemet anser idag att en svartaffär är så pass ringa att straff ej föreligger. Det betyder alltså att det är fritt fram för fastighetsägare att bedriva svarthandel tills de får en varning av rättssystemet. Fastighetsägarna själva menar mer på att det är privatpersonerna som står bakom den största delen av svartmarknaden, vilket innebär att fastighetsägarna kontrollerar alla byten noggrant. Varför gör fastighetsägarna det? Det skulle kunna vara på grund av att de anser att pengarna som kanske förekommer vid byten i deras egna fastigheter borde tillfalla fastighetsägaren själv. Det kan också vara för att bli av med hyresgäster, då en tom hyresrättslägenhet är värd en hel del pengar för en mindre seriös fastighetsägare.

Men givetvis så kan man inte skylla fastighetsägarna för detta eftersom om det uppenbarligen finns ett stort intresse från allmänheten att köpa lägenheterna på ett eller annat sätt.

En fastighetsägare har även möjligheten att sälja sin fastighet till hyresgästerna genom en ombildning till bostadsrätt, och på så vis få ut det förlorade värdet som uppstått på grund av bruksvärdesystemet. Samtidigt så skulle alla fastighetsägare bli utan inkomst om de sålde samtliga fastigheter, så visst finns det fortfarande ett stort intresse att äga bostadshyresfastigheter. Precis som det finns intresse att köpa restauranger och krogar då avkastningsvärdet på pappret inte alltid är samma som den faktiska avkastningen.

Missbruket av bytesrätten är antagligen en stor del av svartmarknaden, skillnaden är att det är till stor del privatpersoner som bedriver den verksamheten, vilket innebär att den marknaden blir otroligt svår att kartlägga. Men den del av marknaden som avser byte mellan hyresrättskontrakt och fastigheter eller bostadsrätter är däremot mer transparent, eftersom den ur ett juridiskt perspektiv är laglig fortfarande. Hyresnämnden i Stockholm har dock skärpt sin praxis i denna fråga och beviljar allt färre byten av denna karaktär. Hyresnämnden har skärpt sin praxis för att minimera den typen av svarthandel, om det har lett till att bostadskön till hyresrätter har minskat vet vi ej.

6.3 Slutsatser om hyresregleringen

Vad är det som gör att över 135 000 människor står i bostadskö i Stockholm?

Inte helt oväntat är det just hyresregleringen som håller nere hyrorna för främst lägenheter i innerområdena. Detta gör att lägenheterna blir värdefulla, vilket i sin tur gör att människor håller hårt i sina kontrakt och hyr ut lägenheterna i andra hand istället för att säga upp kontraktet vilket vore det normala.

Om hyrorna skulle släppas fria kommer utbud och efterfrågan påverka hyressättningen. Idag är det inte ovanligt att en nyproducerad lägenhet i en förort har väsentligt högre hyra än en sekelskiftslägenhet i centrala storstaden. Med en fri hyressättning kommer sannolikt det omvända förhållandet gälla. Den som värdesätter att få bo centralt får betala för detta. Vill man komma billigare undan får man välja en mindre lägenhet, eller en lägenhet i en förort. Med en fri hyressättning finns det inte längre en anledning att behålla lägenhetskontrakt man inte längre har användning av. Det som talar emot detta samtidigt som alla vi varit i kontakt med ser det som dumt och oigenomförbart är att kraven på fastighetsägarna med tanke på service och standard skulle stå inför enorma reoveringar och andra kostnader. Hur skulle även de med befintliga kontrakt reagera efter ett beslut som skulle tredubbla hyran över en natt?

Mycket säkerligen skulle en procentuell hyresökning och en modernisering av bruksvärdessystemet med mer tyngd på variabeln läge vara det bästa.

Vi blev positivt överaskade av de lösningar som vi fått presenterat för oss och anser att det finns ett sundhetstecken i att de olika parterna vill lösa problemet och få Stockholmsmarknaden att fungera.

7 Källförteckning

7.1 Litteratur

Bejrums, H. Lundström, S (1990) *Fastighetsekonomi i hyresfastigheter*.
Fastighetskonsultgruppen

Björklund, K. M fl (2005) *Fastighetsnomenklatur*. Fastighetsnytt förlags AB.

Davidsson, B. Patel, R (2003) *Forskningsmetodikens grunder*. Studentlitteratur

Eriksson, LE (1995) *Fastighetsvärdering, grundläggande teori*. Mäklarsamfundet Utbildning AB

Hall, B. Näslund B (1994) *Fastighetsnomenklatur*. AB Svensk Byggtjänst

Halvorssen, K. (1992) *Samhällsvetenskaplig metod*. Studentlitteratur

Lind, H. (2000) *Bostadshyrorna och rimligheten*. Agora

Zacharias, C (2001) *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*. Norstedts juridik

7.2 Artiklar/ uppsatser/ föreläsningar

Eriksson, K. Lind, H (2005) *Vad vet vi om hyresregleringens effekter?*

Lind, H (2001) *Vad händer med hyrorna om det blir mer konkurrens på bostadshyresmarknaden?* KTH

Lind, H (1994) *Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera?* KTH

Henriksson, J. Lindström, L (2005) *Svarthandel med hyreskontrakt i Stockholm*.
Examensarbete Kungliga Tekniska Högskolan

Jaldell, H (2005) *Föreläsning i nationalekonomins grunder*. KAU

Fastighetsägarna Stockholm (2002) *Räddningsplan för den privata hyresrätten*

Media: Svenska Dagbladet samt Sveriges Television

Lagtexter: <http://www.lagen.nu/1970:994>

Bilagor

Intervju mall

1. Hur ser ni på lösningar el ett minimerande av försäljningen av hyreskontrakt?
2. Hur ser ni på byten mellan HR-BR/Fastighet, gränsdragningen mellan bytesrätt eller svarthandel?
3. Vad är en lgh värd vid ett byte lgh-BR, lgh-Villa? (per kvm ?)
4. Ska man se innehav av ett hyreskontrakt som ett monetärt värde som ska kunna hjälpa till när el om man vill byta lägenhet? t.ex. en liten sjabbig lägenhet i byte mot en stor fin lägenhet.
5. Hur skall mellanskillnaden hanteras?
6. Hur utbrett tror ni, eller vet att det är med att fastighetsägarna själva säljer kontrakten direkt samt indirekt?
7. Hur skulle marknadshyror påverka svarthandeln? Motivera!
8. Ligger det i fastighetsägarens intresse att stoppa byteshandeln? Vilket värde skulle det ha för fastighetsägaren i så fall? Blir det lättare att förädla fastigheter eller sälja som BR-hus om byten ej är möjliga längre?
9. Hur många bytesaffärer och försäljningar av förstahandskontrakt tror ni sker varje år?
10. Anser ni att hyresregleringen fungerar bra i Stockholm?
11. Om inte. Hur skulle ni se på införandet av marknadshyror i Stockholm?
12. Hur mycket tror ni hyrorna skulle öka ?
13. anser ni att det ska kosta mer att bo i innerstan?