

Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet
Ett norskt exempel

Mars 2012

Titel: Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet – ett norskt exempel
Utgiven av: Statens bostadskreditnämnd (BKN)
Kontaktperson: Sebastian Johansson 08-545 137 68

Innehåll

Innehåll	3
Sammanfattning	4
1. Inledning	5
2. Arbetsmarknad och bostadsmarknad.....	6
2.1. Ungas rörlighet	6
2.2. Upplåtelseformer och rörlighet	6
2.3. Utbudet påverkas av byggande och nyttjande av bostadsstocken.....	8
2.4. Transaktionskostnader och rörlighet på bostadsmarknaden	8
3. Att nyttja det befintliga beståndet	9
3.1. Andrahandsuthyrning i Norge.....	9
3.1.1. Skatteregler	10
3.1.2. Uppsägningstid.....	11
3.1.3. Hyressättning	11
3.1.4. Depositionsinbetalningar	12
3.2. Andrahandsuthyrning i Sverige	12
3.2.1. Skatteregler	13
3.2.2. Uppsägningstid.....	13
3.2.3. Lagar för andrahandsuthyrning	14
3.2.4. Hyressättning	14
3.2.5. Depositionsinbetalningar	14
4. Diskussion	15
5. Källor	17

Sammanfattning

I syfte att bidra till diskussionen om ökad rörlighet på arbetsmarknaden genom ett mer flexibelt bostadsutbud görs en översiktlig jämförelse mellan den svenska och norska marknaden för uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel. Utöver skattefrihet, som ofta föreslås för att öka andrahandsuthyrningen, kan införande av depositionskonton och mer transparenta regler för uppsägningstid vara intressanta för ett mer flexibelt bostadsutbud. Jämförelsen är intressant då Oslo är Nordeuropas snabbast växande storstad, trots detta tycks det inte finnas en bostadsbrist i samma utsträckning som i Stockholmsområdet. Rapporten syftar till att vara ett underlag för diskussion och innehåller därför inga reformförslag.

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) har i uppdrag att följa bolåne- och bostadsmarknaderna nationellt och internationellt och förmedla kunskap av betydelse.

Mot den bakgrunden har Sebastian Johansson tagit fram en arbets-PM rörande de, jämfört med Sverige, annorlunda förutsättningarna för utnyttjande av bostadsbeståndet i Norge.

1. Inledning

Väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver. Utan rörlighet minskar tillväxten eftersom expansion kräver rörlig och utbildad arbetskraft med skiftande kompetens. Det är därför viktigt att motverka att människor låses in på platser och i yrken där deras produktivitet är låg. Och det är lika angeläget att människor har möjlighet att flytta till platser med arbetskraftsbrist. I kunskapsintensiva regioner är det centralt att kunna rekrytera studenter och kvalificerad arbetskraft.

En dynamisk ekonomi kräver med andra ord en viss rörlighet. För att en flytt ska vara möjlig krävs också bostäder. Studier visar att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas av såväl tillgång till bostad, transaktionskostnader som av upplåtelseformer. På en väl fungerande bostadsmarknad finns sökinformation och transaktionskostnader som medger att även unga och inflyttande kan välja den upplåtelseform som passar bäst.

Att på olika vis underlätta inträdet för de unga i det nuvarande bostadsbeståendet så att de kan utbilda sig samt komma in på arbetsmarknaden är viktigt. Att bättre utnyttja det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, särskilt för unga. Med flexibelt utbud avses andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel. Rapporten kommer inrikta sig på uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel.

Bakgrunden till jämförelsen är att Oslo 2005-2010 var Nordeuropas snabbast växande storstad¹. Trots detta är problemen med bostadsbrist mindre än i Stockholm. I debatten rörande rumsuthyrning används ofta Norge som förebild och reformförslag är ofta hämtade från den norska bostadsmarknaden. Rapporten kommer därför ge översikt över reglerna för rumsuthyrning i både Sverige och Norge, samt försöka urskilja de viktigaste skillnaderna mellan länderna.

Rapportens första del ger en kort överblick av kunskapsläget rörande sambanden mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad samt hur olika faktorer påverkar tillgängligheten av olika typer av upplåtelseformer. Del två ger en kort översikt av villkoren för och förekomsten av uthyrning av en del av den

¹ Aftenposten, "Oslo europamester i vekst", 23 mars 2011

egna bostaden i Norge och Sverige. Uthyrningsrum är vanligt förekommande i Norge, det är skattefritt att hyra ut upp till halva bostaden, där finns depositionskonton och hyressättningen är marknadsmässig. Slutligen diskuteras vilka åtgärder som kan vara intressanta att undersöka ytterligare för att bidra till att det befintliga beståndet i Sverige utnyttjas på annat vis än idag.

Rapporten tittar på åtgärder för att skapa ett flexibelt utbud av bostäder med snabb anpassning till förändringar i efterfrågan. Det är svårt att göra en uppskattning av storleken av ett flexibelt utbud och inget sådant försök görs i rapporten.

2. Arbetsmarknad och bostadsmarknad²

2.1. Ungas rörlighet

Vad gäller rörlighet är det tveklöst främst unga som flyttar; flyttningsbenägenhet minskar med åldern. Att vara ung innebär ofta att vara rörlig och flexibel. Unga flyttar, reser utomlands och provar sig fram i olika yrken, men den mest dramatiska trenden i migrationsmönstren under senare år är de ungas flytt till studier. Det är därför viktigt för arbetsmarknaden, både på kort och på lång sikt, att unga har möjlighet till denna rörlighet. I åldern 20 till 30 år flyttar de flesta hemifrån och då vanligtvis till ett flerbostadshus med hyresrätt. Många vill helst bo i hyresrätt eftersom det är den mest flexibla och praktiska lösningen. Nutek (2007) pekar på att en god bostad är ganska eller mycket viktigt vid val av studieort. Det betyder att bostaden påverkar också studenters flyttmönster.

Problemen med svårigheterna att hitta en bostad drabbar emellertid främst unga. Unga och unga vuxna flyttar främst till tillväxtregioner, men de får det allt svårare för att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Enligt Boverket (2008) har etableringen minskat för personer i åldrarna 21-25 år i de största tillväxtregionerna. I Stockholmsregionen har den också minskat för dem mellan 25-30. Antalet utbudna förstahandskontrakt är mycket lågt. Unga vuxna har dessutom svårt att konkurrera om de kontrakt som finns eftersom de har färre kontakter, kortare kötid på bostadsförmedlingen samt ofta sämre ekonomi. Andelen unga med tillfällig anställning är stor och dessa kan därför av fastighetsägare och långgivare lätt uppfattas som osäkra kort.

2.2. Upplåtelseformer och rörlighet

Varje boende- och upplåtelseform har sina särdrag, men en stor skillnad mellan att hyra och köpa sin bostad är själva investeringsmotivet; den ägda bostaden är ofta en del av en förmögenhetsuppbyggnad. Att äga sin bostad ger generellt lägre boendekostnad, även om inträdesbarriären för ett ägande är hög. Att äga sin bostad kan också kännas som ett tryggare och stabilare boende. Forskning av DiPasquale och Glaeser (1998) visar att de som äger sin

² Detta stycke baseras i allt väsentligt på rapporten "Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt", Hjed's Löfmark Monika, Statens bostadskreditnämnd, 2008.

bostad tar större ansvar för såväl bostaden som närområdet. I tillväxtregionerna kan det emellertid vara svårt och riskfyllt, särskilt för låg- och medelinkomsttagare, att köpa bostadsrätt eller villa.

Hyresrätten har traditionellt stått för en mer flexibel form av boende, den är lätt att flytta till och ifrån. De flesta internationella studier pekar också på att boende i hyresrätt är mer rörliga. Mycket talar därför för att det finns starka skäl att låta hyresrätten spela sin roll som en flexibel och betydande upplåtelseform. Främst i syfte att förenkla flytt för unga, rörliga och nyetablerade, men också som ett alternativ till dem som inte kan eller vill ta stora lån. Vidare pekar forskare på att det verkar vara rimligt att bibehålla en relativt hög andel hyresrätter i de centrala delarna av tillväxtorter. Detta eftersom unga främst bor i hyresrätter och de sätter stort värde på centralt boende.

Svenska bostadsforskare pekar dock på att ur rörlighetssynpunkt är det nu ingen skillnad mellan bostadsrättsmarknaden och den reglerade hyresmarknaden på svenska tillväxtorter. Båda är lika svåråtkomliga. Den reglerade hyresmarknaden medför att utbudet av hyresrätter är litet och köerna långa. På många tillväxtorter är det mycket svårt att finna en hyresrätt. Bristen gäller främst bostäder för äldre, unga, inflyttande och i Stockholm ekonomiskt svaga hushåll. De allra flesta kommuner med bostadsbrist ligger i Stockholm, Göteborg eller Malmö. Denna trend förväntas hålla i sig, särskilt antas Stockholm fortsätta växa starkt. I Sverige totalt sett är andelen hyresrätter kring 40 procent. I Stockholm stad är knappt 50 procent av bostäderna hyresrätter, i innerstaden är motsvarande siffra cirka 36 procent. Sedan en tid har ägandet ökat, särskilt i Stockholm; andelen hyresrätter minskar till förmån för bostadsrätter. Hans Lind (2011) föreslår flera regeländringar för att öppna upp bostadsrätter och egna hem för andrahandsuthyrning.

För att hyresrätten skall fylla sin funktion och verka för ökad flexibilitet krävs att hyresrätten blir mer tillgänglig än vad den är i idag. Förstahandskontrakten är ofta förenade med låg hyra men dessvärre leder detta till att det är svårt att släppa ifrån sig attraktiva kontrakt; många säljer dem därför på svarta marknaden vilket minskar utbudet för de köande än mer. För den som vill bo i vissa områden och inte har råd med en bostadsrätt kan därför den svarta marknaden vara ett alternativ. På så vis kan den svarta marknaden sägas öka rörligheten, men man kan förvänta sig att det främst är de med relativt goda inkomster som kan köpa kontrakt i attraktivare områden.

Att marknadsanpassa hyrorna minskar sannolikt problemet med en svart marknad och kan likaledes medföra ökade incitament till nyproduktion av hyresrätter. Men det löser inte hela problemet. Inflyttningen till Stockholm kommer enligt de flesta prognoser att fortsätta vara stark och alltför bostäder efterfrågas. I detta sammanhang kan noteras att enligt Stockholms handelskammare (2007, 2011) skulle möjligheten att ta ut en rimlig hyra samt

skattefrihet för att hyra ut en del av den egna bostaden ge upp till 43 000 nya bostäder. Något som särskilt skulle tillmötesgå unga människors efterfrågan, exempelvis under studietider eller då de kommer nya till en stad.

2.3. Utbudet påverkas av byggande och nyttjande av bostadsstocken

Om allt fler bostäder efterfrågas krävs ett utbud som matchar detta. Ett ökat utbud kan ge fler människor bostad och kan också sänka priserna på befintliga bostäder. Byggandet av nya bostadshus är, mätt som andel av BNP, emellertid relativt lågt i Sverige.

Ett flertal faktorer försvårar och fördyrar nybyggnationen i Sverige. OECD pekar på låg konkurrens, höga inträdesbarriärer i byggnadssektorn samt hyresregleringen. BKN (2010) lyfter fram att markpriserna svarar för en stor del av de ökade bostadspriserna; de steg med 250 procent under åren 1998-2008. Lind och Lundström (2007) pekar på en mängd problem i byggnadsprocessen och konstaterar att nybyggnation av bostäder bland annat är förknippad med höga transaktionskostnader, långa tidsspann, många aktörer och brist på transparens. Författarna lägger fram flera förslag i syfte att förbättra bostadsmarknaden och hävdar att större transparens kan skapas genom en mer strukturerad byggprocess. De pekar också på att med tydligare tidsgränser för kommunens och överordnande myndigheters hantering av plan- och bygglovsärenden kan ökad öppenhet och överskådlighet uppnås. Sammanfattningsvis kan nybyggnationen inte på kort sikt lösa problemet med att unga har svårt att etablera sig på tillväxtorter.

Majoriteten av hushållens ökade efterfrågan av bostäder ombesörjes på kort sikt av det existerande beståndet. Det finns därför all anledning att söka påverka utbudet i den befintliga bostadsstocken. Tillgången till bostäder handlar på kort sikt inte så mycket om nybyggnation som om hur flyttkedjor skapas, hur incitament för uthyrning kan förbättras och hur man på annat vis kan utnyttja det nuvarande beståndet mer effektivt. Exempelvis, forskare vid KTH anser i ett remissvar till SOU (2007:74) att regeringen snabbt bör utreda mer radikala förändringar när det gäller uthyrning:

Betydligt radikalare förändringar av reglerna för uthyrning av bostadsrätt och egnahem kan enligt vår mening bidra till att det skapas ett större utbud av lägenheter för uthyrning och skulle därmed kunna bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad.

2.4. Transaktionskostnader och rörlighet på bostadsmarknaden

Enligt bostadsforskare medför inte bara ett större utbud, av såväl nya som befintliga bostäder, utan också minskade transaktionskostnader större rörlighet på bostadsmarknaden. Beträffande transaktionskostnader och hyresrätter är kötiderna långa och flera rapporter pekar på att information kring lediga hyresrätter är bristfällig³. I fråga om det ägda boendet kan

³ Se Boverket (2008) och SOU 2007:14 (2007)

transaktionskostnader vid försäljning skapa inlåsnings effekter, med minskad rörlighet som följd. Ett exempel är den svenska kapitalvinstbeskattningen, vilken främst låser in de hushåll som vill köpa ett billigare boende, men den har inte några nämnvärda effekter på dem som vill köpa ett dyrare boende. Det betyder att rörligheten från villor och stora bostadsrätter riskerar att bli liten. Internationell forskning indikerar att även små förändringar i transaktionskostnaderna kan få stora effekter på rörligheten⁴. Det innebär att om omregleringar genomförs som kan bidra till ökad uthyrning är det viktigt att relevant information samlas och blir lättillgänglig för såväl uthyrare som blivande hyresgäster.

3. Att nyttja det befintliga beståndet

Ett flertal åtgärder har föreslagits för att göra det enklare, särskilt för unga, att komma in på bostadsmarknader, exempelvis hyrköp, bospar, nybyggnation av små centrala lägenheter, statliga hyresgarantier samt särskilda lån för unga. Det kan också vara angeläget att se över incitamenten i fråga om uthyrning av bostäder: Om fler villor, lägenheter eller delar av dem hyrs ut och informationen om detta är god kan det bidra till en mer flexibel bostadsmarknad, oavsett vilken upplåtelseform bostaden ursprungligen betecknas tillhöra. I Norge finns en stor marknad för dem som vill hyra ett rum och vara inneboende, vilket kan vara en metod att göra det lättare för unga finna en bostad.

Att anpassa utnyttjandegraden av den egna bostaden genom att öka eller minska dess storlek vid olika perioder i livet med hjälp av en uthyrningsdel kan underlätta både för den som äger bostaden och för den som är ny på bostadsmarknaden.

Det svenska regelverket är dock inte fullt anpassat för uthyrning till inneboende. Visserligen är en hyresgäst relativt fri att hyra ut en del av hyresbostaden, men det kan vara svårt att utan juridisk kompetens t.ex. skriva ett hyreskontrakt som hyresvärden kan säga upp innan det löper ut. Vidare är den hyra som är tillåten att ta ut kopplad till det praktiska bruksvärde bostaden har och inte till de kostnader som hyresvärden har till följd av uthyrningen. Inkomsten från uthyrning av privatpersonsbostad beskattas som inkomst av kapital med 30 procent. Visserligen får man göra schablonavdrag från den beskattningsbara intäkten, men det går inte att göra avdrag för de faktiska kostnader man har till följd av uthyrningen. Därutöver finns inga depositionskonton och "pappersarbetet" kring en uthyrning av rum kan uppfattas som krångligt. Resultatet blir att vissa avstår från att hyra ut och andra hyr ut svart, vilket minskar tryggheten för såväl hyresgäst som hyresvärd.

3.1. Andrahandsuthyrning i Norge

En viktig del av de norska hyresbostäderna är uthyrningsdelar, kallade sokkelboliger. Med sokkelbolig avses en uthyrningsdel i en bostad, vanligtvis i

⁴ Se de Graf och Leuvensteijn (2007), Dietz och Haurin (2003), samt Belot (2007)

källarplanet i ett enfamiljshus. Enligt Lars Gulbrandsen bor merparten av de inneboende i Norge i en sokkelbolig. Byggandet av sokkelboliger har under många år gynnats av förmånliga skattereglerna för uthyrning i andrahand. De flesta av enbostadshusen med en uthyrningsdel är byggda år 1960-1990. Det rådde bostadsbrist i Norge under 1950-talet, varför det tidvis var förbjudet att bygga enbostadshus. Ett enkelt sätt att tillmötesgå lagen var att låta bygga ett hus med en uthyrningsdel.

I en rapport skriven 2007 från Nova undersöks den norska hyresmarknaden.⁵ Undersökningen visar att sokkelboligerna utgör 20,9 procent eller en femtedel av de norska hyresbostäderna och 4,7 procent av alla bostäder i det bebodda bostadsbeståndet. Vidare uppskattas det potentiella utbudet av sokkelboliger vara dubbelt så stort som det antal som faktiskt hyrs ut.⁶ Det betyder att det finns drygt 92 000 bebodda sokkelboliger i Norge. Totalt finns det nästan 185 000 sokkelboliger. Översatt till svenska förhållanden med ett bostadsbestånd på 4,5 miljoner bostäder motsvarar det 212 000 bebodda uthyrningsdelar och ett potentiellt utbud på 424 000.

Det kan i detta sammanhang noteras att andelen ägarbebodda bostäder är hög i Norge, cirka 77 procent av hela beståndet och endast 23 procent är hyresbostäder. Den norska hyresmarknaden präglas av privata aktörer, det finns inga allmännyttiga bostadsbolag som i Sverige. En hyresvärd har möjlighet att sätta en marknadsmässig hyra och reglerna för uppsägningstid av hyresgäster är generösa. Vidare finns det ett fungerande system för depositionsbetalningar.

3.1.1. Skatteregler

Skattesatsen för intäkterna från uthyrning beskattas som inkomst av kapital med en skattesats på 28 procent. Emellertid är en privatpersons intäkt från uthyrning av en del av bostaden befriat från skatt om något av följande villkor uppfylls⁷:

1. Bostadsägaren utnyttjar minst halva bostaden själv sett till bostadens hyresvärde.
2. Bostaden är uppdelad i två delar och bostadsägaren uppfyller villkor 1) för en av lägenheterna.

⁵ Lars Gullbrandsen och Viggo Nordvik, "Tillbudet av leide boliger", skriftserie 6/07, Nova 2007. Data är tagna från SSB:s folk- och bostadsundersökning gjord 2001. Med undantag för att de senaste årens goda ekonomi kan ha minskat benägenheten att hyra ut i andra hand anser Gulbrandsen att andelen uthyrda sokkelboliger borde vara stabil över tiden då inga faktorer som påverkar uthyrning av bostäder har förändrats markant. I rapporten definieras sokkelboliger som alla bostäder som är mindre än 80 kvadratmeter och utgör en del av ett enfamiljshus.

⁶ Det potentiella utbudet definieras som det antal bostäder där det går att hyra ut en del av bostaden utan att behöva göra några fysiska ändringar i bostaden.

⁷ LOV 1999-03-26 nr 14: Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven)., kapitel 7 paragraf 7-1

3. Hela eller större delen av bostaden hyrs ut för mindre än 20 000 kronor per intäktsår.

De generösa skattereglerna innebär att nästan all andrahandsuthyrning av rum i Norge undgår beskattning.

3.1.2. Uppsägningstid

Ett hyresavtal kan antingen vara tidsbestämt eller tidsobestämt.⁸ Ett tidsbestämt hyresavtal får inte vara kortare än tre år. För uthyrning av uthyrningsdel är den kortaste tillåtna avtalstiden ett år. En hyresvärd har rätt att hyra ut under en kortare tidsperiod om den uthyrda bostaden ska användas av hyresvärden, eller om det finns andra sakliga skäl.

Tidsbestämda avtal kan sägas upp av båda parterna. Uppsägningstiden är tre månader. För uthyrning av rum där hyresgästen har tillgång till en annans bostad är uppsägningstiden en månad. En tidsbestämd uthyrning upphör automatiskt vid kontraktstidens slut, en uppsägelse behövs inte. Fortsätter uthyrningen i mer än tre månader efter att avtalstiden har löpt ut utan att uthyraren skriftligen uppmanat hyresgästen att flytta har hyresavtalet övergått till att vara tidsobestämt.

Ett tidsobestämt avtal kan när som helst sägas upp av en hyresgäst, uppsägelsestiden är densamma som för tidsbestämda avtal. En hyresvärd kan också säga upp ett tidsobestämt avtal.⁹

3.1.3. Hyressättning

I Norge är marknadsmässig hyressättning tillåten. En hyresvärd har rätt att kräva en hyra motsvarande den som vanligen sätts för liknande bostäder med samma uthyrningsvillkor. Det är enligt lag inte tillåtet med hyror som är orimliga i förhållande till marknadshyran.¹⁰ Enligt experter på området är dock lagens andemening att marknadshyran aldrig är orimlig.¹¹ Under kontraktstiden har båda parter rätt att kräva en justering av hyran utan att kontraktet upphör. En hyresvärd har rätt att få hyran uppjusterad med KPI under kontraktstiden. Är hyresvärd och hyresgäst oense om hyran kan de vända sig till Taktsnemnda; en nämnd bestående av tre medlemmar från områdets tingsrätt.

⁸ LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler (husleieloven), kapitel 9 paragraf 9-1 till 9-8.

⁹ En hyresvärd kan bara säga upp ett tidsobestämt avtal om:

- a) fastigheten ska användas som bostad av hyresvärden eller någon i dennes hushåll
- b) fastigheten ska rivs eller byggas om
- c) hyresgästen har misskött hyresavtalet, eller
- d) det finns annan skälig grund för att säga upp avtalet.

Vid tidsobestämd uthyrning av ett rum där hyresgästen har tillgång till en annans bostad kan hyresgästen sägas upp utan hinder av punkterna a)-d).

¹⁰ LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler (husleieloven), paragraf 3-1 och 4-1.

¹¹ Åsmund Langsether, Lars Gullbrandsen, Erling Annaniassen, "Leiemarkedet og leietakernes rettsvern", rapport 2/03, Nova 2003, sida 60

3.1.4. Depositionsinbetalningar

Enligt norsk lag är det tillåtet för en uthyrare att kräva en deposition från hyresgästen. Depositionen utgör en säkerhet för obetald hyra, skador på bostaden samt andra fodringar som följer av hyresavtalet. Depositionen får som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadshyror. Det deponerade beloppet ska sättas in på ett särskilt konto i hyresgästens namn hos en finansinstitution med rätt att bedriva insättningsverksamhet.

Ingen av parterna kan röra pengarna så länge uthyrningen pågår. Efter att uthyrningen upphört kan endera parten göra anspråk på det deponerade beloppet. Om hyresvärden då kräver att pengar ska utbetalas till denne från depositionskontot upplyser finansinstitutionen hyresgästen att pengarna kommer betalas inom fem veckor om inte hyresgästen motsätter sig anspråket i domstol. På samma sätt har en hyresvärd fem veckors tid på sig att motsätta sig en hyresgästs anspråk på depositionen. Endera parten kan kräva utbetalning av depositionen med stöd av ett skriftligt samtycke av den andra parten eller med stöd av en rättslig dom.

Hyresvärden har rätt att välja institution för depositionskontot givet att den inte är direkt olämplig för hyresgästen; hyresvärden är skyldig att stå för kostnaden vid upprättandet av ett depositionskonto.¹²

3.2. Andrahandsuthyrning i Sverige

Det är svårt att skaffa sig en bild av antalet inneboende i Sverige. Dels görs det ingen åtskillnad mellan uthyrning av hela bostaden och uthyrning av del av bostaden i Skatteverkets data, dels torde mörkertalet vara stort. Tabell 1 nedan visar antalet andrahandsuthyrningar och beskattningsbara inkomster från andrahandsuthyrning anmälda till Skatteverket för åren 2008 och 2009. Med en skattesats på 30 procent uppgår skatteintäkterna till ca 0,5 miljarder kronor.

Tabell 1: Antal och inkomst från andrahandsuthyrning

År	Antal (tusental)	Beskattningsbara inkomster (mnkr)
2008	70	1 437
2009	64	1 578

Källa: Skatteverket

¹² LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler (husleieloven), kapitel 3, paragraf 3-5

Uppgifterna i tabell 2 nedan gäller för år 2009 och visar att SCB:s uppskattning av andrahandsuthyrningen kraftigt överstiger antalet anmälda uthyrningar till skattverket. Enligt SCB var det 98 000 hushåll som hyrde sin bostad i andrahand, samma år var de anmälda andrahandsuthyrningarna till Skatteverket cirka 64 000.

Tabell 2: SCB, uppskattning av andrahandsuthyrningen 2009

	Antal hushåll (tusental)	Andel hushåll (procent)
Stockholm	32	1,7
Göteborg	14	1,6
Riket	98	1,1

Källa: SCB

3.2.1. Skatteregler

Hyran som betalas av en inneboende är skattepliktig och beskattas som inkomst av kapital med en skattesats på 30 procent. Avdrag som görs från den skattepliktiga hyran får inte överstiga hyresintäkten och det går inte att göra avdrag för kostnader som uppkommit till följd av uthyrningen.

Hyr man ut en del av den egna bostaden får man dra av 21 000 kronor från hyresintäkten. Utöver detta får man göra ytterligare ett avdrag vars utformning är beroende av boendeformen. Småhusägare får göra ett schablonavdrag motsvarande 20 procent av hyresintäkten innan avdrag. Bostadsrättsägare får dra av den delen av avgiften till bostadsrättsföreningen som motsvarar den uthyrda delen av bostaden (kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen går inte att dra av från hyresintäkten). Hyr man ut en del av en hyresrätt till en inneboende får man, i likhet med uthyrning av bostadsrätter, förutom schablonavdraget på 21 000 kronor, även dra av del av hyran som motsvarar den uthyrda delen av bostaden.

Siffrorna pekar på att en tredjedel av detta bestånd hyrs ut svart, samt att cirka en procent av hushållen hyr sin bostad i andrahand. Att på olika vis verka för att minska den oregistrerade uthyrningen torde vara önskvärt för alla inblandade parter.

3.2.2. Uppsägningstid

Ett hyresavtal kan antingen vara tidsbestämt eller tidsobestämt. Ett tidsobestämt hyresavtal kan sägas upp av båda parter med tre månaders uppsägningstid. Är hyresavtalet tidsbestämt kan hyresvärden först säga upp det tre månader innan kontraktet går ut, förutsatt att hyrestiden är längre än tre månader. En hyresgäst har rätt att säga upp såväl tidsbestämda som tidsobestämda hyreskontrakt med tre månaders uppsägningstid.

Ur rättslig synpunkt gäller ett tidsbestämt avtal om andrahandsuthyrning under hela avtalstiden. För att hyresvärden ska ha möjligheten att säga upp avtalet med en viss uppsägningstid innan kontraktstiden löper ut måste en klausul vara inskriven i hyreskontraktet som uttryckligen ger hyresvärden rätt

att bryta kontraktet när som helst under hyrestiden med en viss uppsägningstid. Denna klausul kan vara svår att skriva in för en lekman.

3.2.3. Lagar för andrahandsuthyrning

Enligt hyreslagen behöver man inte i förväg få hyresvärdens godkännande för att hyra ut en del av bostaden. Det är emellertid inte tillåtet för en hyresgäst att inrymma en person i bostaden om det medför men för hyresvärdens.

Reglerna för att hyra ut till inneboende i bostadsrätter (Bostadsrättslagen § 8) liknar de lagar som gäller för hyresrätter, bostadsrättsinnehavaren får inte ha en inneboende om det kan medföra men för föreningen).

3.2.4. Hyressättning

Den hyra som en andrahandshyresgäst betalar ska vara skälig; det innebär att den inte får vara påtagligt högre än hyror för lägenheter med ett likvärdigt bruksvärde. Med bruksvärdet menas det praktiska värde en lägenhet har för hyresgästen. Det bestäms utifrån hur hyresgäster i allmänhet värderar en lägenhets egenskaper, exempelvis har en lägenhet med en lättmöblerad planlösning ett högre bruksvärde än en lägenhet med svärmöblerad planlösning. Fastighetsägarens kostnader för en lägenhet har ingen betydelse när bruksvärdet bestäms. Anser en andrahandshyresgäst att hyran är för hög går det att få den prövad av hyresnämnden. En prövning kan sluta med att hyran sänks eller att hyresvärdens blir återbetalningsskyldig.

3.2.5. Depositionsinbetalningar

Det finns inget system för depositionsbetalningar vid andrahandsuthyrning i Sverige.

4. Diskussion

Det finns anledning att överväga reformer för att påverka utbudet i den befintliga bostadsstocken i Sverige. Särskilt i de stora städerna är det svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden, vilket på sikt kan hämma inflyttning och därmed tillväxten. En flexibel arbetsmarknad kräver en fungerande bostadsmarknad, inte minst för blivande studenter och unga i början av sin karriär. Det är som bekant främst unga som flyttar och söker sig till nya bostadsorter. Reformer med syfte att skapa ett mer flexibelt bostadsutbud kan leda till en mer välfungerande bostadsmarknad.

I Norge har uthyrning av del av den egna bostaden en lång tradition och uthyrningsdelar, eller sokkelboliger, utgör en stor del av beståndet. Det finns totalt nästan 185 000 sokkelboliger, varav cirka hälften hyrs ut idag. Bostadsägare i Norge gynnas av generösa skatteavdrag, men de har också enligt lag påbjudits att bygga en uthyrningsdel eftersom det under en period varit förbjudet att bygga enfamiljshus. Därtill är förekomsten av hyresbostäder relativt liten, varför behovet av dessa mer flexibla sokkelboliger sannolikt varit stort.

Att skapa ett flexibelt bostadsutbud i Sverige kan underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden. Detta kan generellt åstadkommas på två vis: genom förändrade regler kring ny- och ombyggnation, samt genom förändrade uthyrningsregler. Att bygga en större stock av uthyrningsdelar, likt den i Norge, kan emellertid genomföras först på lång sikt. För att på kort sikt öka antalet rum i beståndet kan Norges skatteregler, depositionskonton och flexibla uppsägningstider utgöra utgångspunkter för grundligare utredningar. Reformerna med norsk förebild som kan vara intressanta att undersöka är skattebefrielse för uthyrning, mer transparenta och lättanvända regler för uppsägningstid samt införandet av depositionskonton.

Avdragen från den beskattningsbara inkomsten för uthyrning (av en del av bostaden) är redan nu ganska stora i Sverige. Det är därför sannolikt att det inte är av skattemässiga skäl som privatpersoner avstår från att hyra ut. Däremot kan det administrativa arbetet och osäkerheten om storleken på det slutgiltiga skattebeloppet avhålla potentiella uthyrare från marknaden. Att göra det skattefritt att hyra ut upp till halva bostaden skulle kunna gynna andrahandsuthyrningen, dels genom att öka de ekonomiska incitamenten för att hyra ut en del av sin bostad, men framförallt genom att göra processen mer transparent och enkel att förstå. Vidare kan den svarta uthyrningen komma att minska genom en sådan åtgärd. Skattefrihet för uthyrning av upp till halva bostaden är ett reformförslag som bör utredas ytterligare. Om andrahandsuthyrningen i tabell 1 undgick beskattning skulle skattekostnaden uppgå till cirka 500 miljoner kronor.

För göra reglerna kring uppsägningstider mer transparenta och underlätta för privatpersoner att skriva legalt giltiga kontrakt med ömsesidig uppsägningstid

kan en hemsida riktad till allmänheten skapas. Den skulle utförligt informera om lagar och regler kring andrahandsuthyrning och tillhandahålla legalt giltiga mallar för hyreskontrakt. En sådan hemsida kan underlätta andrahandsuthyrning där båda parter skulle kunna tillgodogöra sig kunskap rörande andrahandsuthyrning till en lägre sökkostnad. Idag finns viss information rörande andrahandsuthyrning på Hyresnämndens hemsida och omboende.se som drivs av Boverket. Förslagsvis skulle Boverkets hemsida omboende.se byggas ut ytterligare med syfte att underlätta för samtliga aktörer på andrahandsmarknaden.

Betalning av deposition krävs vid många av de andrahandsuthyrningar som annonseras på sökportaler på internet. Oftast ligger det krävda beloppet på en till två månadshyror. Att det inte finns ett säkert system med depositionskonton innebär att situationen är osäker för den som betalar depositionen till en annan privatperson vid en andrahandsuthyrning. Ett system med depositionskonton skulle minska osäkerheten och göra det lättare för en potentiell hyresgäst att betala en större deposition vid en andrahandsuthyrning. Depositionskonton är en institutionell förutsättning för en välfungerande marknad för andrahandsuthyrning. Det bör utredas vilka rättsliga förutsättningar som krävs för att finansinstitut ska kunna erbjuda depositionskonton för andrahandsuthyrning.

Avslutningsvis kan noteras att marknadsmässig hyressättning är det mest kraftfulla verktyget för en ökad andrahandsuthyrning. Att göra det tillåtet att hyra ut upp till halva bostaden till marknadshyra, istället för bruksvärdeshyra, skulle sannolikt utöka utbudet.

Att hyra ett rum är ingen permanent lösning för en hyresgäst utan ett kortsiktigt alternativ till de mer svårtillgängliga hyres- och bostadsrätterna. För att hyra ett rum ställs dessutom sällan samma krav på fast arbete, inkomst eller förmögenhet som det görs vid köp av bostadsrätt eller tecknande av hyreskontrakt. Det kan därför vara en flexibel lösning för unga, som ännu inte är etablerade på vare sig på arbets- eller bostadsmarknaden.

5. Källor

Aftenposten, Oslo europamester i vekst, 23 mars 2011

Belot M., The European immobility and the role of migration costs?, Discussion paper presented at Employment in Europe 2006 Report., 2006

Boverket, Första Bostaden: Ungdomars möjlighet på bostadsmarknaden i storstadsområdena. Boverket, 2008

Dietz R. D., Haurin D. R., The social and private micro-level consequences of homeownership, Journal of Urban Economics. Vol. 54, 2003

DiPasquale D., Glaeser E. L., Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?, NBER, Working Papers 6363, 1998

de Graaf T., van Leuvensteijn M., An European Cross-country Comparison of the Impact of Housing market Institutions on Labour Mobility, CPB Discussion paper, No. 82, 2007

Gullbrandsen L., Nordvik V., Tillbudet av leide boliger, Nova, skriftserie 6/07, 2007

Hjeds Löfmark M., Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, Statens bostadskreditnämnd, 2008

Hansson B., Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen, Statens bostadskreditnämnd, 2010

Krohn A., Fungerande regler för andrahandsuthyrning, Stockholms handelskammare, 2007

Langsether Å., Gullbrandsen L., Annaniassen E., Leiemarkedet og leietakernes rettsvern, Nova, rapport 2/03, 2003

Lind H., DN Debatt, 6 april 2011

Lind H., Lundström S., Bostäder på marknadens villkor, SNS Förlag, 2007

Linder S., Andrahandsuthyrning - underlättar en trög bostadsmarknad, Stockholms handelskammare, 2011

Nutek, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt: En första delrapport Nutek, 2007

OECD, OECD Economic Surveys: Sweden 2007, OECD, 2007

SOU, Upplåtelse av den egna bostaden, 2007:74, 2007