



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Rapport 2013:36  
REGERINGSUPPDRAG

# Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik





# Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik

Boverket december 2013

Titel: Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik  
Rapport: 2013:36  
Utgivare: Boverket december 2013  
Upplaga: 1  
Antal ex: 80  
Tryck: Boverket internt  
ISBN tryck: 978-91-7563-091-5  
ISBN pdf: 978-91-7563-092-2  
Sökord: Statistik, hyresstatistik, hyressättning, uthyrning, bostäder,  
förstahandshyror, hyresbostäder, hyresrätt, privatbostäder, förutsättningar  
Dnr: 20110-3425/2013

Publikationen kan beställas från:  
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 50  
Fax: 0455-819 27  
E-post: publikationsservice@boverket.se  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.  
Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

# Förord

Regeringen har beslutat att ge Boverket i uppdrag att undersöka förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror som hyror avseende privatbostäder som helt eller delvis hyrs av enskilda som inte är näringsidkare. Föreliggande rapport är Boverkets redovisning av regeringsuppdraget.

Regeringen har genomfört flera åtgärder, som ska göra det lättare för dem som äger en bostad att under begränsad tid hyra ut sin bostad. Mot denna bakgrund anser Boverket det motiverat att även belysa förutsättningarna för offentlig statistik beträffande antal privatbostäder som helt eller delvis hyrs ut av enskilda som inte är näringsidkare.

Ansvarig för rapporten är Jan Henriksson som tillsammans med Anna Andersson, Ingrid Birgersson, Alexander Forslund, Roger Gustafsson, Marie Rosberg och Catarina Tillrooth tagit fram rapporten.

Karlskrona december 2013

*Janna Valik*  
generaldirektör



# Innehåll

Boverkets uppdrag och samråd med relevanta aktörer.....	7
Boverkets uppdrag .....	7
Samråd med relevanta aktörer.....	8
Sammanfattning .....	9
Förstahandshyror i hyresrätt .....	9
Hyror i privatbostäder .....	10
Antalet uthyrda privatbostäder .....	10
Aktuell lagstiftning.....	11
Förstahandshyror i hyresrätt .....	11
<i>Det kollektiva förhandlingsystemet</i> .....	11
<i>Bruksvärdessystemet</i> .....	12
Hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild .....	12
Nuvarande hyresstatistik .....	15
Förstahandshyror i hyresrätt .....	15
<i>Statistiska centralbyrån</i> .....	15
<i>Hyresgästföreningen</i> .....	16
<i>SABO</i> .....	17
<i>Fastighetsägarna</i> .....	17
<i>Riksbyggen</i> .....	18
<i>HSB</i> .....	18
<i>Webbplatsen Blocket, bostad</i> .....	18
<i>Webbplatsen Bostad Direkt</i> .....	19
<i>Hyresindex i Tyskland återspeglar den ”ortstypiska hyran”</i> .....	19
Hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild .....	21
Förutsättningar för fördjupad hyresstatistik .....	23
Förstahandshyror i hyresrätt .....	23
<i>Finns i dag tillräcklig information för konsument som söker bostad</i> .....	23
<i>Hyresstatistik med enbart redovisning av hyror</i> .....	24
<i>Hyresstatistik med hög konsumentinformation</i> .....	25
<i>Principiella frågeställningar – diskussion</i> .....	26
<i>Sammanfattning</i> .....	28
Hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild .....	29
<i>Bostadsrätt</i> .....	29
<i>Ägda småhus</i> .....	30
<i>Sammanfattning</i> .....	30
Förutsättningar för statistik över antal uthyrda privatbostäder.....	31
Bostadsrätt .....	31
Ägda småhus .....	31





# Boverkets uppdrag och samråd med relevanta aktörer

## Boverkets uppdrag

Boverket har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror, som hyror avseende privatbostäder; som helt eller delvis hyrs ut av enskild som inte är näringsidkare.

Regeringen har genomfört flera åtgärder, som ska göra det lättare för dem som äger en bostadsrätt, en ägarlägenhet, eller ett eget hus, att under begränsad tid hyra ut sin bostad. Mot den bakgrunden anser Boverket det motiverat att även belysa förutsättningarna för offentlig statistik beträffande antal privatbostäder som helt eller delvis hyrs ut av enskilda som inte är näringsidkare.

Bostadsmarknaden kännetecknas av ett flertal särdrag; kostnaderna är höga för köpare och säljare i samband med köp och försäljning eller vid hyra av bostad och parterna har olika tillgång till förhandsinformation samt är det en marknad där det finns bristande konkurrens. Bostaden är en heterogen vara där varje bostad är unikt lägesbestämd.

Syfte, ambitionsnivå och kostnader, samt i vilken mån det i dag saknas betydelsefull information för konsument som söker bostad, är centrala och bestämmande utgångspunkter när förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik ska utredas. Uppdragets korta tidsram har inte medgett en djupare analys eller kartläggning av förutsättningarna för en förbättrad statistik. Boverket lyfter fram i rapporten vissa centrala förutsättningar som behöver behandlas vid ställningstagande vid beslut om en förbättrad och mer detaljerad hyresstatistik.

En förbättrad konsumentinformation är en komplex fråga som även handlar om hur bruksvärdesfaktorerna ska värderas. Frågor som hanteras av lokala parter vid hyresförhandlingar.

## Samråd med relevanta aktörer

Enligt regeringens direktiv ska Boverket genomföra uppdraget i samråd med relevanta aktörer. Boverket inbjöd i början av oktober 2013 till samrådsmöte med Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB riksförbund, Hyresgästföreningen, Riksbyggen, SABO, Statistiska centralbyrån (SCB) och Villaägarna. Boverket har också varit i kontakt med företrädare för webbplatserna Blocket, bostad respektive Bostad Direkt.

Aktörerna fick vid mötet möjlighet att beskriva den hyresstatistik organisationerna har, samt statistikens fördelar och svagheter. Vidare redovisade aktörerna sina behov av en fördjupad offentlig hyresstatistik samt det diskuterades hur en fördjupad offentlig hyresstatistik skulle kunna utformas. Aktörerna uppmanades att efter mötet skriftligen beskriva sin hyresstatistik och statistikens fördelar och svagheter, samt att sända denna dokumentation till Boverket.

Boverket konstaterar att aktörerna generellt var positiva till en förbättrad hyresstatistik, såväl avseende förstahandshyror i hyresbostäder, som hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskilda som inte är näringsidkare. Aktörerna ansåg det angeläget att hyresstatistiken skulle tillmötesgå konsumenternas informationsbehov. En viktig förutsättning för att hyresstatistiken ska kunna ge ökad konsumentinformation var, enligt aktörerna, att bostadshyror kan jämföras för objekt med liknande egenskaper och att dessa egenskaper går att urskilja i statistiken. Om de lägenhetsspecifika egenskaperna ignoreras, kommer en mer detaljerad statistik för ett bostadsområde att ha ett mindre informationsvärde för den bostadssökande.

Vad avser hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskilda diskuterades det hur det skulle bli möjligt att inhämta dessa statistikuppgifter, särskilt vad gäller uppgifter om hyror i ägda småhus.

Boverket har efterfrågat aktörernas synpunkter på utkast till Boverkets rapport. Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB riksförbund, Hyresgästföreningen, Riksbyggen, SABO och SCB har lämnat synpunkter. Aktörernas principiella synpunkter framgår under relevanta avsnitt.

# Sammanfattning

Ur ett konsumentperspektiv blir hyresstatistiken betydelsefull först när uppgifter om hyresnivå kopplas till lägenhetens standard. Därför bör hyresstatistiken innehålla såväl uppgifter om hyran som relevanta jämförbara bruksvärdesfaktorer. Konsumenten behöver veta vad som ingår i hyran eller vilka värden som hyran representerar. Bostädernas egenskaper behöver normeras eller standardiseras så att det blir meningsfullt att jämföra lägenheternas hyresnivåer. Först då blir det intressant för konsumenten att jämföra olika hyresobjekt.

En hyresstatistik som ger ökad pristransparens och förbättrad information av betydelse för såväl marknadsaktörerna som för befintliga och blivande hyresgäster generera naturligtvis en högre kostnad, än en statistik vars syfte begränsas till att enbart redovisa hyresnivåer.

## Förstahandshyror i hyresrätt

- Det bör utredas i vilken mån bostadssökande i dag saknar betydelsefull konsumentinformation.
- Hyresstatistiken kan avgränsas till att redovisa enbart hyresnivåer eller breddas till att bättre svara mot bostadssökandes informationsbehov ur ett konsumentperspektiv.
- Ur ett konsumentperspektiv blir hyresstatistiken mer betydelsefull när uppgifter om hyresnivån kopplas till lägenhetens standard och som gör det möjligt att meningsfullt jämföra olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra.
- Lägenhets- och boendespecifika egenskaper behöver normeras eller standardiseras för att det ska bli möjligt för bostadssökande att jämföra olika lägenheter. Antalet redovisade bruksvärdesfaktorer bör begränsas så att information blir hanterbar.
- En förbättrad statistik med god konsumentinformation är en komplex fråga eftersom det handlar om vilka bruksvärdesfaktorer som ska ingå och värdet av respektive bruksvärdes-faktor. Dessa frågor hanteras inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet av bostadsmarknadens parter. Det pågår i många kommuner ett utvecklingsarbete kring systematisk hyressättning.
- Regeringen bör överväga att involvera hyresmarknadens parter att undersöka behovet av en konsumentinriktad hyresstatistik samt förutsättningar och möjligheten att använda parternas regionala databaser.
- Nyttan av en fördjupad hyresstatistik måste vägas mot kostnaderna för att bygga databas och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.
- SCB redovisar tre alternativ för hur statistiken över hyror kan förbättras genom ett utökat urval som gör det möjligt att redovisa statistiken på en lägre nivå. Kostnaderna för redovisning på kommunnivå uppskattas till mellan fyra och sex miljoner kronor, på församlingsnivå till mellan tio till tjugo miljoner kronor och för en totalundersökning blir kostnaden mellan femtio till sjuttio miljoner

kronor. Om hyresstatistiken även skulle innehålla bruksvärdesfaktorer kommer kostnaderna att öka.

## Hyror i privatbostäder

- Boverket anser att konsumentnyttan av en fördjupad hyresstatistik troligen är större på andrahandsmarknaden, än på förstahandsmarknaden.
- Boverket, liksom aktörerna, ser dock stora praktiska problem med att samla in denna statistik. Enligt Boverkets uppfattning är uppgiftsplikt om uthyrning troligtvis den enda rimliga alternativet.
- Boverket är tveksamt till att införa uppgiftsplikt för bostadsrättsföreningar, då sannolikt inte samhällsnyttan kan uppväga kostnaderna. Företrädarna för bostadsrättsföreningarna är uttalat negativa till uppgiftsplikt.
- Det är tveksamt om samhällsnyttan med statistiken uppväger kostnaderna för insamling av data och för att bygga och förvalta en databas.
- I brist på hyresstatistik bör övervägas om det är möjlig att utveckla den statistik som i dag redovisas på Blocket och Bostad Direkt över andrahandshyror av uthyrda privatbostäder för att förbättra statistiken.

## Antalet uthyrda privatbostäder

- Om det skulle bli aktuellt att samla in hyresstatistik för uthyrd bostadsrätt blir det möjligt att också redovisa statistik över antal uthyrda bostadsrätter.
- Boverkets har svårt att i dag se att det finns förutsättningar för att redovisa statistik över antal uthyrda ägda småhus.
- Boverket finner det troligt att kostnaden för statistik över antal uthyrda privatbostäder blir alltför hög i förhållande till samhällsnyttan.

# Aktuell lagstiftning

## Förstahandshyror i hyresrätt

### Det kollektiva förhandlingssystemet

Hyror för de allra flesta lägenheter fastställs vid kollektiva hyresförhandlingar. Den ena parten i dessa förhandlingar är en hyresgästorganisation, vanligtvis Hyresgästföreningen. Den andra parten är hyresvärden eller hyresvärderna och en organisation av fastighetsägare. Hyresförhandling ska föras enligt en förhandlingsordning, som antingen är avtalad mellan parterna eller beslutad av hyresnämnd.

Hyran bestäms vanligen i en förhandlingsöverenskommelse mellan en hyresgästorganisation och en hyresvärd. Då ska lika hög hyra bestämmas för lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet, och övriga omständigheter, kan anses finnas skillnader mellan dem i fråga om bruksvärdet, den så kallade likhetsprincipen (21 § hyresförhandlingslagen).<sup>1</sup>

Om en förhandlingsöverenskommelse träffats beträffande hyran, eller något annat hyresvillkor för en hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser hyresgästen. Har en förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att någon överenskommelse har träffats, har såväl hyresvärden som en hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett.<sup>2</sup>

Det bör noteras att hyresgästen själv bestämmer huruvida denne vill omfattas av förhandlingsordningen. Med andra ord har hyresgästen en lagstadgad rätt att slippa omfattas av en förhandlingsordning och således en rätt att förhandla hyran enskilt med hyresvärden.

---

<sup>1</sup> Detta gäller, sedan den 1 juli 2006, inte för nyproducerade lägenheter vars hyra bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan – så kallade presumtionshyror (55c § hyreslagen). Vid införandet var presumtionstiden begränsad till 10 år men förlängdes 2013 till 15 år.

<sup>2</sup> Hyresgästorganisationen har inte motsvarande rätt (24 § hyresförhandlingslagen).

### **Bruksvärdessystemet**

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp (55 § hyreslagen). Hyran ska inte anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga bruksvärdesprincipen.<sup>3</sup>

Egenskaper som bestämmer en lägenhets bruksvärde är bland annat dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Dessutom kan förmåner knutna till lägenheten också påverka bruksvärdet. Exempel på sådana förmåner är: hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Vidare påverkar även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer, bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar en lägenhets egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers individuella värderingar och behov ska inte beaktas.

Vid prövning av hyrans skälighet, ska enligt 55 §, hyreslagen främst beaktas hyran för likvärdiga lägenheter på orten som fastställts genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Underlaget för en hyresnämnds skälighetsprövning ska således främst utgöras av hyror som fastställts i förhandlingsöverenskommelser. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten får istället som prövningsgrund tas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och liknande förhållanden.

En hyras skälighet kan prövas av hyresnämnd oavsett om den är kollektivt eller enskilt förhandlad.

Avsikten med regeln om att hyran ska vara skälig är i grund och botten att samhället vill försäkra sig om att det finns ett reellt besittningsskydd för hyresgästen som inte ska bli tvingad att flytta på grund av oskäligt stora hyreshöjningar.

## **Hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild**

För uthyrning i andra hand av bostäder som ägs eller innehas med bostadsrätt finns sedan den 1 februari 2013 en särskild lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad vilken kan ses som ett undantag från hyreslagen bland annat vad avser hyressättningen.

De bostäder som hyrs ut enligt lagen kan till exempel vara villor, bostadsrättslägenheter som hyrs ut av bostadsrättshavaren, möblerade och omöblerade rum eller ägarlägenheter. Uthyrning av hyresrätter i andra hand omfattas dock inte av lagen. Om en person upplåter flera bostäder, gäller lagen bara för den första upplåtelsen. För de andra gäller reglerna i hyreslagen.

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Om den överenskomna hyran påtagligt överstiger kapitalkostnaden plus

---

<sup>3</sup> Som nämndes ovan gäller särskilda regler för nyproducerade lägenheter. Om hyran har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse ska hyran presumeras vara skälig.

driftskostnaderna för bostaden, ska dock hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned den. Hyresvärden har inte rätt att få hyran höjd av hyresnämnden.

Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Om bostaden nyligen köpts kan köpeskillingen ge en god vägledning om marknadsvärdet. Ett riktvärde för avkastningsräntan är att fyra procent för närvarande är en acceptabel nivå. Beräkningen är inte kopplad till uthyrarens faktiska lånekostnader. Huruvida bostaden är belånad eller inte är inte relevant för hur hög hyra som får tas ut.

Hyresgästen har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Vidare har hyresvärden rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen. Hyresgästen har heller inte rätt att mot hyresvärdens vilja få hyresavtalet förlängt. Det gäller oavsett hur länge hyresförhållandet har varat.





# Nuvarande hyresstatistik

## Förstahandshyror i hyresrätt

### Statistiska centralbyrån

SCB genomför årligen enkätundersökningen, *Hyror i bostadslägenheter (HiB)*. Årsbudget för undersökningen har minskat med åren, från 3 369 000 kronor år 2005 till 2 512 000 kronor år 2011. Undersökningen är anslagsfinansierad.

Huvudsyftet med undersökningen är att ge information om hyresnivåer och hyresförändringar i lägenheter som upplåts med hyresrätt. Drygt 3 000 fastighetsägare rapporterar årligen hyresuppgifter till SCB.

Från undersökningen publiceras uppgifter i början av oktober i statistikdatabasen, Statistiska meddelanden (SM) samt vissa efterfrågade tabeller och diagram på SCB:s webbplats.

Genomsnittlig årshyra/månadshyra redovisas per lägenhet och per kvadratmeter bostadsyta, samt genomsnittlig yta per lägenhet. Uppgifterna redovisas efter region, färdigställandeår, värdeår, lägenhetstyp samt ägarkategori. Den regionala indelningen är: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, kommuner med fler än 75 000 invånare (exkl. Stor-Stockholm och Stor-Göteborg) och övriga mindre kommuner.

SCB genomför sedan år 1970 en *totalundersökning om bostadshyror i nyproduktion*. Sedan undersökningsåret 2009 har undersökningen gjorts vartannat år. Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter tillhör den anslagsfinansierade statistiken och har en årlig budget på 378 000 kronor

Syftet med statistiken är att ge information om hyror/avgifter och insatser för olika lägenhetstyper inom nyproduktionen i olika delar av landet och att belysa i vilken utsträckning nyproducerade lägenheter har kunnat hyras ut eller säljas med fördelning på regioner, lägenhetstyper och upplåtelseformer.

Publicering sker vanligen månadsskiftet september/oktober. Från undersökningen publiceras uppgifter i statistikdatabasen, Statistiska meddelanden (SM serie BO 30) och som efterfrågade tabeller och diagram på SCB:s webbplats.

Undersökningsvariabler är: Antalet lägenheter färdigställda under året, bostadsarea per lägenhet färdigställda under året, genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under året och antalet outhyrda/osålda lägenheter.

Redovisningen sker efter byggherrekategori, upplåtelseform, lägenhetstyp, hustyp (flerbostadshus eller småhus) och region. Den regionala indelningen är: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, kommuner med fler än 75 000 invånare (exkl. Stor-Stockholm och Stor-Göteborg och Stor-Malmö) och övriga mindre kommuner.

SCB genomför en årlig undersökning *Hushållens ekonomi (HEK)* och den officiella boendestatistiken redovisas fr.o.m. år 2003. Syftet är dels att kartlägga den disponibla inkomstens fördelning bland olika hushåll, att belysa inkomststrukturen och dels att beskriva boendet och boendeutgifterna för hushåll i olika upplåtelseformer.

Hushålls- och boendestatistiken kommer att publiceras på kommunnivå och på uppdragsbasis finns möjlighet att göra en finare indelning av materialet.

SCB producerar även *Konsumentprisindex, KPI*. Där ingår en hyresdel, hyres-KPI, som mäter hyresförändringar. Hyresundersökningen i KPI undersöker priser (hyror) för hyreslägenheter och garage.

Populationen är lägenheter som upplåts med hyresrätt. KPI:s urval av hyreslägenheter är ett suburval från undersökningen *Hyror i bostadslägenheter (HiB)*. För KPI dras ett suburval från HiB på ungefär 1 000 hyresrätter av de 12 000 hyresrätterna.

KPI mäter kvartalsvis hyresförändring i jämförelse med en bashyra från oktober året före.

### **Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningens nio regioner har idag tillgång till en regional hyresdatabas. Hyresdatabasen är ett verktyg som innehåller hyresuppgifter från både allmännyttiga och privata hyresvärdar och används främst för att hämta och jämföra hyror inför hyresförhandlingarna och ta fram statistik och fakta om hyresutvecklingen på olika orter, bostadsområden mm.

Hyresuppgifterna importerar in i hyresdatabasen regionvis efter att förhandlingarna avslutats. För allmännyttans lägenheter kommer uppgifterna ofta in digitalt från hyresvärdarnas system. Från privata hyresvärdar är det ibland svårt att få fram digitala hyreslistor och då levereras hyrorna istället genom förhandlingsprotokoll eller papperslistor som sedan matas in manuellt i hyresdatabasen.

På orter där parterna har ingått ett arbete med systematisk hyressättning återfinns ofta hyrorna i ett annat system, ”Poängen”, som är ett datastöd framtaget av företaget Trimma. Där kan man förutom alla hyror även se hur hyran är bedömd utifrån olika bruksvärdesfaktorer.

Användandet av hyresdatabasen varierar mellan föreningens olika regioner. Hyresgästföreningens riksförbund har ingen nationell hyresdatabas.

Arbetet med att hålla statistiken aktuell och uppdaterad är resurskrävande särskilt när Hyresgästföreningen inte får in alla uppgifter digitalt utan ska mata in uppgifterna manuellt. På vissa ställen, saknas av den anledningen, information om hyrorna i databasen. Databasen

innehåller enbart information om de fastigheter som Hyresgästföreningen förhandlar hyror för.

Den offentlig hyresstatistik kommer att omfatta cirka 1,7 miljoner hyresrätter. Det är hyresvärdarna och inte Hyresgästföreningen som har tillgång till primär data.

Om hyresstatistiken ska utgå från ett konsumentperspektiv måste det, enligt Hyresrättsföreningen, framgå av statistiken vad som ingår i en hyra. Alltså vilken standard lägenheten har, modernitetsgrad, underhållssystem (HLU/VLU), läge i huset osv. Framgår det *inte* av hyresstatistiken vilka bruksvärdesfaktorer en viss hyra innehåller, blir en jämförelse mellan hyror omöjlig att göra för konsumenten och statistiken skulle därmed sakna värde.

### **SABO**

Under många år tillbaka har SABO producerat en årlig förhandlings- och hyresstatistik. Tidigare tog SABO själva fram statistiken, men numera är det en gemensam statistik som tas fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Följande uppgifter finns på bostadsföretagsnivå: antal bostäder, varav kategoribostäder, area bostäder, hyra före hyresändring, hyresändring absolut, hyresändring relativt, hyra efter hyresändring, hyresändringsdatum, totalhyra eller kallhyra (med "kompensation" för uppvärmning), fördelning av hyresuttaget, förekomst av flerårsavtal, kabel-TV, hushållsel, typ av underhåll (hyresgäststyr, valfritt, företagsstyr, lägenhetsfond) samt hyra för en "standardtrea" (månadshyra för lgh.3 rok) i ett trevåningshus utan hiss byggd under miljonprogrammet.

Fördelar med nuvarande statistik: snabb, korrekt, etablerad, jämförbar med andra företag, jämförbar över tid, kan aggregeras till högre geografiska nivåer med hjälp av viktning av företagens storlek.

Statistikens svagheter är att mätning endast sker på företagsnivå. Därför framgår inte hyresspridningen i beståndet. Statistiken blir alltför grov ur den enskilde konsumentens perspektiv. Statistikuppgifter från Stockholms stad saknas.

### **Fastighetsägarna**

Inom Fastighetsägarna finns detaljerad statistik för cirka 500 000 hyreslägenheter. I normalfallet finns uppgifter om fastighetsägare, läge (adress, fastighetsbeteckning), hyresnivå, yta, antal rum, byggår, ombyggnadsår. Därutöver förekommer, i varierande utsträckning, information som berör standard, utrustning, lokal relativhyra, standardregistreringar för gemensamma och allmänna utrymmen samt fotodokumentation.

Databaserna uppdateras kontinuerligt. Statistiken har en relativ hög detaljeringsnivå och synliggör vad man får för en viss hyra. Nackdelarna med statistiken är den begränsade omfattningen och att det saknas en enhetlig struktur och teknisk lösning samt att informationen är heterogen. Statistiken registreras olika på olika orter.

På en konsumentmarknad bör, enligt Fastighetsägarna, priser vara jämförbara. Informationen om egenskaperna/bruksvärdesfaktorerna måste

standardiseras för att undvika att man på orter med olika hyressättningsmodeller redovisar olika informationen.

Centrala variabler som, enligt Fastighetsägarna bör finnas med i hyresstatistiken är: läget i huset och på orten, standard och förvaltningskvalité.

### **Riksbyggen**

Riksbyggens verksamhet är framförallt inriktad mot produktion och förvaltning av bostadsrätter men föreningarna har ingen sammanställd statistik över andrahandsuthyrningen.

I övrigt har Riksbyggen ekonomisk förening ett begränsat innehav i hyresfastigheter vilket omfattar 3 500 lägenheter i huvudsak belägna i Linköping, Jönköping och Umeå. Det är således inte ett rikstäckande bestånd utan begränsat till tre orter.

Riksbyggen har möjlighet att ta fram hyresnivåer men har inte möjlighet att relatera dessa hyresnivåer till närhet till kommunikationer, rekreation eller service, eftersom dessa data inte finns registrerad i aktuellt fastighetssystem. På lägenhetsnivå är det inte möjligt att ta fram uppgifter om standard, utan en omfattande arbetsinsats.

### **HSB**

HSB är inriktad på bostäder i bostadsrätt, vilket innebär att riksförbundet inte samlar in någon hyresstatistik. På regional nivå finns statistik, men statistiken är inte enhetlig.

### **Webbplatsen Blocket, bostad**

Blockets annonsvolymen inom uthyreskategorin är totalt fler än 50 000 per år. Statistiken redovisar begärda hyror i annonser på Blocket under kategorin "Lägenheter, av typen uthyres, privat" med mellan 1 till 5 rum. Statistiken är grupperat på Län/Kommun, År/Kvartal/Månad och antal rum.

I Stockholm, Göteborg och Malmö framgår även statistik per stadsdel. De värden Blocket kan ta fram är antal annonser, medel månadshyra, median månadshyra, medel kvadratmeterhyra och median kvadratmeterhyra. Kvadratmeterstatistiken visas bara för de annonser som har en angiven storlek mellan 20 och 300 kvadratmeter.

Vid bedömning av redovisad statistik bör beaktas att:

- Statistiken mäter antalet annonser som läggs ut på Blocket, inte antalet faktiska uthyrningar. Vid bedömning om färre lägenheter hyrs ut, så gäller att annonser tas bort automatiskt från sajten efter 2 månader, med anledning av annonsörens inaktivitet. I dessa fall gör Blocket antagandet att annonsören inte fått sin lägenhet uthyrd. Att annonsen aktivt tas bort är tecken på att lägenheten har hyrts ut.
- Blocket mäter priset som uthyraren anger i annonser, vilket inte nödvändigtvis är det slutgiltiga priset. Det är fullt möjligt att en annonsör exempelvis får så många svar på sin annons att han eller hon låter en slags budgivning avgöra vem som får hyra lägenheten. Det kan innebära att priset är ännu högre än det underlag vi utgår ifrån. Det är också möjligt att en annonsör går med på en lägre hyra än vad som annonserats ut. De värden som fylls i, i annonsen av annonsören,

kan vara felaktiga om denne gör ett misstag när annonsen läggs in. Detta gäller: månadshyra, lägenhetens storlek, antalet rum, samt dess geografiska läge.

- Blocket har tagit fram statistik för andrahandshyror sedan drygt ett år tillbaka och vidareutvecklar sina beräkningar kontinuerligt. Nu närmast kommer Blocket att ta fram uppdelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter.

### **Webbplatsen Bostad Direkt**

Det framgår av webbplatsen Bostad Direkt att de anser sig vara Sveriges ledande förmedlare av andrahandsbostäder. De framhåller att med hjälp av Bostad Direkt går det snabbt och enkelt att hitta en ny bostad, eller att hyra ut en egen bostad. När någon registrerar sig som bostadssökande på deras webbplats skapar denne samtidigt en annons där han/hon berättar om sig själv och vad han/hon söker för bostad.

Vid kontakt med Bostad Direkt framgår att de inte redovisar avtalade hyror på bostäder som hyrs ut i andrahand till privatpersoner. De redovisar statistik över utannonserad hyra. Utannonserad hyra redovisas per boendetyper: villa, radhus och lägenhet efter lägenhetsstorlek. Det är också möjligt att redovisa hur många dagar en uthyrning avser.

Bostad Direkt är positiv till att en mer fördjupad officiell hyresstatistik redovisas och att statistiken görs tillgänglig för konsumenten.

### **Hyresindex i Tyskland återspeglar den "ortstypiska hyran"**

I den offentliga debatten framförs i bland som ett bra exempel på konsumentinformation för bostadssökande, det i Tyskland förekommande lokala hyresindexet, Mietspiegel. Boverket vill betona att det finns principiella skillnader mellan ländernas hyresmarknader som inte ger grund för att tillämpa Tysklands modell i Sverige. Den främsta skillnaden är att i Sverige har vi ett system med huvudsakligen kollektivt förhandlade hyror och således är hyran känd, medan hyressättningen i Tyskland bygger på individuella avtal. Hyran är således okänd för den bostadssökande tills ett avtal har träffats. När parterna avtalar om hyran för en viss bostad är det marknadsprissättning som gäller; indexet används i första hand när en hyresvärd vill höja hyran i ett pågående hyresförhållande.

Mietspiegel är ett hyresindex över olika typer av lägenheter och ska återspegla den "ortstypiska hyran". Det finns inget tvång för en kommun eller lokala parter att ta fram ett hyresindex.

Hyresindexet redovisar ett genomsnittligt spann över de gängse jämförbara hyrorna i kommunen eller ett visst område i kommunen (§ 558c i den tyska civillagen; BGB). Hyrorna enligt hyresindexet är inte bindande, utan hyresindexet ska underlätta för parterna att avtala om hyran.

Enligt lagen ska hyresindexet offentliggöras, men det är inte förskrivet hur. Det är i princip endast hyror som *ändrats* eller som uppkommit genom ett *nytecknat* hyreskontrakt under de senaste fyra åren, som får utgöra underlag för hyresindexet (§ 558 BGB). Äldre hyror tillåts därför inte påverka genomsnittet. Någon särredovisning av ändrade respektive nytecknade hyror görs inte

vilket ställer höga krav på det stickprovstagande, som ligger till grund för ett hyresindex.<sup>4</sup>

Lagen skiljer mellan enkelt och kvalificerat hyresindex. Enkelt hyresindex är ett underlag med jämförelsehyror som på ett eller annat sätt tagits fram av kommunen, eller gemensamt av intresseföreningar för hyresgäster och hyresvärdar (§ 558c, BGB). För kvalificerat hyresindex gäller strängare regler (§ 558d, BGB). Det måste baseras på erkända vetenskapliga principer och redovisas av kommunen, eller godkännas gemensamt av intresseföreningar för hyresgäster och hyresvärdar. Kvalificerat hyresindex har ett starkt presumtionsvärde vid en tvist om hyreshöjning.

I praktiken tas ofta ett hyresindex fram av kommunen, men intresseföreningar för hyresgäster och hyresvärdar deltar i arbetet med att ta fram den. Fördelen med detta, är att det höjer förtroendet för de framtagna hyrorna. Även om godkännandet av intresseföreningarna inte är nödvändigt när en kommun tagit fram ett hyresindex så är det vanligt och bör eftersträvas, eftersom det skapar hög acceptans.<sup>5</sup>

Vartannat år anpassas ett kvalificerat hyresindex till marknadsutvecklingen och vart fjärde år görs indexet om i sin helhet. Hyresindex gäller endast för så kallade icke priskontrollerade lägenheter, dvs. lägenheter som inte stöds av offentliga medel. Sistnämnda bostäder träder emellertid in i systemet när det offentliga, tidsbegränsade, stödet upphört. I hyresindexet ingår inte heller tjänstebostäder, möblerade lägenheter och äldre bostäder.

Hyresindexet speglar den lokala hyresnivån och ger konsumenten en ökad transparens beträffande hyresnivån på den lokala hyresbostadsmarknaden. Indexet bidrar till att förebygga konflikter mellan hyresvärd och hyresgäst och till att skapa sakliga förutsättningar på den delen av hyresmarknaden där ansvaret för prisbildningen ligger på parterna. Indexet kan vid en hyresförhandling såväl motivera hyreshöjningar som att avvärja hyreshöjningskrav. Även för fastighetsvärderare är hyresindexet betydelsefullt som underlag vid värderingar.

Det finns en digital version av hyresindex, den så kallade Mietdaten-bank eller fritt översatt ”hyresdatabank”. Hyresdatabank är en samling av fortlöpande uppdaterade hyror för bestämning av den ortstypiska hyran. Den ska liksom de manuella varianterna antingen drivas av kommunen eller av intresseföreningar för hyresvärdar och hyresgäster. Syftet är i grund och botten detsamma. Boverket uppfattar att det endast är Hannover som har ett sådant digitaliserat hyresindex.

---

<sup>4</sup> Att notera är att sedan mars 2013 får energiförbrukningen ingå i underlaget för de hyresbostäder som ligger till grund för indexet. Det innebär att om en bostad är energisnål så hamnar den högre upp i spannet än vad som den annars skulle göra.

<sup>5</sup> Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## Hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild

Boverket konstaterar att det inte finns statistik över hyror i privatbostäder. Den hyresstatistik som redovisas på två webbplatser, Blocket bostad respektive Bostad Direkt, avser begärd eller utannonserad hyra. Således framgår det inte av denna statistik nivån på avtalad hyra.

Vidare konstaterar Boverket att statistiken bygger på de uthyrare som valt att annonsera genom dessa två webbplatser. Det innebär att statistiken inte bygger på ett kontrollerat urval över begärd eller utannonserad hyra, samt att den inte omfattar alla uthyrda bostäder.

När det gäller bostadsrätter anger Riksbyggen att de har cirka 1 600 bostadsrättsföreningar som är medlemmar och därutöver cirka 1 000 bostadsrättsföreningar som är förvaltningskunder. De har i dag ingen samlad statistik över antal andrahanduthyrning i deras bostadsrättsföreningar. Uppgiften kan enbart tas fram genom att kontakta varje separat förening. Riksbyggen har ingen sammanställd statistik över andrahandsuthyrningen.

Riksbyggen, Bostadsrätterna och HSB har undersökt om det är möjligt att få fram uppgifter om nivån på andrahandshyrorna och hur många lediga bostäder som finns. Deras bedömning är att det möjligtvis kan ske genom en mer omfattande undersökning med hjälp av forskare.

HSB och Bostadsrätterna konstaterar att enligt nuvarande lagstiftning har bostadsrättsförening inte rätt att se hyresrättsavtalet när en bostadsrätt hyrs ut.





# Förutsättningar för fördjupad hyresstatistik

Det finns principiella frågeställningar som bör behandlas när förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik ska utredas. Saknar bostadssökande i dag betydelsefull information, ska hyror redovisas som ett medelvärde för ett visst geografiskt område. Istället för på lägenhetsnivå, ska ett värde eller ett intervall mellan två värden redovisas. Vem eller vilka kan vara uppgiftslämnare och vem ska vara ansvarig för hyresstatistiken?

En annan fråga är hur ofta hyresstatistiken bör uppdateras så att statistiken blir ett stöd till den bostadssökande.

Vem eller vilka som ska bära kostnaderna för en fördjupad hyresstatistik bör klargöras och överhuvudtaget bör nyttan av en fördjupad hyresstatistik vägas mot kostnaderna för att bygga upp en databas och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.

## Förstahandshyror i hyresrätt

I föregående kapitel beskrevs nuvarande hyresstatistik över förstahandshyror i hyresrätt. SCB är ansvarig för den officiella statistiken över hyror. Den officiella hyresstatistiken gör det inte möjligt att jämföra hyresnivå för olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra i förhållande till lägenhets- och boendespecifika egenskaper. Bostadsmarknadens aktörer har regionala databaser där såväl hyresnivå som bruksvärdesfaktorer finns upptagna. Det finns ingen enhetlig registrering av uppgifter. Olika bruksvärdesfaktorer registreras och detaljnivån skiljer sig åt, eftersom uppgifterna registreras på såväl objekts som företagsnivå.

### **Finns i dag tillräcklig information för konsument som söker bostad**

Saknas i dag betydelsefull information för konsumenten när denne söker bostad? Vilken kompletterande information är det som en fördjupad hyresstatistik behöver tillföra?

Den enskilde fastighetsägaren beslutar om sin uthyrningsverksamhet. Ofta har kommunen på sin webbsida kontaktinformation till ortens största hyresvärdar, där såväl privata som allmännyttiga bostadsbolag kan redovisa lediga lägenheter. Kommunen har även möjlighet att använda sig av sin bostadsförmedling.

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsenkät till landets alla kommuner. Det framgår av den senaste enkäten:

- att kommunal bostadsförmedling finns i Kungsbacka, Värmdö och Stockholm. I Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Sollentuna och Upplands-Bro samarbetar allmännyttan med Stockholms bostadsförmedling,
- att Boplats syd ägs av Malmö stad och är en regional bostadsförmedling som förmedlar både kommunala och privatägda hyreslägenheter. Anslutna kommuner är Staffanstorps, Svedala, Lomma och under året har även kommunerna Burlöv, Helsingborg och Lund tillkommit.
- att Boplats Göteborg ägs av Göteborgs stad, tre kommunala bostadsföretag samt de privata fastighetsägarna, och är en marknadsplats för bostäder i Göteborgsregionen. Där förmedlas hyresrätter från samtliga kommunala, och många privata hyresvärdar. På hemsidan förmedlas även lägenheter och rum från privatpersoner samt annonser för lägenhetsbyten,
- att privat bostadsförmedling finns i Norrköping och Västerås.

Inom ramen för uppdraget har det inte varit möjligt att kartlägga och bedöma i vilken omfattning landets kommuner erbjuder webbinformation med länk till ortens större fastighetsvärdar eller i vilken mån konsumenten eventuell behöver kompletterande information. Till exempel finns på Karlskrona kommuns webbplats under rubriken "Hitta bostad" 29 hyresvärdar, länkar till dessa hyresvärdas webbplatser, samt telefonnummer.

Boverket bedömer att det sannolikt är möjligt för de flesta bostadssökande att relativt enkelt få information om hyran på en lägenhet i ett visst bostadsområde hos en enskild fastighetsägare. Vid det allmännyttiga bostadsbolaget i Karlskrona kan till exempel bostadssökande ange en sökprofil och via mail regelbundet få en prenumeration med information om lediga lägenheter och hyrans storlek.

### **Hyresstatistik med enbart redovisning av hyror**

Boverket har gett SCB i uppdrag att ta fram förslag till hur nuvarande officiella statistik över hyror kan förbättras. SCB redovisar tre olika alternativ som utgår ifrån en utökning av hyresundersökningens urval. Hyresstatistiken avser redovisning av månadshyra och årshyra samt genomsnittlig yta per lägenhet. Uppgifter om en lägenhets hyresnivå har inte kopplats till uppgifter om lägenhetens standard eller bruksvärdesfaktorer.

SCB konstaterar att nuvarande undersökning med en urvalsstorlek på 12 300 lägenheter kostar per år 2,5 miljoner kronor.

Med ett utökat urval kan skattningar göras på kommunnivå, församlingsnivå eller så kan en totalundersökning genomföras. SCB

uppskattar kostnaderna för deras föreslagna undersökningar enligt följande:

- En undersökning på kommunnivå kommer att ha en årligen kostnad på mellan fyra och sex miljoner kronor och omfattar en urvalstorleken på 31 600 lägenheter.
- En undersökning på församlingsnivå kommer att ha en årligen kostnad på mellan 10 och 20 miljoner kronor och omfattar en urvalstorleken på 100 000 till 140 000 lägenheter.
- Görs undersökning om till en totalundersökning blir den årliga kostnaden på mellan 50 till 75 miljoner kronor och omfattar en urvalstorlek på 1 650 000 lägenheter.

Kostnadsberäkningarna för urvalsundersökningarna innefattar endast en regional indelning av materialet.

Vid redovisning av statistiken på lägre nivåer, som kommun och församling, där det i vissa fall kan finnas få hyreslägenheter totalt, är det viktigt med ett lågt bortfall för att uppgifter överhuvudtaget ska kunna redovisas.

SCB anser att ett utökad urval med nuvarande insamlingsmetoder bör rimlighetsbedömas utifrån ett kostnads- och ett uppgiftslämnarperspektiv.

SCB bedömer att hyresstatistiken skulle vara bättre om en redovisning efter olika bruksvärdesfaktorer eller lägenhetsegenskaper var möjlig. En sådan redovisning skulle dock kräva en väsentlig utökning av antal insamlade variabler, vilket skulle innebära en ökad uppgiftslämnarbörda och ökade kostnader i samband med granskning.

SCB framhåller att uppgifter bör i första hand kunna samlas in från de aktörer som redan har omfattande hyresstatistik tillgänglig.

Av SCB:s alternativ förordar Fastighetsägarna undersökning på församlingsnivå med ett urval på 100 000 – 140 000 lägenheter, men vill inte utesluta att andra lösningar utvecklas, än ett som bygger på ett aktivt statistikinsamlande av SCB. Det bör prövas hur redan befintliga regionala hyresdatabaser hos Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna skulle kunna användas.

Även HSB förordar av SCB:s alternativ, undersökningen på församlingsnivå med ett urval på 100 000 – 140 000 lägenheter.

### **Hyresstatistik med hög konsumentinformation**

En hyresstatistik som ger en hög konsumentinformation bör innehålla uppgifter som gör det möjligt att jämföra olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra, vad gäller hyresnivå i relation lägenhets- och boendespecifika egenskaper. Om hyresstatistiken enbart innehåller hyresnivåer, och det saknas normerande lägenhets- och boendespecifika egenskaper, kommer statistiken att ha ett begränsat informationsvärde för den bostadssökande.

Boverket anser att konsumentens informationsbehov är angeläget inte bara för bostadssökande i expansiva regioner, utan även för bostads-sökande i glesbyggskommuner.

Nytan av en fördjupad hyresstatistik måste vägas mot kostnaderna för att bygga upp en eller flera databaser och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.

HSB riksförbund tillstyrker en förbättrad hyresstatistik under förutsättning att kostnaden blir anslagsfinansierad. Fastighetsägarna anser det angeläget att bostadshyresmarknaden görs mer transparent för konsumenterna och att en offentlig hyresstatistik på lägenhetsnivå skulle bidra till det. Att hyresstatistiken bör relatera till de egenskaper som hyran representerar, samt att hyresstatistiken ska vara lättillgänglig och lätthanterad för såväl konsumenter, som för fastighetsägare.

Hyresgästföreningen delar Boverkets uppfattning att en hyresstatistik med hög informationsvärde bör innehålla uppgifter som gör det möjligt att jämföra olika lägenheter med varandra, vad gäller hyresnivå i förhållande till lägenhets- och boendespecifika egenskaper.

### **Principiella frågeställningar – diskussion**

#### *Bruksvärdesfaktorer behöver normeras eller standardiseras*

För att det ska vara meningsfullt att jämföra hyresnivåer måste konsumenten veta vad denne får för en viss hyresnivå. Lägenhets- och boendespecifika egenskaper behöver vara normerade eller standardiserade så att det blir meningsfullt att jämföra hyror. Den hyresstatistik som i dag finns hos olika marknadsaktörer är inte koordinerade när det gäller vilka bruksvärdesfaktorer som registreras.

Några av de bruksvärdesfaktorer som aktörerna anger är: läge, lägenhetstyp, yta, debiterad hyra, våningsplan, utrustningsnivå, avvikelser i utrustning eller utformning, förekomst av balkong/uteplats, förekomst av hiss och förvaltningskvalité. Boverket har inte haft möjlighet att utreda vilka bruksvärdesfaktorer som är mest relevanta ur ett konsumentperspektiv och som är möjliga att kunna redovisa.

Flera av ovan nämnda lägenhetsegenskaper förekommer i Fastighetsägarnas respektive de regionala Hyresgästföreningarnas statistik. Men bruksvärdesfaktorerna som finns hos Hyresgästföreningens regionala databaser respektive hos Fastighetsägarna är inte likartade; varken inom respektive regional databas eller mellan respektive aktörs databaser. Olika värderingssystem används och bruksvärdesfaktorerna är inte alltid desamma. En standardisering av egenskaperna är nödvändigt om det ska vara möjligt och meningsfullt att värdera och jämföra hyror.

Även begreppet ”hyra” bör definieras och göras ekvivalent. Är det varmhyra eller kallhyra som ska redovisas? Hyresgäster kan ges rabatt på aktuell grundhyra. Därför måste även klargöras hur eventuell hyresrabatt ska redovisas så att hyrorna blir jämförbara.

Boverket delar HSB, Riksförbundets uppfattning att värdering av bruksvärdesfaktorer är en fråga som ingår som en väsentlig del i det förhandlingssystemet som ägs lokala av parter, vilket kan försvåra ett eventuellt arbete med att normera eller standardisera de mest relevanta bruksvärdesfaktorer. Standardiseringen kan innebära förändringar av nuvarande hyrorna. Ett förändringsarbete bör genomföras genom en frivillig och önskad samordning. Samtidigt konstaterar Boverket att aktörerna generellt uttalat att de är positiva till en förbättrad officiell hyresstatistik.

### *På vilken geografisk nivå ska hyresstatistiken redovisa*

SCB redovisar statistik över hyror för Stockholm, Göteborg, Malmö samt för övriga städer med invånarantal över eller under 75 000 invånare. SCB publicerar även viss statistik för samtliga län och för cirka 50 kommuner. Ska hyresstatistiken vara användbar för bostadssökande bör statistiken kunna redovisas på låg nivå; på bostads- eller stadsdelsnivå.

De lokala bostadsmarknaderna ser olika ut och förutsättningarna är olika beroende på bostadsbeståndets sammansättning. Frågan om hur en lokal bostadsmarknad på ett relevant sätt kan delas in områdesvis i en kommun bör därför avgöras lokalt. Detta talar för att det är på kommunnivån som det bör prövas efter vilka geografiska bostadsområden som hyresstatistiken bör redovisa.

Fastighetsägarna tillstyrker att områdesindelningen avgörs lokalt. Hyresgästföreningen anser att det är hyresläget i olika bostadsområden, stadsdelar, eller ner på församlingsnivå, som är det relevanta, snarare än en fördjupad statistik på lägenhetsnivå.

### *Hyresstatistik på lägenhetsnivå eller standardlägenhet och intervallskattning*

Ur den bostadssökandes perspektiv bör hyror redovisas som ett medelvärde för ett viss geografiskt område istället för en fördjupad statistik på lägenhetsnivå. Ett alternativ är att på områdesnivå ta fram ett hyresspann på aktuella hyresnivåer utifrån en "standardlägenhet". Beslut om hur hyresstatistiken ska redovisas bör utgå från ambitionsnivå i relation till samhällsnytta och kostnader.

### *Hur ofta ska hyresstatistiken uppdateras*

Vanligtvis justeras hyran en gång per år vilket bör vara en logisk och rimlig periodicitet för uppdatering av statistiken, med tanke på kostnadsaspekten och uppgiftslämnarbörda. Relativa förändringar av hyresnivån mellan olika bostadsområden är sannolikt en trög process, vilket talar för en årlig uppdatering av hyresstatistiken. Utöver årliga hyresförändringar måste även hyresförändring registreras vid till exempel en hyrespåverkande ombyggnad.

Fastighetsägarna tillstyrker att hyresstatistiken uppdateras med en periodicitet om en gång per år.

### *Uppgiftslämnare*

Fastighetsägare och regionala hyresgästföreningar har viss hyresstatistik i regionala databaser. Boverket ser svårigheter med att producera officiell hyresstatistik genom ett stort antal enskilda regionala databaser. Dessa databaser omfattar inte alla cirka 1,7 miljoner hyresrätter.

Fastighetsägaren bedöms vara den som kan lämna uppgifter över hyresnivåer och lägenhetsspecifika egenskaper, men en svårighet kan vara att ett stort antal fastighetsägare äger ett begränsat antal bostäder. Det finns risker för bortfall hos vissa fastighetsägargrupper. För att regelbundet kunna publicera officiell hyresstatistik måste det säkerställas att dataunderlag levereras med stor regelbundenhet. Enligt Boverkets bedömning kan det troligtvis endast ske genom att lag införs med uppgiftsplikt för ägare av hyresrättsfastigheter.

Hyresgästföreningen delar Boverkets analys att det mest logiska och effektiva systemet är att begära in uppgifterna om hyrorna är från hyresvärden.

#### *Ansvarig för förvaltning och offentlig publicering*

Ansvariga för bearbetningen av statistiken kan ligga lokalt eller centralt. Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ett övergripande ansvar för att det finns bostäder för kommuninvånarna. Vid samråd med aktörerna nämndes kommunal bostadsförmedling eller kommunen som eventuell ansvarig för förvaltning och publicering av hyresstatistiken.

Om ansvaret för en officiell statistik över hyror bör ligga centralt kan till exempel SCB, Konsumentverket eller Boverket tänkas vara ansvariga.

För att konsumenterna ska kunna ta del av statistiken måste den vara lättillgänglig.

#### **Sammanfattning**

Boverket bedömer att det sannolikt är möjligt för de flesta bostadssökande att relativt enkelt få information om lediga lägenheter och hyresnivåer i ett visst bostadsområde hos en enskild fastighetsägare, dock behöver den bostadssökande vända sig till flera olika fastighetsägare i kommunen för att kartlägga hyresutbudet. Den bostadssökande kan inte med hjälp av denna information jämföra hyresnivåer för olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra i förhållande till lägenhets- och boendespecifika egenskaper.

En hyresstatistik som ger en hög konsumentinformation bör innehålla uppgifter som gör det möjligt att jämföra olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra vad gäller hyresnivå i relation lägenhets- och boendespecifika egenskaper. Saknas normerande lägenhets- och boendespecifika egenskaper kommer statistiken att ha ett begränsat informationsvärde för den bostadssökande, men väl fylla sin funktion att redovisa officiell statistik över hyror.

Ansvaret för förvaltning av en fördjupad hyresstatistik kan förläggas centralt eller på regional nivå, alternativt kan en ansvarsfördelning göras som innebär att till exempel SCB ansvarar för en förbättrad och mer detaljerad officiell statistik över hyror, medan ansvaret för en hyresstatistik som är mer konsumentinriktad förläggs på regional nivå.

SCB kan ges ett utvidgat uppdrag att ansvara för en förbättrad hyresstatistik. En miniminivå för denna statistik bör innebära att statistiken kan redovisas på församlingsnivå. Detta skulle när det gäller insamlande av hyresstatistik kunna göras till en kostnad på mellan 10 och 20 miljoner.

En redovisning efter olika bruksvärdesfaktorer eller lägenhets-egenskaper skulle dock kräva en väsentlig utökning av antal insamlade variabler, vilket skulle innebära en ökad uppgiftslämnarbörda och väsentligt ökade kostnader.

Boverket är tveksamt huruvida dessa kostnader kan motiveras när de ställs mot samhällsnyttan. En förbättrad konsumentinformation är en komplex fråga, som även handlar om hur bruksvärdesfaktorerna ska värderas, vilket är en fråga som ingår som en väsentlig del i det förhandlingssystem som ägs av lokala parter.

Hyrona bestäms huvudsakligen genom kollektiva förhandlingar där hyresgästorganisationen; som förutsätts företräda konsumentintresset, har god information om hyresnivåer. Så frågan är på vilket sätt en fördjupad hyresstatistik tillför nytta för den bostadssökande.

Resursåtgången för en fördjupad hyresstatistik kan framstå som hög i förhållande till nyttan, med tanke på resursåtgången hos det allmänna och resursåtgången hos hyresvärdarna. Hos de sistnämnda kommer inrapporteringskravet att bli betungande och det kommer sannolikt att behöva förenas med uppgiftsplikt för att minimera bortfallet.

Enligt Boverkets uppfattning bör det övervägas att engagera aktörerna på lokal nivå att utreda möjligheterna till en fördjupad hyresstatistik. Detta arbete kan på många håll sägas redan existera då dessa frågor diskuteras i samband med arbetet kring systematisk hyressättning som pågår i många kommuner runt om i landet.

## Hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild

Boverket har tidigare konstaterat att den enda tillgängliga öppet redovisade statistiken över hyror i privatbostäder främst återfinns på de två webbplatserna Blocket, bostad respektive Bostad Direkt. Den hyresstatistik som redovisas för bostadsrätt respektive ägda småhus avser begärd eller utannonserad hyra. Nivån på avtalad hyra framgår inte av statistiken.

Vidare konstaterar Boverket att statistiken bygger på de uthyrare som valt att annonsera genom dessa två webbplatser. Det innebär att statistiken inte bygger på ett kontrollerat urval och inte heller omfattar alla uthyrda bostäder.

Boverket anser mot denna bakgrund att en fördjupad hyresstatistik för hyror i privatbostäder som hyrs ut av enskild inte kan grundas på denna statistik. HSB riksförbund delar Boverkets uppfattning i denna fråga.

### **Bostadsrätt**

Boverket har tidigare konstaterat att regeringen har genomfört flera åtgärder som ska göra det lättare för den som äger en bostadsrätt att hyra ut sin bostad. I expansiva storstadsområden kan uthyrning av bostadsrättslägenheter underlätta rörligheten på bostadsmarknaden, särskilt om det finns en tröghet i omsättning av lägenheter i hyresrätt.

Företrädarna från Bostadsrättsorganisationerna framhåller att bostadsrättsföreningar inte har rätt att inhämta uppgifter om hyresrättsavtal som bostadsrättsinnehavare tecknar. Bedöms det vara av stort samhällsintresse att hyresstatistik samlas in vid uthyrning av bostadsrätt och bostadsrättsförening anses som lämplig uppgiftslämnare måste uppgiftsplikt i lag införas för bostadsrättsinnehavare att till föreningen överlämna kopia på hyresrättsavtal.

HSB Riksförbund avstyrker införande av lag om uppgiftsplikt för bostadsrättsföreningar och anger att många överenskommelser sannolikt sker muntligen och dokumenteras inte. Det kommer att uppfattas som otillbörlig inkräktande på den personliga integriteten, enligt HSB. Bostadsrätterna och Fastighetsägarna har samma uppfattning som HSB angående uppgiftsplikt.

Hyresgästföreningen är tveksam till om det går att få fram relevant statistik för andrahandshyresmarknaden med stöd av webbplatserna Blocket, bostad respektive Bostad Direkt som svarar mot ett betydelsefullt konsumentintresse. Hyresgästföreningen är också tveksam till lagstiftning om uppgiftsplikt gällande hyresvillkoren för bostadsföreningar att lämna ut hyresuppgifter.

Utifrån den statistik som redovisas på olika webbplatser är det möjligt att få en grov uppfattning om hyresnivå för begärd eller utannonserad hyra och dess förändring över tiden. En kommande utredning kan eventuellt undersöka möjligheterna att i samverkan med företrädare för de båda webbplatserna eventuellt utveckla och förbättra nuvarande webbstatistik.

### **Ägda småhus**

Det bör utredas i vilken omfattning det i dag hyrs ut ägda småhus av enskild och vilken betydelse denna uthyrning har när det gäller att främja ett effektivt nyttjande av bostadsbeståndet. Om uthyrningen på ett betydande positivt sätt påverkar detta, bör kostnaden för att bygga upp en sådan databas, och att löpande uppdatera statistiken, vägas mot nyttan av en sådan hyresstatistik.

Med utgångspunkt från de fakta som Boverket har att tillgå i dag är det svårt att finna tillräckliga motiv och förutsättningar att redovisa hyresstatistik över uthyrda ägda småhus.

Möjligheten att få tillgång till indata i en databas bör också utredas. Enligt Boverkets uppfattning finns det troligtvis enbart ett alternativ; uppgiftsplikt för uthyraren. En lagstiftning om uppgiftsplikt för enskild måste bedömmas i förhållande till samhällsnyttan.

### **Sammanfattning**

Boverket anser att samhällsnyttan av en fördjupad hyresstatistik på andrahandsmarknaden troligen är betydligt större än på förstahandsmarknaden. Boverket, liksom aktörerna, ser dock stora praktiska problem med att insamla denna statistik. Enligt Boverkets uppfattning är troligen uppgiftsplikt för uthyraren det enda rimliga alternativet. Men det är tveksamt om samhällsnyttan uppväger de kostnader som en lagstiftning om uppgiftsplikt innebär och de kostnader som är förenade med att bygga upp och förvalta en databas.

Det kan övervägas om det är möjligt att utveckla de uppgifter om andrahandshyror i uthyrda privatbostäder som i dag finns på Blocket och Bostad Direkt.



# Förutsättningar för statistik över antal uthyrda privatbostäder

Med anledning av att regeringen har genomfört flera åtgärder som ska göra det lättare för den som äger en bostad att hyra ut sin bostad har Boverket ansett det motiverat att även belysa förutsättningarna för offentlig statistik beträffande antal privatbostäder som helt eller delvis hyrs ut av enskilda som inte är näringsidkare.

## Bostadsrätt

Boverket har tidigare konstaterat att om det bedöms vara av stort samhällsintresse att hyresstatistik samlas in vid uthyrning av bostadsrätt och bostadsrättsförening anses som lämplig uppgiftslämnare, bör rimligtvis uppgiftsplikt i lag införas om att bostadsrättsinnehavare till föreningen ska överlämna kopia på hyresrättsavtal. Om det blir aktuellt att samla in hyresstatistik för uthyrd bostadsrätt blir det möjligt att också redovisa statistik över antal uthyrda bostadsrätter.

Företrädarna för bostadsrättsföreningarna avstyrker införandet av lag om uppgiftsplikt för bostadsrättsföreningar och påtalar att många överenskommelser sannolikt sker muntligen, och dokumenteras inte. Att föreningen ska lämna ut kopia på hyresrättsavtal kan uppfattas som otillbörlig inkräktande på den personliga integriteten.

Boverket har svårt att i dag se att det finns förutsättningar för att redovisa statistik över antal uthyrda bostadsrätter.

## Ägda småhus

Boverket har tidigare framhållit att det bör utredas i vilken omfattning det i dag hyrs ut ägda småhus. Även om uthyrning av ägda småhus skulle ha viss positiv effekt på bostadsbeståndets nyttjande, måste kostnaden för att bygga upp en databas och att löpande uppdatera statistiken vägas mot nyttan av en sådan statistik.

Enligt Boverkets uppfattning skulle insamling till statistiken troligtvis innebära uppgiftsplikt för uthyraren. Men att lagstifta om uppgiftsplikt för enskild måste vara försvarsbart i förhållande till samhällsnyttan och kostnaderna för att bygga upp en databas och löpande uppdatera statistiken.

Boverkets har svårt att i dag se att det finns förutsättningar för att redovisa statistik över antal uthyrda ägda småhus.





# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)