

RAPPORT 2018:29



Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden

Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden

Titel: Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden
Rapportnummer: 2018:29
Utgivare: Boverket, oktober, 2018
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-594-1
ISBN pdf: 978-91-7563-595-8
Diarienummer: 7394/2017

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

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

Förord

Boverket fick i 2018 års regleringsbrev i uppdrag att följa upp utvecklingen på andrahandsmarknaden avseende bland annat marknadens omfattning och hyresnivåer. Resultatet skulle analyseras och ställas i relation till kvinnor och mäns disponibla inkomster och utvecklingen på övriga bostadsmarknaden. I uppdraget ingick även att lämna förslag på hur en återkommande uppföljning bör genomföras i syfte att kunna följa utvecklingen över tid. Uppdraget skulle redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 1 oktober 2018.

I denna rapport redovisar Boverket sitt uppdrag. Rapporten är författad av Christina Enqvist, Filippa Egnér, Roger Gustafsson och Hans Jonsson av vilka den sistnämnde varit föredragande. Värdefulla synpunkter har lämnats av Assar Lindén.

Karlskrona oktober 2018

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	6
1 Inledning och läsanvisningar	9
1.1 Bakgrund	9
1.2 Dataunderlag	10
1.3 Avgränsningar	14
1.4 Läsanvisningar	15
2 Juridiskt ramverk	16
2.1 Regler om uthyrning i andra hand	16
2.2 Hyressättningen	22
2.3 Regler om beskattning och avdrag	25
2.5 Rättsfall och ställningstaganden	26
3 Andrahandsmarknaden	28
3.1 Boende i andra hand	28
3.2 Omfattning	31
3.3 Hyrorna på andrahandsmarknaden	34
4 Utvecklingen på bostadsmarknaden	45
4.1 Bostadsbeståndet	45
4.2 Förstahandshyror	46
4.3 Bostadspriser	49
4.4 Bostadsbrist (eller efterfrågeöverskott)	53
4.5 Avslutande kommentarer	56
5 Disponibla inkomster	58
5.1 Individuella inkomster	58
5.2 Hushållens inkomster	63
5.3 Genomsnittlig inkomst för de som bor i andra hand	65
6 Analys	68
6.1 Andrahandsmarknad – en teoretisk bakgrund	68
6.2 Utvecklingen på andrahandsmarknaden kopplat till övriga bostadsmarknaden	73
6.3 Utvecklingen på andrahandsmarknaden kopplat till inkomstutvecklingen	81
6.4 Andrahandsmarknadens omfattning	91
6.5 Sammanfattande kommentar	93
6.6 Avslutande diskussion	95
7 Förslag till återkommande uppföljning	96
Referenslista	98
Bilaga 1: Regionsindelning	100
Bilaga 2: Rättsfall och beslut	108
Bilaga 3: Hyresindex	145
Tabeller med konfidensintervall	145
Figurer per region	153
Bilaga 4: Disponibel inkomst	156
Bilaga 5: Modell	159
Bilaga 6: Boendeekonomi	163

Sammanfattning

Det råder en omfattande bostadsbrist i Sverige och det har därför blivit svårt att få tillgång till en bostad. En följd av detta är ett ökat intresse för andrahandsmarknaden. Andrahandsmarknaden är ett sätt att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt, och den har därför potential att minska bostadsbristen. En åtgärd som infördes 2013 för att uppmuntra till uthyrning i andra hand, och därmed öka utbudet av bostäder, var att reglerna för uthyrning av bostadsrätter och äganderätter i andra hand ändrades, en förändring som bland annat medgav en friare hyressättning. Vid uthyrning av hyresrätter i andra hand är det dock fortfarande bruksvärdet som ska styra hyressättningen, med eventuellt påslag för exempelvis möblering.

Denna rapport är ett resultat av Boverkets uppdrag att följa upp utvecklingen på andrahandsmarknaden, både vad gäller omfattning och hyresnivåer. Utvecklingen ställs även i relation till utvecklingen på övriga bostadsmarknaden samt till kvinnors respektive mäns disponibla inkomster.

Omfattningen av marknaden för andrahandsuthyrning är svår att uppskatta då det inte finns någon heltäckande statistik, och de uppskattningar som har gjorts präglas av stor osäkerhet. En försiktig skattning ger 87 000 – 126 000 hushåll som bor i andra hand i hyresrätt vid en viss tidpunkt enligt SCB:s undersökning 2015. Dock är det troligt att omfattningen ligger mycket över det, och inkluderar vi andra typer av boendeformer där det även kan finnas delar av andrahandsmarknaden ligger uppskattningarna istället på 131 000 – 202 000 hushåll även om det är oklart hur stor del i denna kategori som är uthyrningar i andra hand. Denna uppskattning stämmer bättre med andra aktörers beräkningar där en mätning 2016 indikerar 200 000 privatbostadsuthyrningar under året, till dessa tillkommer dessutom uthyrning av hyresrätter. Samma undersökning indikerar även att antalet hushåll som bor eller bott i andra hand är 136 000. Andrahandsmarknadens omfattning tycks ökat de senaste åren det bör dock påpekas att det finns svårigheter att följa utvecklingen över kortare tidsperioder till följd av de stora intervallen i skattningarna. En rimlig uppskattning av omfattningen i dagsläget torde ligga över 200 000 uthyrningar per år. Antalet hushåll som vid en viss tidpunkt bor i andra hand är lägre och torde ligga runt 150 000 hushåll, utifrån de underlag som finns.

I Storstockholm är hyresnivåerna på andrahandsmarknaden betydligt högre än i övriga regioner. Nivåerna är lägre i Storgöteborg och avsevärt lägre i Stormalmö och kommuner med 75 000 innevånare eller mer. Lägst är nivåerna i kommuner med mindre än 75 000 innevånare. Hyresnivåerna i början av 2009 i kombination med utvecklingen sedan dess har resulterat i att nivåerna i Stormalmö och större kommuner närmar sig varandra allt mer, och skiljer sig allt mer från hyresnivåerna i de mindre kommunerna. Samtidigt ökar hyresnivåerna i främst Storstockholm, men även Storgöteborg, jämfört med de övriga regionerna.

Över tid har hyrorna på andrahandsmarknaden ökat kraftigt jämfört med hyrorna på förstahandsmarknaden, särskilt från 2013 och framåt. Hyrorna för hyresrätt i andra hand har ökat med 59 procent mellan 2009–2017. Hyresnivåerna för hyresrätter på andrahandsmarknaden är högre än på förstahandsmarknaden, i många fall betydligt högre. För en hyresrätt i andra hand ligger hyran cirka 65 procent högre än förstahandshyran i genomsnitt. Sett till lagstiftningen ska andrahandshyrorna matcha hyrorna på förstahandsmarknaden, med en möjlig avvikelse för att lägenheten hyrs ut möblerad. Ett påslag på 10-15 procent har ofta godtagits i Hyresnämnden.

För bostadsrätter har hyrorna bostadsrätt i andra hand ökat med 84 procent under perioden 2009–2017. Hyran för en bostadsrätt i andra hand ligger ungefär 138 procent över hyran i hyresbostadsbeståndet. Det råder stora regionala skillnader, vilket är väntat utifrån situationen på bostadsmarknaden. Regioner där det råder ett större underskott av bostäder har högre hyror på andrahandsmarknaden. Hyresnivåerna i Storstockholm, där vi väntar oss det största underskottet på bostäder, är betydligt högre för alla typer av andrahandsuthyrning jämfört med hyrorna i hyresbostadsbeståndet. Vid uthyrning av privatbostad är genomsnittshyran ofta relativt hög. Dock har tillräckligt många ärenden inte prövats ännu. Någon ledning från rättspraxis kan således ännu inte hämtas. Dock verkar avkastningsräntan ligga runt fyra procent vilket i dagsläget är relativt högt sett till Riksbankens referensränta, vilket även indikerats i ett av de rättsfall som prövats.

De disponibla inkomsterna för kvinnor har ökat mer än männens. I nominella värden ökade inkomsten med nästan 25 procent för kvinnor och med 21 procent för män under perioden 2009–2016. Även om inkomsterna för kvinnor ökat snabbare än för män är nivån på inkomsterna lägre för kvinnor. Den disponibla medianinkomsten för en kvinnas utgjorde 83 procent av männens disponibla medianinkomster. Hyrorna på andrahandsmarknaden har ökat mer än de disponibla inkomsterna, särskilt efter

2012. Det råder regionala skillnader mellan hur andrahandshyrorna utvecklats relativt inkomsterna; där skillnaden var störst i Storstockholm och minst i Stormalmö. I Storstockholm ökade de disponibla inkomsterna med 23 procent samtidigt som andrahandshyrorna ökade med 43–71 procent perioden 2009–2016.

Det är främst unga och ensamboende hushåll som bor i andra hand. Inkomsten hos de som bor i andra hand är ofta lägre och ligger i genomsnitt i nivå med 30:e percentilen. För att ställa inkomsterna i relation till hyrorna på andrahandsmarknaden har vi beräknat exempel över boendeekonomi för de som huvudsakligen bor i andra hand. Det vill säga unga och ensamboende hushåll. Beräkningarna indikerar att hushållen som bor i andra hand lägger relativt stor andel av sin disponibla inkomst på boendet och har små marginaler kvar att leva på efter att hyran är betald.

Avslutningsvis har hyrorna på andrahandsmarknaden ökat i en betydligt snabbare takt än de disponibla inkomsterna och hyresnivåerna i hyresbostadsbeståndet. Andrahandsmarknadens hyresnivåerna ligger i dagsläget på genomsnittsnivåer som är betydligt högre än vad lagstiftningen indikerar, främst vad gäller hyresrätter där rättsläget redan är klarlagt. De relativt höga hyresnivåerna på andrahandsmarknaden, i kombination med att de som bor på andrahandsmarknaden har relativt låga inkomster, leder till att hushållen på andrahandsmarknaden i många fall har en ansträngd boendeekonomi och har svårt att klara en baskonsumtion, vilket inte är en långsiktigt hållbar situation. Det är framförallt kvinnor som har en ansträngd situation, en följd av att de har lägre disponibla inkomster jämfört med män.

I uppdraget ingick även att Boverket skulle lämna förslag på hur en återkommande uppföljning bör genomföras i syfte att kunna följa utvecklingen över tid. Utifrån syftet att följa utvecklingen över tid anser Boverket att nödvändig statistik redan finns tillgänglig, i den form vi använder i denna rapport. Boverket föreslår att hyresnivåerna på andrahandsmarknaden bör baseras på annonsdata, och omfattningen bör baseras på SCBs undersökning Hushållens boendeutgifter. Därmed är kostnaden för statistiken i förslaget relativt låg. Boverket anser inte att det är motiverat med mer kostsamma insatser för att förbättra kvaliteten på uppföljning, om det inte finns ett specifikt syfte där särskilt omfattning på andrahandsmarknaden ska följas mer detaljerat.

1 Inledning och läsanvisningar

Befolkning ökar snabbt och det byggs inte mycket bostäder; det har lett till att många kommuner har ett underskott av bostäder. Långa köer för att få ett förstahandskontrakt och höga bostadspriser har bidragit till att andrahandsmarknaden för många utgör ett nödvändigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden och att efterfrågan ökar där. Det är dock många frågetecken som omgärdar andrahandsmarknaden. Till exempel är så grundläggande saker som omfattningen av den är oklar. Det råder även stor osäkerhet kring de hyresnivåer som råder på marknaden, särskilt som reglerna för hyressättning skiljer sig beroende på vilken upplåtelseform bostaden har.

Denna rapport syftar till att beskriva hur andrahandsmarknaden utvecklats gällande omfattning och hyresnivåer. Rapporten syftar även till att ställa denna utveckling i relation till utvecklingen på bostadsmarknaden i övrigt samt i relation till kvinnors respektive mäns disponibla inkomster. För att möjliggöra en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på andrahandsmarknaden över tid lämnas slutligen förslag på hur en återkommande uppföljning skulle kunna genomföras.

1.1 Bakgrund

Ett sätt att öka utbudet av bostäder är att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet på ett mer effektivt sätt, vilket man kan göra dels genom att tillåta eller underlätta andrahandsuthyrning och dels genom att göra andrahandsuthyrningen mer attraktiv.¹ Genom att göra det mera lönsamt att hyra ut blir andrahandsmarknaden mer attraktiv även för utbudssidan. I syfte att underlätta andrahandsuthyrningen har exempelvis reglerna för att hyra ut bostadsrätter i andra hand underlättats.² Ekonomiska incitament har även de ökat genom generösare regler för hyressättning, främst gällande uthyrningen av bostadsrätter. Även schablonbeloppet för hur mycket man får dra av för hyresinkomster i sin deklaration har höjts i omgångar sedan 2009, från 4 000 kronor till 40 000 kronor. SOU (2014, 2012) pekar dock på att de ändringar som genomförts inte haft någon större effekt på omfattningen av andrahandsmarknaden, även om SOU (2014) indikerar att höjningen av schablonavdragen från 21 000 till 40 000 kronor 2013 medförde en liten effekt.

¹ Se exempelvis förslag från SOU (2014, 2007)

² Den formuleringen som används i lagen är "att upplåta bostadsrätt eller äganderätt i andra hand med hyresrätt." I denna rapport används dock det mer vardagliga uttrycket "att hyra ut bostadsrätt eller äganderätt i andra hand."

I en rapport från Statskontoret (2017) betonas värdet av hyresstatistik på andrahandsmarknaden:

”Vår huvudsakliga slutsats är att det saknas tillräcklig statistik för regeringens styrning av området. Vi konstaterar även att det behövs mer kunskap om marknaden, men att det inte är motiverat att ta fram heltäckande statistik.”

Statskontoret (2017)

Statskontoret anser dock, liksom Boverket (2013) att det inte är en framkomlig väg att ta fram en heltäckande hyresstatistik på andrahandsmarknaden eftersom det skulle bli för betungande.

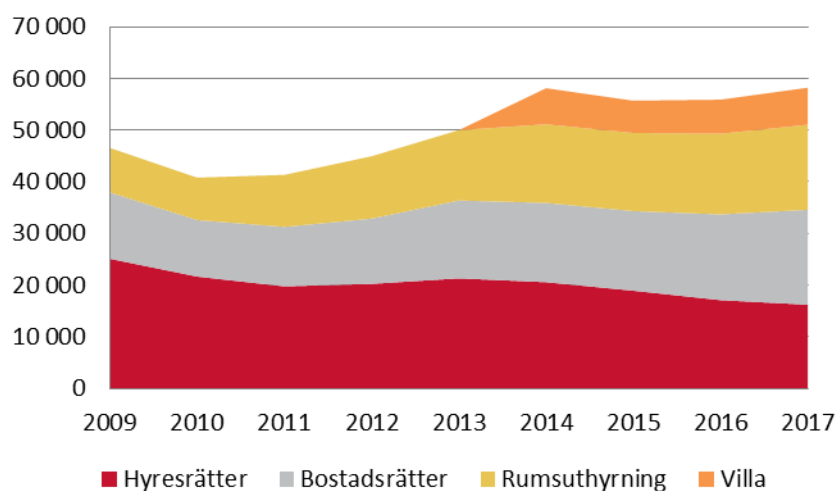
Boverket efterlyste i en rapport (2013) en utveckling av hyresstatistiken på andrahandsmarknaden. Boverket framförde att samhällsnyttan av en fördjupad hyresstatistik troligen är betydligt större på andrahandsmarknaden än på förstahandsmarknaden. Vi, liksom aktörerna, såg dock stora praktiska problem med insamlingen av statistiken. Det framfördes i rapporten att det möjligen går att utveckla de uppgifter om andrahandshyror i uthyrda privatbostäder som finns på webbplatser som annonserar ut andrahandsuthyrningar. Men problemen med att använda annonserade lägenheter som fördjupat underlag var dels att de utannonserade lägenheterna var selekterade, det vill säga inte helt representativa för alla lägenheter, och dels att hyran som anges i annonsen inte nödvändigtvis är den slutgiltiga hyran. En sådan utveckling som efterlystes i Boverket (2013) gjordes sedermera i Boverket (2015) som svar på regeringsuppdrag N2015/1714/PUB ”Uppdrag att göra en uppföljning av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad”. Statistiken baserat på annonsdata har sedan uppdaterats i det underlag som skickades till SOU 2017:86. I Boverket (2015) framkom att andrahandshyrorna ökade kraftigt för samtliga lägenhetstyper och regioner under perioden 2009–2014. Andrahandshyran för hyresrätter var lägre än den för bostadsrätter men andrahandshyrorna för bostadsrätter tycktes ligga lägre än den högsta tillåtna nivån för den kostnadsbaserade hyressättningen. Utvecklingen av analysen i Boverket (2015) bestod främst i att försöka ta hänsyn till en del av den selektion av bostäder som finns på andrahandsmarknaden. Dock är det troligtvis fortfarande en selektion vad gäller vilka av alla andrahandslägenheter det är som annonseras ut på just dessa webbplatser samt vilka andrahandslägenheter som förmedlas på annat sätt.

1.2 Dataunderlag

Datamaterialet i rapporten berör bland annat omfattningen av andrahandsmarknaden, hyresnivåer på förstahands- och andrahandsmarknaden samt inkomststatistik. Dessa datamaterial kommer primärt från två källor, SCB och annonsdata från Blocket som bearbetats av Valueguard.

Blocket, som vi använder som underlag till statistiken rörande hyrorna på andrahandsmarknaden, hade 58 000 annonser 2017. Antalet annonser under de två första månaderna 2018 indikerar en kraftig ökning av antalet annonser. Om fördelningen av antalet annonser över årets månader blir densamma under 2018 som det var 2017, indikerar det över 70 000 annonser 2018. Det baseras dock på relativt få månader vilket gör att den uppskattningen bör tas med försiktighet. Det som hyrs ut i andra hand är främst lägenheter med två rum, tätt följt av lägenheter med ett rum.

Figur 1.1 Antal annonser från Blocket rörande andrahandsuthyrning, 2009–2017



Källa: Valueguard.

Det som vi kan se över tid gällande Blocketannonser är att antalet och andelen hyresrätter minskar, se figur 1.1. Antalet hyresrätter var 2009 runt 25 100, och 2017 var det 16 200. Samtidigt har antalet bostadsrätter ökat från 12 800 till 18 400, en ökning som främst kommit i Storstockholm, där totala antalet annonser ökat från 13 300 till 24 400, se tabell 1.1. Antalet annonser har hållit sig på en mer stabil nivå i resten av landet förutom i mindre kommuner där vi också kan se en knapp ökning.

Tabell 1.1. Annonser från Blocket rörande andrahandsuthyrning, 2009–2017 samt januari–februari 2018.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hysesrätter	25 099	21 655	19 752	20 238	21 313	20 564	18 918	17 080	16 202	2 639
Bostadsrätter	12 844	10 939	11 520	12 627	15 060	15 350	15 407	16 608	18 376	3 576
Rumsuthyrning	8 609	8 208	10 074	12 087	13 637	15 230	15 140	15 610	16 481	3 287
Villa						6 969	6 240	6 606	7 162	1 183
Totalt	46 552	40 802	41 346	44 952	50 010	58 113	55 705	55 904	58 221	12 703
Storstockholm	13 298	11 162	11 295	13 009	16 240	19 491	20 980	22 309	24 402	4 799
Storgöteborg	6 436	5 485	5 238	5 358	6 139	6 480	5 707	5 493	5 379	1 006
Stormalmö	4 960	4 291	4 744	5 581	5 903	5 490	4 791	4 851	4 768	837
Kommuner ≥ 75 000	12 111	10 679	10 515	10 835	11 554	12 880	12 081	12 042	12 437	2 163
Kommuner < 75 000	9 747	9 183	9 554	10 167	10 176	13 774	12 146	11 214	11 236	1 880

Källa: Valueguard

Vad gäller den totala omfattningen på andrahandsmarknaden finns flertalet uppskattningar, men de flesta gjordes för några år sedan och omgärdas av stor osäkerhet. I denna rapport lutar vi oss främst mot den uppskattning som går att göra utifrån SCB:s undersökning Hushållens Boendestgifter (BUT). Det finns alternativ till hur denna statistik i fortsättningen skulle kunna tas fram. Ett alternativ är Statskontorets (2017) förslag att SCB ska genomföra en urvalsundersökning vart tredje år för att göra en uppskattning av omfattningen av andrahandsmarknaden. Boverket bedömer dock inte att det är nödvändigt att göra en särskild enkät eftersom det redan i dagsläget går att uppskatta storleken på andrahandsmarknaden genom SCB:s befintliga undersökning. Marginalkostnaden för att förbättra detta underlag torde överstiga marginalnyttan av att försöka minska det konfidensintervall som råder i den nuvarande undersökningen SCB som genomför.

Vad gäller hyrorna på andrahandsmarknaden bygger vi på den metod som utvecklades i Boverket (2015). Där gjordes en uppföljning av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. I rapporten presenterades hyresstatistik för bostadsrätter och hyresrätter. I den innevarande rapporten inkluderar vi även statistik för rumsuthyrning och uthyrning av villa. Primärdata för hyresnivåer på andrahandsmarknaden har hämtats från annonser på Blocket. Datamaterialet har granskats och bearbetats av Valueguard i syfte att rensa bort felregistrerade observationer och orimliga datavärden. Som tidigare nämnts sker det troligtvis en viss selektion rörande vilka bostäder som hyrs ut i andra hand. Därför beräknar Valueguard en estimerad hyresutveckling för typlägenheter med hjälp av tradit-

ionell hedonisk estimeringsteknik, för att i möjligaste mån kontrollera för variation mellan olika lägenheter.³

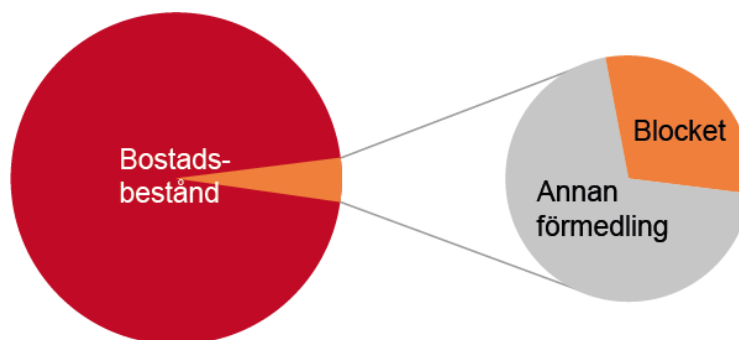
Det är möjligt att hyran vid en uthyrning kan skilja sig från den annonserade hyran till följd av förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst. Dock är det omöjligt att observera sluthyror och i vilken omfattning en annonserad hyra förhandlas. Vidare måste vi påpeka att de data som hyresnivåerna bygger på speglar flödet på en begränsad del av andrahandsmarknaden, inte stocken. Från data kan vi få en bild av antalet uthyrningar per år, men inte över det totala antalet andrahandshyresbostäder. Vi har ingen uppfattning om huruvida stock eller flöde har påverkats av faktorer som exempelvis förändrad genomsnittlig uthyrningstid. Analysen görs därför under antagande att data över uthyrningar har samma fördelning som marknaden i stort och speglar marknadsutvecklingen. Ytterligare antagande som görs är att faktorer såsom boendetid och återannonsering är konstanta och därför inte har någon påverkan på antalet annonser. Till sist gör vi antagandet att andrahandshyror förhandlas i låg utsträckning, vilket medför att annonserade hyror ger en relativt korrekt bild av sluthyror.

De observationer vi har täcker troligen runt en tredjedel av den totala andrahandsmarknaden, bedömer vi utifrån andra skattningar av det totala antalet lägenheter på andrahandsmarknaden. Men det finns som sagt källor till osäkerhet vad gäller vilka objekt det är vi mäter. Figur 1.2 nedan visar de hur urvalet av lägenheterna ser ut och hjälper till att belysa de osäkerheter som härrör till metoden, förutom att den annonserade hyran som registreras kanske inte den slutgiltiga. Figuren illustrerar att andrahandsmarknaden är den del av bostadsbeståndet och att en del av andrahandsmarknaden förmedlas via Blocket. Det råder antagligen en selektion, bland annat rörande vilka lägenheter som hyrs ut i andra hand. Det vill säga att antagligen skiljer sig dessa från genomsnittet i bostadsbeståndet i att de både är mindre storleksmässigt och ligger mer centralt placerade i den region där de hyrs ut. Det kan även finnas en selektion rörande vilka lägenheter som annonseras ut på just den annonsplats som används som källa i rapporten. Det vill säga att det kan vara så att de lägenheter som annonseras ut på den annonsplats som används skiljer sig från de lägenheter som förmedlas på annat sätt. Det är även troligen så att det inte är samma lägenheter som finns på andrahandsmarknaden från ett år till ett annat. Det skulle kunna vara så att lägenheternas egenskaper

³ Variation syftar till egenskaper kopplade till de enskilda observationerna, i detta fall andrahandslägenheter, som kan påverka och skapa bias (skevhet) i hyresstatistiken. Därför kontrolleras för dessa egenskaper som kan vara område, antal rum, våningsplan, yta och fastighetstyp.

skiljer sig åt mellan åren; i de data vi kunnat se verkar det dock vara relativt liknande lägenheter som hyrs ut avseende lokalisering och storlek.

Figur 1.2. Schematisk bild av underlaget



Den regionala indelning som kommer att användas är en uppdelning mellan storstadsområdena (Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö), övriga kommuner med 75 000 innevånare eller fler och övriga kommuner med mindre än 75 000 innevånare. De regionala indelningarna baseras på förhållandena 2017 och tar inte hänsyn till förändringar över åren. Den regionala indelningen presenteras i bilaga 1. Dessa regionala indelningar motsvarar på intet sätt bostadsmarknader men kan ändå ge en god indikation på olika regionala förutsättningar och skillnader.⁴

1.3 Avgränsningar

Den senaste tiden har korttidsuthyrning ökat i samband med internettjänsten Airbnb, en marknadsplats för uthyrning och bokning av bostadsrätter. Eftersom det handlar om uthyrning av privat boende är Airbnb-uthyrning i grunden en sorts andrahandsuthyrning, men kan även betraktas som hotellverksamhet då det rör sig om uthyrningar under kortare tidsperioder. En potentiell effekt av detta skulle kunna vara att en del av omfattningen på andrahandsmarknaden går över till Airbnb. Den här sortens uthyrningar, som sker via Airbnb, är dock utom ramen för denna rapport.

Dataunderlaget till denna rapport är även begränsat i det avseendet att underlaget baseras på en annonsplats. Andrahandsuthyrning kan även ske

⁴ Funktionella analysregioner (FA-regioner), som huvudsakligen baseras på gränser inom vilka människor kan bo och arbeta utan att behöva resa för långa sträckor, kan rimligtvis motsvara regionala bostadsmarknader. Till exempel är Uppsala kommun troligtvis en del av Storstockholms bostadsmarknad men ingår i vår valda regionsindelning i kommungruppen med 75 000 invånare eller fler.

informellt eller genom olovlig uthyrning där den första typen inte fångas i de data vi har och vi kan inte särskilja den andra typen.

1.4 Läsanvisningar

Resten av rapporten är strukturerad enligt följande. Vi börjar med att gå igenom de lagar och regler som gäller uthyrning av bostäder i andra hand, och beskriver även relevanta rättsfall. Tredje kapitlet visar tre aspekter av andrahandsmarknaden: vilka det är som främst bor där, omfattningen av andrahandsmarknaden samt hyresnivåerna och deras utveckling. Fjärde kapitlet ger en beskrivning av utvecklingen på den ordinarie bostadsmarknaden, det vill säga marknaden för hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. I femte kapitlet går vi igenom nivån på och utvecklingen av befolkningens disponibla inkomster. Därefter följer ett analyskapitel. I det presenteras först ett teoretiskt ramverk med en modell för hur hyran på andrahandsmarknaden bestäms och påverkas av nivån på förstahandshyran. Sedan kopplas utvecklingen på andrahandsmarknaden, bland annat baserat på det teoretiska ramverket, ihop med den övriga bostadsmarknaden för att därefter relateras till inkomster. Analyskapitlet innehåller även en kortare diskussion rörande andrahandsmarknadens omfattning. Rapportens sista kapitel redogör för Boverkets förslag till återkommande uppföljning av andrahandsmarknaden, avseende marknadens omfattning och hyresnivåer.

2 Juridiskt ramverk

En bostadsinnehavare kan, under vissa förutsättningar, hyra ut sin bostad i andra hand. Olika regler gäller beroende på om upplåtare hyr ut sin bostad eller innehar den med ägande- eller bostadsrätt.

Reglerna om besittningsskydd och om hyresprövning, vid uthyrning av en hyresrätt, finns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

År 2013 infördes lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, (privat-uthyrningslagen). Syftet var bland annat att öka utbudet av bostäder och att därmed även underlätta rörligheten på arbetsmarknaden. För att på kort sikt minska bostadsbristen, ansågs det därför nödvändigt att de befintliga bostäderna utnyttjades i större omfattning än tidigare⁵.

En bärande tanke är att uthyrarna ska ha rätt att ta ut en hyra som ersätter deras kostnader för den ägda bostaden.⁶

2.1 Regler om uthyrning i andra hand

2.1.1 Hyreslagen (12 kap. jordabalken)

En hyresgäst upplåter sin lägenhet i andra hand om han eller hon låter någon annan använda lägenheten självständigt. Den som ska upplåta bara en del av sin lägenhet, till exempel ett rum till en inneboende, behöver inte fråga hyresvärden om lov. Detta gäller så länge den inneboende inte ska använda lägenheten självständigt, det vill säga om bostadsinnehavaren fortfarande bor och använder lägenheten som bostad.

Hyresgästen måste ha hyresvärdens samtycke för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand. Detta gäller också när någon lånar ut lägenheten utan att ta ut någon hyra. Den som upplåter sin hyreslägenhet utan lov riskerar att förlora den. Om hyresvärden inte går med på en andrahandsupplåtelse av lägenheten, kan hyresgästen söka tillstånd hos hyresnämnden.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd till uthyrningen om:

- hyresgästen har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin bostad och
- hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (se JB 12:40).

⁵ Se prop. 2012/13:1, bilaga 18 s. 66.

⁶ Se t.ex. 2012/13:CU3, s. 8.

Exempel på beaktansvärda skäl kan vara, när förstahandshyresgästen:

- behöver flytta till en annan ort till följd av arbete, studier, vård av anhörig eller annat
- vill prova på sambolivet med en partner
- ska på en längre resa och inte vill att lägenheten ska stå tom
- blivit sjuk och av den anledningen inte kan bo hemma
- av någon anledning vill flytta hem till föräldrarna ett tag
- är äldre eller sjuk och vill hyra ut sin lägenhet därför att han eller hon under obestämd tid måste vistas på sjukhus eller annan vårdinrättning⁷.

Förstahandshyresgästen svarar för att hyran betalas och för att andrahandshyresgästen sköter sig. Förstahandshyresgästen kan alltså bli uppsagd om andrahandshyresgästen till exempel stör grannarna.

Hyresrätt som hyrs ut som bostad

Förstahandshyresgästens hyra bestäms i regel efter förhandlingar mellan hyresvärden och en lokal hyresgästförening. Normalt kan en hyra som bestämts på detta sätt även anses som en skälig hyra när lägenheten hyrs ut i andra hand.

Den som hyr ut sin lägenhet helt eller delvis möblerad har rätt att göra ett påslag på hyran. Hyresnämnden bedömer detta från fall till fall, men man har ofta godtagit ett hyrespåslag på cirka 10–15 procent för en fullt möblerad lägenhet.

Om det ingår till exempel fri hushållsel eller en p-plats, har uthyraren rätt att få betalt för det och kan då lägga på en summa som motsvarar de faktiska kostnaderna.

Återbetalning, oskälig hyra

Den andrahandshyresgäst som har betalat en oskälig hyra kan vända sig till hyresnämnden och begära att få tillbaka den del av hyran som är oskälig. Andrahandshyresgästen har också rätt att få hyran sänkt för den fortsatta uthyrningen.

Återbetalning kan bli aktuell för hyror *upp till ett år tillbaka i tiden* räknat från dagen för ansökan. Hyresgästen ska ansöka senast inom tre må-

⁷ Se t.ex. prop. 1997/98:46, s. 19 f.

nader från det han eller hon lämnade lägenheten, det vill säga normalt inom tre månader från den dag då hyresavtalet upphörde.

2.1.2 Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad (Privatuthyrningslagen)

För att minska bostadsbristen, underlätta rörligheten av arbetskraften samt för att öka utnyttjandet av befintliga bostäder, infördes år 2013 lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen).

Lagen gäller när någon upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Det ska handla om en lägenhet som den som hyr ut äger direkt eller indirekt, till exempel en villa, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt. Lagen gäller även när en del av bostaden hyrs ut, till exempel ett möblerat eller omöblerat rum.

Privatuthyrningslagen innehåller få regler, och om denna lag inte innehåller avvikande bestämmelser, är utgångspunkten att hyreslagens regler gäller. Exempel på frågor som enbart regleras i hyreslagen sådana som handlar om lägenhetens skick och om vad som kan leda till att man förlorar sin hyresrätt.

Privatuthyrningslagen gäller inte när:

- en hyresrätt hyrs ut i andra hand
- lägenheten är avsedd för fritidsändamål
- uthyrningen sker i näringsverksamhet
- hyresavtalet har *ingåtts* före den 1 februari 2013.

Ändrade regler (den 1 jul 2014) för uthyrning av bostadsrätt

Reglerna ändrades för att ytterligare öka bostadsrättshavarens möjligheter att hyra ut sin bostad. Detta väntades leda till att fler bostäder hyrs ut i andra hand. Ett ökat utbud förväntades i sin tur att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden.⁸

Skäl för uthyrning

Synen på bostadsrättsinnehavarens skäl för uthyrning har blivit mer generös. Lagtexten har ändrats till att det numera endast krävs *skäl* för uthyrningen, jämfört med att det tidigare krävdes *beaktansvärda skäl*.

⁸ Se prop. 2013/14:142, s. 12 f.

Avgift för uthyrning

Bostadsrättsföreningen har från och med den 1 juli 2014 möjlighet att ta ut en avgift av dem som hyr ut. Förutsättningen för att ta ut denna avgift är dock att det följer av föreningens stadgar.

Avgiften ska täcka kostnader som föreningen får på grund av andrahandshyrningar. Till exempel förutsätter bostadsrättslagen att medlemmarna är engagerade i föreningsarbetet. Oftast gäller det mindre uppgifter som till exempel trädgårdsskötsel. Ju fler av medlemmarna i föreningen som hyr ut i andra hand, desto större kan arbetsbördan bli för de kvarboende medlemmarna. Det kan även uppstå merkostnader för att anlita en utomstående för att utföra arbetsuppgifterna

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet hyrs ut under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är uthyrd⁹.

Prisbasbeloppet har för år 2018 beräknats till 45 500 kronor. Den högsta avgiften motsvarar alltså 4 550 kronor per bostad och år. Vid uthyrning av privatbostadsrätt är avgiften för andrahandsupplåtelse avdragsgill vid beräkningen av hyresinkomsten¹⁰.

Gränsdragning mot näringsverksamhet

Som hyresvärd anses den som, för annat än fritidsändamål, regelmässigt hyr ut *fler än två* bostadslägenheter, vilka inte utgör en del av upplåtarens bostad. Då omfattas man av hyresförhandlingslagen (1978:304) får anses göra det i näringsverksamhet.

En person som upplåter färre än tre lägenheter kan dock ändå komma att betraktas som näringsidkare. Vid sådan uthyrning, i mindre omfattning, får frågan bedömas utifrån samtliga omständigheter. En bostadsrättsförening som hyr ut en bostadslägenhet med hyresrätt, får anses göra det i näringsverksamhet¹¹.

Det är av betydelse om upplåtelsen sker för att ge vinst eller för att undvika kostnader för dubbelt boende. Om lägenheten ägs för att hyras ut, talar det för att uthyrningen ingår i näringsverksamhet.

⁹ Se Bostadsrättslagen, 1991:614, 7 kap. 14 § 4st.

¹⁰ Se Skatteverkets ställningstagande, dnr.131447454-14/111.

¹¹ Se t.ex. SOU 2017:33 sid. 196.

Hur länge en bostad hyrs ut och verksamhetens omfattning, påverkar även bedömningen.

Avgränsning mot hyreslagen

Bestämmelserna i hyreslagen¹² är en skyddslagstiftning som i huvudsak är tvingande till hyresgästens förmån (se nedan angående besittningsskydd och återbetalning vid oskälig hyra).

Om någon upplåter två lägenheter gäller privatuthyrningslagen bara för den första upplåtelsen¹³. För den senare upplåtelsen gäller i stället hyreslagen¹⁴.

Privatuthyrningslagen syftar till att minska bostadsbristen på bostadsmarknaden. Den erbjuder inte lika mycket skydd för hyresgästen som hyreslagen gör. Exempelvis kan en hyresgäst, som hyr enligt privatuthyrningslagen, aldrig få besittningsskydd

Vid tvist om hyran kan hyresnämnden fastställa hyran till ett lägre belopp. Den nya hyran kan då gälla tidigast från dagen då ansökan om hyresändringen kom in till hyresnämnden. Någon retroaktiv återbetalning – såsom kan förekomma vid uthyrning enligt hyreslagen – kan dock aldrig ske enligt privatuthyrningslagen.

Enligt övergångsbestämmelserna till privatuthyrningslagen, gäller denna endast avtal som har *ingåtts* efter att lagen började gälla.

Ett hyresavtal som är *ingånget före* den 1 januari 2013 ska anses vara ingånget innan lagen om uthyrning av egen bostad började gälla, även om det *förlängs efter* att lagens ikraftträdande¹⁵. En hyresvärd skulle annars kunna avstå från att förlänga ett hyresavtal – och i stället säga upp hyresgästen och teckna ett nytt avtal – och därmed kunna kringgå dessa regler, till nackdel för hyresgästen¹⁶.

2.1.3 Besittningsskyddet

En andrahandshyresgäst har ett svagare besittningsskydd än förstahandshyresgästen. Han eller hon får därför i regel inte bo kvar om förstahandshyresgästen ska flytta tillbaka till lägenheten.

¹² 12 kap. jordabalken.

¹³ 1 § 3 punkten.

¹⁴ 12 kap. jordabalken.

¹⁵ Se t.ex. prop. 2012/13:1 utg., 18 s. 79 f.

¹⁶ Se RH 2016:80.

Uthyrning av hyresrätt

Besittningsskyddet innebär att andrahandshyresgästen inte utan vidare är skyldig att flytta den dag som står i uppsägningen och att förstahandshyresgästen måste föra tvisten till hyresnämnden om andrahandshyresgästen inte lämnar lägenheten. Nämnden tar sedan ställning till om avtalet ska upphöra eller löpa vidare.

En andrahandshyresgäst får besittningsskydd först när hyresförhållandet har varat längre än två år i följd¹⁷. Besittningsskyddet kan dock förhandlas bort, men då ska det stå med i hyresavtal.

Uthyrning av bostadsrätt

Privatuthyrningslagen började gälla den 1 februari 2013. Hyresgäster som har träffat avtal om att hyra en bostadsrättslägenhet i andra hand efter det att lagen har börjat gälla saknar helt besittningsskydd.

2.1.4 Uppsägningstid

För både bostads- och hyresrätter gäller avtalet på obestämd tid, om inget annat tidigare avtalats. Vill man däremot säga upp avtalet innan hyrestidens slut, skiljer sig reglerna mellan bostads- och hyresrätter.

Hyresrätt

För hyresrätter gäller följande uppsägningstider

- 1 dag, om hyrestiden är längst 2 veckor,
- 1 vecka, om hyrestiden är längst 3 månader),
- 3 månader, om hyrestiden är längre än 3 månader.

Dessa bestämmelser kan inte avtalas bort

Bostadsrätt

Hyresvärden kan säga upp ett tillsvidareavtal till det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte parterna har avtalat att uppsägningstiden. Hyresgästen kan säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Detta gäller även när parterna avtalat om längre uppsägningstid, eftersom lagen är tvingande till hyresgästens förmån.

Om parterna har avtalat om en annan uppsägningstid måste hyresvärden säga upp avtalet för att det ska upphöra. Hyresgästen däremot behöver inte säga upp avtalet för att ha rätt att flytta vid kontraktstidens utgång.

¹⁷ Se hyreslagen 45 § 1 punkten.

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör utan uppsägning vid hyrestidens utgång. Både hyresvärden och hyresgästen kan dock bryta avtalet i förtid. Då gäller samma uppsägningstider som har nämnts ovan.

Det krävs inga speciella skäl för att säga upp hyresavtalet.

2.2 Hyressättningen

2.2.1 Bruksvärdessystemet

En förändring infördes år 2011 i hyressättningssystemet. Syftet var att skapa en hyresmarknad som fungerade bättre på lång sikt. Förändringen innebär att de kommunala bostadsbolagens hyror inte längre är normerande för hyressättning. Numera får även privata hyresvärdars hyror beaktas vid hyresprövningen, om hyrorna är kollektivt förhandlade.¹⁸

Bruksvärdessystemets syfte är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsskyddet¹⁹. Hyran enligt bruksvärdet ska spegla marknadsvärdet av en lägenhet på en marknad präglad av långsiktig jämvikt. Hyrorna ska inte kunna pressas upp till följd av en bristsituation.

När bruksvärdet fastställs ska man se objektivt på de olika faktorerna, och alltså bortse från olika individers skilda värderingar och behov. Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som är avgörande för bruksvärdet.

En lägenhets bruksvärde bestäms bland annat av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisoleringsgrad. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Om underhållet är särskilt eftersatt kan även det beaktas.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp²⁰. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

En hyresgäst kan ha rätt att få tillbaka den hyra som han eller hon har betalat för mycket. Hyresnämndens beslut om återbetalning av hyra får

¹⁸ Se prop. 2012/13:1, utg. 18, s. 61 f.

¹⁹ Se bl.a. SOU 2008:38, s. 141

²⁰ 12 kap. 55 § JB

dock inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan. Ansökan måste dessutom vara inlämnad inom tre månader efter att hyresgästen lämnat lägenheten²¹.

2.2.2 Hyresrätt som hyrs ut i andra hand

Förstahandshyresgästens hyra bestäms, som sagt, i regel efter förhandlingar mellan hyresvärden och en lokal hyresgästförening. En hyra som är bestämd på detta sätt, anses vanligtvis som en skälig hyra när lägenheten hyrs ut i andra hand.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran anses inte som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga sett till bruksvärdet.²²

2.2.3 Bostadsrätt som hyrs ut andra hand

Hyressättningsmodellen i privatuthyrningslagen är annorlunda än vid all annan hyressättning. Vid upplåtelse enligt privatuthyrningslagen har parterna större frihet att komma överens om hyran. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden.

En av kostnaderna är kapitalkostnaden och i lagen (2012:978)²³ anges att kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde²⁴.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnaden beräknas med utgångspunkt från en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Om lägenheten nyligen förvärvats till ett visst pris, ger det priset i många fall en god uppfattning om bostadens marknadsvärde. Saknas en sådan indikation, får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för.

Avkastningsränta

En skälig avkastningsränta beräknas på bostadens marknadsvärde. Räntan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden och har alltså ingen koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader. Om hyresvärden lånat pengar för att köpa bostaden eller inte har alltså ingen betydelse. Den uppskattade räntekostnaden utgör kapitalkostnaden i bestämmelsens mening.

²¹ 12 kap. 55 § jordabalken.

²² Se 55 § hyreslagen

²³ Se 4 § 2 st.

²⁴ Se även prop. 2012/13:1 utg. 18 sid. 77 ff.

Den närmare gränsen för vilken avkastningsränta som kan anses skälig får enligt förarbetena bedömas i rättstillämpningen.

En riktpunkt som anges är dock att en hyra som grundas på en avkastning ett par procentenheter över Riksbankens referensränta, bör vara acceptabel. En rimlig utgångspunkt är att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet, inte bestäms efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt. Den bör i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser²⁵.

Driftskostnader

Till den beräknade kapitalkostnaden läggs driftskostnader för bostaden. Här avses de faktiska kostnaderna. Driftskostnaderna innefattar nödvändiga kostnader för att håll bostaden i det skick som den hyrs ut. Förutom avgift till bostadsrättsföreningen, kan det handla om kostnader till exempel för el, vatten eller parkeringsplats.

Om lägenheten hyrs ut möblerad, har uthyraren även rätt att tillgodoräkna sig viss ersättning för slitage av möbler. Inget hindrar att parterna gör en uppskattning av dessa. I de fall ett sådant antagande leder till en alltför hög hyra kan den dock komma att sättas ned av hyresnämnden.

Parterna kan dock inte avtala om andra villkor än de som anges i lagen om privatuthyrning, om dessa andra villkor är till nackdel för hyresgästen, eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe. Reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad är således tvingande till hyresgästens förmån.

Utgångspunkten för en prövning är vad parterna avtalat gällande hyran. Om den överenskomna hyran påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned hyran. Någon möjlighet till retroaktiv ändring av hyran finns dock inte. Hyresavtalet ska gälla för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Det finns i så fall inte någon möjlighet för hyresgästen att tvinga fram en förlängning av hyresavtalet.²⁶ Tvister om hyrans storlek löses oberoende av lägenhetens bruksvärde. Frågan om hyran är skälig enligt 55 § hyreslagen saknar således betydelse.

²⁵ prop. 2012/13:1, utg. 18 s. sid 78

²⁶ Se SOU 2017:33, s. 198 f

2.3 Regler om beskattning och avdrag

Överskottet från uthyrning i andra hand är skattepliktigt som inkomst av kapital. Den som hyr ut måste alltså skatta för alla ersättningar för bostadsuthyrning i inkomstslaget kapital. Det gäller oavsett om bostaden är en hyres-, bostads- eller äganderätt²⁷. Skatten är 30 procent.

Man får dock göra ett schablonavdrag oavsett bostadstyp. Överskottet räknas därefter fram på olika sätt beroende på vilken typ av bostad, som hyrs ut.

Hyresrätt

Vid deklarationen får andrahandsuthyraren göra dessa avdrag från sin inkomst:

- en schablon på 40 000 kronor
- den hyra man själv har betalat till fastighetsägaren.

Bostadsrätt

Vid deklarationen får andrahandsuthyraren göra dessa avdrag från sin inkomst:

- en schablon på 40 000 kronor
- den avgift man själv har betalat till föreningen
- den eventuella upplåtelseavgift man betalar till föreningen (för att få hyra ut bostaden).

Äganderätt

Vid deklarationen får andrahandsuthyraren göra dessa avdrag från sin inkomst:

- en schablon på 40 000 kronor
- 20 procent av bruttointäkterna.

Avdragen får inte överstiga hyresintäkterna. Även om de verkliga kostnaderna har varit högre får man inte dra av dem. Det innebär exempelvis att man inte får göra avdrag för utgifter för reparationer, även om utgifterna har orsakats av uthyrningen.

Schablonavdraget är 40 000 kronor per småhus eller ägarlägenhet och år, oavsett hur många som äger huset eller lägenheten.

²⁷ 42 kap. 30 § inkomstskattelagen, 1999:1229..

Tabell 2.1. Utvecklingen av schablonavdraget

	Inkomstår					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013 -
Schablonavdrag, kronor per år, och bostad	4 000	12 000	12 000	18 000	21 000	40 000

Syftet med höjningen av schablonavdraget år 2013 var bland annat att stimulera andrahandsmarknaden.

Det höjda schablonavdraget är ett positivt ekonomiskt incitament för privatpersoner som överväger att hyra ut den egna bostaden. Även om det är svårt att bedöma exakt hur bostadsutbudet kommer att påverkas till följd av detta, måste utgångspunkten vara att ett höjt schablonbelopp stimulerar till ökad uthyrning av bostäder. Förutom att kunna stimulera till ökad uthyrning torde ett höjt schablonbelopp även i viss mån kunna inverka positivt på de skattskyldigas benägenhet att över huvud taget redovisa inkomster av uthyrning av den egna bostaden.²⁸

2.5 Rättsfall och ställningstaganden

Skatteverkets ställningstagande, dnr: 131 447454-14/111²⁹

Bostadsrättsföreningar får, från den 1 juli 2014, ta ut en särskild avgift av bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för extra kostnader som uthyrningar i andra hand kan medföra (prop. 2013/14:142 s. 15 f.). Avgiften kan därmed ses som en individuell förhöjd årsavgift för den medlem som hyr ut sin bostadsrätt. Skatteverket anser därför att avgiften för andrahandsupplåtelse kan räknas in i den ”avgift” som får dras av för den uthyrda delen. Vid uthyrning av privatbostadsrätt är avgift för andrahandsupplåtelse därmed avdragsgill vid beräkningen av hyresinkomsten.

Beslut och utslag: ÖH 5119-16 RH 2017:34

Hyran ska fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde utan koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader. Hovrätten har funnit att hyran anses påtagligt högre än kostnaderna för bostaden om hyran överstiger kostnaderna med *fem procent* eller mer.

²⁸ Se prop. 2012/13:1, s. 202.

²⁹ Rättsfall och beslut finns i sin helhet i bilaga 2.

Beslut och utslag: ÖH 5817-15 RH 2016:80

Parterna ingick ett tidsbestämt hyresavtal med möjlighet till förlängning före det att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad trätt i kraft. Efter lagens ikraftträdande ingick parterna ett nytt hyresavtal. Hyresgästen ansökte vid hyresnämnden om återbetalning av för mycket erlagd hyra. Hyresvärden yrkade att hyresgästens ansökan skulle avvisas eftersom lagen om uthyrning av egen bostad var tillämplig på det nya hyresavtalet. Men hovrätten konstaterade att lagen om uthyrning av egen bostad inte kunde tillämpas på hyresavtalet, och att hyresgästens ansökan därför skulle beviljas. Hovrätten ansåg nämligen att även om parterna hade ingått ett nytt hyresavtal efter det att lagen började gälla, så innebar det i praktiken att hyresgästen fick den förlängning som angavs i det första hyresavtalet. Hovrätten konstaterade att en hyresvärd genom att avstå från att förlänga ett hyresavtal, och i stället säga upp hyresgästen och teckna ett nytt avtal, skulle kunna kringgå reglerna i 12 kap. jordabalken om bland annat besittningsskydd.

3 Andrahandsmarknaden

I detta kapitel kommer vi att gå igenom tre aspekter av andrahandsmarknaden; vilka det är som till största del bor där, omfattningen av andrahandsmarknaden samt hyresnivåerna och deras utveckling. De två första delarna baseras främst på statistik från SCBs undersökningar Hushållens boendeekonomi (HEK) och Hushållens boendeutgifter (BUT). Detta är urvalsundersökningar och dessutom är andrahandsmarknaden en ganska liten del av den totala bostadsmarknaden, så därför finns en relativt stor osäkerhet i resultaten. Men resultaten är stabila över flera undersökningar vilket bidrar till att osäkerheten minskar. Tredje delen i kapitlet, med nivåer och utveckling av hyror på andrahandsmarknaden, baseras som tidigare nämnts på Blocket-annonser som bearbetats av Valueguard.

3.1 Boende i andra hand

Andrahandsmarknaden utgör som sagt en relativt liten del av den totala bostadsmarknaden. Enligt uppgifter från SCB bodde cirka 1,8 procent av Sveriges befolkning i andra hand i en hyresrätt 2015³⁰. Läger man till kategorin övrigt boende, som även den kan innefatta olika typer av andrahandsboenden, blir andelen 2,6 procent³¹. I storstadsområdena låg andelen över riksgenomsnittet, närmare 3 procent för hyresrätter i andra hand och runt 4 procent med övriga boendeformer inräknat.

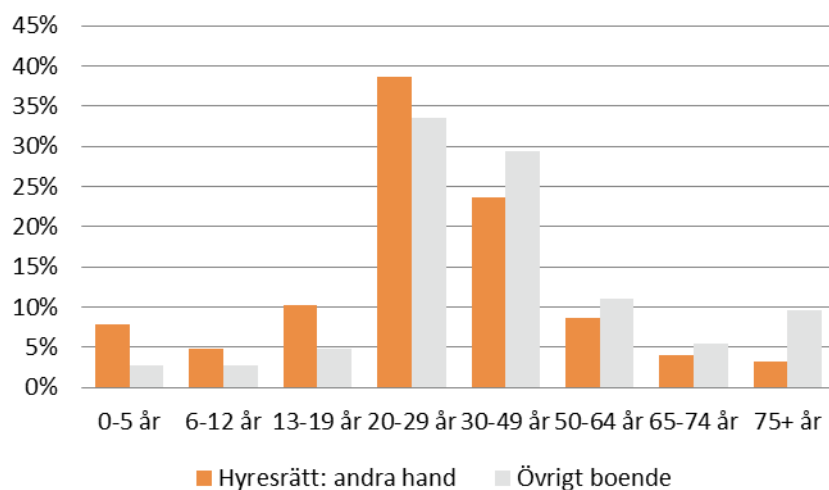
Unga personer och ensamboende hushåll är de grupper som i störst utsträckning bor i andra hand, vilket går att utläsa av figuren nedan. Figur 3.1 visar åldersfördelningen för de som bor i andra hand. Av de som bor i en hyresrätt i andra hand är personer i åldrarna 20–29 överrepresenterade. År 2013 bestod nästan 40 procent av de som bodde andra hand i hyresrätt av 20–29-åringar, och 2015 var motsvarande andel drygt 43 procent. Från 2015 finns undersökningen BUT istället för HEK, som redovisar motsvarande statistik fast inkomstdelarna hämtas från inkomst och taxeringsregistret (IoT). Med anledning av för stor osäkerhet i data redovisas inte statistik för alla åldersgrupper i den senaste undersökningen från 2015, men vi kan anta att fördelningen inte har förändrats märkbart. Personer i åldrarna 30–49 utgjorde 24 procent av de som bodde i andra hand 2013, men eftersom det är ett brett åldersspann är det svårt att dra några slutsat-

³⁰ Denna indelning baseras på hur hushållet förfogar över bostaden. Lägenheten kan således vara antingen en hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt men den registreras hos SCB som en hyresrätt i andra hand.

³¹ Övrigt boende är boende i andelslägenhet, bostad i egen hyresfastighet, inneboende och boende utan hyreskontrakt.

ser. Åldersfördelningen i övriga boendeformer följer den för hyresrätter i andra hand, där 20–29-åringar utgjorde den största andelen på 34 procent 2013. År 2015 var motsvarande andel 28 procent.

Figur 3.1 Åldersfördelning bland befolkningen som bor i andra hand i en hyresrätt samt kategorin övrigt boende 2013

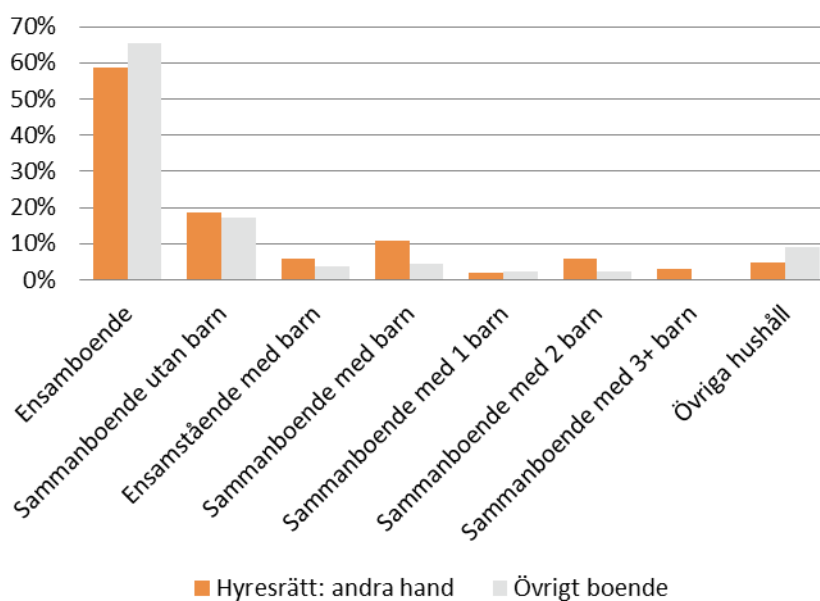


Källa: SCB.

Figur 3.2 visar andelen vuxna personer som bor i andra hand fördelat på hushållstyp.³² Det framgår tydligt att det främst är ensamboende hushåll som befinner sig på andrahandsmarknaden, cirka 59 procent 2013. År 2015 utgjorde personer i ensamboende hushåll cirka 52 procent av de som bodde i hyresrätt i andra hand. Fördelningen per hushållstyp i kategorin övrigt boende följer den för hyresrätter i andra hand, liksom åldersfördelningen gjorde. Personer i övriga boendeformer bestod av 65 procent ensamboende hushåll år 2013 och av 64 procent år 2015.

³² Hushållstyperna redovisas utifrån begreppet kosthushåll. Med kosthushåll menas de personer som bor i samma bostad och har gemensam hushållning (SCB).

Figur 3.2. Andel personer (18+ år) per hushållstyp som bor i andra hand i en hyresrätt samt kategorin övrigt boende 2013



Källa: SCB.

I tabell 3.1 finns uppgifter om genomsnittlig boendeyta efter boendeform. Minst boendeyta per person 2013, bortsett från särskilt boende, hade personer som bodde i hyresrätt i andra hand, med ett genomsnitt på 36 kvm per person.

Tabell 3.1. Genomsnittlig boendeyta efter boendeform

Boendeform	Kvm per person (2013)
Småhus, äganderätt	53
Småhus, bostadsrätt	40
Småhus, hyresrätt 1:a hand	51
Flerbostadshus, bostadsrätt	43
Flerbostadshus, hyresrätt 1:a hand	40
Hyresrätt, 2:a hand	36
Särskilt boende	25
Övrigt boende	48
Samtliga boendeformer	47

Källa: SCB.

3.2 Omfattning

Omfattningen av marknaden för andrahandsuthyrning är svår att uppskatta. Anledningarna till detta är flera, exempelvis: Andrahandsmarknaden utgör en relativt liten del av den totala bostadsmarknaden, gränsdragningarna runt vad som utgör andrahandsmarknaden är oklar, och en del av marknaden utgörs av olovlig verksamhet. Det finns flertalet uppskattningar men de flesta gjordes för några år sedan och omgärdas av stor osäkerhet. Det finns ingen uppskattning som antingen är heltäckande eller avgränsad till just andrahandsuthyrning. Den ringa omfattningen av andrahandsuthyrningen leder till att hushållen på marknaden ingår som restposter i offentlig statistik, felmarginalerna blir således stora.

När det gäller omfattningen av andrahandsmarknaden är det viktigt att skilja på vad olika undersökningar mäter och vem de frågar. Exempelvis mäter SCB i sin undersökning hur många hushåll som uppger att de bor i andrahand vid en viss tidpunkt, medan övriga undersökningar mäter antalet företeelser under året. Eftersom vi kan förvänta oss en relativt hög omsättning på andrahandsmarknaden jämfört med förstahandsmarknaden innebär detta att det borde vara en relativt stor diskrepans mellan undersökningarna. Det kan även finnas diskrepanser mellan hur många som uppger att de bor i andra hand och hur många som uppger att de hyr ut i andra hand, dels eftersom det finns en mindre benägenhet att svara hos de grupper som bor i andrahand. SCB frågar som sagt hur många hushåll som uppger att de bor i andra hand, medan exempelvis SBABs undersökning utgår från de som hyr ut i andra hand även om man i den senaste undersökningen även frågar hur många som bott i andra hand.

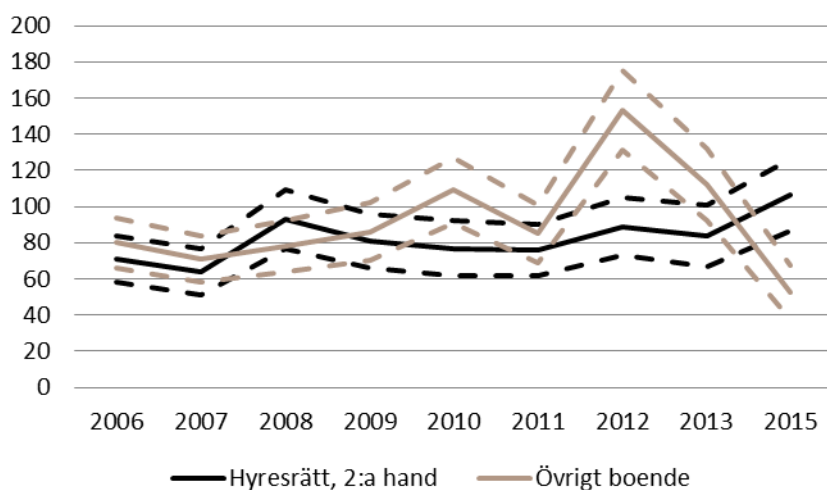
Det är även viktigt att hålla isär hur undersökningarna delar upp uthyrningen i upplåtelseform. Exempelvis utgår SCB från hur hushållet som hyr i andra hand förfogar över lägenheten. Deras redovisning täcker således in lägenheter som i grunden är hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i sin definition av hyresrätt: andra hand. Det råder även viss osäkerhet om det även ingår andrahandsuthyrning i restposten vilket man tidigare antagit i SOU (2014). Vi kommer således att redovisa båda dessa poster nedan. I övriga undersökningar används istället lägenhetens upplåtelseform vilket gör att dessa redovisas per upplåtelseform.

SCB

Antalet hushåll som bor i andra hand i hyresrätt uppskattas uppgå till runt 106 000 utifrån SCBs undersökning Hushållens boendeutgifter (HUB) 2015, vilket motsvarar 170 000 personer. Inkluderar vi kategorin övriga boendeformer hamnar uppskattningen istället på 166 000 hushåll, vilket motsvarar 249 000 personer. Det är dock ett relativt litet underlag vilket

gör att det finns en stor osäkerhet i siffrorna. Denna osäkerhet innebär att SCB beräknar ett intervall där det sanna värdet troligvis ligger. Detta intervall uppgick 2015 till 131 000 – 202 000 hushåll som bor i andra hand, alltså en felmarginal på 35 000 hushåll. En annan felkälla är att det inte är helt klarlagt vilka typer av boendeformer det finns i de 60 000 uthyrningar som enligt SCB klassas som övriga boendeformer, det vill säga frågan är hur många andrahandskontrakt det finns där. Denna grupp innehåller inneboende, boende utan hyreskontrakt, boende i andelslägenhet och boende i egen hyresfastighet. Det gör att antalet uthyrningar ska räknas ned, men hur mycket är inte klart.³³

Figur 3.3. Antal hushåll som bor i andra hand i en hyresrätt samt i övrigt boende, med 95 procentigt konfidensintervall, 2006–2013 (HEK), samt 2015 (BUT) i tusental



Källa: SCB.

Figur 3.3 visar SCBs uppskattning över tid av antal hushåll som bor i hyresrätt i andra hand och i övrigt boende. Det låga antalet observationer leder till att uppskattningen är osäker. Det är således svårt att säga något om utvecklingen över tid men det går att skönja en positiv trend över längre tidsperiod. Som figuren visar låg antalet andrahandsuthyrningar på en relativt jämn nivå perioden 2006 till 2011, för att runt 2012 öka i antal. Undersökningen 2015 indikerar att antalet andrahandsuthyrningar återgått till en nivå i linje med nivåerna som rådde innan utstickaren 2012.

³³ En medborgarundersökning från Länsstyrelsen i Stockholm 2017 indikerar att 65 000 personer bor i andra hand och 90 000 personer är inneboende i Storstockholm.

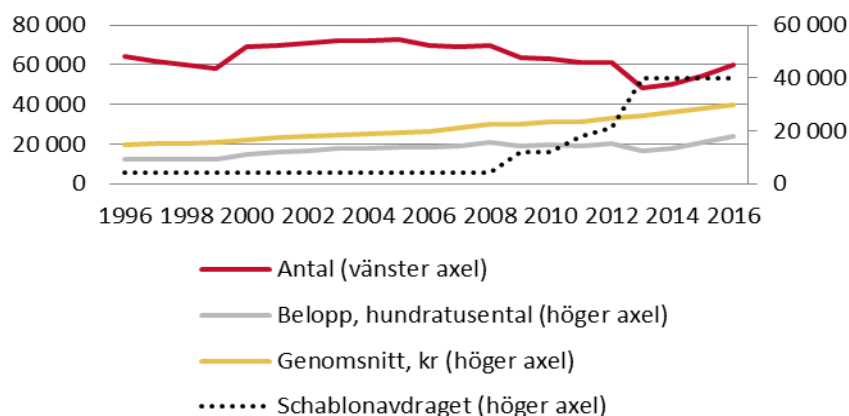
SBAB

En annan källa är en undersökning som gjorts två gånger av Sifo på uppdrag av SBAB. I den undersökning som gjordes 2013 uppskattades att 5 procent av de som ägde sin bostad hade hyrt ut den någon gång under 2012, och 4 procent att de tänkte hyra ut under 2013, och 3 procent att de kanske skulle göra det. Motsvarande siffror för de som ägde ett fritidshus var 6 procent som hade hyrt ut under 2012, 5 procent som hade eller skulle hyra ut 2013 och 9 procent som kanske skulle göra det. Utifrån dessa uppgifter kan vi beräkna att det rör sig om 165 000 uthyrningar av ägt boende varav 34 000 rör fritidshus. Men det finns ingen uppgift i denna undersökning om andrahandsuthyrning av hyresrätter, och undersökningen täcker heller inte in alla typer av rumsuthyrningar. I den undersökning som gjordes 2017 anger 7 procent att de hyrt ut sin bostad någon gång under 2016. Det motsvarar nästan 200 000 uthyrningar. Till detta kommer uthyrningen av fritidshus som uppgår till 40 000. Även i denna undersökning saknas dock uppgifter om hyresrätter som hyrs ut på andrahandsmarknaden. Däremot finns uppgifter om att 3 procent bor eller bott permanent i andra hand någon gång under 2016, vilket motsvarar 136 000 hushåll.

Skatteverket

Skatteverket registrerar hur många avdrag som görs i samband med uthyrning av privatbostad, se figur 3.4 nedan. Där är antalet avdrag årligen ungefär 60 000. Ett problem med detta är schablonavdraget, vilket innebär att inkomster under 40 000 kronor inte behöver deklarerars. Avdraget har dessutom höjts under de senaste åren vilket innebär att det även är svårt att säga något om utvecklingen över tid. Det som går att se är att antalet uthyrningar har ökat sedan den senaste höjningen av schablonavdraget 2013 då även lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad trädde i kraft.

Figur 3.4. Antal avdrag för uthyrning av privatbostad, totalt och genomsnittligt belopp samt nivån på schablonavdraget, 1996-2016



Källa: Skatteverket.

3.3 Hyrorna på andrahandsmarknaden

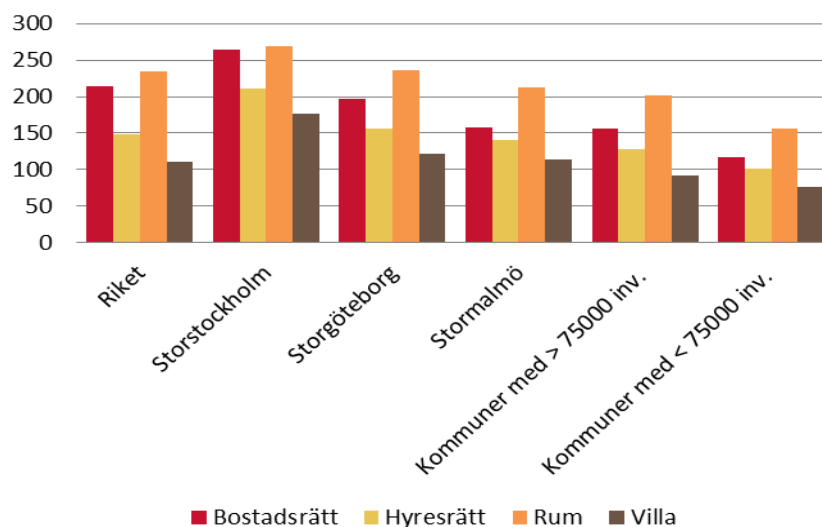
I nedanstående avsnitt går vi igenom nivåerna och utvecklingen av hyrorna på andrahandsmarknaden. Hyresnivån mäts genom genomsnittlig månadshyra per kvadratmeter, det vill säga kr/kvm/månad. Först ska vi presentera de faktiska nivåerna för att sedan presentera en indexerad utveckling som tar hänsyn till att det finns en selektion vad gäller de lägenheter som hyrs ut i andra hand. Hyran presenteras för riket samt uppdelat på de tidigare angivna regionerna.

3.3.1 Hyresnivåer och hyresutveckling

Den genomsnittliga hyran på andrahandsmarknaden 2017 var 215 kr/kvm för en bostadsrätt, 148 kr/kvm för en hyresrätt, 234 kr/kvm för rumsuthyrning och 110 kr/kvm för en villa. Det översätter vi till en månadshyra på 16 340 kronor för en bostadsrätt på 76 kvadratmeter, 10 508 kronor för en hyresrätt på 71 kvadratmeter och 15 180 kronor för en villa på 138 kvadratmeter³⁴. I Storstockholm är nivåerna de högsta i landet, hyrorna var 264 kr/kvm för en bostadsrätt, 210 kr/kvm för en hyresrätt, 269 kr/kvm för rumsuthyrning och 210 kr/kvm för en villa.

³⁴ Månadshyran beräknas utifrån den genomsnittliga bostadsytan 2013 för hyresrätt och bostadsrätt samt äganderätt. Det finns här ett antagande om att bostadsstorlekarna är lika fördelade på andrahandsmarknaden och på förstahandsmarknaden. Men eftersom lägenheterna på andrahandsmarknaden tenderar att vara något mindre innebär det en överskattning av månadshyrorna.

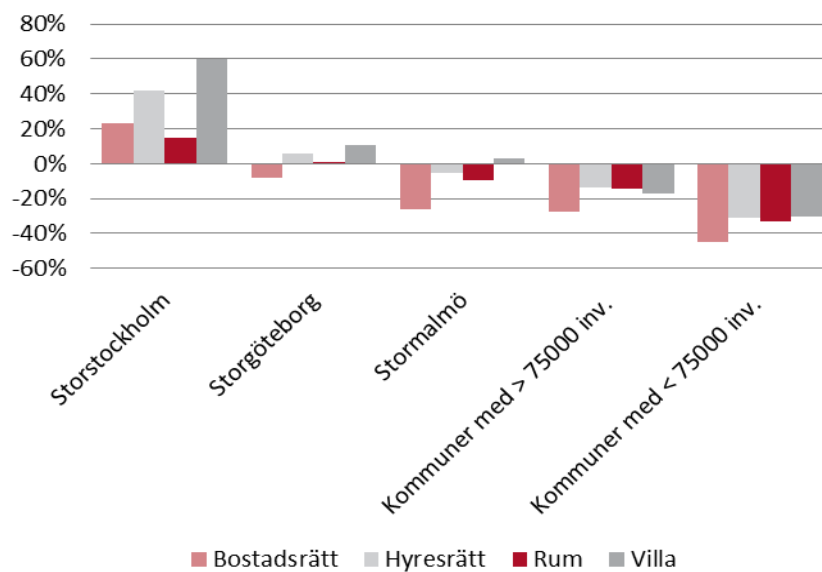
Figur 3.5. Hyresnivåer på andrahandsmarknaden 2017. Mätt som genomsnittlig månadshyra per kvadratmeter



Källa: Valueguard.

Jämfört med riket och Storstockholm är nivåerna lägre i Storgöteborg och betydligt lägre i Stormalmö och kommuner med 75 000 innevånare eller mer. Allra lägst är nivåerna i kommuner med mindre än 75 000 innevånare. Hyresnivån i bostadsrätt går från 197 kr/kvm i Storgöteborg till 118 kr/kvm i kommuner med mindre än 75 000 innevånare.

Figur 3.6. Procentuell avvikelse från genomsnittet av hyresnivån på andrahandsmarknaden 2017



Källa: Valueguard.

Hyresnivåerna på andrahandsmarknaden dras främst upp av Storstockholm. Störst skillnad är det vad gäller hyran för villor där nivån i Storstockholm är 60 procent högre än i riket. Hyrorna i hyresrätter ligger över genomsnittet med 42 procent. Även Storgöteborg bidrar till att höja snittet i villor och hyresrätter. Framförallt kommuner med mindre än 75 000 innevånare bidrar till att dra ner hyresnivåerna på andrahandsmarknaden, där hyran i exempelvis bostadsrätter är 45 procent lägre än genomsnittet i riket.

Hyrorna i bostadsrätter som hyrs ut i andra hand har ökat kraftigt sedan 2009, se tabell 3.2. Hyran har stigit från 117 kr/kvm till 215 kr/kvm, en ökning med 84 procent, vilket motsvarar en årlig ökning med 10 procent. Ökningen har främst ägt rum mellan 2012 och 2015. I Storstockholm och Storgöteborg har hyrorna i bostadsrätter ökat med över 70 procent, medan höjningen i Malmö har ökat med relativt blygsamma 40 procent. Ökningarna i kommuner med 75 000 innevånare eller mer och i kommuner med mindre än 75 000 innevånare har ökningen varit över 50 procent.

Tabell 3.2. Hyresnivå i bostadsrätter på andrahandsmarknaden 2009–2017, kr/kvm/månad

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Riket	117	116	124	131	152	170	191	205	215
Storstockholm	150	151	168	177	206	224	242	257	264
Storgöteborg	113	112	122	127	141	149	161	177	197
Stormalmö	113	114	119	123	128	132	142	151	158
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstads- områden)	98	99	102	109	117	127	136	147	156
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstads- områden)	78	80	84	87	92	102	105	112	118

Källa: Valueguard.

Utvecklingen av andrahandshyrorna i hyresrätter har varit något mer modest, se tabell 3.3. Hyrorna har under perioden ökat från 93 kr/kvm till 148 kr/kvm, en ökning med 59 procent vilket motsvarar en årlig ökning med 7 procent. Den största ökningen har skett sedan 2013. Ökningen har varit störst i Storstockholm med 72 procent, medan hyrorna ökat med 54 procent i Storgöteborg. I Stormalmö, kommuner med 75 000 innevånare

eller mer och kommuner med mindre än 75 000 innevånare ligger ökningarna runt 40 procent.

Tabell 3.3. Hyresnivå i hyresrätter på andrahandsmarknaden 2009–2017, kr/kvm/månad

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Riket	93	95	99	104	110	118	127	138	148
Storstockholm	123	129	137	146	158	169	181	197	210
Storgöteborg	102	104	110	115	120	125	134	143	157
Stormalmö	100	104	107	110	116	120	127	134	140
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstads- områden)	87	89	93	97	102	107	114	121	128
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstads- områden)	74	75	78	80	83	87	91	96	102

Källa: Valueguard.

Vad gäller uthyrningen av rum ligger hyresnivån högst men den procentuella utvecklingen under perioden har varit mer återhållsam, se tabell 3.4. Men det finns flera regionala avvikelser där jämfört med hyrorna i bostadsrätter och hyresrätter. Hyrorna har under perioden ökat från 158 kr/kvm till 234 kr/kvm, en ökning med 49 procent vilket motsvarar en årlig ökning med 6 procent. Ökningarna har främst skett sedan 2014 och i huvudsak i kommuner med 75 000 innevånare eller fler där ökningen varit 56 procent. I Storstockholm och Storgöteborg har hyrorna ökat med runt 50 procent, medan de i Stormalmö och kommuner med mindre än 75 000 innevånare har ökat minst, med strax under 40 procent.

Tabell 3.4. Hyresnivå i rumsuthyrning på andrahandsmarknaden 2009–2017, kr/kvm/månad

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Riket	158	162	164	171	180	191	208	221	234
Storstockholm	178	185	188	200	207	222	240	256	269
Storgöteborg	158	163	166	174	170	182	207	226	236
Stormalmö	152	155	159	155	167	176	196	200	212
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstads- områden)	129	135	138	143	152	164	178	186	201
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstads- områden)	114	117	117	120	129	139	140	148	157

Källa: Valueguard.

När det gäller utvecklingen av andrahandshyrorna för villor är tidsserien mer begränsad och omfattar endast 2015–2017, se tabell 3.5. Hyrorna har under denna period ökat från 89 kr/kvm till 110 kr/kvm, en ökning med 24 procent vilket motsvarar en årlig ökning med 12 procent. Hyresökningarna har varit störst i Storgöteborg med 22 procent följt av Storstockholm, Stormalmö och kommuner med 75 000 innevånare eller fler där ökningarna varit runt 20 procent. I kommuner med mindre än 75 000 innevånare har ökningen varit 15 procent.

Tabell 3.5. Hyresnivå i villor på andrahandsmarknaden 2015–2017, kr/kvm/månad

	2015	2016	2017
Riket	89	101	110
Storstockholm	147	165	176
Storgöteborg	101	114	123
Stormalmö	95	104	114
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	78	90	92
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	67	71	77

Källa: Valueguard.

Det råder stora skillnader när det gäller andrahandshyrorna i bostadsrätter och hyresrätter beroende på antalet rum i bostaden. Hyrorna mätt i kr/kvm är naturligt sett högre i mindre lägenheter eftersom lägenheten i princip alltid har kök och badrum vilka kostar mer. Denna kostnad kan

fördelas på större yta i större lägenheter vilket leder till att kvadratmeterpriset för större lägenheter blir lägre.

Den genomsnittliga andrahandshyran i en bostadsrätt med 1 rum och kök 2017 var 260 kr/kvm, se tabell 3.6. Men det är stora regionala skillnader; hyran i Storstockholm var i genomsnitt 323 kr/kvm för 1 rum och kök, medan hyran i kommuner med mindre än 75 000 innevånare var 121 kr/kvm. Hyrorna i större högskoleorter ligger relativt högt med 278 kr/kvm. Mönstret är detsamma vad gäller 2 rum, 3 rum och 4 rum.

Tabell 3.6. Hyresnivå i bostadsrätter på andrahandsmarknaden uppdelat på antal rum 2017, kr/kvm/månad

	Bostads- rätt 1 rum	Bostads- rätt 2 rum	Bostads- rätt 3 rum	Bostads- rätt 4 rum
Riket	260	211	165	151
Storstockholm	323	256	199	189
Storgöteborg	181	201	160	137
Stormalmö	165	155	137	127
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	157	149	125	118
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	121	113	101	84

Källa: Valueguard.

Den genomsnittliga hyran för 1 rum och kök i hyresrätt 2017 var 184 kr/kvm, se tabell 3.7. De hyrorna är, liksom hyrorna för bostadsrätter, högre i Storstockholm, 257 kr/kvm och större på högskoleorter, 196 kr/kvm och lägre i mindre kommuner. En skillnad mot bostadsrätter är att även Storgöteborg ligger relativt högt med 186 kr/kvm. Även här följer 2 rum, 3 rum och 4 rum samma mönster.

Tabell 3.7. Hyresnivå i hyresrätter på andrahandsmarknaden uppdelat på antal rum 2017, kr/kvm/månad

	Hyresrätt 1 rum	Hyresrätt 2 rum	Hyresrätt 3 rum	Hyresrätt 4 rum
Riket	184	143	122	102
Storstockholm	257	200	166	153
Storgöteborg	186	153	136	120
Stormalmö	165	137	122	107
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	154	123	109	96
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	126	99	91	76

Källa: Valueguard.

Vanligtvis uttrycks hyran i termer av total månadshyra. Därför presenterar tabell 3.8 nedan exempel på vad ovanstående kvadratmeterkostnader kan innebära i månadshyra. Tabellen innehåller genomsnittliga månadshyror för bostadsrätter och hyresrätter i andra hand efter lägenhetstyp och region. Eftersom det kräver att vi vet storleken på bostaden utgår vi från genomsnittlig bostadsarea per bostad efter lägenhetstyp. Exempelvis innebär det att en hyresrätt i andra hand med 3 rum och kök i Storstockholm kostar i genomsnitt 13 114 kronor i månaden och motsvarande bostadsrätt i andra hand kostar 15 920 kronor i månaden.

Tabell 3.8. Exempel på månadshyra i hyresrätter och bostadsrätter på andrahandsmarknaden uppdelat efter lägenhetsstorlek och region, hyresnivåer 2017 och genomsnittlig storlek på bostad 2013, kr/mån³⁵

	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum
Hyresrätter i andra hand				
Riket	7 544	8 580	9 638	10 302
Storstockholm	10 537	12 000	13 114	15 453
Storgöteborg	7 626	9 180	10 744	12 120
Stormalmö	6 765	8 220	9 638	10 807
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. stadsområden)	6 314	7 380	8 611	9 696
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. stadsområden)	5 166	5 940	7 189	7 676
Bostadsrätter i andrahand				
Riket	10 660	12 238	13 200	15 251
Storstockholm	13 243	14 848	15 920	19 089
Storgöteborg	7 421	11 658	12 800	13 837
Stormalmö	6 765	8 990	10 960	12 827
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. stadsområden)	6 437	8 642	10 000	11 918
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. stadsområden)	4 961	6 554	8 080	8 484

Källa: Valueguard och SCB.

Ovanstående figurer och tabeller visar att hyresnivåerna på andrahandsmarknaden är i särklass högst i Storstockholm och att den procentuella utvecklingen i de flesta fall varit högst där. I andra änden sticker Stormalmö, tillsammans med mindre kommuner, ut med relativt låga nivåer och en återhållsam utveckling.

3.3.2 Hyresindex

Vi kommer i detta avsnitt att se hur hyresutvecklingen sett ut med hänsyn till att de bostäder som hyrs ut på andrahandsmarknaden skiljer sig från de på förstahandsmarknaden. Det innebär att utvecklingen kan skilja sig något från det som presenterades i ovanstående avsnitt, men det är relativt små avvikelser. Hyresutvecklingen för andrahandsbostäder presenteras uppdelat per boendeform. Motsvarande utveckling uppdelat per region finns i bilaga 3 tabell B3.1–B3.5. I beräkningen av hyresindex finns även ett konfidensintervall som tar hänsyn till att det råder en osäkerhet i dessa

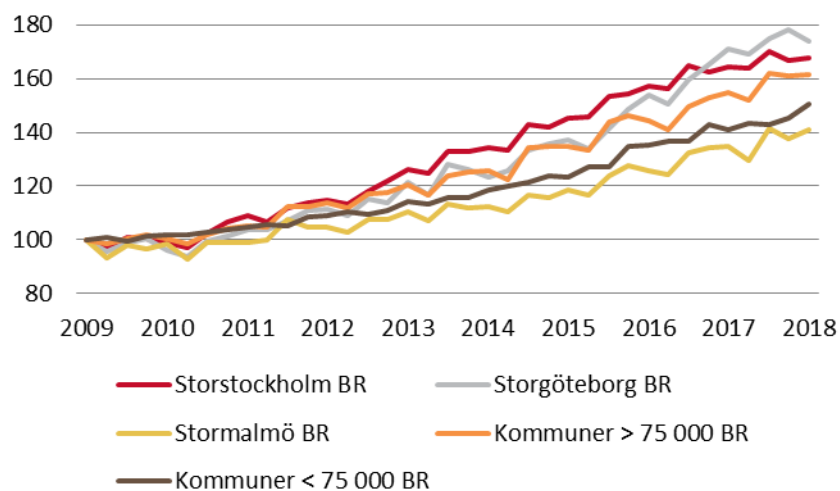
³⁵ Bostadsytan delas upp per upplåtelseform men inte regionalt då det är för litet underlag för att ge heltäckande statistik. Det är således den genomsnittliga bostadsytan i riket per upplåtelseform och lägenhetsstorlek som används i exemplet.

estimat. Konfidensintervallen presenteras inte nedan men finns tillgängliga i bilaga 3.

Uppdelat på boendeform

Hyrorna på andrahandsmarknaden har ökat mest i bostadsrätter, se figur 3.7. Under perioden 2009–2018 ökade de med över 70 procent i Storgöteborg, den största ökningen av alla boendeformer i alla regioner. Det är främst till följd av en kraftigare utveckling sedan 2016. Storgöteborg är även den region där hyresutvecklingen varit mest varierad sett till olika boendeformer. Andrahandshyrorna i Storstockholm har haft en jämnare utveckling och det skiljer inte lika mycket i utvecklingen mellan bostadsrätter och hyresrätter. Under perioden ökade hyrorna i bostadsrätter i Storstockholm med 68 procent. Även kommuner med 75 000 innevånare eller fler har haft en relativt stor ökning av andrahandshyrorna i bostadsrätter med 61 procent. Stormalmö och mindre kommuner har haft en mer moderat utveckling med 41 respektive 50 procent.

Figur 3.7. Hyresutveckling för bostadsrätter som hyrs ut i andra hand per region, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1. Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor

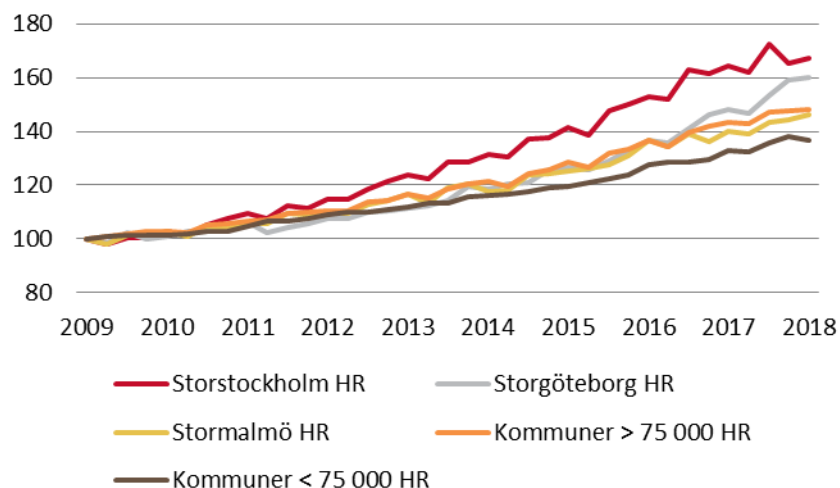


Källa: Valueguard.

Hyresutvecklingen i hyresrätter som hyrs ut i andra hand har varit något mer återhållsam även om Storstockholm och Storgöteborg sticker ut något med ökningarna på 67 respektive 60 procent, se figur 3.7. Liksom för bostadsrätter har utvecklingen för hyresrätter i Storstockholm ökat stadigt sedan 2010. I kommuner med 75 000 innevånare eller fler och i Stormalmö har hyrorna ökat med runt 47 procent, och i övriga mindre kommuner har hyrorna ökat med 37 procent. Till skillnad från övriga reg-

ioner är Stormalmö den region där andrahandshyrorna för hyresrätter överstigit den för bostadsrätter under perioden.

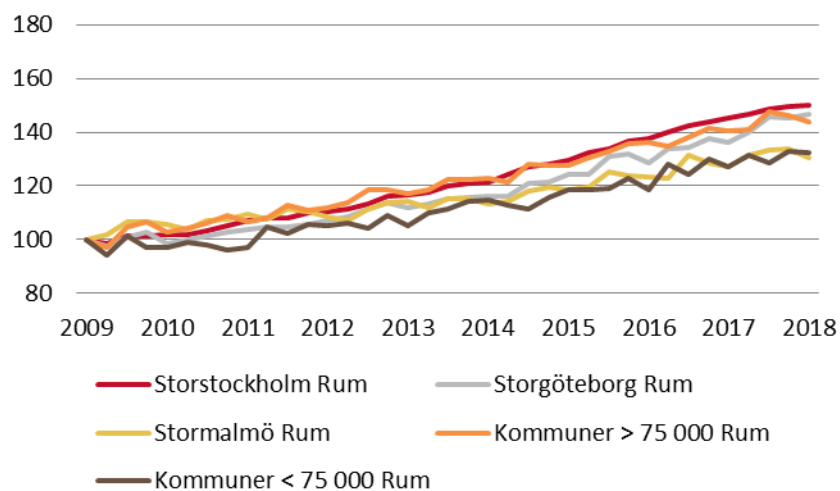
Figur 3.8. Hyresutveckling för hyresrätter som hyrs ut i andra hand per region, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1. Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



Källa: Valueguard.

Hyresutvecklingen för rumsuthyrning har varit än mer återhållsam, se figur 3.9. Ökningarna har varit störst i Storstockholm, Storgöteborg och kommuner med 75 000 innevånare eller fler, där hyrorna stigit med 43–50 procent. I Stormalmö och mindre kommuner har hyrorna stigit med runt 32 procent.

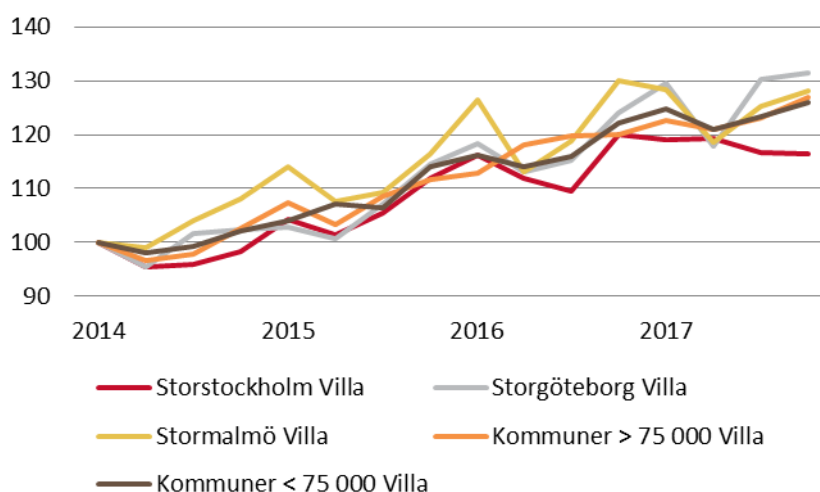
Figur 3.9. Hyresutveckling vid rumsuthyrning per region, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1. Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



Källa: Valueguard

Hyrorna i villor har stigit med mellan 16 och 32 procent sedan 2014, minst i Storstockholm och mest i Storgöteborg, se figur 3.10. De övriga regionerna ligger runt 26 procent. Det är även tydligt att det finns en viss säsongsvariation, men mönstret är något oklart. I Storgöteborg går hyrorna främst ner under det andra kvartalet varje år för att sedan stiga efter sommaren medan Stormalmö har en nedgång som främst kommer under tredje kvartalet och når toppen främst under det första och andra kvartalet.

Figur 3.10. Hyresutveckling vid uthyrning av villa per region, 2014 kvartal 2 – 2018 kvartal 1. Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



Källa: Valueguard.

3.3.3 Sammanfattande kommentar

Som vi visat ovan är nivåerna på hyrorna på andrahandsmarknaden höga i Storstockholm och i många fall har hyrorna ökat relativt mycket de senaste åren. Också Storgöteborg har en relativt kraftig ökning av hyrorna även om nivåerna där var lägre från början. Hyreshöjningarna i kommuner med 75 000 innevånare eller fler har även de varit relativt stora. Nivåerna i de kommunerna var dock relativt låga 2009. I Stormalmö och kommuner med mindre än 75 000 innevånare har hyrorna inte höjts så mycket. Det råder dock skillnader mellan dessa två regioner när det gäller de nivåer som rådde initialt. I Stormalmö hade man högre nivåer, högre än större kommuner, medan man i de mindre kommunerna hade relativt låga nivåer. Resultatet blir således att nivåerna i Stormalmö och större kommuner konvergerar allt mer och att hyresnivåerna där skiljer sig alltmer från de mindre kommunerna. Samtidigt drar nivåerna i främst Storstockholm, men även Storgöteborg, iväg från de övriga regionerna.

4 Utvecklingen på bostadsmarknaden

Boverket har i detta uppdrag följt upp utvecklingen på andrahandsmarknaden avseende bland annat marknadens omfattning och hyresnivåer. Resultatet ställs i relation till, bland annat, utvecklingen på övriga bostadsmarknaden.

Andrahandsmarknadens omfattning och dess hyresnivåer kan nämligen inte separeras från den ordinarie bostadsmarknaden, det vill säga marknaden för hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Utvecklingen och tillståndet på dessa delmarknader har en djupgående påverkan på andrahandsmarknaden.

Syftet med detta kapitel är inte att ge en uttömmande bild av tillståndet och utvecklingen på svensk bostadsmarknad. Vi avser endast att visa fram ett antal aspekter på den ordinarie bostadsmarknaden som mycket direkt påverkar andrahandsmarknaden. Det rör sig framför allt om hyresnivåer, bostadspriser och huruvida behoven matchas av ett relevant utbud, det vill säga om det existerar bostadsbrist.

4.1 Bostadsbeståndet

Låt oss börja med att helt kort beskriva hur bostadsbeståndet i Sverige ser ut. I slutet av 2017 fanns det närmare 4,86 miljoner bostäder. Av dessa var cirka 38 procent hyresrätter, 23 procent bostadsrätter och 39 procent äganderätter³⁶.

Tabell 4.1. Bostadsbeståndet per region och upplåtelseform (tusental)

Region	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Totalt
Riket	1 846 (38 %)	1 122 (23 %)	1 890 (39 %)	4 859 (100 %)
Storstockholm	381 (36 %)	433 (41 %)	249 (23 %)	1 063 (100 %)
Storgöteborg	202 (43 %)	111 (24 %)	157 (33 %)	469 (100 %)
Stormalmö	130 (39 %)	99 (30 %)	105 (31 %)	335 (100 %)
Övriga riket	1 133 (38 %)	479 (16 %)	1 379 (46 %)	2 992 (100 %)

Källa: SCB.

³⁶ Notera att statistiken utgår från ägarförhållanden. Det vill säga om en bostadsrätt eller äganderätt hyrs ut i andra hand är den i statistiken inte registrerad som en hyresrätt.

Hyresrätterna är ganska jämnt fördelade över landet medan bostadsrätter är vanligast i storstadsområdena – och då framför allt i Stockholm; hela 41 procent av bostäderna i Storstockholm är bostadsrätter. Äganderätter är framför allt vanliga utanför storstadsområdena. Skälet till detta är att de allra flesta äganderätter är småhus och andelen småhus är mindre i storstadsregionerna än i övriga riket. Detta illustreras i tabell 4.2 nedan. I riket som helhet är andelen lägenheter i flerbostadshus 57 procent medan andelen lägenheter i småhus är 43 procent.

Tabell 4.2. Bostadsbeståndet per region och hustyp (tusental)

Region	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
Riket	2 790 (57 %)	2 069 (43 %)	4 859 (100 %)
Storstockholm	787 (74 %)	276 (26 %)	1 063 (100 %)
Storgöteborg	297 (63 %)	157 (37 %)	469 (100 %)
Stormalmö	216 (65 %)	119 (35 %)	335 (100 %)
Övriga riket	1 489 (50 %)	1 502 (50 %)	2 992 (100 %)

Källa: SCB.

4.2 Förstahandshyror

Som vi beskrev i kapitel 2 har förstahandshyresgästen normalt rätt att ta ut samma hyra som han eller hon själv betalar. Om lägenheten hyrs ut möblerad har förstahandshyresgästen dessutom rätt att göra ett påslag på hyran, men det finns ingen uttrycklig lagregel som anger hur mycket man får lägga på.³⁷ Utöver möbler ingår ibland även till exempel fri hushållsel och en p-plats som förstahandshyresgästen hyr eller arrenderar separat. Upplåtaren har då rätt att lägga på en summa som motsvarar de faktiska kostnaderna.

Det går givetvis inte att utifrån befintlig hyresstatistik avgöra huruvida hyrorna för en hyresrätt upplåten i andra hand är *för* höga, men det kan vara intressant att titta på förstahandshyror och utvecklingen av dessa eftersom kopplingen mellan förstahandshyror och andrahandshyror utifrån lagstiftningen är relativt stark.

I tabell 4.3 presenteras hyresnivåer för olika lägenhetsstorlekar och för olika regioner för år 2017. Där kan vi se såväl regionala skillnader som skillnader mellan olika lägenhetsstorlekar. Det senaste är inget konstigt eftersom mindre lägenheter är dyrare per kvadratmeter eftersom kök och badrum är dyrare per kvadratmeter än andra rum.

³⁷ Hyresnämnden har dock ofta godtagit ett hyrespåslag på cirka 10-15 procent för en fullt möblerad lägenhet.

Tabell 4.3. Hyror per kvadratmeter och månad, 2017

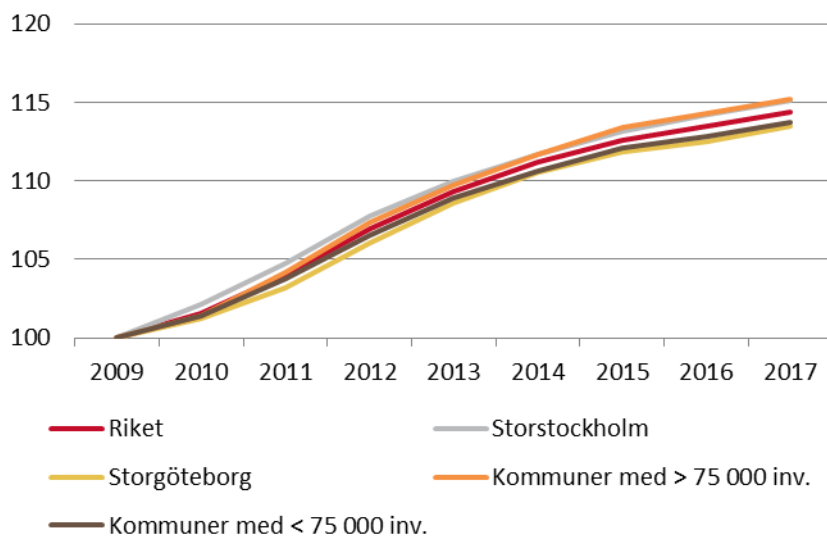
Region	Hyra 1 rum	Hyra 2 rum	Hyra 3 rum	Hyra 4 rum	Hyra Småhus	Totalt
Riket	104	92	87	85	79	90
Storstockholm	127	106	98	97	86	103
Storgöteborg	113	99	89	87	88	94
Stormalmö	112	102	94	88	84	97
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsomr.)	98	92	86	82	80	88
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsomr.)	86	82	79	75	75	88

Källa: SCB.

Vad gäller de regionala skillnaderna kan konstateras att – föga förvånande – hyrorna är högre i storstadsregionerna, och då framförallt i Stockholm.

I denna rapport behandlas andrahandsmarknaden för perioden år 2009 och framåt. I figur 4.1 illustreras därför hyresutvecklingen från 2009 till 2017 i det befintliga hyresbostadsbeståndet.

Figur 4.1 Hyror 2009-2017.



Källa: SCB.

Som synes i ovanstående figur har hyrorna i hyresbostadsbeståndet ökat med i storleksordningen 13–15 procent i landets olika regioner. I reala termer har hyreshöjningarna varit ungefär hälften av detta, det vill säga i genomsnitt ungefär 1 procent årligen. Det kan även noteras att utvecklingen varit mycket likartad över riket, skillnaderna mellan regionerna är små.

Det finns inte något som indikerar att andrahandsuthyrning i nyproduktionen skulle vara extra vanlig. Det kan dock vara av intresse att jämföra hur hög hyran är i en nyproducerad hyresrätt jämfört med en hyresrätt i det befintliga bostadsbeståndet. Denna jämförelse är intressant på grund av att hyrorna i det befintliga bostadsbeståndet ofta ligger under en marknadshyra medan hyrorna i nyproduktionen troligtvis är mer eller mindre marknadsmässiga.

Tabell 4.4. Nyproduktionshyror per kvadratmeter och månad (2016)

Region	Hyra 1 rum	Hyra 2 rum	Hyra 3 rum	Hyra 4 rum
Riket	162	150	137	137
Storstockholm	189	173	154	147
Storgöteborg	206	165	146	141
Stormalmö	150	142	134	132
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	147	144	138	131
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	132	128	121	111

Källa: SCB.

Som de två tabellerna ovan visar ligger hyrorna i nyproducerade hyresrätter betydligt högre än hyrorna i det befintliga hyresbostadsbeståndet. Det är inte helt lätt att dra några generella slutsatser av siffrorna i ovanstående två tabeller, detta beroende på att nyproduktionshyrorna kan – framförallt regionalt – variera ganska mycket från år till år. Ska man ändå ge sig på någon typ av generalisering kan vi konstatera att nyproduktionshyrorna på riksnivå ligger i storleksordningen 55–65 procent över hyrorna i hyresbostadsbeståndet.

4.3 Bostadspriser

När man sätter hyran för att hyra ut en bostadsrätt eller äganderätt i andra hand, så gäller ett annat regelverk³⁸ än för hyresrätter.³⁹ Detta beskrev vi ingående i kapitel 2.

Hyresvärden får när det gäller en bostads- eller äganderätt ta ut en kostnadsbaserad hyra som inte påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaden för bostaden.

Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. I förarbetena till lagen finns ingen exakt beskrivning av vad som är skälig avkastningsränta. I stället står det att frågan får avgöras av rättstillämpningen. Det betyder att praxis i de ärenden då frågan kommer att prövas så småningom får avgöra hur bestämmelsen ska tolkas. I propositionen står det ändå som en riktpunkt att avkastningsräntan till exempel kan vara ett par procent över riksbankens referensränta. Det står också att avkastningsräntan bör bestämmas efter hur marknadsräntorna rör sig på längre sikt. Det är alltså inte meningen att avkastningsräntan ska följa varje förändring av ränteläget i övrigt.

Noterbart är att avkastningsräntan ska räknas på bostadens marknadsvärde, och därför spelar det ingen roll om den som hyr ut har lånat pengar för att köpa bostaden. Hyresvärdens faktiska kapitalkostnad påverkar alltså inte vilken hyra som anses skälig.

Driftskostnaderna är till exempel avgiften till bostadsrättsförening och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad, är det även tillåtet att ta ut ersättning för möbelslitage.

Ovanstående innebär således att hur bostadsrättspriser och äganderättspriser utvecklas får en stor påverkan på prissättningen på andrahandsmarknaden.⁴⁰

4.3.1 Bostadsrättspriser

Bostadsrättspriserna har sedan första kvartalet 2009 till och med andra kvartalet 2018 stigit med närmare 100 procent i riket – vilket motsvarar en årlig ökningstakt på cirka 7,5 procent. Mest har bostadsrättspriserna under denna period stigit i Göteborg – cirka 125 procent – medan Malmö

³⁸ Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

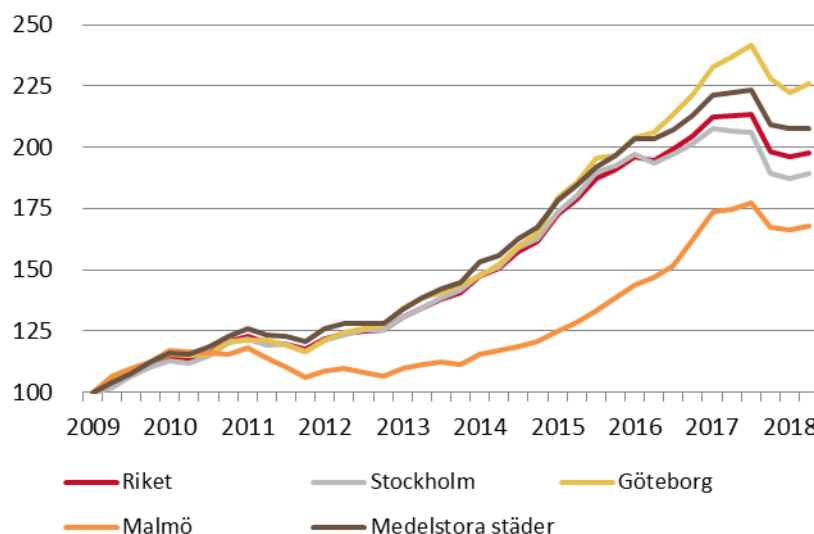
³⁹ Lagen gäller även när en del av bostaden hyrs ut, till exempel ett möblerat eller omöblerat rum.

⁴⁰ Möjligheten att ta ut högre hyror på andrahandsmarknaden gör även att prisförändringar givetvis även kan påverka utbudet på andrahandsmarknaden, med andra ord andrahandsmarknadens omfattning.

haft den lägsta prisuppgången. Detta till trots har priserna i Malmö stigit med närmare 70 procent, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig prisökning på drygt 5,5 procent.

Noterbart är att nästan hela ökningen i samtliga regioner skett den senaste femårsperioden. På riksnivå har prisökningarna varit nästan dubbelt så höga under 2013–2018 jämfört med perioden 2009–2013.

Figur 4.2. Bostadsrättspriser: kvartal 1/2009–kvartal 2/2018



Källa: Valueguard HOX-index.

Denna kraftiga prisuppgång på bostadsrätter har således lett till att hyran som anses skälig att ta ut vid en andrahandsuthyrning av en bostadsrätt har stigit kraftigt sedan lagen infördes 2013. En skälig kapitalkostnad på riksnivå var andra kvartalet 2018 – givet oförändrad avkastningsränta – cirka 13 procent högre än den var för tre år sedan, detta trots det senaste årets prisnedgångar.

I nedanstående tabell beräknar vi hur stor en skälig kapitalkostnad kan vara vid två olika räntesatser, 2,0 procent respektive 3,5 procent.⁴¹ Som synes från tabellen varierar en skälig kapitalkostnad kraftigt mellan olika

⁴¹ Skälet till att vi använder dessa två procentsatser är att, som tidigare nämnts, det i lagens förarbeten anges att en rimlig avkastningsränta kan vara ett par procent över Riksbankens referensränta. I dagsläget ligger Riksbankens referensränta på -0,5 procent. Enligt Riksbankens prognoser beräknas referensräntan ligga kvar på låga nivåer (under noll procent) en förhållandevis lång tid framöver, varför en skälig kapitalkostnad på 2 procent kan vara relevant att studera. På längre sikt lär dock referensräntan komma att höjas. Den genomsnittliga referensräntan under 2003-2018 ligger på cirka 1,5 procent varför en skälig kapitalkostnad på lång sikt skulle kunna vara cirka 3,5 procent.

regioner i landet beroende på stora prisskillnader. Exempelvis kan noteras att den skäliga kapitalkostnaden i centrala Stockholm – med dagens bostadsrättspriser – ligger cirka 135 procent över riksgenomsnittet.

Tabell 4.5. Bostadsrättspriser juni–augusti 2018

Region	Medelpris	Skälig kapitalkostnad*	
		2,0 procent	3,5 procent
Riket	38 066	3 807	6 662
Centrala Stockholm	89 728	8 973	15 702
Storstockholm	56 456	5 646	9 880
Centrala Göteborg	60 514	6 051	10 590
Storgöteborg	45 642	4 564	7 987
Centrala Malmö	31 506	3 151	5 514
Stormalmö	30 021	3 002	5 254

Källa: Mäklarstatistik.

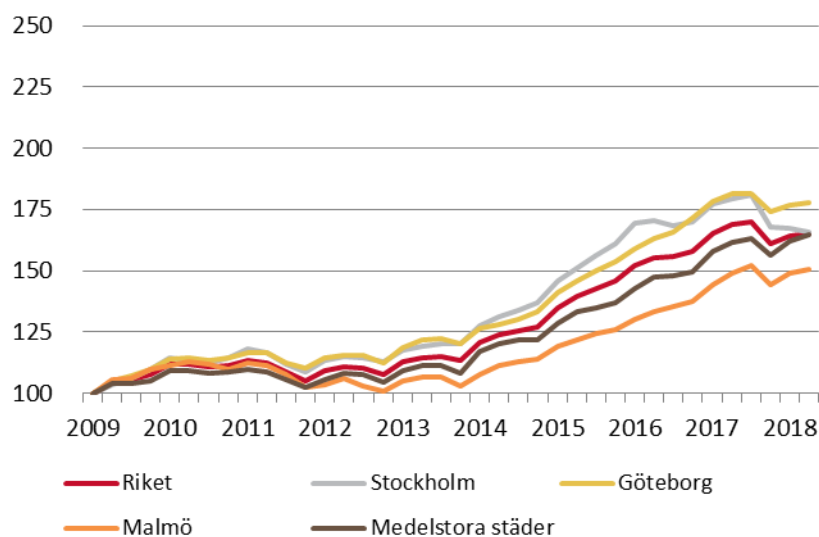
*Skälig kapitalkostnad beräknad på en bostadsyta på 60 kvadratmeter och en avkastningsränta på 2,0 respektive 3,5 procent.

4.3.2 Småhuspriser

Vilket illustreras i figur 4.3 har även småhuspriserna stigit rejält sedan 2009, om än inte i samma utsträckning som bostadsrättspriserna. I riket har priserna stigit med cirka 65 procent, motsvarande en genomsnittlig uppgång på närmare 5,5 procent på årsbasis. Som syntes från diagrammet är det framför allt den senaste fyra–femårsperioden som prisuppgångarna accelererat. I likhet med bostadsrättspriserna har uppgångarna varit störst i Göteborgsregionen och minst i Malmöregionen⁴².

⁴² Regionerna här avser FA-regioner, se www.tillväxtverket.se för mer information.

Figur 4.3. Småhuspriser: kvartal 1 2009 – kvartal 2 2018. Index: 2009=100



Källa: Valueguard HOX-index.

Även vad gäller småhus har prisuppgången lett till att hyran som anses skälig att ta ut vid en andrahandsuthyrning har stigit betydligt sedan lagen infördes 2013. En skälig kapitalkostnad på riksnivå idag – givet oförändrad avkastningsränta – är cirka 15 procent högre än den var för tre år sedan.

I nedanstående tabell beräknar vi – liksom för bostadsrätterna – hur stor en skälig kapitalkostnad i dag kan vara.

Tabell 4.6. Småhuspriser juni–augusti 2018

Region	Medelpris	Skälig kapitalkostnad	
		2,0 procent	3,5 procent
Riket	2 834 000	4 723	8 266
Storstockholm	5 021 000	8 368	14 645
Storgöteborg	4 433 000	7 388	12 930
Stormalmö	3 839 000	6 398	11 197

Källa: Mäklarstatistik.

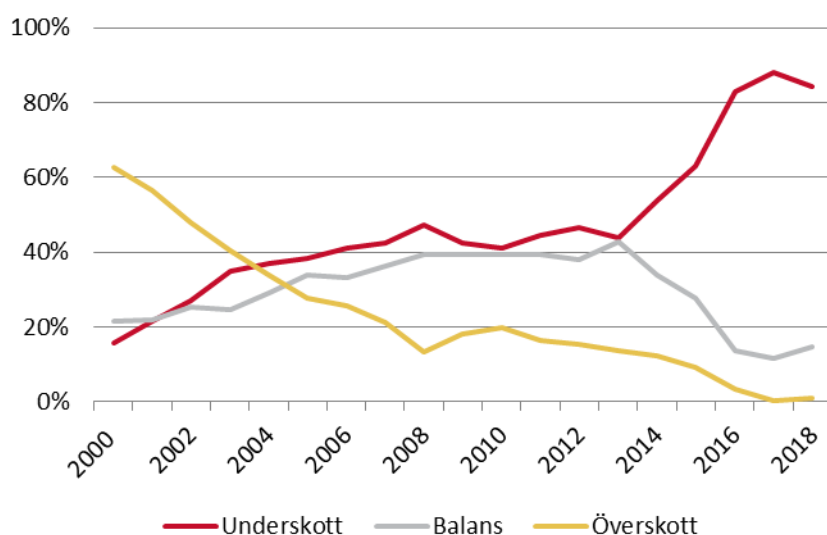
Vad som är en skälig kapitalkostnad varierar kraftigt mellan olika regioner i landet beroende på stora prisskillnader, precis som vi såg att det var för bostadsrätterna. Den skäliga kapitalkostnaden i Storstockholm – med dagens småhuspriser – ligger nästan 100 procent över riksgenomsnittet.

4.4 Bostadsbrist (eller efterfrågeöverskott)

Prisnivåerna på bostadsrätter och äganderätter kan, som tidigare nämnts, påverka andrahandsmarknadens omfattning – för om möjligheterna finns att ta ut höga hyror så ökar incitamenten att hyra ut. Men i dagsläget är det säkerligen det stora efterfrågetrycket som har störst påverkan på omfattningen. I dagsläget finns en bostadsbrist i Sverige. Den exakta storleken på denna brist (eller efterfrågeöverskott) är inte helt enkelt att bedöma då det i dagsläget saknas en allmängiltig definition av bostadsbrist. Att bostadsbristen är betydande är dock de flesta bedömare ense om.

Ett sätt att bedöma – om än inte mäta – bostadsbristens omfattning och utveckling är att använda Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME). I enkäten ställs frågan till kommunerna huruvida bostadsmarknaden är i balans, har brist eller överskott.

Figur 4.4. Bostadsmarknadsläge enligt BME, 2000–2018



Källa: Boverket

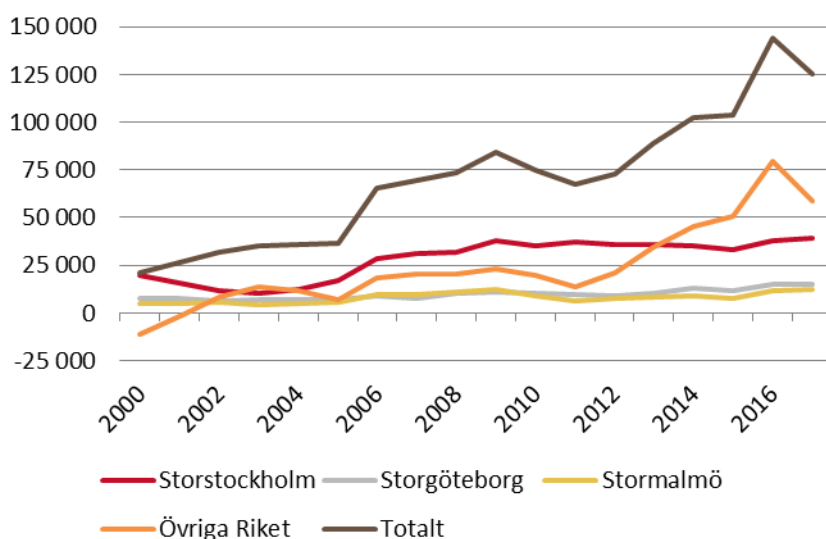
Som vi ser i ovanstående figur ligger andelen kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden en bit över 80 procent.⁴³ Efter att ha legat relativt stabilt – på en andel strax över 40 procent – mellan åren 2006 och 2013, har denna siffra fördubblats.

Huvudförklaringen till den ökande bostadsbristen är att Sverige de senaste tio–tolv åren har haft en befolkningsökning som vi tidigare inte sett i

⁴³ Andelen av Sveriges befolkning som bor i de kommuner som bedömer att det finns ett underskott på bostäder är i dagsläget cirka 93 procent.

modern tid. Under åren 2006–2017 ökade Sveriges befolkning med drygt 1 070 000 individer eller i genomsnitt drygt 89 000 per år. I samband med kriget i Syrien m.m. har detta de sista åren snarast eskalerat, och befolkningsökningen har under dessa år (2014–2017) legat på över 100 000 per år.⁴⁴

Figur 4.5. Befolkningsförändringar 2000-2017



Källa: SCB samt egna beräkningar.

Det som utmärker de senaste årens stora befolkningsökningar är att de till stor del består av ett invandringsöverskott. En befolkningsökning som består i att födelseöverskottet (den så kallade naturliga befolkningsökningen) ökar innebär – åtminstone på kort sikt – inte att bostadsmarknaden utsätts för lika stora påfrestningar.

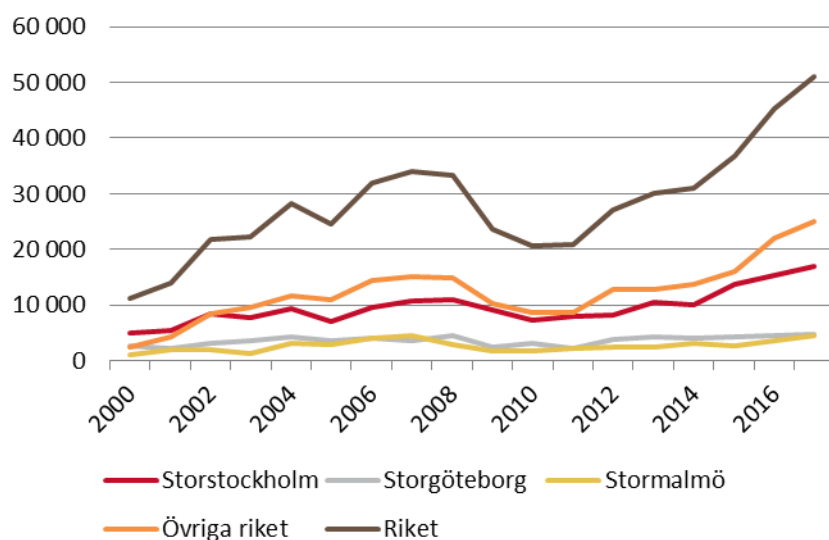
En kraftigt ökande befolkning innebär ju i sig inte att bostadsbristen ökar – det måste sättas i relation till hur många bostäder som tillkommer. Vi kan utifrån figur 4.6 nedan konstatera att tillväxten i bostadsbeståndet ökade trendmässigt till och med år 2007 men därefter gick ned kraftigt i och med finanskrisen och i spåren av denna.⁴⁵ Vi kan således notera att samtidigt som befolkningsstillväxten ökade kraftigt från 2006 och framåt så minskade antalet färdigställda bostäder betydligt.

⁴⁴ Preliminära siffror för första halvåret 2018 tyder på att befolkningsökningen kommer att bli något lägre under 2018 jämfört med 2016 och 2017 men att befolkningsökningen trots allt kommer att överstiga 100 000 individer även under innevarande år.

⁴⁵ Förändring i bostadsbeståndet är här mätt som nybyggnad + ombyggnad – rivningar.

Från bottennoteringarna åren 2010 och 2011 har bostadsbyggandet återigen ökat betydligt och under 2017 färdigställdes drygt 51 500 bostäder, den högsta siffran sedan 1992. Senare delen av 2017 började dock bostadsbyggandet att bromsa in och under 2018 har vi sett ett trendbrott i antalet påbörjade bostäder. Enligt Boverkets senaste bedömning förväntas antalet påbörjade bostäder under 2018 minska med ungefär 20 procent jämfört med 2017.⁴⁶

Figur 4.6. Förändringar i bostadsbeståndet, 2000–2017



Källa: SCB samt egna beräkningar.

För att få en uppfattning om bostadsbristens utveckling måste vi således kombinera befolkningsutvecklingen och förändringar i bostadsbeståndet.

En grov tumregel för att uppskatta bostadsbyggnadsbehovet är att det behövs 0,6–0,7 nya bostäder per ny individ. Under åren 2000 till och med 2017 ökade Sveriges befolkning med drygt 1,25 miljoner personer. Det innebär att det behov av nya bostäder som uppstått under denna tidsperiod är drygt 750 000.⁴⁷ Från detta tillkomna behov subtraheras förändringen i bostadsbeståndet. Dessa beräkningar görs årligen under perioden 2000–2017.

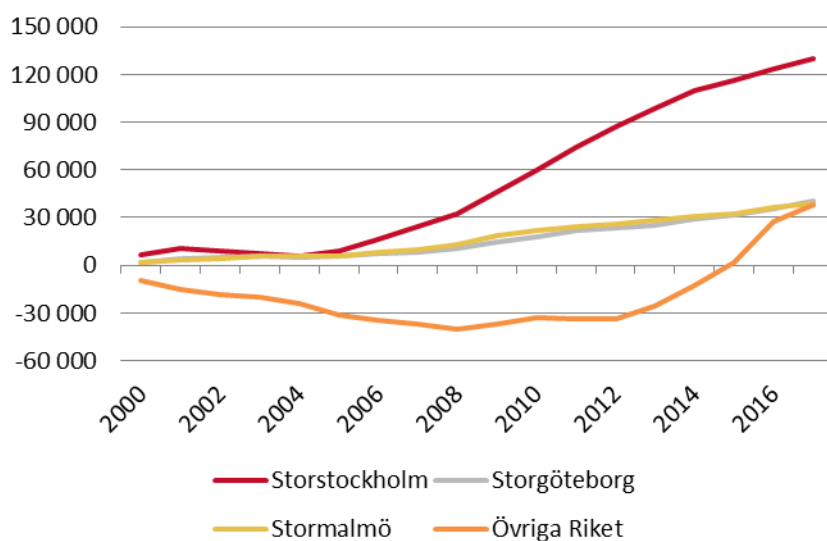
I figur 4.7 illustreras den ackumulerade differensen mellan det tillkomna behovet och beståndsförändringarna. Det ger ett grovt mått på den brist –

⁴⁶ Se Boverket (2018a).

⁴⁷ Vi använder i dessa beräkningar 0,6 nya bostäder per ny individ.

eller överskott – som uppstår över tid.⁴⁸ I figuren ser vi att från 2006 – året då befolkningsökningarna började öka kraftigt – och framförallt från finanskrisen 2008–2009 och framåt, har för storstadsregionerna och särskilt Storstockholm en klar och varaktig divergens mellan det tillkomna behovet och förändringarna i bostadsbeståndet. Således kan man ungefär från denna tidpunkt börja urskilja uppbyggnaden av ett bostadsunderskott.

Figur 4.7. Ackumulerad differens mellan årliga tillkomna behov och beståndförändringar



Källa: SCB samt egna beräkningar.

Vad gäller övriga riket ser det lite annorlunda ut. Här tyder de grova beräkningarna på att det fanns ett bostadsöverskott till och med år 2014 och att ett underskott uppstått först de senaste åren. Detta sammanfaller med den ytterligare tilltagande befolkningstillväxten och stämmer även väl med den kraftiga uppgången av antalet kommuner som uppger underskott i BME.

4.5 Avslutande kommentarer

Sammanfattningsvis kan konstateras att utvecklingen på den ordinarie bostadsmarknaden det senaste decenniet troligen har haft en betydande påverkan på andrahandsmarknaden. Det beror framförallt på två saker. De kraftigt stigande bostadspriserna som i och med införandet av lagen

⁴⁸ Diskrepansen mellan det årligt tillkommande behovet och de bostäder som byggts benämns i den internationella litteraturen ofta "demand-gap". Se Boverket (2017) för en utförligare diskussion.

(2012:978) (privatuthyrningslagen) gjort att hyrorna på andrahandsmarknaden ökat kraftigt. Den andra stora faktorn i sammanhanget är det stora bostadsunderskottet som uppstått på svensk bostadsmarknad de senaste drygt tio åren. En stor befolkningstillväxt – driven framför allt av en historiskt stor invandring – i kombination med otillräckligt byggande har drivit fram ett stort latent bostadsunderskott som lett till en ökad efterfrågan på andrahandsmarknaden.

5 Disponibla inkomster

Utvecklingen på andrahandsmarknaden ska ställas i relation till kvinnors och mäns disponibla inkomster. Därför går vi i detta kapitel igenom nivån på och utvecklingen av befolkningens inkomster för att sedan i analysen koppla dessa till andrahandshyrorna. Statistiken som redovisas här kommer från SCB och avser inkomster under ett inkomstår. Det begrepp som används är disponibla inkomster, det vill säga summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transferringar. Inkomststatistiken baseras på en totalundersökning och alltså omfattar alla folkbokförda och skattskyldiga personer.

Första delen redovisar inkomster på individnivå och hur dessa utvecklats över tid, medan andra delen redovisar inkomster och inkomsternas utveckling för hushåll. Eftersom utvecklingen av hyresnivåer på andrahandsmarknaden redovisas från 2009 och framåt utgår vi från 2009 även för inkomstutvecklingen. En viss eftersläpning i statistiken för inkomster gör dock att vi redovisar data till och med 2016. I tredje och sista delen i kapitlet går vi igenom disponibla inkomster för de som bor i andra hand; också där kommer statistiken från SCB men den är baserad på urvalsundersökningar.

5.1 Individuella inkomster

Disponibla inkomster för individer är uppdelade efter kön och ålder och presenteras för riket samt efter regionsindelningen vi använt tidigare. Den genomsnittliga disponibla inkomsten redovisas huvudsakligen med medianvärdet, men även medelvärde och 30:e percentilen redovisas.

5.1.1 Inkomstutveckling

Medianinkomsten för den totala befolkningen över 18 år, räknat i fasta priser, har ökat varje år mellan 2009 och 2016 med ett årligt genomsnitt på nästan 2,2 procent. Minsta ökningen skedde 2011, då den låg strax över 1 procent. Även 2010 och 2016 ser vi relativt små ökningar, båda under 1,5 procent. Största ökningen för perioden skedde 2015, då medianinkomsten steg med ungefär 3,7 procent från året innan.

År 2016 var medianinkomsten för den vuxna befolkningen cirka 231 000 kronor, se tabell 5.1. Medianinkomsten 2009, räknat i 2016 års priser, var knappt 199 000 kronor. Det innebär en total ökning med 16,5 procent av medianvärdet mellan 2009 och 2016, när hänsyn har tagits till inflationen. Medianinkomsten i Storstockholm har under samma period ökat med

16,6 procent, strax över riksgenomsnittet, och landar 2016 på nästan 261 000 kronor. Inkomsterna i Storgöteborg ökade mest under perioden med 17,5 procent. Under riksgenomsnittet låg kommungrupperna med fler eller färre än 75 000 invånare med en utveckling på runt 16 procent, medan Stormalmö hade den lägsta inkomstutvecklingen på 14,9 procent.

Medelinkomsten, som initialt låg på högre nivåer än medianen, utvecklades i snabbare takt än medianinkomsten, genomgående för alla regioner. Det indikerar en ökning i inkomst bland de allra rikaste, som medför att medelvärdet drar uppåt. Medelinkomsten ökade snabbast i Storstockholm, med 25 procent mellan 2009 och 2016. Samtidigt har inkomsten hos befolkningen med lägst inkomst, mätt som 30:e percentilgränsen, ökat i långsammare takt.⁴⁹ Inkomsten vid 30:e percentilen ökade med 15,4 procent totalt sett och med 15,9 procent i Storstockholm. Var tredje person i Sverige hade 2016 en lägre inkomst än 181 000 kronor (30:e percentilen), och i Storstockholm var motsvarande siffra 196 000. Den region där 30 procent av befolkningen hade lägst inkomst var Stormalmö, och där har även utvecklingen för dessa varit sämst. Regionala skillnader avseende 30:e percentilens utveckling följer samma mönster som för medianen; Storgöteborg hade den snabbaste utvecklingen följt av Storstockholm, övriga kommuner exklusive storstadsområdena och sist Stormalmö. Utvecklingen av 30:e percentilen i Storgöteborg var till och med i nivå med medianen, men för övriga områden har befolkningen med lägst inkomst haft en jämförelsevis långsam inkomstutveckling, vilket tyder på ökade inkomstskillnader mellan inkomstklasser under dessa år.

Tabell 5.1. Disponibel inkomst (medel, median, 30:e percentil) efter region. År 2009, 2016 och procentuell utveckling 2009–2016. Tusentals kronor i 2016 års priser

	Medel			Median			P30 (lägsta inkomster)		
	2009	2016	%	2009	2016	%	2009	2016	%
Riket	218,1	265,2	21,6	198,5	231,3	16,5	156,8	180,9	15,4
Storstockholm	259,6	324,7	25,1	223,5	260,7	16,6	169,1	196,1	15,9
Storgöteborg	226,9	279,8	23,3	205,2	241,2	17,5	160,2	188,2	17,5
Stormalmö	215,1	252,7	17,5	195,4	224,4	14,9	147,6	167,4	13,4
Kommuner med > 75 000 inv.	211,2	253,5	20,0	194,8	226,4	16,2	155,3	179,3	15,5
Kommuner med < 75 000 inv.	199,0	236,6	18,9	186,7	216,1	15,7	151,9	173,9	14,5

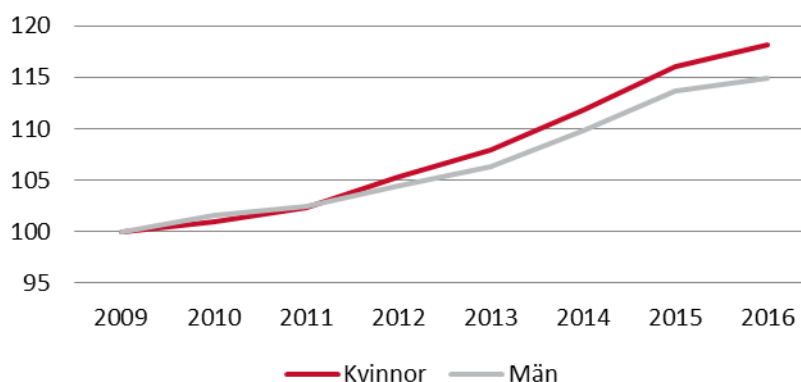
Källa: SCB.

⁴⁹ 30:e percentilen avser beloppsgränsen där 30 procent har en inkomst under det värdet medan 70 procent har en inkomst över det värdet.

5.1.2 Inkomstutveckling uppdelat på kvinnor och män

Sedan 2009 har medianvärdet för den disponibla inkomsten ökat med 18,2 procent för kvinnor och 14,9 procent för män, justerat för inflation. Som framgår av figur 5.1 börjar kvinnors inkomst öka i snabbare takt 2012 för att därefter närma sig mäns inkomst mer och mer. Kvinnors medianinkomst 2016 i procent av mäns medianinkomst låg på 83,4 procent. År 2009 var andelen 81,1 procent.

Figur 5.1. Utveckling av disponibel inkomst (median) uppdelat efter kvinnor och män, 2009–2016, fasta priser. Index: 2009=100



Källa: SCB.

Som framgår av tabell 5.2 nedan har kvinnors medianinkomst ökat i snabbare takt än mäns i alla regioner. Bäst utveckling för kvinnor och män sedan 2009 har Storgöteborg haft, med en ökning på 18,9 respektive 16,3 procent. Lägst utveckling för kvinnors medianinkomst hade kommuner med färre än 75 000 invånare, med en utveckling på 17,5 procent. Kvinnor och mäns inkomster konvergerade mest i Stormalmö, eftersom kvinnors medianinkomst i förhållande till mäns utvecklades snabbast i Stormalmö. Sedan 2009 har ökningen för kvinnor varit 17,6 procent i Stormalmö, vilket är drygt 5 procentenheter mer än ökningen för män. I övriga regioner skiljer det omkring 3 procentenheter mellan kvinnors och mäns procentuella utveckling samma period. I Stormalmö var även kvinnors medianinkomst som andel av mäns högst, på 85,6 procent.

Tabell 5.2. Procentuell utveckling av disponibel inkomst (median) uppdelat efter kvinnor och män, 2009–2016, fasta priser

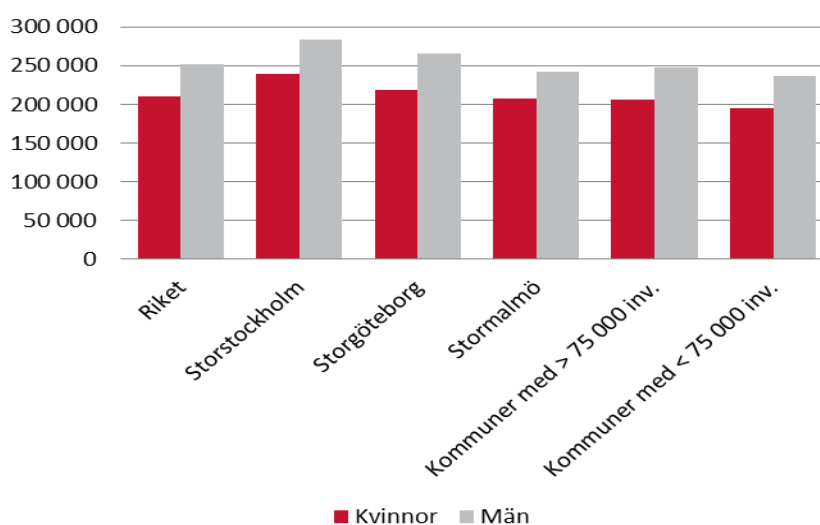
	%	
	Kvinnor	Män
Riket	18,2	14,9
Storstockholm	18,1	15,1
Storgöteborg	18,9	16,3
Stormalmö	17,6	12,3
Kommuner med > 75 000 inv.	17,8	14,7
Kommuner med < 75 000 inv.	17,5	14,2

Källa: SCB.

5.1.3 Inkomstnivå uppdelat på kvinnor och män

Gemensamt för kommungrupperna är att kvinnors disponibla inkomst är lägre än mäns, mellan 14 och 18 procent. När det gäller de faktiska inkomsterna så varierar de mellan regioner. Högst medianinkomst 2016 hade Storstockholm med 239 000 kronor för kvinnor och 283 000 kronor för män, som figur 5.2 visar. Medianinkomsten för kvinnor i Storstockholm var dock lägre än medianinkomsten för män i resterande regioner, förutom i kommungruppen med färre än 75 000 invånare där mäns inkomst låg strax under inkomsten för kvinnor i Storstockholm. Lägst medianinkomst hade gruppen kommuner med färre än 75 000 invånare; där var den 195 000 kronor för kvinnor och 237 000 kronor för män. I mindre kommuner hade därmed kvinnor en inkomst motsvarande 81,6 procent av den för kvinnor i Storstockholm, och för män i mindre kommuner var andelen 83,7 procent av mäns inkomst i Storstockholm.

Figur 5.2. Disponibel inkomst (median) för kvinnor och män uppdelat efter region, 2016

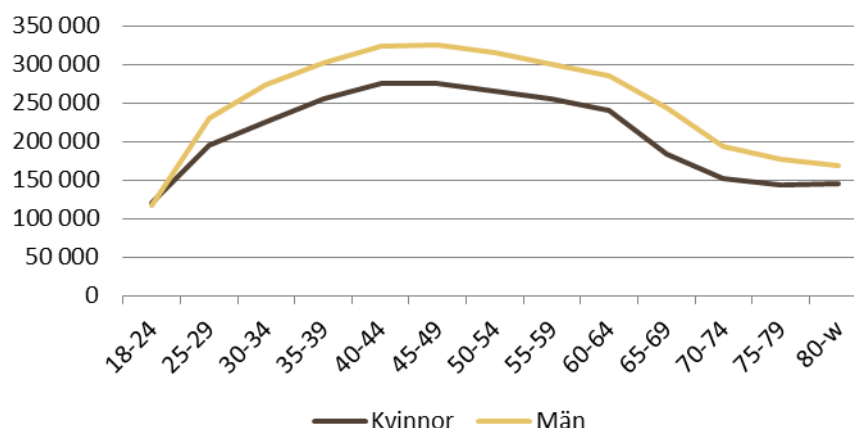


Källa: SCB.

5.1.4 Inkomstnivå uppdelat på ålder

Inkomsterna varierar mellan olika åldersgrupper, se figur 5.3. Medianinkomsten för kvinnor 2016 var högst i åldersgrupperna 40–44 och 45–49 då den översteg 275 000 kronor. För män var medianinkomsten högst i åldersgruppen 45–49 då den låg på 325 000 kronor. För både män och kvinnor var medianinkomsten som lägst i åldersgruppen 18–24 år; den var 118 000 kronor för män och 120 000 kronor för kvinnor. Inkomstskillnaden mellan kvinnor och män var minst för den yngsta respektive den äldsta åldersgruppen. Störst var inkomstskillnaden i åldersgrupperna 65–69 och 45–49, där kvinnors medianinkomst var 76 respektive 85 procent av mäns inkomst.

Figur 5.3. Disponibel inkomst (median) efter åldersgrupper i femårsklasser för kvinnor och män, 2016



Källa: SCB.

5.1.5 Inkomstutveckling uppdelat på ålder

Under perioden 2009 till 2016 sticker den yngsta åldersgruppen ut med den betydligt högsta inkomstökningen. Näst högst utveckling för både kvinnor och män hade åldersgruppen 45–49, med en utveckling på 21 respektive 18 procent. Sett till en längre tidsperiod, 2004 till 2016, sticker inte utvecklingen för 18–24-åringar ut på samma sätt utan där är det åldersgruppen 45–49 som haft den högsta utvecklingen.

Kvinnors medianinkomst ökade mer än mäns inkomst i alla åldersgrupper mellan 2009 och 2016, förutom i den yngsta åldersgruppen med 18–24-åringar. Kvinnors medianinkomst ökade minst i åldersgruppen 75–79 med 12 procent, medan den för män ökade minst i åldersgruppen 35–39 med återhållsamma 10 procent. I åldersgruppen 35–39 var det också störst skillnad i utvecklingstakt mellan kvinnor och män; där ökade inkomsten för kvinnor med hela 6 procentenheter mer än för män.

Åldersgrupper med initialt höga inkomster 2004 tenderade att även ha en snabbare utveckling, vilket medför en större spridning. Att spridningen i inkomster mellan åldersgrupper har blivit större visar att skillnaden i inkomst mellan åldrar har ökat 2016 sedan 2004.

5.2 Hushållens inkomster

Ett hushålls disponibla inkomst är summan av nettoinkomsten för alla personer som ingår i hushållet. För att möjliggöra jämförelser mellan olika typer av hushåll är inkomster mätt som disponibel inkomst per konsumtionsenhet (k.e.).⁵⁰ Genom att ta hänsyn till hushållets försörjningsbörda får vi ett mått på ekonomisk standard, vilket möjliggör jämförelser mellan hushåll av olika storlek och struktur. Statistiken baseras på RTB-familj som hushållsbegrepp till och med 2010, och därefter som bostadshushåll.⁵¹ Anledningen till att bostadshushåll används som definition från och med 2011 beror på att det är en bättre definition än RTB-familj och först då finns tillgänglig. Utvecklingen av hushållens inkomster skiljer sig inte märkbart åt mellan definitionerna, men en jämförelse finns i bilaga 4.

Disponibla inkomster för hushåll är uppdelat efter hushållstyp och presenteras för riket samt efter den tidigare använda regionsindelningen. Precis som för de individuella inkomsterna är det medianvärdet som huvudsakligen används när den genomsnittliga disponibla inkomsten redovisas.

5.2.1 Inkomstutveckling

Den inflationsjusterade medianinkomsten per k.e. har ökat varje år mellan 2009 och 2016 med i genomsnitt 2 procent, och låg 2016 på 239 000 kronor i landet som helhet. Nivåer och utveckling av hushållens inkomster varierar mellan regioner och var båda högst i Storstockholm följt av Storgöteborg, kommuner med fler än 75 000 invånare, Stormalmö och sist kommuner med färre än 75 000 invånare.

Inkomster på individnivå är användbart när vi vill studera skillnader mellan män och kvinnor, eftersom det endast tar hänsyn till individens egen inkomst. På hushållsnivå får vi istället ett mått på ekonomisk standard för

⁵⁰ För beräkning av konsumtionsenhet används ett viktsystem där konsumtionen är relaterad till hushållets sammansättning. Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet.

⁵¹ RTB-familj baseras på folkbokföringen och utgörs av maximalt två generationer där personerna har relationer med varandra och är folkbokförda på samma fastighet. Bostadshushåll baseras på folkbokföringen, där folkbokförda personer som bodde i samma kommun och bodde i samma bostadslägenhet utgör ett hushåll.

olika hushållstyper, vilket gör det möjligt att jämföra disponibel inkomst mellan hushåll av olika karaktär. Genom att titta på hur hushållet ser ut och är sammansatt är det också möjligt att inkludera ett barnperspektiv. I tabell 5.3 framgår utvecklingen av disponibel inkomst per k.e för olika hushållstyper mellan 2009 och 2016, i form av ett årligt genomsnitt. Bortsett från kategorin med övriga hushållstyper är ensamstående med barn och sammanboende med barn de hushållstyper där inkomsterna har stigit mest, med i genomsnitt 2,3 procent årligen. Den ekonomiska standarden för hushåll med barn har utvecklats i snabbare takt än riksgenomsnittet och har alltså ökat relativt mycket under senaste åren. Ensamstående utan barn har haft lägst inkomstutveckling samma period, med ett årligt genomsnitt på 1,8 procent för kvinnor och 1,5 procent för män. Den ekonomiska standarden för sammanboende utan barn har ökat i ungefär samma takt som riksgenomsnittet, ungefär 2 procent årligen.

Tabell 5.3. Genomsnittlig årlig utveckling av hushållens disponibla inkomst (median) per konsumtionsenhet, fördelat efter hushållstyper, 2009–2016, fasta priser

	%
Riket	2,0
Ensamstående kvinnor utan barn	1,8
Ensamstående män utan barn	1,5
Ensamstående med barn	2,3
Sammanboende med barn	2,3
Sammanboende utan barn	2,1
Övriga	2,4

Källa: SCB.

5.2.2 Inkomstnivå uppdelat på hushållstyp

Ensamstående med barn, som oftast består av ensamstående kvinnor med barn⁵², hade den lägsta inkomstnivån per k.e., på 166 000 kronor. För ensamstående kvinnor utan barn var inkomstnivån näst lägst på 173 000 kronor, jämfört med 215 000 kronor för ensamstående män utan barn. Allra högst medianinkomst per k.e., på nästan 300 000 kronor, hade hushåll bestående av sammanboende utan barn. Sammanboende med barn hade en motsvarande inkomst på 251 000 kronor. Ensamstående kvinnors medianinkomst som andel av ensamstående mäns var 81 procent. Hushållstypen med lägst inkomst per k.e., ensamstående med barn, hade en medianinkomst som utgjorde 55 procent av den för hushållstypen med högst inkomst per k.e., sammanboende utan barn år 2016. Spridningen i inkomst mellan hushållstyper har ökat mellan 2004 och 2016, vilket visar ökade skillnader i ekonomisk standard mellan hushållstyper.

⁵² Enligt SCBs undersökning Hushållens boendekonomi (HEK) består ensamstående med barn av kvinnor i cirka 76 procent av fallen 2013.

Inkomsten för de olika hushållstyperna varierar mellan regioner, både när det gäller faktiska nivåer och relationen dem emellan, se tabell 5.4. I Storstockholm var inkomsten högre för alla hushållstyper. För ensamstående med barn var dock inkomsten per k.e. endast 53 procent av den för sammanboende utan barn. Det innebär att hushållstypen med lägst inkomst per k.e. hade en ekonomisk standard som endast var lite drygt hälften så stor som den för hushållstypen med högst inkomst per k.e. i Storstockholm. För ensamstående med barn varierar inte inkomsten särskilt mycket mellan regioner och håller sig oberoende region på en relativt låg och konstant nivå. Inkomstskillnaden mellan ensamstående kvinnor och ensamstående män var som minst i Stormalmö, i likhet med de individuella inkomsterna.

Tabell 5.4. Disponibel inkomst per konsumtionsenhet (median) efter region och hushållstyp, 2016, i tusentals kronor

	Ensamstående kvinnor utan barn	Ensamstående män utan barn	Ensamstående med barn	Sammanboende med barn	Sammanboende utan barn	Övriga
Riket	173	215	166	251	299	268
Storstockholm	209	256	186	291	349	283
Storgöteborg	177	227	168	262	317	276
Stormalmö	168	200	158	244	296	247
Kommuner med > 75 000 inv.	165	205	161	243	298	262
Kommuner med < 75 000 inv.	156	198	156	230	278	262

Källa: SCB.

5.3 Genomsnittlig inkomst för de som bor i andra hand

Följande avsnitt redovisar disponibel inkomst för de som bor i andra hand. Statistiken kommer från SCB:s undersökning Hushållens boendeutgifter (BUT), som 2015 ersatte undersökningen Hushållens boendeekonomi (HEK).

I tabell 5.5 framgår disponibel inkomst för kvinnor och män, specifikt för de som bor i andra hand i en hyresrätt. Värdena i tabellen är endast en uppskattning av de sanna populationsvärdena, eftersom uppgifterna baseras på en urvalsundersökning, det vill säga ett slumpmässigt urval av individer som är 18 år och äldre samt de kosthushåll⁵³ som de utvalda indi-

⁵³ Kosthushåll avser det hushåll som utgörs av alla personer som den 31 december ett visst år bodde i samma bostad och hade gemensam "hushållning".

viderna tillhör. Med anledning av osäkerhet i skattningarna redovisas värdena ihop med ett konfidensintervall, som med 95 procents säkerhet innehåller det verkliga värdet. Eftersom andrahandsmarknaden är en relativt liten del av den totala bostadsmarknaden följer en stor osäkerhet i resultaten, vilket visar sig i form av ett förhållandevis stort konfidensintervall för inkomsterna hos de som bor i andra hand.

Tabell 5.5. Disponibel inkomst från BUT, inklusive konfidensintervall, fördelat efter de som bor i andra hand samt disponibel inkomst från SCB:s totalundersökning, 2015, i tusentals kronor

Hushållens boendeutgifter (BUT)	Median (per k.e.)	Min.	Max.
<i>Samtliga boendeformer</i>			
Kvinnor	207	203	211
Män	231	226	236
Samtliga	217	215	220
<i>Hyresrätt andra hand</i>			
Kvinnor	146	116	176
Män	162	128	195
Samtliga	158	136	179

Individdata (totalundersökning)	Median	30:e percentilen
Kvinnor	205	161
Män	247	190
Samtliga	226	176

Källa: SCB.

För att vi ska kunna jämföra disponibel inkomst i form av medianen och 30:e percentilen, som vi redovisade i det tidigare avsnittet med individers inkomster, innehåller tabellen även dessa uppgifter. Konfidensintervall saknas för dessa eftersom statistiken är totalräknad. Notera att den disponibla inkomsten som redovisas från urvalsundersökningen divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet, till skillnad från statistiken på individnivå.

Det är tydligt att medianvärdet hos de som bor i andra hand ligger under genomsnittet för samtliga boendeformer. Kvinnor och män som bor i hyresrätt i andra hand hade 2015 en medianinkomst per k.e. på 146 000 respektive 162 000 kronor. Genomsnittet för samtliga boendeformer var 207 000 kronor för kvinnor och 231 000 kronor för män. Vid en jämförelse med inkomststatistiken på individnivå framgår det att medianinkomsten hos de som bor i andra hand i hyresrätt ligger i nivå med 30:e percentilen för den totala befolkningen. Värdet på 30:e percentilen återfinns i övre delen av konfidensintervallet för gruppen som bor i andra

hand. Att medianinkomsten för de som bor i andra hand ungefär motsvarar 30:e percentilen för den totala befolkningen indikerar relativt låga inkomster för de som bor i andra hand.

5.3.1 Sammanfattande kommentarer

Inkomsterna i Sverige har ökat med 16,5 procent mellan 2009 och 2016, när hänsyn tagits till inflationen. Inkomsterna i Storgöteborg ökade mest under perioden följt av Storstockholm, medan Stormalmö hade den lägsta inkomstutvecklingen, under riksgenomsnittet. Högst inkomster hade Storstockholm och lägst inkomster hade gruppen mindre kommuner. Sett till män och kvinnor har inkomsterna för kvinnor ökat i snabbare takt än för män, i alla regioner samt nästan alla åldersgrupper, vilket innebär att inkomstskillnaden mellan män och kvinnor minskade. Men fortfarande var inkomstnivån lägre för kvinnor i alla regioner. Stormalmö var det område där kvinnors medianinkomst närmade sig mäns i snabbast takt samt där kvinnors inkomst som andel av mäns var högst.

Sett till hushållens inkomster, mätt per konsumtionsenhet, har utvecklingen varit minst för ensamstående män följt av ensamstående kvinnor, utan barn. För hushåll med barn har inkomsten utvecklats i relativt hög takt, över genomsnittet i riket. Trots en relativt hög utveckling var nivån på den ekonomiska standarden för ensamstående med barn dock fortfarande lägst av alla hushållstyper; den ensamstående med barn är dessutom ofta en kvinna.

Inkomsterna hos de som bor i andra hand är lägre än genomsnittsinkomsten för de boende i samtliga boendeformer. Att de som bor i andra hand oftare har lägre inkomster visar sig också av att medianvärdet i den gruppen ligger nära 30:e percentilen hos befolkningen som helhet.

6 Analys

I detta kapitel kommer vi först gå igenom ett teoretiskt ramverk och se vad en sådan modell implicerar. För att sedan ta i beaktande utvecklingen på den övriga bostadsmarknaden för att sätta modellen i en kontext. Sedan kommer vi att jämföra utveckling och nivåer av hyrorna på andrahandsmarknaden med utvecklingen och nivåerna på förstahandshyresmarknaden i ljuset av den rådande lagstiftningen. För att sedan jämföra hyrorna på andrahandsmarknaden kopplat till disponibel inkomst.

6.1 Andrahandsmarknad – en teoretisk bakgrund

Orsakerna till förekomsten av en andrahandsmarknad är komplex och vad som gör att hyra, eller hyra ut, en bostad i andra hand kan vara många, vilket gör att omfattningen av andrahandsmarknaden varierar. Grunden är – ur ett nationalekonomiskt perspektiv – dock att marknaden inte fungerar perfekt, utan bostadsmarknaden kännetecknas av en rad imperfektioner. På en väl fungerande marknad skulle det i princip inte finnas några skäl till att hyra ut i andra hand.⁵⁴ En väl fungerande marknad definieras oftast som en marknad som uppfyller kraven på perfekt konkurrens. En sådan marknad ska uppfylla dessa krav: väldigt många företag, full frihet att gå in och ur marknaden, identiska produkter, företagen är pristagare och perfekt information.

I realiteten finns det dock knappast någon marknad som fullt ut uppfyller dessa krav, och bostadsmarknaden, med dess många särdrag⁵⁵, är exempel på en marknad som torde ligga rätt långt från den stiliserade perfekta konkurrensmarknaden.

Redan i kapitel 4 konstaterade vi att det i dagsläget finns bostadsbrist på svensk bostadsmarknad. På en perfekt konkurrensmarknad existerar egentligen inte begreppet brist. Utbud och efterfrågan klarerar marknaden och en viss kvantitet bjuds ut till ett visst pris.⁵⁶ Vi har dock redan kon-

⁵⁴ Detta är givetvis en förenkling, det kan finnas andra skäl än ekonomiska till att man vill hyra ut sin bostad.

⁵⁵ Bostäder skiljer sig i en rad avseenden från de enkla varor som är förebilden för den ekonomiska teorins antaganden. Exempel på dessa särdrag som brukar anföras är: nödvändighet, ekonomisk betydelse, lång livslängd, geografisk orörighet, odelbarhet, komplexitet/heterogenitet, diskontinuiteter i produktionen och asymmetrisk information (se till exempel Bengtsson (1992) och referenser däri). Det är inget av dessa särdrag som i sig är unikt för bostadsmarknaden. Det finns många varor som är exempelvis nödvändiga, långlivade, orörliga eller komplexa. Det är i stället kombinationen av dessa särdrag som ger bostadsmarknaden dess speciella förutsättningar.

⁵⁶ Svensk bostadsmarknad är dock uppbyggd av flera delmarknader där prissättningen sker på olika sätt. På hyresrättsmarknaden sätts priserna, det vill säga hyrorna, genom kol-

staterat att bostadsmarknaden inte är en perfekt konkurrensmarknad och en del av bostadsbristen utgörs av ett efterfrågeöverskott som följer av att marknaden inte klarerar. På hyresbostadsmarknaden kan det handla om hur hyressättningssystemet fungerar medan det på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden exempelvis finns trösklar in på marknaden.

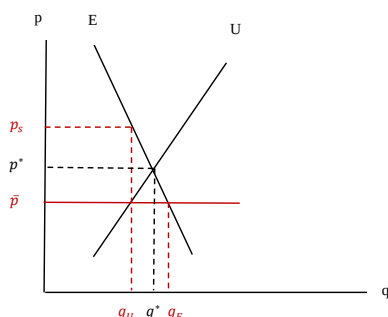
Bostadsbristen behöver dock inte enbart bero på ovanstående typ av marknadsmisslyckanden som leder till ett efterfrågeöverskott. Bostadsbristen kan även bero på socioekonomiska och demografiska faktorer. I detta fall uppstår ett behov av, och en brist på, bostäder som har helt andra orsaker än de mer ekonomiska faktorer som beskrevs ovan.

Vi kommer nedan att illustrera hur efterfrågan och hyressättning på andrahandsmarknaden påverkas av situationen på förstahandsmarknaden. Exemplet nedan relaterar främst till situationen på hyresmarknaden men effekterna kan även gälla för andra imperfektioner på bostadsmarknaden som gör att den inte ligger i jämvikt.

6.1.1 Modell

För att beskriva hur en marknad fungerar används i nationalekonomin ofta ett diagram över utbud (U) och efterfrågan (E). Under vissa antaganden bestäms priset och kvantiteten av varan där dessa två kurvor korsas, det vill säga där utbudet är lika med efterfrågan. Figur 6.1 nedan visar hur detta kan se ut för bostadsmarknaden där varan är bostad. De svarta linjerna visar hur pris (p) och kvantitet (q) sätts på en så kallad perfekt marknad. Priset på en marknad i jämvikt är p^* och kvantiteten är q^* bostäder.

Figur 6.1 Jämvikt på en marknad och hur en prisreglering påverkar pris och kvantitet



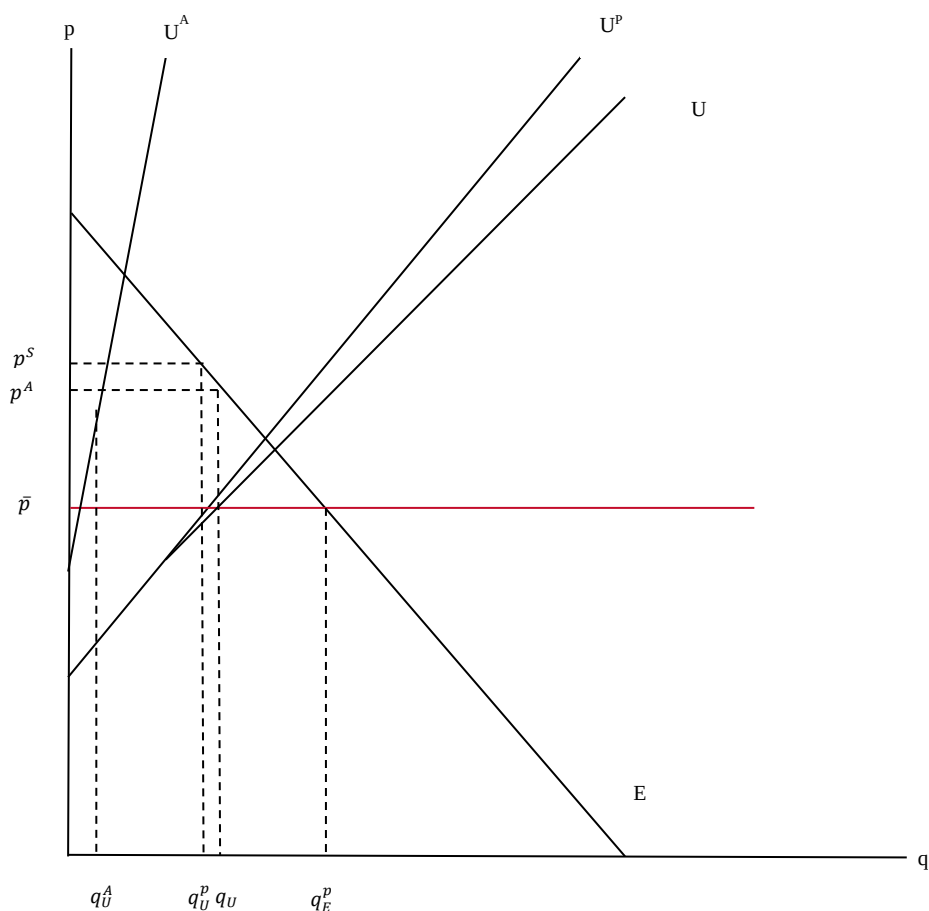
lektiva förhandlingar. Detta leder i många fall, åtminstone i storstadsregionerna, till att hyresnivån hamnar under en marknadsklarande hyra – vilket även innebär ett lägre utbud och att det uppstår ett efterfrågeöverskott. På bostadsrättsmarknaden och äganderättsmarknaden är prissättningen mer marknadsstyrd, det vill säga priset bestäms utifrån utbud och efterfrågan.

Om det skulle finnas något som gör att priset sätts nedanför jämviktspriset vid exempelvis $\bar{p}$ skulle kvantiteten som bjudas ut vara q_U medan det skulle efterfrågas q_E , det skulle således finnas ett efterfrågeöverskott på bostäder som motsvarar $q_E - q_U$. Den brist som då uppstår leder till ökade sökkostnader för att hitta en bostad och kan även leda till en svart marknad och andrahandsmarknader. Vid utbudet q_U skulle hushåll vara villiga att betala p_s för en bostad och det skulle vara möjligt att ta ut detta pris på en begränsad svart marknad.

På en andrahandsmarknad är det inte möjligt att ta ut p_s , om den inte har en väldigt begränsad omfattning, även om det skulle råda fri prissättning där. Anledningen är att utbudet av andrahandslägenheter pressar ned priset på just den marknaden även om det inte påverkar priset på förstahandsmarknaden. Andrahandsmarknadens prissättning och relation till förstahandsmarknaden kan beskrivas av nedanstående modell, under antaganden som att det råder en underprissättning på förstahandsmarknaden och att det råder friare prissättning på andrahandsmarknaden.

Figuren nedan visar utbudet på förstahandsmarknaden (U^P), och på andrahandsmarknaden (U^A) samt det totala utbudet (U) och efterfrågan (E). Vi antar att imperfektioner på marknaden gör att priset är $\bar{p}$, vilket är lägre än jämviktspriset som skulle varit i skärningen mellan utbud och efterfrågan. Vid detta pris är det ett efterfrågegap som uppgår till $(q_E^p - q_U^p)$ om det inte finns en andrahandsmarknad. Vid utbudet q_U^p skulle konsumenterna, liksom i föregående figur, vara villiga att betala p^s , och vid det priset skulle några kunna hyra ut svart på marknaden. Tar vi med andrahandsmarknaden är det totala utbudet U , och vid priset $\bar{p}$ på förstahandsmarknaden är konsumenterna villiga att betala p^A på andrahandsmarknaden och utbudet på andrahandsmarknaden skulle vara q_U^A . Det gör att det totala utbudet blir q_U . Men i detta läge är $(q_U - q_U^p) < q_U^A$ vilket är en följd av att priset är högre på andrahandsmarknaden och att det därmed är mer lönsamt att hyra ut, vilket i sin tur leder till att utbudet ökar. Och eftersom utbudet ökar sjunker priset på andrahandsmarknaden tills en jämvikt nås och $(q_U - q_U^p) = q_U^A$.

Figur 6.2. Andrahandsmarknadens prissättning och relation till förstahandsmarknaden



Modellen kan även beskrivas matematiskt utifrån följande ekvationer:

Efterfrågan: $q_E = a - bp$

Utbud förstahand marknad: $q_S = c + dp$

Utbud andrahand: $q_A = e + f\rho$

Totalt utbud: $q_T = (c + dp) + (e + f\rho)$

Där a , b , c , d och e är parametrar, p är priset på förstahandsmarknaden och ρ är priset på andrahandsmarknaden och q är kvantiteten bostad. Utifrån dessa kan vi undersöka hur priset på andrahandsmarknaden bestäms samt hur priset påverkas av priset på förstahandsmarknaden. Priset på andrahandsmarknaden bestäms av följande ekvation:

$$\rho = \frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b}$$

Vi kan här se att priset på andrahandsmarknaden är en funktion av parametrarna a , c , e , d , f och b samt priset på förstahandsmarknaden och att priset på andrahandsmarknaden är högre än på förstahandsmarknaden. För att undersöka hur priset på förstahandsmarknaden påverkar priset på andrahandsmarknaden tar vi derivatan på uttrycket med avseende på det reglerade priset:

$$\frac{\delta \rho}{\delta \bar{p}} = -\frac{(d + f)}{b}$$

Derivatan är negativ vilket innebär att priset på andrahandsmarknaden minskar när priset på förstahandsmarknaden ökar. Skulle priset regleras hårdare på förstahandsmarknaden ökar priset på andrahandsmarknaden.

Se bilaga 5 för en mer omfattande matematisk beskrivning av modellen och hur marknadsanpassningen sker.

6.1.2 Slutsatser av modellen

Utifrån modellen ovan kan vi sedan dra några slutsatser:

1. Det är den strukturella bristen på bostäder (efterfrågeöverskott) som driver upp hyrorna på andrahandsmarknaden. I modellen skulle ett sådant efterfrågeöverskott kunna minskas dels genom att höja hyrorna på förstahandsmarknaden.⁵⁷ Det skulle innebära att hushåll efterfrågar mindre av varan bostad samtidigt som utbudet ökar. Dels skulle även utbudet kunna stimuleras så utbudskurvan skiftar åt höger tills hyran når en jämvikt.
2. En större skillnad mellan jämviktshyra och den reglerade hyran på förstahandsmarknaden leder till en högre hyra på andrahandsmarknaden. Detta innebär att hyrorna på andrahandsmarknaden förväntas vara högre i regioner där hyressättningen begränsas. Samtidigt vore skillnaderna mellan första- och andrahandsmarknaden små eller obefintliga i regioner där hyrorna på förstahandsmarknaden mer eller mindre är jämviktshyran.
3. Hyrorna blir som sagt högre på andrahandsmarknaden om det råder friare prissättning där medan hyressättningen på något vis är begränsad på förstahandsmarknaden. Denna hyra blir högre än

⁵⁷ Det är dock viktigt att skilja på efterfrågan och behov. Den faktiska bostadsefterfrågan, som beror av marknadsförutsättningar såsom priset, skulle minska av höjda hyror (Boverket, 2016). Höjda hyror medför alltså en minskad efterfrågan, men behovet kvarstår.

vad en marknadsjämvikt skulle gett om den rådande lagstiftningen tillåter det.

Det vi kan förvänta oss är således att hyrorna på andrahandsmarknaden är högre där det finns en större brist på bostäder. Nivån på hyran påverkas även av hur prissättningen fungerar på förstahandsmarknaden. Det går alltså att vänta sig att hyrorna på andrahandsmarknaden är högre i regioner där den faktiska hyran är relativt låg jämfört med en potentiell marknadshyra. Andrahandshyrorna kan även väntas bli högre än den potentiella marknadshyran i sådana regioner.

6.2 Utvecklingen på andrahandsmarknaden kopplat till övriga bostadsmarknaden

I följande avsnitt kommer vi att diskutera hur situationen på bostadsmarknaden påverkar andrahandsmarknaden utifrån den teoretiska modellen och den faktiska situationen. Först kommer vi beskriva hur situationen på bostadsmarknaden i allmänhet påverkar andrahandsmarknaden och sedan jämföra hyresnivåerna för hyresrätter på den ordinarie marknaden och hyresnivåerna på andrahandsmarknaden som vi presenterade i kapitel 3.

6.2.1 Situationen på bostadsmarknaden

Som vi tidigare diskuterat har många bostadsmarknader i Sverige präglats av ett underskott av bostäder de senaste åren med stigande bostadspriser som följd, främst i Storstockholm och Storgöteborg. Även om bostadspriserna ökat har inte andelen av hushållens disponibla inkomster som går till ränteutgifter ökat. Till följd av det låga ränteläget ligger denna istället på en historiskt låg nivå. Underskottet av bostäder har således lett till en prisuppgång på villor och bostadsrätter med en kraftig skulduppbyggnad som följd. Men boendeutgifterna kontra inkomsterna har snarare gått ned för många hushåll.

En effekt av ökade bostadspriser och hårda krav på bolånetagare är dock att trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden stigit. Följden blir att mindre bemedlade hushåll inte får tillgång till hela bostadsmarknaden eftersom valmöjligheterna för dessa minskar. Istället hänvisas de med lägre inkomster till hyresmarknaden, och då främst den del av bostadsbeståndet där hyrorna är lägre. För hushåll utan långa kötider, ofta yngre och andra hushåll som är nya på bostadsmarknaden, kan det vara svårt att efterfråga ett förstahandskontrakt på många av dagens bostadsmarknader, och dessa hushåll får istället söka sig till andrahandsmarknaden.

Samtidigt påverkas bostadsmarknaden asymmetriskt eftersom prissättningen på hyresmarknaden inte bestäms av utbud och efterfrågan på samma sätt som det gör på ägandemarknaden. En ökad efterfrågan innebär till exempel inte att hyrorna höjs. Hyreshöjningarna var exempelvis i genomsnitt ungefär reellt 0,6 procent under perioden 2000–2016 och det förekommer dessutom sänkningar av hyran reellt sett under enskilda år (Boverket 2017). Hyressättningssystemet leder till att hyrorna hamnar på nivåer under marknadshyror på bostadsmarknader som präglas av en bristsituation vilket har uppmärksammats tidigare i exempelvis Boverket (2014). I rapporten observerar Boverket även att det finns regionala skillnader i huruvida den faktiska hyressättningen avviker från en potentiell marknadsjämvikt. Andrahandsmarknaden fungerar då som en alternativ marknad där det finns större möjligheter att kapitalisera på det efterfrågeöverskott som råder på bostadsmarknaden.

Således påverkas såväl utbud som efterfrågan på andrahandsmarknaden av situationen på förstahandsmarknaden. Efterfrågan är stor till följd av den bostadsbrist som råder medan utbudet på andrahandsmarknaden kan tänkas öka då möjligheten finns att tjäna pengar på att hyra ut i andra hand.

Vi visade hur förstahandsmarknaden påverkar andrahandsmarknaden i den modellkontext som presenterades i föregående avsnitt. Vi har i rapporten pekat på att flera regionala bostadsmarknader präglas av en brist på bostäder till följd av marknadsimperfektioner vilket innebär att det finns ett efterfrågeöverskott. Ett exempel på en sådan imperfektion är att hyressättningssystemet gör att hyrorna är lägre än de skulle vara vid en potentiell marknadslösning. Om effekterna av ett lågt bostadsutbud skulle slå igenom på prissättningen skulle priserna stiga och efterfrågan minska, men det gör de alltså inte på hyrorna i hyresbostadsbeståndet vilket gör att det finns ett efterfrågeöverskott.

Utifrån rådande läge på bostadsmarknaden väntar vi oss, utifrån modellen, att det finns starka ekonomiska incitament till att hyra ut sin bostad i andra hand och att hyrorna på andrahandsmarknaden väntas ligga relativt högt jämför med hyresbostadsbeståndet. Hyrorna på andrahandsmarknaden ligger i många fall högre än vad en potentiell marknadsjämvikt skulle ge. Det råder som sagt regionala skillnader huruvida det finns ett efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden eller inte. Det innebär att vi även väntar oss att det ska finnas skillnader i de regionala hyresnivåerna på andrahandsmarknaden, vilket vi även såg att det fanns i kapitel 3. Nivåerna på dessa bestäms, utifrån modellen, av den regionala bostads-

marknadens efterfrågeöverskott och begränsas av de lagliga förutsättningar som finns.

Avslutningsvis är det värt att konstatera att förstahandsmarknaden är mer institutionaliserad än andrahandsmarknaden, vilket ger mer skydd åt den boende och därmed utjämnar maktförhållanden. Eftersom det inte finns samma kontroll på andrahandsmarknaden är det upp till parterna att uppmärksamma missförhållanden. Parternas förhandlingsposition på andrahandsmarknaden är även den beroende av situationen på bostadsmarknaden. I dagläget när det råder bostadsbrist kan den som hyr sin bostad ha en klart sämre förhandlingsposition eftersom konsekvenserna för den boende vara att den inte får någon bostad, blir av med bostaden och det är samtidigt svårt att hitta någon ny.

6.2.2 Andrahandsmarknaden kontra förstahandsmarknaden

I detta avsnitt kommer vi först att visa en jämförelse av hyresnivåerna på första- och andrahandsmarknaden, och därefter kommer en jämförelse av hyresutvecklingen på första- och andrahandsmarknaden samt utvecklingen av bostadsrättspriserna.

Hyresnivåerna på första- och andrahandsmarknaden

Nedan kommer vi att jämföra nominella hyresnivåer på förstahandsmarknaden, det vill säga beståndet, med hyresnivåerna på andrahandsmarknaden. Bostadsrätter, villor och rumsuthyrning i andra hand kommer även att relateras till förstahandshyrorna för hyresbeståndet även om dessa omfattas av en annan lagstiftning. Nivåerna är dock intressanta att jämföra mot förstahandshyrorna även här, eftersom det troligtvis inte är intressant för den som hyr en bostad i andra hand om det är en hyresrätt eller en bostadsrätt utom när det gäller just skillnader i hyra. Men för att se indikationer på hur rimliga hyresnivåerna är, måste dessa ställas mot den lagstiftning som omfattar dem och inte den som gäller andrahandsuthyrning av hyresrätter. Vad gäller bostadsrätter är hyran till viss del avhängigt marknadsvärdet på bostaden eftersom den som hyr ut ska ha en skälig avkastning på sitt bundna kapital. Vi relaterar därför även till prisutvecklingen på bostadsrätter även om det inte är en mycket svagare koppling mellan andrahandshyran i bostadsrätt och bostadsrättspriser än kopplingen mellan andrahandshyror i hyresrätter och hyrorna i beståndet. Vad gäller rumsuthyrning bör man även ha i åtanke att vid rumsuthyrning ingår det i regel tillgång till kök och toalett vilket inte räknas in i beräkningen av hyran per kvadratmeter. Således blir jämförelsen lite haltande. Ytterligare en skillnad finns vad gäller jämförelsen med uthyrning av villor i andra hand eftersom dessa i regel är större vilket ger ett lägre kvadratmeterpris och det ingår ofta trädgård.

Tabell 6.1 visar procentuell skillnad i hyresnivån i kronor per kvadratmeter på andrahandsmarknaden jämfört med förstahandsmarknaden. Som tabellen visar ligger hyresnivåerna på andrahandsmarknaden i riket högre än nivåerna för hyresbostadsbeståndet, ca 65 procent högre för en hyresrätt i andra hand, vilket är i nivå med nyproduktionen. Hyran för en bostadsrätt i andra hand ligger ungefär 138 procent över hyran i hyresbostadsbeståndet⁵⁸. Hyran vid rumsuthyrning ligger högre än andrahandsuthyrning i bostadsrätt men jämförelsen är dock inte rättvisande som vi nämnde i början av avsnittet. Hyresnivån för villa i andra hand ligger något över nivån i hyresbostadsbeståndet, 23 procent. Men jämförelsen mot hyresnivån i villauthyrning blir som sagt inte heller den helt rättvisande.

Tabell 6.1. Procentuell skillnad mellan hyresnivån i kr/kvm/månad på första- och andrahandsmarknaden 2017 per region och boende

	Hyresrätt andra hand	Bostadsrätt andra hand	Rums- uthyr- ning	Villa andra hand
Riket	65	138	160	23
Storstockholm	104	156	161	71
Storgöteborg	67	109	151	30
Stormalmö	44	63	118	17
Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	46	78	129	4
Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)	28	47	96	-4

Källa: SCB och Valueguard.

Det råder stora regionala skillnader, vilket är väntat utifrån den modell vi tidigare presenterat och situationen på bostadsmarknaden. Regioner där det råder ett större underskott på bostäder har även högre hyror på andrahandsmarknaden. Storstockholm, där vi förväntar oss det största efterfrågeöverskottet, sticker ut vad gäller alla typer av andrahandsuthyrning. Den genomsnittliga hyresnivån för hyresrätter på andrahandsmarknaden i Storstockholm ligger cirka 104 procent över hyrorna i beståndet, och hyrorna i bostadsrätter ligger cirka 156 procent över. Även nivåerna för rumsuthyrning och villa sticker ut i Storstockholm och ligger över snittet i riket (161 procent respektive 71 procent högre än hyresnivån i beståndet).

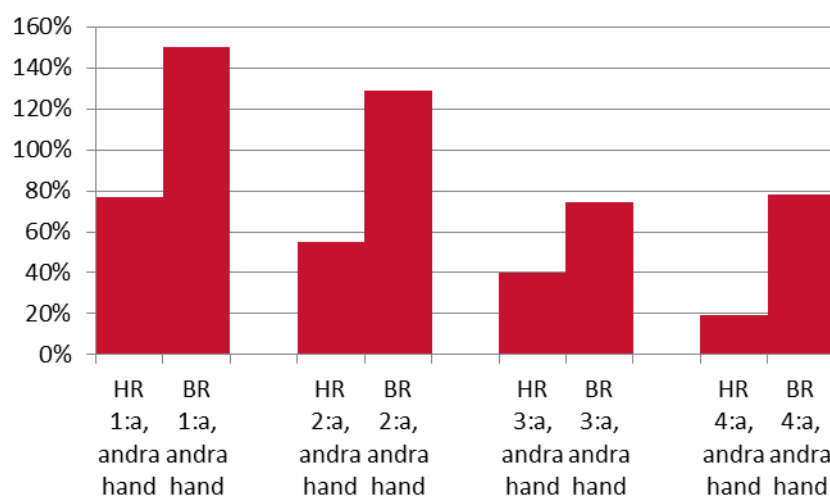
⁵⁸ En genomgång av 26 kommuner och 22 stadsdelar pekar på att avkastningsräntan ligger runt 4 procent i genomsnitt.

Storgöteborg har också ett klart efterfrågeöverskott och även här ligger hyresnivåerna på andrahandsmarknaden klart över hyrorna i beståndet. Hyrorna för hyresrätter ligger 67 procent över nivån i beståndet, och hyresnivån i bostadsrätter ligger 109 procent över. Nivåerna vid rumsuthyrning och uthyrning av villa ligger relativt nära rikssnittet.

Stormalmö har, som vi uppmärksammat tidigare, haft en mer återhållsam prisutveckling på bostäder i motsats till de andra två storstadsområdena. Det tyder på att efterfrågeöverskottet är mindre här, och det framgår även av tabellen ovan att hyresnivåerna på andrahandsmarknaden ligger på liknande nivåer som de större kommunerna. Hyresnivåerna på andrahandsmarknaden ligger även här över nivån i beståndet, runt 45 procent för hyresrätter och 63–78 procent för bostadsrätter. Nivåerna vid rumsuthyrning och uthyrning av villa ligger något under rikssnittet.

Hyresnivåerna på andrahandsmarknaden i mindre kommuner ligger något över nivåerna i beståndet. Hyresnivåerna i hyresrätter ligger 28 procent över de i beståndet och i bostadsrätter ligger de 47 procent över. Nivåerna vid rumsuthyrning och uthyrning av villa ligger 22–25 procent under rikssnittet. Det är inte lika klart att det finns ett efterfrågeöverskott i mindre kommuner, men det är viktigt att ha i åtanke att denna grupp omfattar många olika typer av kommuner. Det är bland annat kommuner som har högskola eller präglas av mycket turism vilket skulle leda till en ökad efterfrågan och därmed ett efterfrågeöverskott. Det stöds även av att många kommuner anger att de har en bostadsbrist, även mindre kommuner. Det är således så att i de kommuner där det inte finns något efterfrågeöverskott, pekar modellen på att hyrorna på andrahandsmarknaden är på samma nivå eller lägre än i beståndet. Det räcker därför med att några kommuner har ett efterfrågeöverskott för att den genomsnittliga hyran ska ligga över den i beståndet.

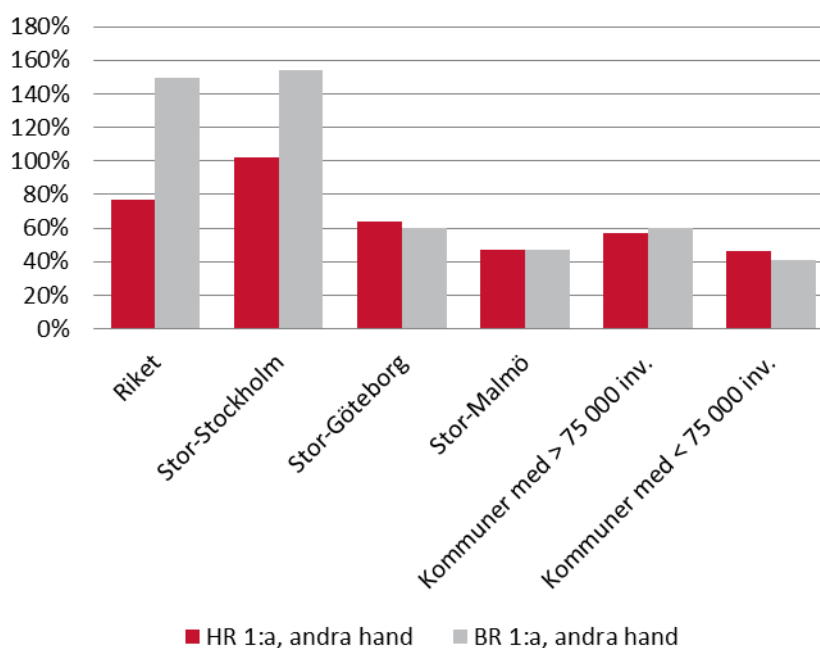
Figur 6.3. Procentuell skillnad mellan hyresnivån i kr/kvm/månad på första- och andrahandsmarknaden 2017 per antal rum



Källa: SCB och Valueguard.

Skillnaden mellan hyresnivån på första- och andrahandsmarknaden är större i lägenheter med färre rum, se figur 6.3. Hyrorna är exempelvis 77 procent högre för en hyresrätt med ett rum på andrahandsmarknaden, och en bostadsrätt med ett rum har 150 procents högre hyra än en 1:a i beståndet. Skillnaderna för en 4:a är 20 procent respektive 78 procent. Jämför vi relationen mellan nivåerna för de olika lägenhetsstorlekarna ser vi att lägenheterna på andrahandsmarknaden har större hyresdifferenser beroende på antal rum jämfört med beståndet. Ett exempel är att en 3:a i beståndet har en hyra per kvadratmeter som motsvarar ca 84 procent av hyran för en 1:a. På andrahandsmarknaden är motsvarande siffror 66 procent för en hyresrätt och 58 procent en bostadsrätt. Detta är troligtvis en effekt av att efterfrågeöverskottet är högre för mindre lägenheter, vilket gör att hyresnivåerna för dessa på andrahandsmarknaden blir relativt höga jämfört med större lägenheter.

Figur 6.4. Procentuell skillnad mellan hyresnivån i kr/kvm/månad på första- och andrahandsmarknaden för 1 rum uppdelat på region, 2017



Källa: SCB och Valueguard.

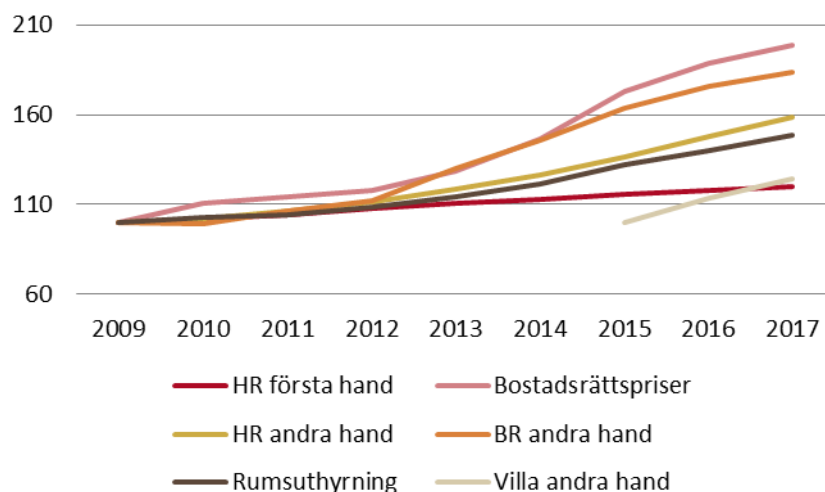
Figur 6.4 visar att skillnaden i hyresnivå för 1:or på första- och andrahandsmarknaden är störst i Storstockholm. Där är hyrorna för hyresrätter i andra hand 102 procent högre än hyrorna i beståndet. Hyrorna för bostadsrätter är 154 procent högre. Det är även främst nivåerna på andrahandsmarknaden i Storstockholm som är orsaken till skillnaden i hela riket; i riket är skillnaden 77 procent för hyresrätter och 150 procent för bostadsrätter. Skillnaden mellan första- och andrahandsmarknaden är däremot relativt jämn i övriga regioner, med en skillnad runt 50 procent för både hyresrätter och bostadsrätter. Jämför vi andra storlekar på lägenheterna har Storstockholm den största skillnaden mellan hyrorna på andrahandsmarknaden och beståndet, men även Storgöteborg har en större skillnad i hyrorna än Stormalmö och övriga kommuner.

Hyresutvecklingen på första- och andrahandsmarknaden

Figur 6.5 nedan visar hur hyrorna på första- och andrahandsmarknaden och bostadsrättspriserna har utvecklats mellan 2009 och 2017. Vi ser att över tid har hyrorna på andrahandsmarknaden ökat kraftigt jämfört med hyrorna i beståndet. Sedan 2015, när vi har data över hyrorna i villor, har dessa haft den kraftigaste uppgången med 23 procent jämfört med beståndet som ökat med 4 procent under samma period. Sett till hela perioden 2009–2017 har hyrorna för bostadsrätt i andra hand ökat med 84

procent, nästan lika mycket som bostadsrättspriserna, och hyrorna för hyresrätt i andra hand har ökat med 59 procent. Hyrorna för rumsuthyrning har ökat med 49 procent. Under samma period har hyrorna i beståndet ökat med 20 procent.

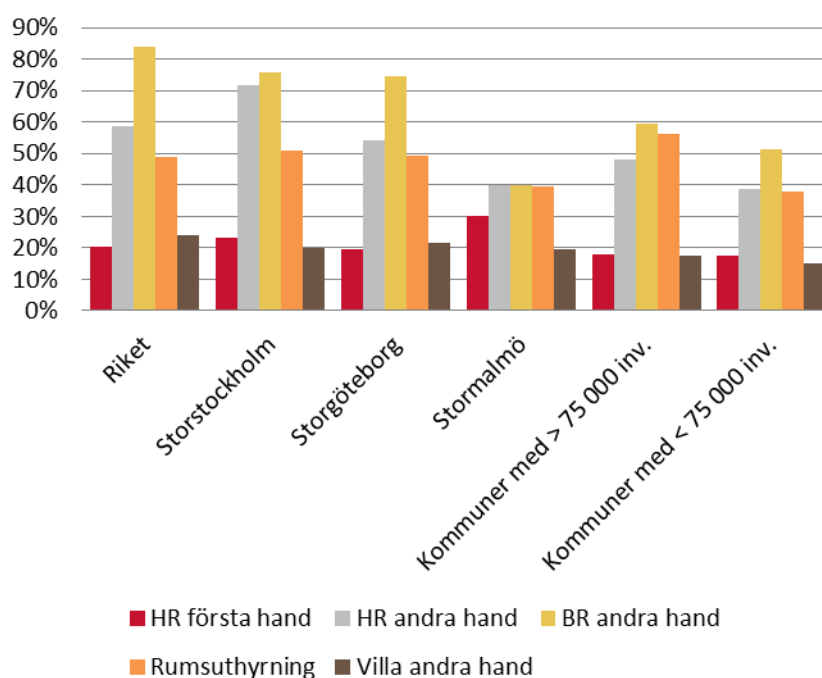
Figur 6.5. Utveckling av hyror i kr/kvm/månad på första- och andrahandsmarknaden och bostadsrättspriser 2009-2017 (2015-2017 för villor), index med 2009=100 2015=100 för villor



Källa: SCB och Valueguard.

Vad gäller bostadsrätter som hyrs ut i andra hand ökade hyrorna kraftigt från och med 2013. Till viss del kan det förklaras av att även bostadsrättspriserna har ökat kraftigt under perioden men det är, som tidigare sagts, viktigt att ha i åtanke att det inte råder en rak koppling mellan bostadsrättspriserna och den hyra som är tillåten att ta ut för en bostadsrätt som hyrs ut i andra hand. Trendbrottet sammanfaller med införandet av den nya lagen om privatuthyrning (2012:978) som trädde i kraft samma år. Den nya privatuthyrningslagen, som tillåter högre hyresnivåer för uthyrning av bostadsrätter, kan därmed vara en förklaring till de snabbt ökade hyrorna för bostadsrätter i andra hand. Dock drar även andrahandshyrorna för hyresrätter iväg från förstahandshyrorna vid 2013, en höjning som i fallet med hyresrätter inte är lika lätt att förklara utifrån rådande lagstiftning. Rumsuthyrningen blev även den påtagligt dyrare i samma veva. Detta indikerar att uppgången av hyrorna för privatbostadsuthyrning även har haft en positiv effekt på övriga hyror på andrahandsmarknaden.

Figur 6.6. Procentuell ökning av hyrorna på första- och andrahandsmarknaden 2009-2017 per region (2015-2017 för villa)



Källa: SCB och Valueguard.

Det råder några intressanta skillnader mellan regionernas hyresutveckling. På förstahandsmarknaden kan vi se att Stormalmö är den region som haft den största procentuella ökningen, medan det är liten variation mellan de övriga regionerna. Storstockholm sticker ut på andrahandsmarknaden för hyresrätter med den största ökningen medan Stormalmö har haft den minsta ökningen. Vad gäller bostadsrätter i andra hand kan det tyckas förvånande att ökningen är störst i riket som helhet, följt av Storstockholm och Storgöteborg. Förklaringen till detta är att hyresnivåerna på andrahandsmarknaden relativt höga i Storstockholm, och andelen bostadsrätter i Storstockholm har ökat mycket under perioden. Det gör att Storstockholm har en större påverkan på genomsnittet i riket 2017 än vad regionen hade 2009. I övrigt sticker Stormalmö ut genom att ha de lägsta hyresökningarna på andrahandsmarknaden, i sällskap med mindre kommuner.

6.3 Utvecklingen på andrahandsmarknaden kopplat till inkomstutvecklingen

Vi kommer nu att analysera utvecklingen på andrahandsmarknaden, som presenterades i kapitel 3, relativt inkomstutvecklingen som presenterades i kapitel 5.

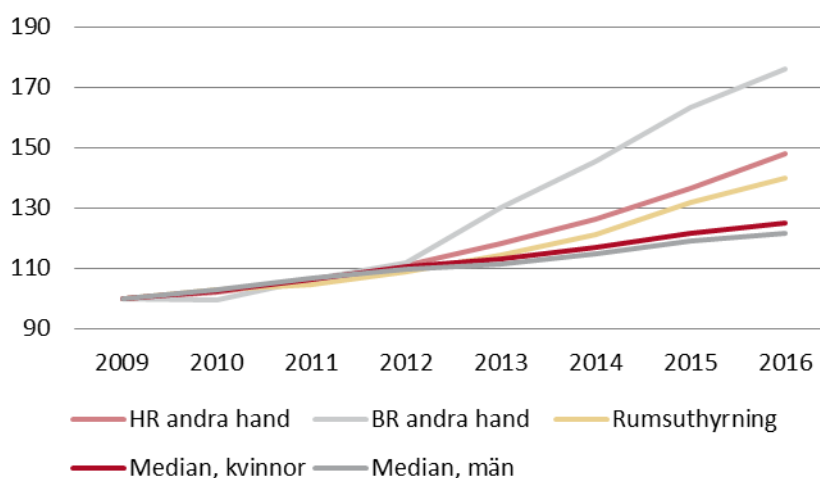
Som tidigare konstaterats har hyrorna på andrahandsmarknaden ökat kraftigt under de senaste åren. Ökningen har varit störst i Storstockholm och Storgöteborg följt av kommuner med 75 000 invånare eller fler. I Stormalmö och kommuner med färre än 75 000 invånare har hyresutvecklingen varit förhållandevis låg. Liknande mönster har vi sett gäller för inkomstutvecklingen i de olika regionerna.

6.3.1 Andrahandsmarknaden och inkomsternas utveckling

Hyresutvecklingen på andrahandsmarknaden har överstigit den på första handsmarknaden, vilket vi såg i föregående avsnitt. Men utvecklingen överstiger även inkomstutvecklingen vilket vi kommer visa nedan. Inkomstutvecklingen visas här utifrån medianen för kvinnor och män, även om vi tidigare sett att de som bor i andra hand oftare har lägre inkomster, i trakten av den 30:e percentilen. Dock är det relativt liten skillnad i utvecklingen av de disponibla inkomsterna mellan dessa två grupper, medianen har ökat cirka 1 procentenhet mer än 30:e percentilen under perioden.

Som figur 6.7 visar höll inkomstutvecklingen jämna steg med hyresutvecklingen på andrahandsmarknaden mellan 2009 och 2012. Det är dock viktigt att påpeka att de data som finns för andrahandsmarknaden mellan 2009 och 2011 håller en sämre kvalitet jämfört med de efterföljande åren. Den tidiga utvecklingen bör därför tolkas med försiktighet. Kvinnor har, som vi tidigare noterat, en högre ökning i medianinkomsten jämfört med män. De disponibla inkomsterna, nominella värden, har ökat med knappt 25 procent för kvinnor och med 21 procent för män under perioden 2009–2016. Hyrorna på andrahandsmarknaden har under samma period ökat med 40–76 procent

Figur 6.7. Inkomstutvecklingen (median) för kvinnor och män samt hyresindex på andrahandsmarknaden, index med 2009=100. Nominella värden

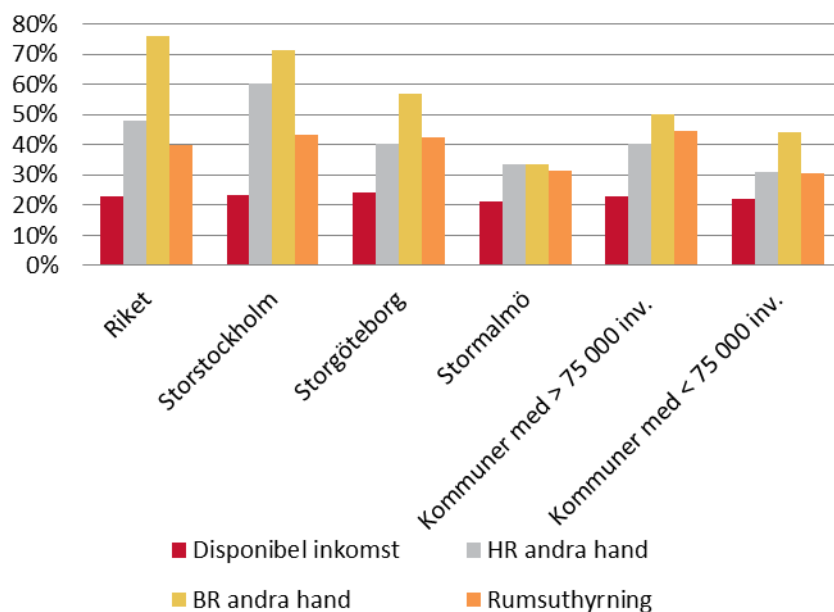


Källa: SCB och Valueguard.

Eftersom Sverige har en relativt komprimerad lönestruktur råder det relativt små skillnader i inkomstutvecklingen regionalt. Att kvinnors inkomster har utvecklats i snabbare takt än mäns gäller för samtliga regioner. Som vi tidigare nämnt har kvinnors inkomster närmast sig mäns inkomster mest i Stormalmö. Storgöteborg hade den snabbaste inkomstutvecklingen för både män och kvinnor men hade samtidigt också den minsta inkomstutjämnningen.

Till följd av hyressättningssystemets utformning råder det heller inga större regionala skillnader för hyresutvecklingen på förstahandsmarknaden. Situationen på andrahandsmarknaden ser dock annorlunda ut eftersom hyrorna där i större uträkning speglar utbud och efterfrågan vad gäller uthyrning av privatbostad. Vi har tidigare i rapporten visat att det även råder relativt stora regionala skillnader i andrahandshyrorna för hyresrätter, även om det inte bör finnas utifrån att hyressättningen på hyresrätter som hyrs ut i andra hand ska vara kopplat till hyrorna på förstahandsmarknaden.

Figur 6.8. Procentuell ökning av disponibel inkomst (median) och hyrorna på andrahandsmarknaden 2009-2016 per region. Nominella värden⁵⁹



Källa: SCB och Valueguard.

Vi ser i figur 6.8 att de disponibla inkomsterna i Storstockholm har ökat med 23 procent samtidigt som andrahandshyrorna ökat med 43–71 procent. I Storgöteborg har inkomsterna ökat med 24 procent samtidigt som hyrorna ökat med 40–57 procent. I Stormalmö har inkomsterna ökat med 21 procent medan hyrorna ökat med 31–34 procent. I övriga kommuner har inkomsterna ökat med 22–23 procent och hyrorna ökat med 31–50 procent. Det råder således relativt stora regionala skillnader mellan hur hyrorna utvecklats relativt inkomsterna. Skillnaden var störst i Storstockholm och minst i Stormalmö.

Hyresutvecklingen på förstahandsmarknaden ser ut på ett annat sätt. Det är endast i Stormalmö som hyrorna har stigit mer än inkomsterna under perioden 2009–2016. Som tidigare noterats är Stormalmö den region som både haft den största procentuella ökningen av förstahandshyrorna och samtidigt den lägsta procentuella ökningen i disponibel inkomst samma period. I de övriga regionerna har inkomsterna stigit mer än förstahandshyrorna.

⁵⁹ Anledningen till att hyresutvecklingen i riket överstiger utvecklingen i alla regioner är att andelen annonser för bostadsrätter i Storstockholm ökat kraftigt under perioden. Eftersom Storstockholm har de högsta nivåerna leder det till att genomsnittet dras upp.

Utvecklingen säger dock inte särskilt mycket om man inte ser någon relation mellan inkomst- och hyresnivåerna. I nästa avsnitt kommer därför hyresnivåerna på andrahandsmarknaden att ställas i relation till de disponibla inkomsterna.

6.3.2 Boendekonomi för de som bor i andra hand

Inkomsterna har inte ökat i samma takt som hyrorna på andrahandsmarknaden, som vi visade i föregående avsnitt. I det här avsnittet kommer vi att jämföra hyresnivåerna på andrahandsmarknaden med inkomstnivåerna hos de som främst bor på andrahandsmarknaden. Som vi tidigare sett bor det främst yngre ensamhushåll på andrahandsmarknaden. Därför kommer vi använda dessa grupper för att ta fram exempel på boendekonomi. För att fånga gruppen yngre personer använder vi inkomststatistiken på individnivå eftersom det är möjligt att sortera på ålder, och vi använder medianen för åldersgruppen 25–29. För att fånga gruppen ensamstående hushåll använder vi inkomststatistiken på hushållsnivå, och vi använder 30:e percentilen då den ungefär motsvarar medianinkomsten bland de som bor i andra hand.⁶⁰ På så sätt bör nedanstående exempel relativt väl spegla de grupper som vi vet bor i andra hand, yngre och ensamboende. Det bör även poängteras att detta är exempel och att vi i verkligheten kan förvänta oss faktorer som både förbättrar och försämrar hushållens marginaler. En mer ingående diskussion om detta kommer i 6.6.

När det gäller hushållsbildningen är den delvis beroende av disponibel inkomst. Ensamstående hushåll förväntas bestå av många yngre samt äldre personer, och som vi tidigare noterat är det främst yngre och äldre åldersgrupper som har de lägsta inkomsterna. Det leder till att när hushållstyperna ensamstående kvinnor och ensamstående män används får vi en lägre disponibel inkomst jämfört med enbart en uppdelning på kvinnor och män oaktat hushållstyp. Boendeformen varierar i sin tur mellan personer med olika inkomst; där personer med högre inkomst oftare bor i småhus och bostadsrätt medan de med lägre inkomst oftare bor i hyresrätt och i andra hand.

Boendeytan för bostadsrätt och hyresrätt är i exemplen 36 kvm, baserat på ett genomsnitt för de som bor i andra hand från SCB:s undersökning HEK.⁶¹ I dessa bostäder antar vi sedan att det bor olika personer/hushåll. Baserat på genomsnittlig disponibel inkomst och genomsnittlig hyresnivå kan vi beräkna och få en uppfattning om boendekonomin. Uppgifterna redovisas för riket och per region. Se tabell B6.1-B6.2 i bilaga 6 för samt-

⁶⁰ Se Boverket (2016) för mer information.

⁶¹ I bilaga 6, tabell B6.1-B6.2, finns ytterligare exempel på rumsuthyrning och villa i andra hand, där boendeytan vid rumsuthyrning, 15 kvm, och villa, 140, är mer fiktiva.

liga uppgifter. I exemplen är det främst fokus på konsumtionsutrymmet, eller vad personen/hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald, samt hur stor andel av inkomsten som läggs på hyran, även kallad boendeutgiftsprocent.⁶² Dessa mått behöver relateras till något för att bli meningsfulla. För boendeutgiftsprocenten är det vanligt att riktmärken mellan 30 och 40 procent används, beroende på land och syfte med måttet. Det vill säga att om hushållet lägger mer än 30 eller 40 procent av sin inkomst på boendet anses hushållet ha en ansträngd boendeekonomi.

Vad gäller konsumtionsutrymmet används många olika riktmärken beroende på syfte. Det finns exempelvis jämförelsepunkter som ligger mellan 5 300 och 9 800 kronor i månaden beroende på om man använder en baskonsumtion eller en mer långsiktigt hållbar konsumtionsnivå. Finansinspektionen (FI) använder ett genomsnitt av bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler för att beräkna levnadskostnader, se tabell 6.2 nedan. Vi kommer fortsättningsvis att relatera till dessa riktmärken.⁶³ Som framgår av tabellen beräknas levnadskostnader för en vuxen person uppgå till i genomsnitt 9 300 kronor i månaden. När det gäller hushåll med barn utgår vi från genomsnittligt antal barn. En ensamstående med barn har i genomsnitt 1,62 barn, vilket innebär att vi för en ensamstående med barn får ett riktmärke på 14 970 kronor i månaden. För sammanboende med barn, som i genomsnitt har 1,91 barn, blir riktmärket i stället 22 785 kronor.

Tabell 6.2. Finansinspektionens schablonkostnader i månadskalkylen (kronor) för 2016

	Vuxna	Barn		
	Ensamstående	Sammanboende	1	2
Levnadskostnader:	9 300	16 100	3 500	7 000
Boverkets exempel				
	Ensamstående med barn (*)		Sammanboende 2 barn (**)	
Levnadskostnader:	14 970		22 785	
(*)	1,62 barn			
(**)	1,91 barn			

Källa: Finansinspektionen (2017) och SCB.

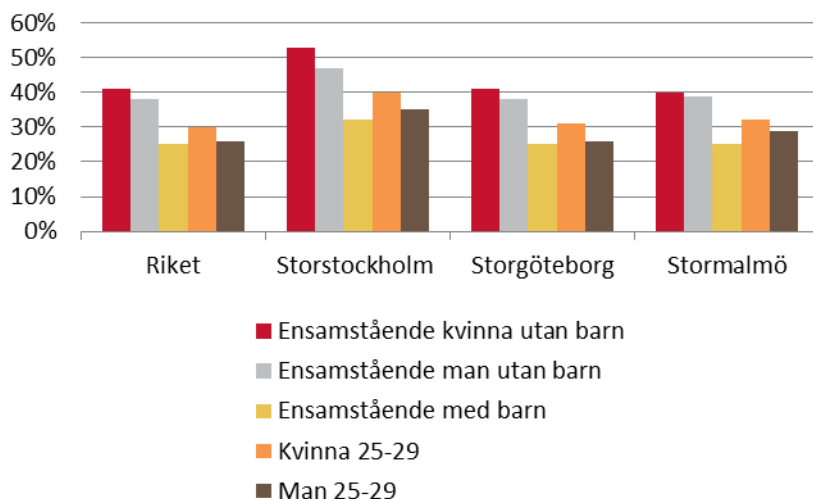
Figur 6.9 nedan visar boendeutgiftsprocenten för de som i vårt exempel bor i andra hand i en hyresrätt på 36 kvm. Exemplet visar att det främst är ensamstående hushåll utan barn som lägger relativt mycket av sin disponibla inkomst på boendet, varav ensamstående kvinnor lägger störst andel

⁶² Vi antar här att hyran är den enda delen av boendeutgiften vilket gör att vi beräknar en miniminivå i de mått vi har.

⁶³ Se Boverket (2018b, 2016) för mer information

med en boendeutgiftsprocent på över 40 procent i riket och över 50 procent i Storstockholm. En ensamstående man i riket lägger närmare 40 procent av sin inkomst på boendet, och närmare hälften i Storstockholm. Att kvinnor lägger en större andel av inkomsten på boendet är en följd av att de har lägre inkomster.⁶⁴

Figur 6.9. Boendeutgiftsprocent för olika grupper som bor i andra hand i en hyresrätt på 36 kvm. Hyres- och inkomstnivåer 2016



Källa: SCB och Valueguard.

För en ensamstående med barn är boendeutgiften som andel av den disponibla inkomsten inte lika stor som för ensamstående utan barn. Det är bara i Storstockholm som boendeutgiften överstiger 30 procent för denna grupp. Som vi tidigare visat hade ensamstående med barn den lägsta disponibla inkomsten mätt per konsumtionsenhet. Men i exemplet utgår vi från hushållets sammanlagda disponibla inkomst, vilket innebär att det tillkommer transfereringar för barnhushåll i form av barnbidrag, underhållsbidrag och eventuellt bostadsbidrag samtidigt som hushållen har samma boendeyta. Det resulterar i att boendeutgiftsprocenten för barnhushåll blir lägre.

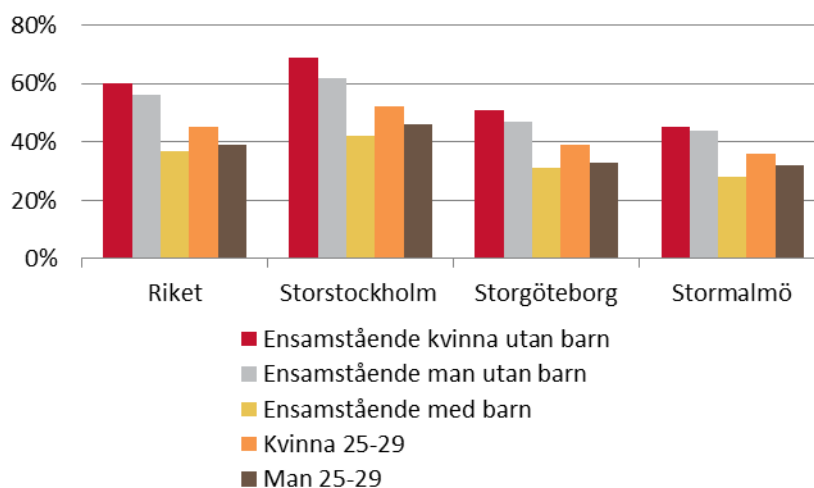
Vad gäller en kvinna i riket som är mellan 25 och 29 år och som hyr en hyresrätt i andra hand är boendeutgiften 30 procent, medan den i Storstockholm är 40 procent. För en motsvarande man är boendeutgiften i relation till inkomsten inte lika hög, och klarar sig under riktmärket för en ansträngd boendeekonomi. I Storstockholm lägger alla hushållstyper och

⁶⁴ Vi har även data över kosthushåll som bor i andra hand, i alla upplåtelseformer, på riksnivå, och där uppgår boendeutgiftsprocenten till 48 procent för kvinnor och 43 procent för män.

individer i detta exempel en relativt stor andel av sin disponibla inkomst på boendet.

Exemplet ovan handlar om hyresrätt i andra hand, nu går vi istället över till bostadsrätt i andra hand, se figur 6.10. Hyrorna för bostadsrätter i andra hand är som tidigare visat högre än för hyresrätter i andra hand, vilket ger utslag på boendeutgiftsprocenten hos de som hyr boendet. I bostadsrätt är boendeutgiftsprocenten därmed genomgående högre jämfört med ovanstående exempel. Exemplet visar att en ensamstående kvinna och en ensamstående man utan barn, i 30:e percentilen, lägger 60 respektive 56 procent av sin disponibla inkomst på boendet. På individnivå lägger som väntat yngre kvinnor större andel av sin inkomst på boendet jämfört med yngre män.

Figur 6.10. Boendeutgiftsprocent för olika grupper som bor andra hand i en bostadsrätt på 36 kvm. Hyres- och inkomstnivåer 2016



Källa: SCB och Valueguard.

Det finns även regionala skillnader. Liksom för hyresrätter har Storstockholm den högsta genomsnittliga boendeutgiftsprocenten. För ensamhushåll utan barn i Storstockholm går nästan 70 procent av inkomsten till boendet när det gäller kvinnor, och strax över 60 procent när det kommer till män. Vårt exempel visar att de grupper som i hög utsträckning bor i andra hand, och som antas hyra en bostadsrätt, har en ansträngd boendeekonomi. Det vill säga för samtliga grupper överstiger boendeutgiften 30 procent av inkomsten, både i riket som helhet och i alla storstadsområden. Undantaget är ensamstående hushåll med barn som i Stormalmö klarar sig strax under 30 procent.

Utanför storstadsområdena är boendeutgifterna i procent av disponibel inkomst på lägre nivåer. Ändå utgör boendeutgiften en relativt stor andel

av inkomsten för ensamhushåll utan barn bland övriga kommuner med fler än 75 000 innevånare, både när det gäller hyresrätt och bostadsrätt i andra hand.

Konsumtionsutrymmet, det vill måttet som visar vad personen/hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald, får vi också fram av vårt exempel. Eftersom de grupper som i stor utsträckning bor i andra hand lägger en relativt stor andel av den disponibla inkomsten på boendet leder det till minskade marginaler att leva på. När en stor andel av inkomsten läggs på boendet blir det mindre kvar till annan konsumtion, vilket kan leda till att personen/hushållet får svårt att klara sin baskonsumtion. För att undersöka om de som bor i andra hand har möjlighet att upprätthålla en sådan konsumtion utgår vi som tidigare nämnt ifrån FI:s beräknade levnadskostnader.

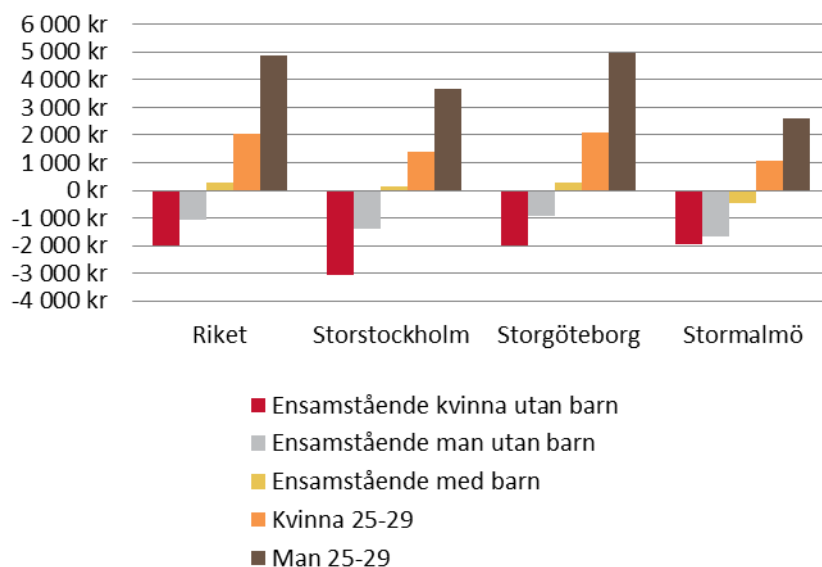
Figur 6.11 nedan visar hur konsumtionsutrymmet avviker från de beräknade levnadskostnaderna, i fallet när man bor i en hyresrätt i andra hand. En siffra under noll innebär där att personen/hushållet har ett konsumtionsutrymme som inte är tillräckligt stort för att täcka levnadskostnaderna.⁶⁵ Vårt exempel visar att ensamstående hushåll i 30:e percentilen, som bor andra hand i en hyresrätt, har svårt att upprätthålla en rimlig konsumtionsstandard. En ensamstående kvinna i riket, utan barn, understiger konsumtionsutrymmet med 2 000 kronor, och i Storstockholm är marginalerna ännu sämre. Konsumtionsutrymmet för en ensamstående man i riket ligger runt 1 000 kronor under riktmärket, och har som allra svårast att klara en rimlig konsumtionsstandard i Stormalmö. Ensamstående med barn klarar med små marginaler en baskonsumtion i riket, men även här är det svårare i Stormalmö.

På individnivå klarar yngre kvinnor och män att uppnå en rimlig konsumtionsstandard utifrån vårt exempel. Däremot är det skillnad mellan könen, en kvinna klarar konsumtionsstandarden med knappt hälften så stor marginal som en man. Exempelvis i Storgöteborg har en man 5 000 kronor kvar att leva på när baskonsumtionen är borträknad, medan en kvinna endast har runt 2 000 kronor kvar.⁶⁶

⁶⁵ *Disponibel inkomst – hyra = konsumtionsutrymme – FI:s levnadskostnader = vad hushållet har kvar*

⁶⁶ Vi har även data över faktiska hushåll som bor i andra hand, i alla upplåtelseformer, på riksnivå och där uppgår konsumtionsutrymmet till 6 358 kronor för kvinnor och 7 658 kronor för män. Det innebär att efter levnadsomkostnaderna är betalda så har kvinnor - 2 942 kronor och män har -1 642 kronor.

Figur 6.11. Skillnad mellan konsumtionsutrymme och FI:s schablonkostnader för de som bor andra hand i en hyresrätt på 36 kvm. Hyres- och inkomstnivåer 2016

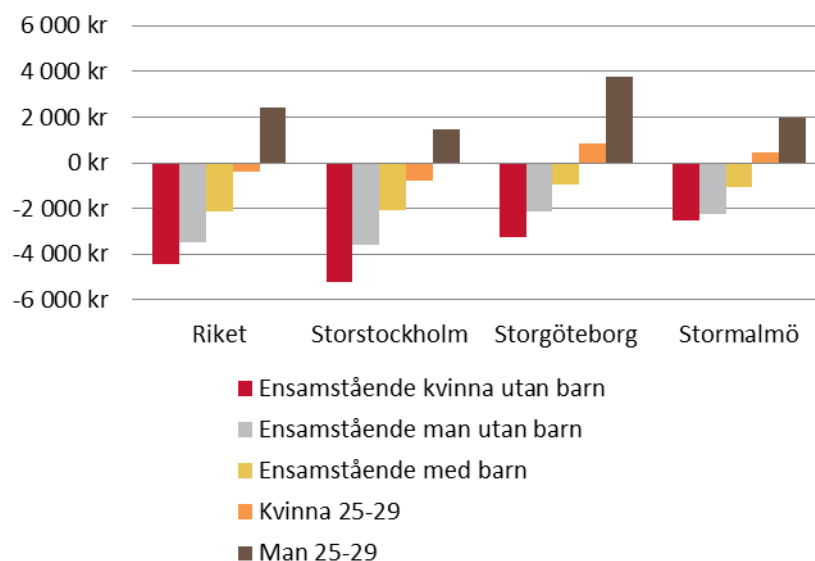


Källa: SCB och Valueguard.

Figur 6.12 nedan visar fallet med bostadsrätt i andra hand, hur konsumtionsutrymmet för de olika grupperna avviker från de beräknade levnads-kostnaderna. Med tanke på att boendeutgiftsprocenten var högre i bostadsrätt i andra hand jämfört med hyresrätt i andra hand är det inte förvånande att konsumtionsutrymmet är lägre. Det innebär att det är ännu svårare att klara en baskonsumtion i fallet där personen/hushållet bor i andra hand i en bostadsrätt. Som figur 6.12 visar understiger konsumtionsutrymmet riktmärket för alla ensamstående hushåll, både i riket som helhet och i storstadsområdena. I Storstockholm är det svårast att klara en rimlig baskonsumtion. För en ensamstående kvinna utan barn understiger konsumtionsutrymmet riktmärket med mer än 5 000 kronor.

En yngre kvinna har svårt att upprätthålla en baskonsumtion när hon bor andra hand i en bostadsrätt, särskilt i Storstockholm. Yngre män anses ha ett tillräckligt stort konsumtionsutrymme även i bostadsrätt, och det gäller i riket såväl som i alla storstadsområden. Liksom för hyresrätter i andra hand skulle yngre män och kvinnor ha bäst marginaler att klara en baskonsumtion i Storgöteborg. Stormalmö är det område där variationen är som minst i frågan om hur väl de olika grupperna klarar en rimlig konsumtionsnivå.

Figur 6.12. Skillnad mellan konsumtionsutrymme och FI:s schablonkostnader för de som bor andra hand i en bostadsrätt på 36 kvm. Hyres- och inkomstnivåer 2016



Källa: SCB och Valueguard.

Sammanfattande kommentar

Vårt exempel på hur boendeekonomin ser ut för olika hushåll som bor i andra hand, visar att situationen inte är långsiktigt hållbar i många fall. Det skiljer sig åt mellan hyresrätt i andra hand och bostadsrätt i andra hand, med högre boendeutgiftsprocenter och mindre konsumtionsutrymmen för de som hyr en bostadsrätt. Det skiljer sig även åt mellan regioner, där situationen är svårast för de som bor andra hand i Storstockholm. Framförallt ensamstående utan barn som bor i andra hand har en boendeekonomi som inte är långsiktigt hållbar. För ensamstående med barn är marginalerna bättre, men de har i en bostadsrätt svårt att klara en baskonsumtion. Genomgående visar både boendeutgiftsprocenten och kvar att leva på kalkylen att kvinnor har en mer ansträngd boendeekonomi jämfört med män, vilket är en följd av att kvinnor har lägre inkomster.

6.4 Andrahandsmarknadens omfattning

Som vi tidigare visat finns det en stor osäkerhet rörande andrahandsmarknadens omfattning. En osäkerhet ligger i att man inte alltid vet vad man mäter, eftersom huvudsyftet i den officiella statistiken inte är att beskriva andrahandsmarknaden. Men ett ännu större problem är bortfallet, som dels beror på att det är svårt att hitta personer som bor i andra hand på grund av att de ofta kan vara folkbokförda på annan adress, dels beror på att de helt enkelt inte svarar. Bortfallet i kombination med att det är en

relativt liten grupp som bor i andra hand gör att det är svårt att få ett tillräckligt stort statistiskt underlag.

Det finns flera aktörer som gjort uppskattningar av omfattningen med lite varierande utfall. Att olika aktörers skattningar skiljer sig åt är inte förvånande eftersom det finns skillnader i hur undersökningarna görs och frågorna ställs. Exempelvis är det så att hushåll som bor i andra hand är mer mobila, vilket innebär att antalet hushåll som stadigvarande bor i andra hand är mindre än antalet som bott i andra hand någon gång under ett visst år. Är frågan huruvida man bor i andra hand eller huruvida man bott i andra hand någon gång under året så ger det således olika svar.

En försiktig skattning är att 87 000–126 000 hushåll bor i andra hand i hyresrätt, enligt SCB:s undersökning 2015. Dock är det troligt att omfattningen ligger över det, speciellt med tanke på att det enligt Skatteverket är 60 000 personer som gör avdrag för privatuthyrning av bostad. Inkluderar vi kategorin övriga boendeformer, som man gjorde i SOU (2014), hamnar uppskattningen i stället på 131 000–202 000 hushåll. SCB kan dock inte svara på huruvida denna kategori fångar andrahandsmarknaden, med annat än att det kan finnas andrahandsuthyrningar där. Denna högre uppskattning stämmer bättre med andra aktörers beräkningar, där exempelvis SBAB:s senaste mätning indikerar 200 000 privatbostadsuthyrningar under året, och till dessa kommer dessutom uthyrning av hyresrätter. Denna undersökning avslöjar något annat intressant eftersom Sifo även frågar hur många det är som bott i andra hand. Svaren där indikerar nämligen att antalet hushåll som bor eller har bott i andra hand är 136 000. Det är således en stor diskrepans beroende på vilken sida som man frågar, de som hyr ut eller de som hyr.

Det är även värt att påpeka att det finns svårigheter att följa utvecklingen över tid. Det beror på dels att antalet observationer är lågt vilket gör att osäkerheten i skattningarna blir större, men även på att det är svårt att avgränsa andradrahandsmarknaden i statistiken

Det är alltså osäkert hur stor andrahandsmarknaden är, och då har vi inte ens tagit upp den olovliga delen av andrahandsmarknaden i diskussionen. En rimlig uppskattning av omfattningen torde ligga över 200 000 uthyrningar per år. Antalet hushåll som vid en viss tidpunkt bor i andra hand är lägre och torde ligga runt 150 000 hushåll, utifrån de underlag som finns.

6.5 Sammanfattande kommentar

Vi har i de ovanstående avsnitten konstaterat att vi har en bostadsmarknad som i många fall präglas av en brist på bostäder samtidigt som det finns trösklar in på ägarmarknaden. Bristen på bostäder har, tillsammans med andra faktorer, lett till att bostadspriserna stigit kraftigt de senaste åren. På hyresmarknaden ger dock inte bostadsbristen något utslag i form av högre hyror, utan resultatet blir ett efterfrågeöverskott som späs på av andra imperfektioner på övriga bostadsmarknaden. Eftersom det finns en andrahandsmarknad, som dessutom har uppmuntrats de senaste åren, blir denna en typ av ventil dit efterfrågeöverskottet söker sig. Det vi kan se är att hyrorna på andrahandsmarknaden är högre än på förstahandsmarknaden, i vissa fall mycket högre.

Det är därför viktigt vilka ramar som gäller för prissättningen på andrahandsmarknaden. Hyressättningen vid uthyrning av hyresrätter är mer begränsad än hyressättningen av privatbostäder. I en situation med stort efterfrågeöverskott finns det incitament och möjlighet att ta ut en relativt hög hyra när man en hyr ut i andra hand. Exakt hur hög hyran på andrahandsmarknaden blir beror på hur stort efterfrågeöverskottet är, vilket varierar kraftigt mellan olika bostadsmarknader. Men det finns även en gräns på hur hög hyran får vara utifrån de rättsliga ramar som gäller.

För hyresrätter uthyrda i andra hand ska hyrorna matcha hyrorna på förstahandsmarknaden, med en möjlig avvikelse för att lägenheten exempelvis hyrs ut möblerad. Hyresnämnden har ofta godtagit ett hyrespåslag på cirka 10–15 procent för en fullt möblerad lägenhet, men det är viktigt att komma ihåg att hyresnämnden bedömer detta från fall till fall.⁶⁷ Det är alltså fullt möjligt att utfallet blir ett annat i det enskilda ärendet. I den statistik vi har är hyrorna för andrahandsuthyrning av hyresrätt 65 procent högre än hyrorna i hyresbostadsbeståndet, med en regional variation mellan 28–104 procent. Skillnaden mellan nivån på andrahandsmarknaden och hyresbostadsbeståndet har primärt uppstått efter 2013 även om det redan före fanns en skillnad på ungefär 25 procent. Hyresutvecklingen på andrahandsmarknaden har således ökat betydligt snabbare än hyrorna i hyresbostadsbeståndet.

Vid uthyrning av privatbostad är genomsnittshyran ofta hög men rättspraxis har ännu inte satt sig huruvida nuvarande nivåer är för höga sett till lagstiftningen eller om de ligger inom rimliga gränser. Dock verkar de prövningar som gjorts ta ett långsiktigt perspektiv vad gäller avkastningsränta, vilket även påpekats i hovrätten.

⁶⁷ Hämtat från www.hyresnamnden.se, 2018-09-18.

”Vid bedömningen av hur hög avkastningsräntan ska vara beaktar hovrätten vidare att Riksbankens referensränta har rört sig nedåt sedan bestämmelserna i UEB infördes. Av utredningen framgår även att referensräntan enligt Riksbankens prognos kommer att fortsätta att vara lägre än noll procent under en förhållandevis lång tid framöver. Med hänsyn till detta finns det enligt hovrättens bedömning inte skäl att räkna med en högre avkastningsränta än tre procent.”⁶⁸

-RH 2017:34

I den statistik vi har pekar beräkningarna på att hyrorna i de flesta fall motsvarar en avkastningsränta på runt 4 procent även om det finns en stor regional variation. Det återstår dock för rättssystemet att utarbeta en praxis här för att avgöra om nivåerna är rimliga.

Inkomstutvecklingen har inte hängt med hyresutvecklingen på andrahandsmarknaden, särskilt inte efter 2012. Mycket pekar även på att de som bor i andra hand i många fall har en ansträngd boendeekonomi och har svårt att klara en baskonsumtion. Främst kvinnor har en mer ansträngd situation, till följd av att de har lägre disponibla inkomster.

Andrahandsmarknaden är ett sätt att utnyttja bostadsbeståndet mer effektivt givet att privatpersoner kan hyra ut en del eller hela bostaden. Andrahandsuthyrning har således uppmuntrats eftersom det setts som ett sätt att motverka bostadsbristen. En del i denna uppmuntran har varit att andrahandsuthyrning underlättats, men även att det gjorts mer ekonomiskt lönsamt att hyra ut i andra hand. Ett exempel på det är att hyran tillåts att ligga på en högre nivå än på när det gäller uthyrning av egen bostad då hyran baseras på kapital- och driftskostnader för bostaden. I realiteten innebär det att den som hyr ut sin privata bostad i andra hand har en relativt stor frihet i hyressättningen. På bostadsmarknader där det inte råder ett efterfrågeöverskott ligger hyrorna i mångt och mycket i paritet med de på förstahandsmarknaden. Men med ett efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden leder det till att hyrorna på andrahandsmarknaden kan bli högre på andrahandsmarknaden än vad mer marknadsanpassade hyror på förstahandsmarknaden skulle ge.

⁶⁸ Anledningen till att Hovrätten utgår från tre procent är att den yrkande i målet redan godtagit tre procent i förhandlingarna i Hyresnämnden.

6.6 Avslutande diskussion

Det finns som vi tagit upp tidigare flera källor till osäkerhet vad gäller hushållens marginaler och förmåga att klara av boendekostnaden. Vi har visat att hushållen i de exempel vi tagit upp har små marginaler att leva på efter att hyran för andrahandsboendet är betald. Som vi även nämnde finns det andra faktorer som både ökar och minskar hushållens marginaler jämfört med de exempel vi har presenterat. Gemensamt för dessa faktorer är att de är av mera spekulativ art och det är inget som vi visar underlag till i rapporten.

En sådan faktor som påverkar marginalerna positivt är att hushållen till viss del anpassar sin boendekostnad efter sin inkomst. Det sker alltså troligen en selektion där hushåll med låga inkomster söker sig till lägenheter som har lägre hyra, på grund av läge eller storlek etc., och vice versa. Det går även att anta att personer delar bostad som en lösning för att klara boendeutgiften, och därmed blir relativt trångbodda. En annan faktor som kan påverka hushållens marginaler positivt är att den som bor i andra hand får hjälp att klara hyran av exempelvis föräldrarna. Eftersom bostadsmarknaden är svår att ta sig in på för unga idag, särskilt i storstadsområdena, kan det förekomma att föräldrar som har möjlighet hjälper sina barn med bostaden genom att ställa upp ekonomiskt. Det kan röra sig om exempelvis hjälp med att finansiera första egna bostaden eller hjälp med att betala månadshyran. Familjens förutsättningar att stötta på olika vis kan därför antas påverka hushållets marginaler och förmåga att klara av boendeutgiften.

En sak som kan påverka marginalerna negativt för hushållen som bor i andra hand är att de annonserade hyrorna förhandlas uppåt snarare än neråt. Det är troligt att, utifrån dagens situation på bostadsmarknaden, de som hyr ut lägenheterna har bäst förhandlingsposition. Det gör att det är troligare att de annonserade hyrorna i större utsträckning förhandlas uppåt än nedåt samt att det kan förekomma övrig ersättning för att få tillgång till andrahandskontraktet.

7 Förslag till återkommande uppföljning

I Boverkets uppdrag ingår att lämna förslag på hur en återkommande uppföljning bör genomföras i syfte att kunna följa utvecklingen över tid. En statistisk beskrivning av utvecklingen på andrahandsmarknaden går att dela upp i två huvudsakliga delar: omfattning och hyresnivåer. Vad gäller hyresnivåerna anser Boverket att dessa ska baseras på annonsdata såsom i denna rapport. Denna statistik bör tas fram årligen och kan i många fall redovisas ner på kommun- och stadsdelsnivå om det behövs för att uppfylla syftet med statistiken. Det finns svagheter med statistiken som vi tagit upp tidigare, men det är svårt att hitta en alternativ metod som skulle ge bättre underlag.

Skulle statistik tas fram på det sätt som gjorts i denna rapport skulle den initiala kostnaden bli 130 000 kronor första året för att bygga upp rutiner för framtagande av statistik inför kommande års leveranser. Därefter skulle kostnaden bli 80 000 kronor per år.

Vad gäller omfattningen föreslår Boverket att SCB:s regelbundet återkommande undersökning Hushållens boendeutgifter används. Utifrån denna och andra underlag går det att få en bild av omfattningen om än inte en exakt uppskattning. Undersökningen dras visserligen med flertalet problem när det gäller att beräkna omfattningen. Dessa problem rör svårigheter att få tag i personer och bortfall i svaren men även att det inte ingår i syftet med den befintliga undersökningen att undersöka omfattningen av andrahandsmarknaden. Det är dock samtidigt svårt att se att andra undersökningar skulle få betydligt bättre precision, eftersom även dessa skulle dras med samma problem. En önskvärd förbättring skulle kunna vara att se över den befintliga undersökningen vad gäller frågor och information till respondenterna för att bättre kunna avgränsa andrahandsmarknaden.

Det finns flera orsaker till Boverkets förslag rörande uppföljningen av hyresnivåer på och omfattningen av andrahandsmarknaden. Andrahandsmarknaden utgör en liten del av den totala bostadsmarknaden vilket gör att det är svårt att få ett tillräckligt stort underlag genom en slumpmässig undersökning. Om syftet är att det ska gå att göra regionala jämförelser och undersökningar av olika typer av uthyrningar, krävs en stor och kostsam undersökning, som dessutom skulle lida av bortfall. Utifrån syftet att följa utvecklingen över tid finns data redan tillgänglig i den befintliga

undersökningen även om osäkerheten i skattningarna vad gäller omfattningen som sagt är stor. Osäkerheten gör att det inte i nuläget går att göra säkra utsagor vad gäller förändringar i omfattningen under korta tidsperioder men att det går att se mönster och trender över några års sikt. Dessutom är kostnaden för statistiken i Boverkets förslag relativt låg. Därför anser Boverket att det inte är motiverat, utifrån angivet syfte, med mer kostsamma insatser för att förbättra kvaliteten, särskilt som förbättringspotentialen är osäker. Skulle syftet med statistiken ändras, skulle det kunna vara befogat med en utökad undersökning för att minska osäkerheten i skattningarna och möjliggöra bättre jämförelser över tid.

Referenslista

- Boverket. 2013. "Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik". 2013:36. Karlskrona. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2013/forutsattningar-for-en-fordjupad-hyresstatistik/>
- Boverket. 2014. "Det svenska hyressättningssystemet". Karlskrona. <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2014/det-svenska-hyressattningssystemet/>
- Boverket. 2015. "Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner". 2015:39. Karlskrona.
- Boverket. 2016. "Boende till rimlig kostnad". 2016:11. Karlskrona. <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/boende-till-rimlig-kostnad/>
- Boverket. 2016. "En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet". 2016:32. Karlskrona.
- Boverket. 2017. "Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag: utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning". 2017:29. Karlskrona. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2017/allmannyttiga-kommunala-bostadsaktiebolag/>
- Boverket. 2018a. "Boverkets indikatorer". Juni 2018. Karlskrona.
- Boverket. 2018b. "Äldres boendeekonomi". 2018:19. Karlskrona. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/aldres-boendeekonomi/>
- Finansinspektionen. 2017. "Den svenska bolånemarknaden".
- SOU. 2007. "Upplåtelse av den egna bostaden". 2007:74. Stockholm.
- SOU. 2008. "EU, allmännyttan och hyrorna". 2008:38. Stockholm
- SOU. 2012. "Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt". 2012:25. Stockholm.
- SOU. 2014. "Vissa bostadsbeskattningsfrågor". 2014:1. Stockholm.
- SOU. 2017. "Stärkt ställning för hyresgäster". 2017:33. Stockholm
- Statskontoret. 2017. "Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder". 2017:11. Stockholm.

Förarbeten

- Prop. 1997/98:46 Ändringar i hyreslagen m.m.
- Prop. 2012/13:1 Budgetpropositionen för 2013
- Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 Budgetproposition
- Prop. 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter
- 2012/13:CU3 Privatuthyrning av bostäder

Lagar

- Hyresförhandlingslag (1978:304)
- Bostadsrättslag (1991:614)
- Inkomstskattelag (1999:1229)
- Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Hyreslagen: Jordabalken 12 kapitlet

Domar och beslut

RH 2016:80

Svea hovrätt dom 2016-12-12 i mål ÖH 5817-15

RH 2017:34

Svea hovrätt dom 2016-12-23 i mål ÖH 5119-16

Skatteverkets ställningstagande 2017-06-26, dnr. 131447454-14/111

Bilaga 1: Regionsindelning

Kommun	Län	Kommunkod	Kommungruppsindelning 1
Upplands Väsby	Stockholms län	114	Storstockholm
Vallentuna	Stockholms län	115	Storstockholm
Österåker	Stockholms län	117	Storstockholm
Värmdö	Stockholms län	120	Storstockholm
Järfälla	Stockholms län	123	Storstockholm
Ekerö	Stockholms län	125	Storstockholm
Huddinge	Stockholms län	126	Storstockholm
Botkyrka	Stockholms län	127	Storstockholm
Salem	Stockholms län	128	Storstockholm
Haninge	Stockholms län	136	Storstockholm
Tyresö	Stockholms län	138	Storstockholm
Upplands-Bro	Stockholms län	139	Storstockholm
Nykvarn	Stockholms län	140	Storstockholm
Täby	Stockholms län	160	Storstockholm
Danderyd	Stockholms län	162	Storstockholm
Sollentuna	Stockholms län	163	Storstockholm
Stockholm	Stockholms län	180	Storstockholm
Södertälje	Stockholms län	181	Storstockholm
Nacka	Stockholms län	182	Storstockholm
Sundbyberg	Stockholms län	183	Storstockholm
Solna	Stockholms län	184	Storstockholm
Lidingö	Stockholms län	186	Storstockholm
Vaxholm	Stockholms län	187	Storstockholm
Norrtälje	Stockholms län	188	Storstockholm
Sigtuna	Stockholms län	191	Storstockholm
Nynäshamn	Stockholms län	192	Storstockholm
Håbo	Uppsala län	305	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Älvkarleby	Uppsala län	319	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Knivsta	Uppsala län	330	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Heby	Uppsala län	331	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tierp	Uppsala län	360	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Uppsala	Uppsala län	380	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Enköping	Uppsala län	381	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Östhammar	Uppsala län	382	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vingåker	Södermanlands län	428	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Gnesta	Södermanlands län	461	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Nyköping	Södermanlands län	480	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Oxelösund	Södermanlands län	481	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Flen	Södermanlands län	482	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Katrineholm	Södermanlands län	483	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Eskilstuna	Södermanlands län	484	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Strängnäs	Södermanlands län	486	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Trosa	Södermanlands län	488	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ödeshög	Östergötlands län	509	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ydre	Östergötlands län	512	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kinda	Östergötlands län	513	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Boxholm	Östergötlands län	560	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Åtvidaberg	Östergötlands län	561	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Finspång	Östergötlands län	562	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Valdemarsvik	Östergötlands län	563	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Linköping	Östergötlands län	580	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Norrköping	Östergötlands län	581	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Söderköping	Östergötlands län	582	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Motala	Östergötlands län	583	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vadstena	Östergötlands län	584	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mjölby	Östergötlands län	586	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Aneby	Jönköpings län	604	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Gnosjö	Jönköpings län	617	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mullsjö	Jönköpings län	642	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Habo	Jönköpings län	643	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Gislaved	Jönköpings län	662	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vaggeryd	Jönköpings län	665	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Jönköping	Jönköpings län	680	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Nässjö	Jönköpings län	682	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Värnamo	Jönköpings län	683	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sävsjö	Jönköpings län	684	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vetlanda	Jönköpings län	685	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Eksjö	Jönköpings län	686	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tranås	Jönköpings län	687	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Uppvidinge	Kronobergs län	760	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Lessebo	Kronobergs län	761	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tingsryd	Kronobergs län	763	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Alvesta	Kronobergs län	764	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Älmhult	Kronobergs län	765	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Markaryd	Kronobergs län	767	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Växjö	Kronobergs län	780	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ljungby	Kronobergs län	781	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Högsby	Kalmar län	821	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Torsås	Kalmar län	834	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mörbylånga	Kalmar län	840	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hultsfred	Kalmar län	860	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mönsterås	Kalmar län	861	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Emmaboda	Kalmar län	862	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kalmar	Kalmar län	880	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Nybro	Kalmar län	881	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Oskarshamn	Kalmar län	882	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Västervik	Kalmar län	883	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vimmerby	Kalmar län	884	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Borgholm	Kalmar län	885	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Gotland	Region Gotland	980	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Olofström	Blekinge län	1060	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Karlskrona	Blekinge län	1080	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ronneby	Blekinge län	1081	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Karlshamn	Blekinge län	1082	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sölvesborg	Blekinge län	1083	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Svalöv	Skånes län	1214	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Staffanstorps	Skånes län	1230	Stormalmö
Burlöv	Skånes län	1231	Stormalmö
Vellinge	Skånes län	1233	Stormalmö
Östra Göinge	Skånes län	1256	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Örkelljunga	Skånes län	1257	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bjuv	Skånes län	1260	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kävlinge	Skånes län	1261	Stormalmö
Lomma	Skånes län	1262	Stormalmö
Svedala	Skånes län	1263	Stormalmö
Skurup	Skånes län	1264	Stormalmö
Sjöbo	Skånes län	1265	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hörby	Skånes län	1266	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Höör	Skånes län	1267	Stormalmö
Tomelilla	Skånes län	1270	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bromölla	Skånes län	1272	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Osby	Skånes län	1273	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Perstorp	Skånes län	1275	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Klippan	Skånes län	1276	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Åstorp	Skånes län	1277	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Båstad	Skånes län	1278	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Malmö	Skånes län	1280	Stormalmö
Lund	Skånes län	1281	Stormalmö
Landskrona	Skånes län	1282	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Helsingborg	Skånes län	1283	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Höganäs	Skånes län	1284	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Eslöv	Skånes län	1285	Stormalmö
Ystad	Skånes län	1286	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Trelleborg	Skånes län	1287	Stormalmö
Kristianstad	Skånes län	1290	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Simrishamn	Skånes län	1291	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ängelholm	Skånes län	1292	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hässleholm	Skånes län	1293	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hylte	Hallands län	1315	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Halmstad	Hallands län	1380	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Laholm	Hallands län	1381	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Falkenberg	Hallands län	1382	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Varberg	Hallands län	1383	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kungsbacka	Hallands län	1384	Storgöteborg
Härryda	Västra Götaland	1401	Storgöteborg
Partille	Västra Götaland	1402	Storgöteborg
Öckerö	Västra Götaland	1407	Storgöteborg
Stenungsund	Västra Götaland	1415	Storgöteborg
Tjörn	Västra Götaland	1419	Storgöteborg
Orust	Västra Götaland	1421	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sotenäs	Västra Götaland	1427	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Munkedal	Västra Götaland	1430	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tanum	Västra Götaland	1435	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Dals-Ed	Västra Götaland	1438	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Färgelanda	Västra Götaland	1439	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ale	Västra Götaland	1440	Storgöteborg
Lerum	Västra Götaland	1441	Storgöteborg
Vårgårda	Västra Götaland	1442	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bollebygd	Västra Götaland	1443	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Grästorps	Västra Götaland	1444	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Essunga	Västra Götaland	1445	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Karlsborg	Västra Götaland	1446	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Gullspång	Västra Götaland	1447	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tranemo	Västra Götaland	1452	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bengtstors	Västra Götaland	1460	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mellerud	Västra Götaland	1461	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Lilla Edet	Västra Götaland	1462	Storgöteborg

Mark	Västra Götaland	1463	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Svenljunga	Västra Götaland	1465	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Herrljunga	Västra Götaland	1466	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vara	Västra Götaland	1470	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Götene	Västra Götaland	1471	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tibro	Västra Götaland	1472	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Töreboda	Västra Götaland	1473	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Göteborg	Västra Götaland	1480	Storgöteborg
Mölndal	Västra Götaland	1481	Storgöteborg
Kungälv	Västra Götaland	1482	Storgöteborg
Lysekil	Västra Götaland	1484	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Uddevalla	Västra Götaland	1485	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Strömstad	Västra Götaland	1486	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vänersborg	Västra Götaland	1487	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Trollhättan	Västra Götaland	1488	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Alingsås	Västra Götaland	1489	Storgöteborg
Borås	Västra Götaland	1490	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ulricehamn	Västra Götaland	1491	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Åmål	Västra Götaland	1492	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mariestad	Västra Götaland	1493	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Lidköping	Västra Götaland	1494	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Skara	Västra Götaland	1495	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Skövde	Västra Götaland	1496	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hjo	Västra Götaland	1497	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Tidaholm	Västra Götaland	1498	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Falköping	Västra Götaland	1499	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kil	Värmlands län	1715	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Eda	Värmlands län	1730	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Torsby	Värmlands län	1737	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Storfors	Värmlands län	1760	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hammarö	Värmlands län	1761	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Munkfors	Värmlands län	1762	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Forshaga	Värmlands län	1763	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Grums	Värmlands län	1764	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Årjäng	Värmlands län	1765	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sunne	Värmlands län	1766	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Karlstad	Värmlands län	1780	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kristinehamn	Värmlands län	1781	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Filipstad	Värmlands län	1782	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hagfors	Värmlands län	1783	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Arvika	Värmlands län	1784	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Säffle	Värmlands län	1785	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Lekeberg	Örebro län	1814	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Laxå	Örebro län	1860	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hallsberg	Örebro län	1861	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Degerfors	Örebro län	1862	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hällefors	Örebro län	1863	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ljusnarsberg	Örebro län	1864	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Örebro	Örebro län	1880	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kumla	Örebro län	1881	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Askersund	Örebro län	1882	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Karlskoga	Örebro län	1883	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Nora	Örebro län	1884	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Lindesberg	Örebro län	1885	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Skinnskatteberg	Västmanlands län	1904	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Surahammar	Västmanlands län	1907	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kungsör	Västmanlands län	1960	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hallstahammar	Västmanlands län	1961	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Norberg	Västmanlands län	1962	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Västerås	Västmanlands län	1980	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sala	Västmanlands län	1981	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Fagersta	Västmanlands län	1982	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Köping	Västmanlands län	1983	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Arboga	Västmanlands län	1984	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vansbro	Dalarnas län	2021	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Malung-Sälen	Dalarnas län	2023	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Gagnef	Dalarnas län	2026	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Leksand	Dalarnas län	2029	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Rättvik	Dalarnas län	2031	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Orsa	Dalarnas län	2034	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Älvdalen	Dalarnas län	2039	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Smedjebacken	Dalarnas län	2061	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Mora	Dalarnas län	2062	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Falun	Dalarnas län	2080	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Borlänge	Dalarnas län	2081	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Säter	Dalarnas län	2082	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hedemora	Dalarnas län	2083	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Avesta	Dalarnas län	2084	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ludvika	Dalarnas län	2085	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ockelbo	Gävleborgs län	2101	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hofors	Gävleborgs län	2104	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ovanåker	Gävleborgs län	2121	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Nordanstig	Gävleborgs län	2132	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ljusdal	Gävleborgs län	2161	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Gävle	Gävleborgs län	2180	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sandviken	Gävleborgs län	2181	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Söderhamn	Gävleborgs län	2182	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bollnäs	Gävleborgs län	2183	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Hudiksvall	Gävleborgs län	2184	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ånge	Västernorrlands län	2260	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Timrå	Västernorrlands län	2262	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Härnösand	Västernorrlands län	2280	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sundsvall	Västernorrlands län	2281	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kramfors	Västernorrlands län	2282	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sollefteå	Västernorrlands län	2283	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Örnsköldsvik	Västernorrlands län	2284	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Ragunda	Jämtlands län	2303	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bräcke	Jämtlands län	2305	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Krokom	Jämtlands län	2309	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Strömsund	Jämtlands län	2313	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Åre	Jämtlands län	2321	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Berg	Jämtlands län	2326	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Härjedalen	Jämtlands län	2361	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Östersund	Jämtlands län	2380	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Nordmaling	Västerbottens län	2401	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Bjurholm	Västerbottens län	2403	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vindeln	Västerbottens län	2404	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Robertsfors	Västerbottens län	2409	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Norsjö	Västerbottens län	2417	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Malå	Västerbottens län	2418	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Storuman	Västerbottens län	2421	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Sorsele	Västerbottens län	2422	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Dorotea	Västerbottens län	2425	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vännäs	Västerbottens län	2460	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Vilhelmina	Västerbottens län	2462	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Åsele	Västerbottens län	2463	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Umeå	Västerbottens län	2480	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Lycksele	Västerbottens län	2481	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Skellefteå	Västerbottens län	2482	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Arvidsjaur	Norrbottens län	2505	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Arjeplog	Norrbottens län	2506	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Jokkmokk	Norrbottens län	2510	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Överkalix	Norrbottens län	2513	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kalix	Norrbottens län	2514	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Övertorneå	Norrbottens län	2518	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Pajala	Norrbottens län	2521	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Gällivare	Norrbottens län	2523	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Älvsbyn	Norrbottens län	2560	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Luleå	Norrbottens län	2580	Kommuner med > 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Piteå	Norrbottens län	2581	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Boden	Norrbottens län	2582	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Haparanda	Norrbottens län	2583	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)
Kiruna	Norrbottens län	2584	Kommuner med < 75 000 inv. (exkl. storstadsområden)

Bilaga 2: Rättsfall och beslut

Avdrag för avgift för andrahandsupplåtelse vid uthyrning av privatbostadsrätt

Områden: Inkomstskatt (Kapital)

Dnr: 131 447454-14/111

1 Sammanfattning

Vid uthyrning av privatbostadsrätt är avgift för andrahandsupplåtelse avdragsgill vid beräkningen av hyresinkomsten.

2 Frågeställning

Från den 1 juli 2014 är det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. Är avgiften avdragsgill vid uthyrning av privatbostadsrätt?

3 Gällande rätt m.m.

Civilrätt

En bostadsrättsförening kan ta ut en särskild avgift av en medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand (7 kap. 14 § första stycket bostadsrättslagen).

Skatterätt

Med privatbostadsföretag avses en bostadsrättsförening som till klart övervägande del tillhandahåller bostäder åt sina medlemmar (2 kap. 17 § inkomstskattelagen, IL). Med privatbostad avses bland annat en bostadsrätt som till övervägande del används som bostad av ägaren eller någon närstående (2 kap. 8 § IL). Med privatbostadsrätt avses en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag om bostadsrätten är en privatbostad (2 kap. 18 § IL).

Ersättningar när en privatbostadsrätt hyrs ut är skattepliktig kapitalinkomst (42 kap. 30 § första stycket, IL). De faktiska utgifterna för uthyrning av bostaden får inte dras av utan avdrag ska göras med 40 000 kronor per år för varje uthyrd lägenhet. Därutöver ska avdrag göras med den del av bostadsrättshavarens avgift, exklusive kapitaltillskott, som avser den uthyrda delen (42 kap. 31 § IL). Avdragen får tillsammans inte vara högre än den skattepliktiga hyresintäkten (42 kap. 30 § andra stycket IL).

4 Bedömning

Bostadsrättsföreningar får ta ut en särskild avgift av en bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för extra kostnader som uthyrningar i andra hand kan medföra (prop. 2013/14:142 s. 15 f.). Avgiften kan därmed ses som en individuell förhöjd årsavgift för den medlem som hyr ut sin bostadsrätt. Skatteverket anser därför att avgiften för andrahandsupplåtelse kan räknas in i den "avgift" som får dras av för den uthyrda delen. Vid uthyrning av privatbostadsrätt är avgift för andrahandsupplåtelse därmed avdragsgill vid beräkningen av hyresinkomsten.

1



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2016-12-12
Stockholm

Mål nr
ÖH 5817-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2014-04-28 och 2015-06-24 i ärende nr 960-14, se bilaga A

KLAGANDE

S.B.,

Ombud: K.B.

MOTPART

A.M.,

Ombud: T.L.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår S.B.s överklagande av hyresnämndens beslut den 28 april 2014.
2. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om undanröjande och avvisning av ansökan.
3. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om att A.M.s ansökan ska avvisas såvitt avser tiden efter den 31 oktober 2013.

Dok.Id 1299716

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

4. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om undanröjande och återförvisning till hyresnämnden.

5. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om edition.

6. Hovrätten avvisar S.B.s yrkande att hovrätten ska förelägga Socialnämnden Västerort att överlämna uppgifter gällande försörjningsstöd avseende tredje man.

7. Hovrätten avvisar vittnesförhöret med K.N..

8. Hovrätten avvisar S.B.s yrkande om kvittning och att ränta ska utgå på obetald hyra vid kvittning.

9. Hovrätten avvisar S.B.s yrkande att hovrätten ska förklara att återbetalning av hyresbeloppet redan har skett.

10. Hovrätten avslår S.B.s överklagande i övrigt.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten uppfattar S.B.s yrkanden i enlighet med följande.

S.B. har i första hand yrkat att hyresnämndens beslut den 28 april 2014 och den 24 juni 2015 ska undanröjas och A.M.s ansökan i hyresnämnden avvisas, i vart fall såvitt den avser tiden efter den 31 oktober 2013.

S.B. har i andra hand yrkat att A.M.s ansökan i hyresnämnden ska ogillas.

S.B. har vidare yrkat att hyresnämndens beslut ska undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden, *alternativt* yrkat att hovrätten ska bifalla hennes editionsyrkande och förena detta med vite.

S.B. har yrkat att hovrätten ska förelägga Socialnämnden Västerort att överlämna uppgifter som gäller försörjningsstöd avseende en annan hyresgäst, L.K.

S.B. har yrkat att de belopp A.M. är skyldig att betala på grund av skador ska kvittas mot eventuell återbetalningsskyldighet och att ränta enligt räntelagen på obetald hyra ska beaktas vid kvittrningen.

S.B. har yrkat, för det fall hovrätten skulle avslå överklagandet, att hovrätten ska förklara att återbetalning av hyresbeloppet redan har skett.

HOVRÄTTENS SKÄL**Partens talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. S.B. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och har därutöver lagt till bl.a. följande.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

Frågan om avvisning

S.B. hade redan innan A.M. gett in sin ansökan till hyresnämnden anhängiggjort flera mål i tingsrätten som avsåg obetald hyra för oktober till december 2013 samt driftskostnader. Eftersom målen rör samma hyresavtal och hyresförhållande var hyresnämnden förhindrad att pröva A.M.s ansökan om återbetalning och skulle därför avvisat hans ansökan.

A.M.s ansökan ska också avvisas eftersom lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad är tillämplig på avtalet mellan parterna. Det var viktigt för henne att A.M. inte skulle få något besittningsskydd och att det inte skulle finnas någon rätt till återbetalning av hyra. Parterna ingick hyresavtalet efter att lagen hade trätt i kraft. Oavsett om lagen är tillämplig eller inte ska 4 § lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas vid bestämmande av skälig hyra och i fråga om rätt till återbetalning.

A.M.s ansökan ska vidare avvisas eftersom det var socialnämnden som betalade hyran från december 2012 till juni 2013. Eftersom en eventuell återbetalning av oskälig hyra då rätteligen ska ske till socialnämnden och inte till A.M., har han inte rätt att föra talan om återbetalning.

A.M.s ansökan ska i vart fall avvisas såvitt den avser tiden efter den 31 oktober 2013. A.M. sade själv upp avtalet till denna tidpunkt men stannade kvar olovligen i lägenheten. Hon sade därför upp A.M. både i december 2013 och januari 2014. Dessa uppsägningar hävde inte A.M.s uppsägning utan vidtogs på grund av att han undanhöll sig delgivning.

Frågan om edition

Hon har begärt ut socialnämndens underlag till beslut om försörjningsstöd för A.M. Handlingarna har betydelse som bevis i målet eftersom besluten om försörjningsstöd är baserade på A.M.s uppgifter om bl.a. lägenhetens lämplighet och skick. Socialnämnden ansåg att utgående hyra var skälig. Det är i första hand hyresnämnden som första instans som ska pröva editionsyrkandet.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

Frågan om återbetalning av hyra

Bestämmelsen i 12 kap. 55 § jordabalken är inte tillämplig eftersom avtalet avsett en fullständig bostad och inte ett möblerat rum. Det saknar betydelse att A.M. delade de gemensamma utrymmena med andra hyresgäster. A.M. är dessutom bunden av det faktum att hans ombud i tingsrätten inte argumenterade emot henne när denna omständighet lyftes fram under förhandlingen.

A.M. tackade nej till hennes erbjudande om ett mindre och billigare rum. Mellanskillnaden i hyra – dvs. den hyra han betalade för provningslägenheten minskad med hyran för den erbjudna lägenheten – kan inte bedömas som oskälig. Hans agerande innebär också ett frivilligt avstående från återbetalning av hyra.

Hyran för provningslägenheten var skälig och var inom ramen för en beräkning av hyra enligt 4 § lagen om uthyrning av egen bostad. Den bestämmelsen ska tillämpas analogt, alternativt ska skälig hyra beräknas enligt en liknande modell. Lägenheten ligger i ett attraktivt område centralt beläget i Stockholm med närhet till goda kommunikationer. Det har funnits tillgång till kök, sopnedkast, tvättstuga, toalett och badrum, bastu och trädgård med frukt m.m. Hyresläget i Stockholm för rum är avsevärt högre än för motsvarande rum ute i landet. Det finns inget fel i lägenheten som motiverar jämkning av hyran. Hyresnämnden har inte redovisat hur skälighetsbedömningen gått till.

Frågan om kvittning m.m.

A.M. placerade ut livsmedel i garaget i syfte att locka dit skadedjur. Detta ledde till att en annan hyresgäst fick lägga ut 5 000 kr för städning av garaget. A.M. vållade därigenom en skada i hyresförhållandet som han är ansvarig för. Beloppet ska avräknas från eventuell återbetalningsskyldighet. Ett belopp om 5 000 kr och 8 000 kr ska också avräknas mot eventuell återbetalningsskyldighet eftersom A.M. orsakade henne ekonomisk skada genom att inte acceptera ett erbjudande om ett mindre rum med lägre hyra som var bättre anpassat för hans ekonomi. Hon förhindrades därigenom att hyra ut rummet till en ny hyresgäst med

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

betalningsförmåga. Om överklagandet skulle avslås ska hovrätten förklara att återbetalning redan har skett.

S.B. har åberopat förhör med K.N. angående hans iakttagelser vid inspektion av värmeanläggningen den 9 oktober 2015 till styrkande av värmeanläggningens funktion, att A.M.s uppgifter om låga inomhustemperaturer inte stämmer, att han inte är trovärdig och hans uppgifter inte tillförlitliga samt att han och hans ombud för en värdslös talan.

Hovrättens bedömning*Frågan om avvisning**Avvisning på grund av prövning i tingsrätt (lis pendens)*

Målen i tingsrätten rör obetalda hyror och driftskostnader under en period som till viss del överensstämmer med A.M.s ansökan. Av den sammanställning som getts in framkommer att frågan om hyrans skälighet inte är föremål för prövning i tingsrätten. Målen i tingsrätten utgör därmed inte hinder mot att pröva A.M. ansökan. S.B.s överklagande av hyresnämndens beslut den 28 april 2014 på grund av lis pendens ska därför avslås.

Avvisning på grund av att lagen om uthyrning av egen bostad är tillämplig

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad gäller hyresavtal enligt 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Om fler än en lägenhet upplåts gäller lagen bara för den första upplåtelsen.

Lagen trädde i kraft den 1 februari 2013. Enligt övergångsbestämmelserna gäller 12 kap. jordabalken för avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal som ingåtts innan ikraftträdandet förlängs sedan lagen om uthyrning av egen bostad trätt i kraft ska avtalet anses ha varit ingånget före ikraftträdandet, prop. 2012/13:1, Utgiftsområde 18, s. 79 f.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

S.B. och A.M. ingick den 3 december 2012 ett hyresavtal med en bestämd hyrestid från den 4 december 2012 till den 4 mars 2013 med möjlighet till förlängning. Den 27 respektive 28 februari 2013 skrev parterna ett nytt avtal med en bestämd hyrestid från den 4 mars 2013 till den 1 mars 2014, även detta med möjlighet till förlängning.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken är en skyddslagstiftning som i huvudsak är tvingande till hyresgästens förmån. Lagen om uthyrning av egen bostad syftar till att minska bostadsbristen på bostadsmarknaden och erbjuder inget skydd för hyresgästen, bl.a. kan en hyresgäst aldrig få besittningsskydd och det saknas rätt till återbetalning av oskäligen hyra. Lagstiftaren har som ovan redogjorts för uttalat att hyresavtal som förlängs ska anses vara ingångna innan lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft. Genom att avstå från att förlänga ett hyresavtal och i stället säga upp hyresgästen och teckna ett nytt avtal skulle en hyresvärd däremot kunna kringgå dessa regler till nackdel för hyresgästen.

Av parternas hyresavtal från december 2012 framgår att det efter hyrestidens utgång finns en möjlighet till förlängning. Mot bakgrund av detta anser hovrätten att även om parterna i februari 2013 upprättade och skrev under ett nytt avtal innebär det att A.M. i praktiken fick den förlängning som angavs i det första avtalet från december 2012. I enlighet med uttalandena i förarbetena ska avtalet i februari 2013 däremot anses vara ingånget innan ikraftträdandet. Hovrätten finner därför att lagen om uthyrning av egen bostad inte är tillämplig på hyresavtalet mellan S.B. och A.M.. S.B.s yrkande om avvisning av A.M.s ansökan på denna grund ska därför avslås.

Avvisning på grund av bristande talerätt

Hovrätten konstaterar att parterna i hyresavtalet är A.M. och S.B.. Att A.M. betalat hyran genom ekonomiskt bistånd medför inte att det är socialnämnden som är part i målet om återbetalning. A.M.s ansökan ska inte avvisas heller av denna anledning.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

Avvisning av ansökan för tiden efter den 31 oktober 2013

Av handlingarna som getts in framgår att S.B. sa upp hyresavtalet med A.M. på grund av försening med hyresbetalningar dels den 9 december 2013, dels den 14 januari 2014. Vid båda tillfällena upplystes A.M. om möjligheten att återvinna lägenheten och en underrättelse skickades också till socialnämnden. I uppsägningen från den 14 januari 2014 anges dessutom att avtalet skulle upphöra den 1 mars 2014, vilket är i enlighet med den angivna hyrestiden i hyresavtalet. Sammantaget instämmer hovrätten i hyresnämndens bedömning att S.B. inte visat att A.M. sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 oktober 2013. S.B.s yrkande om att ansökan ska avvisas för tiden därefter ska därför avslås.

Frågor om edition m.m.Editionsyrkandena

Målet i hovrätten handlar om vad som utgjort skälig hyra utifrån lägenhetens bruksvärde. De bedömningar som socialnämnden gör i fråga om beslut om ekonomiskt bistånd har ingen betydelse som bevis i målet. Det saknas därför anledning att undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet dit för förnyad prövning. Inte heller finns det anledning att bifalla editionsyrkandet i hovrätten. Yrkandena ska därför avslås.

L.K. är inte part i målet. Det saknas därför lagliga förutsättningar att förelägga Socialnämnden Västerort att ge ut begärda uppgifter. Hovrätten avvisar därför yrkandet.

Vittnesbevisning

S.B. har åberopat vittnesförhör med K.N. som ska höras om bl.a. sina iakttagelser vid en inspektion av husets värmeanläggning den 9 oktober 2015. Vid denna tidpunkt hade A.M. inte bott i lägenheten sedan mars 2014 och beviset saknar därför betydelse för utgången i målet. Hovrätten avvisar därför förhöret med K.N..

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

Frågan om återbetalning av hyra

Bestämmelsens tillämplighet

Bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Om hyresvärden tagit emot hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § första-tredje styckena och 55 c § ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad denne tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta.

S.B. har invänt att bestämmelsen inte är tillämplig eftersom A.M. har hyrt en fullständig lägenhet. Hovrätten konstaterar dock att A.M. enligt hyresavtalet har hyrt ett rum av S.B. och att han i uthyrningen också har haft tillgång till gemensamma utrymmen. Dessa utrymmen har samtidigt hyrts ut till andra hyresgäster och A.M. har således inte haft ensam besittning till dessa utrymmen. Hovrätten finner att det har varit fråga om en sådan uthyrning av möblerat rum som avses med bestämmelsen. Att A.M.s ombud inte argumenterat kring frågan i tvistemålet, som inte rör återbetalning av hyra enligt nämnda bestämmelse, innebär inte att A.M. ska anses ha medgett S.B.s påstående. Bestämmelsen om upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum är därför tillämplig.

Bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken är tvingande och det saknas utrymme för hovrätten att tillämpa 4 § lagen om uthyrning av egen bostad, vare sig genom en analog tillämpning eller genom en tillämpning av en liknande modell.

Att A.M. kan ha tackat nej till ett erbjudande om ett mindre rum medför inte att han frivilligt har avstått från att kunna göra gällande krav på återbetalning. Med hänsyn till att bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken är tvingande skulle ett eventuellt avstående av rätten till återbetalning för oskälig hyra dessutom inte vara gällande gentemot honom (se SÖH 219/2001).

Lägenhetens bruksvärde

Vid bestämmande av vad som utgör en skälig hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken är lägenhetens bruksvärde ett centralt begrepp. En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och

10

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02**BESLUT**

ÖH 5817-15

Ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och bilupställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en direkt jämförelse fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning grundad på bl. a. hyresnämndens eller hovrättens kännedom om det allmänna hyresläget på orten (se prop. 2009/10:185 s. 22).

Vid direkt jämförelse kan rätten konstatera likheter eller avvikelser hos de olika faktorerna i olika lägenheter, t.ex. standard i kök och badrum, disposition, tillgänglighet, standard i tvättstuga, närhet till kommunikationer m.m. Eftersom ingen av parterna har åberopat lägenheter som är direkt jämförbara med prövningslägenheten är hovrätten hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning. Vid en allmän skälighetsbedömning görs inte någon jämförelse i detalj utan skälig hyra bestäms i stället efter en bedömning av helheten av de faktorer som påverkar hyresnivån.

Det som S.B. anför i sitt överklagande ger inte anledning för hovrätten att frångå hyresnämndens bedömning av vad som är en skälig hyra för prövningslägenheten. Överklagandet ska därför avslås.

Frågan om kvittning m.m.

Hovrätten kan konstatera att det av S.B.s egna uppgifter framgår att det är en annan hyresgäst som har betalat 5 000 kr för städning av garaget. S.B. har inte gjort gällande att fordran överlätits till henne. Oaktat detta saknar hovrätten möjlighet att inom ramen för ett mål om återbetalning av hyra besluta om avräkning eller kvittning på grund av skador eller liknande. Detsamma gäller för S.B.s yrkande om att hovrätten ska besluta om att ränta ska utgå på obetald hyra vid avräkning av belopp.

11

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5817-15

För det fall hovrätten skulle avslå S.B.s överklagande har hon yrkat att hovrätten ska förklara att återbetalning redan har skett. Hovrätten saknar möjligheter att besluta i enlighet med S.B.s yrkande, som därför ska avvisas.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Marianne Åbyhammar och Gun Lombach, referent.

1

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18
BESLUT
2015-06-24

Aktbilaga
Ärende nr
960-14 Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Charlotte Alvsing, ordförande och protokollförare
Ulf Dohnhammar och Dennis Gråfors, övriga ledamöter

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Fastigheten X

Sökande

A.M.,

Ombud: T.L.

MOTPART

S.B.,

Ombud: K.B.

Saken

Aterbetalning av hyra

Hyresnämnden har haft sammanträde i ärendet den 28 april 2014. Protokollet bifogas, se Bilaga 1. Efter att parterna kallats till nytt sammanträde den 12 november 2014 begärde S.B. att ärendet istället skulle avgöras på handlingarna. Parterna har därefter fått tillfälle att slutföra sin talan.

Dok.Id 263510

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301	Ulriksbergsgatan 5	08-561 665 00	08-656 18 80	måndag – fredag
104 20 Stockholm		E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00-16:00
		www.hyresnamnden.se		

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18

960-14

2

Hyresnämnden har vid enskild överläggning den 8 juni fattat följande

BESLUT (att meddelas den 24 juni 2015 kl. 9.00)

1. Hyresnämnden avslår S.B.s yrkanden om att A.M.s ansökan ska avvisas.
2. Hyresnämnden avvisar S.B.s yrkande om att A.M. ska föreläggas att överlämna utredning angående försörjningsstöd och om avräkning med 5 000 kr samt med ränta på obetald hyra.
3. Hyresnämnden ålägger S.B. att till A.M., för tiden den 24 januari 2013 – den 30 september 2013, återbetala 16 516 kr jämte ränta från och med den 1 februari 2014. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) till dess detta beslut har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.
4. Hyresnämnden avslår A.M.s yrkande såvitt det avser tiden den 1 oktober 2013 – den 24 januari 2014.

Skäl för beslutet

Bakgrund

Enligt hyreskontrakt har A.M. hyrt ett rum och del i kök, badrum och tvättstuga i S.B.s fastighet X. Hyrestiden var den 4 december 2012 till den 4 mars 2013 med möjlighet till förlängning. Den 27 respektive den 28 februari 2013 undertecknade parterna ett nytt hyreskontrakt med en hyrestid om ett år, från och med den 4 mars 2013. Hyran var enligt båda avtalen 4 500 kr per månad. A.M. skulle därutöver, solidariskt med övriga hyresgäster i huset, bekosta alla på fastigheten löpande utgifter, såsom va-avgifter, sophämtning, sotning, snöskotning, trädgårdsskötsel etc. och även utföra och bekosta snöre

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLMPROTOKOLL
2015-06-18

960-14

3

reparationer i fastigheten. A.M. har i en ansökan som inkom till hyresnämnden den 24 januari 2014 ansökt om återbetalning av hyra.

Yrkanden m.m.

A.M. har yrkat återbetalning med 23 165 kr jämte ränta enligt lag från och med den 1 februari 2014. Yrkandet avser tiden den 24 januari 2013 – den 24 januari 2014. Som grund för yrkandet har han åberopat att han betalat en oskälighyra till S.B.. Hur det yrkade beloppet har beräknats framgår av Bilaga 2.

S.B. har i första hand begärt att A.M.s ansökan ska avvisas och i andra hand att den ogillas. Hon har också yrkat att A.M. ska föreläggas att utge visst material. För det fall A.M. får bifall till sin ansökan har S.B. yrkat avdrag med vissa belopp (se nedan).

Partena har anfört i huvudsak följande.

A.M.

Hyran, en kallhyra, uppgick till 4 500 kr per månad. Skälighyra kan beräknas till 1 869 kr per månad. Kostnaden för uppvärmning, belysning m.m. har för hans del beräknats uppgå till 500 kr per månad. Fastigheten X är en småhusfastighet med en uppgiven boyta om 122 kvm. S.B. hyr i denna ut möblerade rum till åtta olika hyresgäster. De gemensamma utrymmena, som kök, badrum och tvättstuga, delades av hyresgästerna. Boendestandarden var mycket låg. Vardagsrummet var delat till två rum med en tunn vägg. Han hyrde det ena av dessa rum. Hans rum var cirka 20 kvm. Den avdelande väggen var så tunn, och även skadad, att han och rumsgrannen både kunde höra och se in till varandra. I hans rum fanns ett matbord. Köket var möblerat och porslin, bestick och kastruller fanns. De sista månaderna som han bodde i huset fungerade inte diskmaskinen och sommaren 2013 var flakten trasig i två månader. På grund av att det inte gick att stänga altandörren

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18

960-14

4

ordentligt var det kallt i köket. Den 17 och den 23 januari 2014 var det endast + 13 respektive + 9 grader. Det var även kallt i hans rum vintertid.
Som jämförelse har A.M. åberopat en lägenhet om fem rum och kök, 123 kvm, på fastighet Y. Hyran uppgår till 9 239 kr per månad. I hyran ingår värme, vatten, sophämtning och fastighetsskötsel.

S.B.

A.M.s ansökan ska avvisas såvitt den avser tiden från och med den 4 mars 2013 eftersom lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad är tillämplig på hyresförhållandet från och med detta datum. Det uthyrda rummet finns i ett hus som taxeras som småhusfastighet och hyresavtalet är det första som ingåtts efter lagens ikraftträdande. Lagens ikraftträdande- och övergångsbestämmelser innebär att hyresavtal som ingås före den 1 februari 2013 inte omfattas av lagen. Redan av ordalydelsen framgår att denna inte riktar in sig på hyresförhållanden utan på specifika avtal som ingås mellan hyresparterna. Lagstiftarens tanke är att förutsättningarna för de avtal som ingåtts före ikraftträdandet inte ändras genom den nya lagen. Den gäller därför endast för avtal som ingås efter ikraftträdandet. I förarbetena förekommer ingen hänvisning till förekommande nya hyresförhållanden som avgörande för den nya lagens tillämpning. Det rättsliga begreppet hyresförhållande saknar relevans för den nya lagens tillämpning. Tvärtom har det ansetts viktigt att den nya lagstiftningen snabbt kommer i tillämpning för att ge parterna på bostadsmarknaden tillgång till nya, enklare och förmånligare regler vid uthyrning av privatbostad.

S.B. har härutöver åberopat ett flertal avvisningsgrunder hänförliga till lagen om uthyrning av egen bostad.

S.B. har även anfört att hyresavtalet upphörde den 31 oktober 2013 och att ansökan för tid därefter ska avvisas.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLMPROTOKOLL
2015-06-18

960-14

5

Som grund för att A.M.s ansökan ska ogillas har S.B. anfört följande.

Socialtjänsten har både godkänt och betalat A.M.s hyra och driftskostnader till och med juni 2013. Socialtjänsten är inte part i ärendet och ansökan ska därför ogillas.

Återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 e § jordabalken får ske för oskäligen hyra som hyresgäst betalat till hyresvärden. A.M. har inte betalat vare sig hyra eller driftskostnader till hyresvärden för perioden före juli 2013. Han har således inte betalat det vederlag som enligt 12 kap. 1 § jordabalken krävs för att hyresavtal ska anses föreligga. Socialnämnden har betalat avtalsenlig hyra och driftskostnader till och med juni 2013, dels direkt till S.B. för december 2012 – februari 2013 och därefter via A.M. som betalade med pengar han fått från socialnämnden i form av försörjningsstöd. Detta innebär att A.M. bott i huset enligt en gratisupp-låtelse som rättsligt sätt innebär att något hyresförhållande enligt jordabalken i verkligheten inte har uppkommit förrän A.M. började betala vederlag med egna medel, vilket inträffade först från och med juli månad 2013. I vart fall har hyresförhållande inte uppkommit förrän han började betala hyra med socialnämndens pengar, vilket inträffade med början den 6 mars 2013.

Hyresavtalet upphörde den 31 oktober 2013 p.g.a. att A.M. via e-post själv sagt upp avtalet. S.B. accepterade uppsägningen. För tiden därefter, november 2013 – januari 2014, har A.M. inte betalat hyra utan del av skadestånd. Från och med oktober 2013 till och med februari 2014 har A.M. endast betalat 2 250 kr per månad. Han har anmodats att flytta men olovligen kvarstannat i huset.

Den avtalade hyran var skälig. Socialtjänsten har prövat att hyran om 4 500 kr per månad var skälig. Det bestrids att skicket var sådant att skäl för lägre hyra föreligger.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18

6
960-14

Temperaturen i rummet har av hyresvärden uppmätts till 25 grader och temperaturen i de gemensamma utrymmena understiger normalt inte 20 grader i uppvärmt skick. S.B. har bestritt att den av A.M. åberopade jämförelselägenheten är jämförbar. Hon har som jämförelse själv åberopat bl.a. ett antal uthytningsrum som annonserats på Internet.

S.B. har yrkat att hyresnämnden ska förelägga A.M. att till S.B. överlämna det skriftliga underlag som socialnämnden upprättat i försörjningsstödsärendet.

För det fall hyresnämnden skulle bifalla A.M.s ansökan har S.B. yrkat att ett belopp om 5 000 kr ska avräknas från återbetalningsbeloppet. Som grund härfor har hon anfört följande. Kravet på återbetalning är en hämnd för att A.M. blev uppsagd och inte för bristande skick. Inför utflyttningen lade A.M. ut kött eller fläsk i garaget för att dra skadedjur till fastigheten vilket omvittnats av en ny hyresgäst. Denne hyresgäst har betalat 5 000 kr för städning av huset efter det att A.M. flyttade ut den 2 mars 2014. Därutöver ska från eventuellt återbetalningsbelopp avräknas ränta på den hyra som A.M. underlåtit att betala. Från och med oktober 2013 har han endast betalt halva den avtalade hyran.

Hyresnämndens bedömning

Är lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad tillämplig?

Lagen gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Om fler än en lägenhet upplåts gäller lagen bara för den första upplåtelsen (1 §).

Lagen trädde kraft den 1 februari 2013. Enligt övergångsbestämmelserna är lagen

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLMPROTOKOLL
2015-06-18

960-14

7

inte tillämplig på avtal som ingåtts före ikraftträdandet, för dessa gäller 12 kap. jordabalken.

Enligt ingivet avtal inleddes hyresförhållandet den 4 december 2012. Därefter ingick parterna ett nytt hyresavtal i februari 2013 med hyrestid från och med den 4 mars 2013. Av S.B.s uppgifter framgår att A.M. flyttade den 2 mars 2014.

Om övergångsbestämmelsen skulle tolkas såsom S.B. gör gällande skulle detta medföra att en hyresgäst som redan inlett ett hyresförhållande, i och med att ett nytt avtal ingås mellan parterna efter ikraftträdandet, skulle förlora det besittnings-skydd han eller hon eventuellt har till hyresobjektet. Enligt hyresnämndens mening kan inte detta varit avsikten. Hyresnämnden finner därför att bedömningen om lagens tillämplighet ska utgå från när hyresförhållandet inleddes. Lagen är alltså inte tillämplig i detta fall. S.B.s yrkande om att A.M.s ansökan ska avvisas med hänvisning till denna lag ska därför avslås.

Har hyresavtalet upphört den 31 oktober 2013?

S.B. har gjort gällande att A.M. sagt upp hyresavtalet till nämnda datum samt att S.B. bekräftat uppsägningen och även själv sagt upp avtalet till samma datum. Detta har A.M. bestritt.

S.B. har gett in e-post från henne till A.M., daterad den 2 september 2013, i vilken hon uppger att hon bekräftar A.M.s önskan att säga upp rummet per den 31 oktober 2013 och att uppsägningen gäller även från hennes sida. S.B. har också gett in en handling, daterad den 14 januari 2014, i vilken hon säger upp avtalet till omedelbart upphörande pga. obetalda hyror. Det är ostridigt att A.M. bott kvar till den 2 mars 2014. Hyresnämnden finner med hänsyn härtill att S.B. inte visat att avtalet upphört den 31 oktober 2013.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18

8
960-14

Hennes yrkande om att A.M.s ansökan ska avvisas såvitt den avser tiden efter den 31 oktober 2013 ska därmed avslås.

Ska A.M.s ansökan ogillas pga. att hyra delvis betalats med försörjningsstöd m.m.?

S.B. har yrkat att A.M.s ansökan ska ogillas på den grunden att socialtjänsten, som både godkänt och betalat hyran t.o.m. juni 2013 inte är part i målet. Hon har vidare gjort gällande att något hyresförhållande inte uppkommit mellan henne och A.M., i första hand förrän den 1 juli 2013 och i andra hand förrän den 6 mars 2013, eftersom hyran betalats genom försörjningsstöd.

Hyresavtalet är träffat mellan S.B. och A.M. och hyra har betalats för A.M.s boende. Att hyran betalas av annan medför inte att denne är part eller att ett hyresförhållande inte uppkommit mellan de i hyresavtalet angivna parterna. A.M.s ansökan kan därför inte avslås på denna grund.

S.B.s yrkande om att A.M. ska föreläggas att till henne överlämna underlag för försörjningsstödet kan inte lagligen bifallas. Yrkandet härom ska därmed avvisas.

Har hyran varit oskälig m.m.?

Om en hyresvärd, vid en upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum eller vid upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet, har tagit emot en hyra som inte är skälig ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta, 12 kap. 55 e § jordabalken. Hyran är enligt 55 § samma kapitel inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen av vad som är skälig hyra ska främst beaktas sådan hyra för

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18

960-14

9

lägenheter i hus som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

Det rum som A.M. hyrt ligger i en villa i vilken S.B. hyrt ut rum till flera hyresgäster. Enligt A.M.s obestridda uppgift var det under hans hyrestid 3 – 8 personer som bodde samtidigt i huset. Hyresgästerna delade på kök, badrum och tvättstuga. Hyran uppgick till 4 500 kr/månad, exklusive värme och hushållsel. Därutöver skulle hyresgästerna solidariskt bekosta "alla på fastigheten löpande utgifter, såsom vägavgifter, sophämtning, sotning, snöskotning, trädgårds-skötsel etc.". Hyresgästen skulle också utföra och bekosta smärre reparationer i fastigheten.

Ingen av parterna har åberopat några jämförelselägenheter som kan anses jämförbara med det rum med tillgång till vissa andra utrymmen som A.M. hyrt. Hyresnämnden är därför hänvisad till att göra en skälighetsbedömning av hyrans storlek. Vid denna bedömning, och med beaktande av som ingick i hyran och vad som i övrigt framkommit i ärendet, finner nämnden att skälig hyra kan fastställas till 2 500 kr per månad.

För tiden den 24 januari 2013 till - den 30 september 2013 har A.M. betalat avtalsenlig månadshyra, 4 500 kr, sammanlagt 37 161 kr. Skälig hyra för perioden uppgår till 20 645 kr. S.B. ska därför förpliktas att återbetala 16 516 kr för denna period jämte ränta.

Det är ostridigt att A.M. för tiden från och med oktober 2013 endast betalat en hyra om 2 250 kr. Hans yrkande om återbetalning för tiden från och med den 1 oktober 2013 ska därför avslås.

Möjlighet att avräkna ett belopp motsvarande obetald skälig hyra saknas, se RH 1995:106.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18

10
960-14

S.B.s yrkanden om avräkning med 5 000 kr och med upplupen ränta på obetald hyra kan inte lagligen bifallas. Yrkandena avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [Bilaga 3](#)

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 15 juli 2015)

Charlotte Alvsing



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2016-12-23
Stockholm

Mål nr
ÖH 5119-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2016-05-18 i ärende nr 826-16, se bilaga A

KLAGANDE

A.L

MOTPART

M.T

SAKEN

Fastställande av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten A.Ls hyra från och med den 1 april 2016 till 5 100 kr per månad.
2. M.T ska till A.L betala tillbaka 3 450 kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen på 1 150 kr från den första dagen i varje månad under tiden april 2016 – juni 2016 till och med dagen för hovrättens beslut. Därefter ska M.T betala ränta enligt 6 § räntelagen på 3 450 kr till dess betalning sker.

Dok.Id 1316344

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5119-16

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.L har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

M.T har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden.

A.L har därutöver lagt till i huvudsak följande. En rimlig kostnad för att lägenheten hyrs ut möblerad är 85 kr per månad. Kostnaden har beräknats utifrån möblernas inköpskostnad, som beräknats till 10 230 kr, och en avskrivningstid på tio år. Den avkastningsränta om fyra procent som hyresnämnden har räknat med är orimligt hög, med hänsyn till att räntan har gått ned de senaste fyra åren. Riksbanken gör även prognosen att referensräntan kommer att vara under noll procent fram till år 2018. En rimlig avkastningsränta är därför två procent. Bostadsrättens marknadsvärde är sannolikt övervärderat, i vart fall på lång sikt.

HOVRÄTTENS SKÄL

För hyresavtalet mellan parterna gäller lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (UEB). I 4 § andra stycket UEB anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Enligt bestämmelsen är alltså utgångspunkten vid prövningen av hyran att parternas avtal gäller. Hyresgästen är dock skyddad mot en alltför hög hyra genom att bestämmelsen anger en gräns för hur hög hyra som får tas ut, vilken anknyter till hyresvärdens kostnader för bostaden (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 71).

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5119-16

I förarbetena uttalas att det är de typiska kostnaderna för att äga den uthyrda bostaden som ska ersättas genom hyran. Detta eftersom bostadsinnehavet kan sägas binda kapital för ägaren oavsett om ägaren lånat pengar för att köpa bostaden eller inte. Vid bedömningen av kapitalkostnaden ska en objektiv bedömning göras av bostadens marknadsvärde, vilket inte direkt påverkas av vad ägaren faktiskt har betalat för den. På marknadsvärdet ska beräknas en skäligen avkastningsränta, som är en uppskattad kostnad för att ha kapital bundet i bostaden utan koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader. Regeln har i detta avseende utformats så att rättstillämpningen ska kunna anpassas till ränteläget. Utöver kapitalkostnaden har bostadsägaren genom hyran rätt till ersättning för driftskostnader av olika slag, t.ex. avgiften till en bostadsrättsförening eller kostnader för olika nyttigheter som el och vatten. I fråga om driftskostnaderna avses de faktiska kostnaderna. (Se a. prop. s. 71 och 78.)

Beträffande prövningen av hur hög hyran ska vara i ett enskilt fall uttalas i förarbetena att det ligger i sakens natur att bedömningen inte kan bli helt exakt. I syfte att undvika onödiga tvister på grund av denna osäkerhet har den aktuella bestämmelsen utformats på så sätt att den mellan parterna avtalade hyran ska ändras av hyresnämnden först om den med viss marginal överstiger bostadsägarens kostnader. Hyran ska således sättas ned endast om den är påtagligt högre än hyresvärdens kostnader. Bedömningen av var denna gräns närmare ska gå har överlämnats till rättstillämpningen. (Se a. prop. s. 71 och 78).

Utifrån de allmänna utgångspunkter som redovisats ovan övergår hovrätten till att pröva frågan om den hyra som parterna avtalat påtagligt överstiger M.T.s kapital- och driftskostnader för bostaden.

Vid prövningen av kapitalkostnaden ska, som anförts ovan, först göras en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Enligt förarbetena ger det förhållandet att lägenheten nyligen förvärvats till ett visst pris i många fall en god indikation om marknadsvärdet. I annat fall får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för (a. prop. s. 78).

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5119-16

Av utredningen framgår att M.T förvärvade den aktuella bostadsrätten i februari 2015 för 640 000 kr. Hon har vidare lagt fram utredning som visar överlåtelsepriser under perioden 20 januari–28 april 2016 för ett antal bostadsrättslägenheter som ligger inom samma område som prövningslägenheten och som har ungefär samma bostadsyta. Utredningen ger enligt hovrättens mening stöd för att prövningslägenhetens marknadsvärde i vart fall inte understiger 700 000 kr. Det finns alltså inte skäl att bedöma marknadsvärdet lägre än vad hyresnämnden har gjort.

På marknadsvärdet ska beräknas en skälig avkastningsränta. I förarbetena anges som en riktpunkt att en avkastningsränta som är ett par procentenheter över Riksbankens referensränta bör vara acceptabel, vilket vid tidpunkten för lagstiftningsärendet motsvarade en avkastningsränta på fyra procent. Räntan bör enligt förarbetena inte bestämmas efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt, utan i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser (a. prop. s. 78).

Hovrätten konstaterar att A.L i hyresnämnden godtog en avkastningsränta om tre procent som skälig. I hovrätten har han dock i stället anført att en avkastningsränta på två procent är skälig. Enligt hovrättens mening får ett medgivande, som hänför sig till de kostnader som ska läggas till grund för prövningen av hyran enligt 4 § andra stycket UEB, återtas i högre rätt under samma förutsättningar som gäller i dispositiva tvistemål. Detta innebär att ett medgivande endast får återtas om det finns alldeles speciella omständigheter (jfr NJA 1981 s. 780). Några sådana omständigheter finns inte i detta fall. Utgångspunkten för hovrättens prövning är därför att A.L har godtagit en avkastningsränta på tre procent.

Vid bedömningen av hur hög avkastningsräntan ska vara beaktar hovrätten vidare att Riksbankens referensränta har rört sig nedåt sedan bestämmelsema i UEB infördes. Av utredningen framgår även att referensräntan enligt Riksbankens prognos kommer att fortsätta att vara lägre än noll procent under en förhållandevis lång tid framöver. Med hänsyn till detta finns det enligt hovrättens bedömning inte skäl att räkna med en högre avkastningsränta än tre procent.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5119-16

De bedömningar som hovrätten har gjort innebär att kapitalkostnaden i detta fall uppgår till 21 000 kr per år, dvs. 1 750 kr per månad.

Hovrätten ska nu ta ställning till frågan om hur höga driftskostnader M.T har haft.

Det är ostridigt att M.T betalar en avgift till sin bostadsrättsförening på 2 970 kr per månad. Detta utgör en sådan driftskostnad som ska beaktas vid prövningen av hyran.

M.T ska även tillgodoräknas viss ersättning för att lägenheten hyrs ut möblerad (se a. prop. s. 78). I hyresnämnden godtog A.L. att kostnaden för möblerna uppgick till 150 kr per månad. I hovrätten har han i stället anført att 85 kr per månad är en rimlig kostnad. Han har dock inte uppgett någon sådan omständighet som, i enlighet med vad som anförts ovan, medför att hans medgivande får återtas i hovrätten. Utgångspunkten för hovrättens bedömning är därför att kostnaden för möbler uppgår till 150 kr per månad.

M.T har vidare gjort gällande att hon har en kostnad för bredband som uppgår till 249 kr per månad. Hovrätten konstaterar att det visserligen är ostridigt att bredband ingår i hyran. M.T har dock inte åberopat någon bevisning till stöd för att hon har denna kostnad. Hovrätten anser därför att hon inte mot A.L.s bestridande har styrkt kostnaden. Kostnaden ska därför inte beaktas vid prövningen av hyran.

Sammanfattningsvis gör hovrätten bedömningen att M.Ts driftskostnader uppgår till 3 120 kr. De sammanlagda kostnaderna för bostaden enligt 4 § andra stycket UEB uppgår alltså till 4 870 kr per månad.

Hovrätten ska nu ta ställning till frågan om den avtalade hyran är påtagligt högre än kostnaderna för bostaden.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5119-16

I förarbetena uttalas att påtaglighetsrekvisitet i 4 § andra stycket UEB i princip har samma innebörd som i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken (se a. prop. s. 78). I den sist nämnda bestämmelsen anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp och att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). De jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenhetens hyra. I rättspraxis har ansetts att i vart fall en hyra som överstiger hyran för direkt jämförbara objekt med tio procent eller mer är påtagligt överstigande skälig hyra (se RH 2013:9 I). Påtaglighetsrekvisitets funktion är bl. a. att ge ett visst utrymme för en allmän justering uppåt av hyresnivån, vilket motiveras framför allt av önskemålet att skapa förutsättningar för rörlighet på hyresmarknaden (se bl. a. prop. 1983/84:137 s. 73).

Hovrätten konstaterar att det vid prövningen av hyran enligt 4 § andra stycket UEB inte ska göras någon jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter. Prövningen skiljer sig alltså väsentligt från den prövning som ska göras enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Vidare har de två bestämmelserna olika syften. Vid tillämpningen av bestämmelsen i 4 § andra stycket UEB finns inget intresse av att inom ramen för påtaglighetsrekvisitet möjliggöra en allmän justering uppåt av hyresnivån. Som anförts tidigare syftar rekvisitet i stället till att lämna en viss marginal vid prövningen av om den mellan parterna avtalade hyran ska ändras, med hänsyn till den osäkerhet som är förenad med bedömningen av bostadsägarens kostnader. Hovrätten noterar även att det sätt på vilket kostnaderna för bostaden ska beräknas i sig möjliggör en anpassning av hyran till förändringar avseende bostadens marknadsvärde och ränteläget.

Mot bakgrund av det som anförts ovan anser hovrätten att det vid prövningen av hyran enligt 4 § andra stycket UEB finns skäl att tillåta en mindre marginal för när hyran ska anses påtagligt överstiga hyresvärdens kostnader, än vad som gäller enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Enligt hovrättens mening bör den avtalade hyran anses påtagligt högre än kostnaderna för bostaden om hyran överstiger kostnaderna med fem procent eller mer. I ett sådant fall ska hyran sättas ned så att den inte längre överstiger denna nivå (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 78).

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

BESLUT

ÖH 5119-16

Med utgångspunkt i det nyss anförda gör hovrätten bedömningen att den i detta fall avtalade hyran på 6 250 kr påtagligt överstiger M.Ts kostnader för bostaden, som uppgår till 4 870 kr. Hyran ska därför sättas ned till 5 100 kr per månad. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Hovrättens beslut innebär att hyran sänks för tiden den 1 april – den 30 juni 2016 (då hyresavtalet upphörde). M.T är då skyldig att till A.L. betala tillbaka vad hon uppburit för mycket jämte ränta (se a. prop. 2012/13:1 s. 79). Beloppet uppgår till 1 150 kr för varje månad eller 3 450 kr jämte ränta.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Kajsa Bergkvist samt tf. hovrättsassessorn Filippa Exelin, referent.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

Aktbilaga 9

Sid 1 (6)

Ärende nr	Rotel 4 H
826-16	
Anges vid kontakt med nämnden	

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)
Lennart Westerlund och Hans Åkerhjelm

Protokollförare

Anita Malterius

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

N 9

Sökande

A.L

Motpart

M.T

Ombud: K.P

Adress som ovan

Saken

Fastställande av hyresvillkor

M.T ger K.P muntlig fullmakt att företräda henne i ärendet.

Ordföranden, som upplyser att eftersom endast A.L står som hyresgäst på hyresavtalet, kan endast han uppträda som sökande i ärendet och därför är endast han angiven som part i ärendet, trots ansökans utformning.

Dok.Id 71138

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287	Hovrättstorget 1	040-33 34 00	040-30 27 28	måndag – fredag
203 14 Malmö		E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se		09:00-12:00 13:00-15:00

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

826-16

Sid 2

A.L. uppger att han inte har någon erinran.

Ordföranden redogör för bestämmelserna i 4 och 5 §§ lagen om uthyrning av egen bostad (UEB).

Parterna uppger att de är överens om att hyresavtalet upphör den 30 juni 2016.

A.L. yrkar att hyran för provningslägenheten sänks från 6 250 kr/månad till 4 887:50 kr/månad från och med den 1 april 2016.

M.T. bestrider yrkandet.

A.L. anför grunder för att hyran ska sänkas enligt vad som anförts i ansökan, aktbilaga 1.

Frågor rörandet värdet på möblema diskuteras. Parterna förklarar att de är eniga om att värdet är 150 kr per månad.

K.P. anför: Provningslägenheten hyrs ut möblerad. Driftskostnaderna för lägenheten är 2 970 kr/månad i avgift till föreningen och 249 kr/månad för bredbandsuppkopplingen. I februari 2015 förvärvades lägenheten för 640 000 kr. Marknadsvärdet för lägenheten är idag minst 775 000 kr.

K.P. ger in och åberopar utdrag från Hemnet på slutpris för sålda bostadsrättslägenheter i Trelleborgs kommun under perioden 20 januari-28 april 2016, [aktbilaga 10](#).

Aktbilaga 10 delges A.L.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

826-16

Sid 3

A.L anför: Enligt hyreskontraktet ska elkostnaden för lägenheten betalas separat vid avflyttningen. Om marknadsvärdet anses högre än han räknat med, bör avkastningsräntan anses vara lägre än de tre procent som han räknat med.

M.T uppger att kostnaden för el kommer att regleras vid avflyttningen.

Det antecknas att förutsättningar för en förlikning saknas.

Parterna slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut i ärendet kommer att meddelas genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli onsdagen den 18 maj 2016 kl. 11.00 och samma dag skickas till parterna per post.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 18 maj 2016)

Hyresnämnden avslår ansökan.

Parternas talan

A.L har yrkat att hyran från och med den 1 april 2016 sänks från 6 250 kr per månad till 4 887 kr 50 öre. M.T har bestritt yrkandet.

I ärendet är ostridigt att avgiften för lägenheten är 2 970 kr per månad samt att lägenheten hyrs möblerad av A.L och att värdet för möblerna är 150 kr per månad.

M.T har därtill gjort gällande att hon har en kostnad om 249 kr per månad för bredbandsuppkoppling samt att marknadsvärdet för lägenheten i dag är minst 775 000 kr och att avkastningsräntan ska anses motsvara 4 procent.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

826-16

Sid 4

A.L har bestritt att beakta en kostnad för bredbandsuppkoppling om 249 kr per månad. Han har vidare gjort gällande att marknadsvärdet ska beräknas utifrån anskaffningsvärdet, 640 000 kr, samt att avkastningsräntan ska anses motsvara tre procent.

Hyresnämndens bedömning

I förevarande ärende är lagen om uthyrning av egen bostad (UEB) tillämplig.

Vid tvist om hyran ska hyresnämnden enligt den aktuella lagen bestämma den till ett belopp som inte påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaden för bostaden (4 § UEB). Kapitalkostnaden ska enligt samma lagrum beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Kapitalkostnaden ska enligt lagens förarbeten beräknas med utgångspunkt i en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Om lägenheten nyligen förvärvats för ett visst pris anses det i många fall ge en bra indikation om marknadsvärdet. I annat fall får jämförelse göras med vad andra liknande lägenheter överlåtits för (prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 78, och Uthyrning av egen bostad, Leif Holmqvist, Rune Thomsson, Norstedts Juridik, 2013, s. 27 m). En riktighet för att bestämma vilken avkastningsränta som ska anses skälig, kan enligt förarbetena (a.a. s.78) vara att en hyra som grundas på en avkastning motsvarande ett par procentenheter över Riksbankens referensränta bör vara acceptabel. Med det ränteläge som gällde vid tidpunkten för propositionens avlämnande, ansågs en avkastningsränta om ca fyra procent skälig. Vidare anges i förarbetena (s. 78) att en rimlig utgångspunkt är att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet följer mer långsiktiga utvecklingstendenser.

Utöver den beräknade kapitalkostnaden tillkommer driftskostnader för bostaden, dvs. nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Det är de faktiska kostnaderna som avses. Om lägenheten hyrs ut möblerad har hyresvärden rätt att tillgodogöra sig ersättning för visst slitage på möblerna.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

826-16

Sid 5

Enligt förarbetena ansågs behov finnas av skydd mot alltför höga hyror. Det ansågs ligga i sakens natur att hyresnämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall inte kan bli helt exakt. Först om hyran med en viss marginal överstiger ägarens kostnader bör den därför kunna ändras av hyresnämnden (a.a. s. 71). Sålunda ska hyresnämnden enligt det aktuella lagrummet ändra hyran endast om den är påtagligt högre än de kostnader som den ska täcka. Ordet påtagligt ska här ha i princip samma innebörd som i 12 kap. 55 § jordabalken (a.a. s. 78). Begreppet påtagligt ligger enligt praxis inom ett intervall, beroende på omständigheterna, någonstans mellan fem och tio procent.

Enligt ovan ska nämnden vid beräkning av kapitalkostnaden utgå från bostadens marknadsvärde nu. Att uppskatta ett marknadsvärde är svårt. M.T får anses ha visat att marknadsvärdet i vart fall överstiger 700 000 kr. När det gäller avkastningsräntan ger förarbetena stöd för att räntan ska följa mer långsiktiga utvecklingstendenser, varför skäl finns att anse räntan vara närmare fyra procent än tre procent.

Twist om avgiften för bostadsrätten samt värdet på möblerna föreligger inte. Enligt hyresavtalet ingår i avtalet kostnaden för internet. Vid sådant förhållande bör i M.Ts driftskostnader ingå hennes kostnad för bredband.

Med utgångspunkt i att bestämmelsen om ändring av hyra i förevarande fall har sin grund i behov av skydd mot alltför höga hyror, anser nämnden att begreppet påtagligt inte bör ges en mer begränsad tolkning. Vid en samlad bedömning och med beaktande av att nämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall rimligen inte kan bli helt exakt, är inte visat att den nu utgående hyran kan anses påtagligt överstiga skälig kostnad för lägenheten. Ansökan kan därför inte vinna bifall.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

826-16

Sid 6

HUR MAN ÖVERKLAGAR: se **Bilaga**.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 8 juni 2016.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den

Bilaga 3: Hyresindex

Tabeller med konfidensintervall

År/månad	Storstockholm BR			Storstockholm HR			Storstockholm Rum		
	Index (201104=100)	95% nedre	95% övre	Index (201104=100)	95% nedre	95% övre	Index (201104=100)	95% nedre	95% övre
200901	95,14	91,31	99,17	93,36	89,78	97,13	93,55	90,20	97,07
200902	91,67	87,84	95,71	94,16	90,52	97,98	92,89	89,42	96,53
200903	93,12	89,28	97,16	94,14	90,55	97,91	92,24	88,84	95,80
200904	93,52	89,61	97,65	93,75	90,23	97,45	91,88	88,55	95,37
200905	90,02	86,39	93,85	91,75	88,41	95,26	91,13	87,84	94,58
200906	88,15	84,59	91,90	90,59	87,22	94,13	91,85	88,55	95,32
200907	91,76	87,93	95,80	92,14	88,57	95,91	93,59	90,11	97,24
200908	96,27	92,22	100,54	95,11	91,43	98,97	92,57	89,19	96,12
200909	93,88	89,81	98,19	95,66	91,91	99,60	96,10	92,47	99,90
200910	93,05	89,08	97,24	94,58	90,89	98,46	93,53	90,01	97,22
200911	95,40	91,30	99,72	94,04	90,38	97,90	95,32	91,71	99,11
200912	92,52	88,48	96,79	94,24	90,51	98,16	94,25	90,76	97,92
201001	92,85	88,76	97,17	96,51	92,72	100,50	95,01	91,60	98,58
201002	91,27	87,15	95,63	96,58	92,66	100,70	93,70	90,06	97,53
201003	92,47	88,44	96,73	96,25	92,46	100,25	95,51	91,86	99,34
201004	93,38	89,35	97,65	97,55	93,82	101,47	96,27	92,70	100,02
201005	89,03	85,43	92,82	94,23	90,76	97,87	93,65	90,25	97,22
201006	89,87	86,17	93,77	93,98	90,40	97,74	93,48	90,09	97,03
201007	94,32	90,13	98,75	96,38	92,53	100,43	93,20	89,63	96,96
201008	96,14	91,91	100,61	98,81	94,84	103,00	96,88	93,35	100,57
201009	96,17	91,83	100,76	101,73	97,59	106,11	97,38	93,62	101,32
201010	100,92	96,47	105,63	101,62	97,53	105,93	95,80	92,15	99,64
201011	98,87	94,48	103,52	100,45	96,19	104,94	99,08	95,37	102,97
201012	98,06	93,72	102,65	100,88	96,61	105,39	98,87	95,07	102,87
201101	100,22	95,79	104,91	102,64	98,39	107,12	99,11	95,47	102,94
201102	104,05	99,16	109,23	102,38	97,99	107,02	99,13	95,35	103,10
201103	101,04	96,60	105,74	103,87	99,68	108,29	99,61	95,97	103,42
201104	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
201105	99,41	96,55	102,37	101,89	98,45	105,49	100,64	97,23	104,20
201106	99,36	96,48	102,36	101,45	97,83	105,25	101,03	97,50	104,73
201107	100,48	97,33	103,75	103,64	99,44	108,06	98,32	94,80	102,00
201108	105,56	102,16	109,09	104,98	100,91	109,26	101,39	97,96	104,96
201109	107,55	104,17	111,07	107,39	103,15	111,84	101,57	98,05	105,25
201110	106,23	102,98	109,62	104,63	100,47	109,02	103,53	99,94	107,28
201111	107,65	104,42	111,00	104,50	100,48	108,74	101,47	98,01	105,08
201112	104,61	101,38	107,96	104,71	100,67	108,96	100,98	97,58	104,53

201201	108,14	104,97	111,44	105,18	101,22	109,34	100,65	97,39	104,05
201202	108,25	104,75	111,89	109,55	105,18	114,14	103,45	99,93	107,12
201203	105,02	101,83	108,35	108,23	104,21	112,46	103,86	100,32	107,57
201204	107,97	104,72	111,34	110,35	106,27	114,62	103,90	100,38	107,59
201205	105,83	102,88	108,89	105,97	102,36	109,74	103,00	99,70	106,45
201206	103,10	100,21	106,11	106,29	102,53	110,23	103,45	100,01	107,05
201207	107,11	103,82	110,54	109,44	105,16	113,93	105,89	102,33	109,61
201208	111,27	107,83	114,84	111,89	107,62	116,38	106,02	102,52	109,67
201209	111,97	108,41	115,67	112,94	108,47	117,63	104,38	100,92	107,99
201210	116,48	112,86	120,25	114,80	110,42	119,39	108,60	104,86	112,52
201211	112,72	109,37	116,21	112,89	108,58	117,40	109,09	105,47	112,86
201212	112,56	109,06	116,19	113,59	109,22	118,19	106,61	103,06	110,33
201301	117,01	113,67	120,47	116,37	112,03	120,93	107,23	103,88	110,73
201302	118,85	115,29	122,54	116,65	112,12	121,42	108,71	105,17	112,40
201303	117,43	114,06	120,91	115,43	111,20	119,85	108,56	105,05	112,22
201304	120,04	116,67	123,53	116,10	111,93	120,47	110,51	106,85	114,32
201305	114,03	111,01	117,17	115,06	111,18	119,12	108,76	105,32	112,35
201306	114,62	111,54	117,81	112,84	108,98	116,87	107,87	104,38	111,51
201307	121,03	117,60	124,59	117,69	113,26	122,34	109,87	106,29	113,61
201308	124,40	120,93	128,00	120,14	115,71	124,78	112,38	108,86	116,04
201309	127,08	123,55	130,74	124,37	119,71	129,25	112,55	108,92	116,34
201310	125,61	122,12	129,22	120,23	115,76	124,91	112,39	108,72	116,22
201311	123,34	120,00	126,81	120,15	115,75	124,77	110,83	107,18	114,63
201312	122,50	119,14	125,99	121,50	117,00	126,21	113,14	109,49	116,95
201401	124,47	121,11	127,96	123,20	118,74	127,86	113,25	109,73	116,90
201402	125,75	122,17	129,47	123,62	118,89	128,59	112,65	108,97	116,47
201403	125,00	121,53	128,59	122,83	118,42	127,44	112,88	109,29	116,62
201404	125,56	122,12	129,11	124,40	119,83	129,20	114,91	111,12	118,86
201405	125,06	121,79	128,43	122,63	118,49	126,97	116,14	112,43	120,00
201406	122,18	119,01	125,45	120,26	116,22	124,48	115,28	111,60	119,11
201407	129,91	126,35	133,61	125,97	121,37	130,79	119,90	116,02	123,96
201408	134,50	130,90	138,23	127,90	123,27	132,75	118,47	114,71	122,39
201409	135,32	131,71	139,06	132,54	127,76	137,55	116,32	112,60	120,20
201410	134,50	130,96	138,16	129,71	125,01	134,63	118,02	114,22	121,99
201411	131,39	127,90	135,01	129,64	125,07	134,43	118,36	114,54	122,34
201412	131,78	128,25	135,43	128,32	123,62	133,24	119,90	116,03	123,94
201501	134,08	130,55	137,73	131,27	126,68	136,06	119,82	116,08	123,72
201502	135,59	131,93	139,37	133,42	128,50	138,57	118,77	114,94	122,76
201503	136,45	132,80	140,23	134,22	129,47	139,18	121,68	117,82	125,69
201504	137,82	134,18	141,58	133,93	129,20	138,89	122,76	118,75	126,93
201505	135,94	132,52	139,47	128,58	124,24	133,11	124,19	120,29	128,26
201506	133,56	130,13	137,10	127,72	123,44	132,18	122,24	118,33	126,30
201507	142,55	138,77	146,47	133,96	129,19	138,94	123,40	119,45	127,51
201508	141,55	137,87	145,35	137,06	132,19	142,15	123,35	119,47	127,40

201509	144,79	141,02	148,68	144,36	139,18	149,79	125,88	121,80	130,14
201510	143,67	139,89	147,58	142,16	137,02	147,56	123,58	119,61	127,72
201511	145,74	141,86	149,75	140,00	134,89	145,35	127,88	123,72	132,23
201512	142,86	139,09	146,76	140,09	134,95	145,48	129,15	124,88	133,60
201601	145,48	141,67	149,43	143,55	138,36	148,99	127,44	123,47	131,56
201602	145,55	141,66	149,58	141,99	136,79	147,43	126,20	122,18	130,37
201603	148,69	144,72	152,81	145,11	139,83	150,65	129,70	125,58	134,00
201604	148,01	144,09	152,05	143,64	138,49	149,04	129,00	124,88	133,30
201605	144,31	140,72	148,02	143,12	138,32	148,14	129,90	125,90	134,06
201606	145,46	141,79	149,26	140,76	136,03	145,69	131,34	127,15	135,71
201607	150,59	146,65	154,66	151,95	146,41	157,77	131,71	127,40	136,20
201608	154,58	150,63	158,66	153,07	147,57	158,83	132,59	128,43	136,93
201609	155,93	151,88	160,12	154,27	148,59	160,24	131,88	127,62	136,31
201610	151,27	147,39	155,28	151,33	145,99	156,93	133,19	128,94	137,61
201611	151,38	147,52	155,37	149,76	144,42	155,36	134,47	130,17	138,95
201612	151,53	147,64	155,54	153,75	148,30	159,47	133,22	128,93	137,69
201701	153,19	149,31	157,21	151,74	146,37	157,37	132,61	128,52	136,86
201702	153,62	149,65	157,73	156,08	150,48	161,94	134,92	130,69	139,33
201703	153,50	149,54	157,60	155,24	149,66	161,08	137,04	132,76	141,49
201704	153,67	149,67	157,81	153,12	147,71	158,79	136,91	132,55	141,45
201705	152,11	148,33	156,01	152,61	147,45	158,00	134,94	130,78	139,26
201706	152,25	148,43	156,19	150,51	145,37	155,88	136,59	132,34	141,01
201707	158,02	153,91	162,28	162,79	156,87	169,00	138,12	133,75	142,67
201708	159,82	155,76	164,01	160,99	155,18	167,08	138,34	134,10	142,75
201709	158,57	154,48	162,79	161,67	155,85	167,78	137,53	133,24	142,00
201710	156,65	152,70	160,74	156,02	150,45	161,86	138,18	133,81	142,72
201711	157,17	153,25	161,23	155,43	149,85	161,28	137,64	133,28	142,20
201712	153,11	149,26	157,08	154,03	148,44	159,89	140,77	136,31	145,41
201801	156,10	152,25	160,08	154,98	149,52	160,69	139,68	135,50	144,03
201802	156,89	152,98	160,93	159,06	153,32	165,08	138,99	134,72	143,43

	Storgöteborg BR			Storgöteborg HR			Storgöteborg Rum		
År/kvartal	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre
2009_k1	96,30	92,44	100,37	97,52	94,76	100,39	95,70	92,12	99,45
2009_k2	91,93	88,31	95,73	95,99	93,39	98,68	93,28	89,78	96,94
2009_k3	95,30	91,41	99,39	99,77	96,91	102,74	96,71	93,07	100,52
2009_k4	96,53	92,52	100,76	97,51	94,71	100,41	98,49	94,70	102,47
2010_k1	92,73	88,90	96,77	98,22	95,41	101,15	94,42	90,86	98,16
2010_k2	90,15	86,50	94,01	100,03	97,28	102,88	95,61	91,94	99,48
2010_k3	95,65	91,66	99,86	100,11	97,19	103,14	96,96	93,28	100,83
2010_k4	97,40	93,27	101,77	100,47	97,45	103,62	98,20	94,48	102,10

2011_k1	100,05	95,90	104,43	103,68	100,64	106,84	99,39	95,72	103,25
2011_k2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011_k3	103,05	99,34	106,94	101,83	99,26	104,49	100,28	97,08	103,62
2011_k4	106,66	102,85	110,64	103,10	100,42	105,86	101,13	97,93	104,46
2012_k1	107,10	103,34	111,03	105,00	102,26	107,85	102,47	99,33	105,73
2012_k2	104,93	101,57	108,42	104,90	102,60	107,27	103,64	100,47	106,94
2012_k3	111,00	107,03	115,16	107,13	104,36	109,99	106,68	103,39	110,10
2012_k4	109,59	105,48	113,90	107,79	104,90	110,79	108,68	105,24	112,26
2013_k1	116,86	112,79	121,12	108,58	105,86	111,39	106,99	103,75	110,36
2013_k2	112,45	108,96	116,07	109,53	107,16	111,96	108,60	105,38	111,95
2013_k3	123,20	119,17	127,39	111,59	108,89	114,37	110,14	106,87	113,53
2013_k4	121,54	117,55	125,71	116,73	113,70	119,87	110,53	107,18	114,01
2014_k1	118,84	114,86	122,99	115,53	112,63	118,52	111,17	107,95	114,52
2014_k2	121,08	117,24	125,07	117,63	115,04	120,30	111,17	107,83	114,65
2014_k3	128,32	123,97	132,88	118,08	115,25	120,99	115,93	112,40	119,61
2014_k4	130,69	126,06	135,54	122,41	119,30	125,62	116,02	112,39	119,80
2015_k1	132,03	127,51	136,74	123,65	120,42	127,00	118,80	115,25	122,49
2015_k2	128,70	124,34	133,25	122,59	119,81	125,46	118,88	115,22	122,68
2015_k3	136,18	131,49	141,08	125,79	122,62	129,06	125,15	121,22	129,24
2015_k4	143,27	138,17	148,60	129,77	126,28	133,37	126,26	122,23	130,46
2016_k1	148,09	142,87	153,56	133,15	129,49	136,94	123,14	119,33	127,09
2016_k2	144,84	140,21	149,68	132,32	129,17	135,56	127,85	123,87	132,00
2016_k3	153,61	148,43	159,03	137,45	133,71	141,31	128,67	124,66	132,84
2016_k4	159,07	153,64	164,74	142,74	138,70	146,93	131,80	127,58	136,20
2017_k1	164,75	158,95	170,83	144,33	140,19	148,62	130,24	126,27	134,36
2017_k2	163,04	157,84	168,45	143,14	139,47	146,93	134,00	129,77	138,41
2017_k3	168,43	162,76	174,34	149,42	145,15	153,85	139,53	135,21	144,02
2017_k4	171,51	165,62	177,67	155,32	150,95	159,85	138,82	134,53	143,29
2018_k1	167,43	161,72	173,39	156,12	151,41	161,03	140,49	136,05	145,10

	Stormalmö BR			Stormalmö HR			Stormalmö Rum		
År/kvartal	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre
2009_k1	99,94	96,51	103,53	94,60	91,45	97,88	93,15	89,40	97,10
2009_k2	93,07	89,94	96,34	92,80	89,81	95,91	94,79	90,95	98,82
2009_k3	97,93	94,45	101,57	95,73	92,49	99,12	99,26	95,23	103,52
2009_k4	96,77	93,20	100,50	95,92	92,68	99,30	99,33	95,11	103,79
2010_k1	98,44	94,82	102,25	97,37	94,05	100,85	98,62	94,61	102,84
2010_k2	92,82	89,60	96,19	95,60	92,48	98,85	96,65	92,71	100,80
2010_k3	99,12	95,53	102,89	98,86	95,45	102,41	99,88	95,81	104,16
2010_k4	99,16	95,52	102,98	98,00	94,58	101,58	100,20	96,06	104,57
2011_k1	99,03	95,52	102,70	100,38	96,95	103,97	101,93	97,83	106,24

2011_k2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011_k3	107,63	104,92	110,42	103,44	100,86	106,12	103,63	100,58	106,79
2011_k4	104,53	101,94	107,21	102,90	100,32	105,56	103,08	99,98	106,31
2012_k1	104,74	102,23	107,32	103,87	101,32	106,51	101,31	98,50	104,21
2012_k2	102,94	100,65	105,29	103,51	101,13	105,96	99,85	96,99	102,81
2012_k3	107,61	105,01	110,29	106,73	104,11	109,44	103,58	100,65	106,63
2012_k4	107,73	105,15	110,40	108,04	105,39	110,77	105,86	102,84	109,00
2013_k1	110,15	107,57	112,80	110,29	107,66	113,00	106,20	103,24	109,28
2013_k2	107,24	104,83	109,71	107,17	104,79	109,62	104,05	101,20	107,01
2013_k3	113,01	110,41	115,69	112,72	109,97	115,56	107,50	104,51	110,60
2013_k4	111,83	109,10	114,63	113,79	110,88	116,79	107,30	104,18	110,54
2014_k1	112,36	109,64	115,17	111,21	108,40	114,11	105,38	102,47	108,39
2014_k2	110,51	107,99	113,10	111,50	108,90	114,17	106,31	103,28	109,45
2014_k3	116,47	113,50	119,53	117,08	114,10	120,17	110,02	106,94	113,21
2014_k4	115,61	112,50	118,82	117,55	114,51	120,69	111,41	108,04	114,92
2015_k1	118,27	115,22	121,42	118,52	115,44	121,70	110,28	107,19	113,47
2015_k2	116,62	113,75	119,57	119,40	116,45	122,45	111,16	107,95	114,50
2015_k3	123,90	120,58	127,33	120,57	117,39	123,86	116,46	113,19	119,84
2015_k4	127,43	123,79	131,20	124,03	120,61	127,57	115,08	111,64	118,67
2016_k1	125,52	122,01	129,16	129,11	125,77	132,57	114,70	111,50	118,02
2016_k2	124,38	121,30	127,55	127,00	123,97	130,12	114,63	111,36	118,02
2016_k3	132,37	128,78	136,09	131,44	127,91	135,09	122,21	118,60	125,94
2016_k4	134,34	130,76	138,05	129,01	125,55	132,60	119,91	116,36	123,60
2017_k1	134,82	131,20	138,58	132,61	129,05	136,29	118,30	114,94	121,79
2017_k2	129,66	126,56	132,85	131,47	128,25	134,78	122,39	118,84	126,08
2017_k3	141,28	137,42	145,28	135,60	131,78	139,56	124,35	120,63	128,22
2017_k4	137,71	133,96	141,59	136,43	132,79	140,20	124,52	120,90	128,28
2018_k1	140,86	136,94	144,93	138,32	134,26	142,53	121,34	117,75	125,07

Kommuner > 75 000 BR				Kommuner > 75 000 HR			Kommuner > 75 000 Rum		
År/ kvartal	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre
2009_k1	95,67	93,14	98,29	93,21	91,75	94,71	92,61	88,90	96,53
2009_k2	94,04	91,59	96,56	93,98	92,53	95,47	89,74	86,04	93,63
2009_k3	96,21	93,63	98,88	95,14	93,61	96,70	96,90	92,98	101,03
2009_k4	97,28	94,59	100,07	95,99	94,42	97,60	98,91	94,77	103,28
2010_k1	96,22	93,55	98,99	95,85	94,30	97,44	95,30	91,42	99,40
2010_k2	94,42	91,90	97,02	95,32	93,83	96,85	96,51	92,63	100,60
2010_k3	97,57	94,88	100,36	98,08	96,47	99,72	98,33	94,38	102,50
2010_k4	99,92	97,18	102,75	98,55	96,89	100,26	101,06	96,90	105,44
2011_k1	100,55	97,78	103,42	99,33	97,70	100,99	98,61	94,72	102,69
2011_k2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

2011_k3	107,40	105,01	109,85	102,20	100,69	103,74	104,43	101,58	107,38
2011_k4	107,37	104,98	109,83	102,62	101,06	104,21	102,90	99,94	105,97
2012_k1	108,81	106,35	111,33	102,80	101,34	104,30	103,65	100,85	106,54
2012_k2	107,08	104,95	109,25	102,81	101,41	104,22	105,26	102,43	108,18
2012_k3	111,92	109,48	114,43	105,88	104,34	107,45	109,88	107,00	112,87
2012_k4	112,27	109,74	114,88	106,66	105,01	108,35	109,81	106,75	112,99
2013_k1	115,07	112,48	117,75	108,77	107,17	110,39	108,28	105,44	111,22
2013_k2	111,72	109,55	113,94	107,19	105,78	108,62	109,75	106,83	112,79
2013_k3	118,23	115,79	120,74	110,60	109,03	112,21	113,11	110,20	116,12
2013_k4	120,02	117,37	122,73	112,28	110,56	114,03	113,19	110,10	116,40
2014_k1	120,08	117,51	122,72	112,96	111,31	114,63	113,74	110,84	116,74
2014_k2	116,89	114,60	119,24	111,56	110,06	113,08	112,35	109,43	115,37
2014_k3	128,32	125,65	131,06	115,88	114,23	117,56	118,48	115,54	121,52
2014_k4	128,94	126,07	131,90	117,11	115,33	118,92	118,07	115,00	121,24
2015_k1	128,73	125,96	131,59	119,99	118,25	121,77	118,33	115,33	121,42
2015_k2	127,49	124,94	130,11	118,07	116,45	119,73	120,70	117,56	123,95
2015_k3	137,62	134,70	140,62	123,00	121,17	124,86	123,24	120,16	126,43
2015_k4	139,98	136,79	143,26	124,21	122,22	126,24	125,81	122,41	129,32
2016_k1	138,17	135,12	141,30	127,29	125,34	129,28	125,94	122,74	129,24
2016_k2	134,89	132,28	137,56	125,06	123,29	126,85	124,73	121,54	128,03
2016_k3	143,11	140,16	146,14	129,87	127,86	131,93	128,08	124,86	131,40
2016_k4	146,33	143,26	149,48	132,14	130,01	134,31	130,93	127,54	134,44
2017_k1	147,90	144,82	151,07	133,41	131,34	135,53	130,23	127,00	133,56
2017_k2	145,18	142,43	148,00	132,98	131,01	134,99	130,68	127,28	134,19
2017_k3	154,74	151,67	157,88	137,17	135,05	139,33	136,53	133,09	140,08
2017_k4	153,95	150,90	157,08	137,48	135,25	139,76	135,26	131,79	138,85
2018_k1	154,63	151,47	157,88	137,94	135,62	140,30	133,00	129,54	136,57

År/kvartal	Kommuner < 75 000 BR			Kommuner < 75 000 HR			Kommuner < 75 000 Rum		
	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2011_k2=100)	95% nedre	95% övre
2009_k1	94,78	91,54	98,16	93,82	92,43	95,24	95,60	87,56	104,59
2009_k2	95,44	92,19	98,83	94,55	93,15	95,98	90,02	82,11	98,91
2009_k3	94,46	91,32	97,75	95,07	93,68	96,48	97,12	89,25	105,90
2009_k4	96,06	92,79	99,47	94,93	93,52	96,38	92,83	85,14	101,43
2010_k1	96,46	93,08	100,00	95,25	93,81	96,71	93,03	85,33	101,61
2010_k2	96,44	93,14	99,89	95,38	93,96	96,83	94,62	86,45	103,78
2010_k3	97,43	94,21	100,80	96,36	94,95	97,81	93,93	86,22	102,53
2010_k4	98,52	95,16	102,02	96,65	95,19	98,14	91,99	84,40	100,46
2011_k1	99,40	96,01	102,95	98,46	96,99	99,96	92,75	85,23	101,12
2011_k2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011_k3	99,81	97,26	102,45	100,02	98,67	101,38	97,68	92,24	103,54

2011_k4	102,81	100,08	105,65	100,96	99,57	102,38	100,90	95,13	107,12
2012_k1	103,43	100,68	106,28	102,27	100,87	103,70	100,49	94,42	107,06
2012_k2	104,55	101,85	107,34	103,02	101,60	104,47	101,33	95,35	107,79
2012_k3	103,98	101,40	106,65	103,33	101,97	104,71	99,76	94,37	105,56
2012_k4	105,06	102,29	107,93	104,03	102,61	105,48	104,00	98,15	110,30
2013_k1	108,19	105,29	111,18	104,74	103,31	106,19	100,58	94,66	106,97
2013_k2	107,25	104,48	110,11	106,31	104,88	107,76	105,22	98,95	112,01
2013_k3	109,52	106,83	112,30	106,50	105,10	107,92	106,50	100,72	112,70
2013_k4	109,86	106,97	112,84	108,72	107,19	110,28	109,20	103,02	115,86
2014_k1	112,22	109,26	115,27	108,92	107,41	110,45	109,82	103,57	116,56
2014_k2	113,88	110,95	116,91	109,51	107,98	111,06	107,87	101,75	114,46
2014_k3	115,20	112,30	118,19	110,21	108,75	111,69	106,37	100,67	112,49
2014_k4	117,31	114,05	120,68	111,86	110,30	113,46	110,60	104,40	117,26
2015_k1	116,84	113,58	120,23	112,13	110,54	113,75	113,48	107,04	120,41
2015_k2	120,55	117,24	123,98	113,56	111,96	115,19	113,13	106,63	120,14
2015_k3	120,68	117,55	123,92	114,86	113,28	116,47	113,60	107,55	120,07
2015_k4	127,70	124,02	131,52	116,22	114,47	118,00	117,59	111,06	124,61
2016_k1	128,10	124,43	131,92	119,62	117,82	121,45	113,20	106,90	119,97
2016_k2	129,38	125,83	133,05	120,59	118,78	122,43	122,48	115,53	129,97
2016_k3	129,67	126,33	133,11	120,57	118,85	122,32	118,92	112,56	125,73
2016_k4	135,39	131,57	139,35	121,48	119,60	123,41	124,27	117,25	131,84
2017_k1	133,53	129,80	137,40	124,74	122,80	126,71	121,68	114,93	128,93
2017_k2	135,81	132,12	139,64	124,34	122,42	126,30	125,49	118,31	133,22
2017_k3	135,33	131,83	138,96	127,35	125,48	129,25	122,87	116,37	129,82
2017_k4	137,67	133,91	141,56	129,48	127,50	131,51	126,81	119,81	134,33
2018_k1	142,63	138,54	146,87	128,37	126,30	130,49	126,51	119,33	134,24

Storstockholm Villa				Storgöteborg Villa			Stormalmö Villa		
År/kvartal	Index (2014_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2014_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2014_k2=100)	95% nedre	95% övre
2014_k2	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2014_k3	95,51	91,65	99,59	95,40	89,14	102,23	99,04	92,63	106,01
2014_k4	96,02	91,90	100,38	101,75	94,61	109,59	104,11	96,64	112,31
2015_k1	98,35	93,99	102,95	102,31	94,79	110,61	108,16	100,80	116,20
2015_k2	104,16	99,68	108,89	102,80	95,47	110,86	114,08	106,09	122,84
2015_k3	101,48	97,35	105,83	100,64	94,02	107,86	107,56	100,17	115,64
2015_k4	105,36	100,90	110,06	107,15	99,46	115,60	109,27	101,29	118,05
2016_k1	112,01	107,26	117,03	114,40	105,87	123,82	116,47	108,18	125,56
2016_k2	116,15	111,29	121,28	118,36	110,00	127,54	126,34	117,67	135,84
2016_k3	111,85	107,46	116,47	113,20	105,71	121,38	113,16	105,88	121,08
2016_k4	109,57	105,19	114,19	115,30	107,20	124,20	118,83	110,46	128,02
2017_k1	119,98	115,00	125,24	124,04	115,19	133,77	130,10	121,01	140,06

2017_k2	119,10	114,29	124,16	129,47	120,43	139,38	128,38	119,34	138,31
2017_k3	119,26	114,67	124,09	117,81	110,39	125,86	118,55	110,61	127,21
2017_k4	116,74	112,30	121,41	130,25	121,53	139,77	125,34	116,64	134,87
2018_k1	116,44	111,68	121,45	131,55	122,34	141,65	128,17	118,49	138,86

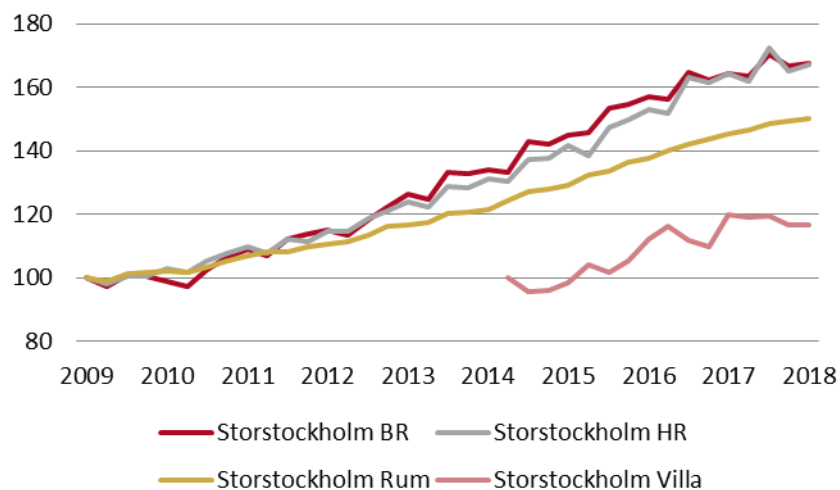
Kommuner > 75 000 Villa

Kommuner < 75 000 Villa

År/kvartal	Index (2014_k2=100)	95% nedre	95% övre	Index (2014_k2=100)	95% nedre	95% övre
2014_k2	100	100	100	100	100	100
2014_k3	96,59	91,55	101,99	98,13	95,32	101,04
2014_k4	97,88	92,10	104,13	99,36	96,32	102,53
2015_k1	102,50	96,66	108,80	102,20	99,03	105,49
2015_k2	107,37	101,19	114,03	104,13	100,84	107,57
2015_k3	103,31	97,86	109,14	107,02	103,83	110,34
2015_k4	108,62	102,23	115,52	106,46	103,08	109,97
2016_k1	111,61	105,11	118,61	113,99	110,35	117,78
2016_k2	112,93	106,77	119,54	116,21	112,58	119,99
2016_k3	118,10	111,81	124,85	113,99	110,61	117,49
2016_k4	119,80	113,20	126,90	115,95	112,39	119,66
2017_k1	120,00	113,41	127,07	122,03	118,18	126,03
2017_k2	122,68	116,05	129,78	124,84	120,94	128,90
2017_k3	121,05	114,67	127,89	120,96	117,39	124,67
2017_k4	123,01	116,25	130,27	123,43	119,65	127,37
2018_k1	126,96	119,56	134,96	125,96	121,86	130,24

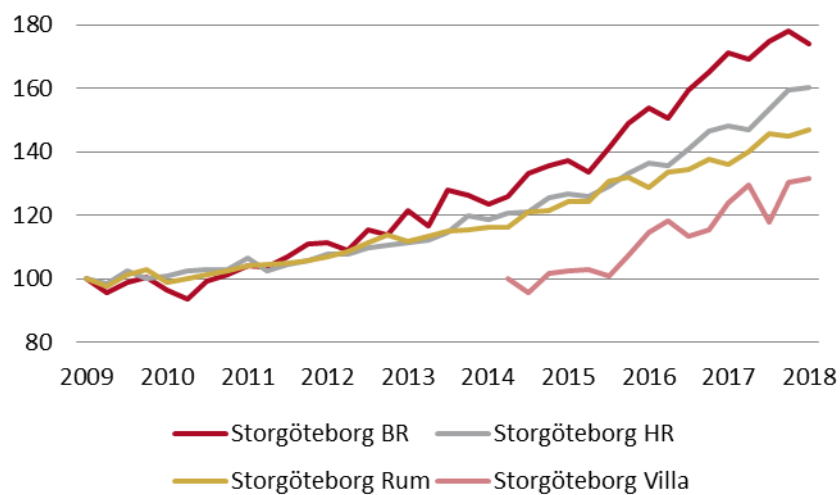
Figurer per region

Figur B3.1. Hyresutveckling på andrahandsmarknaden i Storstockholm per boendeform, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1 (2014 kvartal 2 – 2018 kvartal 1 för villor). Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



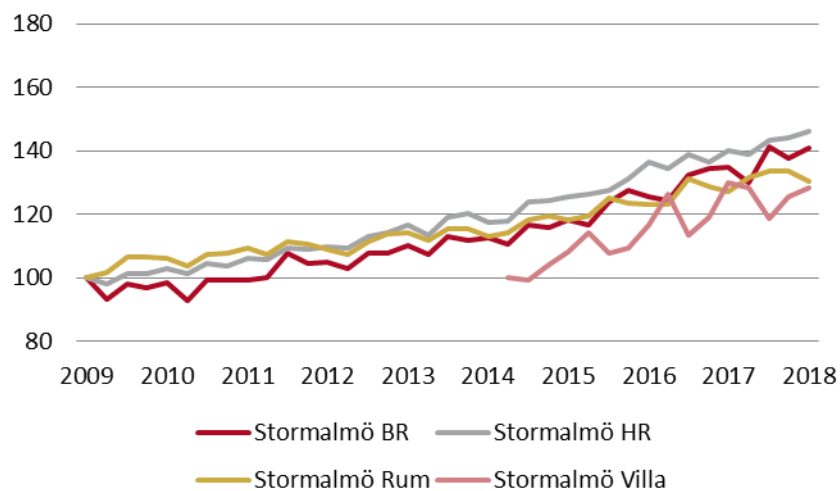
Källa: Valueguard.

Figur B3.2. Hyresutveckling på andrahandsmarknaden i Storgöteborg per boendeform, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1 (2014 kvartal 2 – 2018 kvartal 1 för villor). Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



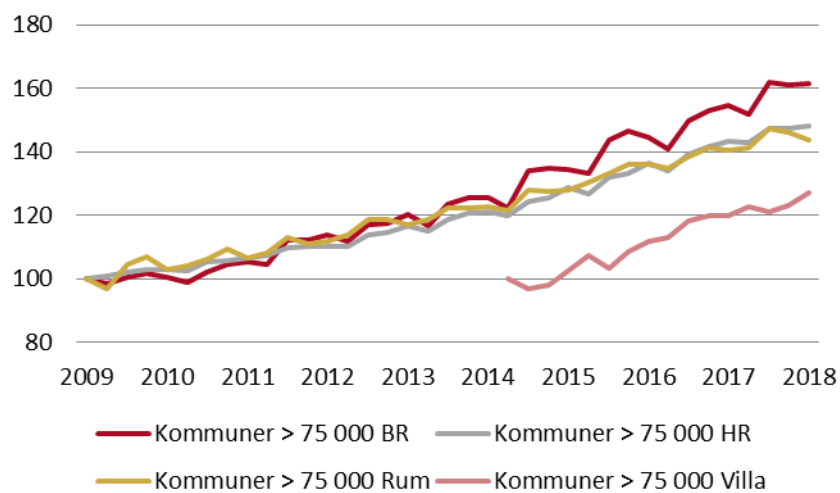
Källa: Valueguard.

Figur B3.3. Hyresutveckling på andrahandsmarknaden i Stormalmö per boendeform, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1 (2014 kvartal 2 – 2018 kvartal 1 för villor). Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



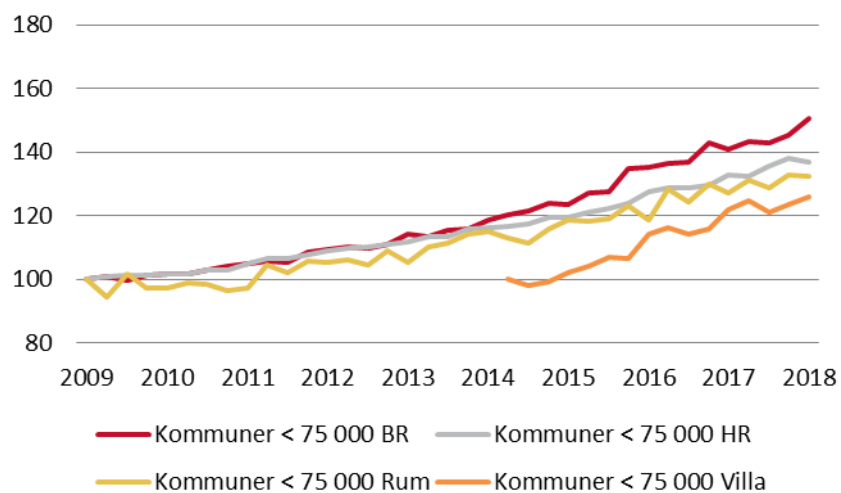
Källa: Valueguard.

Figur B3.4. Hyresutveckling på andrahandsmarknaden i kommuner med 75 000 innevånare eller fler per boendeform, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1 (2014 kvartal 2 – 2018 kvartal 1 för villor). Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



Källa: Valueguard.

Figur B3.5. Hyresutveckling på andrahandsmarknaden i kommuner med mindre än 75 000 invånare per boendeform, 2009 kvartal 1 – 2018 kvartal 1 (2014 kvartal 2 – 2018 kvartal 1 för villor). Index: 2009 kvartal 1=100, 2014 kvartal 2=100 för villor



Källa: Valueguard.

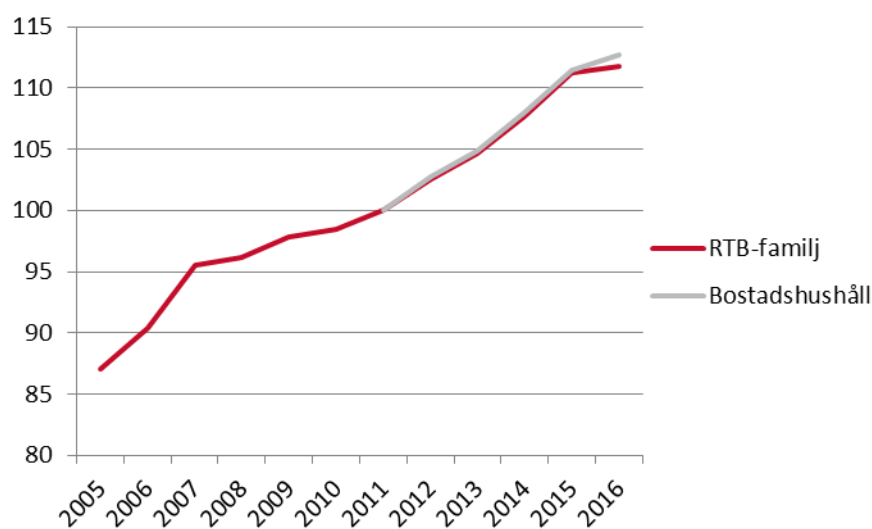
Bilaga 4: Disponibel inkomst

Tabell B4.1. Disponibel inkomst (median) efter åldersgrupper och kön, 2009 och 2016 samt procentuell ökning 2009-2016, tusentals kronor i 2016 års priser

Åldersgrupper	Kön	2009	2016	Utveckling (%)
18-24	Kvinna	86	120	39
	Man	83	118	42
25-29	Kvinna	166	196	18
	Man	200	230	15
30-34	Kvinna	198	226	14
	Man	246	273	11
35-39	Kvinna	219	255	16
	Man	273	302	10
40-44	Kvinna	231	275	19
	Man	281	323	15
45-49	Kvinna	228	275	21
	Man	275	325	18
50-54	Kvinna	222	266	20
	Man	268	315	18
55-59	Kvinna	216	255	18
	Man	261	301	15
60-64	Kvinna	201	240	19
	Man	250	286	14
65-69	Kvinna	152	184	21
	Man	207	243	17
70-74	Kvinna	132	151	15
	Man	169	194	15
75-79	Kvinna	128	144	12
	Man	159	176	11
80-w	Kvinna	128	145	13
	Man	152	168	11

Källa: SCB.

Figur B4.1. Utveckling av hushållens disponibla inkomster (median) per k.e. beroende på definition. Index 2011=100



Källa: SCB.

Tabell B4.2. Utveckling av hushållens disponibla inkomst (median) per k.e. efter region, beroende på definition. Index 2011=100

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Riket	RTB-familj	100	103	105	108	111	112
	Bostadshushåll	100	103	105	108	111	113
Storstockholm	RTB-familj	100	103	105	109	112	112
	Bostadshushåll	100	103	106	109	113	114
Storgöteborg	RTB-familj	100	103	105	109	113	114
	Bostadshushåll	100	103	105	109	113	114
Stormalmö	RTB-familj	100	102	104	107	111	111
	Bostadshushåll	100	103	104	107	111	112
Kommuner > 75 000 inv.	RTB-familj	100	103	105	108	111	112
	Bostadshushåll	100	103	105	108	111	112
Kommuner < 75 000 inv.	RTB-familj	100	102	104	107	110	111
	Bostadshushåll	100	102	104	107	110	111

Källa: SCB.

Tabell B4.3. Utveckling av hushållens disponibla inkomst (median) per k.e. efter hushållstyp, beroende på definition. Index 2011=100

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensamstående kvinnor utan barn	RTB-familj	100	103	106	109	112	113
	Bostadshushåll	100	103	106	108	110	112
Ensamstående män utan barn	RTB-familj	100	102	104	107	110	110
	Bostadshushåll	100	103	104	107	110	111
Ensamstående med barn	RTB-familj	100	102	104	107	111	113
	Bostadshushåll	100	103	104	108	112	114
Sammanboende med barn	RTB-familj	100	102	104	108	111	112
	Bostadshushåll	100	102	104	108	112	112
Sammanboende utan barn	RTB-familj	100	103	105	108	112	112
	Bostadshushåll	100	103	105	108	112	113
Övriga	RTB-familj	100	102	105	109	114	115
	Bostadshushåll	100	102	104	108	113	114

Källa: SCB.

Bilaga 5: Modell

Modellen kan även beskrivas enligt följande:

$$\text{Efterfrågan:} \quad q_E = a - bp$$

$$\text{Utbud förstahandsmarknad:} \quad q_S = c + dp$$

$$\text{Utbud andra hand:} \quad q_A = e + f\rho$$

$$\text{Totalt utbud:} \quad q_T = (c + dp) + (e + f\rho)$$

Där a , b , c , d och e är parametrar, p är priset på förstahandsmarknaden och ρ är priset på andrahandsmarknaden och q är kvantiteten bostad. Dessa ekvationer beskriver de olika kurvorna i figuren ovan och utifrån dessa kan vi beräkna en jämvikt utan reglerat pris genom att sätta utbudet lika med efterfrågan, och löser ut priset:

$$a - bp = c + dp$$

$$\frac{a - c}{d + b} = p$$

Priset sätt sedan in i utbudet:

$$q = a - b \frac{a - c}{d + b}$$

Utbudet på förstahandsmarknaden under fri konkurrens är således $a - b \frac{a - c}{d + b}$

På en fri marknad är utbudet på andrahandsmarknaden noll om man inte sätter priset på andrahandsmarknaden på samma eller lägre nivå än den på förstahandsmarknaden $\rho \leq p$. Sätts priset högre än på förstahandsmarknaden blir utbudet på andrahandsmarknaden noll. För att se detta kan vi sätta totalt utbud lika med efterfrågan:

$$c + d \frac{a - c}{d + b} + e + f\rho = a - b \frac{a - c}{d + b}$$

$$e + f\rho = 0$$

Anpassas priset däremot till den totala marknaden (första och andrahandsmarknaden) blir priset:

$$c + dp + e + f\rho = a - bp$$

$$p = \frac{a - c - e}{d + f + b}$$

Och kvantiteten bostad blir:

$$q = a - b \frac{a - c - e}{d + f + b}$$

Detta innebär att om prissättningen sker på samma sätt på båda marknaderna så ökar utbudet av bostäder, vilket leder till att priset sjunker.

Om det däremot råder fri prissättning på andrahandsmarknaden och ett reglerat pris, $\bar{p}$, på förstahandsmarknaden är utbudet på förstahandsmarknaden:

$$q_S = c + d\bar{p}$$

Vid reglerat pris är totalt utbud:

$$q_T = (c + d\bar{p}) + (e + f\bar{p})$$

Eftersom utbudet vid reglerat pris understiger efterfrågan uppstår det en brist. För att bestämma vad hushållen är villiga att betala sätter vi in det totala utbudet i andrahandsmarknadens efterfrågefunktion, det vill säga att vi ersätter q_D med q_T :

$$q_d = a - b\rho$$

$$(c + d\bar{p}) + (e + f\bar{p}) = a - b\rho$$

Sedan löser vi ut ρ för att bestämma priset på andrahandsmarknaden:

$$\rho = \frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b}$$

Vi kan här se att priset på andrahandsmarknaden är en funktion av priset på förstahandsmarknaden och att priset på andrahandsmarknaden är högre än på förstahandsmarknaden. För att undersöka hur priset på förstahandsmarknaden påverkar priset på andrahandsmarknaden tar vi derivatan på uttrycket med avseende på det reglerade priset:

$$\frac{\delta\rho}{\delta\bar{p}} = -\frac{(d + f)}{b}$$

Det innebär att derivatan är negativ vilket innebär att priset på andrahandsmarknaden minskar med ett ökat pris på förstahandsmarknaden. Skulle priset regleras hårdare på förstahandsmarknaden ökar priset på andrahandsmarknaden.

Vid priserna $\bar{p}$ och ρ är utbudet:

$$q_t = (c + d\bar{p}) + (e + f\rho)$$

$$q_t = c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b} \right)$$

Men eftersom utbudet på andrahandsmarknaden är större än vad det skulle vara om även den marknaden omfattades av ett reglerat pris innebär det att det sker en marknadsanpassning av pris och utbud tills en jämvikt nås. Vi kommer nedan visa hur en sådan anpassning ser ut. Vid ett ökat utbud vill man betala:

$$q_d = a - b\rho$$

$$c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b} \right) = a - b\rho$$

$$\rho = \frac{a - \left(c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b} \right) \right)}{b}$$

Det nya priset leder till en anpassning av utbudet till:

$$q_t = c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - \left(c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b} \right) \right)}{b} \right)$$

Vilket i sin tur leder till en anpassning av priset till:

$$c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - \left(c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b} \right) \right)}{b} \right)$$

$$= a - b\rho$$

Och löser vi ut ρ får vi:

$$\rho = \frac{a - \left(c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - \left(c + d\bar{p} + e + f \left(\frac{a - c - e - (d + f)\bar{p}}{b} \right) \right)}{b} \right) \right)}{b}$$

Vilket även kan uttryckas som:

$$\rho = \frac{f^0(a - c - d\bar{p} - e - f)}{b} - \frac{f^1(a - c - d\bar{p} - e - f)}{b^2} + \frac{f^2(a - c - d\bar{p} - e - f)}{b^3} - \frac{f^3(a - c - (d + f)\bar{p} - e)}{b^4}$$

Tar vi sedan derivatan med hänsyn till det reglerade priset på detta uttryck för att se hur det reglerade priset påverkar priset på andrahandsmarknaden:

$$\frac{\delta \rho}{\delta \bar{p}} = -\frac{d}{b} + \frac{df}{b^2} - \frac{dff}{b^3} + \frac{dfff - ffff}{b^4}$$

Eftersom det tillkommande uttrycket vid varje iteration blir mindre och mindre är jämviktspriset relativt stabilt efter fyra iterationer och det går att göra en approximation av priset. Effekten av det reglerade priset på andrahandsmarknaden kan således beskrivas relativt väl av detta uttryck som är negativt liksom tidigare, men är något mindre negativt än om ingen hänsyn tas till marknadsanpassningen.

Bilaga 6: Boendeekonomi

Tabell B.6.1. Exempel på boendeekonomi för män och kvinnor i åldersgruppen 25-29 år samt för hushållstypen sammanboende med barn, per region och boende. Inkomst- och hyresnivåer 2016. (median på individnivå och 30:e percentilen för sammanboende med barn)

	Hyresrätt andra hand (36 kvm)		Bostadsrätt andra hand (36 kvm)		Rumsuthyrning (15 kvm)		Villa andra hand (140 kvm)
	Kvinna 25-29	Man 25-29	Kvinna 25-29	Man 25-29	Kvinna 25-29	Man 25-29	Sammanboende med barn ⁶⁹
Riket							
Disponibel inkomst	16 309 kr	19 130 kr	16 309 kr	19 130 kr	16 309 kr	19 130 kr	42 232 kr
Boendeutgift	4 968 kr	4 968 kr	7 389 kr	7 389 kr	3 309 kr	3 309 kr	14 150 kr
Konsumtionsutrymme	11 341 kr	14 162 kr	8 920 kr	11 741 kr	13 000 kr	15 821 kr	28 082 kr
Boendeutgiftsprocent	30%	26%	45%	39%	20%	17%	34%
Storstockholm							
Disponibel inkomst	17 772 kr	20 032 kr	17 772 kr	20 032 kr	17 772 kr	20 032 kr	47 848 kr
Boendeutgift	7 074 kr	7 074 kr	9 251 kr	9 251 kr	3 835 kr	3 835 kr	23 112 kr
Konsumtionsutrymme	10 698 kr	12 958 kr	8 521 kr	10 781 kr	13 937 kr	16 197 kr	24 736 kr
Boendeutgiftsprocent	40%	35%	52%	46%	22%	19%	48%
Storgöteborg							
Disponibel inkomst	16 514 kr	19 404 kr	16 514 kr	19 404 kr	16 514 kr	19 404 kr	44 304 kr
Boendeutgift	5 140 kr	5 140 kr	6 360 kr	6 360 kr	3 384 kr	3 384 kr	15 907 kr
Konsumtionsutrymme	11 374 kr	14 264 kr	10 154 kr	13 044 kr	13 130 kr	16 020 kr	28 397 kr
Boendeutgiftsprocent	31%	26%	39%	33%	20%	17%	36%
Stormalmö							
Disponibel inkomst	15 193 kr	16 726 kr	15 193 kr	16 726 kr	15 193 kr	16 726 kr	39 346 kr
Boendeutgift	4 814 kr	4 814 kr	5 430 kr	5 430 kr	2 997 kr	2 997 kr	14 606 kr
Konsumtionsutrymme	10 379 kr	11 912 kr	9 763 kr	11 296 kr	12 196 kr	13 729 kr	24 740 kr
Boendeutgiftsprocent	32%	29%	36%	32%	20%	18%	37%
Kommuner ≥ 75 000 inv.							
Disponibel inkomst	16 042 kr	18 479 kr	16 042 kr	18 479 kr	16 042 kr	18 479 kr	41 226 kr
Boendeutgift	4 374 kr	4 374 kr	5 293 kr	5 293 kr	2 794 kr	2 794 kr	12 662 kr
Konsumtionsutrymme	11 668 kr	14 105 kr	10 749 kr	13 186 kr	13 248 kr	15 685 kr	28 564 kr
Boendeutgiftsprocent	27%	24%	33%	29%	17%	15%	31%
Kommuner < 75 000 inv.							
Disponibel inkomst	15 542 kr	19 370 kr	15 542 kr	19 370 kr	15 542 kr	19 370 kr	39 435 kr
Boendeutgift	3 465 kr	3 465 kr	4 039 kr	4 039 kr	2 225 kr	2 225 kr	9 942 kr
Konsumtionsutrymme	12 077 kr	15 905 kr	11 503 kr	15 331 kr	13 317 kr	17 145 kr	29 492 kr
Boendeutgiftsprocent	22%	18%	26%	21%	14%	11%	25%

Källa: SCB och Valueguard

⁶⁹ Räknat på genomsnittligt antal barn för hushållstypen sammanboende med barn: 1,91.

Tabell B6.2: Exempel på boendeekonomi för hushållstyperna ensamstående män och kvinnor utan barn, samt ensamstående med barn (30:e percentilen). Inkomst- och hyresnivåer 2016.

	Hyresrätt andra hand (36 kvm)			Bostadsrätt andra hand (36 kvm)		
	Ensamstående kvinna utan barn	Ensamstående man utan barn	Ensamstående med barn ⁷⁰	Ensamstående kvinna utan barn	Ensamstående man utan barn	Ensamstående med barn
Riket						
Disponibel inkomst	12 255 kr	13 213 kr	20 227 kr	12 255 kr	13 213 kr	20 227 kr
Boendeutgift	4 968 kr	4 968 kr	4 968 kr	7 389 kr	7 389 kr	7 389 kr
Konsumtionsutrymme	7 287 kr	8 245 kr	15 259 kr	4 866 kr	5 824 kr	12 838 kr
Boendeutgiftsprocent	41%	38%	25%	60%	56%	37%
Storstockholm						
Disponibel inkomst	13 333 kr	14 985 kr	22 161 kr	13 333 kr	14 985 kr	22 161 kr
Boendeutgift	7 074 kr	7 074 kr	7 074 kr	9 251 kr	9 251 kr	9 251 kr
Konsumtionsutrymme	6 259 kr	7 911 kr	15 087 kr	4 082 kr	5 734 kr	12 910 kr
Boendeutgiftsprocent	53%	47%	32%	69%	62%	42%
Storgöteborg						
Disponibel inkomst	12 433 kr	13 515 kr	20 386 kr	12 433 kr	13 515 kr	20 386 kr
Boendeutgift	5 140 kr	5 140 kr	5 140 kr	6 360 kr	6 360 kr	6 360 kr
Konsumtionsutrymme	7 293 kr	8 375 kr	15 246 kr	6 073 kr	7 155 kr	14 026 kr
Boendeutgiftsprocent	41%	38%	25%	51%	47%	31%
Stormalmö						
Disponibel inkomst	12 187 kr	12 465 kr	19 338 kr	12 187 kr	12 465 kr	19 338 kr
Boendeutgift	4 814 kr	4 814 kr	4 814 kr	5 430 kr	5 430 kr	5 430 kr
Konsumtionsutrymme	7 373 kr	7 651 kr	14 524 kr	6 757 kr	7 035 kr	13 908 kr
Boendeutgiftsprocent	40%	39%	25%	45%	44%	28%
Kommuner ≥ 75 000 inv.						
Disponibel inkomst	12 107 kr	12 682 kr	19 777 kr	12 107 kr	12 682 kr	19 777 kr
Boendeutgift	4 374 kr	4 374 kr	4 374 kr	5 293 kr	5 293 kr	5 293 kr
Konsumtionsutrymme	7 733 kr	8 308 kr	15 403 kr	6 814 kr	7 389 kr	14 484 kr
Boendeutgiftsprocent	36%	34%	22%	44%	42%	27%
Kommuner < 75 000 inv.						
Disponibel inkomst	11 706 kr	12 653 kr	19 325 kr	11 706 kr	12 653 kr	19 325 kr
Boendeutgift	3 465 kr	3 465 kr	3 465 kr	4 039 kr	4 039 kr	4 039 kr
Konsumtionsutrymme	8 241 kr	9 188 kr	15 860 kr	7 667 kr	8 614 kr	15 286 kr
Boendeutgiftsprocent	30%	27%	18%	35%	32%	21%

Källa: SCB och Valueguard

⁷⁰ Räknat på genomsnittligt antal barn för hushållstypen ensamstående med barn: 1,62.



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se