



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



**Rapport**

**R69:1979**

**Hyressättning på  
bostadsmarknaden**

**Från hyresreglering till bruks-  
värdesprövning**

**Bengt Turner**

**Byggforskningen**



Rapport R69:1979

HYRESSÄTTNING PÅ BOSTADSMARKNADEN

från hyresreglering till bruksvärdesprövning

Bengt Turner

**V-Biblioteket Bygg**  
**Lunds Tekniska Högskola**  
**Box 118, 221 00 LUND**

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
760643-3 från Statens råd för byggnadsforskning  
till Inst. för nationalekonomi, Lunds universitet,  
Lund.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R69:1979

ISBN 91-540-3031-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1979 954453

## FÖRORD

I denna avhandling möts tre världar. Det är juristens, partsorganisationernas, och ekonomens värld. Det har gjort avhandlingen svår att skriva, eftersom man lugnt kan påstå att det talas olika språk i dessa världar.

Ciceron i juristens värld har framför allt varit Lars Göran Åsbring, domare vid Bostadsdomstolen. Han har kritiskt genomläst kapitel 4 och lämnat ett flertal kommentarer.

Partsorganisationernas värld har varit representerad genom en referensgrupp med deltagande av Leif Holmqvist, Sveriges fastighetsägareförbund, Stig Landkvist, Hyresgästernas riksförbund samt Esbjörn Olsson, SABO. Deras synpunkter har berört stora delar av avhandlingen och jag är mycket tacksam för deras medverkan. Det gäller också partsorganisationernas lokala representanter i de fyra kommuner som tillhandahållit det empiriska materialet; Lund, Partille, Ronneby och Linköping.

Trots allt är avhandlingen mest förlagd till ekonomens värld, vilket torde framgå av de följande 200 sidorna. Handedaren Anders Borglin har lagt ner ett betydande arbete på avhandlingen, vilket jag är mycket tacksam för.

Ett flertal andra kollegor på Nationalekonomiska institutionen har medverkat i arbetet. Jag vill särskilt framhålla professorerna Ingemar Ståhl, Bo Södersten och Björn Thalberg som lämnat värdefulla kommentarer under avhandlingsarbetets gång. Ingemar Hansson, Sune Håkansson, Lars Jonung, Lars Gunnar Svénsson, Lars Söderström och Stig Tegle har läst delar av avhandlingen och lämnat ett stort antal nyttiga kommentarer. Även andra kollegor har deltagit i arbetet - men jag

får nöja mig med ett kollektivt tack till dessa.

På olika sätt är det ofrånkomligt att familjen dras in i ett avhandlingsarbete. Hustru Ann-Marie och barnen Charlotta och Pernilla har fysiskt och psykiskt banat väg för avhandlingen. Hunden Bamse får inte heller glömmas. Uppfordrande skall och viftande på obefintlig svans (förlåt Bamse!) har tidvis fått mig att inse att hundpromenader är viktigare än hyresstrukturer.

Eva Björkbom har svarat för utskrifterna med snabbhet och precision. Hon har t o m med jämnmod befattat sig med t ex 
$$h(i) = \sum_{t=i-(N-1)}^i \frac{1}{N-1} \cdot p(0) \lambda^t \cdot f(t, i).^{1)}$$
$$\sum_{j=0}^1 \frac{1}{\delta^j}$$

Evelyn Thomasson har skött språkgranskningen av den engelska sammanfattningen.

Till sist skall det påpekas att arbetet till stora delar finansierats av Statens råd för byggnadsforskning. Det är också värt ett tack.

-----  
1) Uttrycket är hämtat från kapitel 8. För den fulla förståelsen av uttrycket är det dock nödvändigt att först läsa kapitel 1-7.

## INNEHÅLL

1	BAKGRUND OCH UPPLÄGGNING . . . . .	8
1.1	<u>Introduktion</u> . . . . .	8
1.2	<u>En statistisk beskrivning</u> . . . . .	10
1.3	<u>Hyresregleringens tillkomst och avveckling</u> . . . . .	16
1.4	<u>Utgångspunkt, problemställningar och uppläggning</u> . . . . .	23
2	HYRESPOLITIK MOT BAKGRUND AV BOSTADSPOLITISKA MÅLSÄTTNINGAR . . . . .	29
2.1	<u>Introduktion</u> . . . . .	29
2.2	<u>Från hyresreglering till bruksvärdesprövning - bostadspolitiska målsättningar</u> . . . . .	30
2.2.1	Bostadskonsumtion, hyresnivå och nyproduktion . . . . .	30
2.2.2	Bostadskonsumtion och hyresstruktur. . . . .	34
2.2.3	En sammanfattning. . . . .	39
2.3	<u>Bruksvärdesprövningen - ett nytt bostadspolitiskt medel</u> . . . . .	39
2.3.1	Bruksvärdesbegreppet . . . . .	39
2.3.2	Bruksvärdesprövningens metodik och innebörd . . . . .	40
3	HYROR OCH VÄLFÄRD I DET KORTSIKTIGA PERSPEKTIVET . . . . .	43
3.1	<u>Introduktion</u> . . . . .	43
3.2	<u>Målsättningen om hyresnivå</u> . . . . .	45
3.3	<u>Prisbildningen på bostäder och målsättningen om hyresstruktur; marknadslösningen</u> . . . . .	48
3.4	<u>Bruksvärdesprövningen som medel för rättvis hyresstruktur</u> . . . . .	55
4	LAGREGLER, PRAXIS OCH FÖRHANDLINGSUPPGÖRELSER. . . . .	62
4.1	<u>Introduktion</u> . . . . .	62
4.2	<u>Lagregler och rättspraxis</u> . . . . .	64
4.2.1	Lagtexten. . . . .	64
4.2.2	Processgången i bruksvärdesmål . . . . .	65
4.2.3	Presentation av jämförelsematerial . . . . .	67
4.2.4	Nämndens behandling av jämförelsematerialet . . . . .	68
4.2.5	Fastställelse av bruksvärdeshyran. . . . .	76
4.2.6	Fastställelse av prövningslägenhetens hyra . . . . .	78
4.2.7	Allmännyttiga lägenheter som prövningslägenheter . . . . .	80
4.3	<u>Hyressättning i allmännyttiga bostadsföretag</u> . . . . .	81
4.3.1	Fakta om förhandlingsverksamheten. . . . .	81
4.3.2	Hyressättning i allmännyttiga bostadsföretag. . . . .	83
4.3.3	Effekter av hyressättningen. . . . .	88
4.4	<u>Hyressättning i den enskilda sektorn</u> . . . . .	89
4.4.1	<u>Definitioner</u> . . . . .	89
4.4.2	Förhandlingsverksamheten . . . . .	90

4.4.3	Hyressättningsprinciper . . . . .	92
4.4.4	Hyressättning inom övriga delar av den enskilda sektorn. . . . .	93
4.5	<u>Förhandlingar kontra domslut.</u> . . . . .	94
5	DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGENS ROLL I BRUKSVÄRDESPRÖVNINGEN: KORTSIKTIGA EFFEKTER	98
5.1	<u>Introduktion.</u> . . . . .	98
5.2	<u>De allmännyttiga bostadsföretagens villkor.</u>	100
5.3	<u>En analys av hyressättningen i allmän- nyttiga bostadsföretag.</u> . . . . .	108
5.3.1	Ett allmännyttigt bostadsföretag. . . . .	108
5.3.2	Flera allmännyttiga bostadsföretag. . . . .	113
5.4	<u>Effekter för det enskilda beståndet</u> . . . . .	117
5.5	<u>Verklighetens marknad</u> . . . . .	120
6	HYRESSÄTTNING PÅ FYRA LOKALA BOSTADS- MARKNADER . . . . .	122
6.1	<u>Introduktion.</u> . . . . .	122
6.1.1	Urvalskriterier . . . . .	123
6.1.2	Presentation av kommunerna. . . . .	124
6.1.3	Det allmännyttiga bostadsföretaget. . . . .	125
6.1.4	Åldersstrukturen i allmännyttig och enskild sektor. . . . .	127
6.1.5	Partsorganisationernas ställning. . . . .	132
6.2	<u>Hyressättning i det allmännyttiga bostadsföretaget.</u> . . . . .	134
6.2.1	Metodik . . . . .	134
6.2.2	Analys av hyres- och utgiftsstrukturen. . . . .	138
6.2.3	Sammanfattning. . . . .	147
6.3	<u>Bruksvärdesreglernas genomslagskraft på det enskilda beståndet.</u> . . . . .	148
6.3.1	Några metodproblem. . . . .	148
6.3.2	Urvalsprinciper och analys av hyres- strukturen. . . . .	150
6.3.3	Användning av attributpriser i förhand- lingsarbetet. . . . .	159
6.4	<u>Sammanfattning och kommentarer.</u> . . . . .	161
7	HYROR OCH VÄLFÄRD I DET LÅNGSIKTIGA PERSPEKTIVET. . . . .	163
7.1	<u>Introduktion.</u> . . . . .	163
7.2	<u>Hyresmönster, boendemönster; jämvikt för hushållen</u> . . . . .	165
7.3	<u>Prisbildningen på gamla och nya fastig- heter; jämvikt på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden.</u> . . . . .	168
7.4	Jämviktens egenskaper . . . . .	170
7.5	<u>Hyresregleringens välfärdsförluster</u> . . . . .	171
7.6	<u>En marknad med imperfektioner; två exempel.</u>	175
7.6.1	Ofullständiga framtida marknader; förväntad och oförväntad inflation. . . . .	175
7.6.2	Anpassningar till oväntade efterfråge- förändringar. . . . .	178



8	DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGENS ROLL I BRUKSVÄRDESPRÖVNINGEN; LÅNGSIKTIGA EFFEKTER . . . . .	180
8.1	<u>Introduktion</u> . . . . .	180
8.2	<u>En intertemporal modell.</u> . . . . .	181
8.3	<u>Hyresnivå, hyresmönster och utgiftsmönster</u>	183
8.4	<u>Ett speciellt reallfinansieringssystem knutet till egenräntan på fastigheter.</u> . . . . .	186
8.5	<u>Egenskaper hos ett likformigt finansie- ringssystem baserat på egenräntan för fastigheter.</u> . . . . .	188
8.6	<u>Efterfrågan på lägenheter, jämviktshyres- mönstret</u> . . . . .	190
8.7	<u>Konkurrensen mellan allmännyttiga och enskilt ägda företag</u> . . . . .	192
9	BRUKSVÄRDESPRÖVNINGENS PROBLEM - FRAMTIDA REFORMER. . . . .	196
9.1	<u>Introduktion</u> . . . . .	196
9.2	<u>Den ideala bruksvärdesprövningens problem.</u> . . . . .	197
9.2.1	Lägesfaktorns betydelse. . . . .	197
9.2.2	Efterfrågeöverskott på lägenheter. . . . .	199
9.2.3	Övervältring och fördelningseffekter . . . . .	199
9.2.4	Övervältring och den totala nyproduktionen	200
9.2.5	Övervältring och nyproduktion av lägen- heter inom den enskilda sektorn. . . . .	201
9.2.6	Övervältring och riskutjämning . . . . .	201
9.3	<u>Problem som följer av den faktiska till- lämpningen av bruksvärdesreglerna.</u> . . . . .	202
9.3.1	Alternativa hyresstrukturer inom allmän- nyttiga bostadsföretag . . . . .	203
9.3.2	Hyresstruktur och solidaritet. . . . .	204
9.3.3	Hyressättning i det äldre bostadsbeståndet	204
9.3.4	Två allmännyttiga bostadsföretag på en ort	206
9.3.5	Metodikerna med parvisa jämförelser. . . . .	207
9.3.6	Värdering av bruksvärdesskillnader . . . . .	208
9.4	<u>Bruksvärdesprövningens möjligheter vid "nya" situationer på hyresmarknaden.</u> . . . . .	209
9.4.1	<u>Stoppad övervältring inom ett allmän- nyttigt bostadsföretag</u> . . . . .	209
9.4.2	Uppkomsten av flera hyresgästorganisa- tioner . . . . .	211
9.5	<u>Sammanfattning av reformförslagen.</u> . . . . .	213
	SUMMARY. . . . .	215
	LITTERATUR . . . . .	222

## 1 BAKGRUND OCH UPPLÄGGNING

### 1.1 Introduktion

Detta är en avhandling på bostadsmarknadens område. Problemställningarna i avhandlingen berör ett antal aspekter på hyressättning och hyrespolitik på bostadsmarknaden. Därmed är en avgränsning för avhandlingen given; övriga sektorer på bostadsmarknaden - d v s bostadsrättssektorn och sektorn för privatägda småhus - behandlas endast i den mån det har betydelse för förståelsen av hyressektorns funktionssätt.

Utgångspunkten för analysen i avhandlingen är att hyresregleringen har avskaffats och ersatts med ett nytt system för hyressättning, med innebörden att hyressättningen i princip är fri, men att ett förhandlingssystem och ett system med rättslig prövning av hyrsors skälighet existerar som ett kvarstående administrativt inslag. Detta system kommer i fortsättningen något oegentligt att benämnas bruksvärdesprövning eller bruksvärdesystemet.

Avhandlingen är inriktad på att dels beskriva bruksvärdesprövningens "filosofi" och uppbyggnad, dels studera dess effekter på hyressättning och produktionsinriktning på hyresmarknaden. Dessa två delar bildar avhandlingens huvuddelar. De kompletteras med beskrivningar av bostadsmarknaden i stort, utvecklingslinjer på bostadsmarknaden och institutionella beskrivningar. Kompletteringarna tjänar syftet att ge en förståelse för den bredare ram som avhandlingens ämne ingår i.

Beskrivningen av bruksvärdesprövningens uppbyggnad och effekter görs på flera nivåer. En första nivå utgör en analys av offentligt uttalade målsättningar för hyrespolitiken. En andra nivå utgör en beskrivning av den legala utformning som bruksvärdesreglerna



fått. Till den nivån hör också en beskrivning av praxis i s k bruksvärdesmål. En tredje nivå består av en beskrivning av det förhandlingssystem som vuxit fram på hyressättningsens område. Det är förhandlingar som förs mellan partsorganisationerna på hyresmarknaden. Till sist existerar en fjärde nivå som visar hur hyressättningen faktiskt går till på ett antal lokala hyresmarknader, d v s en empirisk skildring.

En förutsättning för att det skall vara möjligt att värdera effekterna av bruksvärdesprövningen är att denna form av hyressättning relateras till alternativa former av hyressättning. I avhandlingen sker detta genom jämförelser med, dels den tidigare formen av hyressättning; hyresregleringen, dels med en oreglerad hyresmarknad. Den första jämförelsen är berättigad eftersom det innebär ett studium av effekterna av inträffade förändringar på hyresmarknaden. Den andra jämförelsen är berättigad, eftersom en oreglerad marknad för många ekonomer framstår som ett praktiskt möjligt alternativ.

Detta kapitel skall fortsättningsvis bestå av dels en historisk och statistisk beskrivning av bostadsmarknaden, dels en skildring av avhandlingens problemställningar och uppläggnig.

I avsnitt 1.2 presenteras en statistisk beskrivning av bostadsmarknaden, med tonvikt lagd på hyresmarknaden. Uppgifter om bostadsbeståndets och bostadsproduktionens storlek och sammansättning kommer att presenteras tillsammans med uppgifter om priser och kostnader.

I avsnitt 1.3 görs en historisk tillbakablick över viktiga bostadspolitiska beslut, med tonvikt lagd på regleringar av priserna på hyresmarknaden.

Avsnitt 1.4 slutligen består av en genomgång av av-

handlingens uppläggning och de problemställningar som motiverar den valda uppläggningsen.

## 1.2 En statistisk beskrivning

Bostadsbeståndets storlek. År 1975 fanns enligt officiell statistik<sup>1)</sup> ca 3,5 miljoner lägenheter<sup>2)</sup> i hela riket. Som jämförelse kan nämnas att antalet lägenheter år 1945 var 2,1 miljoner. Eftersom folkmängden under perioden ökat från 6,7 till 8,2 miljoner innevånare innebär detta att antalet innevånare per lägenhet minskat från 3,2 år 1945 till 2,3 år 1975. Eftersom genomsnittlig lägenhetsstorlek samtidigt ökat markant innebär detta en kraftig ökning i genomsnittlig lägenhetsstorlek per innevånare.

Nyproduktionens storlek visar ett växlande mönster. I nedanstående figur 1:1 visas nyproduktionen under åren 1949-1977. Bostadsbyggandet visar således en uppgång fram till början på 70-talet. Därefter vidtar en nedgång. Antal färdigställda lägenheter 1977 var t ex ca 55.000 mot ca 110.000 1970. Orsakerna till minskningen brukar anges med en kombination av tillfredsställd önskan att nybilda hushåll, minskad urbaniseringstakt, vikande realinkomster och stigande byggkostnader. En ytterligare orsak kan vara att det tidigare efterfrågeöverskottet vid de reglerade priserna reducerades under början på 70-talet.

En uppdelning av bostadsbeståndet på hustyper visar att det 1975 fanns ca 1,5 miljoner småhuslägenheter och således 2 miljoner lägenheter i flerfamiljshus (se figur 1:2).

---

1) Folk- och bostadsräkningen, S O S.

2) Uttrycket lägenhet avser här både lägenhet i flerfamiljshus och lägenhet i småhus (hus med en eller två lägenheter).

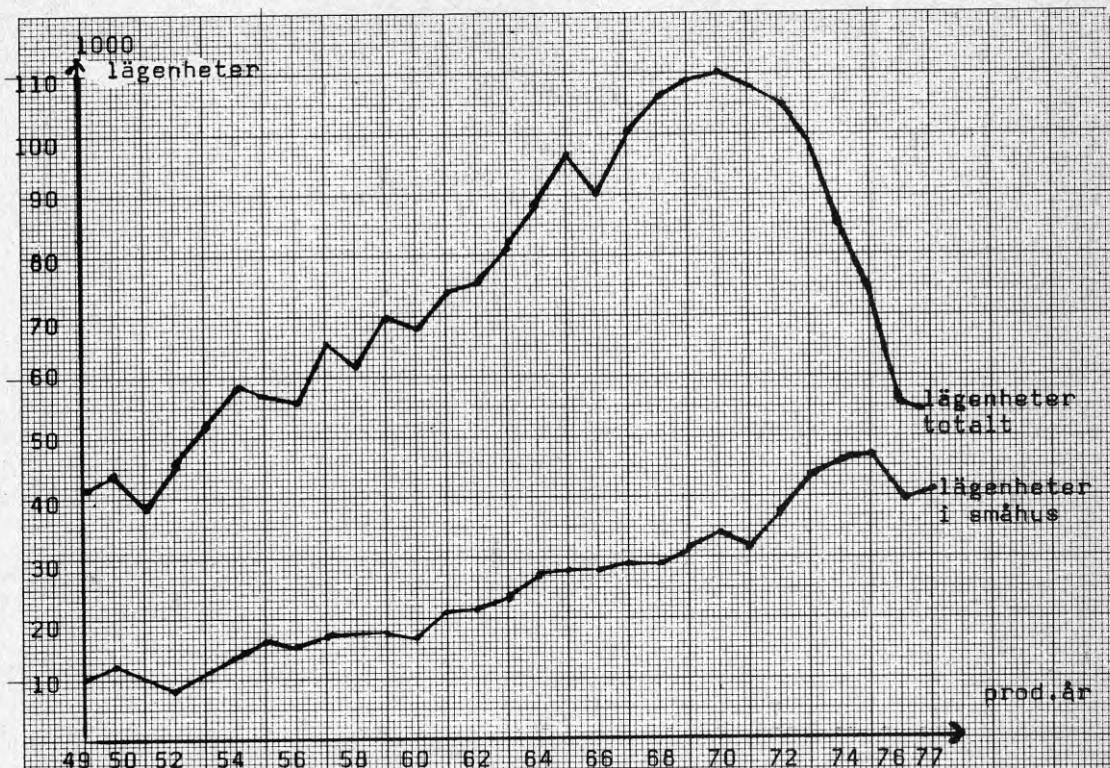


Fig. 1:1 Bostadsbyggandet 1949-1977 (färdigställda lägenheter). Källa: Bostadsbyggandet SCS.

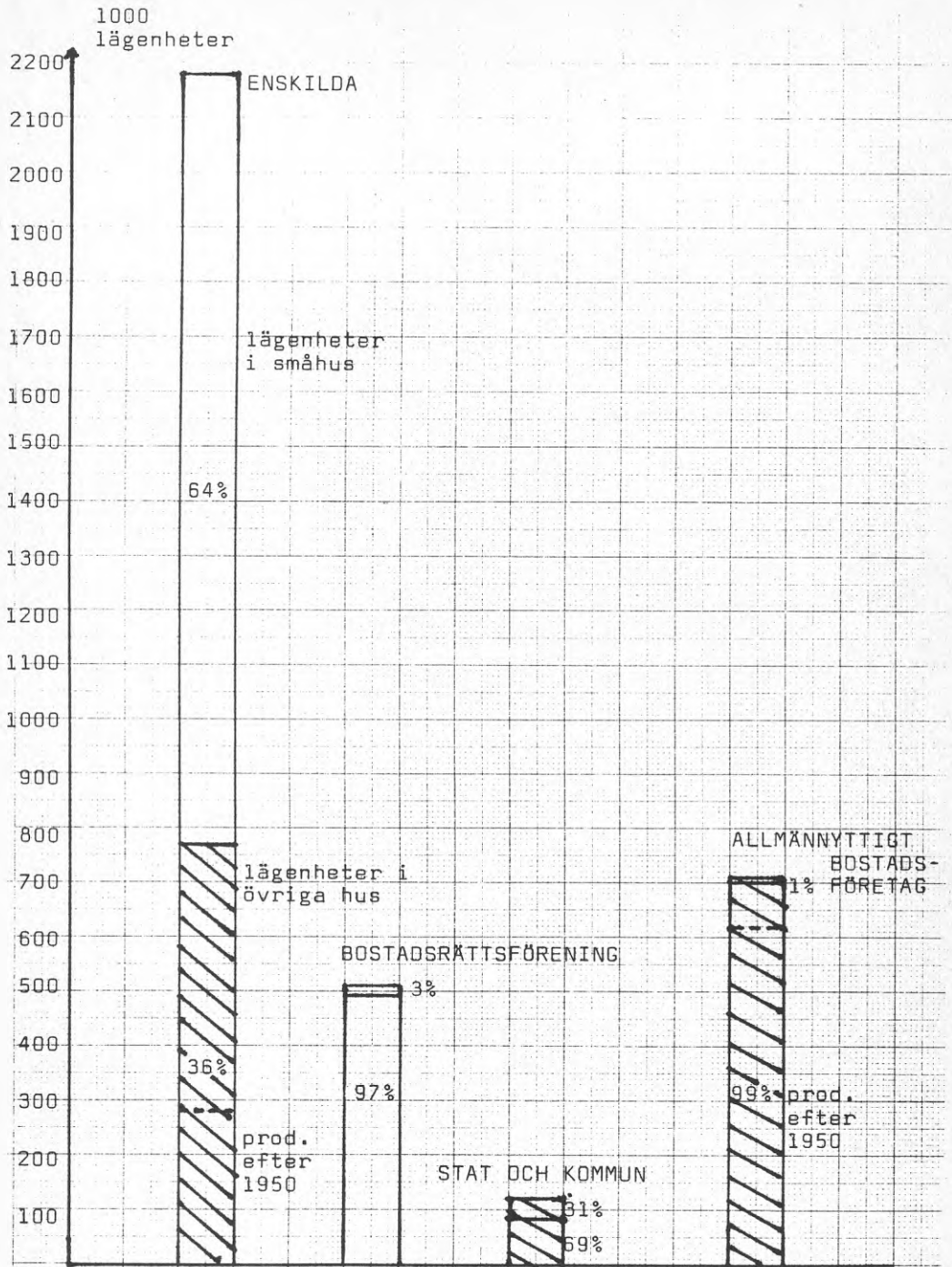


Fig. 1:2 Bostadsbeståndet 1975 fördelat på hustyp och ägar-kategori. Källa: Folk- och Bostadsräkningen 1975.



Andelen småhuslägenheter i nyproduktionen framgår av figur 1:1. Procentuellt sett utgjorde småhuslägenheternas andel av nyproduktionen länge ca 30%. Öknings- takten var ungefär densamma i absoluta tal för de båda hustyperna fram till ca 1970. Därefter stagnerade den totala nyproduktionen, medan uppgången i småhus- produktionen fortsatte. Det medförde en ökad andel småhus i nyproduktionen. 1977 producerades t ex knappt 55.000 lägenheter totalt, varav knappt 41.000 var lägenheter i småhus. Det motsvarar en småhusandel på ca 75%.

En uppdelning av bostadsbeståndet i ägarkategori och hustyp redovisas i figur 1:2. De valda ägarkategori- erna har var sin stapel. Kategorin ENSKILD består av enskild person, fastighetsbolag e dyl<sup>1)</sup>. BOSTADS- RÄTTSFÖRENING är kooperativa bostadsföretag såsom HSB och Riksbyggen. Sektorn STAT OCH KOMMUN består av lä- genheter ägda direkt av offentlig sektor. ALLMÄN- NYTTIGT BOSTADSFÖRETAG är sådant företag som godkänts av länsbostadsnämnden<sup>2)</sup>. Varje stapel är delad i två delar, där den övre delen består av lägenheter i små- hus, medan den undre består av lägenheter i "övriga hus", d v s normalt flerfamiljshus.

Av figuren framgår omedelbart att småhusen i stort sett fullständigt är enskilt ägda (96% av alla små- hus). Övriga hus, d v s flerfamiljshus, är tämligen jämnt fördelade på enskild sektor, bostadsrätt och allmännyttig sektor. Ett mindre antal tillhör offent- lig sektor. För avhandlingen är det viktigt att sär- skilja lägenheter med besittningsformen hyresrätt. Den är i figuren markerad med snedstreck. Som synes bortgår då bostadsrättssektorn och enskilt ägda små- hus. Småhus tillhörande stat och kommun samt allmän-

---

1) En noggrannare definition finns i avsnitt 4.4.1 samt i Folk- och Bostadsräkningens råtabellplan.

2) Se avsnitt 5.2 för närmare definition.

nyttig sektor ingår dock. Ett litet antal småhus inom enskild sektor ingår också, men det har inte varit möjligt att precisera antalet.

Detta innebär att hyressektorn på bostadsmarknaden omfattar knappt 1,6 miljoner lägenheter i flerfamiljs-  
hus och 50 tusen lägenheter i småhus.

Inom hyressektorn är det de stora blocken av lägenheter i enskild sektor respektive allmännyttig sektor som tilldrar sig det största intresset. Enligt Folk- och Bostadsräkningen fanns det 1975 770.000 lägenheter i enskild sektor med hyresrätt. Motsvarande tal för allmännyttig sektor är ca 710.000 lägenheter. De knappt 130.000 lägenheter i sektorn "stat och kommun" är mycket heterogena och lämnas oftast utanför den hyrespolitiska diskussionen.

Ägarkategoriernas fördelning i nyproduktionen framgår av figur 1:3. Den övre kurvan visar att lägenhetsproduktionen i enskild sektor länge var drygt 10.000 lägenheter per år. Runt 1970 började den sjunka för att 1977 inte vara större än drygt 2.000 lägenheter per år. Allmännyttig bostadsproduktion framgår av den undre figuren. En stadig ökning fram till 1970 kan konstateras då över 40.000 lägenheter producerades. Därefter kan en stark nedgång konstateras. 1977 producerades ca 7.000 lägenheter. På grund av statistiska ofullkomligheter särredovisas inte "stat och kommun" i statistiken före 1965. Som framgår av figuren utgör inte detta någon större felkälla. Stat och kommun var inte heller före 1965 någon stor lägenhetsproducent.

Figuren 1:3 i kombination med figur 1:2 antyder påtagliga skillnader i åldersfördelningen för enskild sektor och allmännyttig sektor vad avser hyreslägenheter. Av Folk- och Bostadsräkningens material för 1975 framgår t ex att 35% av lägenheterna i enskild

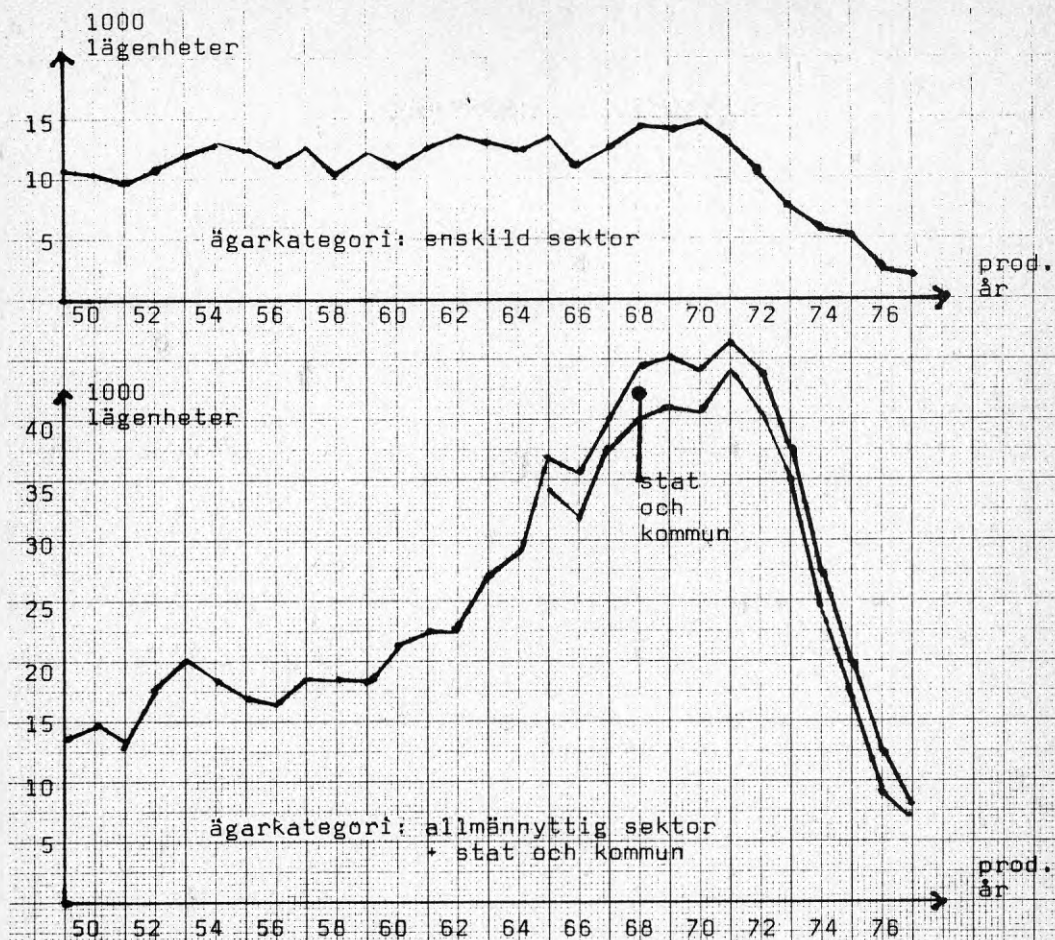


Fig. 1:3 Bostadsbyggandet 1949-1977 (färdigställda lägenheter i flerfamiljshus). Källa: Bostadsbyggandet, SOS.

sektor har producerats mellan 1951 och 1975. Motsvarande tal för allmännyttig sektor är 88% (se figur 1:2)<sup>1)</sup>.

Vissa kostnads- och intäktsdata har relevans för den fortsatta framställningen i avhandlingen. I figur 1:4 sammanförs data från 1976 gällande kostnader<sup>2)</sup> och intäkter. Figurtexten är fyllig så endast en kompletterande kommentar erfordras. Det framgår av figuren att åldersberoendet i hyrorna är betydligt mindre än åldersberoendet i kapitalkostnaderna. I den mån drifts- och underhållskostnaderna är väsentligt högre för äldre hus än nyare hus kommer bilden att omkastas. Som visas i kapitel 6 är det svårt att förkasta påståendet att i alla fall för hus producerade efter 1940 är drifts- och underhållskostnaderna ungefär lika per kvadratmeter bostadslägenhetsyta räknat. Figur 1:4 skall ses som en introducerande beskrivning av kostnads- intäktsförhållandena för hyreshus.

### 1.3 Hyresregleringens tillkomst och avveckling

En lämplig startpunkt för en bostadspolitisk tillbakablick är slutet av 1930-talet. Då existerade en bostadsmarknad som var tämligen fri från offentliga ingrepp. Undantag utgör den fysiska regleringen av byggandet, i form av byggnadslagens stadganden, samt visst stöd till barnrika familjer, pensionärer och för förbättrande åtgärder på landsbygden.

Sandberg-Ståhl (1976 s 11ff) ger ett historiskt per-

---

1) I BFR-rapporten R21:1978 "Hyresfastigheter i Sverige" finns fler data om ägare-, ålders- och storleksstrukturen i beståndet av hyreslägenheter.

2) I offentliga publikationer används ordet kostnader som i regel - i ekonomisk teori - egentligen är utgifter. Kostnads-/utgiftsbegreppet diskuteras i kapitel 5. Tills dess skall ordet "kostnader" användas.



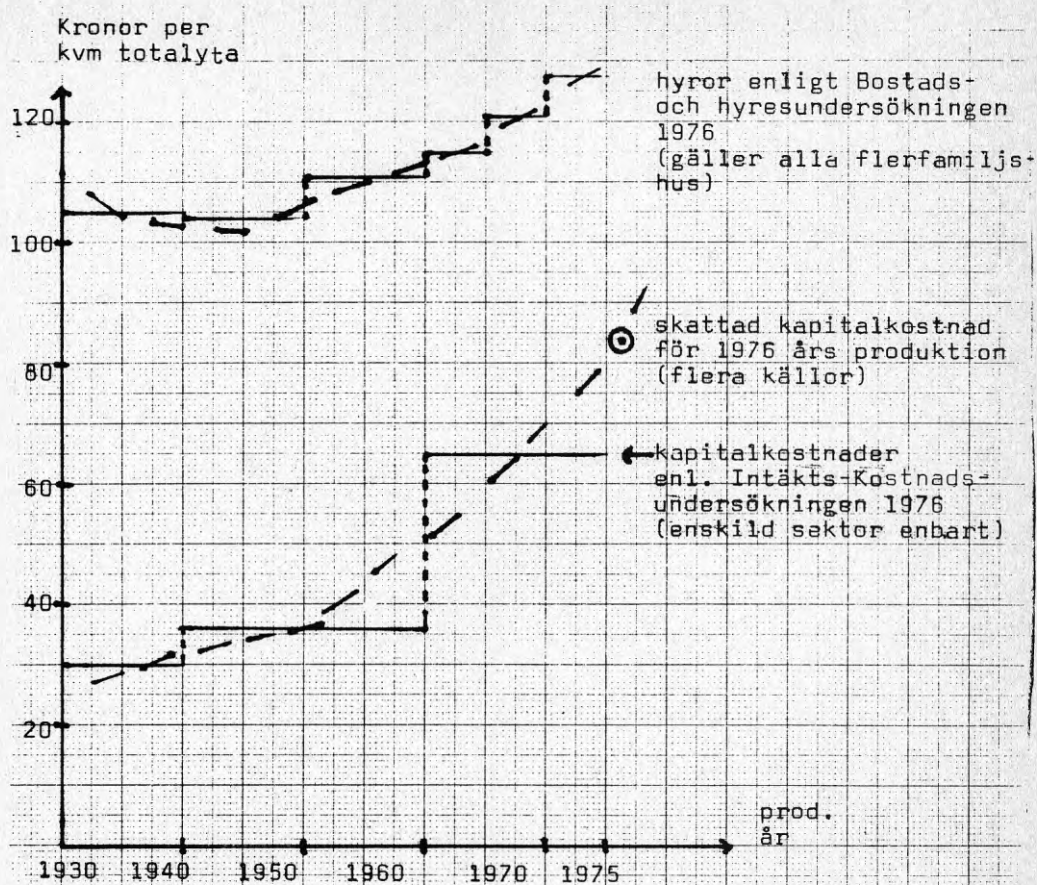


Fig. 1:4. Kostnads- och intäktsdata för flerfamiljshus 1976 (streckade kurvor utgör interpolation).

spektiv på bostadskonsumtionen,

"Bostadsstandarden var inte särskilt hög - i genomsnitt disponerade varje svensk omkring 0,9 rum (inkl. kök) mot drygt 1,5 rum år 1975. Men den genomsnittliga standardnivån var också väsentligt mycket lägre - man kan uppskatta att ett grovt mått som bruttonationalprodukten (BNP) per innevånare strax före andra världskrigets utbrott endast var en tredjedel av dagens nivå...

... Den låga bostadsstandarden under trettioalet berodde på att realinkomsterna var låga..."

Om trettioalets sista år skriver författarna (aa s. 12),

"Bostadsmarknaden började fungera väl och under högkonjunkturåren sista åren på trettioalet hade bostadsproduktionen stigit till närmare 60.000 lägenheter per år - en fördubbling från krisårens produktion ... Den moderna bostadspolitiken började i ett läge med hög produktion och med en väl fungerande marknad."

Den moderna bostadspolitiken inleddes 1942 med införandet av hyresreglering och statliga kapitalsubventioner<sup>1)</sup>. Orsakerna till att kapitalsubventionerna infördes var att man ville stimulera nyproduktionen som hade sjunkit kraftigt under de senaste åren. Dessutom ville man minska kostnaderna i nyproduktionen för att få rimliga kostnadsskillnader mellan nya och äldre hus. Knapphet på material hade drivit upp produktionskostnaderna i nyproduktionen.

I fortsättningen skall det största intresset knytas till hyresregleringen och dess efterföljare. Regleringar som berör kontroll av småhuspriser och överlåtelsepriser vid försäljning av bostadsrätter skall inte beaktas. De faller utanför ramen för den fortsatta framställningen i avhandlingen. Dessa regleringar är för övrigt nu helt avskaffade<sup>2)</sup>.

1) Subventionerade tillägglån, förbättringslån och räntegarantier för primär och sekundärlån.

2) Undantag är priskontroll vid förstagångsöverlåtelser av småhus med statliga lån. Viss priskontroll existerar också på så sätt att priserna på nybyggda småhus som förmedlas av kommunen i princip sätts lika med självkostnadspriset. En liknande reglering existerar för förstagångs-upplåtelsen av bostadsrättslägenheter.

Hyresregleringen infördes genom en särskild lag 1942. Hyresnivån detta år kallades för grundhyra. Denna grundhyra fick höjas<sup>1)</sup>

"om det är påkallat med hänsyn till att lägenhetens värde ökat genom sådant ombyggnads-, ändrings-, eller underhållsarbete som är av inte endast ringa omfattning och med hänsyn till annat skäl av jämförlig betydelse".

"...Höjning får på samma sätt ske om det är påkallat med hänsyn till ökade kostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller eljest för fastighetens förvaltning."<sup>2)</sup>

Sedan den 1 oktober 1972 reglerades höjningar av grundhyran genom överenskommelser mellan Hyresgästernas Riksförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund. Fastigheter som tillkom efter 1942 åsattes initialhyror som grundats på kapital, drifts- och underhållskostnader vid produktionstillfället.

Hyresregleringens konstruktion innebar att hyrorna grundades på historiska kapitalkostnader samt drifts- och underhållskostnader, uppräknade med en schablon för dessa kostnadsposters ökning.

Om orsaken till att hyresregleringen tillkom skriver Södersten, (1970, s. 323)

"... Hyrorna hade hållit sig relativt stabila under de första krigsåren. Samtidigt vet vi att bostadsproduktionen sjönk drastiskt under 1940 och 1941. Det var därför naturligt att vänta sig att också hyrorna skulle stiga. För att motverka inflation och icke önskvärda effekter på inkomst- och förmögenhetsfördelningen infördes den nya lagen"

Det var från början meningen att hyresregleringen skulle vara ett tillfälligt medel att motverka verkningarna av befarade prisstegringar. Man förväntade sig att dessa prisstegringar skulle vara av tillfällig natur. När ekonomin åter stabiliserades, skulle hyres-

---

1) Lydelse enligt 1968 års regler.

2) Prop. 1974:150 s. 462).

regleringen avskaffas. Nu gick det inte på detta sätt som alla vet. Ekonomin förvandlades till en inflationsekonomi med stigande priser.

På grund av att hyrorna låstes till historiska kapitalkostnader medförde stigande priser i ekonomin i övrigt ett vidgat gap mellan hypotetiska marknadshyror och reglerade hyror. Detta gap vidgades ytterligare genom att bostadsbyggandet skars ner vid slutet av 1940-talet. Nedskärningen företogs för att överflytta resurser till exportsektorn i ett försök att återställa den kraftigt minskade valutareserven. Följden blev att en bostadsbrist uppstod vid de reglerande hyrorna.

Den ökade skillnaden mellan hypotetiska marknadshyror och reglerade hyror kom att bilda ett argument för att bibehålla hyresregleringen. Argumentet fick under 1950-talet ökad tyngd genom förskjutningar i efterfrågan på hyreslägenheter som inte motsvarades av nyproduktionens omfattning. Orsakerna var stigande inkomster, ökad hushållsbildning och kraftiga urbaniseringstendenser under denna period. Först under 1960-talets sista år med stigande produktionskostnader och utökad produktion (miljonprogrammet) uppnådde man jämvikt i nyproduktionen vid de reglerade priserna.

Dessa mättnadstendenser i nyproduktionen i kombination med hyresregleringens konstruktion nödvändiggjorde ett gradvis avskaffande av hyresregleringen. Som beskrivits tidigare fungerade hyresregleringen så att hyrorna låstes till de historiska kapitalkostnaderna, med generella tillägg för löpande drifts- och underhållskostnader. Som en följd av fortgående inflation, som medförde att kapitalkostnaderna för nyproduktionen ökade i takt med inflationen samtidigt som inflationen minskade realvärdet på kapitalkostnaderna i det äldre beståndet, uppstod en markant hyressplitt-

ring<sup>1)</sup> inom beståndet av hyreslägenheter. Nyproducerade lägenheter var omotiverat mycket dyrare än äldre lägenheter. Som nämnts ovan rådde från början ett efterfrågeöverskott även på dessa lägenheter fram till 1960-talets slut. Vid den tiden började mättnadstendenser uppstå i nyproduktionen. På grund av hyresplittringen rådde fortfarande efterfrågeöverskott på det äldre beståndet. Statsmakterna reagerade på detta genom att gradvis slopa hyresregleringen, med början i det nyare beståndet, eftersom detta i det beståndet inte skulle ge upphov till markanta hyresstegringar med åtföljande inkomstöverföringar till fastighetsägarna. Gradvis släpptes sedan regleringen på de äldre hyreslägenheterna, trots att situationen fortfarande i mitten av 1970-talet var sådan att detta skulle ge upphov till avsevärda hyresstegringar. Den metod som kom i stället; bruksvärdesprövningen av hyror ger emellertid ett visst skydd mot sådana "socialt oacceptabla" hyresstegringar. Det existerade dessutom en avvecklingslag för flertalet större orter, som tjänar ändamålet att förhandlingsvägen åstadkomma en upptrappning från den hyresreglerade hyresnivån till bruksvärdenivån i de fall denna skillnad var "avsevärd". Denna upptrappning slutfördes 31 december 1978.

Ett av syftena med bruksvärdesprövningen är nämligen att under vissa restriktionen om "skälig hyresnivå" befrämja en marknadsanpassad hyresstruktur, d v s minska den hyressplittring som var ett sådant utmärkande drag i hyresregleringen.

Statsmakternas kvarhållande av hyresregleringen innebär att en annars stor omfördelning av inkomster mellan hyresgäster och husägare undveks<sup>2)</sup> samtidigt

1) Pris- eller hyressplittring kan lämpligen definieras som prisskillnader mellan lägenhet som inte står i överensstämmelse med hushållens värderingar.

2) Enl. A. Lindbeck (1972) skulle så sent som 1970 en hyreshöjning på mellan 20 och 40% erfordras för att nå jämvikt.



som det existerade ett markant efterfrågeöverskott på bostäder. Den uttalade filosofin var att bostadsbristen skulle byggas bort och att de långsiktiga produktionskostnaderna skulle bestämma hyran.

Hyresregleringen underkastades stark kritik från många ekonomer<sup>1)</sup>. Man pekade särskilt på hyressplittningen mellan hus av olika ålder, samt på den beskurna valfriheten på bostadsmarknaden som skapades genom den permanenta bristsituationen. Man pekade också på de nybildade hushållens särskilt svåra situation - de hänvisades till det nya beståndet i första hand.

Ytterligare kritik som framfördes berörde generella effekter av prisregleringar. Man menar att konstlat låga priser förstör marknadsmekanismen och via lägre vinster minskar produktionsincitamenten. Därigenom menar man att en prisreglering skapar en permanent bristsituation.

Framställningen har hitintills i huvudsak berört prisregleringar på hyresmarknaden. Allt sedan 1942 har även andra regleringssystem byggts upp - bl a specifika finansieringssystem, ägnade att till delar råda bot på inflationens verkningar på kostnadsskillnaderna mellan hus av olika årgångar. Skatte- och subventionssystem har använts för att påverka kostnadsskillnaderna mellan besittningsformen hyra och äga. Ytterligare regleringssystem har berört uppbyggnaden av icke-vinstgivande företag, d v s allmännyttiga bostadsföretag. Slutligen har bostadsbidrag införts och successivt ökats i syfte att utjämna köpkraften mellan hushållen.

I den fortsatta framställningen kommer dessa övriga regleringssystem att närmare beröras. Syftet med

---

1) Se t ex Bentzell-Lindbeck-Ståhl (1963), eller Rydenfelt (1952).

detta kapitel har främst varit att ge en kort historik över hyressättningssystemen på bostadsmarknaden.

#### 1.4 Utgångspunkt, problemställningar och uppläggning

Som beskrivits i tidigare avsnitt avskaffades hyresregleringen gradvis under 1960- och 70-talet. Det ansågs dock nödvändigt att ersätta hyresregleringen med regler som gav möjligheter att förhindra "oskäliga" hyror. Man hade under samma period byggt upp ett långtgående besittningsskydd för hyresgästerna och menade att detta skulle kunna göras illusoriskt genom "oskäliga" hyreskrav.

I detta syfte tillkom bruksvärdesreglerna i hyreslagen<sup>1)</sup>. De infördes etappvis fr o m 1969 med början i det nyare beståndet av hyreslägenheter<sup>2)</sup>. Efter hyresregleringens definitiva avskaffande 31 december 1978 är bruksvärdesreglerna tillämpliga på hela hyresmarknaden.

Reglernas konstruktion och innebörd beskrivs fullständigare i kapitel 2 och 4. Här skall bara påpekas att hyressättningen nu grundas på principen om avtalsfrihet mellan hyresgäst och fastighetsägare. Bruksvärdesreglernas skälighetsbegrepp syftar till att efter ett prövningsförfarande i hyresnämnd/bostadsdomstol fastställa om en viss individuell yrkad hyra är oskälig och i så fall nedsätta denna till skälig nivå. Innebörden i detta är att prövningsförfarandet kan få till resultat att en skälighetsgräns fastställs för lägenheter vars hyror prövas. Som framgår av kapitel 2 tänker sig lagstiftaren att bruksvärdesprövningen, på lång sikt, skall

1) Se prop. 1968:91, Bih. A.

2) För de allmännyttiga bostadsföretagen skedde starten redan 1967.

ge det resultatet att dessa fastställda "maximihyror" konvergerar mot en hyresstruktur som är konsistent i den meningen att likvärdiga lägenheter får samma hyra, och kvalitetsskillnader mellan lägenheter kommer att motsvaras av hyresskillnader som står i överensstämmelse med hushållens värderingar. Det på frivillig väg uppbyggda kollektiva förhandlingssystemet är formellt underordnat prövningssystemet och kan tänkas ge liknande resultat.

Problemställningarna i avhandlingen är flera. För det första hur regelutformning och praxis korresponderar mot intentionerna bakom bruksvärdesreglerna som dessa framställts i bostadspolitiska utredningar. För det andra hur tillämpningen av reglerna i det faktiska hyressättningsarbetet sker. För det tredje vilka effekter som bruksvärdesreglerna får - givet de bostadspolitiska målsättningarna, lagregler, praxis och faktisk hyressättning - för hyresstrukturen på hyresmarknaden jämfört med hyressättning under hyresreglerad och oreglerad marknad. För det fjärde vilka effekter en förändrad hyresstruktur kan få för hyresmarknadens funktionssätt och inriktning.

Gemensamt för alla problemställningarna är att stor vikt lägges vid allmännyttiga bostadsföretags beteden, eftersom dessa tilldelats en normerande roll för hyressättningen på hela hyresmarknaden. Hyresstrukturen och hyresnivån i dessa företag får viktiga styrande funktioner för hyresmarknadens funktionssätt.

Avhandlingen är disponerad på följande sätt. I kapitel 2 behandlas hyrespolitiska målsättningar mot bakgrund av allmänna bostadspolitiska målsättningar. Centralt i framställningen är målsättningar rörande önskad hyresstruktur och önskad hyresnivå. Vidare diskuteras bostaden som social rättighet.



I kapitlet ingår en kortfattad beskrivning av de bostadspolitiska medel som avses göra det möjligt att uppnå de uttalade målsättningarna. Centralt i framställningen är en beskrivning av bruksvärdesreglerna. Dessas konstruktion, hyressättningsens metodik och hyressättningsens önskade effekter på förhållandena på hyresmarknaden tages också upp.

Kapitel 3 utgöres av en analys av de målsättningar för bostads- och hyrespolitiken som behandlats i kapitel 2, med utgångspunkt från ekonomisk teori. Det är målsättningar som berör hyresnivå och hyresstruktur på bostadsmarknaden.

Kapitlet syftar till att studera relevansen i de argument som framförts för och emot den oreglerade marknaden och den hyresreglerade marknaden. Argument presenteras också, vilka följer av den ekonomiska analysen, men som inte beaktats i statsmaktens målsättningsdiskussioner. Analysen i kapitlet är inskränkt till det atemporala perspektivet.

Kapitel 4 behandlar utförligt bruksvärdesprövningens formella och informella uppbyggnad. Kapitlet består av tre delar. En första del behandlar lagregler och praxis. Bl a görs här en beskrivning av procedurgången i hyresnämnd och bostadsdomstol. Kapitlet innehåller också en grundlig genomgång av praxis från bostadsdomstolen.

En andra del består av en redogörelse för det förhandlingssystem som vuxit fram. Det är förhandlingar mellan partsorganisationerna på hyresmarknaden. Den praxis i hyressättningsfrågor som vuxit fram - och de rekommendationer om hyressättningsnormer som antagits för allmännyttiga bostadsföretag - behandlas i kapitlet.

En sista del i kapitlet behandlar samspelet mellan praxis i hyresmål och praxis i förhandlingsarbetet.

I kapitel 5 introduceras en betydelsefull institutio-  
nell faktor i bruksvärdesprövningen, nämligen allmän-  
nyttiga bostadsföretag. Bruksvärdesprövningens regler  
har formulerats så att dessa företags hyror får en  
normerande betydelse för hyressättningen i den enskil-  
da sektorn. Man avser, eftersom dessa företag drivs  
utan uttalat vinstintresse, att därigenom uppnå en ga-  
ranti för "skälig" hyresnivå på hyresmarknaden.

Kapitlet inledes med en diskussion av företagens vill-  
kor, bl a restriktionen om självkostnadsprissättning  
och implikationer av bruksvärdesprinciperna för före-  
tagens hyressättning. En diskussion förs också om de  
allmännyttiga bostadsföretagens intressenter och den  
inverkan dessa kan få på företagens beteende.

Under en restriktion om självkostnadsprissättning och  
en hyressättning utmärkt av hyresparitet, - vilket  
kan betraktas som förenligt med intentionerna bakom  
bruksvärdesprövningen - analyseras situationen i de  
allmännyttiga bostadsföretagen. Särskilt betonas ef-  
fekterna av att hyresparitet medför avvikelser mellan  
hyra och utgift för enskilda lägenheter i det allmän-  
nyttiga bostadsföretaget. Vidare analyseras de fördel-  
ningseffekter av engångskaraktär för den enskilda  
sektorn som en övergång till bruksvärdesprövning får  
via hyressättningen i de prisledande allmännyttiga  
bostadsföretagen.

I kapitel 6 studeras fyra lokala bostadsförsörjnings-  
områden. Områdena är Lund, Partille, Ronneby och Lin-  
köping. Med utgångspunkt från noggranna empiriska stu-  
dier analyseras de använda hyressättningsprinciperna.

Genom att totala hyror och utgifter för de allmännytti-  
ga bostadsföretagen uppdelas på företagens fastigheter

erhålles en bild av de hyressättningsprinciper som praktiseras i företagen.

Bruksvärdesprincipens genomslagskraft studeras genom att hyrorerna i de enskilt ägda hyreshusen på orten jämföres med hyrorerna i det allmännyttiga bostadsföretaget. Det bildar grunden för en analys av hur bruksvärdesprincipen tillämpas, och vilka effekter denna tillämpning får för lönsamhetssituationen i den enskilda sektorn.

Kapitel 7 innehåller samma problem som diskuteras i kapitel 3, med den skillnaden att kapitel 7 är inriktat på det långsiktiga perspektivet. Inledningsvis behandlas den oreglerade marknaden. Hushållens långsiktiga konsumtionsval på bostadsmarknaden, hyran över tiden för en lägenhet - d v s hyresmönstret - samt långsiktig jämvikt diskuteras. En modell över prisbildningen på fastighetsmarknaden upprättas, med bl a hyresmönstret som argument.

Analogt med kapitel 3 sker en jämförelse, ur välfärdsynpunkt, av olika hyressättningssystem och de hyresmönster som typiskt sammanhänger med dessa.

Slutligen införes "imperfektioner", såsom oväntad inflation och oväntade efterfrågeförändringar, i framställningen. En jämförelse mellan hyressättningssystemen göres med dessa förutsättningar.

Kapitel 8 behandlar i analogi med kapitel 5 allmännyttiga bostadsföretag. I likhet med föregående kapitel behandlas det långsiktiga perspektivet. Genom introduktionen av allmännyttiga bostadsföretag möjliggöres en diskussion om bruksvärdesprövningens långsiktiga effekter. En modell upprättas över hyresmönstrets bestämningsfaktorer i ett allmännyttigt bostadsföretag, bl a under förutsättningen att finansieringssystemet är av traditionell (nominell) art. Sambanden mellan hyres-

mönster, åldersfördelningen i det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd, nyproduktionens omfattning, lägenheternas livslängd samt räntenivåer i samhället diskuteras. I en annan modell visas motsvarande samband vid ett reallt finansieringssystem.

Till sist visas i en modell förutsättningarna för nyproduktion inom den enskilda sektorn. Åldersfördelningen och nyproduktionsvolymen i allmännyttiga företag är viktiga inslag i den modellen.

Kapitel 9 summerar slutsatserna i avhandlingen. Till slutsatserna hör ett antal policy-rekommendationer som tjänar syftet att ge förslag till tänkbara reformer av bruksvärdesprovningens uppbyggnad och tillämpningssätt.

För övrigt bör noteras att varje kapitel i fortsättningen inledes med en introduktion som dels i detalj talar om vad kapitlet innehåller, dels ger en översikt över de viktigaste resultaten.

## 2 HYRESPOLITIK MOT BAKGRUND AV BOSTADSPOLITISKA MÅLSÄTTNINGAR

### 2.1 Introduktion

Som framgått av kapitel 1 är reglering av bostadsmarknaden inte något nytt. Tvärtom har myndigheterna sedan lång tid funnit anledning att reglera denna marknad. Detta gäller för övrigt inte bara Sverige utan flertalet västerländska industristater. I detta kapitel skall de aktuella bostadspolitiska målsättningarna beskrivas. Tonvikten kommer att läggas på de målsättningar som kan förutsättas vara strategiska för den regleringsmetod som utgör avhandlingens studieobjekt; bruksvärdesprövning av hyror. I samband med genomgången av de relevanta målsättningarna kommer både allmänna regleringsmetoder samt bruksvärdesprövningsmetod att redovisas.

Tyngdpunkten kommer att ligga på hyrespolitik. Det kommer att visas att införandet av bruksvärdesreglerna kan motiveras med att hyresregleringen inte längre framstår som en metod som väl förmår uppfylla de aktuella målsättningarna för bostadspolitiken. Bruksvärdesreglerna kan emellertid också motiveras med att man inte accepterar en helt oreglerad hyresmarknad. Den teoretiska analysen av bruksvärdesprövningens innebörd och effekter kommer att genomföras i kapitel 3. Detta kapitel skall helt ägnas offentligt uttalade argument och föreställningar.

Avsnitt 2.2 ägnas de allmänna bostadspolitiska målsättningar som har särskild relevans för hyresmarknaden. De målsättningar som behandlas berör hyresstrukturen, hyresnivån och bostaden som social rättighet. Frågan om jämvikt som bostadspolitisk målsättning behandlas också.

I avsnittet genomgår de bostadspolitiska medel

som användes för att uppfylla de olika målsättningarna. Särskild vikt fästes vid de medel som är avsedda att påverka prisbildningen på hyresmarknaden. Det visas i avsnittet att medelsanvändningen syftar till att uppnå bl a marknadsorienterade hyresrelationer. Det innebär ett klart avsteg från den typ av hyresmarknad som kan sammankopplas med hyresregleringen. Det finns emellertid reservationer, med den innebörden att vissa egenskaper på en oreglerad marknad medvetet skall undvikas - det är faktorer som lägesfaktorns värdering m m. Det visas också att offentliga uttalanden klart anger att den allmänna hyresnivån skall vara i nivå med "skäliga" kostnader. Denna önskade hyresnivå kan komma i konflikt med kravet på balans på hyresmarknaden. Det visas i avsnittet att balanskravet är underordnat på kort sikt och tillgodoses först på lång sikt genom påverkan av hyproduktionens omfattning.

Avsnitt 2.3 ägnas själva bruksvärdesbegreppet och bruksvärdesprovningens metodik. Det visas att införandet av bruksvärdesprovningen främst motiverades med sociala skyddsaspekter - ett avskaffande av hyresregleringen skulle inte tillåtas drabba utsatta hushåll genom "oskäliga" hyreshöjningar. Det visas också att bruksvärdesprovningen indirekt också avsågs bidra till uppfyllandet av målsättningarna om önskad hyresstruktur och önskad hyresnivå.

## 2.2 Från hyresreglering till bruksvärdesprovning - bostadspolitiska målsättningar

### 2.2.1 Bostadskonsumtion, hyresnivå och nyproduktion

Grundläggande för den offentliga bostadspolitiken är uppfattningen om bostaden som social nytthet.

"Bostaden är en social nytthet och tillgång till en bra bostad är en rättighet för var och en. Priset skall bedömas utifrån denna värdering." (SOU 1974:17 s. 165)



Det finns flera argument mot att helt överlämna bostadsvalet till hushållen på en oreglerad marknad. Man är kanske inte beredd att acceptera de olikheter i bostadskonsumtion som därvid skulle uppkomma p g a önskemål om någorlunda lika bostadsstandard för barn. Hushållen utbjuder arbete av olika slag och dess mängd och kvalité kan påverkas av bostadskonsumtionen. Om detta ej reflekteras i marknadslönerna kan resultatet bli att en ur samhällets synpunkt för låg bostadsstandard väljes.

Med utgångspunkt från den beskrivna målsättningen ter det sig naturligt att försöka påverka hyresnivån. Utredningen anför,

"Priserna skall vara rimliga i förhållande till betalningsförmågan. Vi utgår från att det för en normal familj med normala inkomster skall vara möjligt att efterfråga och betala priset för en modern och rymlig bostad utan inkomstprövat bostadsstöd." (s. 75)

Ett uppfyllande av en målsättning om "rimligt pris" på bostäder, i förhållande till priset på övrig konsumtion, leder inte i sig till att varje hushåll har tillgång till en bra bostad. Målsättningen om rimlig hyresnivå måste kopplas till en målsättning om total balans på bostadsmarknaden vid denna hyresnivå. Klart är att dessa målsättningar, vid t ex en plötslig efterfrågeökning, kan komma att strida mot varandra. Balans kan uppnås bara om priset tillåts stiga kraftigt. Om detta ej tillåts måste prismekanismen kompletteras med andra sätt, som t ex bostadskö, att fördela befintliga lägenheter. Detta leder lätt till "svarta marknader" för lägenheter men förhindrar å andra sidan uppkomsten av oväntade vinster för fastighetsägarna. Som visas i kap. 3 finns det anledning att förvänta sig att den sistnämnda effekten är särskilt stark för en vara som bostad, vilken dels är en nödvändighetsvara dels sådan att utbudet på kort sikt ej kan ökas.

Önskemålet om rimlig hyresnivå skulle möjligen kunna uppnås genom reglering av hyresnivån i beståndet. Om man till kravet på rimlig hyresnivå lägger önskemål om viss omfattning av nyproduktionen måste, utom i undantagsfall, även marknaden för nybyggda fastigheter regleras med hjälp av t ex kapitalsubventioner eller speciella lånesystem. Genom kapitalsubventionerna eller lånesystemet kan man, om hyran för nybyggda fastigheter förutsätts bunden till kostnader eller snarare utgifter, påverka hyresnivån i nyproduktionen.

"Vi skall ha en prisnivå i nyproduktionen som är avvägd med hänsyn till å ena sidan betalningsförmågan hos vanliga inkomsttagare, å andra sidan statens möjligheter att överföra medel till denna del av bostadssektorn. Prisen bör dock inte vara så låg att den stimulerar till alltför stor konsumtion bland hushåll med goda inkomster i förhållande till bostadsbehov och försörjningsbörda. En sådan prisnivå skulle i längden inte gynna de svagare hushållen. Det skulle i stället bli risk för större investeringsanspråk än samhällsekonomin tillåter." (utredningen sidan 105)

Man kan fråga sig varför det är av intresse att reglera hyresnivån i nyproduktionen. Denna kommer ju alltid att vara en mycket liten del av beståndet. Mot detta kan följande anföras. Den sammanlagda nyproduktionen under ett antal tidsperioder kommer någon gång i framtiden att utgöra beståndet. När hyror i nybyggda fastigheter är kostnadsanknutna kommer, vid ett system med bruksvärdesprövning, eller vid en i övrigt oreglerad marknad via interdependens, dessa hyror att indirekt påverka hyresnivån i beståndet. I propositionen 1974:150 uttalas,

"Priserna i nyproduktionen kommer på sikt att styra prisutvecklingen i det äldre bostadsbeståndet. Det går dock enligt utredningarna inte att säga något om den absoluta prisnivån i det äldre beståndet vid en viss prisnivå i nyproduktionen. Ju lägre prisnivån kan bli i nya hus, desto lägre kan hela nivån hållas för äldre hus. Prisen för nya lägenheter får därför särskild betydelse den närmaste tiden, eftersom det bl a är angeläget att utjämna prisskillnader och få en jämnare spridning av lediga lägenheter över hela beståndet." (s. 40)

Som skall framgå av nästa avsnitt har försöken att på-



verka hyresnivån fört med sig en del icke avsedda eller önskvärda effekter. Men även en helt problemfri reglering av hyresnivån hade, i en värld med ojäm inkomstfördelning och skillnader i antal barn mellan olika hushåll, inte säkert givit upphov till en rimlig fördelning av bostadsutgifter för hushållen. För att klara denna målsättning krävs andra medel,

"Bostadsstöd till vissa hushållsgrupper kan ses dels enbart som ett medel att ge hushåll med svaga egna resurser möjlighet att uppnå en viss minimistandard, dels som ett medel att mera allmänt minska de skillnader i bostadsstandard som beror av barnantal och inkomst.

Vilka insatser som behövs för att nå det första syftet, alltså att garantera en god grundstandard, är i hög grad beroende av den allmänna prisnivån för bostäder.

-----

Ser vi bostadsstödet mera allmänt från utjämningsynpunkt blir betraktelsesättet ett annat. Skillnaderna i bostadsstandard beror främst av barnantalet, som medför ökande bostadsbehov och försörjningsbörda, och av inkomstens storlek. Att minska standardskillnaderna är alltså inte bara en fråga om att lyfta upp vissa grupper till en godtagbar grundstandard, utan mera allmänt en fråga om fördelningen av inkomster och försörjningsbördor. Detta fördelningsproblem har i och för sig inget direkt samband med prisnivån för bostäder.

Sett i stort kan det fördelningsproblem som föreligger inte lösas med bostadspolitiska medel. Bostaden har dock så stor betydelse för levnadsbetingelserna i övrigt att en minskning av skillnaderna i bostadsstandard är särskilt angelägen. Från denna synpunkt borde bostadsstödet ha en utjämnande effekt, som inte är begränsad till att garantera en minimistandard.

Med den syn på priserna som vi har utvecklat i föregående avsnitt blir ett bostadsstöd till hushåll inte ett medel för att utjämna priser mellan olika delar av bostadsbeståndet. Dess funktion är uteslutande att utjämna mellan hushåll med olika inkomst och bostadsbehov. Eftersom hyror för nybyggda lägenheter skall ge riktpunkten för hela prisnivån är det ändå följdriktigt att de används som underlag för att bestämma stödets storlek." (utredningen s. 167).

## 2.2.2 Bostadskonsumtion och hyresstruktur

Den framställning som gjorts har berört den önskade hyresnivån. Självfallet är även hyresstrukturen eller prisstrukturen av intresse. Utredningen behandlar priserna i olika besittningsformer. Man skriver,

"likvärdighet i prissättningen skall föreligga inte bara mellan olika årgångar av bostäder och mellan hus med olika bostadslägen. Samma krav bör ställas i fråga om olika hustyper och upplåtelseformer.

I det sistnämnda avseendet är det främst fråga om att från samhällets sida ge likvärdiga förutsättningar för prisbildningen på t ex hyreslägenheter och egna-hem eller flerfamiljshus och småhus. Det ankommer främst på kommunerna att se till så att bostäderna i lika grad belastas med kostnader för exploatering och andel service, trafik kostnader o dyl som betalas med kommunala medel. Om kommunerna vill påverka hushållens värderingar och möjligheter att bo i den ena eller andra hustypen eller upplåtelseformen - och alltså frångå likvärdesprincipen - bör det ske i form av öppen subvention.

Från statens sida gäller främst att villkoren för finansiering och beskattning måste vara lika för olika slags bostäder. Eljest ges inte förutsättning för likvärdiga priser. Verkan av beskattningen framkommer visserligen nu tydligast då man ser till hushållens nettoutgifter för bostaden. Den förmånligare beskattningen vid ägande påverkar dock även förvärvspriserna genom att hushållens priskänslighet minskar." (sidan 163)

För avhandlingen är hyresstrukturen på hyresmarknaden av största intresse. Det är lämpligt att inleda med en tillbakablick som skildrar hyresregleringens effekter på hyresstrukturen.

Hyresregleringen infördes vid en tidpunkt då man befarade att den i föregående avsnitt nämnda konflikten mellan rimlig prisnivå och balans skulle uppstå.

Södersten skriver<sup>1)</sup>,

"Hyrorna hade hållit sig relativt stabila under de första krigsåren. Samtidigt vet vi att bostadsproduktionen sjönk drastiskt under 1940 och 1941. Det var

---

1) (1970) s. 323 - samma citat som i kap. 1.

därför naturligt att vänta sig att också hyrorna skulle stiga. För att motverka inflation och icke önskvärda effekter på inkomst- och förmögenhetsfördelningen infördes den nya lagen".

Målet "rimliga priser" prioriterades således framför målet om balans. Genom att knyta hyrorna till historiska byggkostnader kunde man undvika att fastighetsägarna erhöill, ur samhällets synpunkt, oberättigade vinster. Men byggkostnaderna ändrade sig över tiden och detta skapade problem,

"Situationen med "evig inflation" gör att de som hyr lägenheter kommer i ett mycket oförmånligare läge, om fastigheterna finansieras med traditionella lån och hyrorna följer inflationen. Hyran baseras på en hög ränta som avser att ge kapitalägaren ett inflations-skydd och medför en hög initialhyra. Samtidigt medför emellertid inflationen att denna hyra ökar ytterligare varvid hyreshöjningen tillfaller fastighetsägaren i form av ökad avkastning på det egna kapitalet. Om det inte sker någon omfördelning kan hyrorna sägas bli utsatta för ett dubbelt inflationstryck." (utredningen sidan 164-165)

Över tiden kom ett dylikt system att medföra att, i extrema fall, helt lika lägenheter kom att betinga olika hyror p g a olika byggnadstidpunkt,

"Motsatsen till likvärdiga priser, prissplittring, uppkommer om priserna under längre tid binds till de räntor och byggnadskostnader som gällde vid produktionstillfället. Ränfeförändringar eller förändringar av penningvärdet medför då att olika årgångar av hus får olika hyror för lägenheter som är likvärdiga från hushållens synpunkt. Vid fortgående inflation kommer varje ny årgång av bostäder att bli dyrare än den föregående, förutsatt att produktiviteten i byggandet inte ökar så snabbt att den kompenserar inflationen.

Hysesstrukturen kommer vid en på detta sätt kostnadsbunden prisbildning att bestämmas - eller i varje fall i hög grad att påverkas - av faktorer som ligger utanför bostadsmarknaden. Den kan inte behärskas genom åtgärder vare sig i produktionsledet eller i fastighetsförvaltningen. Hyrorna blir inte heller bestämda av hushållens värdering av olika lägenheter." (utredningen, sidan 160)

Hysesregleringen kanske gav den önskade inkomstfördelningen mellan hyresgäster - fastighetsägare men efter hand blev konflikten med målet om rättvisa mellan hyresgäster allt starkare. Efter hand som bo-

stadsbristen "byggdes bort" blev obalansen inom beståndet alltmer påträngande.

"En förutsättning för att sådana balansproblem skall kunna lösas är att priserna bestäms av lägenheternas bostadsvärde. Detta är en gammal tanke i svensk bostadspolitik och kom till uttryck i utredningar redan tidigt på 1940-talet. Med likvärdighet, eller paritet som är ett ofta använt uttryck, har då avsetts att skillnader i priser bör bestämmas av skillnader i lägenheternas egenskaper, såsom storlek, kvalitet och dylikt. Under senare tid har också egenskaper utom själva lägenheten, läge, miljö- och servicekvaliteter, börjat tillmätas större betydelse.

Kravet på likvärdiga priser kan i första hand sägas innebära att bostäder som för ett hushåll representerar lika bostadsvärde också skall ha lika priser. Detta bör gälla oavsett när lägenheterna är byggda eller i vilken form de upplåts." (utredningen sidan 159).

Här förespråkar man klart en övergång till en mer marknadsmässig hyresstruktur. Dock är, som skall behandlas längre fram, man inte beredd att helt acceptera marknadens värdering av skillnader i lägenhetens värde. Men hyresstrukturen kommer att ligga nära en marknadsgenererad sådan och en marknadsgenererad hyresnivå kan accepteras då marknaden i sin helhet är i balans.

"Med de ägareförhållanden och styrmekanismer som finns - de allmännyttiga företagens dominerande inflytande på en stor del av hyresmarknaden och hyreslagstiftningen som skydd för hushållens besittningsrätt och mot oskäliga prishöjningar - kommer vi inte att ha en marknadsprisbildning i traditionell mening. Prisbildningen kan dock komma att ligga nära den som teoretiskt skall gälla för en väl fungerande marknad. Priset blir ett fördelningsinstrument.

Vi vill understryka att vi ser en formellt oreglerad prisbildning uteslutande som ett hjälpmedel för att fördela bostäder på en balanserad marknad." (utredningen s. 166)

Men måste inte en övergång till mer marknadsmässiga hyror innebära att ett mål om lämplig inkomstfördelning mellan fastighetsägare - hyresgäster, ej kan uppfyllas? Hyrornas bindning till historiska byggkostnader måste ju överges.

I utredningen anger man först en allmän lösning,



"Garanti mot spekulationspriser måste åstadkommas med hjälp av företag utan vinstsyfte och genom effektiv konkurrens både i produktionsledet och i förvaltningen. Däri skall även innefattas konkurrens på lika villkor mellan olika upplåtelseformer." (utredningen s. 168)

Företagen utan vinstsyfte är naturligtvis de allmännyttiga bostadsföretagen. I dessa företag kan målkonflikten tänkas lösas genom att överskott "kvittas" mot underskott. Likvärdiga hyror eller marknadshyror implicerar nämligen - vid bibehållen subventionsnivå - hyreshöjningar utöver självkostnaderna på äldre lägenheter - och hyressänkningar under självkostnaderna på nyare lägenheter.

Förutom allmännyttiga bostadsföretag tänker man sig att finansieringssystemet kan användas för att mildra målkonflikten,

"Om prisparitet skall bibehållas vid inflation, utan ökande subventioner till nyproduktionen, måste hyror-na för befintliga lägenheter vara inflationsberoende. Det utjämningsproblem som inflationen medför kan helt eller delvis lösas genom finansieringen." (utredningen sidan 164)

Som kommer att visas i kap. 5 kan man ändå inte genom de allmännyttiga bostadsföretagen förhindra "oskäligen" vinster i det enskilda beståndet under en övergångstid.

Vilka egenskaper hos marknadsprisbildningen är det man inte vill acceptera? För det första skulle, om hyresändringar kunde ske obehindrat, besittningsskyddet vara verkningslöst då hyran alltid, i detta fall, temporärt kunde höjas för att framtvinga avflyttning,

"För att hindra att besittningsskyddet sätts ur spel genom hyreskrav har det förenats med normer för hyres-sättningen." (propositionen s. 311)

För det andra skulle man möjligtvis få en prisbildning, som svarade mot monopolism, och inte mot den avsedda prisbildningen svarande mot fri konkurrens,

"... man vill skydda hyresgästen från den hårdhantaste formen av monopolistisk prisbildning, nämligen fullständig prisdiskriminering, som innebär att priset för en produkt helt bestäms av den individuella konsumentens villighet och förmåga att betala för en vara eller tjänst."

"Enhetligheten i hyresnivån för likvärdiga lägenheter kan sägas vara ett centralt mål i lagtexten" (Andersson-Strömquist (1974) s. 71 i Kommentarer till Stark (1975))

Slutligen är man inte beredd att låta centrala lägen, speciell utformning e dyl, slå igenom i hyror,na,

"Att priset i nyproduktionen är kostnadsbundet och att kapitalkostnaderna är bestämda av bostadspolitiska värderingar medför inte att alla priser i nyproduktionen anpassas till produktionskostnaderna. Det går inte att bortse från efterfrågans och den ojämna inkomstfördelningens inverkan på priserna. För lägenheter som är särskilt attraktiva på grund av sitt läge, utformning eller dylikt går det att ta ut högre priser på grund av att de efterfrågas av hushåll med högre inkomster eller av hushåll som värderar bostaden högre än "genomsnittshushåll" i förhållande till annan konsumtion. Naturligtvis kan också priserna i enskilda fall komma att avvika från kostnaderna på grund av varierande skicklighet hos byggherrar och producenter." (utredningen sidan 165)

"Med den form av stadsbyggande vi har är huvudriktningen i förändringarna att centralt belägna bostäder är mer attraktiva än bostäder långt ifrån stads-kärnan. I stort sett ökar därför värderingen av de centralare lägena efterhand som ny bebyggelse på längre avstånd tillkommer. Likvärdiga priser innebär att stigande hyror i viss grad måste accepteras i de äldre centrala stadsområdena." (utredningen sidan 101)

Citaten kan ges den indirekta tolkningen att det i viss utsträckning är ett "genomsnittshushålls" preferenser som skall ligga till grund för hyressättningen och inte - som på en oreglerad marknad - marginella preferenser.<sup>1)</sup> I kapitel 3 kommer innebörden i denna avvikelse att analyseras. Det sista citatet kan möjligen också förstås så att man önskar en mjuk övergång till mer marknadsmässiga hyror. Hyresgäster som sedan länge bebor centralt belägna lägenheter skall inte av övergången tvingas till avflyttningen genom kraftiga hyreshöjningar. Praxis talar också mycket starkt för denna tolkning, vilket framgår av kap. 4.

1) Se också citatet på sidan 40 (överst).



### 2.2.3 En sammanfattning

Framställningen av bostads- och hyrespolitiken kan sammanfattas i:

- 1/ man önskar uppnå en rimlig hyresnivå i nyproduktionen med hjälp av kapitalsubventioner och lånesystem - även om detta kommer i konflikt med kravet på jämvikt.
- 2/ man önskar uppnå en rimlig - marknadsanpassad - hyresstruktur med vissa reservationer.
- 3/ man vill undvika icke-önskvärda inkomsteffekter av den rimliga hyresstrukturen med hjälp av den interna omfördelningen inom allmännyttiga bostadsföretag, samt genom ett lämpligt utformat finansieringssystem.

### 2.3 Bruksvärdesprövningen - ett nytt bostads- politiskt medel

Det bostadspolitiska medel som skall uppfylla de angivna målsättningarna är den så kallade bruksvärdesprövningen. Låt den tills vidare stå som en symbol för att en lägenhets bruksvärde, eller synonymt, bostadsvärde, skall utgöra grunden för hyressättningen. Före en allmän beskrivning av medlet och dess tänkta effekter, är det motiverat med några klarläggande ord om själva bruksvärdesbegreppet.

#### 2.3.1 Bruksvärdesbegreppet

I propositionen 1974:150 s. 311 och 312 anges,

"Med det i 48 § hyreslagen använda uttrycket "bruksvärde" avses vad en lägenhet med hänsyn till beskaffenheten och förmåner samt övriga faktorer kan anses från konsumentens synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. Vid bestämmandet av bruksvärdet skall bortses från byggnadsår och produktions-, drift- och förvaltningskostnader samt andra särskilda betingelser för hyresrätten. En rad olika faktorer inverkar på bedömningen av en lägenhets beskaffenhet, som storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge inom huset, repara-

tionsstandard och ljudisolering. Också faktorer som inte är direkt hänförliga till lägenheten som sådan inverkar på dess bruksvärde. Bland dem kan till en början nämnas förmåner som är knutna till lägenhetsinnehavet, som t.ex. tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer spelar emellertid in. De omständigheter som inverkar på bruksvärdet skall bedömas objektivt, dvs. utan avseende på den enskilde hyresgästens värderingar eller behov." (prop. 1968:91 Bih. A s. 44 och 53).

I propositionen uttalas vidare att bedömningar av bruksvärde skall grundas på ett "genomsnittligt" hushålls värderingar.

### 2.3.2 Bruksvärdesprovningens metodik och innebörd

Det fordras också metoder att koppla samman bruksvärde med en värdering i pengar av detta. Det måste finnas en koppling mellan bruksvärde-bruksvärdeskillnader och hyror-hyresstruktur.

Denna "hyressättning" sker på olika sätt. Den kan ske genom att en enskild fastighetsägare på egen hand sätter en hyra som denne tycker är rimlig i beaktande av bruksvärdet på lägenheten/lägenheterna. Det kan också ske genom förhandlingar mellan partsorganisationerna på bostadsmarknaden. Slutligen kan det ske genom provning av skäligheten i en så åsatt hyra. Denna rättsliga provning sker i hyresnämnd som första instans och i bostadsdomstol som andra och sista instans. En detaljerad skildring av hur hyressättningen går till i dessa olika former, och det samspel som finns däremellan, återfinnes i kapitel 4.

Den rättsliga grunden för hyressättningen finns beskriven bl a i den nämnda propositionen på sidan 311,

"Vid förhyrning av en lägenhet bestäms hyran och andra villkor genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Förlängs hyresavtalet, skall hyran utgå med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den inte är oskälig. Den

fordrade hyran skall anses oskäligen, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga."

Citatet visar två saker. För det första fixeras bruksvärdet i pengar genom att bruksvärdehyran är den hyra som andra lägenheter - jämförelselägenheterna - har, under förutsättning att lägenheterna är likvärdiga med avseende på detta bruksvärde. För det andra anger denna bruksvärdehyra en skälighetsgräns, eller med andra ord ett maximivärde, som hyran i en tvistig lägenhet inte får överstiga<sup>1)</sup>.

Citatet visar dessutom - vilket skall analyseras i detalj senare - att metodiken är individualistiskt inriktad. Åsättande av bruksvärde avser specifika tvistiga lägenheter.

Metodiken förväntas enligt målsättningen på lång sikt leda fram till en viss önskad hyresstruktur. Detta beskrivs i propositionen på sidan 470,

"Bruksvärdereglerna innebär principiellt inte bara att jämförliga lägenheter får lika höga hyror utan också, åtminstone på längre sikt, att hyror i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande standard."

Hyressättning genom förhandlingar mellan partsorganisationerna, eller hyressättning på egen hand av fastighetsägaren, vilar i princip på samma grund som den rättsliga prövningen. Orsaken är självfallet att hyror som tillkommit på detta sätt kan prövas i hyresnämnd/bostadsdomstol.

Målsättningen om den önskade hyresnivån uppfylles genom att hyreslagen stipulerar att man i första hand som jämförelselägenheter skall använda sig av lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Eftersom dessa företag förutsätts arbeta

---

1) I lagregler och praxis sker modifieringar - det analyseras i avsnitt 4.2.

utan enskilt vinstintresse får man därigenom en garanti för att hela hyresnivån blir "skälig". Självfallet blir det då också av vitalt intresse att utreda hur bruksvärdesprinciperna tillämpas inom de allmännyttiga bostadsföretagen. Det göres i kapitel 4 och 5.

### 3. HYROR OCH VÄLFÄRD I DET KORTSIKTIGA PERSPEKTIVET

#### 3.1 Introduktion

I föregående kapitel diskuterades den offentliga bostadspolitiken med särskild inriktan på hyrespolitiken. Det visades att bruksvärdesprövningen avsågs att vara ett medel verksamt både för att åstadkomma marknadsanpassade hyresrelationer och för att åstadkomma en "skälig", d v s kostnadsanknyten, hyresnivå.

Detta kapitel syftar till att studera relevansen i offentligt framförda argument för den valda inriktningen på hyrespolitiken. Det är argument som presenterats i föregående kapitel och som tar fasta på förmenta ofullkomligheter på både den oreglerade och den hyresreglerade marknaden. Dessutom tillkommer ytterligare en aspekt i analysen i kapitlet; bruksvärdesprövningens effekter kan också belysas med argument som framkommer i den ekonomiska analysen, vilka inte direkt beaktats av statsmakten, men lika fullt har betydelse för en värdering av bruksvärdesprövningen.

Det skall påpekas - vilket framgått av framställningen i kapitel 2 - att fördelningsaspekterna framstår som viktigare än effektivitetsaspekterna för statsmakten. Eftersom de förra aspekterna är svåråtkomliga med ekonomisk analys kommer detta kapitel inte att syfta till en utförlig systemjämförelse mellan de tre hyressättningsprinciperna, utan syftet är att visa på ett antal kritiska punkter i belysning av ekonomisk teori.

I avsnitt 3.2 behandlas argument för att reglera hyresnivån på en marknad av bostadsmarknadens karaktär. Genom jämförelser med andra marknadstyper visas att bl a bostadens karaktär av varaktig och "nödvändig" vara, innebär att även måttliga oväntade efter-

frågeförändringar, ger upphov till markanta prisförändringar med åtföljande fördelningseffekter. Fördelningsskålen för att reglera prisnivån förefaller ovanligt starka just på bostadsmarknaden.

Avsnitt 3.3 består av en analys av hyresstrukturens bestämningsfaktorer på en oreglerad marknad, samt en beskrivning av hur individer formerar sig till hushåll och hur hushållen fördelar sig på lägenheter. Jämvikt och optimalitet i dessa "allokeringar" definieras och beskrivs. Mot detta ställs de välfärdsförluster som sammanhänger med hyresstrukturen på en hyresreglerad marknad. Eftersom bruksvärdesprövningen i viss utsträckning kan sägas generera en marknadsanpassad hyresstruktur blir de argument som framkommer för en oreglerad marknad också argument för bruksvärdesprövningen och mot hyresregleringen.

Avsnitt 3.4 ägnas åt en analys av specifika drag i den hyresstruktur som följer av en tillämpning av intentionerna bakom bruksvärdesprövningen. Det visas bl a att uttalade syften med bruksvärdesprövningen är att dels "genomsnittshushålls" värderingar skall ligga till grund för värderingen av specifika lägenheter, dels att centrala lägen inte fullt ut skall återspeglas i hyressättningen. Detta har karaktären av medvetna avvikelser från den hyresstruktur som kan tänkas genereras på en oreglerad marknad. Bruksvärdesprövningen får också en korrigerande verkan vis å vis en oreglerad marknad som utmärkes av imperfektioner. Det gäller korrektion av störningar i form av att t ex preferensändringar och omflyttningskostnader på en oreglerad marknad kan tänkas ge upphov till ett brett band av hyreskombinationer är förenliga med jämvikt. Bruksvärdesprövningen kan i detta fall tänkas generera jämviktspriser som har positiva fördelningseffekter för hyresgästerna.



För framställningen i kapitlet gäller förutsättningen att enbart ett kortsiktigt perspektiv beaktas. Det innebär att nyproduktionen kan försummas och allt intresse kan knytas till fördelning och prissättning av det befintliga beståndet. Producenterna har då enbart funktionen av upplåtare av ett givet antal lägenheter.

### 3.2 Målsättningen om hyresnivå

I kapitel 2 har diskuterats målsättningar beträffande hyresnivån. Det konstaterades att ett skäl för att inte tillåta fri prisbildning på bostadsmarknaden var att oönskade inkomstfördelningseffekter kan uppstå vid t ex oväntade efterfrågeförändringar. Avsikten med detta avsnitt är att belysa resonemanget genom jämförelser mellan två olika - och oreglerade - marknader. Möjligheten av att det kan finnas flera hyresnivåer i jämvikt kommer också att diskuteras.

Låt oss först betrakta marknaden för knappnålar. Figur 3:1 nedan visar utbuds- och efterfrågeförhållandena på denna marknad (heldragna kurvor och linjer), vid bl a givna priser på övriga varor.

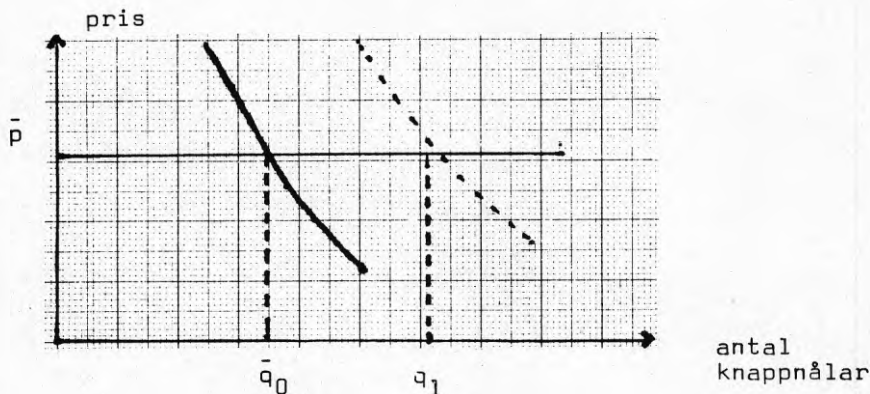


Fig. 3:1 Effekter av ett efterfrågeskift på marknaden för knappnålar.

Vid priset  $\bar{p}$  önskar konsumenterna köpa kvantiteten  $\bar{q}_0$  och producenterna är villiga att sälja denna kvantitet vid detta pris. Antag nu att efterfrågan i stället ges av den streckade kurvan, d v s konsumenterna önskar, för varje givet pris på knappnålar, en större kvantitet än tidigare. Detta resulterar i en större produktion ( $q_1$ ), åstadkommen genom en överföring av produktionsresurser till knappnålsindustrin. Konsumenternas ökade preferenser åstadkommer således en försumbar prisändring pga en implicit förutsättning om konstant skalavkastning, men en kraftig kvantitetsändring. Vinster kan naturligtvis uppstå i knappnålsindustrin under en övergångsperiod, men antagandet att dessa snabbt konkurreras bort förefaller inte orimligt.

Bostaden är till sin natur en varaktig vara. Beståndet vid en viss tidpunkt bestäms därför av bostadsproduktionens storlek under en lång tid tillbaka. I extremfallet är därför utbudet av bostäder givet, oavsett hyresnivån, om vi för enkelhets skull bortser från rörliga kostnader för t ex uppvärmning. Å andra sidan är det svårt för konsumenterna att substituera andra varor för bostäder vid hyresförändringar. Efterfrågan kan därför också antagas vara relativt prisokänslig. I figuren nedan (3:2) har jämvikten på en sådan marknad illustrerats.

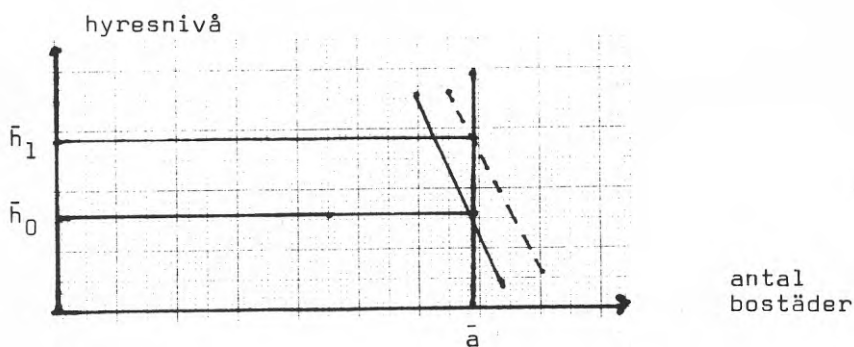


Fig. 3:2 Effekter av ett efterfrågeskift på marknaden för bostäder.

Hyran i utgångspunkten är  $\bar{h}_0$  och konsumenterna hyr det givna beståndet  $\bar{a}$  fullt ut. De som hyr ut bostäderna får intäkterna  $\bar{h}_0 \cdot \bar{a}$ . Denna situation kan nu jämföras med den som uppstår om efterfrågan i stället ges av den streckade linjen i figuren ovan. Jämvikts- hyran blir nu  $\bar{h}_1$  och kvantiteten densamma som innan. De som hyr ut bostäder erhåller intäkterna  $\bar{h}_1 \cdot \bar{a}$ .

En efterfrågeförändring av ovan beskrivet slag resulterade på knappålsmarknaden i oförändrat pris men ändrad kvantitet. På bostadsmarknaden får man i stället, på grund av omöjligheten att på kort sikt ändra beståndets storlek, ett förändrat pris men oförändrad kvantitet. Prisernas enda uppgift, på kort sikt, på bostadsmarknaden blir att fördela ett givet bestånd mellan konsumenterna. På knappålsmarknaden däremot kommer priserna att styra utbudet även på kort sikt. Inkomstfördelningen mellan producenter och konsumenter påverkas försumbart av efterfrågeförändringar på knappålsmarknaden. Detta beror dels på att produktionen förutsattes arbeta under konstant skalavkastning, dels på att knappålsutgiften i konsumenternas budget upptar en mycket liten del.

Motsvarande gäller inte bostadsutgiften. Denna utgift utgör normalt en relativt stor del av konsumenternas budget och bostaden är dessutom i praktiken både odelbar och svårsubstituerad mot annan konsumtion. En fördubbling av hyresnivån får kraftiga effekter på inkomstfördelningen mellan hyresgäster- hyresvärdar. Av detta följer också att det vore mindre intressant att reglera knappålsmarknaden, även om utbudet vore mycket prisokänsligt.

Att samhället vid en befarad bristsituation, som vid införandet av hyresregleringen, väljer att reglera priset även om detta på samma gång gör det nödvändigt att använda ytterligare medel för att fördela bostäder mellan konsumenter är begripligt mot bakgrund av framställningen ovan. Det är först på längre sikt svårigheterna med detta system blir uppenbara.

Figur 3:2 för bostadsmarknaden antyder att jämviktshyran under extrema förhållanden kan vara obestämd, beroende på att utbuds- och efterfrågekurvan sammanfaller helt eller delvis. Det är lätt att se att så kan vara fallet. Om t ex varan bostad är odelbar och om konsumenterna, så länge deras inkomster tillåter det, konsumerar precis en enhet kommer efterfrågekurvan att få följande utseende; vid priser under minsta inkomsten efterfrågas precis lika många bostäder som det finns tillgängligt. Efterhand som priset stiger faller efterfrågan då det för alltför många hushåll blir för dyrt att konsumera en bostad vid hushållets givna inkomst. Detta får tänkas ske genom ett ökat samboende för individerna. Om utbudet av bostäder är precis lika med antalet hushåll får vi i detta fall att varje hyra mellan 0 och den minsta hushållsinkomsten ger jämvikt. Hushållens inkomster kan tänkas genererade av ett initialt innehav av en delbar vara. Det kommer att finnas många uppsättningar av pris-hyra som ger jämvikt och inkomstfördelningen mellan hyresgäster och hyresvärdar blir därför obestämd. Som diskuteras i nästa avsnitt finns det emellertid skäl som talar för att den skildrade möjligheten är mindre sannolik i verkligheten. Det som är av intresse är att det finns fall då en reglering av hyresnivån kan vara önskvärd, även om man accepterar jämviktshyra, och då hyresnivån kan regleras så att inkomstfördelningsmålet uppfylls. Av det sagda följer att någon konflikt med målet om balans inte uppkommer under dessa förhållanden.

### 3.3 Prisbildningen på bostäder och målsättningen om hyresstruktur; marknadslösningen

I föregående avsnitt betraktades bostaden som en homogen och i huvudsak odelbar vara. Marknadens sätt att lösa problemet att fördela ett givet bestånd av odelbara och sinsemellan olika lägenheter kommer att diskuteras i detta avsnitt. Olika egenskaper hos marknadslösningen, och den därtill hörande hyresstrukturu-

ren behandlas också. I slutet av avsnittet återges ett argument av G. Arvidsson (1968) för att illustrera välfärdsförlusterna av en icke-optimal situation.

Antalet lägenheter vid en given tidpunkt anses konstant och ges av,

$$A = \{a_1, \dots, a_m\}, \text{ d v s det finns } m \text{ lägenheter.}$$

Normalt förutsätts i mikroteorin de väljande subjekten och deras preferenser givna. Eftersom avsikten här är att inledningsvis förklara också hushållsbildningen kan hushållsstrukturen inte förutsättas given. Givet är däremot en mängd individer  $N = \{1, \dots, n\}$ .

Problemet är nu att fördela individerna på lägenheter och därmed till hushåll. Ett sådant består per definition av de individer som bebor en viss lägenhet<sup>1)</sup>.

Eftersom analysen här har ett kortsiktigt perspektiv bortses från att individen i allmänhet väljer bostad i ett långsiktigt perspektiv, där dess preferenser kommer att bero på planer och förväntningar gällande framtida boendeort, hyror m m. Antag i stället att det i en viss tidpunkt är givet en vektor  $h = (h_1, \dots, h_m)$ , vars  $i$ 'te komponent ger hyran för lägenhet  $a_i$  (d v s en hyresstruktur). Tag en viss fördelning av individer på lägenheter. De individer som bebor lägenhet  $a_i$  antages tillsammans få betala hyresbeloppet  $h_i$ . Under vilka omständigheter kan den så uppkomna fördelningen kallas för en jämvikt relativt de givna hyrorna? Betrakta först ett givet hushåll  $H$ , en delmängd av  $N$ , som bebor lägenhet  $a_i \in A$ . Om det är möjligt för hushållet som helhet att bo i en

---

1) I verkligheten har detta problem stora dimensioner. Det är för Sveriges del fråga om att fördela 8,2 miljoner individer på bostadsbeståndets 3,5 miljoner lägenheter.



annan lägenhet än  $a_i$  och fördela betalningen av hyran för denna mellan sig så att var och en av hushållets medlemmar föredrager denna situation framför den initialt givna, så har man tendenser till förändring och därmed ojämvt. Men detta är inte den enda möjliga formen av ojämvt. Det kan finnas en grupp av individer, ej nödvändigtvis från samma hushåll, som föredrager att flytta samman till ett nytt hushåll vid de givna hyrorna<sup>1)</sup>. Av denna anledning kan det påstås att det existerar ett dubbelt allokeringsproblem på bostadsmarknaden.

För att kunna ge en formell definition av jämvikt kan man låta  $\bar{R}_i$  beteckna individ  $i$ 's initiala innehav av "pengar" och antaga att han har en total, reflexiv preferensordning över alla tertioplur  $(a_i, R_i, H)$ , där  $a_i \in A$ ,  $R_i \geq 0$  och  $H \subset N$ ,  $H \neq \emptyset$ .  $(a_i, R_i, H)$  anger  $i$  vilken lägenhet  $i$  bor,  $H$  är hushållet som  $i$  är medlem av och  $R_i$   $i$ 's inkomst efter betalning av en del av hyran för lägenhet  $a_i$ . En jämvikt är en disjunkt uppdelning  $H_1, \dots, H_m$  av  $N$ , en hyresstruktur  $h_1, \dots, h_m$  och inkomster efter hyresbetalning  $R_1, \dots, R_m$  som uppfyller följande villkor (hushåll  $H_i$  förutsätts bebo lägenhet  $a_i$ ),

$$(1) H_i \neq \emptyset \text{ för } i=1, \dots, m$$

$$(2) \sum_{j \in H_i} (\bar{R}_j - R_j) = h_i \text{ för } i=1, \dots, m$$

$$(3) \text{ det finns icke } H \subset N, H \neq \emptyset \text{ och } R'_j \text{ för } \forall j \in H \text{ så att för} \\ \text{något } a_i \in A (a_i, R'_j, H) \succ_j (a_{H(j)}, R_j, H(j)), \\ \text{(där } H(j) \text{ är det hushåll i vilket individ } j \\ \text{ingår)} \text{ och } \sum_{j \in H} (\bar{R}_j - R'_j) = h_i$$

Av (1) i definitionen framgår att det förutsätts att varje lägenhet är uthyrd i jämvikt. Eftersom varje

---

1) Diskussionen är självfallet giltig även för fallet att hushållet består av en enstaka individ.

hushåll bebor precis en lägenhet, enligt definitionen på hushåll, kan det inte efterfråga mer än en lägenhet. Märk att denna modell, genom den endogent förklarade hushållsbildningen, ger en rimlig motive-ring för antagandet om lika många lägenheter som hushåll, vilket användes i avsnitt 3.2. De problem som sammanhänger med bostadens karaktär av odelbar vara löses delvis genom samutnyttjande, d v s variationer i hushållsstorleken.

I fortsättningen skall hushållsstrukturen behandlas som exogent given, d v s det antages finnas  $m$  hushåll och eventuella preferenser är knutna till dessa, och definierade över lägenheter och hushållets totala inkomst efter hyra. Definitionen av jämvikt förenklas då till kravet att varje lägenhet är uthyrd,  $(a_i, \bar{R}_i - h_i) \succeq_i (a_j, \bar{R}_i - h_j) \forall j$  där  $\bar{R}_i$  är hushåll  $i$ 's initiala inkomster och hushåll  $i$  antages bebo lägenhet  $a_i$ . Jämvikt - relativt en hyresstruktur - ger alltså upphov till en boendestruktur; varje hushåll erhåller genom marknaden en lägenhet.<sup>1)</sup>

Vilka egenskaper har marknadslösningen? Betrakta en annan fördelning av lägenheter och inkomster t ex hushåll  $i$  bor i lägenhet  $a_{i+1}$  för  $i=1, \dots, m-1$  och hushåll  $m$  bor i lägenhet  $a_1$ . Antag att alla hushåll finner denna situation minst lika bra som jämviktssituationen och någon finner den bättre. Då måste, om hushållens preferenser är monotona i inkomst, den inkomst hushåll  $i$  nu har efter hyra,  $S_i \geq \bar{R}_i - h_{i+1}$  för  $i=1, \dots, m-1$  och  $S_1 \geq h_m$  med sträng olikhet för något  $i$ . Genom summering fås  $\sum_{i=1}^m S_i > \sum_{i=1}^m (\bar{R}_i - h_i)$  eller  $\sum_{i=1}^m S_i + \sum_{i=1}^m h_i > \sum_{i=1}^m \bar{R}_i$  vilket inte är möjligt med positiva  $S_i$ ,  $h_i$  och  $\bar{R}_i$  för  $i=1, \dots, m$ . Denna motsägelse visar att den givna omfördelningen inte kunde fördragas av alla hushåll. Argumentet kan naturligtvis användas analogt på andra omfördelningar med samma resultat. Härav kan slutas att jämvikten är paretooptimal.

1) Läsaren bör uppmärksamma att det finns en omfattande litteratur som behandlar efterfråge-, utbuds- och simuleringsmodeller som behandlar allokeringsproblematiken på en heterogen marknad - se t ex DeLeeuw-Struyk (1975).

En speciell form av omfördelning är byte av lägenhet och motsvarande hyra med eller utan annan kompensation. Ett sådant byte påverkar ej övriga hushåll och kan ej vara fördelaktigt för båda hushållen.

Det följer direkt av denna definition av jämvikt att inget hushåll önskar övertaga ett annat hushålls lägenhet och motsvarande hyra och man har i denna mening rättvisa. Det bör dock påpekas att denna rättvisa tillåter godtyckligt stora skillnader i boendestandard beroende på t ex inkomstskillnader och skillnader i barnantal. Det är tillåtet för varje hushåll att efterfråga vilken som helst lägenhet med åtföljande hyra, men på grund av skillnader i utgångssituationen kan resultatet bli något som (politiskt, socialt) bedöms som orättvist<sup>1)</sup>. Detta ekonomisk-teoretiska rättvisebegrepp kommer att användas i det följande.

Arvidssons s k reversmetod<sup>2)</sup> belyser välfärdsaspekterna på en övergång från reglerad till oreglerad bostadsmarknad. Den kan beskrivas på följande sätt,

Låt  $(a_{\pi(i)}, \bar{R}_i - h'_{\pi(i)})$  för  $i=1, \dots, m$  och där  $\pi$  är en permutation av  $1, \dots, m$ , vara en annan fördelning av lägenheterna där hushåll  $i$  bebor lägenhet  $a_{\pi(i)}$  och betalar hyran  $h'_{\pi(i)}$ . Antag att hushållen nu får kompensera varandra vid lägenhetsbyten. Det existerar då en marknad avseende hyreskontrakt för de olika lägenheterna vid hyror  $h'_1, \dots, h'_m$ . Låt  $c_i$  vara det kompensationsbelopp som hör till lägenhet  $a_i$ . Om  $c_i$  är positivt erhålls detta belopp av det hushåll som antas bebo lägenhet  $i$  ursprungligen av det hushåll som flyttar till lägenhet  $i$ . Om  $c_i$  är negativt betalas detta belopp av det hushåll som ursprungligen bebor lägenhet  $i$  och erhålls av det hushåll som flyttar in.

---

1) Niklasson-Söderström (1967) skiljer mellan metodrättvisa och resultaträttvisa. Marknadslösningen är metodrättvis men ej säkert resultaträttvis. Se även Schmeidler-Vind (1972).

2) Arvidsson (1968).

Låt  $c_1, \dots, c_m$  vara en uppsättning kompensationsbelopp, d v s (positiva eller negativa) priser på hyreskontrakt. Om hushåll  $i$  efter byte bebor lägenhet  $a_i$  kommer de nu att få  $(a_i, \bar{R}_i - h'_i - c_i + c_{\pi(i)})$  och kompensationsbeloppen ger jämvikt om,

$$(4) \quad (a_i, \bar{R}_i - h'_i - c_i + c_{\pi(i)}) \succeq (a_{\pi(i)}, \bar{R}_i - h'_j - c_j + c_{\pi(i)})$$

för  $i=1, \dots, m$

Man bör observera att  $h' + c_i - c_{\pi(i)}$  inte säkert blir lika med  $h_i$  - jämviktshyrorna ovan - ty den initiala fördelningen av lägenheter och inkomster är ej densamma i detta fall. Ett hushåll med låg inkomst,  $\bar{R}_i$ , som initialt bebor en mycket attraktiv lägenhet med låg hyra får genom förfarandet ovan ett högt kompensationsbelopp vilket påverkar inkomstfördelningen. Styrkan med Arvidssons metod består i att jämviktsvillkoret ovan förutsätts hålla också för  $j=\pi(i)$  d v s

$$(5) \quad (a_i, \bar{R}_i - h'_i - c_i + c_{\pi(i)}) \succeq_i (a_{\pi(i)}, \bar{R}_i - h'_{\pi(i)} - c_{\pi(i)} + c_{\pi(i)}) = (a_{\pi(i)}, \bar{R}_i - h'_{\pi(i)}).$$

Detta innebär att hushållet i det uppkomna jämviktstillståndet får något som är minst lika bra som i utgångsläget! Ingen har därför förlorat på förändringen.<sup>1)</sup>

Ett motiv för hyresregleringen var att förhindra orättmätiga vinster för fastighetsägare, istället fick de hyresgäster som bebodde gamla lägenheter del av de uppkomna vinsterna i form av lägre hyror - självfallet under förutsättning att de bodde kvar i sin lägenhet.

Man kan se Arvidssons reversmetod som ett sätt att ändra innebörden av dispositionsrätten till lägenheter så att hyresgästen tillåts överlåta dessa. Därmed når man dels effektivitet (via marknaden för hyreskontrakt), dels att inkomstfördelningarna nu kommer att ske hy-

1) Det är därför klart att alla, i detta atemporal fall, skulle föredraga utfallet från denna marknad framför initialtillståndet. För det intertemporal fallet blir slutsatsen inte så enkel. Jämför avsnitt 7.5.

resgästerna emellan, och ej mellan fastighetsägare och hyresgäster.

Man kan konstruera ett mått för förlusten som uppkommer p g a icke pareto-optimal fördelning. Eftersom  $(a_i, \bar{R}_i - h'_i - c_i + c_{\pi(i)}) \succeq_i (a_{\pi(i)}, \bar{R}_i - h'_{\pi(i)})$  kommer det, givet vissa förutsättningar om preferenserna, att finnas tal  $S_1, \dots, S_m$  så att  $(a_i, S_i) \sim_i (a_{\pi(i)}, \bar{R}_i - h'_{\pi(i)})$ , d v s hushållet är indifferent mellan att bo i lägenhet  $a_i$  och ha inkomsten (efter hyresbetalning)  $S_i$  och ursprungssituationen. Nu gäller, för  $i \in N$ ,  $S_i \leq \bar{R}_i - h'_i - c_i + c_{\pi(i)}$  och därmed  $\sum_{i \in N} S_i \leq \sum_{i \in N} (\bar{R}_i - h'_i - c_i + c_{\pi(i)}) = \sum_{i \in N} (\bar{R}_i - h'_i)$ .  $\sum_{i \in N} S_i$  anger den minsta totala inkomst (efter hyresbetalningar) som hushållen behöver för att nå samma nytta som i utgångsläget. Skillnaden  $\sum_{i \in N} (\bar{R}_i - h'_i) - \sum_{i \in N} S_i$  anger det belopp konsumenterna kommer att tillsammans vara villiga att avstå om lägenhetsfördelningen ändras och ger därför ett mått på förlusterna p g a en ursprungligen icke paretooptimal fördelning.

Om t ex  $(\sum_{i \in N} (\bar{R}_i - h'_i) - \sum_{i \in N} S_i) / \sum_{i \in N} (\bar{R}_i - h'_i) = 0,1$  innebär detta att det finns ett sätt att taga t ex 10% av totala inkomsterna (efter hyresbetalningar) från konsumenterna som med en simultan omfördelning av lägenheterna gör att inget hushåll anser sig sämre ställt. Vid givna priser på övriga varor kommer hushållen därför att kunna nå samma tillfredsställelse som i utgångssituationen med en total varukonsumtion värd 10% mindre än den i utgångsläget.

Hushållens preferenser för inkomster beror naturligtvis på priser för övriga varor och resonemanget ovan bygger på den implicita förutsättningen att dessa priser inte ändras när marknaden för hyreskontrakt öppnas. En situation då en sådan förutsättning kan betraktas som uppfylld är följande. En sällskapsresa bestående av 10 personer med vardera 500 kr reskassa



fördelas på hotellrum vid ankomsten till semesterorten. Resenärerna kan skapa en marknad för rum mellan sig. De antages ha betalt sitt eget rum före avresan. De kompensationsbelopp som i jämvikt utbetalas kan rimligen inte förutsättas påverka priserna på semesterorten varför den ovan nämnda förutsättningen är uppfylld i detta fall.

### 3.4 Bruksvärdesprövningen som medel för rättvis hyresstruktur

I detta avsnitt diskuteras först bruksvärdesprövningens verkningssätt. Därefter tages begränsningar i användningen av bruksvärdesprövningen upp och anknytes till mål-medelsdiskussionen i kapitel 2. Bruksvärdesprövningen ses i huvudsak som ett medel att simulera marknadspriser svarande mot "fri konkurrens". Mot slutet av avsnittet ges några argument för att bruksvärdesprövningen sannolikt korrigerar oönskade priser som följer av en "fri konkurrens"-marknad som arbetar under vissa imperfektioner.

Huvudsyftet med bruksvärdesprövningen är att åstadkomma skillnader i hyror som i huvudsak svarar mot hushållens värderingar av olika lägenheter. Som framgått av skildringen i kapitel 2 använder man hyran för andra lägenheter som norm vid bestämning av hyran för en viss lägenhet. I en hypotetisk situation då samtliga lägenheters hyror skall fastställas skulle denna metod ej fungera<sup>1)</sup>. Leder denna metod till jämviktshyror? För att besvara denna fråga kan man utgå från en jämvikt

---

1) Normalt existerar allmännyttiga lägenheter, vars hyror är bestämda utifrån det allmännyttiga bostadsföretagets självkostnader. Denna situation - som är den förhärskande på hyresmarknaden - behandlas ingående i kapitel 5. Själva hyresstrukturen skall emellertid inte påverkas av förekomsten av allmännyttiga bostadsföretag om bruksvärdesprövningen tillämpas i enlighet med intentionerna bakom reglerna.

relativt en hyresstruktur. Hushållen  $1, \dots, m$  hyr i jämvikten lägenheterna  $a_1, \dots, a_m$  och betalar hyror-  
na  $h_1, \dots, h_m$  respektive (jämför avsnitt 3.2). Nu  
introduceras en ny lägenhet,  $a_0$ , och ett nytt hushåll,  
säg 0, och problemet är att bestämma hyran för  $a_0$ .  
Sättes  $h_0$ , d v s hyran för  $a_0$  alltför lågt i förhållan-  
de till  $h_1, \dots, h_m$  kommer det att finnas många hus-  
håll som önskar överge sin lägenhet och i stället  
flytta in i  $a_0$ . Sättes hyran  $h_0$  högt i förhållande  
till  $h_1, \dots, h_m$  önskar inget hushåll flytta till  $a_0$   
och därmed måste det finnas minst två hushåll som båda  
önskar någon av de andra lägenheterna. Rimligen kommer  
det då vid någon hyra,  $h_0$ , att finnas precis ett hus-  
håll som efterfrågar den nya lägenheten. Om detta är  
hushåll 0 är problemet löst. Antag att det i stället  
är hushåll 1 som nu önskar överge sin lägenhet och  
flytta in i  $a_0$ . Hushåll 0 kan då tilldelas lägenhet  
 $a_1$ , men det är inte säkert att det hushållet vid den  
givna hyresstrukturen önskar just denna lägenhet.  
Hyran för  $a_1$  kan då omprövas och processen fortsätter.  
Införandet av en ny lägenhet och ett nytt hushåll kan  
leda till en förändring av hela hyres- och boendestruk-  
turen. Den här angivna processen är en informell be-  
skrivning av resultatet från L.G. Svenssons doktors-  
avhandling<sup>1)</sup>. Han visar att den, under vissa förut-  
sättningar, leder till jämvikt, och som framgår av  
avsnitt 3.2, därmed paretooptimalitet och avundsfri-  
het (eller rättvisa).<sup>2)</sup>

Den ovan beskrivna processen leder snarast till tanken  
att hushåll skulle kunna begära prövning av sin hyra  
med hänvisning till att de vid den givna hyresstruktu-  
ren önskar byta lägenhet. Detta innebär ett accepte-  
rande av att hyresstrukturen helt grundar sig på sub-  
jektiva värderingar. I verkligheten sker emellertid  
hyresprövningen med hänvisning till objektiva kvali-  
téer hos lägenheterna. Dock är det på samma gång ut-

1) Svensson, L-G (1977).

2) Jfr. s. 52.

talat att den jämförande värderingen av dessa kvalitéer ej skall ske utifrån hushållens subjektiva värderingar eller preferenser. I själva verket vill man som nämnts i kapitel 2 inte acceptera varje hushålls värderingar. Endast "genomsnittshushålls" värderingar skall användas. Detta kan, i den ovan beskrivna processen, tolkas som att en hyra anses för låg eller för hög endast om flera hushåll eller inget hushåll av "genomsnittstyp" efterfrågar lägenheten vid rådande hyra.

Vidare är man, vilket framgått av kapitel 2, inte benägen att acceptera en marknadsvärdering av centrala lägen där lägesfaktorn får stor betydelse. Detta kan tolkas så att hyresstrukturen anses acceptabel även om det för en sådan lägenhet finns flera hushåll som vill flytta till den.

De ovan nämnda synpunkterna innebär att man är benägen att acceptera en viss grad av ojämvt. Antag att  $a_i$ ,  $i \in K \subset A$ , är centralt belägna lägenheter och hushållen  $j \in H \subset N$  ej kan betraktas som "genomsnittshushåll". Antag vidare att hushåll  $i$  bebor lägenhet  $a_i$ . Hyresstrukturen och boendestrukturen är då acceptabel (ger begränsad jämvikt) om,  $(a_i, \bar{R}_i - h_i) \sum_i (a_j, \bar{R}_j - h_j)$  för  $i \in N \setminus H$  och  $j \in A \setminus K$ . Innebörden av detta är att inget "genomsnittshushåll" önskar flytta till någon icke-centralt belägen lägenhet vid den rådande hyresstrukturen.

Ett motiv för att särbehandla centralt belägna fastigheter kan vara en önskan om en "mjuk" övergång till mera marknadsmässiga hyror, så att inte alltför stora omflyttningar framtvingas. Fördelningsskäl kan förmodas ha varit viktiga för statsmakten.

Avsikten med att endast genomsnittshushålls värderingar skall ligga till grund för hyresbestämningen är

oklar. Det finns emellertid skäl till att inte låta varje hushålls preferenser komma med vid bedömningen av hyran. Låt  $m=2$ , d v s man har två lägenheter och - förutsättningsvis - två hushåll. I en situation då ingen av dessa bebott någon av lägenheterna antages båda hushållen indifferent mellan dessa vid lika hyra. För varje hushåll blir då de par av hyror (figur 3:3 nedan) som är förenliga med indifferens för hushållet en rät linje definierad av  $h_1 - h_0 = 0$ . Linjen är relevant bara för hyror under min  $(\bar{R}_1, \bar{R}_2)$ . Hyresstrukturen måste för att ge jämvikt ligga på denna linje.

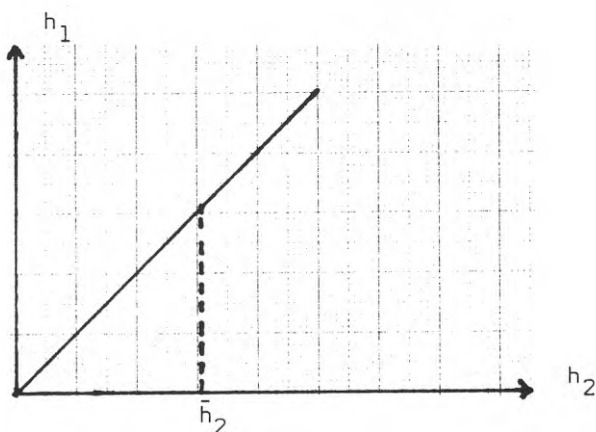


Fig. 3:3 Hyresstruktur och jämvikt för två hushåll och två lägenheter.

Efter hand som hushållen bebott lägenheterna kan det tänkas att preferenserna ändras genom bättre information, grannkontakter e dyl. Situation, beskriven av figur 3:4, kan då uppstå.

Kurvan I-I' visar de par,  $(h_1, h_2)$  som är sådana att hushåll 1 är indifferent mellan lägenheterna, d v s  $(a_1, \bar{R}_1 - h_1) \sim_1 (a_2, \bar{R}_2 - h_2)$  för varje par  $(h_1, h_2)$  på kurvan. Motsvarande gäller för hushåll 2 och kurvan II-II'. I området sydöst om I-I' och nordväst om II-II' finns de hyresstrukturer som ger jämvikt med den giv-

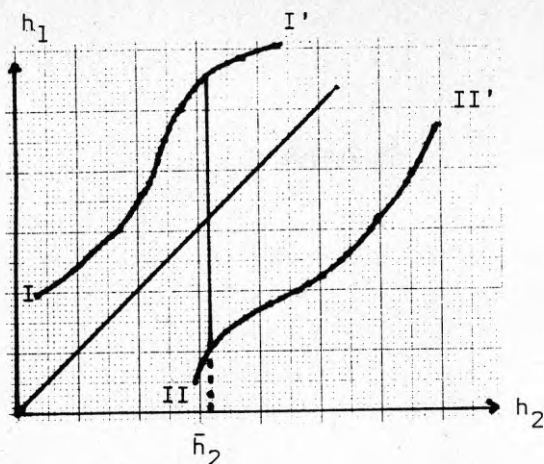


Fig. 3:4 Effekter för jämviktshyresstrukturen av preferensändringar.

na boendestrukturen. "Hyresnivån" är som tidigare obestämd. Antag därför att hyran för lägenhet  $a_2$  av någon anledning är fixerad till  $\bar{h}_2$ . I tidigare beskrivna fallet blir då  $h_1$  helt bestämd av kravet på jämvikt och lika med  $\bar{h}_2$ . I det andra fallet är preferenserna för den egna lägenheten starkare. Detta möjliggör att flera hyror för  $a_1$ , givet  $\bar{h}_2$ , ger jämvikt. Dels är hushåll 1 villigt att betala högre hyra i andra fallet än i första fallet, dels kan hyran  $h_1$  sättas lågt i andra fallet utan att ojämvt uppkommer, eftersom hushåll 2's preferenser för  $a_2$  är starka i detta fall.

Resonemanget antyder att hyresvärden på en oreglerad marknad kan göra vinster som inte härrör från lägenheten som sådan utan har andra orsaker. Det är inte orimligt att tänka sig att ett av syftena med bruksvärdesprövningen just är att undvika att de faktiskt boende hushållens preferenser blir avgörande för hyresstrukturen. Man vill inte låta hyresvärden få ersättning för denna form av externa effekter. Genom preferensändringar, som kan tänkas ske över tiden, blir lägenheterna mindre goda substitut och möjligheterna för monopolistisk prissättning ökar. I exemplet skulle användandet av "genomsnittshus-



hålls" preferenser kanske innebära en anpassning av hyresstrukturen till de preferenser som gällde initialt (Fig. 3:3) och ge hyresstrukturen  $h_1 = h_2 = \bar{h}_2$ <sup>1)</sup>.

Betrakta åter det första fallet (Fig. 3:3) ovan. Preferenserna tolkades där som preferenser innan inflyttning skett. Antag nu att inflyttning skett så att hushåll 1 bor i lägenhet  $a_1$  och att omflyttning är förenad med en kostnad, säg  $c$ . Hushåll 1 är då indifferent mellan  $(a_1, \bar{R}_1 - h_1)$  och  $(a_2, \bar{R}_1 - h_2)$  om och endast om  $h_2 = h_1 - c$  och för hushåll 2 om, och endast om,  $h_1 = h_2 - c$ . Man har alltså följande situation (Fig. 3:5 nedan) där "indifferenskurvorna" tolkas som tidigare.

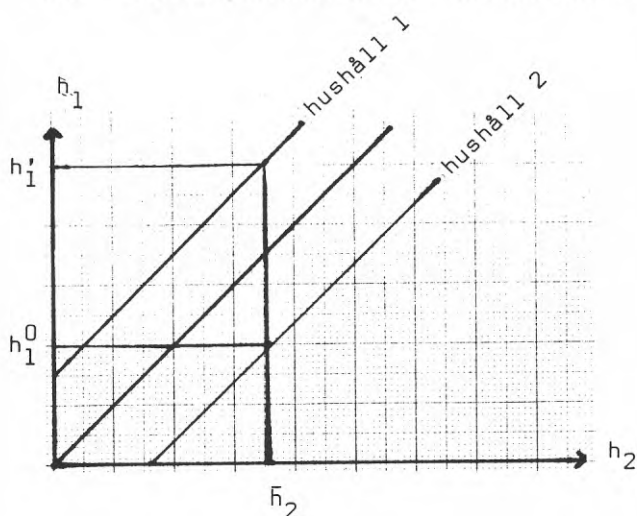


Fig. 3:5 Hyresstruktur och jämvikt för två hushåll och två lägenheter vid omflyttningskostnader.

Även i detta fall uppstår flera hyresstrukturer förenliga med jämvikt vid den givna boendestrukturen. Det är klart att om flyttning är extremt dyrt kan hyres-

1) I vissa fall är den faktiska marknaden så "tunn" att det är svårt att finna den "riktiga" hyran. Ett exempel är kanske lägenheter speciellt utformade för handikappade. Trots att hushåll med någon handikappad medlem är beredd att betala mycket hög hyra för en sådan lägenhet vill man inte låta dessa värderingar få fullt genomslag på den faktiska hyran.

strukturen vara nära nog vad som helst utan att man får ojämvt. Detta är ytterligare ett exempel på en situation där bruksvärdesprövningen kan få en viss effekt. Resonemanget löper i samma banor som i föregående fall. Bruksvärdesprövningen kan tänkas resultera i en hyresstruktur som utgör en anpassning till de preferenser som gällde före inflyttningen.

De exempel som givits antyder att hyresstrukturen på en oreglerad marknad i jämvikt är relativt obestämd (hyresnivån kommer att granskas närmare i kapitel 5 och 7) och att problemet att med en administrativ process som bruksvärdesprövningen hitta en hyresstruktur som ger jämvikt därför är något enklare än det kan förefalla vid första anblicken. I verkligheten är det kanske också så att hushållens preferenser är ofullständiga; man jämför sin egen lägenhet och hyra med lägenheter och motsvarande hyror bara i en nära omgivning till den lägenhet man bebod. Först vid flyttning p g a t ex byte av arbetsplats gör man ett allvarigare försök att taga reda på och värdera de tillgängliga alternativen. Detta förhållande minskar ytterligare problemen med att finna en hyresstruktur som ger jämvikt.

Slutligen kan man fråga sig om sammanhanget mellan hyresstruktur och hyresnivå. Tänker man sig efterfrågan sammansatt av efterfrågan på bostad och en kvalitetsvariabel förefaller en höjning av hyresnivån att leda till minskade möjligheter att efterfråga (ytterligare) högre kvalitet och leder därmed till en utjämning i hyresstrukturen. Vänder man på problemet och för in ytterligare hushåll i analysen förefaller det rimligt att tänka sig att en låg hyresnivå skapar en större betalningsvilja för kvalitetsskillnader på de betraktade lägenheterna  $a_1$  och  $a_2$ , vilket borde innebära att relativt stora hyresskillnader i detta fall är förenliga med jämvikt. I kapitel 5 kommer detta att beröras i samband med en framställning om allmännyttiga bostadsföretags val av hyresstruktur.

## 4 LAGREGLER, PRAXIS OCH FÖRHANDLINGSUPPGÖRELSE

4.1 Introduktion

Den fungerande bruksvärdeprövningen är komplicerad i flera avseenden. Dels existerar ett fundamentum i form av hyreslagens regler om bruksvärdeprövning. Med dessa regler sammanhänger en ganska komplicerad tillämpning av dessa lagregler som framgår av rättsinstansernas praxis i bruksvärdemål. Parallellt med rättsinstansernas behandling förekommer förhandlingar om hyror mellan partsorganisationerna<sup>1</sup>. Mellan förhandlingspraxis och rättspraxis finns ett komplicerat samspel. En frågeställning i detta kapitel är just hur detta samspel mellan systemen fungerar.

Kapitlet inleds med en genomgång av lagregler och rättspraxis i avsnitt 4.2. I avsnitt 4.3 och 4.4 studeras förhandlingsinstitutet i dels den allmännyttiga sektorn, dels den enskilda sektorn. I ett avslutande avsnitt, 4.5, analyseras det ovan nämnda samspelsproblemet och presenteras vissa slutsatser om hur väl rätts- och förhandlingsinstitutet förmår uppfylla målsättningarna för bruksvärdesprövningen.

Hyreslagens regler om bruksvärdeprövning existerar emellertid inom en bredare ram av hyreslagstiftning. Det kan därför vara lämpligt att inleda med en kortare redogörelse för denna ram.

Följande skildring av hyreslagstiftningen hämtas från en offentlig utredning<sup>2</sup>. Angående besittningsskydd skriver man,

"I hyreslagen har bostadshyresgäst tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt.....

-----

1) De stora dragen i hyressättningens metodik finns skildrade i avsnitt 2.3.2.

2) Hyresrätt 1, SOU 1976:60.

Kvarboenderätten innebär att hyresgästen i princip har rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt. Vissa inskränkningar har gjorts i besittningsskyddet. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten har nämligen ansetts böra vägas mot hyresvärdens behov av att i vissa fall kunna förfoga över lägenheten på annat sätt....

För att besittningsskyddet inte skall kunna sättas ur spel genom att hyresvärden uppställer oskäligen hyreskrav eller andra obilliga hyresvillkor har skyddet förenats med normer för hyressättningen och fastställandet av andra hyresvillkor. Bestämmelserna om villkoren för fortsatt förhyrning av bostadslägenhet finns i 48 §."

Hyrestiden är i allmänhet ett år men även "tills vidare avtal" förekommer.

"Genom 1974 års reform infördes emellertid rätt för bostadshyresgäst att uppsäga hyresavtalet till upphörande vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen (4a §). Bestämmelsen gäller dock endast uppsägning för avflyttning."

Önskar hyresvärden höja hyran eller ändra annat kontraktsvillkor gäller för denne följande

"Om en hyresvärd önskar höja hyran eller ändra något annat hyresvillkor och inte kan komma överens med hyresgästen - eller, om förhandlingsklausul gäller, med hyresgästorganisationen - måste han säga upp hyresgästen till hyrestidens utgång. En uppsägning från hyresvärdens sida innebär i princip alltid en uppsägning för avflyttning. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs emellertid enligt 49 § första och andra styckena att hyresvärden lämnar hyresgästen ett s.k. avflyttningsmeddelande. Detta skall som regel ske senast tre månader efter hyrestidens utgång. Vill hyresgästen bo kvar måste han inom tre veckor från det han fått del av detta meddelande hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det förfaller normalt hans rätt till förlängning av avtalet (tredje stycket). Sker hänskjutande inom den angivna tiden har hyresnämnden att pröva förlängningsfrågan. Om nämnden bifaller hyresgästens förlängningsyrkande åligger det nämnden att fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen."

Den nämnda förhandlingsklausulen behandlas närmare i avsnitt 4.3 och 4.4 i samband med beskrivning av förhandlingssystemet på hyresmarknaden.

För hyresgästernas vidkommande gäller följande,

"Hyresgästen kunde tidigare inte med bibehållen rätt

att bo kvar i lägenheten säga upp avtalet för att försöka uppnå förmånligare hyresvillkor för framtiden. Genom 1973 års reform infördes emellertid bestämmelser som gav bostadshyresgäst rätt att säga upp avtalet för prövning av hyresvillkoren. Bestämmelserna har tagits upp i 54 och 55 §§ och innehåller sammanfattningsvis följande,

Vill hyresgästen påkalla ändring av hyresvillkoren skall han säga upp avtalet till den tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra. I uppsägningen skall han ange att han begär ändring av hyresvillkoren. Gör han inte det, gäller uppsägningen hyresavtalets upphörande. Det innebär att hyresgästen till skillnad från hyresvärden redan vid uppsägningstillfället får ta ställning till om uppsägningen skall avse avflyttning eller villkorsändring. Har hyresgästen sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren, skall han inom tre veckor från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, är uppsägningen - utom i visst undantagsfall - utan verkan. Vid prövning av tvist som har hänskjutits till hyresnämnden med anledning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt samma regler som när hyresnämnd bifaller hyresgästs förlängningsyrkande, alltså enligt 48 §."

Efter denna kortfattade genomgång är det skäl att göra en fullständig beskrivning och analys av § 48 som innehåller regler för hyressättningen.

## 4.2 Lagregler och rättspraxis

### 4.2.1 Lagtexten

Som förut har nämnts bestäms hyrorna för bostadslägenheter enligt hyreslagen d.v.s. 12 Kap. 48 § JB. Där stadgas principerna för hyressättningen<sup>1</sup>:

48§

"Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den ej är oskäligen hög. Fordrad hyra är att anse som oskäligen hög, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars

-----  
1) 12 kap. jordabalken, lydelse enl. proposition 1974: 150 s.539-40. Principen gäller förlängning av hyresavtal (stycke ett och två i § 48 återges).



hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger”

Tre stratetiska satser kan särskiljas.

A. Den hyra som begärs av hyresvärden skall godtas såvida den inte är oskälig. Den är oskälig om den är påtagligt högre än hyran i lägenheter som med hänsyn till bruksvärde är likvärdiga.

B. Vid bruksvärdeprövningen skall man bortse från lägenheter med en hyra som inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

C. Man skall i första hand vid prövningen beakta hyran i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag.

A ger huvudregeln för prissättning enligt bruksvärdeprincipen. B är en s k spärregel som skall garantera att en oskäligt hög hyresnivå som gäller en hel årgång, eller en hel kategori av lägenheter, inte skall tagas till intäkt för att en enskild lägenhet skall få en hyra som har samma oskäligen nivå. C är en nyskriven del av denna paragraf. Den utgör en kraftigare betoning än tidigare av de allmännyttiga företagens prisledarskap. - Tidigare var detta bara angivet i förarbetena till 1968 års hyreslag.

#### 4.2.2 Processgången i bruksvärde-mål

Första instans är hyresnämnd. Andra instans och till-

lika slutinstans är bostadsdomstolen. Man har således ett tvåinstanssystem<sup>1</sup>.

Ett hyresmål kan inledas med att hyresvärden säger upp hyreskontraktet och samtidigt lämnar ett s.k. avflyttningsmeddelande till hyresgästen. Uppsägningen förenas med ett yrkande om ändrade kontraktsvillkor.

Hyresgästen har också möjligheter att säga upp hyreskontraktet och yrka på ändrade kontraktsvillkor.

Hyresgästen kan bestrida hyresvärdens yrkande om ändrade kontraktsvillkor, eller själv yrka på ändrade kontraktsvillkor, inför nämnden.

I den fortsatta framställningen skall intresset knytas till de villkorsändringar som berör hyrans storlek och hur s.k. skälig hyra fastställles.

Inför nämnden motiverar parterna sina yrkanden resp. bestridanden med att fordrad hyra är skälig resp. oskälig med hänsyn till hyran för lägenheter på orten som med avseende på bruksvärdet är jämförliga.

Den egentliga processen kan tänkas indelas i fyra steg. Förfarandet är som nämnts detsamma i hyresnämnd och bostadsdomstol.

I. Parterna presenterar var sitt jämförelsematerial som stöd för sina yrkanden. Parterna yttrar sig över varandras jämförelsematerial. (4.2.3)

II. Nämnden yttrar sig över jämförelsematerialet och beslutar på grundval av parternas yttranden om vilka

-----

1) I juridiskt språkbruk är båda instanserna att betrakta som nämnder. I det följande benämnes instanserna med ordet "nämnd". Processgången är nämligen identisk. Vid hänvisning till prejudikat refereras till "bostadsdomstolen" i egenskap av slutinstans.

jämförelselägenheter som kan ligga till grund för fastställelse av bruksvärdehyra. (4.2.4)

III. Nämnden fastställer bruksvärdehyran för prövningslägenheten. (4.2.5)

IV. Nämnden accepterar den av hyresvärden yrkade hyran eller nedsätter den till skälig nivå. (4.2.6)

Dessa fyra delar skall nu behandlas med beaktande av lagregeln och praxis.

#### 4.2.3 Presentation av jämförelsematerial

Det ankommer på parterna att presentera ett jämförelsematerial, bestående av jämförliga lägenheter, som stöd för sina yrkanden. 48 § säger att hyran i prövningslägenheten inte skall påtagligt överstiga hyran i jämförliga lägenheter, dvs. lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Det ligger i hyresgästens intresse att finna jämförliga lägenheter med så låg hyresnivå som möjligt. Det omvända gäller för husägaren. På grund av allmännytteregeln koncentreras insamlandet till att nämnden i första hand beaktar dessa lägenheter, vilket skall framgå av den fortsatta framställningen.

När parterna presenterat sitt material skall de yttra sig över varandras material, relaterat till prövningslägenheten. Hyresgästen yttrar sig över husägarens material och kan påstå att vissa av lägenheterna inte ens i grova drag motsvarar prövningslägenheten, eftersom dessa har vissa positiva lägenhetsattribut, medan prövningslägenheten saknar dessa och/eller har andra negativa attribut. Hyresgästen förklarar också varför hans jämförelsematerial är relevant. Husägaren kan replikera med att hävda att hans jämförelsematerial är relevant och förklara varför prövningslägenheten är jämförlig med detta jämförelsematerial. Han försö-

ker också hävda att hyresgästens jämförelsematerial inte ens i grova drag motsvarar prövningslägenheten med hänvisning till standardskillnader m.m.

Det är naturligt att nämnden utgår från att hyresvärden har bevisbördan - det är i regel han som yrkar på en ändrad hyra. Förarbeten och praxis ger emellertid vid handen att det är hyresgästen som har det starkaste incitamentet att vara den aktivaste parten. Det existerar en assymetri som beror på att vid senare fastställelse av bruksvärdehyran kommer den högsta hyresnivån i det accepterade jämförelsematerialet att bilda riktpunkt<sup>1</sup>. Det medför att husägaren kan nöja sig med att argumentera för sitt jämförelsematerial. Så länge som det accepteras gör det ingenting om hyresgästens material också accepteras<sup>2</sup>.

För hyresgästen är det i regel viktigt att husägarens material underkännes. - I regel kännetecknas husägarens jämförelselägenheter av högre hyresnivå än hyresgästens jämförelselägenheter<sup>3</sup>.

#### 4.2.4 Nämndens behandling av jämförelsematerialet

Nämndens arbete inleds via överläggningar med en sammanfattning av lämnade uppgifter. Ostridiga uppgifter särskiljes från stridiga uppgifter. Ostridiga uppgif-

-----

- 1) Se 4.2.5 nedan.
- 2) Mot detta kan invändas att hyresvärden aldrig på förhand kan veta bestämt om nämnden kommer att acceptera hans material - om så ej sker bör han ha visat att hyresgästens material ej heller bör godtas. Nämnden blir då hänvisad till en allmän skälighetsbedömning vilket i det läget torde vara positivt för hyresvärden.
- 3) Jämförelsematerial kan som senare skall diskuteras underkännas på andra grunder än att jämförelselägenheterna inte ens i grova drag motsvarar prövningslägenheten. Hyresgästen kan t.ex. hävda att hyresvärdens jämförelselägenheter är för fåtaliga för att hyresnivå skall kunna sägas råda.

ter accepteras såvida de inte är uppenbart oriktiga. Nämnden bildar sig en uppfattning om de stridiga uppgifterna genom egna undersökningar och överväganden. Ofta kan detta ske genom besiktning av ett urval lägenheter - dels prövningslägenheten dels vissa av jämförelselägenheterna. Detta syneförfarande förekommer både i hyresnämnd och i bostadsdomstolen.

Därefter vidtager ett viktigt och komplicerat arbete. Nämnden skall i första hand beakta lägenheter som är jämförliga med prövningslägenheten, dvs. likvärdiga med avseende på bruksvärde. I praxis har uttalats "för att vara jämförliga fordras att de i grova drag motsvarar varandra". Departementschefen har uttalat<sup>1</sup>,

"För att prövningslägenheten och en jämförelselägenhet skall anses vara likvärdiga krävs endast att de i grova drag motsvarar varandra. Sålunda bör de normalt ha samma användningssätt, bostadsyta och modernitetsgrad. En relativt stor tolerans behövs för att jämförelsematerialet skall bli tillräckligt stort och därmed mera rättvisande. Å andra sidan får avvikelserna inte vara avsevärda. Annars finns det risk för att jämförelseprövningen blir alltför skönsmässig."

Rättens uppgift blir i första hand att utesluta vissa jämförelselägenheter av "särskilda skäl". Rittri redogör för ett stort antal fall hämtade från hyresnämnder och tingsrätter<sup>2</sup> (överinstans innan bostadsdomstolen blev gemensam överinstans 1975). Nedan citeras några fall som har generellt intresse:

"Vid prövning av bruksvärdet hos studentlägenheter uteslöts som jämförelseobjekt ett studenthem bl.a. därför att hemmet i egenskap av s.k. from stiftelse hade betydande skattelättnader och betingelserna för hyressättningen därför var något annorlunda än i de aktuella husen. Däremot skall en lägenhet inte uteslutas bara av det skälet att den tillhör en kategori där hyran bestämts under särskilda betingelser, såsom t.ex. att fastigheten finansierats med statliga lån."

"en hyresnämnd ansåg det inte rimligt att ta hänsyn till lägenheter i samma hus som berördes av tvisten,

-----

1) Prop. 1974:150 s. 312.

2) Rittri (1972) och (1975), Kap. 5.



särskilt i det aktuella fallet där man kunde befara hyresgästens lägenhet var avsedd att bilda norm för framtida höjningar av hyror i husets andra lägenheter"

De återopade fallen utgör exempel på de jämförelseobjekt som nämnden omedelbart rensar bort. Den utrensning som därefter företages är av mer generellt intresse.

Nämndens vidare bedömning av jämförelsematerialet kan bäst beskrivas med ett satisfieringsbeteende i flera steg<sup>1</sup>.

Steg 1 Existerar ett tillfredsställande antal jämförbara allmännyttiga lägenheter kommer dessa att ligga till grund för bruksvärdebedömningen.

Steg 2 Gäller inte detta, läggs störst vikt vid jämförbara lägenheter i enskilt ägda hus, under förutsättning att dessa finns i ett tillfredsställande antal.

Steg 3 Om inte nämnden kan göra en bedömning enligt steg 2 är nämnden hänvisad till en "allmän skälighetsbedömning". Nämnden värderar då, på ett "friare sätt" lägenheterna i jämförelsematerialet samt utnyttjar dessutom sin "allmänna kännedom om hyresförhållandena på orten".

De olika stegen skall nu belysas med hjälp av offentliga uttalanden samt rättspraxis,

Steg 1 De allmännyttiga bostadsföretagens ställning vid bruksvärdeprövningen är här av centralt intresse. I hyreslagen<sup>2</sup> anges,

"Vid prövning...skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag"

-----

- 1) Detta är naturligtvis en generaliserande beskrivning. I faktiska mål finns inte alltid varje steg med.
- 2) 48§, st 2, p 1, tidigare återgiven i avsnitt 4.2.1.

Detta är ett nytillkommet avsnitt i paragrafen. Dessförinnan betonades de allmännyttiga bostadsföretagens prisledande roll enbart i förarbetena till lagen<sup>1</sup>. Praxis kom att utveckla sig annorlunda, delvis beroende på att de allmännyttiga bostadsföretagen relativt sett var dåligt företrädna i många jämförelsematerial. Departementschefen kommenterar<sup>2</sup>:

"Det förefaller som om hyrorna i det allmännyttiga lägenhetsbeståndet tillmätts betydelse bara i den mån sådana lägenheter dominerat i jämförelsematerialet eller, vid tillämpning av spärregeln, i orten"

Departementschefen preciserar sedan de fall då de allmännyttiga lägenheternas hyra bör få en avgörande betydelse. Vid användning av grundregeln slår han fast att,

"...om jämförelsematerialet innehåller ett visserligen inte dominerande men representativt inslag av lägenheter från allmännyttiga bostadsföretags fastigheter, dessas hyror bör tillmätas avgörande betydelse"

I praxis har man därefter låtit hyrorna i allmännyttiga lägenheter få betydelse, även om dessa varit fåtaliga. Till detta har uppfattningen om att allmännyttan har ett enhetligt bestånd och en samordnad hyressättning bidragit.

Han säger vidare att man dock måste kräva att de allmännyttiga lägenheter som ingår i jämförelsematerialet "i stort" måste vara jämförbara med den lägenhet som bruksvärdeprövas. Det gäller egenskaper som storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge i förhållande till ortens centrala delar och boendemiljön i stort.

En förutsättning för att rätten skall utgå från ett visst slag av lägenheter är att tillräckligt många jämförelselägenheter existerar så att en representativ hyresnivå kan sägas råda. Det krävs dessutom att

-----

1) Prop. 1968:91 Bih. A s. 189.

2) Prop. 1974:150 s. 471.

hyrorna inte är alltför splittrade. Detta behandlas vidare i nästa avsnitt. Det antal jämförelselägenheter som erfordras är svårt att precisera. Bostadsdomstolen har i ett mål nöjt sig med fem allmännyttiga jämförelselägenheter. Eftersom hyresspridningen var mycket liten ansågs de ändå representativa.

Steg 2 Först när antalet jämförliga allmännyttiga lägenheter är "mycket litet" eller obefintligt, kommer hyresnivån i de enskilt ägda lägenheterna i jämförelsematerialet att bli utslagsgivande. Den senare punkten gäller under förutsättning att spärregeln icke anger annan lösning<sup>1</sup>.

Samma krav ställs på antalet lägenheter och maximalt acceptabel hyressplittring som under steg 1 för att en representativ hyresnivå skall sägas gälla.

Steg 3 Om inte heller ett avgörande inom steg 2 kan komma till stånd är rätten hänvisad till en "allmän skälighetsbedömning". Den konkreta orsaken brukar vara att det inte finns tillräckligt många jämförelselägenheter (av något slag) som kan anses "närmast jämförliga" eller att hyresläget är alltför splittrat. Rätten gör då en friare bedömning av jämförelsematerialet och annat material. Bedömningsgrunderna kommer att vara beroende på jämförelsematerialets utseende.

I vissa fall är jämförelselägenheterna sådana att de kan tjäna som "riktpunkt" för bruksvärdeprövningen. Konkret innebär detta att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna skiljer sig åt i vissa specifika avseenden. Skillnaderna får dock inte vara "avsevärda", eftersom bedömningen då skulle bli alltför skönsmässig, och inte heller "ringa" för då sker bedömningen enligt steg 1 eller 2. Nämnden kan då göra implicita egenskapsprissättningar, genom att beakta

-----

1) Spärregeln behandlas i nästa avsnitt (4.2.5).

sådana jämförelselägenheter kontra prövningslägenheten där nackdelar kompenseras av fördelar. Ett antal exempel från hyresnämnderna kan klargöra vilken typ av avvikelser som kan kompenseras<sup>1</sup>,

"avstånd kompenseras av standard  
avsaknad av separat toalett kompenseras av hög reparationsstandard + fri trappstädning  
stort antal boende och bättre service kompenseras av ett litet antal boende och större avskildhet  
avstånd kompenseras av yttre miljö  
läge i ytterområde kompenseras av tillgång till fritidsaktiviteter + frysskåp"

Dessa jämförelser göres inom ramen för en restriktion om lika bruksvärde eller eventuellt inom ramen för påtaglighetsintervallet (se 4.2.6 nedan)<sup>2</sup>.

I många fall är tekniken med att låta nackdelar kompenseras av fördelar inte tillämplig; det existerar skillnader i bruksvärde mellan prövningslägenheten och beaktade jämförelselägenheter.

Lägesfaktorn är en sådan egenskap som kan skilja i övrigt jämförliga lägenheter åt. I ett mål i Stockholms tingsrätt<sup>3</sup> hävdades att lägeskillnader mellan i övrigt likvärdiga lägenheter skulle kunna värderas med hjälp av rese- och tidskostnader<sup>4</sup>. Lägeskillnader skulle då komma att motsvaras av betydande hyreskillnader. På så sätt skulle man mer eller mindre simulera en oreglerad marknads värdering av lägeskillnader. Yrkandet accepterades inte av tingsrätten, vilket är helt förenligt med bruksvärdesprövningens målsättning. Detta har tidigare diskuterats i avsnitt

1) Rittri (1975) s. 169.

2) Bostadsdomstolen har konfirmerat tekniken i ett antal mål, t.ex. BD 97/75-03 och 100/75-02. Bostadsdomstolen förefaller emellertid mer vara restriktiv till denna form av prövning än hyresnämnderna.

3) AB 125/71.

4) En särskild utredning gjordes av Andersson, A.E. & Strömquist, U (1971, 1974).

2.2.2. En viss hänsyn tas dock till skillnader i läge<sup>1</sup> men det sker i regel inom ramen för "nackdelar kompenserade av fördelar".

Det skall poängteras att generellt accepteras sällan direkt prissättning av skillnader i bruksvärde, dvs. attributprissättning. Bostadsdomstolen har uttalat betydande skepsis mot att prissätta dylika avvikelser. I ett stort mål i hyresnämnd/bostadsdomstol<sup>2</sup> uttalade bostadsdomstolen att användningen av attributpriser grundade på installationskostnader inte var korrekt. I ett annat mål<sup>3</sup> uttalar bostadsdomstolen i samband med att man konstaterar att prövningslägenheten och vissa jämförelselägenheter inte är direkt jämförbara, men där exakta uppgifter om avvikelser i attributuppsättningar existerar, att,

"Domstolen är därför hänvisad att göra en friare bedömning, i väsentlig mån grundad såväl på nyssnämnda värderingar<sup>3</sup> som ... uppgifter om vad som ingår i hyrorna för jämförelselägenheterna resp. prövningslägenheterna"

Detta kan tolkas som att ansatser till attributprissättning förekommer inom ramen för en allmän skälighetsbedömning.

I övrigt förekommer i många fall en form av attributprissättning på så sätt att domstolen jämkar hyran som gäller för jämförelselägenheterna - för att ta hänsyn till bruksvärdeskillnader i form av avvikande egenskaper - vid senare fastställelse av hyran för prövningslägenheten. Detta sker på ett mer intuitivt sätt, utan explicita ställningstaganden för attributpriser. Som kommer att framgå av avsnitt 4.3 och 4.4

-----

- 1) Se Rittri (aa) s. 80-82.
- 2) "Tanto-målet" BD 79/75-01, 80/75-01.
- 3) BD 10/76-01.
- 4) Man avser här skillnader i lägenheternas egenskaper.



samt 6.3.3 är någon form av attributprissättning där-  
emot vanlig i förhandlingsarbetet.

Orsaken till att attributprissättning är intressant  
är att det sannolikt är en av förutsättningarna för  
att man skall leva upp till en offentlig målsättning  
om att "hyrorna i hela lägenhetsbeståndet förväntas  
anpassas till varandra efter lägenheternas varierande  
standard"<sup>1,2</sup>.

Om inte heller jämförelselägenheter existerar som kan  
bilda riktpunkt för hyressättningen är rätten hänvi-  
sad till egen utredning<sup>3</sup>. Rätten gör då jämförelser  
med den allmänna hyresnivån på orten, offentliga hy-  
resdata e.dyl. Det är regelmässigt fråga om genom-  
snittsdata. Spärregeln kan i vissa fall komma in i  
denna situation.

I extremfall finns inget användbart jämförelsemate-  
rial, samtidigt som nämnden inte förmår finna vägled-  
ning i det allmänna hyresläget på orten. Detta har  
förekommit i ett mål om radhuslägenheter på ren lands-  
bygd<sup>4</sup>. Det gällde dessutom allmännyttiga lägenheter.  
Företaget hävdade att deras yrkande skulle godtas ef-  
tersom de helt var grundade på självkostnader. Näm-  
nden godtog inte företagets argumentering, och menade  
dessutom att prövningslägenheterna var så speciella  
att inte ens underlag för ren skälighetsbedömning  
fanns. Rätten kom då till slutsatsen att den gällande  
hyran skulle bestå, dvs. företagets yrkande avvisa-

- 
- 1) En annan förutsättning är den avtalsfrihet som  
stadgas på hyresmarknaden.
  - 2) Prop. 1974:150 s. 470.
  - 3) Möjligheter finns för nämnden att genom s.k. kraft-  
full processledning själv insamla jämförelsemate-  
rial eller förmå parterna att göra en bättre insam-  
ling.
  - 4) BD 249/75-01.

des! Detta pekar på att bevisbördan i tveksamma fall ligger hos husägaren.

#### 4.2.5 Fastställandet av bruksvärdehyran

Grundprincipen är att den högsta konstaterbara hyresnivån i det accepterade jämförelsematerialet skall sägas vara prövningslägenhetens bruksvärdehyra och ligga till grund för fastställelse av dess hyra. Bostadsdomstolen har t.ex. i ett mål uttalat<sup>1</sup>,

"...vid fastställelse av bruksvärdehyran skall man utgå från de högsta hyrorna för lägenheter i det godtagna jämförelsematerialet som kan anses bilda urskiljbara nivåer".

I praxis har grundprincipen modifierats något. I regel utgår man från den högsta genomsnittliga hyran i en viss fastighet - fortfarande med restriktionen om att fastighetens lägenheter skall ingå i det godtagna jämförelsematerialet. Orsaken är att jämförelselägenheterna t.ex. sällan har lika stor yta som prövningslägenheten.

Hyresspridning i det accepterade jämförelsematerialet förutsätter nämnden i en besvärlig situation. Om hyresspridningen är mycket stor, så att det enligt nämndens förmenande inte går att urskilja någon representativ hyresnivå, är nämnden hänvisad till en allmän skälighetsbedömning enligt sista delen av steg 3 i föregående avsnitt. Departementschefen har uttalat<sup>2</sup>,

"...att det ibland kan bli nödvändigt att vid jämförelseprövningen ta hänsyn till det genomsnittliga hyresläget för lägenheter som inte är direkt jämförliga med prövningslägenheten, t.ex. därför att det på grund av stark hyressplittring är svårt att fastställa någon vägledande hyresnivå. I en sådan situation bör man söka ledning i första hand i det allmännyttiga lägenhetsbeståndet."

-----  
1) BD 77/75-02.

2) Prop. 1974:150 s. 472.

Även om hyressspridningen är ringa bland flertalet lägenheter i jämförelsematerialet kan det förekomma lägenheter som har markant högre hyror än övriga lägenheter i jämförelsematerialet. Orsaken kan vara att hyresgästerna frivilligt eller i okunnighet påtagit sig en högre hyra<sup>1</sup>. Dessa lägenheter skall inte ligga till grund för bruksvärdehyran. Praxis är att nämnden bortrensar s.k. icke representativa topphyror. Denna högsta konstaterbara hyresnivån i resterande accepterade material kommer därefter att bilda underlag för fastställelse av bruksvärdehyran. Detta kan komma att modifieras genom prövning med hjälp av spärregeln,

"Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus"<sup>2</sup>

Tolkningsproblemen är många vid tillämpningen av denna regel. Regeln är enligt förarbetet tänkt att användas vid bruksvärdeprövningen av äldre, centralt belägna lägenheter. Lagstiftaren hade uppenbarligen lägenheter i landets tre största städer i åtanke. Enligt Rittri<sup>3</sup> bör regeln tillämpas praktiskt på följande sätt:

"Man skall nämligen då först konstatera enligt 48 § första stycket var den högsta hyresnivån för jämförliga lägenheter ligger och sedan enligt spärregeln undersöka om denna nivå är rimlig med hänsyn till nyproduktionens allmänna hyresläge".

I praxis har man självfallet stora problem med att fastställa det "allmänna hyresläget". Domstolar har använt sig av olika mått vid olika tidpunkter. Tidigare har man bl.a. använt sig av medianvärdet på hyrorerna i åberopat nyproducerat bostadsbestånd eller så har nämnden själv gjort schablonmässiga beräkningar.

-----

1) Detta gäller knappast allmännyttiga lägenheter.

2) Hyreslagen § 48, st 1 p 4.

3) a.a. s.176.

Användningen av spärregeln innebär i praktiken att äldre lägenheter med centralt läge på en ort kommer att jämföras med nyproducerade lägenheter på samma ort. Då stora skillnader existerar i utrustning, extern miljö och geografiskt läge tvingas nämnden jämföra lägenheter med mycket skilda egenskapsuppsättningar.

Orsaken till att spärregeln infördes var att allmännyttan har en erkänt svag ställning i det äldre beståndet. I nyproduktionen har däremot allmännyttan en dominerande ställning. Genom spärregeln kan då allmännyttans självkostnadsprissättning få inflytande även på hyressättningen i det äldre beståndet.

Spärregeln har under de senaste åren minskat i betydelse. Det beror på att man i förarbetet till 1975 års ändring av hyreslagen tonade ner kraven på det erforderliga antalet allmännyttiga lägenheter i jämförelsematerialet. Departementschefen påpekade<sup>1</sup>,

"...spärregeln kommer att få minskad betydelse eftersom det redan vid jämförelseprövningen skall tas hänsyn till ett representativt inslag av allmännyttiga företags lägenheter i jämförelsematerialet".

Spärregeln fungerar således som en restriktion, som i vissa fall kan föranleda rätten att fastställa en lägre hyra än vad som varit fallet om bara den primära jämförelseprövningen genomförts. I praktiken kommer den föregående slutsatsen i de allra flesta fall att stå fast: den högsta hyresnivån i det accepterade jämförelsematerialet, efter bortrensning av s.k. topphyror, kommer att ligga till grund för fastställelse av skälig hyra för prövningslägenheten.

#### 4.2.6 Fastställandet av prövningslägenhetens hyra

Det återstår för rätten att konstatera om fordrad hy-

-----

1) Prop. 1974:150, s.473.

ra är skälig eller oskälig. I det senare fallet skall den nedsättas till skälig nivå, vilken sammanfaller med den förut nämnda accepterade hyresnivån. Emellertid anses inte fordrad hyra oskälig om den överstiger denna nivå med några få procent. Därvidlag har en skärpning ägt rum. I hyreslagen fram till 1974 stod det angivet i 48 §,

"Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärde är likvärdiga" (egen streckning)

I den 1974 tillkomna hyreslagen ändrades "väsentligt" till "påtagligt". Departementschefen kommenterar detta<sup>1</sup>:

"Erfarenheten visar att lagtextens nuvarande utformning har gett utrymme för betydande hyreshöjningar och praxis torde på sina håll även i normala fall godta hyror som överstiger en konstaterad bruksvärdenivå med ända upp till 10%"

Departementschefen kommenterar vidare effekterna av detta förhållande:

"...ger...upphov till alltför kraftiga hyreshöjningar i de enskilda fallen, dels kan den leda till att det utbildas nya, alltför höga hyresnivåer som i sin tur kan åberopas till stöd för ytterligare hyreshöjningar"

Uttrycket "påtagligt" anses inte ge utrymme för mer än några få procent högre hyra än den konstaterade hyresnivån. Emellertid kan det ändå finnas utrymme för inflationistiska tendenser, genom att det är de högsta hyrorerna i jämförelsematerialet som bestämmer skälig hyra. Spärregeln och bindningen till hyresnivån i de allmännyttiga företagen förhindrar sannolikt dessa tendenser. Konstruktionen medför emellertid att den välinformerade husägaren kan uppnå en något högre hyra än den illa informerade. Målet för den välinformerade husägaren bör vara att utnyttja större delen av "påtaglighetsintervallet", dvs. fordra en hyra som överstiger den konstaterade hyresnivån med några få

-----  
1) Prop. 1974:150, s.473.



procent. Är han illa informerad kanske han yrkar på en ännu högre hyra. Nämnden kan då bestämma hyran till skäligt belopp, vilket innebär att den konstaterade hyresnivån kommer att gälla. Dessa taktiska överväganden existerar också i förhandlingar om hyran. I ett senare avsnitt skall detta behandlas.

#### 4.2.7 Allmännyttiga lägenheter som prövningslägenheter

Formellt finns det inga hinder för att låta hyresnämnd och bostadsdomstol pröva hyressättningen för en viss lägenhet i ett allmännyttigt bostadsföretag. Nämnden hamnar då i en komplicerad situation. Jämförelser kan knappast med framgång för hyresgästen göras med andra lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretaget, eftersom bruksvärderegler i någon form tillämpas inom företaget<sup>1</sup>. Det innebär att en eventuell oskälighet aldrig kan bevisas eftersom företagets hyressättning är samordnad - det finns i regel alltid "närmast jämförliga" lägenheter i beståndet som har en något högre hyresnivå. De prövningar som skett, och de är mycket få, har i regel inneburit att jämförelseobjekten varit antingen annat allmännyttigt bostadsföretag på orten<sup>2</sup>, eller så har prövningen inneburit en allmän skälighetsbedömning där det allmänna hyresläget på orten beaktas.

Bruksvärdeprövning av allmännyttiga lägenheter är en sällsynt företeelse. Det beror sannolikt främst på att hyressättningen i dessa företag kommer till genom förhandlingar mellan hyresgästföreningen och bostadsföretaget. Eftersom en tämligen stor överensstämmelse

- 
- 1) Se avsnitt 4.3. Dessutom är det i praxis fastslaget att direkta jämförelser inte får göras med andra lägenheter i samma hus.
  - 2) På grund av fusioner existerar numera i regel endast ett allmännyttigt bostadsföretag av betydelse på samma ort.

råder mellan förhandlingspraxis och rättspraxis är det naturligt att en enskild hyresgäst inte har något incitament att väcka talan inför hyresnämnd/bostadsdomstol. Förhandlingsuppgörelserna skall behandlas i nästa avsnitt.

#### 4.3 Hyressättning i allmännyttiga bostadsföretag

##### 4.3.1 Fakta om förhandlingsverksamheten

Den 1 januari 1976 fanns i landet 519 allmännyttiga bostadsföretag. Av dessa företag var 233 stycken medlemmar i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). SABO-medlemmarna förvaltade vid den tidpunkten 88 % av det totala antalet allmännyttiga lägenheter. Det motsvarar drygt 600.000 SABO-lägenheter av ett allmännyttigt bestånd på drygt 700.000 lägenheter.

Så sent som 1967 fanns det drygt 1000 allmännyttiga bostadsföretag. Minskningen av antalet företag beror på företagsfusioner i samband med kommunsammanslagningar<sup>1</sup>.

Inom SABO-sektorn finns lokala förhandlingsordningar mellan det enskilda företaget och lokalavdelning inom Hyresgästernas Riksförbund. Förhandlingsordningarna har en lydelse som rekommenderats av Hyresmarknadskommittén. Denna kommitté är sammansatt av företrädare för partsorganisationerna dvs. SABO och Hyresgästernas Riksförbund. Dit kan tvister i hyressättningsfrågor och andra frågor föras varefter kommittén ger rekommendationer till lösning. Den lokala förhandlingsordningen är grunden för de hyresförhandlingar som varje år<sup>2</sup> förs i bostadsföretagen. I hyresgästernas

-----  
1) Uppgifterna kommer från internt SABO-material och "SABO-boken 76/77".

2) I vissa fall oftare - "kontrollstationer" o.dyl. börjar förekomma även på hyresmarknaden.

kontrakt är en s.k. förhandlingsklausul införd. Den har vanligen följande lydelse<sup>1</sup>,

"Hyresgästen förbinder sig att utan uppsägning av detta hyresavtal följa de överenskommelser angående hyra m.m. som på grundval av gällande förhandlingsordning kan komma att träffas mellan hyresvärden och hyresgästförening, ansluten till Hyresgästernas Riksförbund."

Klausulen innebär också att förändringar av hyresvillkoren kan ske oberoende av det enskilda hyreskontraktets löptid. Det kan sägas vara en teknisk förutsättning för att partsorganisationerna på ett smidigt sätt skall kunna genomföra det totalt sett omfattande förhandlingsarbetet.

Den av Hyresmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen har följande lydelse<sup>2</sup>,

"1. Vardera parten äger hos den andra påkalla förhandlingar i frågor som berör hyror eller boendeförhållanden för en eller flera av företagets hyresgäster.

2. Det förutsättes att parterna genom ömsesidigt hänsynstagande skall söka att i samförstånd ordna sina gemensamma angelägenheter och såvitt möjligt förebygga uppkomsten av tvister.

3. Parterna skall sträva efter att uppnå en opartisk lösning av de tvister eller förhandlingsfrågor av annat slag, som dragits under deras bedömande.

4. Föreningsrätten skall å ömse sidor lämnas okränkt.

5. Påkallande av förhandling skall ske skriftligen med angivande av de frågor som förhandlingen skall omfatta.

6. Har förhandling påkallats, skall sammanträde hållas snarast möjligt och senast inom 14 dagar, såvida inte parterna enas om annan tid.

7. Där enighet ej kan uppnås, äger endera parten rätt att genom respektive huvudorganisation begära att få tvisten prövad i huvudorganisationernas gemensamma Hyresmarknadskommitté.

8. Tillägg eller ändring i denna förhandlingsordning får ej företagas utan medgivande av SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Hyresgästernas Riksförbund.

9. Detta avtal gäller från den ..../.. 19.. till den ..../.. 19.. Har uppsägning ej skett tre månader före avtalsperiodens utgång, är avtalet förlängt på ett år i taget.

1) Hyresrätt 1, SOU 1976:60 s.53 ff.

2) Hyresrätt 1, SOU 1976:60 s.53.

För de knappt 300 allmännyttiga bostadsföretag som står utanför SABO finns i mer än hälften av företagen en lokal förhandlingsordning med hyresgästföreningen. Dessa förhandlingsordningar har i regel en lydelse som i stort överensstämmer med den av Hyresmarknads-kommittén rekommenderade lydelsen.

#### 4.3.2 Hyressättningen i allmännyttiga bostadsföretag

Det allmännyttiga fastighetsbeståndet har tilldelats en central roll vid hyressättningen enligt bruksvär-dereglerarna. Det är självklart att det är viktigt att studera hur hyressättningen i de allmännyttiga före-tagen går till. Departementschefen påpekar<sup>1</sup>:

"Självfallet måste krävas att hyressättningen i de allmännyttiga jämförelselägenheterna är korrekt och representativ för det allmännyttiga lägenhetsbestån-det"

De allmännyttiga företagen förutsätts tillämpa själv-kostnadsprissättning, vilket utgör skälet till att dessa företag fått en prisledande roll. Det skall in-nebära en garanti mot "oskäligen" vinster i det en-skilda fastighetsbeståndet.

Hyresmarknadskommittén har upprättat rekommendationer om hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföreta-gen. Även om rekommendationerna i regel bara följs approximativt i de olika företagen, är det ändå av intresse att mer utförligt redogöra för systemet. I kapitel 6 kommer den faktiska hyressättningen att jämföras med denna rekommenderade hyressättning.

I en handledning som distribuerats till bostadsföre-tagen kan man läsa<sup>2</sup>,

-----  
1) Prop. 1974:150 s.471.

2) SABO, Hyressättning 1974 samt Hyresfördelning, 1969, dessa skrifter refereras i det följande som "Hyressättning", resp. "hyresfördelning". Refera-tet avser "Hyressättning" s.5.

"Grunden för det rekommenderade systemet är de förhandlingar som sker mellan det allmännyttiga bostadsföretaget och hyresgästföreningen. Företagets totala hyresbelopp för bostäder, som fastställs efter förhandlingar, fördelas med systemets hjälp på lägenheter i olika bostadsområden. Avsikten är att likvärdiga bostäder skall ha lika hyror. Hyran för varje lägenhet skall vara beroende av lägenhetens storlek och utrustning, dess läge och andra kvaliteter i lägenheten, fastigheten och bostadsområdet."

Ett allmännyttigt företag har i regel lägenheter på olika områden. Hyressättningen går till så att varje bostadsområde tilldelas en s.k. hyressättningsfaktor. Denna faktor bestämmer den relativa hyresnivån på varje bostadsområde. Hyressättningsfaktorn utgör summan av två tal: en ålderskomponent och en bostadsvärdekomponent.

Ålderskomponenten utgör basen för hyressättningsfaktorn. Den speglar ett normalbruksvärde, som kan associeras med lägenheter och bostadsområden av olika åldrar. Ålderskomponenten kan exemplifieras med att årgångarna 1950, 1965 och 1975 har fått talen 85, 100 och 110<sup>1</sup>.

Bostadsvärdekomponenten skall ta hänsyn till faktorer som implicerar en avvikelse från det förväntade åldersberoende bruksvärdet. Faktorn verkar således som en korrektion av ålderskomponenten. Hyresmarknadskommittén har upprättat listor över den maximala korrektion som avvikelser i bostadsvärde kan tänkas ge upphov till<sup>2</sup>.

Nedan följer ett återgivande av de tabeller som för närvarande användes.

-----

- 1) "Hyressättning" s.6. Orsaken till att man valt just dessa tal dvs. en "poäng" per år, får sökas i partsorganisationernas allmänna kunskap om rimlig värdering av åldersberoende standardskillnader.
- 2) a.a. s.8.



- |   |     |
|---|-----|
| 1) Särskilda avvikelser i lägenheterna<br>(utrustning, material, underhållsläge,<br>planlösning etc.)   | ± 8 |
| 2) Särskilda avvikelser i gemensamma anlägg-<br>ningar (tvättstuga, gemensamma lokaler,<br>parkering etc)   | ± 6 |
| 3) Särskilda avvikelser i fråga om bostads-<br>företagets åtagande eller service<br>(serviceåtaganden, fritidsverksamhet etc.)  | ± 6 |
| 4) Läge<br>(i förhållande till kommun och kommundels-<br>centrum, arbetsplatsområde(n), transport-<br>möjligheter med kommunalt och/eller enskilt<br>kommunikationsmedel) | ±16 |
| 5) Miljö<br>(trafiksäkerhet inom området, buller och<br>luftförhållanden, närhet till rekreations-<br>områden, friytstandard, lektytor och lek-<br>utrustning etc.)       | ±16 |
| 6) Social och kulturell service<br>(närhet till, omfattning av och differen-<br>tiering av skola, barnstuga, fritidsgård<br>etc.)   | ± 8 |
| 7) Kommersiell service<br>(närhet till, omfattning av och differen-<br>tiering av dagligvarubutik, kiosk, post-<br>kontor etc.)   | ± 6 |
| 8) Övriga faktorer som på orten bedömes vara<br>väsentliga  | ± 8 |

Faktor 1-2 avser avvikelser från vad som är normalt för ifrågavarande årgång. Faktor 3-8 avser avvikelser från vad som är normalt för företaget i sin helhet.

För varje område summeras de erhållna poängen för varje faktor. En total bostadsvärdekomponent erhålles så, och denna adderas till ålderskomponenten, varvid hyressättningsfaktorn erhålles.

Hyressättningsfaktorn kan sägas bestämma hyresrelationerna mellan i övrigt likvärdiga lägenheter i olika bostadsområden. Det fordras emellertid en teknik som tar hänsyn till antal lägenheter och lägenheternas storlek i de olika områdena innan "hyrespotten" kan

fördelas på lägenheterna.

I en av de åberopade skrifterna<sup>1</sup> finns angivet relativa hyrestal för lägenheter med olika rumsantal och yta. Ett belysande diagram ur skriften återgives på nästa sida, fig. 3:1. Av figuren framgår t.ex. att en lägenhet på tre rum och kök med en yta på 60 kvm bör ha samma hyra som en lägenhet om två rum och kök på 65 kvm (relativ hyra: 110)<sup>2</sup>. I kapitel 9 kommer denna implicita egenskapsprissättning att behandlas utförligare.

En ytterligare korrigerig göres därefter. Den är analog med den korrigerig medelst bostadsvärdekomponenter som beskrevs ovan. Enskilda lägenheter kan ha bruksvärdebetingande skillnader gentemot övriga lägenheter i området. Dessa skillnader, uppdelade efter ursprungskälla, värderas i form av ett tal som adderas till det tal som lägenheten först åsattes genom proceduren med hyresfördelning efter rumsantal och yta. Ursprungskällor och dess maximala inverkan återges nedan<sup>3</sup>,

Marklägenheter (insyn eller markkontakt?)	± 4
Avvikande utrustning (extra toalett saknas i 3 rum och kök eller större, balkong saknas, grovkök, torkskåp etc.)	± 3
Störningsmoment, positiva lägeskvaliteter	± 3
Övriga faktorer	± 3
Det totala antalet enheter bör maximeras till	± 7

-----  
1) "Hyresfördelning".

2) Relativtalen kan anses vara härledda ur produktionskostnader.

3) "Hyressättning", a.a. s.29.

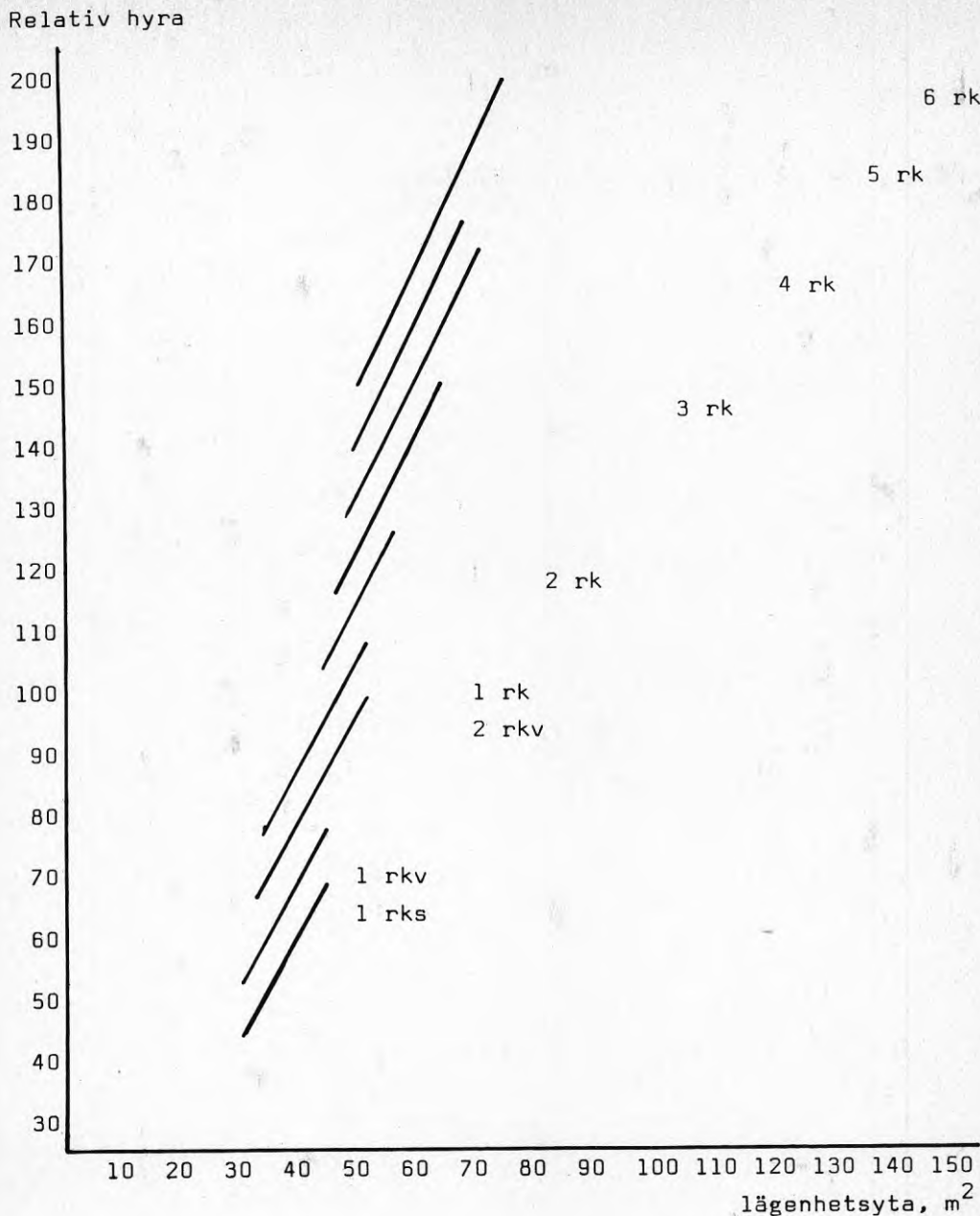


FIG. 3:1. Relativa hyror för lägenheter av olika storlek. Diagrammet är uppgjort under förutsättning att samtliga lägenheter har badrum samt att lägenheter lika med eller större än 3 rum och kök har ett extra toaletterum. rk = rum och kök; rkv = rum och kokvrå; rks = rum och kokskåp.

Efter denna korrigerings erhålles ett relativtal för varje lägenhet i varje område. Dessa relativtal adderas områdesvis<sup>1</sup> och man erhåller bostadsområdets relativa hyrestal. Detta multipliceras med hyressättningsfaktorn för varje område och man erhåller det totala relativtalet för varje område. I nästa steg summeras dessa relativtal och man erhåller det totala relativtalet för bostadsföretaget. Den totala hyrespotten skall nu divideras med detta relativtal, varvid ett planeringstal, kronor per relativ enhet, erhålles. För att räkna ut hyran för varje lägenhet multipliceras planeringstalet med relativtalet för den enskilda lägenheten, och därmed är hyressättningen genomförd.

#### 4.3.3 Effekter av hyressättningen

Resultatet av dessa relativt invecklade beräkningar blir att likvärdiga lägenheter erhåller samma hyra, och att standardskillnader mellan lägenheter erhåller hyresskillnader som står i överensstämmelse med partsorganisationernas uppfattning om rättvisa hyresrelationer. Abstrakt kan resultatet av hyresfördelningssystemet sägas bli att en konstant hyra per kvalitetsenhet kommer att råda i bostadsföretaget.

Resultatet av hyresfördelningen blir vidare att hyran för det enskilda bostadsområdet och den enskilda lägenheten kommer att avvika mer eller mindre från en hypotetisk självkostnad, tolkad som kapitalkostnader plus drift- och underhållskostnader. Som kommer att framgå av kapitel 6 medför i regel hyressättningen i allmänhet att de äldre lägenheterna subventionerar nyare lägenheter i bostadsföretaget genom att hyran för de äldre lägenheterna överstiger dess självkostnader.

-----  
 1) Ett förenklat system finns som enbart tar hänsyn till genomsnittlig lägenhetsyta - eventuellt i kombination med genomsnittligt antal rum - inom ett visst område.

En ytterligare verkan av hyresfördelningen blir att exceptionellt höga eller låga produktions-, drift- och underhållskostnader utjämnas genom systemet. Det är en ytterligare orsak till avvikelse mellan hyra och självkostnad för lägenheterna i bostadsföretaget.

Med denna verkan av hyresfördelningssystemet följer, via bruksvårdereglerna, fördelningseffekter för fastighetsägarna i det enskilda lägenhetsbeståndet. Effekternas storlek beror på hur bruksvårdereglerna tillämpas på en viss ort. Detta behandlas vidare i kapitel 5 och 6.

#### 4.4 Hyressättning i den enskilda sektorn

##### 4.4.1 Definitioner

I samband med genomgången av lagregler och praxis tidigare i detta kapitel har hyresmarknaden indelats i en allmännyttig sektor och en enskild sektor. I detta avsnitt skall den enskilda sektorn behandlas. Först måste emellertid en precisering av ägarkategorierna göras.

I Folk- och bostadsräkningens material indelas sektorn övriga hus, dvs. hus med fler än två lägenheter i ägarkategorierna<sup>1</sup>,

Staten:

Statlig myndighet, affärsdrivande verk eller institution, även universitet, högskola eller annan statlig undervisningsanstalt. Hit räknas också aktiebolag som helt eller huvudsakligen ägs av staten.

Kommun:

Borgerlig primärkommun, kommunalförbund och landsting. Hit räknas även kyrklig förvaltning - församlingar, pastorat och andra kyrkliga samfälligheter (ej fri-

-----  
1) Folk- och bostadsräkningen 1975, Del 1:1, Råtabelleplaner.



kyrkoförsamlingar). Även aktiebolag helt eller huvudsakligen ägda av kommunen räknas hit, dock inte allmännyttiga bostadsföretag.

Allmännyttiga bostadsföretag:

Bolag, föreningar och stiftelser som av länsbostadsnämnden, tidigare även av bostadsstyrelsen, erkänts som allmännyttiga bostadsföretag enligt bostadsfinansieringsförordningen eller enligt kungörelserna om tertiärlån till flerfamiljshus eller om bostadslån.

Bostadsrättsförening:

Föreningar som bildats enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Hit räknas även bostadsföreningar som bildats enligt lag om ekonomiska föreningar i syfte att upplåta bostäder till sina medlemmar.

Enskild person:

Hit räknas även dödsbon och familjestiftelser.

Övriga:

Fastighetsföreningar, bostadsföreningar som ej driver kooperativ verksamhet, fastighetsbolag, andra bolag och stiftelser m m som inte kan hänföras till någon av ovanstående kategorier.

Bostadsrättsföreningar tillämpar inte bruksvärdeprövning<sup>1</sup>. Allmännyttiga bostadsföretag har redan behandlats. Resterande kategorier har i den tidigare framställningen något oegentligt betecknats: enskild sektor. Aggregeringen är emellertid befogad ur operationell synpunkt: kategoriernas hyressättning är i praktiken underordnad allmännyttans prisledarskap, även om incitamenten i samband med hyressättningen kan vara helt olika i de olika sektorerna.

#### 4.4.2 Förhandlingsverksamheten

Det egentliga intresseområdet för de privata fastighetsägarnas partsorganisation: Sveriges Fastighetsägareförbund omfattar sektorerna "enskild person" och "övriga", med undantag för flertalet industriägda hyreslägenheter som i regel är avsedda till personalbostäder, och ingår i kategorin "övriga". Fastighets-

1) Inom en viss bostadsrättsförening tillämpas dock en hyresfördelningsprincip som kan sägas stå hyresmarknadskommitténs rekommendationer nära.

ägareförbundets del av den enskilda sektorn omfattade 1975 knappt 800.000 lägenheter.

Sveriges Fastighetsägareförbund är organiserat i 33 regionalt verksamma föreningar samt två lokala föreningar, och har tillsammans 23.000 medlemmar.

Förhandlingsordningar finns för de flesta hyresförhållanden som berör medlemmarna. Tillsammans med hyresgästföreningen har en rekommenderad förhandlingsordning utarbetats, och den används av flertalet organiserade fastighetsägare. Vissa äldre förhandlingsordningar finns emellertid kvar. Totalt berör förhandlingsordningarna 250.000 lägenheter i den enskilda sektorn varav ca 125.000 lägenheter faller under avvecklingslagen varför en lagstadgad förhandlingskyldighet föreligger för dessa lägenheter. En bostadsmarknadskommitté har inrättats som består av representanter för både Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund. Kommitténs uppgift är att avge rekommendationer i förhandlingstvister.

Förhandlingar enligt den av bostadsmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen förs mellan den lokala fastighetsägareföreningen och den lokala hyresgästföreningen. Förhandlingarna berör i regel samtliga lägenheter tillhörande en viss fastighetsägare. Det innebär att gängse praxis från avtalsförhandlingar på arbetsmarknaden tillämpas på bostadsmarknaden; förhandlingsresultatet kommer även att beröra lägenheter som innehas av hushåll som icke är medlemmar i hyresgästföreningen. I likhet med den allmännyttiga sektorn skrivs en s.k. förhandlingsklausul in i den enskilda hyresgästens kontrakt. Verkan av denna klausul är att förhandlingar kan initieras utan iakttagande av kontraktstider. Det är en nödvändighet för att det skall vara tekniskt möjligt att förhandla fram hyror för hela det berörda bostadsbeståndet. Den enskilda hyresgästen blir bunden av för-

handlingsuppgörelsen under kontraktperioden, men kan i vanlig ordning minst tre månader före kontraktperiodens utgång säga upp avtalet för villkorsprövning.

Över 500.000 lägenheter i den enskilda sektorn saknar förhandlingsordning. Det förhandlas ändå om en del av dessa lägenheter. Det sker då i form av direkta förhandlingar mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen. Även direkta förhandlingar mellan fastighetsägaren och de enskilda hyresgästerna förekommer. Generellt är det framför allt fastighetsägare med ett mindre antal lägenheter som bestämmer sin hyra utan ordnade förhandlingar under medverkan av partsorganisationerna. I vilken utsträckning dessa hyressättningsbeslut grundas på praxis i förhandlingar eller rättspraxis är ovisst, men sannolikt finns en stark informationsspridning till dessa fastighetsägare från framför allt de allmännyttiga bostadsföretagen.

#### 4.4.3 Hyressättningsprinciper

Förhandlingsuppgörelserna om hyran i den enskilda sektorn<sup>1</sup> vilar mycket starkt på allmännytteregeln. Det innebär indirekt att hyresmarknadskommitténs regler - i den mån dessa användes - också blir gällande för den enskilda sektorn. Som kommer att framgå av kapitel 5 och 6 är detta något idealiserat. På olika orter har olika praxis utvecklats vad gäller åldersfaktorns betydelse, lägesfaktorns betydelse m.m. På vissa orter kommer hyran för en lägenhet i ett enskilt ägt hus att vara helt avhängig hyran i en jämn gammal allmännyttig lägenhet. På vissa andra orter tolkas åldersfaktorn mera flexibelt. På vissa orter prissättes lägesfaktorn tämligen högt, på vissa andra orter negligerar man snarast den faktorn. Hyressättningspraxis förefaller att skilja sig åt markant i olika delar av landet.

-----  
 1) Framställningen berör fortfarande Sveriges Fastighetsägareförbunds del av den enskilda sektorn.

Generellt förefaller det som om partsorganisationerna har mer nyanserade, och mindre formalistiska, hyressättningsprinciper än domstolarna. Detta stöds av den ymniga floran av attributpriser som förekommer i förhandlingsarbetet. Dessa tjänar principiellt ändamålet att möjliggöra hyressättning av lägenheter i den enskilda sektorn som saknar allmännyttiga jämförelseobjekt. Som framgått av avsnitt 4.2 accepterar t.ex. bostadsdomstolen sällan attributpriser i hyressättningsmål. Ett specialfall av attributprissättning är prissättning av äldre lägenheter i den enskilda sektorn på orter där äldre allmännyttiga lägenheter saknas. I vissa fall har då utvecklats avtrappningsregler, dvs. uppgörelser som slår fast hur mycket hyran vid normal standard på lägenheterna skall sjunka per årgång då allt äldre lägenheter beaktas<sup>1</sup>. Detta accepteras sannolikt av domstolarna inom ramen för en allmän skälighetsprövning<sup>2</sup>.

Dessutom förefaller den s.k. SABO-kurvan (hyresfördelning på lägenheter av olika storlek) användas i förhandlingsarbetet. Den principen förefaller tämligen accepterad i rättspraxis.

Övriga slutsatser om hyressättningen i den enskilda sektorn uppskjutes till kapitel 6, eftersom en fastare empirisk grund fordras för att motivera slutsatserna.

#### 4.4.4 Hyressättning inom övriga delar av den enskilda sektorn

Resterande delar av den enskilda sektorn, enligt den -----

- 1) Se avsnitt 6.3.3 och Fig. 6:3a.
- 2) Domstolarna går sannolikt längre än vad spärregeln indicerar. Den regeln har som förut påpekats tenderat att bli obsolet.

valda definitionen, består av dels den s.k. industri-sektorn, dels "stat och kommun"-sektorn.

Industrisektorn, dvs. Industriens Bostadsförening (IBF) äger eller förvaltar c:a 75.000 lägenheter. Förhandlingsordningar existerar på rekommendation av Hyresgästernas Riksförbund och IBF. Särskilda värderingsregler finns för hyressättningen, liknande de som hyresmarknadskommittén rekommenderat. Allmännyttan är även här prisledare.

"Stat och kommun"-sektorn innehåller c:a 175.000 lägenheter. Inom denna sektor existerar lokala förhandlingsordningar på rekommendation av Hyresgästernas Riksförbund i samarbete med Svenska Kommunförbundet och Landstingsförbundet. Hyressättningen skall enligt en överenskommelse grundas på hyresutvecklingen i det allmännyttiga lägenhetsbeståndet. Motsvarande förhållanden gäller för lägenheter ägda av staten.

#### 4.5 Förhandlingar kontra domslut

Totalt har över 400 bruksvärde mål avgjorts vid hyresnämnd/bostadsdomstolen från starten fram t.o.m. 1977. Antalet mål som anhängiggöres visar emellertid en tendens att minska. Dessutom blir målen allt mer speciella; villor till uthyrning, speciallägenheter och lägenheter i hus på mindre orter.

Den troligaste förklaringen är att partsorganisationerna på bostadsmarknaden vuxit sig allt starkare. Detta gäller särskilt på den privata fastighetsägarsidan, där antalet förhandlingsavtal ökat markant på senare tid. På den allmännyttiga sidan dominerar förhandlingar vid fastställelse av hyra sedan flera år tillbaka.



Antalet hyresgäster som berörs av förhandlingsupp-  
relserna har således ökat starkt de senaste åren.  
Samtidigt vet vi att enskilda hyresgäster har en  
mycket stark benägenhet att acceptera den hyra som  
blir ett resultat av uppgörelserna. Man anser tydlig-  
en i stor utsträckning att det inte "lönar" sig att  
överklaga hyran till hyresnämnd. Organisationerna  
"träffar rätt" i sina uppgörelser. Varför träffar då  
partsorganisationerna rätt i sina förhandlingsupp-  
görelser? Det finns två tänkbara förklaringar till  
detta.

Den första förklaringen är att praxis i bruksvärde-  
mål fått en stark genomslagskraft. Partsorganisationerna  
känner till detta, och förhandlingsupp-  
görelserna anpassas till praxis.

En andra förklaring är mer provokativ; nämnderna byg-  
ger till stor del på den förhandlingspraxis som lig-  
ger till grund för förhandlingsupp-  
görelserna.

Detta är naturligtvis anmärkningsvärt. Den omvända  
ordningen, enbart, vore mer förenlig med gängse pra-  
xis; partsorganisationerna rättar sig efter den pra-  
xis som uppkommer genom nämndernas domslut. I bruks-  
värdeprövning har man i stället en växelvis påverkan.  
Organisationerna får vissa ramar givna, genom 48 § HL  
och viss entydig praxis i bruksvärde-  
mål. Samtidigt kommer nämnderna att i sina överväganden mycket lita  
till de värderingsprinciper som användes i förhand-  
lingsarbetet. Detta senare gäller specifika ting, så-  
som en värdering i kronor av extra utrustning, skäli-  
ga hyresskillnader mellan t.ex. tre-rumslägenheter  
med olika ytstorlek etc.

Mot denna bakgrund är det lätt att förstå att den en-  
skilde hyresgästens möjligheter att påverka hyresni-  
vån i sin lägenhet genom att överklaga ett förhand-  
lingsresultat är små. Kollektivets intresse kommer de

facto att gå före den enskildes. Detta förstärks för övrigt om utredningen Hyresrätt I, SOU 1976:60 kommer att ligga till grund för en reviderad hyreslag eftersom förhandlingsrätten då kommer att lagstadgas.

Orsaken till utvecklingen ligger i lagstiftningens natur. Lagtexten, och sakförhållandena i de enskilda bruksvärde målen, är komplicerade, och berör förhållanden som är betydligt mer kända för partsorganisationer än de är för hyresnämnd/bostadsdomstol samt för den enskilde hyresgästen.

Slutsatser Hyresnämndens/bostadsdomstolens uppgift förefaller vara att ge ramarna för partsorganisationernas förhandlingsuppgörelser. Dessa ramar kan i sin tur sedan modifieras genom partsorganisationernas ågeranden. En ytterligare uppgift berör den enskilda hyresgästen som står utanför förhandlingsuppgörelserna; att stärka dennes rättssäkerhet: hindra husägaren från att höja hyran utöver hyresnivån i likvärdiga lägenheter. Det är emellertid osäkert om bruksvärde-reglerna lever upp till det sista syftet eftersom lagreglerna och praxis är så komplicerade; det förutsätter en mycket hög informationsnivå hos den enskilde om denna skall kunna avgöra om det lönar sig att överklaga en fordrad hyra.

Ytterligare slutsatser berör hur väl bruksvärdesprövningen genom rättsinstansernas och partsorganisationernas tänkbara handlande kommer att kunna leva upp till de offentligt uttalade målsättningarna för prövningen (se kap. 2). Det förefaller som om kopplingen till självkostnaderna i allmännyttiga bostadsföretag väl beaktas i rättsinstansernas och partsorganisationernas arbete. Det innebär att ett centralt mål om önskad hyresnivå tillgodoses. Målet om önskad hyresstruktur kommer sannolikt att tillgodoses i förhandlingsarbetet om hyresmarknadskommitténs rekommendationer följes. I vad mån detta sker är osäkert. Den

empiriska analysen i kapitel 6 kommer att visa att följsamheten till rekommendationerna är tämligen dålig. Analysen av rättsinstansernas agerande visar på att en olämplig hyresstruktur, dvs. icke marknadsanpassad, knappast kan förkastas genom domslut. Orsaken ligger i en kombination av lagstiftningens dispositiva natur och regeln om att den högsta hyresnivån i det accepterade jämförelsematerialet skall utgöra riktpunkt vid skälighetsprövningen. Hyresskillnader mellan närmast jämförliga lägenheter kommer alltid att rymmas inom påtaglighetsintervallet - även vid t.ex. ett avsevärt åldersberoende i hyresstrukturen.

## 5 DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGENS ROLL I BRUKSVÄRDESPRÖVNINGEN; KORTSIKTIGA EFFEKTER

### 5.1 Introduktion

Detta kapitel skall ägnas åt att förklara de allmännyttiga bostadsföretagens roll i bruksvärdesprövningen.

I kapitel 3 jämfördes hyresstruktur och hyresnivå på en oreglerad, en hyresreglerad och en bruksvärdesreglerad marknad. Det framgick av diskussionen att bruksvärdesprövningen med vissa reservationer ger upphov till en hyresstruktur som står den oreglerade, perfekt fungerande marknaden nära. Det innebär att hyresparitet råder i den meningen att hyresstrukturen står i överensstämmelse med hushållens värderingar av lägenheter av olika slag. Detta skiljer bruksvärdesprövningen från hyresregleringen där utgiftsanknytningen av enskilda hyror åstadkommer en åldersmässig hyresplittring.

Det följer av framställningen i kapitel 3 att hyresnivån i alla fall på kort sikt på en oreglerad marknad är tämligen odeterminerad. Detta gäller både för en perfekt och en icke perfekt fungerande marknad. Eftersom bruksvärdesprövningen på det sätt som den framställdes i kapitel 3 får hyresnivån given genom att en viss lägenhets hyra relateras till andra lägenheters hyror står det klart att inte heller bruksvärdesprövningen som den tolkats i kapitel 3 ger upphov till en helt determinerad hyresnivå. Detta skiljer bruksvärdesprövningen från hyresregleringen där knytningen till självutgifter åstadkommer en determinerad - och som skälig betraktad - hyresnivå.

För att åstadkomma en garanti för att bruksvärdesprövningen får en utgiftsanknytning har reglerna formulerats så att vid jämförelser med andra lägenheters hyra

skall särskild hänsyn tas till lägenheter tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag. Detta motiveras med att dessa företag drivs utan vinstintresse.

Detta kapitel syftar till att beskriva de kortsiktiga effekterna av ett införande av bruksvärdesprövning på en marknad med allmännyttiga bostadsföretag. Därigenom blir det möjligt att studera de institutionella restriktionerna kring hyresstruktur och hyresnivå på marknaden. Det blir också möjligt att studera fördelningseffekter som är knutna till införandet av bruksvärdesprövningen. Det gäller både fördelningseffekter inom hyresgäst- resp. fastighetsägarekollektivet och mellan kollektiven.

I avsnitt 5.2 behandlas det grundläggande villkoret för att ett bostadsföretag skall betraktas som allmännyttigt, nämligen kravet på självkostnadsprissättning. Det påpekas att detta villkor gäller för företaget i sin helhet och att intentionerna bakom bruksvärdesprövningen implicerar att företaget åstadkommer en hyresstruktur som utmärkes av hyresparitet inom denna självkostnadsram. I avsnittet diskuteras de olika intressenter som finns till de allmännyttiga bostadsföretagen, och den inverkan dessa intressenters (konflikterande) målsättningar kan få för den valda hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen; d v s tänkbara avvikelser från den hyressättning som är förenlig med bruksvärdesprövningens intentioner.

Avsnitt 5.3 består av en analys av effekterna av en hyressättning i allmännyttiga bostadsföretag som är förenlig med bruksvärdesprövningens intentioner, d v s hyresstruktur utmärkt av hyresparitet. Ett huvudfall behandlas som innebär att det i ett bostadsförsörjningsområde bara existerar ett allmännyttigt bostadsföretag. Avsnittet koncentreras på en analys av inverkan på hyresgästernas välfärd av den existerande konflikten som består i att paritetshyror avviker från



(hypotetiska) utgifter för respektive lägenhet.

Ett specialfall behandlas också i avsnittet. Det visas att i de fall det existerar mer än ett allmännyttigt bostadsföretag i ett bostadsförsörjningsområde leder självkostnadsvillkoret lätt till att det uppstår flera hyresnivåer i området. Det betraktas som en icke avsedd effekt av bruksvärdesprovningens konstruktion.

I avsnitt 5.4 behandlas de fördelningseffekter av momentan karaktär för den enskilda sektorn som blir följden av en övergång från en hyresreglerad till en bruksvärdesprövad hyresmarknad. Hyrorna höjs för äldre lägenheter, respektive sänks för nyare lägenheter i den enskilda sektorn. Sammantaget förväntas dessa fördelningseffekter vara positiva för sektorn, beroende på den stora andelen äldre lägenheter i sektorn. Avsnittet avslutas med en diskussion av effekterna av förekomsten av flera allmännyttiga bostadsföretag i ett område. Det påpekas att hyresnivån i dylika områden sannolikt blir högre än i områden med endast ett allmännyttigt bostadsföretag.

## 5.2 De allmännyttiga bostadsföretagens villkor

Som framgått av den statistiska framställningen i kapitel 1 intar de allmännyttiga bostadsföretagen en dominerande ställning i de senaste årgångarna av flerfamiljshus med hyresrätt. På varje ort finns i regel enbart ett allmännyttigt bostadsföretag. Det är dessa förhållanden, tillsammans med avsaknaden av uttalat vinstmotiv i dessa företag, som gjort att dessa givits en normerande roll i bruksvärdesprovningen. För denna avhandling är det därför av intresse att analysera hur dessa företag agerar - bl a i hyressättningshänseende - och vilka målsättningar som de har för sin verksamhet.

Det kan inledningsvis konstateras att det inte existerar någon explicit målsättning för de allmännyttiga bostadsföretagen. Det finns enbart en definition som anger villkoren för att ett bostadsföretag skall anses vara ett allmännyttigt bostadsföretag,

"Bolag eller stiftelse, som arbetar utan enskilt vinstsyfte får av länsbostadsnämnden godkännas som allmännyttigt bostadsföretag om kommunen tillskjuter hela grundkapitalet och utser samtliga ledamöter i företagens styrelse"<sup>1)</sup>

Frånvaron av "enskilt vinstintresse" innebär i praktiken självkostnadsprissättning, där det man kallar kostnader i ekonomisk teori benämnes med utgifter. Dessa utgifter fastställs i princip för ett år i taget genom förhandlingar mellan ett visst företag och en lokalavdelning av hyresgästföreningen. Den totala hyresintäkten bestäms därefter så att denna svarar mot detta utgiftsbelopp.

Även detta enkla villkor för de allmännyttiga bostadsföretagen är i praktiken något obestämt. Det är vanligt att t ex avsättningar till underhåll görs stora i en period då ett "möjligt" hyresuttag medför att verksamheten går med överskott. Det motsatta gäller i en period med mindre utrymme för hyresuttag.

I fortsättningen skall självkostnadsvillkoret med den angivna innebörden i "kostnader" tolkas som att ett allmännyttigt bostadsföretag i varje period skall avpassa totala hyresintäkter så att dessa svarar mot de i förhandlingar fastställda totala utgifterna.

Under detta villkor om självkostnadsprissättning - definierat för företaget i sin helhet - blir så väsentliga faktorer som hyresstruktur och produktionsstruktur helt obestämt. Beskrivning av tänkbara målsättningar i detta avseende fordrar en framställning

---

1) Bostadsfinansieringskungörelsen.

av dels hur bruksvärdesprövningens intentioner tolkas inom det allmännyttiga bostadsföretaget, dels en beskrivning av de specifika målsättningar som kan finnas hos de olika intressenter som är anknytna till det allmännyttiga bostadsföretaget.

Diskussionen i kapitel 2 och 3 har visat att en central målsättning för bruksvärdesprövningen var att åstadkomma rättvisa hyror, innebärande hyresparitet. Genom ett individuellt inriktat prövningssystem gäller detta även för marknader helt kännetecknade av fri konkurrens. Av kapitel 4 och redogörelsen för hyresmarknadskommitténs rekommendationer följer att hyresparitet är eftersträvansvärt även inom det enskilda allmännyttiga bostadsföretaget. Att introducera dessa i analysen skall inte påverka slutsatser om hyresparitet inom ramen för bruksvärdesprövning - däremot kommer hyresnivån genom detta att fixeras av det accepterade utgiftsbeloppet inom de allmännyttiga bostadsföretagen.

Antag att hyresmarknadskommitténs rekommendationer innebär att intentionerna bakom bruksvärdesprövningen får sin korrespondens inom det allmännyttiga bostadsföretaget<sup>1)</sup>. I idealiserad form innebär detta hyresparitet med den innebörden att kvalitetsskillnader mellan lägenheter motsvaras av hyresskillnader som står i överensstämmelse med hushållens värderingar av dessa skillnader. Hyresnivån totalt avgör sedan om det finns lediga lägenheter i företaget eller om det råder efterfrågeöverskott på företagets lägenheter. Situationen med denna 'ideala' hyresstruktur kommer att analyseras i detalj i ett senare avsnitt i detta kapitel (5.3). I resten av detta av-

---

1) Detta är förvisso en överdrift eftersom hyresmarknadskommitténs rekommendationer är schablonmässigt gjorda för alla allmännyttiga bostadsföretag, oberoende av den specifika marknadssituationen, se vidare kapitel 4 och 6.

snitt skall ett resonemang föras kring frågan om varför ett företag skulle ha anledning att frångå denna "ideala" hyresstruktur.

Det kan vara lämpligt att inleda med en tänkbar intressentförteckning,

- 1/ de boende hyresgästerna
- 2/ kommunen eller samhället
- 3/ företagets direktion
- 4/ hyresgäströrelsen
- 5/ den enskilda sektorn
- 6/ andra allmännyttiga bostadsföretag

Denna lista är långt ifrån fullständig, men innehåller de viktigaste intressentgrupperna. Framställningen skall nu inskränkas till implikationer för hyresstrukturen inom ett allmännyttigt bostadsföretag. Det utesluter inte att andra aspekter är viktiga - t ex med inflytandefrågor, kvalitetsaspekter m m, men de faller utanför ramen för denna framställning.

De boende hyresgästerna har ett självklart intresse av att företaget har en så låg hyresnivå som möjligt. Med normala förutsättningar om inflationstakt, finansieringssystem av traditionellt slag m m implicerar detta en så liten nyproduktion som möjligt. I kapitel 8 kommer detta att diskuteras vidare. Implikationerna för hyresstrukturen är mer komplicerade. I kapitel 7 visas att under förutsättningar om bl a att hyresrätter kan försälgas, kommer hyresmönstrets utseende, d v s hyran över tiden i en viss lägenhet, att ha föga betydelse. Av detta följer att hyresstrukturen då inte heller spelar någon roll.

Kommunen eller samhället har en självklar målsättning som berör bostadsförsörjningssituationen i stort. Det yttrar sig som önskemål - eller bestämda krav eftersom kommunen i allmänhet är huvudman - om viss omfatt-

ning på nyproduktionen. Ett långsiktigt mål som har ett mycket starkt stöd i empiriska iakttagelser kan då vara att bygga så att jämvikt mellan efterfrågan och utbud råder i varje period. Detta står i konflikt med de boende hyresgästernas önskemål vilket följer av resonemanget ovan. Som kommer att visas i kapitel 8 innebär dessutom denna politik från kommunens sida att hyresnivån i framtida perioder kommer att förändras på ett sätt som är svårt att förutse för hyresgästerna i det befintliga givna beståndet.

Det kommer också att framgå av kapitel 8 att cet.par. ett lägre åldersberoende i hyresstrukturen möjliggör en större nyproduktion än vad som varit fallet vid ett större åldersberoende. Detta är intuitivt klart, ty det innebär att de senast producerade - och tillkommande årgångar - får utgiftssänkningar som möjliggöres genom hyreshöjningar i det äldre beståndet. Om efterfrågan inte är fullständigt oelastisk innebär detta en större möjlig nyproduktion. Förutsättningen för att det skall finnas ett utrymme för hyreshöjningar i det äldre beståndet är förekomsten av konsumentöverskott som kan konfiskeras - eller annorlunda uttryckt: att det vid de initialt givna hyrorna råder efterfrågeöverskott på dessa äldre lägenheter i företags bestånd. Av framställningen följer att det kan vara förenligt med en målsättning om största tänkbara nyproduktion att åvägabringa ett åldersberoende i hyresstrukturen som är lägre än det som följer av "ideal" bruksvärdesprövning.

Företagets direktion kan ha varierande målsättningar. Av historiska skäl är man i regel mer inriktad på den producerande än den förvaltande funktionen. Under sådana omständigheter kommer påverkan på hyresstrukturen att gå i samma riktning som den som impliceras av kommunala/samhälleliga målsättningar. En tendens till ett mindre åldersberoende än det som följer av en "ideal" bruksvärdesprövning skulle med andra ord kunna bli följden.



Hyresgäströrelsen har skiftande målsättningar vis à vis det allmännyttiga bostadsföretaget. En viktig målsättning kan vara att åstadkomma lägsta möjliga hyror för hyresgästerna. Ett tänkbart sätt kan vara att anpassa hyresstrukturen i det allmännyttiga bostadsföretaget så att hyresbeloppet i den enskilda sektorn minimeras. Det är möjligt genom att hyrorerna i det allmännyttiga bostadsföretaget i praktiken bildar maximivärden för hyrorerna i i regel jämgamla lägenheter i den enskilda sektorn. För denna taktiska hyresättning är åldersstrukturen i resp. bestånd av intresse.

På grund av att det allmännyttiga bostadsföretaget i allmänhet intar en dominerande ställning i det nyare beståndet och den enskilda sektorn är dominerande i det äldre beståndet kan målsättningen uppnås genom att modifiera hyresstrukturen mot ett ökat åldersberoende. Äldre lägenheter kommer att värderas lägre - och nyare högre - än vad som hade varit fallet om bruksvärdesprövningen varit "ideal".

Det kommer att diskuteras i kapitel 6 att målsättningen om total hyresminimering i enskild sektorn kan ta sig mer sofistikerade former. Så fort det existerar agglomerat av lägenheter i enskild sektor - i ålders- eller annat hänseende - kan respektive egenskaper partiellt värderas ner hos de lägenheter i det allmännyttiga företaget som har motsvarande egenskaper. Förutsättningen är att den grupp av lägenheter det gäller i enskild sektor utgör en större procentuell andel av den enskilda sektorn än motsvarande procentuella andel för de allmännyttiga lägenheter som tjänar som jämförelseobjekt. De begränsningar som finns utgöres dels av marknadshänsyn som betingar utrymmet för modifieringar i hyresstrukturen, dels troliga utfall av en allmän skälighetsprövning i hyresnämnd/bostadsdomstol<sup>1)</sup>.

Den enskilda sektorn har ett självklart intresse av så höga hyror som möjligt i det allmännyttiga bostadsföretaget med hänvisning till ovanstående resonemang. Detta förutsätter en enhetlig målsättning för den enskilda sektorn. Det är osäkert om någon sådan existerar, eftersom sektorn kännetecknas av ett stort antal små oberoende fastighetsägare. Helt klart är att om det existerade en gemensam målsättning skulle den i så fall innebära att det allmännyttiga bostadsföretaget hade ett så lågt åldersberoende som möjligt i hyresstrukturen - de äldsta lägenheterna i det allmännyttiga bostadsföretaget skulle då åsättas de högsta hyror-na, eftersom tyngdpunkten i det enskilda lägenhetsbeståndet ligger där.

En sådan inverkan på hyresstrukturen står i konflikt med en annan tänkbar målsättning för den enskilda sektorn: att konkurrera med den allmännyttiga sektorn i nyproduktionen. Ett lågt åldersberoende i hyresstrukturen innebär att nyproduktionen kommer att åsättas hyror som ligger under de initiala utgifterna. För det allmännyttiga bostadsföretaget är detta möjligt genom relativt sett höga hyror i det äldre allmännyttiga beståndet. Detta kan kallas övervältring, och det är en möjlighet som i regel inte står fastighetsägaren i den enskilda sektorn till buds. Som påpekats tidigare är ju dessa ofta mycket små, och potentiella producenter har i regel inte något äldre bestånd att dra fördel av. För producenter inom den enskilda sektorn kommer visserligen underskott att senare förbytas i överskott men "återhämtningstakten" är - vilket diskuteras i kapitel 8 - beroende bl a på den framtida

- 1) I detta fall kan denna prövning bli intressant. Annars gäller - som påpekats bl a i kapitel 4 i samband med praxisredovisningen - att hyresnämnd/bostadsdomstol inte kan fälla en konsistent hyresstruktur, i stort sett oberoende av åldersberoendet i hyresstrukturen.

produktionsomfattningen i det allmännyttiga bostadsföretaget. Det är m a o stor risk för att osäkerhet om framtida hyror gör producenterna i sektorn försiktiga, vilket kan leda till att de utkonkurreras av det allmännyttiga bostadsföretaget. Dessa risker torde öka med större initialt underskott.

I det kortsiktiga perspektivet kan det dock påstås att det står i flertalet förvaltningsinriktade enskilda fastighetsägares intresse att hyresstrukturen är så lite åldersberoende som möjligt.

Andra allmännyttiga bostadsföretag kan också vara intressenter. Denna fråga är komplicerad och skall behandlas i avsnitt 5.3 nedan i samband med en genomgång av bruksvärdesprovningens funktionssätt vid ett fall med flera allmännyttiga bostadsföretag.

Kommentarer. Skildringen av olika intressenters tänkbara inverkan på bostadsföretagets val av hyresstruktur gäller potentiell inverkan. Utrymmet för faktisk inverkan kan komma att begränsas av självkostnadsvillkoret, i förening med en trolig överordnad målsättning om balans i företagets bestånd. Det senare förutsätter att bl a kommunala målsättningar gällande nyproduktionen uppfylles. Slutkommentarerna i kapitel 3 antyder att detta utrymme för hyresstrukturförändringar ökar med större efterfrågeöverskott på företagets lägenheter. Detta förefaller intuitivt riktigt, men kommer inte att utvecklas vidare.

Framställningen av hur bruksvärdesprovningen tolkas i det allmännyttiga bostadsföretaget och den inverkan som olika intressenters målsättningar kan få för det allmännyttiga bostadsföretagets beteende visar på att det knappast är möjligt att ställa upp en explicit målsättningsfunktion för ett allmännyttigt bostadsföretag. I kapitel 6 kommer empiriskt funna beteenden att relateras till de olika intressenternas (konflikterande) målsättningar. I nästa av-

snitt skall det antagas att det allmännyttiga bostadsföretaget, dels underkastar sig självkostnadsvillkoret, dels följer intentionerna bakom bruksvärdesprövningen. Det bortses således från inverkan av tänkbara intressentgrupper (konflikterande) målsättningar.

### 5.3 En analys av hyressättning i allmännyttiga bostadsföretag

Två olika fall skall behandlas. Ett första fall - som kan betraktas som huvudfall - utgår från att det finns ett allmännyttigt bostadsföretag på en ort och att bostadsmarknaden är homogen<sup>1)</sup>. Fall 2 utgår från att det finns två eller flera allmännyttiga bostadsföretag på en homogen bostadsmarknad, men i övrigt samma förutsättningar som för fall 1. Det bortses tills vidare från existensen av en enskild sektor.

#### 5.3.1 Ett allmännyttigt bostadsföretag

Som tidigare påpekats finns det inte någon explicit formulerad målsättning för de allmännyttiga bostadsföretagen med vars hjälp deras beteende kan förklaras. I detta avsnitt kommer möjliga målsättningar, och beteenden konsistenta med dessa målsättningar, att diskuteras.

Betrakta ett enhetligt bostadsförsörjningsområde där det bara finns en typ av lägenheter och där all uthyrning och nyanskaffning sker av ett enda allmännyttigt bostadsföretag. Detta innebär att beståndet av lägenheter vid varje tidpunkt är homogent.

En konsekvent tillämpning av bruksvärdesprincipen måste i så fall medföra att alla lägenheter betingar

---

1) "Homogen" kan i den fortsatta framställningen tolkas som att lägenheterna är likvärdiga ur konsumenternas synvinkel.

samma hyra vid en given tidpunkt, d v s man får hyresparitet. En förutsättning för att ett allmännyttigt bostadsföretag inte skall göra vinst eller förlust är att det tillämpar någon form av självkostnadsprissättning. Om detta tolkas som självkostnadsprissättning för varje årgång eller lägenhet i beståndet ger det upphov till åtminstone två problem. I tider med stigande produktionskostnader kommer identiska lägenheter att betinga olika hyror så att målsättningen om hyresparitet inte kan uppfyllas. Detta i det fall att kostnaderna är bestämda av finansieringssystemet och förutsatt att detta inte utformats speciellt för att motverka den anförda effekten. Detta sammanhänger med att det ofta är omöjligt att i praktiken bestämma kostnaderna för en given lägenhet eller hus under en given period. Man är därför tvingad att använda utgifter som grund för hyran i stället för kostnader. Därigenom får finansieringssystemet betydelse för hyresmönstret. Slutligen kan det vara rimligt, vilket påpekats tidigare, att förutsätta att ett företag som är allmännyttigt och har monopol på marknaden har en målsättning om att åstadkomma balans på marknaden, så att fler lägenheter produceras vid ett efterfrågeöverskott. Konsekvenserna av denna målsättning kommer att diskuteras i kapitel 8.

Vid en given tidpunkt äger företaget lägenheter av olika ålder och som ur konsumenternas synvinkel är likvärdiga. Antag att finansieringssystemet ger utgifter vid tidpunkt T för olika årgångar som anges av linjen k-k' i figur 5:1 nedan.<sup>1)</sup> I utgifterna ingår även drifts- och underhållskostnader och det antages att dessa har en sådan åldersfördelning att inte kapitalkostnadernas åldersberoende neutraliseras.

Företagets totala utgifter vid tidpunkten T beror på åldersfördelningen; ju större andel nyare lägenheter ju större totalutgift.

1) Inflation i kombination med ett nominellt finansieringssystem kan t ex ge detta utseende på k-k'-linjen.



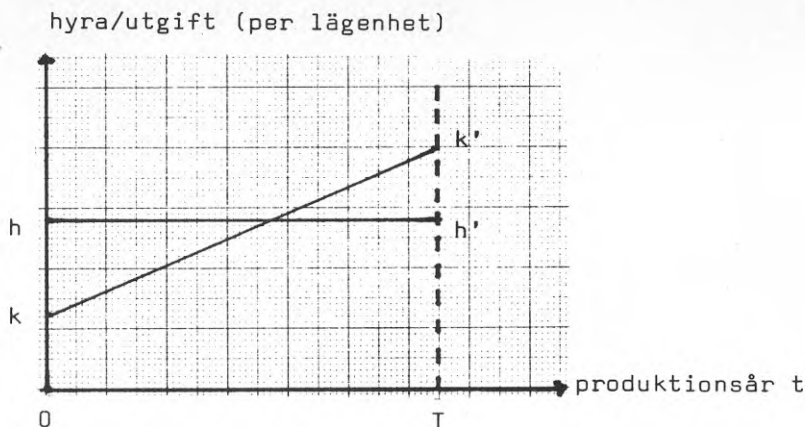


Fig. 5:1 Utgiftsstruktur och resulterande hyresnivå vid en viss åldersfördelning i beståndet. En marknad med ett allmännyttigt bostadsföretag.

Låt  $k(t)$  beteckna utgiften vid  $T$  för en lägenhet byggd vid tidpunkt  $t$ ,  $a(t)$  antalet lägenheter byggda vid tidpunkt  $t$  och  $h$  hyran vid tidpunkt  $T$ . Tiden antages mätt så att ingen lägenhet byggts före tidpunkt 0. Totalutgiften för lägenheter byggda vid  $t$  blir då  $a(t) \cdot k(t)$  och totalutgiften vid  $T$  för samtliga lägenheter blir  $U(T) = \sum_{t=0}^T a(t) \cdot k(t)$ .  $\sum_{t=0}^T a(t) = A(T)$  är beståndets storlek, d v s antalet lägenheter vid  $T$ . Eftersom alla lägenheter är likvärdiga och det nu förutsätts att självkostnadsprissättningen gäller företaget i sin helhet, åsätts de samma hyra,  $h$ , och regeln om självkostnadsprissättning ger  $h = U(T)/A(T)$ . Hyran är inritad i figur 5:1 ovan ( $h-h'$ ), och det står klart att dess läge är bestämt av åldersfördelningen i beståndet vid en given utgiftslinje  $k-k'$ .

Hyran  $h$  kan ge utbudsöverskott, efterfrågeöverskott eller balans på marknaden. Man är intresserad av konsekvenserna i de olika fallen för tre grupper av individer, nämligen: hyresgäster som bebor lägenheterna (boende hyresgäster), hushåll som kan tänkas efterfråga lägenheter vid någon hyra (potentiella hyresgäster) och slutligen individer eller hushåll som - direkt eller indirekt - är långivare till bostadsföretaget (långivare).

Betrakta först fallet då hyran ger balans på marknaden. Med givet bestånd och given efterfrågan förefaller det kanske vid ett ytligt betraktande som om detta fall skulle vara det minst sannolika. Man måste emellertid hålla i minnet att bostadsföretaget tänkes ha anpassat sina tidigare nyanskaffningar av lägenheter så att balans uppnås. Det har förutsatts att utgifterna avtager med stigande ålder (pga finansieringssystems konstruktion och/eller skillnader i produktivitet utvecklingen i byggsektorn och resten av ekonomin). Som en följd härav kan inte bostadsföretaget åstadkomma hyresparitet (i detta fall en hyra) och självutgiftshyra för varje lägenhet tagen för sig. En konsekvent tillämpning av sistnämnda målsättning skulle ju ge hyran  $k(t)$  vid  $T$  för en lägenhet byggd vid tidpunkt  $t$ . Genom att åsätta alla lägenheter samma hyra fås därför en form av omfördelning mellan hyresgäster. Det är dessutom en omfördelning vars omfattning är beroende på åldersfördelningen i beståndet. Omfördelningen innebär i praktiken att hyresgäster betalar en hyra  $h$ , som understiger kostnaden  $k(t)$  i nyare lägenheter, medan det omvända gäller för hyresgäster i äldre lägenheter.

Skillnaden mellan  $h$ -hyran vid  $T$  - och  $k(t)$  - utgiften vid  $T$  - för en lägenhet byggd vid tidpunkten  $t$ , kan också uppfattas på följande sätt. En lägenhet som byggs vid tidpunkt  $t$  har ett givet utgiftsmönster. Självkostnadsprincipen medför att hyran skall följa detta mönster. Det belopp hyresgästen faktiskt kommer att betala avviker emellertid från utgiftsmönstret och beror bl a på nyanskaffningar efter  $t$  av bostadsföretaget. Dessa nyanskaffningar är i sin tur beroende på den framtida efterfrågan. Skillnaden  $h - k(t)$  kan uppfattas som utbetalt eller erhållet belopp på en försäkring. Det hyreskontrakt som följer med en viss lägenhet förpliktar hyresgästen att dels betala självutgiftshyran för lägenheten (som i princip är känd vid tidpunkt  $t$ ) dels

betala eller erhålla betalning på det försäkringskontrakt som följer med lägenheten. I praktiken kan hyresgästens tecknande av ett hyreskontrakt med ett företag som sätter hyran lika för alla lägenheter uppfattas som ett accepterande av hyreskontrakt (med självutgiftshyra för lägenheten) och försäkringskontrakt. Detta innebär i sin tur att bostadsföretaget förutom att hyra ut lägenheter fungerar som förmedlare av försäkringskontrakt hyresgäster emellan eller, med andra ord, inom sig rymmer ett försäkringsbolag. I avsnitt 5.3.2 diskuteras följderna av att de två funktionerna av försäkringsbolag och förvaltare av lägenheter i verkligheten inte är åtskilda.

Fallet med balans skapar inga problem för potentiella hyresgäster och långivare. Per definition får alla som vill hyra lägenhet vid den rådande hyran göra detta och lån amorteras i detta fall enligt kontrakt. Vid ett utbudsöverskott, vid hyran  $h = U(T)/A(T)$ , är situationen en annan. Vid den angivna hyran kommer inte det totala hyresbeloppet att vara tillräckligt för att täcka totalutgiften och bostadsföretaget kan inte uppfylla sina skyldigheter gentemot långivare. Om så är fallet kan hyran komma att ändras för att totala hyresbeloppet skall täcka totala utgifterna. Vid en prisokänslig efterfrågan kan detta ske genom en hyreshöjning<sup>1)</sup>. I detta fall blir inte långivarna lidande men i stället kvarboende hyresgäster. En sådan hyreshöjning är inte förenlig med den typ av kontrakt som nämndes ovan. Sannolikt kan försäkringsdelen av kontraktet vidgas till att omfatta inte bara hyresgäster utan även långivare. Hyreshöjningen skulle då vara förenlig med dessa utvidgade hyreskontrakt.

Betrakta slutligen fallet att hyran  $h = U(T)/A(T)$  ger

---

1) Bostadsföretagen kan drivas till en monopolistisk hyressättning - se Hansson-Turner (1977) s. 89ff för en närmare diskussion.

ett efterfrågeöverskott. Bostadsföretaget kan i så fall utan vidare uppfylla sina skyldigheter gentemot långivarna. Alla som efterfrågar lägenhet vid den givna hyran kan inte erhålla en sådan. Genom lagstiftningens stadganden står det klart att redan boende hyresgäster har förtur och därför kan bo kvar om de så önskar vid den rådande hyran. Det är därför i stor utsträckning klart hur ransoneringen av det befintliga beståndet skall ske. Eftersom man har hyresparitet får man en form av begränsad rättvisa; ingen hyresgäst önskar byta lägenhet och hyra med någon annan. Däremot finns det hushåll som blir utan lägenhet och som skulle vara beredda att betala en högre hyra än den rådande. Bostadsföretagets förutsatta mål om balans medför ett incitament till nyanskaffningar av lägenheter. Här finns en målkonflikt då en boende hyresgäst helst skulle se att anskaffandet av lägenheter sker så sent som möjligt<sup>1)</sup>. Hyran kommer ju att bli högre i och med anskaffandet av nya lägenheter. Å andra sidan är de som inte fått lägenhet angelägna om att få en någorlunda snabbt. Här måste en avvägning ske. Efterfrågeöverskottet kommer genom anskaffandet av nya lägenheter att suddas ut, dels genom att beståndet ökar, dels genom att hyran höjs.

### 5.3.2 Flera allmännyttiga bostadsföretag

I föregående avsnitt diskuterades mål och beteenden i det fall då det bara fanns ett allmännyttigt bostadsföretag inom ett bostadsförsörjningsområde och ingen enskild sektor. I detta avsnitt diskuteras konsekvenserna av en uppsplittring av (de likvärdiga) lägenheterna på flera allmännyttiga bostadsföretag.

---

1) Helst ser de att inga lägenheter över huvud taget anskaffas. Den diskussionen återkommer i kapitel 8.

Betrakta först fallet med två företag. Samma beteckningar som i föregående avsnitt används för hyra, antal lägenheter byggda vid  $t$ , totala utgifter vid  $T$  och bestånd vid  $T$  - men nu med index 1 eller 2 beroende på om storheterna hänför sig till företag 1 eller 2.  $k(t)$ , utgiften vid  $T$  för en lägenhet byggd vid  $t$ , antages vara densamma för båda företagen. Företagen sätter nu hyror  $h_i = U_i(T)/A_i(T)$  för  $i=1,2$ . Eftersom  $U_i(T) = \sum_{t=0}^T a_i(t) \cdot k(t)$  får då företagen olika hyror om åldersfördelningen är systematiskt olika och  $k(t)$  - som tidigare - antages växa med  $t$ .

Försäkringskontrakten, som diskuterades i föregående avsnitt, kommer nu att gälla mellan hyresgäster inom ett företag men ej mellan hyresgäster inom olika företag. Man får hyresparitet inom varje företag för sig. Utfallet är begränsat rättvist i den meningen att ingen hyresgäst inom ett företag önskar byta lägenhet och hyra med annan hyresgäst inom samma företag. Däremot är det klart att de som bor i lägenheter med hög hyra, säg i företag 1, önskar byta lägenhet och hyra med hyresgäster i lägenheter tillhöriga företag 2.

Hyressplittringen mellan företagen beror på att försäkringsfunktionen och uthyrningsfunktionen inte skilts. Man skulle kunna få samma hyra som i fallet med ett företag om de faktiska hyreskontrakten delats på hyreskontrakt med självtgiftshyran för lägenheten i fråga och försäkringskontrakt gentemot samtliga hyresgäster. Problemet kan därför sägas uppkomma på att uppsplittringen på två företag ändrar innebörden i de (implicita) försäkringskontrakten.

Eftersom det inte finns en enhetlig hyra är innebörden av efterfrågeöverskott och utbudsöverskott oklar. Som nämnts önskar naturligtvis hyresgäster med hög hyra byta till lägenheter med låg hyra. Detta är emellertid inget argument för att bygga fler lägenheter. Det kan nämligen tänkas att det vid en likformig hyra inte



finns något efterfrågeöverskott. Hyressplittringen kan medföra krav på nyproduktion inom företaget med låg hyra från planerade, men ännu inte bildade, hushåll. Det är intressant att notera att om företaget på grund härav betar sig så att de nyanskaffar lägenheter kommer hyrorerna därigenom att utjämnas mellan företagen. D v s på sikt skulle den ursprungliga situationen med olika hyror betingade av systematiska skillnader i åldersstruktur försvinna. De hyresgäster som bor i lägenheter i företaget med initialt låg hyra har naturligtvis intresse av att denna nyproduktion inte kommer till stånd.

Givet utgångssituationen med de två företagen med olika hyror kan man fråga sig om systemet med rättslig prövning i hyresnämnd/bostadsdomstol skulle kunna medföra en framtingad hyresparitet. Rimligtvis kan detta inte bli följderna av en prövning. Som framgått av kapitel 4 är prövningen individuellt inriktad. En hyresgäst med en av de dyrare lägenheterna kan inte få sin hyra nedsatt eftersom det bland jämförelseobjekten existerar - förutsättningsvis - ett betydande antal likvärdiga lägenheter som har en lika hög hyra. Att det sedan existerar lägenheter med lägre hyra har ingen betydelse så som lagregler och praxis har utformats. Den enda förutsättningen som erfordras för att situationen skall vara stabil är således att det existerar så många lägenheter med samma höga hyra att en hyresnivå kan sägas råda. I övrigt hänvisas till kapitel 4 där en utförlig framställning återfinnes.

Som ett extremfall kan man tänka sig att det för varje lägenhet eller varje årgång lägenheter har bildats ett företag som äger lägenheten (lägenheterna). Om dessa företag följer självgiftsprincipen kommer man tillbaka till hyresregleringen, d v s hyran vid  $T$  för en lägenhet byggd vid tidpunkt  $t$  blir precis  $k(t)$ . Försäkringsfunktionen hos de allmännyttiga bostadsföretagen har då helt försvunnit.

Detta extremfall kan naturligtvis också underkastas prövning i hyresnämnd/bostadsdomstol. Det troliga utfallet av en sådan prövning torde bli att endast de allra högsta hyrorna nedsättes. Så fort så många hyror har nedsatts att dessa hyror sammantaget kan anses bilda en hyresnivå stannar processen upp. Det hjälper med andra ord inte att någon hyresgäst yrkar på hyresnedsättning med hänvisning till likvärdiga lägenheter med lägre hyra, så länge dessa (likvärdiga) lägenheter med högre eller lika hög hyra existerar. Resultatet av detta blir att en hyresnämnd/bostadsdomstol aldrig i någon större omfattning kan reducera en hyressplittring av detta slag. Förhållandena torde gälla även på en heterogen marknad vilket framgick av diskussionen i kapitel 4 i samband med tolkningen av praxis från rättsinstanserna. Av kapitel 6 framgår också att hyrornas åldersberoende kan variera starkt mellan olika allmännyttiga bostadsföretag, utan att hyresnämnd/bostadsdomstol i något fall kan påverka förhållandena.

Slutord. I en värld med enbart allmännyttiga bostadsföretag och bruksvärdesprövning uppstår det en konflikt mellan målet om självutgiftshyra och målet om hyresparitet så snart man har mer än ett företag. Detta beror på att försäkringsfunktionen fungerar mellan alla hyresgäster endast om det finns ett företag, eller denna funktion skiljs från företagets andra funktion som förvaltare av ett bostadsbestånd. Det kan påstås att denna aspekt förbisågs vid skapandet av bruksvärdesprövningen.

Att försäkringsfunktionen är nödvändig för hyresparitet hänger samman med finansieringssystemet. Det förefaller alltså som om man kan undgå den nämnda målkonflikten genom att ha bara ett bostadsföretag, skilja ut försäkringsfunktionen eller ändra finansieringssys-

temet<sup>1)</sup>. Dessa slutsatser har vunnits genom att bortse från existensen av det enskilda beståndet. I nästa avsnitt diskuteras effekterna av de allmännyttiga företagens beteende på det enskilda beståndet. Det kommer då huvudsakligen att handla om fördelningseffekter på kort sikt.

#### 5.4 Effekter för det enskilda beståndet

Antag nu att det existerar en enskild sektor med lägenheter som är helt likvärdiga de som finns i det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd. Antag vidare att antalet enskilda fastighetsägare är mycket stort, vilket medför att antalet lägenheter per fastighetsägare är litet. All monopolstruktur i denna sektor uteslutes således. Slutligen antas att utgiftsstrukturen  $k(t)$  för det allmännyttiga företaget även gäller för den enskilda sektorn<sup>2)</sup>.

Införandet av bruksvärdesprövning på en hyresreglerad marknad ger upphov till en kort- och en långsiktig effekt. Den kortsiktiga effekten sammanhänger med själva införandet. Initialt antas hyresreglering råda med hyror enligt  $k(t)$ . Efter bruksvärdesprövningens införande antas hyror enligt  $h-h'$  råda (se figur 5:1) dvs fallet med ett allmännyttigt bostadsföretag beaktas. Det förutsätts att bruksvärdesprövningen får full genomslagskraft så att  $h$  gäller för båda bestånden. Denna förändrade hyresstruktur ger

- 1) Enbart ett företag löser emellertid inte problemet fullständigt eftersom ett försäkringssystem som klarar av olika nyproduktionstakt kan vara svårt att konstruera.
- 2) Detta är ett diskutabelt antagande. I en skrift av Turner (1979) har visats att förekomsten av en större andel problemhushåll i de allmännyttiga bostadsföretagen - jämfört med det enskilda beståndet - skapar större drifts- och underhållskostnader i de allmännyttiga bostadsföretagen. Det förekommer också skiljaktigheter i skatte- och finansieringsförutsättningar mellan de båda sektorerna. I en slutlig utvärdering av påståendena om fördelningseffekter bör dessa kostnadsskiljande faktorer vägas in.

upphov till fördelningseffekter av engångskaraktär i den enskilda sektorn. Fastighetsägare med äldre lägenheter får en hyreshöjning, medan ägare till nyare lägenheter får en hyressänkning. Rent generellt - med de kunskaper som finns om beståndens åldersfördelning är detta en förmögenhetsomfördelning som gynnar fastighetsägarkollektivet i den enskilda sektorn, medan hyresgästkollektivet i sektorn missgynnas<sup>1)</sup>.

Införandet av bruksvärdesprövningen får också långsiktiga effekter. Orsaken är att underskott för nyare lägenheter i en viss tidpunkt sannolikt förbyts i ett överskott vid en senare tidpunkt, men i en takt som bl a beror på produktionsprofilen i det allmännyttiga bostadsföretaget. Av denna anledning är det inte möjligt att uttala sig om de fördelningseffekter som drabbar hyresgäster i de olika sektorerna, med utgångspunkt enbart i det kortsiktiga perspektivet. Förenklat kan man emellertid se h-linjen som det framtida hyresmönstret vis à vis framtida k-linje. Det långsiktiga perspektivet behandlas vidare i kapitel 7 och 8.

I fallet med två allmännyttiga bostadsföretag i ett bostadsförsörjningsområde blir sannolikt de momentana effekterna av ett införande av bruksvärdesprövning mer positiva för den enskilda sektorn. I figur 5:2 nedan redovisas ett renodlat fall med två allmännyttiga bostadsföretag, varav företag 1 är företrätt enbart i det äldre beståndet, medan företag 2 är företrätt enbart i det nyare beståndet. Den splittrade h-h'-lin-

---

1) Överskottets/underskottets storlek kan beräknas enligt följande,  $V^T = \sum_{t=0}^T [h-k(t)] \cdot a^E(t)$  där  $V^T$  är över/underskottets storlek,  $a^E(t)$  är antalet lägenheter producerade vid olika tidpunkter inom den enskilda sektorn,  $h$  är hyran,  $k(t)$  är utgiften för lägenheter producerade vid tidpunkt  $t$ .

jen gäller för de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning.  $k-k'$ -linjen anger som vanligt utgiftsstrukturen i tidpunkt  $T$ . Alla lägenheter - allmännyttiga såväl som enskilt ägda - är helt likvärdiga ur konsumenternas synvinkel.

Vilka hyror kommer nu att åsättas i det enskilda beståndet? Praxis i hyresnämnd/bostadsdomstol är entydig på denna punkt. Den högre hyresnivån kommer att gälla, förutsatt att denna hyresnivå är bildad av ett tillräckligt stort antal lägenheters hyror. Den hyresnivå som då gäller för det enskilda beståndet är i figuren angiven med linjen  $h''-h$ . Förutsättningen för att denna hyresnivå verkligen skall bli gällande för den enskilda sektorn är att marknadssituationen tillåter detta och att det råder full information. I verkligheten skulle inte situationen bli så extrem, eftersom verklighetens marknad utmärkes av heterogena lägenheter. Då finns ett utrymme för partsorganisationerna - speciellt hyresgästföreningen - att förhandla fram hyror i det enskilda beståndet som ligger under denna högsta hyresnivå. I den renodlade situationen som framställs i figuren - och med förutsättningar om marknadssituationen - kan det dock förmodligen påstås att hyresnivån i det enskilda beståndet blir högre - och således de momentana effekterna större - än i en situation med endast ett allmännyttigt bostadsföretag.

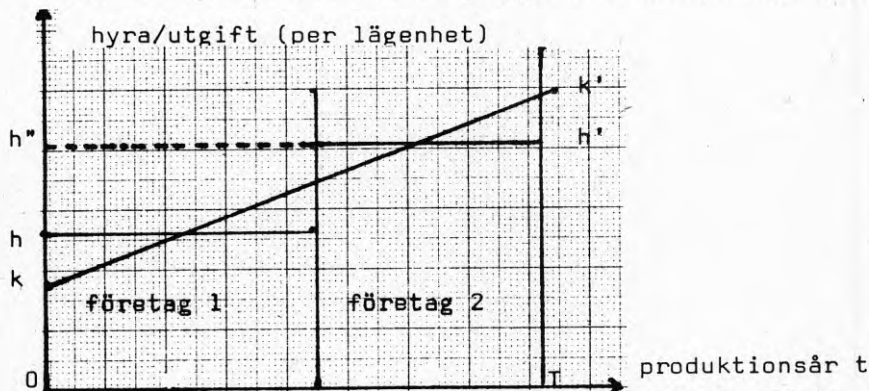


Fig. 5:2 Två allmännyttiga bostadsföretag och effekterna på hyresnivån i enskild sektor.



Än mer extrema kan de kortsiktiga fördelningseffekterna för den enskilda sektorn bli om det finns många allmännyttiga bostadsföretag i ett visst bostadsför-sörjningsområde. Med samma förutsättningar som i de båda föregående fallen kan det hävdas att de allra högsta hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen blir normgivande för hyressättningen i det enskilda beståndet. Det innebär att  $k(t)$  för  $t=T$  kommer att utgöra hyran i hela det enskilda beståndet under förut-sättning att de allmännyttiga lägenheter som produce-rats i denna tidpunkt är så många att en hyresnivå kan sägas råda. Fallet är naturligtvis orealistiskt extremt men visar ändå på att bruksvärdesprövningen på marknader med mer än ett allmännyttigt bostadsfö-re-tag ger effekter som knappast kan vara avsedda.

### 5.5 Verklighetens marknad

Framställning och slutsatser i föregående avsnitt har i stor utsträckning byggts på en föreställning om att bostadsmarknaden är homogen, d v s att alla lägenhe-ter är likvärdiga. Så är det ju självfallet inte i verkligheten och en viktig fråga är därför om slut-satserna i någon avgörande mån ändras om analysen i stället appliceras på en heterogen bostadsmarknad.

I en värld med heterogenitet är det klart att informa-tionsproblem råder vid den administrativa process som hyressättning enligt bruksvärdesprincipen innebär. Denna osäkerhet kan medföra att skillnader i olika intressegruppers styrka kan få större effekter för hyresstrukturen än vad som kan vara möjligt på en ho-mogen bostadsmarknad där alla lägenheter definitions-mässigt är lika. Tanken är att osäkerhet om vissa lä- genheters "sanna" bruksvärde kan underlätta en viss intressentgrupps argumentation.

Det kommer att framgå av nästa kapitel att ett utmär-kande drag på "verklighetens" marknad är att heteroge-

niteten bl a tar sig uttryck i att nyare lägenheter värderas högre än äldre lägenheter. En klar effekt av detta är att den s k övervältringen då får mindre omfattning. I det kommande kapitlet visas emellertid att övervältring ändå förekommer; åldersberoendet i k är större än åldersberoendet i h.

En effekt av att ett åldersberoende i hyrorna av ovan angivet slag existerar är att de momentana fördelnings-effekterna för den enskilda sektorn då blir mindre.

I en värld med heterogenitet på bostadsmarknaden förefaller det också rimligt att antaga att partsorganisationernas förhandlingsskicklighet kan få en viss betydelse för hyresstrukturen - speciellt i den enskilda sektorn. Det gäller då särskilt de angivna specialfallen med mer än ett allmännyttigt bostadsföretag på en ort, där det är möjligt att förhandlingar kan resultera i en något lägre hyresnivå i det enskilda beståndet än vad som följer av en strikt tillämpning av praxis i hyresnämnd/bostadsdomstol. Det kan också vara fallet t ex i situationer där det allmännyttiga bostadsföretaget inte är representerat i det äldre beståndet av hyreslägenheter. Förhandlingar kan då resultera i en något lägre hyresnivå i de äldsta lägenheterna i den enskilda sektorn än vad som motsvaras av hyresnivån i de äldsta allmännyttiga lägenheterna.

Diskussionen visar att det förefaller rimligt att antaga att övergången till en analys av en heterogen bostadsmarknad resulterar i att slutsatserna måste modifieras något. Slutsatserna förefaller däremot inte att förlora sin giltighet.

## 6 HYRESSÄTTNING PÅ FYRA LOKALA BOSTADSMARKNADER

### 6.1 Introduktion

Kapitel 1-5 har i huvudsak bestått av en teoretiskt inriktad analys av bruksvärdeprövningens förutsättningar, konstruktion och effekter. I detta kapitel skall den teoretiska bilden ställas mot empiriska iakttagelser.

I detta avsnitt (6.1) skall kommunens bostadsbestånd och särskilt det studerade allmännyttiga bostadsföretaget beskrivas med hjälp av offentlig statistik och intern statistik hämtad från företagen. I avsnittet ingår en presentation av urvalskriterier vid valet av kommun, en presentation av de studerade allmännyttiga bostadsföretagen, en presentation av åldersstrukturen i bostadsbestånden, samt till sist en analys av partsorganisationernas ställning.

I avsnitt 6.2 skildras hyres- och utgiftsstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen. Företagen uppdelas i delbestånd (fastigheter) som sorteras efter produktionsår. På så sätt erhålles förutsättningar för att ge mått på åldersvis övervältring inom ett företag.

I avsnitt 6.3 analyseras genomslagskraften av hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföretagen på hyressättningen i motsvarande bestånd av övriga hyresfastigheter. Analysen utföres med hjälp av ett normeringsförfarande som beaktar skillnader i lägenhetsyta och lägenhetsstorlek. I avsnittet ingår också en analys av förhandlingsmetodik, bl.a. användning av attributpriser i förhandlingsarbetet.

Kapitlet avslutas i avsnitt 6.4 med dels kommentarer om fördelningseffekter som följer av hyresstruktur och genomslagskraft, dels med allmänna summerande kommentarer.

### 6.1.1 Urvalskriterier

Fyra lokala bostadsmarknader har i samarbete med partsorganisationerna valts ut för en analys av den faktiska hyressättningen och dess effekter. De valda kommunerna är Lund, Partille, Ronneby och Linköping. I stort sett uppfyller dessa de grundläggande förutsättningarna som ställdes upp:

- a) Kommunen skall utgöra ett enhetligt bostadsförsörjningsområde, för att mildra påverkan på hyresstrukturen från andra orters bostadsföretag.
- b) Bostadsmarknaden skall vara i balans, d.v.s. några markanta efterfrågeöverskott eller utbudsöverskott får inte förekomma. Obalans i denna mening kan nämligen förväntas få en svåranalyserad effekt på hyressättningen.
- c) Om avvecklingslagen gäller under undersökningsåret (1976) får inte skillnaderna mellan åsatta hyror och bruksvärdeshyror vara påtagliga.<sup>1)</sup>
- d) Kommunen bör vara så stor att signifikanta värden kan erhållas vid statistisk bearbetning, men inte så stor att det statistiska materialet blir svåröverskådligt.
- e) I kommunen bör finnas ett allmännyttigt bostadsföretag som i storleks- och hyressättningshänseende dominerar över eventuella övriga allmännyttiga bostadsföretag i kommunen. Förekomst av flera jämnstora allmännyttiga bostadsföretag skulle försvåra analysen av hyresstrukturen på orten.

-----  
1) "påtagliga" i detta fall innebär mer än 5-10% hyresskillnad.

- f) Det allmännyttiga lägenhetsbeståndet bör ha en sådan storlek och sammansättning jämfört med beståndet av övriga hyreslägenheter att jämförbarhet existerar - i varje fall i det nyare beståndet av hyreslägenheter.

Dessa urvalskriterier hindrar inte att kommunerna ändå visar upp väsentliga skillnader sinsemellan.

Vissa av dessa skillnader har använts för att testa samband, t.ex. inverkan av viss åldersstruktur i det allmännyttiga bostadsföretaget på hyresstrukturen i övriga hyreshus (den enskilda sektorn).

#### 6.1.2 Presentation av kommunerna

Med hjälp av Folk- och Bostadsräkningens statistik skall kommunerna presenteras med översiktlig statistik. Kompletterande uppgifter - i huvudsak internt material från partsorganisationerna - skall också presenteras.

I tabell 6:1 visas statistiska uppgifter om totalantalet lägenheter, samt dess fördelning på olika lägenhetskategorier<sup>1</sup>, på de fyra orterna. Som jämförelse visas motsvarande uppgifter för hela riket<sup>2</sup>.

-----

- 1) Vissa småhuslägenheter faller inom ägarekategorin hyresrätt eller bostadsrätt med motsvarande hyres-sättningsregler. Det innebär att antalet lägenheter med hyresrätt/bostadsrätt något underskattas i tabellen.
- 2) Enbart tätorter beaktas, eftersom det är den mest relevanta jämförelsen.



Lund utmärker sig för en låg andel småhuslägenheter - 29% jämfört med genomsnittet för riket som är 41,6%. Andelen bostadsrättslägenheter är något större än genomsnittet för riket - 29,3% mot 23,6%. Bland hyreslägenheterna intar den allmännyttiga sektorn en förhållandevis svag ställning - 22,6% mot de 36,5% som är genomsnittet för riket. Totalantalet lägenheter i de olika kategorierna framgår av tabellen.

Partille har en hög småhusandel - 44,5%, en låg andel bostadsrättslägenheter - 15,0%, samt en mycket stor allmännyttig sektor - andelen är 79,0%. Förklaringen till den höga andelen allmännyttiga lägenheter är att Partille först under 60-talet genomgick en expansion, och allmännyttan har varit dominerande i nyproduktionen först under de två senaste decennierna.

Ronneby är representativ för mindre kommuner, vilket visar sig i den stora småhusandelen - 62,6%. Andelen bostadsrättslägenheter är låg - 15,7%, medan allmännyttans andel av hyreslägenheterna är förhållandevis hög - 56,4%.

I Linköping är småhusandelen liten - 29,7%, vilket sammanhänger med att tätorten i Linköping är stor. Andelen bostadsrättslägenheter är 19,3% vilket är något mindre än genomsnittet för riket. Allmännyttans andel av hyreslägenheterna är 44,2% vilket är mer än genomsnittet för riket.

#### 6.1.3 Det allmännyttiga bostadsföretaget

I varje kommun har ett allmännyttigt bostadsföretag studerats. I vissa kommuner finns ytterligare allmännyttiga bostadsföretag. Dessa är emellertid i allmänhet små, och ur hyressättningspolitisk synvinkel betydelselösa.

TAB. 6:1. Antal lägenheter efter lägenhetskategori och ägarkategori i Lund, Partille, Ronneby och Linköping. Källa: FOB 1975; tabell L4. Procentuell fördelning inom parentes.

Lägenhetskategori	Lund	Partille	Ronneby	Linköping	Tätorter hela riket procenta)
Lägenheter i småhus	10.434 (29,0%)	4.618 (44,5%)	7.643 (62,6%)	14.301 (29,7%)	41,6
Lägenheter i flerfamiljshus (övriga hus)	25.604 (71,0%)	5.765 (55,5%)	4.572 (37,4%)	33.924 (70,3%)	58,4
varav: Bostadsrättslägenheter	7.505 (29,3%)	867 (15,0%)	718 (15,7%)	6.540 (19,3%)	23,6
Hyreslägenheter	18.099 (70,7%)	4.898 (85,0%)	3.857 (84,3%)	27.384 (80,7%)	76,4
varav: Lägenheter i hus ägda av allmännyttigt bostadsföretag	4.084 (22,6%)	3.868 (79,0%)	2.175 (56,4%)	12.105 (44,2%)	36,5
Lägenheter i enskild sektor. Ägarekategori: stat, kommun, enskild person och övriga	14.015 (77,4%)	1.030 (21,0%)	1.679 (43,6%)	15.279 (55,8%)	63,5

a) FOB 1970 del 9.

I Lund finns 4.084 allmännyttiga lägenheter enligt tabell 6:1. Av dessa lägenheter tillhör 3.515 Lunds kommuns fastighetsaktiebolag. I Lund finns ytterligare ett allmännyttigt bostadsföretag<sup>1</sup>.

I Partille finns 3.868 allmännyttiga bostadslägenheter. Samtliga tillhör Partille kommunala bostads AB.

I Ronneby finns 2.175 allmännyttiga lägenheter. Av dessa tillhör 2.141 Stiftelsen Ronnebyhus, som är det studerade företaget. Övriga allmännyttiga lägenheter tillhör ett annat, obetydligt allmännyttigt bostadsföretag.

I Linköping finns 12.105 allmännyttiga lägenheter. I stort sett samtliga tillhör AB Stångåstaden. Övriga tillhör två mycket små stiftelser.

Av sammanställningen framgår att de valda kommunerna väl fyller kravet på att ett dominerande allmännyttigt bostadsföretag skall finnas och att det dessutom bör ha viss storlek jämfört med beståndet av övriga hyreslägenheter.

Ytterligare uppgifter om det studerade företaget kommer i nästa avsnitt, i samband med en redogörelse för åldersstrukturen i de båda bestånden.

#### 6.1.4 Åldersstrukturen i allmännyttig och enskild sektor

Inför analysen av bruksvärdesprövningens effekter är åldersstrukturen i den enskilda kontra den allmännytti-

-----

- 1) Statistiken är synnerligen ofullkomlig (gäller FOB), vilket i detta fall medför att det övriga allmännyttiga bostadsföretagets storlek kraftigt överdrivs. Uppgiften om det studerade allmännyttiga bostadsföretagets storlek kommer från företaget och SABO (SABO-boken 76/77).

ga sektorn av stort intresse. Den allmännyttiga sektorn är nu och i fortsättningen liktydig med det studerade allmännyttiga bostadsföretaget.

I figur 6:1a visas situationen för Lund<sup>1</sup>. Upptill i diagrammet visas åldersstrukturen för det allmännyttiga bostadsföretaget, mätt i antal lägenheter per år i genomsnitt, för vissa perioder. Under axeln visas motsvarande åldersstruktur för den enskilda sektorn.

Det allmännyttiga bostadsföretaget har en tyngdpunkt i sitt bestånd för lägenheter producerade under senare år. Beståndet av övriga hyreslägenheter är tämligen väl spritt över produktionsåren. De stora topparna 1961-1975 är till stora delar betingade av produktion av studentrum och studentlägenheter. Borträknas dessa erhåller man en ganska jämn fördelning.

I både Partille och Ronneby, 6:1b resp. 6:1c, återfinns en åldersstruktur som väl stämmer överens med åldersstrukturen totalt i riket. Det allmännyttiga bostadsföretaget har hus som i huvudsak är producerade under åren 1961-1975, medan beståndet av övriga hyreslägenheter i huvudsak är producerat under åren 1941-1965. I extremlägena får detta stort intresse för frågan om fördelningseffekter av hyressättningen, dels gällande möjligheterna att prissätta de äldre lägenheterna i den enskilda sektorn då det inte finns allmännyttiga lägenheter att jämföra med. Som framgår av figuren finns i stort sett inga allmännyttiga lägenheter producerade före 1950 men relativt många övriga hyreslägenheter. Det påkallar schabloner av något slag. Exempel på detta återkommer i avsnitt 6.3.3.

- 1) Uppgifterna är dels hämtade från de allmännyttiga bostadsföretagen, dels FOB 75, L 4. På grund av avsevärda klassificeringsmisstag i FOB är uppgifterna inte särskilt exakta. Slutsatserna i avsnittet påverkas sannolikt inte.

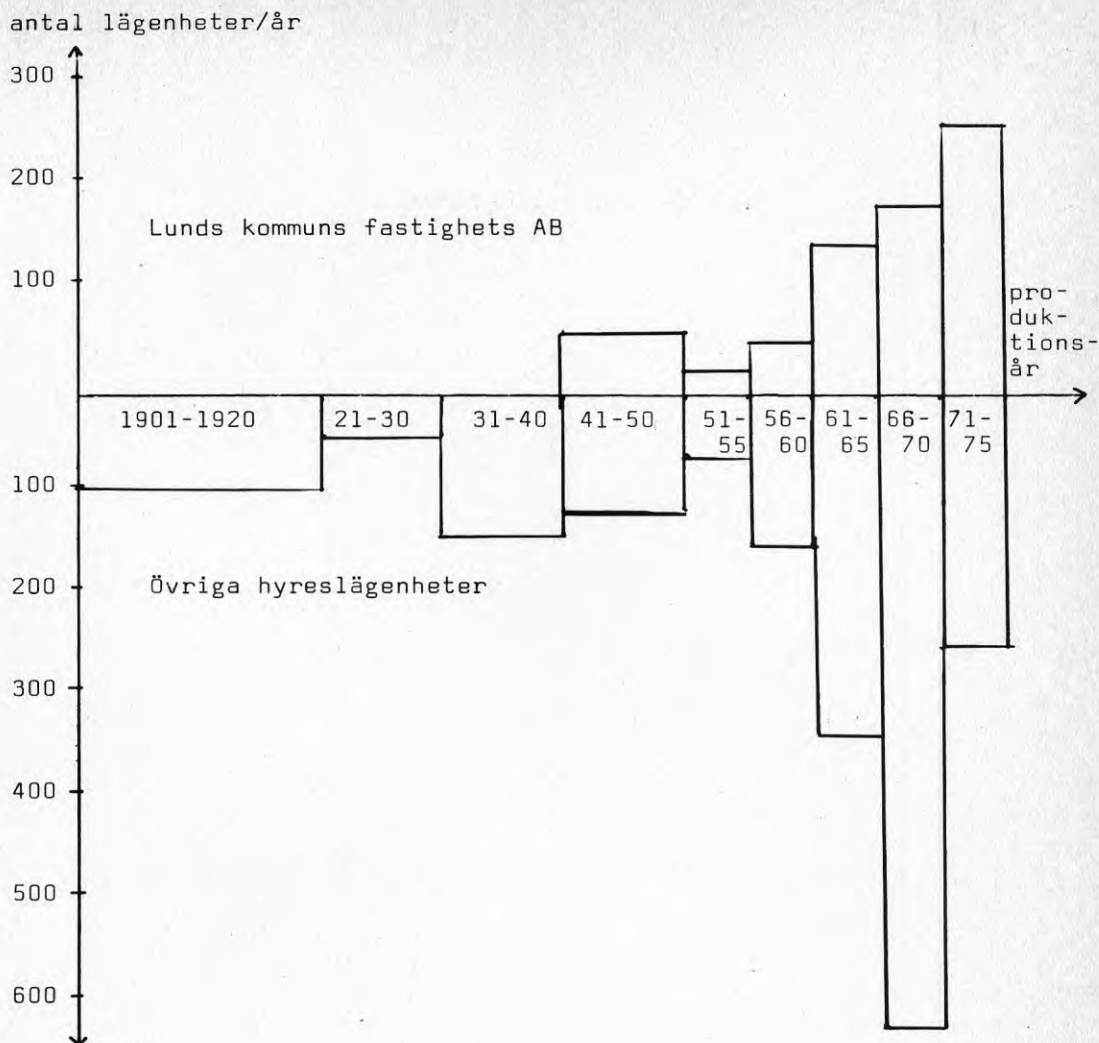


FIG. 6:1a. Lund. Åldersstrukturen i Lunds kommuns fastighets AB (övre staplarna i figuren) samt åldersstrukturen i beståndet av övriga hyreslägenheter (under staplarna i figuren) 1976. Källa FOB och företaget.



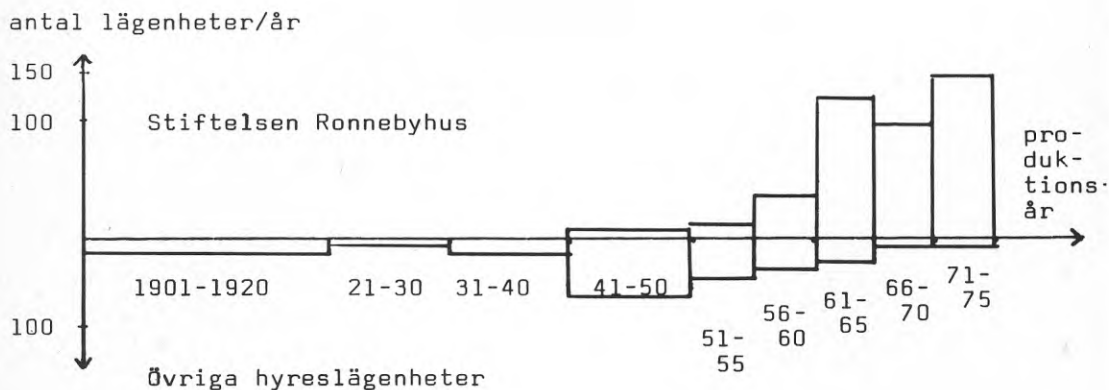
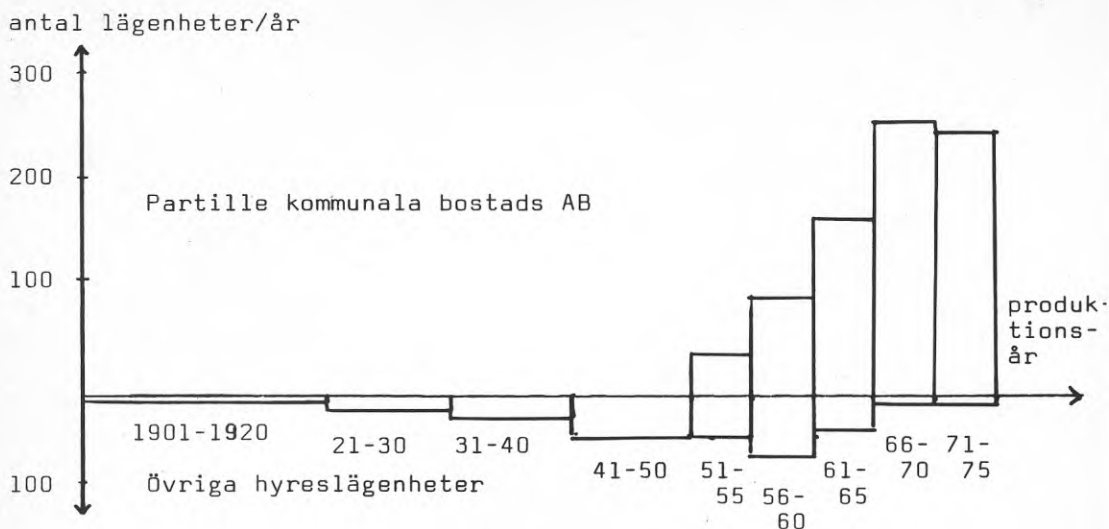


FIG. 6:1b & c. Partille. Åldersstrukturen i Partille kommunala bostads AB (6:1b) resp. Stiftelsen Ronnebyhus (6:1c) samt åldersstrukturen i beståndet av övriga hyreslägenheter i resp. kommun, 1976. Källa FÖB och företaget.

antal lägenheter/år

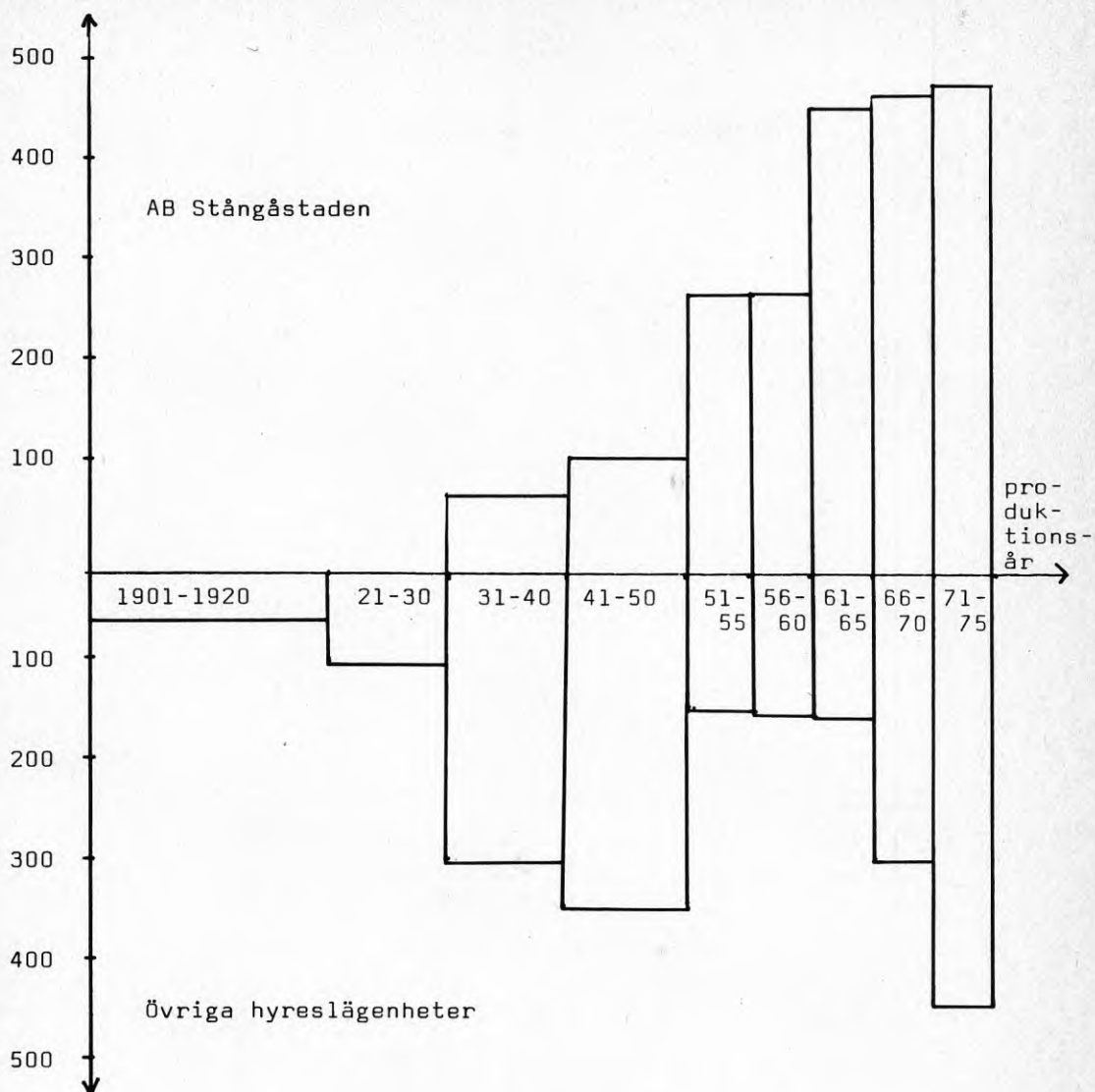


FIG 6:ld. Linköping. Åldersstrukturen i AB Stångåstaden samt i beståndet av övriga hyreslägenheter. 1976. Källa FOB och företaget.

I FIG. 6:1d framställs åldersstrukturen i lägenhetsbeståndet i Linköping. Det allmännyttiga bostadsföretaget utmärker sig för att ha en relativt stor andel äldre lägenheter<sup>1</sup>. I stort sett är mönstret ändå det gängse i och med att flertalet lägenheter producerats under åren 1961-1975. Beståndet av övriga hyreslägenheter avviker mer från gängse mönster vad gäller åldersstrukturen. Bortsett från en nedgång under åren 1951-1965 har produktionsnivån varit hög under hela perioden 1931-1975.

#### 6.1.5 Partsorganisationernas ställning

Som påpekats förut är det av intresse att få veta partsorganisationernas ställning i de studerade kommunerna. Vissa statistiska data presenteras i tabell 6:2 nedan. Uppgifterna är emellertid osäkra, vilket framgår, av att talen är starkt avrundade.

Av tabellen framgår att hyresgästföreningen har medlemmar i något mer än var tredje lägenhet inom det allmännyttiga bostadsföretaget. Linköping har den lägsta andelen: 33%, medan Ronneby kan redovisa 51%.

I lägenheter tillhörande den enskilda sektorn (övriga hyreslägenheter) är andelen medlemmar lägre - och variationen är dessutom betydligt större<sup>2</sup>. Procentsatserna varierar mellan 10% och 35%.

Antalet förhandlade lägenheter framgår av tabellen tillsammans med de noter som hör till tabellen. Det

-----  
1) Vissa lägenheter är t.o.m. producerade före 1931- av praktiska skäl har dessa inräknats i perioden 1931-1940.

2) Statistiken är dock så otillförlitlig att en stor del av variationen kan förklaras av detta.

TAB. 6:2. Partsorganisationernas ställning 31/12 1976 (starkt avrundade siffror).

	Lund	Partille	Ronneby	Linköping
<u>hyresgästföreningen</u>				
antal medlemmar i allmännyttan	1.300	1.600	1.100	4.500
procent av antal lägenheter	37%	41%	51%	33%
antal medlemmar i övriga hyreshus	1.900	200	450	1.900- -5.300 e)
procent av antal lägenheter	14%	19%	27%	10-15%- -35%
antal förhandlade allmännyttiga lägenheter	3.500 <sup>a)</sup>	3.900 <sup>a)</sup>	2.140 <sup>a)</sup>	13.800 <sup>a)d)</sup>
dito med fastighetsägareföreningen	3.000	250	400	6.000 <sup>b)</sup>
direkt med fastighetsägaren	8.500 <sup>c)</sup>	-	350	3.000
Summa förhandlade lägenheter	15.000 <sup>c)</sup>	4.150	2.890	22.800
procent av antal lägenheter	83%	85%	75%	83%
<u>fastighetsägareföreningen</u>				
antal medlemmar	230	5 10 (1977)	75	550

a) Samtliga lägenheter medtas i förhandlingarna

b) De förhandlingar som förs för medlemmarna sker normalt med hyresgästföreningen. I Linköping skedde 1976 direkta förhandlingar med 80% av hyresgästerna som led i stridsåtgärder om en s.k. uppbörds-klausul i förhandlingsordningen. Uppgifterna för Linköping avser därför år 1977.

c) Varav 6.500 utgör studentlägenheter, tillhörande AF-bostäder.

d) Inkl. studerandebostäder.

e) C:a 1.900 resp. 10-15% är fastighetsägareföreningens uppskattning. 5.300 resp. 35% är hyresgästföreningens uppskattning.

är som synes en stark variation mellan andelen som förhandlas direkt med fastighetsägaren och andelen som förhandlas med fastighetsägareföreningen. Summan blir ändå ganska likartad. Andelen förhandlade lägenheter varierar mellan 75% och 85% av totala antalet lägenheter.

Slutligen framgår av tabellen antalet medlemmar i fastighetsägareföreningen.

## 6.2 Hyressättningen i det allmännyttiga bostadsföretaget

Vissa basdata om de allmännyttiga bostadsföretagen presenterades i föregående avsnitt. I detta avsnitt skall en detaljerad analys göras av hyressättningen i dessa bostadsföretag. Hyresdata skall ställas mot utgiftsdata för enskilda fastigheter för att mått på övervältring skall erhållas. Till sist jämföres den faktiska hyressättningen med den hyresstruktur som framkommer om hyresmarknadskommitténs rekommendationer följes<sup>1</sup>.

### 6.2.1 Metodik

Metodiken består i att först uppdelas fastighetsbeståndet i delområden. Den uppdelning som tillämpas av resp. bostadsföretag har använts. I regel definieras då ett delområde som ett område som består av en eller flera fastigheter producerade vid samma tidpunkt, samt utgörande en regional enhet. I vissa fall har produktionen av fastigheterna pågått under mer än ett år. I figurerna har hyres- och utgiftsobservationerna förlagts till det produktionsår som bildar tyngdpunkt i färdigställandet (i regel ett genomsnittsvärde). Vissa områden är mycket gamla, men har moderniserats vid en senare tidpunkt. I beräkningar och presenta-

1) Se avsnitt 4.3.2.



tion anses då produktionsåret vara det år då moderniseringen ägde rum. På grund av databrist har i vissa fall områden sammanslagits. Vissa områden har uteslutits på grund av alltför stor spridning i produktionsår. Områden har t.ex. kompletterats vid en långt senare tidpunkt än det första färdigställandet.

Vissa ytterligare områden har uteslutits på särskilda grunder. Så t.ex. har områden med speciallägenheter, affärscentra och industrier uteslutits. I områden med en mycket hög lokalandel har enbart hyresdata beaktats. Utgiftsdata har inte beräknats i det senare fallet på grund av svårigheterna att rättvisande fördela utgifterna på lokaler och bostäder inom området<sup>1</sup>.

Allt som allt har över 90% av bostadsföretagens fastigheter beaktats i analysen.

Variabeldefinitioner: genomsnittshyra = genomsnittlig totalhyra per kvadratmeter bostadslägenhetsyta för varje delområde. Totalhyra är hyra inklusive värme men exkl. hushållsström.

Genomsnittsutgift = genomsnittlig totalutgift per kvadratmeter bostadslägenhetsyta för varje delområde.  
Totalutgift = ränteutbetalningar netto + avskrivningar<sup>2</sup> + drifts- och underhållskostnader.

Framräkningen av dessa genomsnittstal har mött många praktiska problem, vilket till del går ut över precisionen på siffrorna.

Gällande genomsnittshyrorna kan vissa skevheter uppkomma beroende på skillnader i lägenheternas genom-

-----  
1) Områden med hyresintäkter från bostäder som understiger 60% av totala hyresintäkter har uteslutits på denna grund.

2) Avskrivningar = amorteringar = bokförd värdeminskning enligt praxis för allmännyttiga bostadsföretag.

snittliga storlek. I områden där lägenheterna har o-  
sedvanligt stora rum kommer genomsnittshyrorna att  
understiga de verkliga hyrorna. Det beror på att t.  
ex. en tvårumslägenhet är billigare per kvadratmeter  
bostadslägenhetsyta ju större lägenheten är. (Den to-  
tala hyran är däremot större för en större lägenhet.)  
Argumenten förutsätter att den s.k. SABO-kurvan an-  
vänds approximativt<sup>1</sup>.

I den mån SABO-kurvan är grundad på en realistisk  
uppfattning om produktionskostnaderna för lägenheter  
av olika storlek, kommer samma skevhet att uppstå i  
mättet genomsnittsutgift som i det nämnda mättet ge-  
nomsnittshyra.

De verkliga svårigheterna har bestått i att beräkna  
genomsnittsutgifterna. Problemen består i att på ett  
rättvisande sätt fördela de totala utgifterna på fas-  
tighetsområdena. När det gäller räntor och avskriv-  
ningar (kapitalkostnader) är det ganska okomplicerat  
eftersom dessa i regel redan i bokföringen finns till-  
gängliga på områdesnivå. Vissa problem uppstår dock  
med t.ex. ospecificerade ränteutgifter eller räntein-  
täkter. Dessa utgifter och intäkter har i beräknings-  
arbetet fördelats på områdena proportionellt mot om-  
rådenas totala lägenhets- och lokalyta.

Ett problem utgör också internfinansiering av bl.a.  
överkostnader i nyproduktion resp. internfinansiering  
av förbättringsåtgärder. Detta förekommer i tämligen  
liten omfattning. I den mån det förekommer medför det  
en underskattning av kapitalutgifterna på vissa fas-  
tighetsområden. Kontroller visar att denna störnings-  
källa (med undantag för Linköping) haft marginell be-  
tydelse.

Det är mer komplicerat att fördela drifts- och under-  
-----

1) Presenterad i avsnitt 4.3.2.

hållskostnader på delområdena. Uppgifter om dessa kostnader finns i vissa fall på områdesnivå (Ronneby och Partille). Driftskostnaderna blir på detta sätt rättvisande fördelat. Verkliga uppgifter för underhållskostnaderna är dock inte tillfredsställande att arbeta med, eftersom t.ex. större underhållsarbeten görs med flera års intervall. Mätningar under ett år ger då missvisande resultat: vissa områden får extremt höga tal, andra får extremt låga tal. I studien har därför generellt schabloner för drifts- och underhållskostnadernas fördelning på områdena använts. Metoden har bestått i att först räkna fram total yta för bostadsföretaget (bostäder, lokaler, varmgarage och parkeringsdäck). Drifts- och underhållskostnaderna har därefter slagits ut på hela ytan. Ytan har först vägts, genom att ytan för varmgarage minskats till en tredjedel, och ytan för "fristående kallgarage och parkeringsdäck" minskats till en femtedel<sup>1</sup>. Det så erhållna talet för genomsnittlig drifts/underhållskostnad har sedan multiplicerats med bostadslägenhetsytan för resp. område.

Diverse utgiftsslag har inte beaktats, t.ex. hyresförluster i vissa fall (beroende på bokföringens uppläggning). Dessa poster är små och förrycker på intet sätt resultatet av analysen. En ytterligare post som borde beaktas är de över- eller underskott som uppstår i verksamheten. I regel är dessa små, med undantag för Partille där verksamheten erhöll en förlust motsvarande 9% av totala hyresintäkter. Av den anledningen balanserar inte utgifter och hyror i figur 6:2b.

Beräkningarna har som resultat gett värden på totala drifts-, underhålls- och kapitalkostnader för resp. fastighetsområde. Eftersom regelmässigt fastighets-

-----  
1) SABO's rekommendationer

områden har en viss andel lokaler måste en ytterligare korrigerings göras. Syftet är ju att särskilja utgifter som hänföres till bostäder enbart - att sedan jämföra med hyrorna för bostäderna. Mycket förenklande antaganden har varit nödvändiga. De totala utgifterna har minskats med den totala lokalhyran för resp. delområde. Implicit vilar detta på förutsättningen att hyra och utgifter sammanfaller för lokalerna. Denna korrigerings är troligen ganska dålig i många fall. Av den anledningen har områden med en hög lokaldel borttagits ur analysen<sup>1</sup>.

Kontroller visar att det i regel förefaller vara så att lokalerna har hyror som påtagligt överstiger utgifterna för dessa. Mer drastiskt kan detta uttryckas som att lokalerna i allmänhet subventionerar bostäderna. En allmän uppfattning är att betydande marknadshänsyn tas vid hyressättning av lokaler. I vissa fall tar man "sociala hänsyn"; hyran kan vara låg i en viss lokal eftersom bostadsföretaget ser det som en åtgärd som möjligen kan medföra att t.ex. en kvartersbutik kan fortleva och att därigenom en viss servicenivå upprätthålles i bostadsområdet.

#### 6.2.2. Analys av hyres- och utgiftsstrukturen

I figurerna 6:2a-d presenteras hyres- och utgiftsstrukturerna. Hyror och utgifter presenteras dels som enstaka observationer, dels som räta linjer i form av regressionslinjer. Skattningar med minsta kvadratmetoden har gjorts enligt formel<sup>2</sup>,

-----

- 1) Hög lokaldel definieras som att lokalernas yta utgör mer än 20% av den totala ytan.
- 2) Genomsnittshyra resp. genomsnittsutgift för varje delområde utgör en observation, d.v.s. någon "viktning" med antalet lägenheter i varje delområde har inte gjorts.

$H = a + b \cdot \bar{A}$  ,  $U = c + d \cdot \bar{A}$  där  $H$  = genomsnittshyra,  
 $U$  = genomsnittsutgift.  $\bar{A}$  = produktionsår,  $a-d$  är de skattade parametrarna.

Genom korrelationskoefficienter får man sedan en uppfattning om hur väl hyres- resp. utgiftsstrukturen kan förklaras med hjälp av räta linjer, uttryckande att hyror och utgifter är en funktion av produktionsår enbart. Avvikelser beror dels på mätmetoden, t.ex. inverkan av skiljaktlig genomsnittsstorlek på lägenheterna, inverkan av en hög lokalandel samt också på en bostadsvärdekomponent, d.v.s. icke åldersberoende standard. En sammanfattning av parameterskattningarna samt korrelationskoefficienterna finns i tabell 6.3.

För att få en referenspunkt till hyresstrukturen har den hyresstruktur inritats som hade följt av en tillämpning av hyresmarknadskommitténs rekommendationer (se 4.3.2), under ett bortseende från bostadsvärdekomponenten. I figur 6:2a-d är denna hyresstruktur inritad som en streckad linje betecknad med "h.m.k.". Parametervärdena för den hyresstrukturen är angiven både i figurerna och i tabell 6:3. Orsaken är att hyresstrukturen som följer av h.m.k.'s rekommendationer säges spegla (åldersberoende) bruksvärdedifferenser.

Lunds dominerande allmännyttiga bostadsföretag, Lunds kommuns fastighets AB tillämpar en hyressättning som väl ansluter till hyresmarknadskommitténs rekommendationer, 0,92 kr/kvadratmeter bostadslägenhetsyta och produktionsår att jämföra med 0,80 kr/kvadratmeter bostadslägenhetsyta och produktionsår som följer av hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Korrelationskoefficienten för regressionslinjen som beskriver den faktiska hyressättningen är 0,90, vilket anger att hyressättningen väl låter sig beskrivas med en (linjärt verkande) åldersfaktor.

Utgiftsstrukturen är som väntat betydligt mer ålders-



beroende än hyresstrukturen. Regressionslinjen har en lutning motsvarande 1,84 kr per kvadratmeter bostadslägenhetsyta och produktionsår. Korrelationskoefficienten är 0,87, vilket är obetydligt lägre än korrelationskoefficienten för hyresregressionslinjen. Det hindrar inte att enstaka genomsnittsutgifter ligger avsevärt högre eller avsevärt lägre än regressionslinjen. Skillnaderna kan vara så stora som 20 kronor. Detta visar att hyressättningssystemet kan förmodas ha en riskutjämnande funktion i den meningen att t ex ovanligt höga eller låga kapitalkostnader kan utjämnas i beståndet genom hyressättningen. Skillnaderna mellan hyres- och utgifts-regressionslinjens åldersberoende visar att de som bor i hus producerade 1946 kommer att ha en hyra på 93 kronor/kvm bly (kvadratmeter bostadslägenhetsyta), medan utgifterna för motsvarande fastighet är 77 kronor. Överskottet på 16 kronor använder fastighetsbolaget för att subventionera senare producerade fastigheter som går med underskott. Året för överskott = 0 är år 1964.

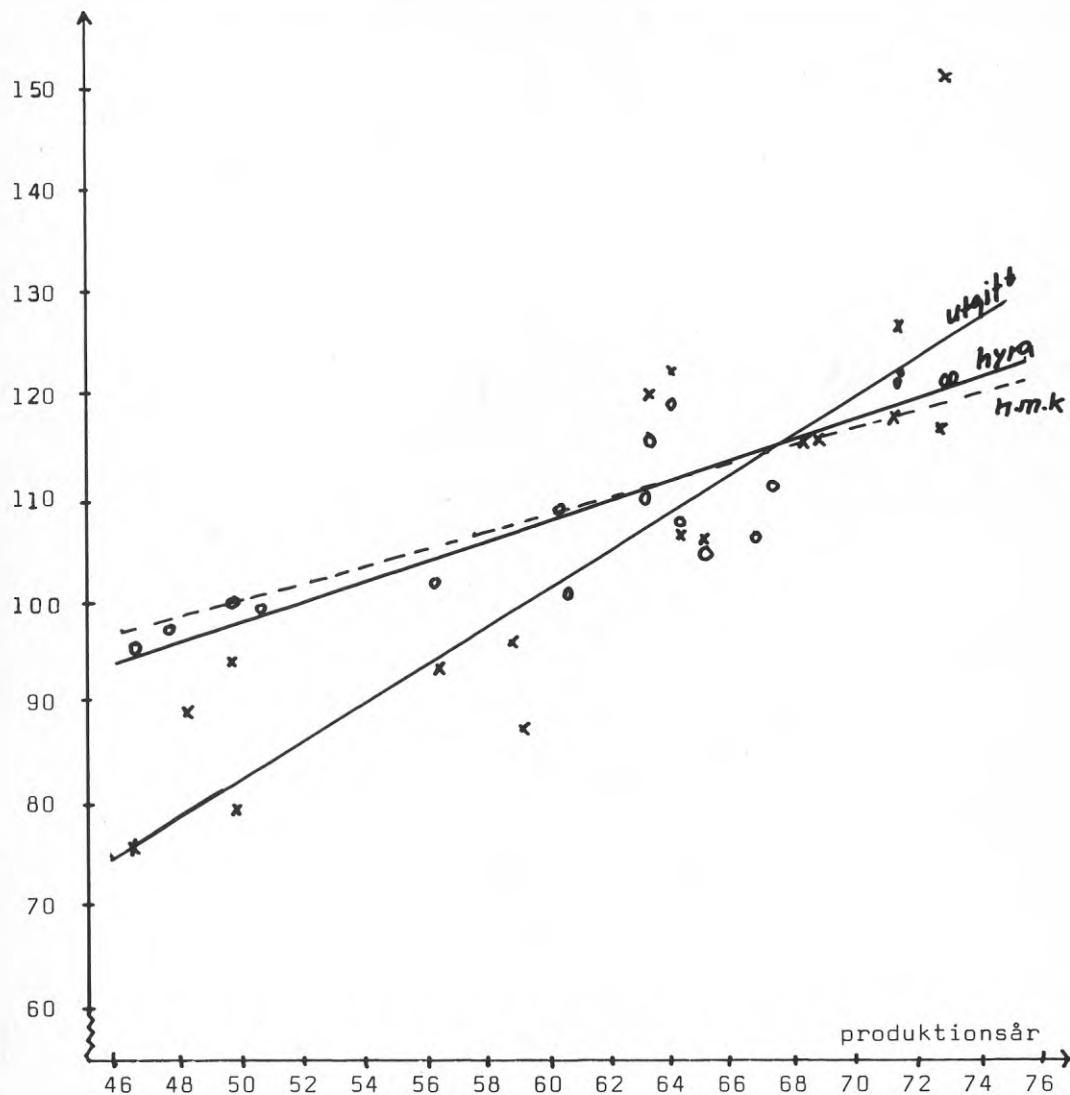
Partille kommunala bostads AB har en hyressättning utmärkt av ett extremt åldersberoende. Regressionslinjen för hyran i figur 6:2b har en lutning motsvarande 2,55 kr/kvm bly och produktionsår (!). Hyresmarknadskommitténs rekommendationer hade i detta fall givit ett åldersberoende motsvarande 0,64 kr/kvm bly. Korrelationskoefficienten för hyresregressionslinjen är så hög som 0,92, vilket tyder på att hyressättningen nästan helt är baserad på en linjärt verkande åldersfaktor. Utgiftsstrukturen är än mer åldersberoende - i genomsnitt 2,95 kr/kvm bly - med en korrelationskoefficient på 0,86. Hyres- och utgiftslinjerna skär dessutom inte varandra, d.v.s. verksamheten går med förlust. Det återstår att förklara varför hyresstrukturen är så åldersberoende. Det är då lämpligt att gå

tillbaka till diskussionen om intressenters tänkbara inverkan på hyresstrukturen i avsnitt 5.2. En tänkbar förklaring framträder då. Hyresstrukturen kan vara en följd av en målsättning framkommen genom förhandlingar med hyresgästförening; minimering av vinster i den enskilda sektorn. Av figur 5:1b framgår att så gott som alla fastigheter i den enskilda sektorn producerats åren 1941-1965, med en tyngdpunkt för det förhandlade beståndet på åren 1961-1963. Under förutsättning att hyresgästföreningen i förhandlingar med den enskilda sektorn kan genomdriva att bruksvärdejämförelser sker med jämgamla allmännyttiga lägenheter, är det troligt att hyresstrukturen i Partille kommunala bostads AB bidrar till att hålla nere vinsterna i den enskilda sektorn.

Stiftelsen Ronnebyhus tillämpar en hyressättning som implicerar ett åldersberoende på 0,89 kr/kvm bly och produktionsår. Motsvarande åldersberoende för en framräknad hyreslinje enligt hyresmarknadskommitténs rekommendationer är 0,74 kr/kvm bly och produktionsår. Utgiftstrukturens åldersberoende är 1,40 kr/kvm bly och produktionsår. Korrelationskoefficienterna är 0,90 både för hyres- och utgiftslinjen. Övervältringen är tämligen blygsam - c:a 7 kronor i överskott för fastigheter producerade 1949, och ett underskott på c:a 5 kronor för fastigheter producerade 1973. Produktionsåret för fastigheter där överskottet är noll är 1963.

Det dominerande allmännyttiga bostadsföretaget i Linköping, AB Stångåstaden, har en hyressättning som helt följer hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Åldersberoendet är 0,72 kronor/kvm bly och produktionsår. Korrelationskoefficienten är relativt låg: 0,79, vilket till del kan förklaras med att bostadsvärdeskomponenten i hyressättningen tilldelas en strategisk roll samt att många av de äldre lägenheterna

kr/kvm bly



$H$  = totalhyror

not. h.m.k. = hyresstruktur enligt hyresmarknadskommitténs rekommendationer

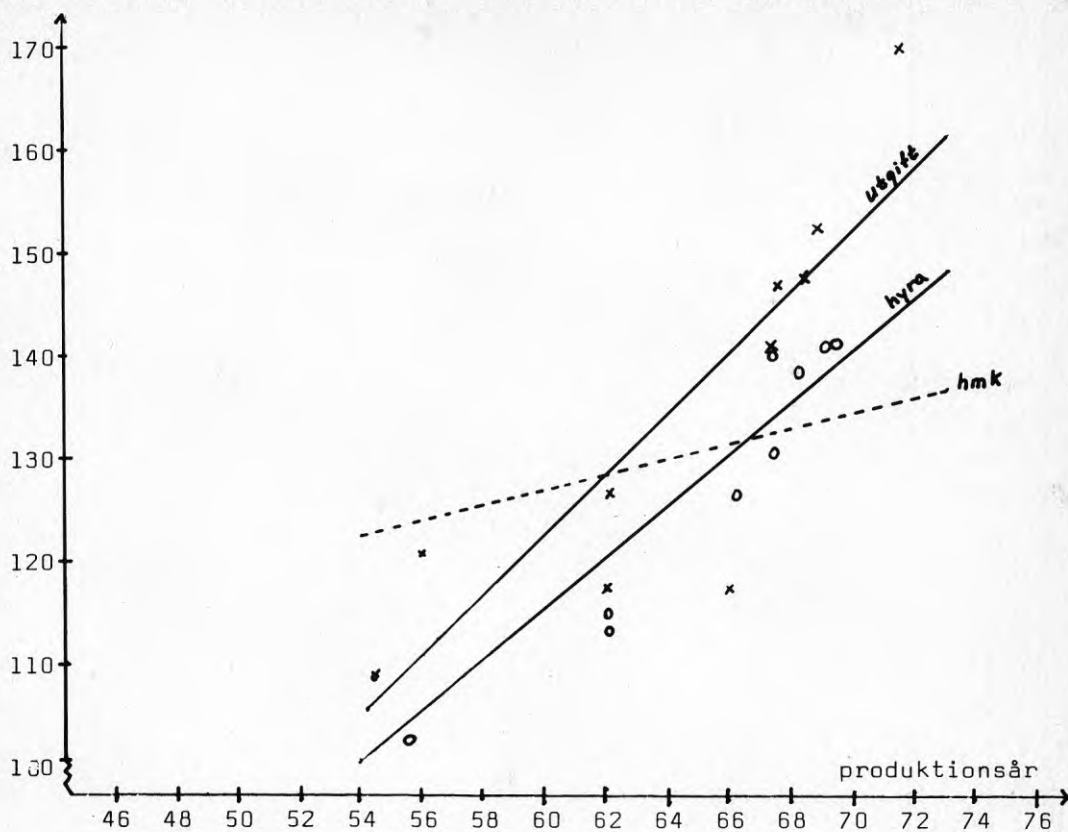
$H = 51,43 + 0,92 \cdot A$

$U = -7,60 + 1,84 \cdot A$

$H_{hmk} = 59,71 + 0,80 \cdot A$

FIG. 6:2a. Lunds kommuns fastighets AB. Hyror och utgifter för fastigheter med olika produktionsår. Kronor per kvm bostadslägenhetsyta. o = hyra, x = utgift. 1976.

kr/kvm bly



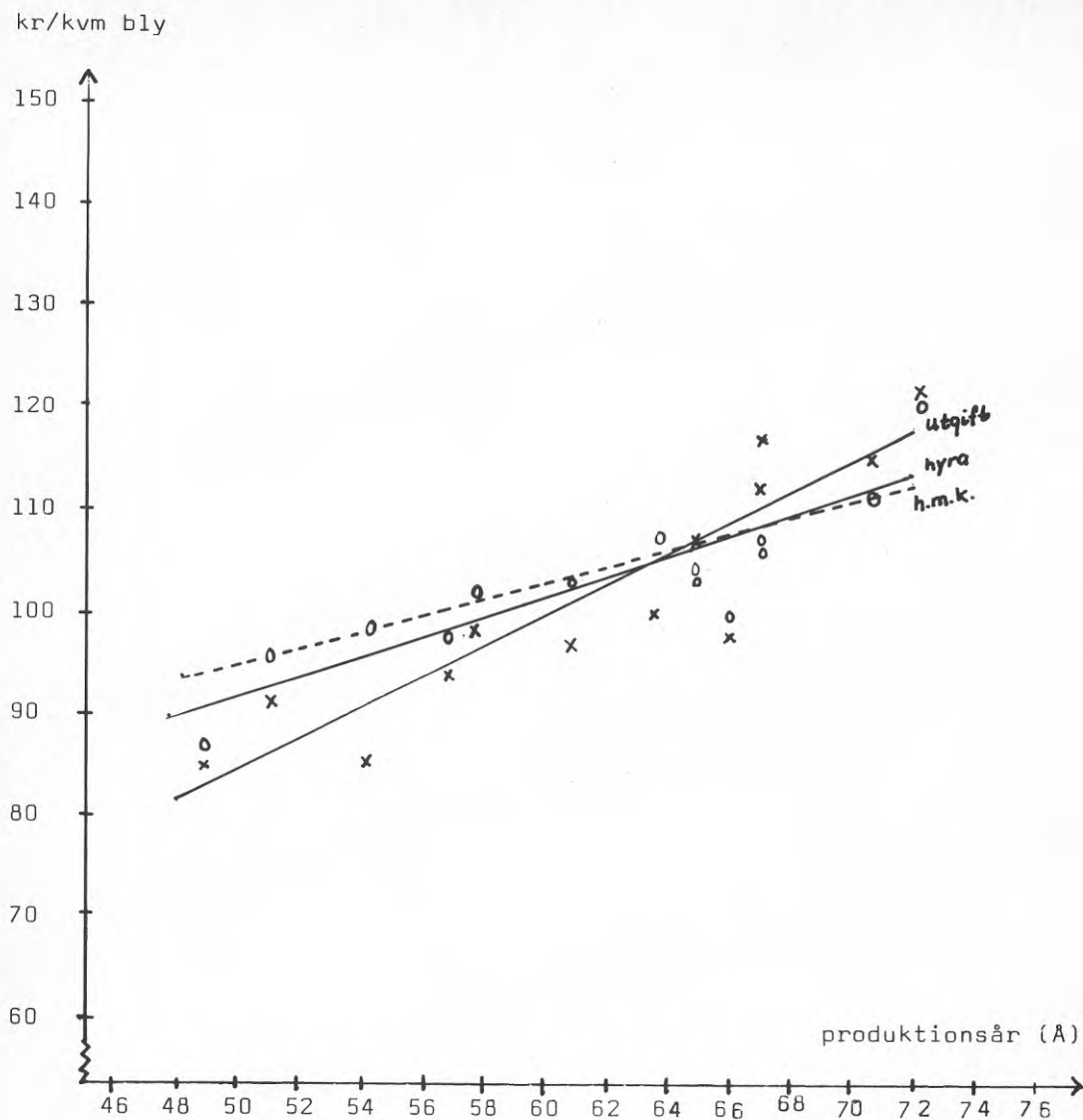
$$H = 737,72 + 2,55 \cdot \bar{A}$$

$$U = -55,80 + 2,95 \cdot \bar{A}$$

$$H_{hmk} = 88,61 + 0,64 \cdot \bar{A}$$

H = totalhyror

FIG. 6:2b. Partille kommunala bostads AB. Hyror och utgifter för fastigheter med olika produktionsår. Kronor per kvm bostadslägenhetsyta. o = hyra, x = utgift. 1976.



$$H = 46,52 + 0,89 \cdot A$$

$$U = 13,92 + 1,40 \cdot A$$

$$H_{\text{hmk}} = 57,32 + 0,74 \cdot A$$

H = totalhyror

FIG. 6:2c. Stiftelsen Ronnebyhus. Hyror och utgifter för fastigheter med olika produktionsår. Kronor per kvm bostadslägenhetsyta. o = hyra, x = utgift. 1976.



Kr/kvm bly

130

120

110

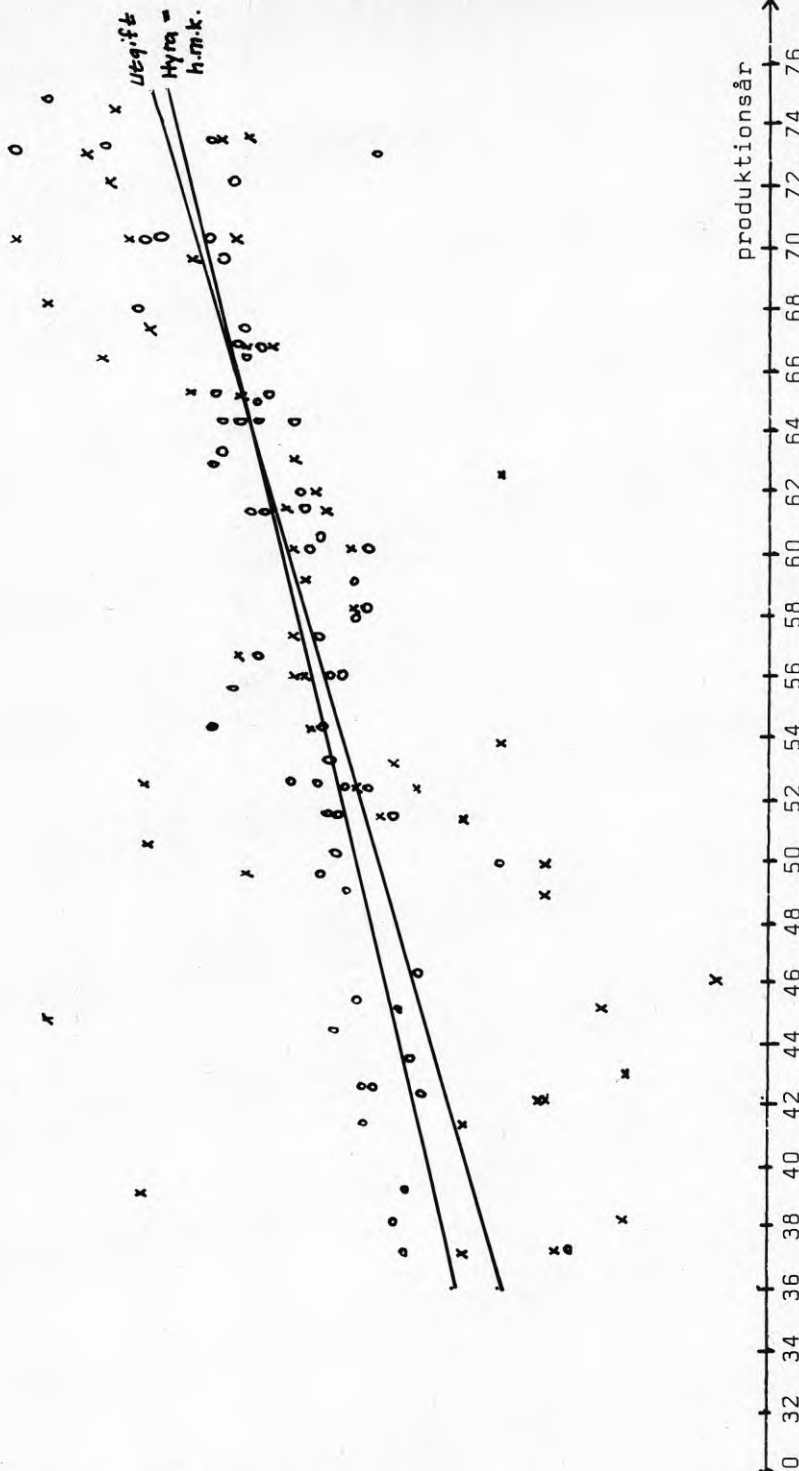
100

90

80

70

60



produktionsår

30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76

$H = 59,56 + 0,72 \cdot A$        $U = 49,58 + 0,87 \cdot A$        $H = \text{totalhyror}$

FIG. 6:2d. AB Stångåstaden, Linköping. Hyror och utgifter för fastigheter för fastigheter med olika produktionsår. Kronor per kvm bostadslägenhetsyta. o = hyra, x = utgift. 1976.

TAB. 6:3 Sammanfattning av figur 6:2a-d.

	Lund	Partille	Ronneby	Linköping
Differens i <u>genomsnittshyra</u> per kvm bostadslägenhetsyta mellan två produktionsår	0,92:-	2,55:-	0,89:-	0,72:-
Korrelationskoefficient för <u>hyresregressionslinjen</u>	0,90	0,95	0,90	0,79
Differens i <u>genomsnittsutgift</u> per kvm bostadslägenhetsyta mellan två produktionsår	1,84:-	2,95:-	1,40:-	0,87:-
Korrelationskoefficient för <u>utgiftsregressionslinjen</u>	0,87	0,86	0,90	0,57
Genomsnittshyra enligt hyresregressionslinjen,				
1955	101,93:-	102,27:-	95,54:-	99,12:-
1972	117,54:-	145,54:-	110,69:-	111,35:-
Genomsnittshyra enligt hyresmarknadskommitténs rekommendationer,				
1955	103,55:-	123,86:-	98,13:-	99,12:-
1972	117,10:-	134,75:-	110,74:-	111,35:-
Genomsnittsutgift enligt utgiftsregressionslinjen				
1955	93,69:-	106,57:-	91,10:-	97,40:-
1972	125,00:-	156,75:-	114,96:-	112,18:-

genom renoveringar erhållit en långt bättre standard än vad produktionsåret antyder. Utgiftsstrukturen är mer åldersberoende än hyresstrukturen, men skillnaden är liten, 0,87 kr/kvm bly och produktionsår mot 0,72 kr/kvm bly och produktionsår för hyresstrukturen. Det ovanligt svaga åldersberoendet för utgiftsstrukturen kan förklaras med internfinansiering av renoveringsåtgärder. Pengarna har genom ökade lån på äldre fastigheter använts bl.a. till att förbättra dessa äldre fastigheter, samt till att finansiera överkostnader i nyproduktionen. Resultatet blir ett måttligt åldersberoende i utgiftsstrukturen. Korrelationskoefficienten är emellertid mycket låg, 0,57, vilket implicerar att inverkan är mycket osystematisk till sin natur. Slutsatserna om övervältringens storlek blir därmed något osäkra. En viss, ehuru obetydlig, övervältring kan dock spåras i figur 6:2d.

### 6.2.3 Sammanfattning

Studiet av de fyra allmännyttiga bostadsföretagen har visat att en övervältring existerar, om än av varierande omfattning. Ett närmare studium med hjälp av regressionskattningar visar att hyresstrukturen väl kan beskrivas med en enkel linjärt verkande åldersfaktor. Sannolikt tilldelas bostadsvärdekomponenten liten betydelse. En del av avvikelserna måste nämligen också tillskrivas annan inverkan, t.ex. skiljaktigheter i lägenhetsstorlek. Utgiftsstrukturen låter sig i allmänhet beskrivas något sämre med hjälp av en linjärt verkande åldersfaktor. Orsaken kan vara tillfälligheter i produktionsförutsättningar, men också i något fall internfinansiering av förbättringsåtgärder och överkostnader. Sammantaget visar detta på att hyresstrukturen förutom en övervältrande funktion också får en riskutjämnande och en kapitalförsörjande funktion.

Dessa olika funktioner hos hyresstrukturen är viktiga att hålla i minnet dels vid studiet av inverkan på

hyressättningen i beståndet av övriga hyreslägenheter, dels vid studiet av tänkbara fördelningseffekter av bruksvärdereglerna. Denna analys genomförs i nästa avsnitt och återkommer dessutom i Kap. 8 i den långsiktiga analysen.

### 6.3 Inverkan på hyressättningen i den enskilda beståndet

#### 6.3.1 Några metodproblem

Analysen i avsnitt 6.2 bygger på jämförelser mellan genomsnittshyror och genomsnittsutgifter. De är grova mått som endast ger en grov uppfattning om hyres- och utgiftsstrukturen. Förenklingen var dock befogad då problemet gällde att i grova drag skildra övervältring m.m. inom de allmännyttiga bostadsföretagen.

Då problemet gäller att skildra inverkan på hyresstrukturen i det enskilda beståndet av hyressättningen i det allmännyttiga bostadsföretaget bör måtten vara mindre grova. Det krävs en metodik som tar hänsyn till olikheter i sammansättningen och strukturen i det enskilda beståndet resp. det allmännyttiga beståndet. Den metodik som väljes här är att jämföra hyressättningen för en normlägenhet. I analysen utgås från en lägenhet om två rum och kök med en yta på sextio kvadratmeter. Metodiken har bestått i att välja ut lägenheter på två rum och kök som har en yta som ligger så nära sextio kvadratmeter som möjligt, och sedan som en approximation med hjälp av den s.k. SABO-kurvan<sup>1</sup> postulera den hyra som lägenheten åsatts om ytan i stället varit 60 kvm. Formeln för denna omräkning är,

$$h_n = \frac{(h_f \cdot y_f) \cdot (y_n + 50 + D)}{y_n \cdot (y_f + 50 + D)} \quad \text{vilket kan förenklas till}$$

-----  
1) Se avsnitt 4.3.2.

$$\frac{(h_f \cdot y_f) \cdot 105}{60 \cdot (y_f + 45)}$$

där  $h_n$  och  $y_n$  är hyran per kvm resp. ytan i kvm för normlägenheten (60 kvm i detta fall).  $h_f$  och  $y_f$  är den faktiska hyran per kvm resp. ytan i kvm för de observerade lägenheterna.

D är en konstant som är -5 för lägenheter om två rum och kök och 0 för lägenheter om tre rum och kök (i enstaka fall måste trerumslägenheter användas - dessa omräknas då till två rum och kök med ytan 60 kvm).

I vissa fall - och det gäller framför allt den enskilda sektorn finns enbart uppgifter om genomsnittsyta och genomsnittshyra tillgängliga för hela fastigheter. I detta fallet blir formeln,

$$h_n = \frac{103 \cdot (h_f \cdot y_f)}{y_n (1,4 \cdot y_f + 19)} \quad , \text{ där } 103 \text{ är en konstant} =$$

relativa hyrestalet för lägenheter med genomsnittsyta = 60 kvm<sup>1</sup>.

I figur 6:3a-d presenteras hyresstrukturen i de fyra studerade kommunerna. I de studerade allmännyttiga bostadsföretagen är i stort sett samtliga delområden medtagna, med undantag för ett fåtal områden med speciallägenheter samt ett mindre antal områden med moderniserade hus. Anledningen till det senare bortfallet är att det i vissa fall varit omöjligt att placera in dessa fastigheter på ett produktionsår som motsvarar det nya standardläget. Hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen visas med hjälp av regressionslinjer, skattade med hjälp av minsta kvadratmetoden på samma sätt som i föregående avsnitt (fig. 6:2a-d) med utgångspunkt i framräknade hyror för en tänkt normlägenhet. Syftet med metoden är dels peda-

-----  
1) Se "hyressättning, handledning" s. 15.



gogisk, dels ett medel att eliminera inverkan av bostadsvärdekomponenten för fastigheter med olika produktionsår. Normerade hyror för lägenheter i beståndet av övriga hyreslägenheter har markerats med x i figur 6:3a-d. Det statistiska underlaget har varit mycket heterogent vilket i vissa fall gått ut över uppgifternas precision. I nästa avsnitt redogörs för de urvalsmetoder som kommit till användning.

De fastigheter i den enskilda sektorn som behandlats har i regel förhandlingsordning med den lokala hyresgästföreningen. I regel sker förhandlingarna mellan hyresgästföreningen och fastighetsägareföreningen. I enstaka fall (gäller framför allt Ronneby) sker förhandlingar direkt mellan hyresgästföreningen och en större privat fastighetsägare.

Metoden innebär att icke förhandlade fastigheter i den enskilda sektorn faller utanför undersökningen. Huruvida dessa fastigheter har hyror som ligger över eller under hyror i förhandlade fastigheter är en öppen fråga. Partsorganisationerna har inte oväntat helt olika uppfattningar på denna punkt. Gissningsvis ligger hyror något lägre i dessa fastigheter.

### 6.3.2 Urvalsprinciper och analys av hyresstrukturen

I figur 6:3a presenteras hyresstrukturen i Lunds kommun. Den heldragna linjen representerar hyressättningen i det studerade allmännyttiga bostadsföretaget. Parametrar och korrelationskoefficient ( $r$ ) är angivna under figuren<sup>1</sup>. I vänstra delen av diagrammet ankny-

1) Avvikelserna jämfört med fig. 6:2a är relativt små och beror bl.a. på att SABO-kurvan inte följs helt vid hyresfördelning på lägenheter av olika storlek och rumsantal, samtidigt som lägenhetsstrukturen är olika i det äldre och det nyare beståndet. Orsakerna analyseras av utrymmesskäl inte i detalj. Det förväntade resultatet av en sådan analys motsvarar inte arbetsinsatsen...

ter en streckad linje till den nämnda heldragna linjen. Det är en grafisk representation av en överenskommelse mellan fastighetsägareföreningen och hyresgästföreningen som går ut på att bruksvärdehyran sjunker med 40 öre per kvadratmeter och år för äldre fastigheter. Lägenheterna förutsätts ha en standard som är representativ för det år fastigheten byggdes. Linjen anknyter till de äldsta fastigheterna i det allmännyttiga bostadsföretaget. En maximering är satt till fastigheter byggda år 1929. För ännu äldre fastigheter gör man mer skönsmässiga bedömningar. I regel är dessa fastigheter moderniserade i en eller annan form.

Hyrorna i ett urval fastigheter inom den enskilda sektorn är markerade med x i figuren. Urvalet består av 54 fastigheter innehållande ca 1000 lägenheter. Urvalsmetoden har bestått i att beakta de fastigheter vars lägenheter har en genomsnittlig storlek på 55-65 kvm bly. Orsaken till detta är att endast data om genomsnittsytor har varit tillgängliga. Dessutom har fastigheter före 1929 inte beaktats på grund av den osäkerhet som råder om dessa fastigheters sanna bruksvärde.

De hyror som visas i figuren är korrigerade för olikheter i hyresperioder.

Av diagrammet framgår att hyrorna i det enskilda beståndet ligger på samma nivå som hyrorna resp. bruksvärdelinjen (den streckade linjen) för det allmännyttiga bostadsföretaget för perioden före 1950. Efter 1950 förefaller hyrorna i allmänhet ligga 5 till 10 kronor under hyrorna i det allmännyttiga bostadsföretaget. Detta förutsätter naturligtvis samma åldersberoende i lägenheternas standard i båda bestånden.

Hysesstrukturen i Partille framgår av figur 6:3b. Den

heldragna linjen utgör på samma sätt som i föregående fall en hyresregressionslinje för normlägenheter om två rum och kök och 60 kvm bly gällande det allmännyttiga bostadsföretaget.

Hyrorna i det enskilda beståndet är representerade med x i figuren. Det är fem fastigheter med tillsammans 255 lägenheter. Endast genomsnittshyrorna är kända i varje fastighet. Det innebär att materialet blir mycket magert. Emellertid utgör dessa fem fastigheter hela det förhandlade beståndet (1975). Av figuren framgår att hyrorna i det allmännyttiga bostadsföretaget ligger på en högre nivå än hyrorna i det enskilt ägda beståndet. Differensen tycks ligga i storleksordningen 10 kronor. Detta kan antingen bero på att låga hyror i det enskilda beståndet håller nere hyrorna i det allmännyttiga beståndet, eller - vilket förefaller troligare i beaktande av avvikelser från hyresmarknadskommitténs rekommendationer - att hyrorna i det allmännyttiga bostadsbeståndet effektivt begränsar hyresnivån i den enskilda sektorn. Om det senare gäller så tillgodoses en tänkbar målsättning om att hålla nere vinsterna i det enskilda beståndet. Detta diskuterades i avsnitt 6.2.3.

I figur 6:3c skildras hyresstrukturen i Ronneby. Hyresstrukturen i det allmännyttiga bostadsföretaget framgår av den heldragna linjen.

Hyrorna i det enskilda beståndet är markerade med x i figuren. De utgör ett urval hyror i de fastigheter som fastighetsägareföreningen förhandlar för. Urvalsprincipen har varit den att de fastigheter vars lägenheter har en genomsnittsytta varierande mellan 50 och 70 kvadratmeter har utvalts och normerats till 2 r o k, 60 kvm. Sammanlagt har hyrorna i 23 fastigheter beaktats i detta urval. Detta motsvarar 179 lägenheter av de totalt 416 lägenheter som fastighetsägareföreningen förhandlar med hyresgästföreningen om.

Av figuren framgår att hyrorna i det enskilda beståndet i genomsnitt ligger 10-15 kronor under hyrorna i det allmännyttiga bostadsföretaget. Sammanställs detta med figur 6:2c där det framgick att för fastigheter med denna ålder utgifterna ligger c:a 10 kronor under hyrorna, så förefaller det som om förhandlingarna i Ronneby medför en mer än total eliminering av vinsterna i det äldre enskilda beståndet. Det förutsättes då att utgiftsstrukturen är likartad i de båda bestånden, och att förhandlingarna aktivt begränsar hyresnivån i den enskilda sektorn<sup>1</sup>.

Ett viktigt undantag finns dock. Det utgöres av "Familjebostäder i Ronneby AB", som är ett enskilt ägt bostadsföretag som förhandlar direkt med hyresgästföreningen. Hyresnivån i det företaget är markerat med ⊗ i figuren.

Urvalsprincipen är följande: Ytor, rumsantal och hyror är kända för samtliga 348 lägenheter. Av dessa lägenheter har samtliga tvårums lägenheter med en yta inom intervallet 50-70 kvm utvalts. ⊗ utgör den genomsnittliga hyran i de så utvalda lägenheterna (127 st). Staplarna, med de begränsande snedstrecken, som utgår från ⊗ ger ett mått på den markanta hyresplittring som finns inom bostadsföretaget. Inom det i figuren markerade intervallet ligger 90% av hyrorna. Intervallet har ett minimum i 84:- och ett maximum i 109:-. Standardavvikelsen är så stor som 8,63.

Det förefaller således som om hyrorna i "Familjebostäder" i allmänhet ligger 5 kronor per kvm över hyrorna i jämgamla allmännyttiga lägenheter. I det beståndet genereras möjligen överskott.

Som vanligt skall det betonas att analysen förutsätt-

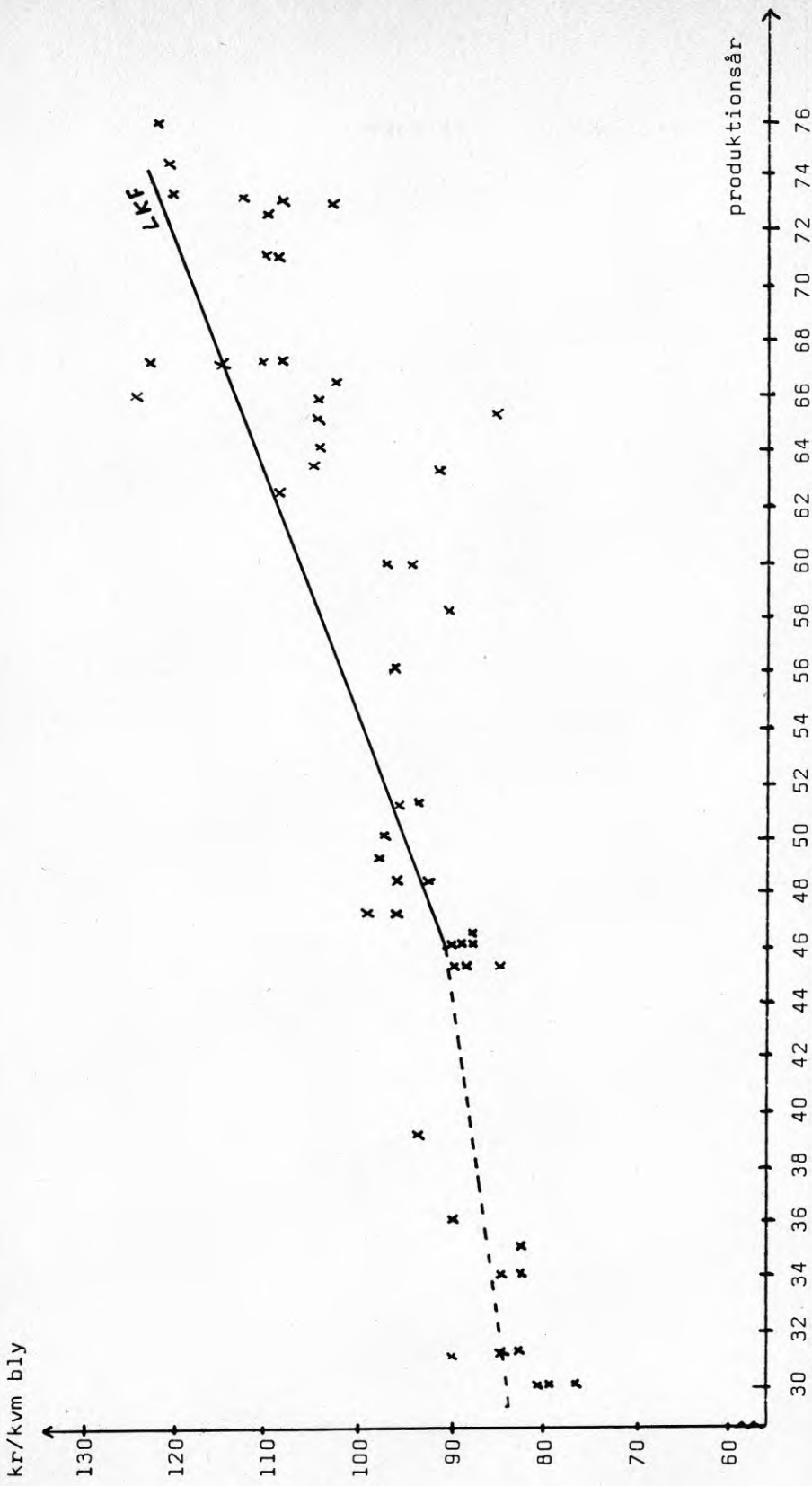
-----  
1) Se kommentarerna i avsnittet om Partille ovan.

sätter att samma åldersberoende i standarden existerar i alla tre bestånden.

Situationen i Linköping är framställd i figur 6:3d. Den normerade hyresregressionslinjen för det allmännyttiga bostadsföretaget återges med en heldragen linje. I detta fall visade det sig att en icke-linjär anpassning gav den högsta korrelationskoefficienten ( $r = 0,85$ ). Framför allt beror det på att hyrorna faller allt långsammare med ökande ålder på fastigheterna. Det i sin tur kan förklaras med en "tung" bostadsvärdekomponent betingad av långt driven upprustning av de äldre husen.

Hyrorna i övriga hus återges som vanligt med  $x$  i figuren. Urvalsförfarandet är följande. Av de 550 fastigheter som förhandlas har ett slumpmässigt urval gjorts av 45 fastigheter med 577 lägenheter, karakteriserade av att det i dessa fastigheter ingår åtminstone en tvårumslägenhet med en yta som ligger inom intervallet 55-65 kvm bly. Med hjälp av en formel (se avsnitt 6.3.1) har hyrorna i dessa tvårumslägenheter omräknats till 60 kvm bly. Genomsnittet av dessa hyror för varje fastighet har därefter inritats i diagrammet. Man finner då att hyresstrukturen i denna sektorn väl sammanfaller med hyresstrukturen i det allmännyttiga bostadsföretaget. Spridningen är knappast större än  $\pm 10$  kronor kring hyresregressionslinjen. Den spridningen kan delvis förklaras av bostadsvärdekomponenten. Observera dock att den spridningen är större än spridningen på hyror inom det allmännyttiga bostadsföretaget (se figur 6:2d). En kompletterande förklaring kan då vara att den enskilda sektorns bestånd är mer heterogent än det allmännyttiga beståndet. Bristande precision i förhandlingsarbetet är ytterligare en förklaring. En viss del av spridningen kan också förklaras med att upptrappningen till bruksvärdenivån i vissa fall fortfarande pågår.



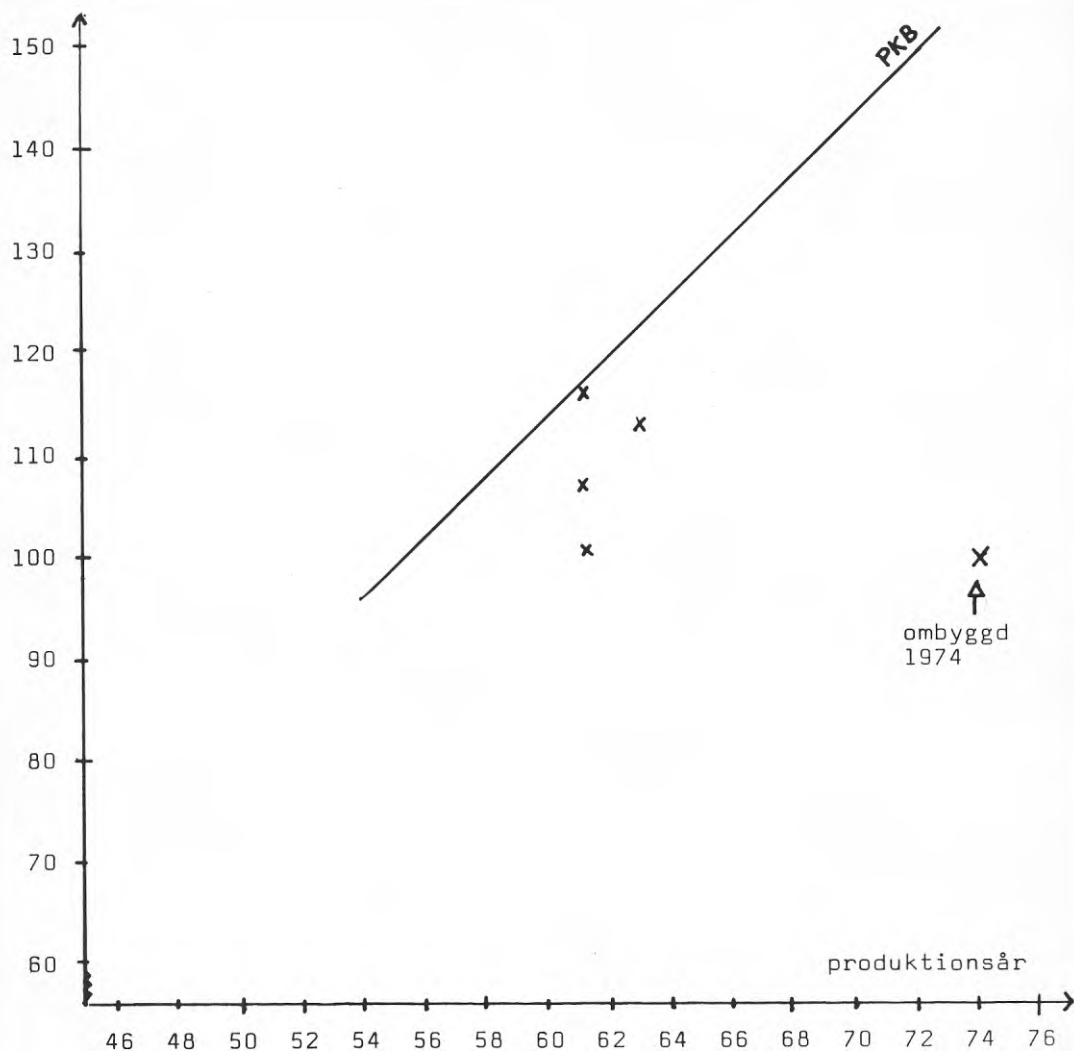


anm. streckad linje: avtrappning enligt partsorganisationerna  $H_{LKF} = 39,48 + 1,14 \cdot A$

$r = 0,93$

FIG. 6:3a. Lunds kommuns fastighets AB = LKF (heldragen anpassad linje) och ett urval enskilt ägda fastigheter (x). Hyror normerade till att gälla 2 rok, 60 kvm. 1976.

kr/kvm bly



$$H_{PKB} = -54,78 + 2,82 \cdot \text{Å}$$

$$r = 0,88$$

FIG: 6:3b. Partille kommunala bostadsaktiebolag = PKB = (heldragen anpassad linje) och ett urval enskilt ägda fastigheter (x). Hyror normerade till att gälla 2 rok, 60 kvm. 1976.

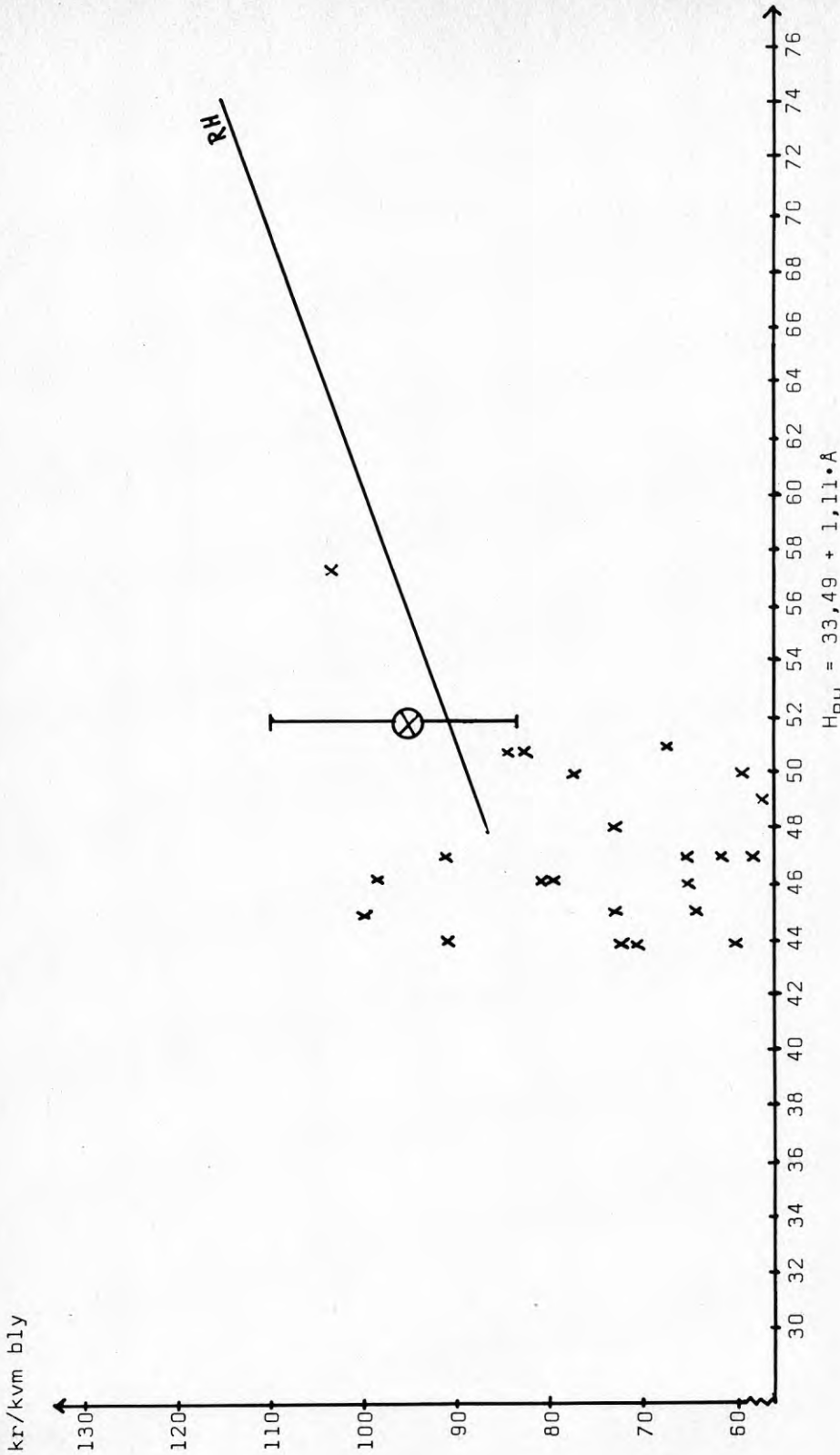
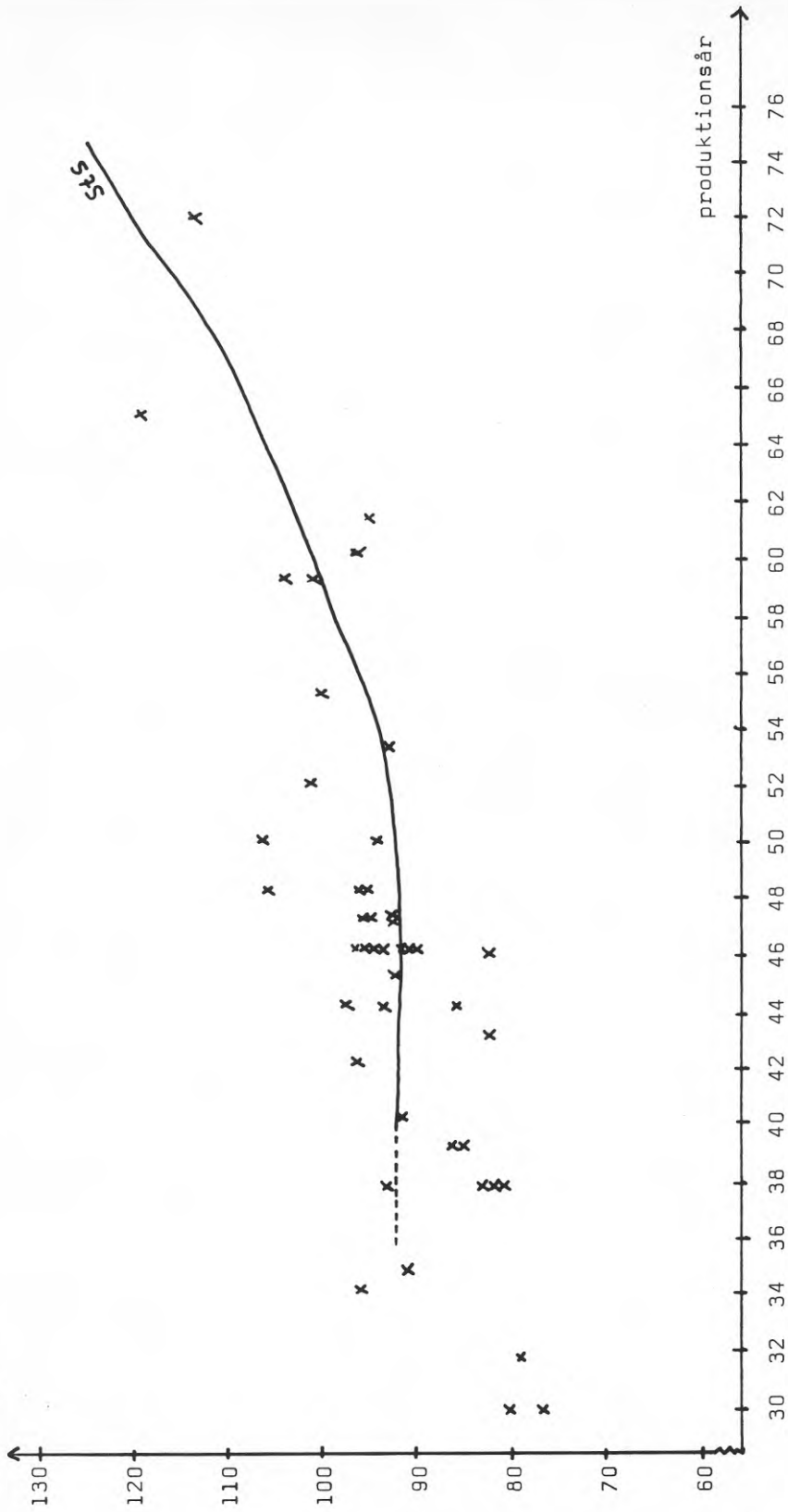


FIG. 6:3c. Stiftelsen Ronnebyhus (RH) = helddragen anpassad linje och ett urval hyror i enskilt ägda fastigheter (x), samt genomsnittshyran i "Familjebostäder i Ronneby AB" (⊗). Hyror noterade till att gälla 2 RK, 60 kvm. 1976.

kr/kvm bly



$$H_{StS} = 147,51 - 2,65 \cdot A + 0,03 A^2$$
$$r = 0,85$$

FIG. 6:3d. AB Stångåstaden (StS) = helddragen anpassad linje, och ett urval hyror i enskilt ägda fastigheter (x). Hyror normerade till att gälla 2 rok, 60 kvm. 1976.

### 6.3.3 Användningen av attributpriser i förhandlingsarbetet

Analysen i detta kapitel har hittills inte beaktat att det ofta förekommer stora skillnader i "bostadsvärde" även mellan jämgamla lägenheter. I förhandlingar beaktas dessa skillnader på ett mer eller mindre systematiskt sätt.

De studerade allmännyttiga bostadsföretagen använder sig av metoder som väl ansluter till hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Mest utvecklad är kanske metodiken i Linköping, Lund och Partille.

I det praktiska arbetet måste intentionerna i hyresmarknadskommitténs rekommendationer konkretiseras. Man måste arbeta med enkla schabloner i form av fasta attributpriser, d.v.s. en i kronor fixerad värdering av frånvaro/närvaro av vissa egenskaper såsom spis, kylskåp, balkong etc. Detta gäller både vid förhandlingar mellan hyresgästföreningen och det allmännyttiga bostadsföretaget och förhandlingar med representanter för den enskilda sektorn. Dessa schabloner förhandlar man fram. Grundvalen kan utgöras av data i Rittris bok<sup>1</sup>, eller kan ha tillkommit på ett friare sätt. Som exempel visas i tabell 6:4 de attributpriser som användes vid förhandlingar mellan hyresgästföreningen och fastighetsägareföreningen i Lund.

Det är ganska uppenbart att användningen av attributpriser är nödvändig för att klara "haltande" jämförelser - det gäller särskilt lägenheter i äldre fastigheter tillhörande den enskilda sektorn eftersom det ofta saknas direkt jämförbara allmännyttiga lägenheter. Användningen av attributpriser kan då åstadkomma en konsistentoch marknadsanpassad hyresstruktur.

-----

1) Rittri (1975).



TAB. 6:4. Avdrag vid förhandlingar om bruksvärde för delar som saknas vid jämförelserna att användas för förhandlingar mellan hyresgästföreningen och fastighetsägareföreningen i Lund.

	kr/år
Spis	105:-
Kylskåp	60:-
Balkong	130:-
Badrum/dusch	200:-
Sopnedkast	120:-
Tvättstuga	120:-
Centralantenn	60:-
Rostfri diskbänk	60:-
Vinds-/källareförråd	60:-
Vaktmästare	120:-
Hiss för lägenheter belägna över 4 våningar	120:-
Varmvatten	
Varmvatten i kök/badrum alternativt	
Köksfläkt	60:-
Torkvind över 4 vån.	
Åldersavdrag/tillägg 5 år 2/- därefter för vart 5:te år	2:- kr /kvm.

Avslutningsvis bör det påpekas att en utveckling mot enhetligare bedömningar sannolikt pågår. Av den anledningen har inte den faktiska attributprissättningen skildrats i någon större detalj i detta kapitel.

#### 6.4 Sammanfattning och kommentarer

Den empiriska analysen visar på en mycket splittrad bild. Utgiftsstrukturen och hyresstrukturen är mycket olikartade i olika allmännyttiga bostadsföretag. Övervältringens storlek är också mycket varierande. I ena extreman ligger Lunds allmännyttiga bostadsföretag med en markant övervältring - i andra extreman ligger Linköping med en mycket obetydlig övervältring.

Hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföretagen visar sig få en mycket varierande genomslagskraft på hyressättningen i det enskilda beståndet. Med en mycket grov approximation verkar det som om hyrorna i det enskilda beståndet i allmänhet ligger något under hyrorna i det allmännyttiga bostadsföretaget. Det innebär bl.a. att påtaglighetsintervallet inte praktiskt utnyttjas i förhandlingarna (se avsnitt 4.2.6). Från fastighetsägarhåll motiveras detta med att man inte vågar riskera en prövning i hyresnämnd, eftersom hyreshöjningen då fördröjs vilket medför en svår belastning på likviditeten.

Under förutsättning att samma utgiftsstruktur råder i allmännyttigt och enskilt bestånd kommer sannolikt den faktiska hyressättningen att medföra en viss reduktion av de vinster i äldre enskilt ägda fastigheter som är en följd av att övervältring i varierande omfattning förekommer i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Till sist kan det konstateras att hyresstrukturen i de studerade allmännyttiga bostadsföretagen avviker tämligen mycket från den hyresstruktur som följer av hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Enda undantaget är AB Stångåstaden i Linköping som helt följer rekommendationerna. Tänkbara orsaker till avvikelserna har diskuterats i Kap. 5 i samband med en genomgång av olika intressenters tänkbara inverkan på val av hyresstruktur. Tyvärr medger inte materialet från de fyra företagen en konkret analys av orsakerna till avvikelserna. Det får vara tillfyllest att konstatera att avvikelser föreligger och att de i regel innebär att bostadsföretaget väljer en mer åldersberoende hyresstruktur än som hyresmarknadskommittén rekommenderar. Detta framgår av FIG. 6:2 a-d.

## 7 HYROR OCH VÄLFÄRD I DET LÅNGSIKTIGA PERSPEKTIVET

### 7.1 Introduktion

De tidigare kapitlen har i huvudsak innehållit atemporalaspekter på hyresmarknadens funktionssätt. Det har fallit sig naturligt att inleda på det sättet eftersom den ekonomiska politiken, partsorganisationerna och i viss mån den ekonomiska teorin är inriktad på detta perspektiv.

Egenskaper man finner i det atemporalaspektivet - det må gälla en oreglerad marknad, en hyresreglerad marknad eller en marknad med bruksvärdesprövning - sammanhänger emellertid ofta starkt med skeenden som bäst förstås i ett långsiktigt perspektiv. På samma gång kan beteenden som registreras i ett atemporalperspektiv få konsekvenser för framtida beteenden eller situationer.

Ett exempel på det första betraktelsesättet är att hushållens bostadskonsumtion bäst förstås i ett långsiktigt perspektiv. Ett exempel på det senare betraktelsesättet är att förekomsten av skillnader mellan utgifter och hyror vid en viss tidpunkt för lägenheter i den enskilda sektorn får återverkningar för viljan att nyproducera i den sektorn.

Detta och nästa kapitel skall således behandla långsiktiga eller med ett annat ord, intertemporalaspekter på hyresmarknadens funktionssätt. Kapitel 7 kommer att analogt med kapitel 3 behandla teoretiska aspekter på hyror och välfärd, medan kapitel 8, analogt med kapitel 5 kommer att behandla effekterna av att allmännyttiga bostadsföretag introduceras i analysen.

I avsnitt 7.2 etableras begreppet hyresmönster som kan sägas vara hyran över tiden för en viss lägenhet. Det visas hur hyresmönster sammanhänger med boendemönster och jämvikt i det intertemporala perspektivet. Ett hyresmönster antages existera med egenskapen att intertemporal jämvikt råder i den meningen att varje hushåll får det boendemönster de önskar och att samtidigt alla lägenheter är bebodda.

Avsnitt 7.3 innehåller en framställning av prisbildning på gamla och nya fastigheter. En modell upprättas som relaterar fastighetspriserna till hyresmönstret. Sambandet mellan prishildning på nya och gamla fastigheter diskuteras.

Avsnitt 7.4 består av en diskussion av jämviktens egenskaper. Det påpekas att även i det intertemporala perspektivet implicerar jämvikt paretooptimalitet med innebörden att inget hushåll kan byta boendemönster och hyresmönster med annat hushåll utan att något av hushållen förlorar på bytet.

I avsnitt 7.5 diskuteras hyresregleringens välfärds-effekter. Det visas att det speciella hyresmönster som kan förknippas med hyresreglering inte behöver vara välfärdsbegränsande under förutsättning att hushållen tillåts köpa och sälja hyresrätter.

I avsnitt 7.6 diskuteras några fall med "icke perfekta" förutsättningar om ekonomin. Det visas bl a att oväntad inflation skapar vinster för fastighetsägarna på en oreglerad marknad. En hyresreglerad marknad fungerar annorlunda: där uppstår inga vinster, men å andra sidan blir incitamenten till nyproduktion sannolikt sämre. Likartade effekter uppstår vid oväntade efterfrågeförändringar.

Det visas också att bruksvärdesprövningen får svåranalyserade effekter, till stor del beroende på att den



allmännyttiga sektorn inte explicit införts i analysen.

## 7.2 Hyresmönster, boendemönster; jämvikt för hushållen

I kapitel 3 har hushållsbildningen och hushållens val av lägenhet diskuterats i ett atemporalt perspektiv. Här skall samma problem analyseras i ett intertemporalt perspektiv.

Standardmodellen i allmän jämviktsteori<sup>1)</sup> är sådan att den kan tolkas som en intertemporal modell. Detta göres helt enkelt genom en speciell tolkning av varu- och prisbegreppet. I den atemporal tolkningen resulterar hushållets val vid givna priser i en eller flera varukombinationer, konsumtion(er), vilka maximerar hushållets nytta vid givna priser och inkomster<sup>2)</sup>.

Genom att betrakta varor med samma fysiska karakteristika, men tillgängliga vid olika tidpunkter, som olika varor kan modellen ges en intertemporal tolkning. Man får då antaga att hushållens preferenser rör konsumtionsmönster över tiden. De förutsätts alltså bl a att vid beslutstidpunkter kunna jämföra skillnader mellan konsumtionsmönster bestående av t ex 1 kg mer potatis vid tidpunkt 1 eller 2 kg äpplen mer vid tidpunkt 10.

Hushållen är vid sitt val av konsumtionsmönster bundna av vissa restriktioner. De får bl a inte välja konsumtionsmönster som ger större utgift än deras inkomst. En tolkning av prisbegreppet är att hushållet vid beslutstidpunkten känner de priser de måste betala vid beslutstidpunkten, liksom även de löner de kan erhålla

1) Arrow-Debreu-modellen - se t ex Debreu (1959).

2) Detta är något förenklat då inkomstbildningen sker via utbud av arbete etc.

för olika slags arbete - utbudet av vilka antages ge inkomst vid beslutstidpunkten. En annan tolkning av prisbegreppet är att priser, löner etc betalas vid leverans, men att det finns obegränsade möjligheter att spara och låna frånsett att alla lån återbetalas vid ekonomins sluttidpunkt. I sistnämnda fall får man antaga att varje hushåll har korrekta förväntningar om priser, löner etc för att få de sedvanliga resultaten.

Davsett vilken av dessa tolkningar som används kan hushållets intertemporala konsumtionsval formellt framställas på samma sätt som det atemporala valet<sup>1)</sup>.

Betrakta nu en ekonomi över  $T$  tidpunkter. Låt dessa vara  $t = 1, 2, \dots, T$  och antag att beslutstidpunkten är tidpunkt 0. I motsats till kapitel 3 kommer vi här från början att antaga att antalet hushåll är givet men att antalet kan variera över tiden. Hushållen vid tidpunkt  $t$  betecknas med  $1, \dots, m(t)$  för  $t = 1, \dots, T$ . Från upplösningen av existerande hushåll och nybildning av hushåll genom sammanboende av medlemmar från existerande hushåll bortses. Man får tänka sig att hela hushåll tillkommer eller försvinner vid de olika tidpunkterna även om denna förutsättning inte är särskilt tillfredsställande. Liksom i kap. 3 får lägenhetsbeståndet förutsättas exogent givet och antalet lägenheter lika med antalet hushåll. Beteckna lägenheterna vid tidpunkt  $t$  med  $a_1, \dots, a_{m(t)}$ .

Betrakta nu ett visst hushåll som känner priser, löner och hyror för olika lägenheter och olika tidpunkter. Därmed är det också möjligt för hushållet att beräkna sin "inkomst" (förmögenhet). Hushållets konsumtions-

---

1) Kanske kan man tänka på de priser, löner etc. som förekommer som diskonterade priser, löner etc. "Inkomsten" blir i så fall förmögenheten vid beslutstidpunkten.

val resulterar t ex i att det önskar bo i lägenhet  $a_1$  i period 1,  $a_5$  i period 2 o s v. På samma sätt som i kap. 3 kan hushållets val av boendemönster förklaras av preferenserna avseende boendemönster och "inkomst" efter hyresbetalningar. Beteckna hyran för  $a_i$  i period  $t=1, \dots, T$  med  $h_i(t)$  för  $i=1, \dots, m(t)$ . Preferenserna avser alternativ som (antag  $T=3$ ),  $((a_5, a_{10}, a_{15}), \bar{R}_i - h_5(1) - h_{10}(2) - h_{15}(3))$  vilket tolkas så att, vid de rådande hyrorna önskar hushåll  $i$  i period 1 bo i lägenhet  $a_5$ , i period 2 i  $a_{10}$  och i period 3 i  $a_{15}$ . De får därvid betala hyrorna  $h_5(1)$ ,  $h_{10}(2)$  och  $h_{15}(3)$  varför  $\bar{R}_i$  minus summan av dessa belopp kan användas för konsumtion av övriga varor. Härav följer att detta belopp skall vara icke-negativt för att det valda boendemönstret skall vara möjligt.

Hyrorna ger upphov till en hyresmatris med följande utseende:

Period Lägenhet	1	2	3	T
1	$h_1(1)$	$h_1(2)$	$h_1(3)$	$h_1(T)$
2	$h_2(1)$	$h_2(2)$	$h_2(3)$	$h_2(T)$
3	-	-	$h_3(3)$	$h_3(T)$
max $m(t)=r$	$h_r(1)$	$h_r(2)$	$h_r(3)$	$h_r(T)$

där t ex lägenhet 3 antages tillkomma i period 3. Kolonn  $t$  i matrisen ger hyresstrukturen vid tidpunkt  $t$  medan rad  $i$  ger hyresmönstret för lägenhet  $i$ .

Antag att det finns en hyresmatris som ger jämvikt i den meningen att varje hushåll får precis det boendemönster det önskar och att varje lägenhet är bebodd (uthyrd) i varje period. Från diskussionen i kap. 3 följer att det kanske snarast är rimligt att antaga existensen av flera sådana hyresmatriser.

Man är intresserad av sådana jämviktens egenskaper. Innan detta behandlas är det lämpligt att komplettera modellen med produktion av lägenheter.

### 7.3 Prisbildningen på gamla och nya fastigheter; jämvikt på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden

I detta avsnitt skall prisbildningen på nya och gamla fastigheter diskuteras i en modell där producenter och fastighetsägare antages, liksom hushållen i avsnitt 7.2, känna priserna på olika varor och produktionsfaktorer vid olika tidpunkter - alternativt ha spar- och lånemöjligheter och korrekta förväntningar.

Betrakta beslutet vid tidpunkten 0 om att bygga eller inte bygga en lägenhet vid tidpunkten  $t$  i en ekonomi där endast en typ av lägenheter förekommer. Olika kombinationer av produktionsfaktorer kan användas för ändamålet men, vid de givna priserna, finns en eller flera som ger lägst kostnad, säg  $k$ .<sup>1)</sup> Det förutsätts att processen som används kan användas ett godtyckligt antal gånger och att det inte vid större produktion finns någon effektivare process. Kostnaden för att bygga  $r$  lägenheter blir då  $r \cdot k$ . Antag dessutom att en lägenhet som byggs vid tidpunkten  $t$  kan användas fram till  $T$ . Vilket pris kommer en sådan lägenhet (fastighet) att betinga? Intäkterna från lägenheten<sup>2)</sup> blir  $\sum_{i=t}^T h(i)$  där  $h(i)$  är hyresintäkten för period  $i$  diskonterad till tidpunkt  $t$ . Om  $k$  vore mindre än denna summa skulle man kunna skaffa sig godtyckligt stora inkomster genom att bygga tillräckligt många fastigheter. Vore  $k$  större än summan ifråga skulle ingen produktion förekomma. Alltså måste  $k$  vara lika med den givna summan för att nybyggnation skall kunna förekomma och för att man inte skall önska utöka produktionen och därigenom få större vinst.

Att problemet blir så enkelt, som beskrivits ovan, be-

- 1) Det antages att framtida drifts- och underhållskostnader är inkluderade i  $k$ .
- 2) Denna antages, i enlighet med tolkningen i avsnitt 7.2, vara ett belopp som betalas eller erhålles vid beslutstidpunkten och svarar därför närmast mot diskonterad hyra.

ror naturligtvis på de starka förutsättningarna om kända priser och hyror.<sup>1)</sup> Framställningen av jämvikt för hushållen kan nu kompletteras med villkor för jämvikt i produktionen. För att förenkla antages att de lägenheter som finns tillgängliga vid en viss tidpunkt är tillgängliga vid varje annan tidpunkt fram till  $T$  varefter de plötsligt blir helt oanvändbara med ett negligerbart restvärde. Priset på en lägenhet som finns tillgänglig under alla tidsperioder, säg  $a_1$ , blir då  $\sum_{i=1}^T h_1(i)$  och priset för en lägenhet som byggs vid tidpunkt  $t$ , säg  $a_{17}$ , blir  $\sum_{i=t}^T h_{17}(i)$ <sup>2)</sup>. Vidare måste kostnaden för att producera  $a_{17}$  vara lika med hyresintäkterna enligt resonemanget ovan.

Antag att det är möjligt att köpa och sälja ej nybyggda lägenheter (fastigheter) vid varje tidpunkt. Betrakta  $t$  ex lägenhet  $a_{17}$  ovan. Vilket pris betingar denna fastighet vid tidpunkten  $t+h$  (där  $t+h \leq T$ )? Beteckna priset med  $p_{17}(t+h)$ . Villkoret att ingen skall kunna göra vinst eller förlust genom försäljning av lägenheten ger då att  $p_{17}(t+h) = \sum_{i=t+h}^T h_{17}(i)$  d v s hyresintäkterna från tidpunkten  $t+h$  och framåt. Observera alltså att  $p_{17}(t+h) = p_{17}(t) - \sum_{i=t}^{t+h-1} h_{17}(i)$  och om  $h=1$  fås därför  $p_{17}(t+1) = p_{17}(t) - h_{17}(t)$ .

Teorin ger alltså en förklaring till priserna på såväl gamla som nya lägenheter och varje lägenhet har vid varje tidpunkt ett bestämt värde. Ett intrikat problem i verkligheten är att fördela produktionskostnader över tiden i form av hyror. Speciellt vad är "självkostnaden" för en given lägenhet under en viss tidsperiod? I modellen blir kostnaden för  $t$  ex lägenhet  $a_{17}$  under period  $t$  helt enkelt  $p_{17}(t+1) - p_{17}(t)$  d v s priset vid tidpunkt  $t+1$  minus priset vid tidpunkt  $t$ . Dessutom kommer, p g a antagandet om konstant

- 1) En mer generell modell finns bl a i Hansson (1977). Modellen som här presenteras kan ses som en stark förenkling, som dock är tillfyllest för att uppfylla syftet med avsnittet. Se också not på sidan 186.
- 2) Genom att sätta  $h(i)=0$  för  $i < t$  skulle vi formellt kunna få samma uttryck som för en lägenhet tillgänglig vid tidpunkt 1.



skalavkastning, självkostnaden för period  $t$  att bli lika med hyran för period  $t$ .

En förutsättning för att priserna på fastighetsmarknaden i verkligheten skulle kunna användas för att uppskatta självkostnaden för ett givet år, är att fastigheterna köps och säljs vid årsskiftet. I den mån sådana försäljningar faktiskt inte sker kan detta uppfattas så att ägaren återköper fastigheten av sig själv. Problemet är att under dessa omständigheter observeras inte priset varför metoden ej kan tillämpas. Modellen ovan pekar emellertid på en annan möjlighet.

Antag att alla lägenheter vore ur konsumenternas synpunkt likvärdiga. Det är lätt att övertyga sig om att hyran för en given tidsperiod måste vara densamma för alla lägenheter, nya som gamla. Kostnaden för en ny lägenhet vid tidpunkt  $t$  är, säg,  $k(t)$  och vid tidpunkt  $t+1$  då  $k(t+1)$ . Nu måste i jämvikt,  $k(t) - k(t+1) = \sum_{i=t}^T h(i) - \sum_{i=t+1}^T h(i) = h(t)$  (eftersom alla hyror för en given tidsperiod är lika behöver hyran ej indiceras med lägenheten som avses) varför produktionskostnaden för nya lägenheter, under de givna förutsättningarna kan användas för att beräkna (självkostnads-)hyran. Möjligtvis är det detta fenomen man har i tankarna då man hävdar att "priserna i nyproduktionen kommer på sikt att styra prisutvecklingen i det äldre beståndet". (avsnitt 2.2.1).

#### 7.4 Jämviktens egenskaper

I avsnitt 3.3 visades att jämvikt implicerar Pareto-optimalitet och rättvisa mellan konsumenter. Diskussionen skall här utvidgas till att gälla den intertemporala modellen.

Innebörden av Paretooptimalitet blir för den intertemporala modellen att det är omöjligt att finna andra



möjliga boendemönster, givet hyresmatrisen, så att alla hushåll får något de tycker är åtminstone lika fördelaktigt som i jämvikt och något hushåll får något mera fördelaktigt. Beviset för Paretooptimalitet kan genomföras helt analogt med det i avsnitt 3.2.

Av Paretooptimaliteten följer att det inte kan finnas två hushåll som kan byta boendemönster, och de med dessa boendemönster förknippade hyresmönstren, så att båda hushållen uppnår något mera fördelaktigt. Ett sådant byte skulle ju lämna övriga hushåll oberörda men ge de involverade hushållen något föredraget vilket strider mot Paretooptimaliteten. Av samma skäl är det klart att det inte kan finnas två hushåll som för en given period kan byta de lägenheter (och hyror) de bebor under perioden och därigenom uppnå något som är fördelaktigt för dem båda. Paretooptimaliteten implicerar således frånvaron av fördelaktiga byten mellan två hushåll och man kan övertyga sig om att även mer komplicerade byten inte kan vara fördelaktiga för alla berörda.

Av definitionen av jämvikt är det vidare klart att inget hushåll önskar övertaga ett annat hushålls boendemönster och hyresmönster. Avundsfrihet (eller rättvisa), som diskuterades i avsnitt 3.3, blir således även här en egenskap hos jämviktslösningen.

#### 7.5 Hyresregleringens välfärdsförluster

Antag att jämvikten råkar vara sådan att varje hushåll bebor samma lägenhet i alla tidsperioder. Hushåll 1 bebor, säg lägenhet  $a_1$ , och betalar beloppet  $\sum_{t=1}^T h_1(t)$  för hela tidsperioden ifråga. Med kännedom om totala hyresbeloppet och möjligheter till lån förefaller det då som om hyresmönstrets utseende över tiden vore fullständigt likgiltigt. Detta är dock inte korrekt.

Låt t ex  $T=3$  och antag att det finns tre hushåll och tre lägenheter; man har således ingen nybyggnation. Antag att hushåll 1 bor i lägenhet  $a_2$  i alla tidsperioder i jämvikt och att hyresmatrisen ser ut som följer,

Tidsperiod \ Lägenhet	1	2	3	Totalt hyresbelopp
$a_1$	10	15	20	45
$a_2$	5	4	3	12
$a_3$	8	7	5	20

Om nu hyresmönstret avviker från ovanstående men ger samma totala hyresbelopp för varje lägenhet så kan det inträffa att t ex hushåll 2 önskar hushåll 3's lägenhet i period 2-d v s hushåll 2 föredrager, vid de givna hyresmönstren, boendemönster  $(a_2, a_3, a_2)$  framför  $(a_2, a_2, a_2)$  (med motsvarande hyresmönster). Jämvikten går därför förlorad.

Om det alternativa hyresmönstret är

Tidsperiod \ Lägenhet	1	2	3	Totalt hyresbelopp
$a_1$	20	15	10	45
$a_2$	6	4	2	12
$a_3$	3	8	9	20

så kan detta uppfattas som lån till (positivt tecken) eller lån av (negativt tecken) fastighetsägaren. Man får då följande ackumulerade låne- och skuldbelopp efter hyresbetalning i respektive period,

Tidsperiod		Lägenhet		
		Hushåll		
		1	2	3
$a_1$		+10	+10	0
$a_2$		+ 1	+ 1	0
$a_3$		- 5	- 6	0

Det givna hyresmönstret skulle ge jämvikt om man samtidigt med övertagandet av lägenhet och hyra också övertog eventuell skuld eller tillgodohavande.

Här är det intressant att jämföra med den typ av hyresmönster som uppkom under hyresregleringen. Dessa utmärktes av hög initialhyra vilken sedan sjönk. Om denna utveckling vore förutsedd av individerna skulle en del av den höga initialhyran kunna ses som lån till fastighetsägaren. Detta lån återbetalades vid senare tidpunkter. Som angivits ovan skulle i detta fall inga problem uppkommit om motsvarande skuld- eller lånebelopp fått överlåtas samtidigt med lägenheten. Genom att förbjuda kompensation hyresgäster emellan vid lägenhetsbyte tvingades emellertid en hyresgäst i en gammal lägenhet (och därmed stor fordran på fastighetsägaren) att bo kvar för att få tillbaka sitt "lån".

Arvidssons reversmetod (se avsnitt 3.3) kan uppfattas som en rekommendation att tillåta kompensation hyresgäster emellan och därigenom övertagande av de ovan beskrivna fiktiva låne- eller skuldbeloppen. Antag t ex att boendemönstren, istället för de tidigare antagna, vid jämviktshyresmönstren vore

	kostnad för kontraktet vid jämviktshyror
Hushåll 1 ( $a_1, a_1, a_1$ )	$10+15+20=45$
Hushåll 2 ( $a_2, a_3, a_3$ )	$5+7+5 =17$
Hushåll 3 ( $a_3, a_2, a_2$ )	$8+4+3 =15$

Av något skäl sätts nu hyrorna till de icke-jämviktshyror som angetts ovan. Vid tidpunkt 2 önskar hushåll 2 och 3 byta lägenhet före det att de betalt hyran för sina respektive lägenheter. Hushåll 2 måste då betala 6 för  $a_2$  i period 1, 8 för  $a_3$  i period 2 och 9 för  $a_3$  i period 3 d v s totalt 23. Men hushåll 2 erhåller 1 för sitt utestående lån till fastighetsägaren och 5 för övertagandet av hushåll 3's skuld till fastighetsägaren varför totalkostnaden blir  $23-6=17$  d v s samma totalhyra som vid jämviktshyrorna. Man kan också beskriva detta så att hushåll 3 vid bytet ger hushåll 2 en check på 5 varvid bytet, vid den givna hyresmatri-sen, blir till fördel för båda.

Det i avsnitt 3.3 beskrivna hotellexemplet kan utvidgas till ett exempel över tid. Antag t ex att sällskapsresan gäller besök av tre semesterorter och hotell. Om deltagarna känner till hotellrummen före avresan och genom resebyråån fått sig tilldelade rum på varje hotell kan de, om de är missnöjda med fördelningen, ordna en "marknad" före avresan. Detta kan ske så att de bara kan byta hela "rumsmönster" med varandra eller rum på varje ort fritt (d v s de kan skapa "rumsmönster" som ursprungligen inte fanns i resebyråns förslag). Sistnämnda alternativet ger naturligtvis större möjligheter. Ett mått på värdet av denna möjlighet till omfördelning kan man få genom att se efter hur mycket mindre pengar de tillsammans måste ta med sig utan att resan för någon blir sämre än vad den skulle blivit med den ursprungliga rumsfördelningen<sup>1)</sup>.

Framställningen hitintills i kapitlet har byggt på de traditionella förutsättningarna för en "perfekt" eko-

1) Konklusionen från Arvidssons reversmetod i det intertemporala fallet blir att alla hushåll vid en övergång till fri marknad får ett boendemönster som är minst lika fördelaktigt som att bo kvar för alltid i den lägenhet man bebor initialt. Ingenting hindrar emellertid att något hushåll vid ett fasthållande vid hyresregleringen, då kompensation vid lägenhetsbyte inte tillåts, skulle kunna få något boendemönster föredraget framför det som reversmetoden skulle ge.

nomi. I det sammanhanget är det icke meningsfullt att göra uttalanden om bruksvärdesprövningens egenskaper. Dessa är på denna abstraktionsnivå svåra att särskilja från en oreglerad marknads egenskaper. I resterande del av kapitlet skall förekomsten av vissa imperfektioner, såsom ofullständiga framtida marknader och oväntade efterfrågeförändringar införas i analysen. I det sammanhanget blir det möjligt att göra något mer precisa uttalanden om bruksvärdesprövningens egenskaper. Det fulla beaktandet av bruksvärdesprövningens egenskaper sker i kapitel 5 och 8.

## 7.6 En marknad med imperfektioner; två exempel

### 7.6.1 Ofullständiga framtida marknader; förväntad och oförväntad inflation.

I avsnitt 7.3 har sambandet mellan priserna på nya och gamla fastigheter samt hyran diskuterats. En väsentlig förutsättning för att få resultaten var att man vid beslutstidpunkten känner samtliga framtida priser och hyror eller har korrekta förväntningar samt obegränsade möjligheter att låna och låna ut. Eftersom sådana framtida marknader i verkligheten inte förekommer annat än i undantagsfall är det av intresse att diskutera hur slutsatserna påverkas av alternativa förutsättningar.

Betrakta en ekonomi där det finns en typ av lägenheter, vilka har en livslängd på  $N$  år och under sin livstid har konstant kvalitet. Antag vidare att det vid en viss tidpunkt, säg  $0$ , finns precis  $N-1$  lägenheter; en av varje 'årgång' för tidpunkterna  $-1, -2, \dots, (N-1)$ . Lägenheterna<sup>1)</sup> finansieras genom lån som återbetalas med lika

1) Fastigheten är ju det ekonomiska subjektet ur producent- eller upplåtarsynpunkt, medan lägenheten är subjektet ur konsumentsynvinkel. För att förenkla framställningen anges ofta att fastighetsägaren köper och säljer lägenheter. Det förutsätts att transformationen lägenhet - fastighet är möjlig att utföra utan att resultaten av analysen påverkas.

stora belopp för varje period under lägenhetens livslängd. Låneräntan förutsätts vara 0 för att förenkla diskussionen.

Betrakta en situation där priset på nya lägenheter (fastigheter), hyra, utgift per period och priser på övriga varor varit konstanta vid alla tidpunkter före 0 och där hyran varit lika med utgiften. Utgiften för en fastighet har då varit precis  $\frac{1}{N}$  gånger priset på en ny fastighet.

Eftersom det förutsatts att framtida marknader inte existerar för alla varor kommer besluten vid tidpunkt 0 att bero av förväntningarna vid tidpunkt 0 medan konsekvenserna av besluten fattade vid denna tidpunkt beror på den realiserade utvecklingen i ekonomin.

Förväntar man sig vid tidpunkt 0 att hyror och priser i framtiden kommer att bli de tidigare rådande kan man bygga precis en lägenhet vid tidpunkt 0. De inbetalda hyresbeloppen räcker precis för att finansiera denna lägenhet och den förväntade vinsten blir 0. För att få konsumenterna att acceptera fler lägenheter måste hyran sänkas vid tidpunkt 0. Detta skulle rimligtvis påverka priset på lägenheter vid tidpunkt 0 och förväntningarna om framtida hyror så att den förväntade vinsten skulle bli mindre än 0. Beslutet att bygga en lägenhet är därför ett beslut som maximerar den förväntade vinsten.

Om hyror i framtiden blir de vid tidpunkt 0 förväntade blir den faktiska vinsten för lägenheten byggd vid tidpunkt 0 också noll medan högre hyror naturligtvis medför att lägenheten ger vinst. Får man t ex inflation genom att priserna på övriga varor och hyror växer så kommer lägenheten att ge vinst. Detta beroende på att lånen är nominella. Med det givna nominella lånesystemet tenderar därför gemensamma pessimistiska förväntningar att ge upphov till vinster. I ett längre tidsperspektiv är det emellertid svårt att förstå varför



förväntningarna inte skulle anpassas till inflationen. Kanske kan man få en viss förklaring till detta genom att lägenhetsköpare ser det som alltmer sannolikt att marknaden kommer att regleras för att förhindra uppkomsten av vinster genom inflation.

Betrakta åter den givna utgångssituationen där priser och hyror varit konstanta fram till tidpunkt -1. Antag nu att lägenhetsköparna vid tidpunkt 0 förväntar sig växande hyror och priser på övriga varor. Den förväntade vinsten av att bygga en lägenhet kommer då att vara större än noll. Priset på lägenheter vid tidpunkt 0 kommer att konkurreras upp och hyran drivas ned genom att man önskar bygga mer än en lägenhet. Hyresnedgången påverkar rimligtvis förväntningarna om framtida hyror vilket delvis motverkar de tidigare nämnda effekterna. I jämvikt måste fortfarande förväntade vinster bli 0. Man får lägre hyra och större utbud än i det fall då ingen inflation förväntas. Huruvida en lägenhet byggd vid tidpunkt 0 faktiskt ger vinst eller ej beror på den faktiska utvecklingen efter tidpunkt 0. För att sluta modellen skulle man behöva visa existensen av en jämviktslösning över tiden då förväntad och faktisk utveckling överensstämmer.

Ovan har beskrivits effekterna på en oreglerad marknad. Hyresregleringen skulle i det här beskrivna speciella fallet utan inflation inte skiljt sig från en oreglerad marknad. För fallet med inflation får man en hyresstruktur kopplad till åldersfördelningen. Därigenom undviks vinster för fastighetsägarna, men till priset av viss orättvisa mellan konsumenterna. Utbudet av lägenheter blir emellertid mindre än i fallet med en oreglerad marknad med förutsedd inflation, beroende på att det nu inte blir några vinster att konkurrera bort.

Effekterna av bruksvärdesprövningen är rätt oklar. Utan inflation har man naturligtvis en situation helt

förenlig med bruksvärdesprövningens intentioner. Vidare skulle kanske bruksvärdesprövningen i fallet med inflation vid en övergång från hyresreglering fastställa en gemensam hyra som genomsnittet av de existerande hyrorerna. Detta skulle förstöra incitamenten för nyproduktionen om inte fortsatt inflation av samma omfattning förväntas av fastighetsköparna. När det gäller bruksvärdesprövningen är det svårt att bortse från de allmännyttiga bostadsföretagens prisledande roll. Hyresbildningen över tiden med beaktande av dessa diskuteras närmare i kapitel 8.

#### 7.6.2 Anpassningar till oväntade efterfrågeförändringar

Avsikten med detta avsnitt är att kortfattat beröra anpassningsprocesser på en oreglerad marknad, en hyresreglerad marknad och en marknad med bruksvärdesprövning.

Tag den i början av avsnitt 7.6.1 beskrivna situationen som utgångspunkt. Antag att det vid tidpunkt 0 inträffar en bestående ökning i efterfrågan (vid varje hyresnivå).

På en oreglerad marknad kommer detta i allmänhet att driva upp hyrorerna. Priser på nybyggda fastigheter ökar också under förutsättning att fastighetsköparna uppfattar de högre hyrorerna som något bestående. Även hyrorerna för äldre fastigheter drivs upp och därmed uppstår vinster för ägarna till dessa. Dessa vinster blir större ju mer prisokänsligt utbudet av nya fastigheter är. I extremfallet fås inget ökat utbud alls utan endast hyreshöjning för att klara av fördelningen av det befintliga beståndet. I det andra extremfallet fås ingen hyreshöjning men ökat utbud av lägenheter för att tillgodose efterfrågan.

Under hyresreglering finns inte incitament till detta. Hyran bestäms ju av det enskilda husets utgiftsmönster. Det blir ju därför mindre väsentligt vad (genomsnittliga) hyran i framtiden blir. Problem för fastighetsägaren blir det först då vissa lägenheter blir outhyrda och hans hyra visar sig så hög att ingen önskar hyra lägenheten. Denna möjlighet att göra förlust utan att ha motsvarande möjlighet till vinst gör att man kan förvänta sig en långsammare och kanske mera ofullständig anpassning vid en efterfrågeökning under hyresreglering än vid en oreglerad marknad.

Som tidigare påpekats är bruksvärdesprovningens syfte som det tolkas här inte att i första hand reglera hyresnivån. Dess effekter är därför svåra att förutsäga. Å ena sidan kan man tänka sig att samtliga hyror tillåts stiga som vid en oreglerad marknad varefter utbudet genom detta ökar för att tillgodose efterfrågan. Å andra sidan kan man tänka sig att utbudet inte ökar därför att potentiella fastighetsköpare ser de tidigare hyrorerna som normerande. Denna fråga kan därför inte behandlas med mindre än att de allmännyttiga företagens agerande tas med. Åter hänvisas till kapitel 8.

## 8 DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGEN I BRUKS- VÄRDESPRÖVNINGEN; LÅNGSIKTIGA EFFEKTER

### 8.1 Introduktion

I kapitel 5 behandlades de allmännyttiga bostadsföretagens beteende vid en given tidpunkt. Det påpekades att man, åtminstone i det fall man inte har någon enskild sektor, kan förutsätta att allmännyttiga företag har en målsättning om marknadsbalans - d v s likhet mellan utbud och efterfrågan. Detta kapitel skall ägnas åt en diskussion av konsekvenserna av denna målsättning.

Kapitlet är disponerat på följande sätt:

I avsnitt 8.2 beskrivs en intertemporal modell där bl a egenrättan på fastigheter och egenrättan på pengar ingår som komponenter.

I avsnitt 8.3 härleds hyresmönstret i ett allmännyttigt bostadsföretag. Under förutsättning om bl a likformigt finansieringssystem (en fastighet betalas med likstora belopp i varje period) och en utgiftsstruktur, kännetecknad av att utgifterna är större för nyare än för äldre fastigheter, kommer ett byggande att öka hyresnivån i bostadsföretagets bestånd. Det ligger således i de boende hyresgästernas intresse att bostadsföretaget bygger så lite som möjligt. Mer specifikt visas att hyresnivån i en viss tidpunkt är beroende av åldersfördelningen i beståndet, omfattningen på nyproduktionen, lägenheternas livslängd och differensen mellan lånerättan och egenrättan för fastigheter.

I avsnitt 8.4 diskuteras innebörden i begreppet "realt finansieringssystem". Ett speciellt sådant, med innebörden att egenrättan för fastigheter knytes till lånerättan, införes i framställningen.

Avsnitt 8.5 ägnas åt en diskussion av effekterna av det i det tidigare avsnittet konstruerade reala finansieringssystemet. Det visas bl a att det är möjligt att konstruera ett finansieringssystem som ger hyresparitet och självutgiftshyror samtidigt i alla perioder. Det är också ett system som är neutralt med avseende på antalet allmännyttiga bostadsföretag. En följd är att ett återupplivande av hyresregleringen med detta finansieringssystem inte skulle leda till hyressplittring. Orsaken är att utgifterna bringas att sammanfalla med kostnaderna för varje lägenhet och för varje period.

I avsnitt 8.6 införes efterfrågan som en explicit faktor i framställningen. En enkel modell skisseras som kompletterar den modell som byggts upp i avsnitt 8.3. Målet om långsiktig balans utgör den viktigaste ingrediensen i modellen.

I 8.7 avslutas kapitlet med en framställning av den enskilda sektorns konkurrensmöjligheter i nyproduktionen. En mycket förenklad modell skisseras, där utgångspunkten är modellerna i avsnitt 8.3 och 8.6. Det visas bl a att om det allmännyttiga bostadsföretaget söker öka sin marknadsandel medför detta att lönsamheten i enskild sektor stiger, på grund av att ett ökat byggande i det allmännyttiga bostadsföretaget driver upp hyrorna. Det kan då finnas ett utrymme för enskild nyproduktion. Av framställningen följer att konkurrensituationen i enskild sektor är starkt beroende av åldersfördelningen och framtida produktionsvolym i det allmännyttiga bostadsföretaget.

## 8.2 En intertemporal modell

Betrakta en ekonomi där det bara finns en typ av lägenheter. Dessa antages ha en livslängd av  $N$  perioder och är under hela sin livstid av samma kvalitet. Vid

en given tidpunkt  $\tau$  finns således lägenheter byggda vid tidpunkterna<sup>1)</sup>  $t=\tau-1, \tau-2, \dots, \tau-(N-1)$  som kan användas i period  $\tau$  till  $\tau+1$ . Låt  $a(t)$  beteckna antalet lägenheter byggda vid tidpunkt  $t$  och  $A(\tau)=\sum_{t=\tau-(N-1)}^{\tau} a(t)$  beståndet av lägenheter vid  $\tau$ . Åldersfördelningen vid  $\tau$  beskrivs av följande funktion

$$f(t, \tau) = \begin{cases} a(t)/A(\tau) & \text{för } t=\tau-(N-1), \dots, \tau \\ 0 & \text{för övriga } t \end{cases}$$

Låt  $p(t)$  beteckna priset på en ny lägenhet<sup>2)</sup> vid tidpunkt  $t$  och låt  $h(t)$  beteckna hyran vid tidpunkt  $t$ .  $p(t)$  och  $h(t)$  är de belopp man måste avstå vid tidpunkt  $t$  för att erhålla en lägenhet vid tidpunkt  $t$  respektive få bruka en lägenhet från tidpunkt  $t$  till  $t+1$ .

Ett givet finansieringssystem ger upphov till utbetalningen enligt något mönster. Alla lägenheter byggda vid tidpunkt  $t$  förutsättes finansieras på samma sätt och  $k(t, \tau)$  betecknar utgiften för en lägenhet byggd vid tidpunkt  $t$  vid  $\tau$ . Antag att  $p(t)=\lambda^t p(0)$  för alla  $t$ .  $\lambda-1$  kallas i fortsättningen egenräntan på lägenheter. Man är bl a intresserad av finansieringssystem baserade på denna ränta. Räntan på pengar kommer att betecknas med  $\delta$ . De relationer som härleddes gäller för  $\lambda > 0$ ,  $\delta > 0$  och  $\lambda \neq 1$ ,  $\delta \neq 1$ . Fallet  $\lambda$  och/eller  $\delta$  lika med 1 överlåtes till läsaren.

---

1) En tidsaxel kan vara till hjälp i den fortsatta läsningen

$\tau-N \quad \tau-(N-1) \quad \tau-1 \quad \tau \quad \tau+1 \quad \tau+(N-1) \quad \tau+N$

2) Egentligen fastighet eftersom fastighet ju är kostnadsbärare. Se not i avsnitt 7.6.1.



### 8.3 Hyresnivå, hyresmönster och utgiftsmönster

Antag att det enda allmännyttiga företaget tillämpar självkostnadsprissättning över beståndet. Antag vidare att det inte existerar någon enskild sektor. I enlighet med vad som påpekades i kap. 5 förutsättes att det är utgifterna som används för hyressättningen. Tydligt blir de totala utgifterna vid  $\tau$  lika med  $\sum_{t=\tau-(N-1)}^{\tau} k(t, \tau) \cdot a(t)$  och hyran,

$$h(\tau) = \frac{1}{A(\tau)} \sum_{t=\tau-(N-1)}^{\tau} k(t, \tau) a(t) = \sum_{t=\tau-(N-1)}^{\tau} k(t, \tau) f(t, \tau).$$

Om  $k(t, \tau)$  är växande i  $t$  för givet  $\tau$  kommer en högre andel nya lägenheter att ge högre hyra.

Speciellt kommer  $h(\tau)$  att bero på hur mycket som byggs vid tidpunkt  $\tau$ . Under förutsättningen ovan om åldersberoendet i utgiftsstrukturen kommer hyresgästerna därför att ha ett önskemål om att byggandet är litet. Det bortses då naturligtvis från möjligheten att uppfyllandet av detta önskemål framtvingar ett ökat byggande i framtiden. I sistnämnda fall blir det inte möjligt att enkelt förutse hyresgästernas önskemål.

Betrakta en lägenhet byggd vid  $\tau$ . Enligt förutsättning har den en livslängd på  $N$  perioder och kommer därför att betinga hyror  $h(\tau), h(\tau+1), \dots, h(\tau+N-1)$ . Eftersom tidpunkten  $\tau$  är godtyckligt vald kan vi få uttryck för dessa hyror genom att för  $\tau$  substituera  $\tau+i$  ( $i=0, 1, \dots, N-1$ ) i uttrycket från avsnitt 8.2. Således har vi  $h(\tau+i) = \sum_{t=(\tau+i)-(N-1)}^{\tau+i} k(t, \tau+i) f(t, \tau+i)$ . Det har då förutsatts att finansieringssystemet är utformat så att inga utgifter belastar en lägenhet utanför dess livstid.

Nuvärdet vid  $\tau$  av hyresintäkterna från en lägenhet byggd vid  $\tau$  blir därför (med räntan  $\delta-1$ ),

$$\sum_{i=0}^{N-1} h(\tau+i) \frac{1}{\delta^i} = \sum_{i=0}^{N-1} \sum_{t=(\tau+i)-(N-1)}^{\tau+i} k(t, \tau+i) f(t, \tau+i) \frac{1}{\delta^i}.$$

Man lägger här märke till att hyrorna beror på det framtida byggandet vilket påverkar åldersfördelningen. Därigenom kommer även det ovan beräknade nuvärdet att bero av den framtida åldersfördelningen.

Betrakta ett speciellt finansieringssystem utformat så att utbetalningarna vid varje tidpunkt under lägenhetens livslängd är lika stora. Summan av de diskonterade beloppen skall vara lika med lägenhetens pris. För en fastighet byggd vid tidpunkt  $\tau$  skall alltså  $k(\tau, t)$  vara lika för  $t = \tau, \tau+1, \dots, \tau+(N-1)$  och  $p(\tau) = \sum_{t=\tau}^{\tau+(N-1)} k(\tau, t) \frac{1}{\delta^{t-\tau}}$  där  $\frac{1}{\delta}$  är den, för alla perioder gemensamma diskonteringsfaktorn. Man får

$$k(\tau, t) = \frac{\delta^{N-1}(\delta-1)}{\delta^N - 1} p(\tau) \text{ för ovan angivna } t. \text{ Finansie-}$$

ringssystemet benämnes i fortsättningen likformigt.

Antag nu att priserna på nya lägenheter beskrivs av  $p(t) = \lambda^t p(0)$ . Man har att hyresnivån vid en given tidpunkt  $\tau$  blir

$$h(\tau) = \sum_{t=\tau-(N-1)}^{\tau} \frac{\delta^{N-1}(\delta-1)}{\delta^N - 1} (\lambda^t p(0)) f(t, \tau).$$

Man kan inte beräkna hyran vid  $t$  med mindre än att man gör förutsättningar om hur åldersfördelningen ändras över tiden. För det speciella fallet att  $f(t, \tau) = \frac{1}{N}$  för alla  $t$  och  $\tau$  (d v s precis lika många lägenheter i varje årgång) har man

$$h(t) = \frac{\delta^{N-1}(\delta-1)}{\delta^N - 1} \cdot \frac{1}{N} \cdot p(0) \cdot \frac{1 - \lambda^N}{(1-\lambda)\lambda^{N-1}} \cdot \lambda^t =$$

$$= \frac{1}{N} \cdot p(0) \cdot \lambda^t \cdot \left[ \frac{\delta^{N-1}(\delta-1)}{\delta^N - 1} \cdot \frac{1 - \lambda^N}{(1-\lambda)\lambda^{N-1}} \right]$$

För fallet med likformigt finansieringssystem och likformigt byggande fås därför följande slutsatser.

Hyran vid  $t$  kommer att vara proportionell mot priset

på nya fastigheter vid  $\tau$  med en proportionalitetsfaktor som beror på livslängden på fastigheten och differensen mellan låneräntan,  $\delta-1$ , och egenräntan på fastigheter,  $\lambda-1$ . Låneräntan påverkar hyresmönstrets nivå. Högre låneränta ger, som man kunde förvänta sig, likformigt högre hyror. För en fastighet byggd vid  $\tau$  ger en högre egenränta dels en lägre hyra vid  $\tau$  dels en snabbare (nominell) hyreshöjning över tiden. Ökad livslängd sänker naturligtvis hyran vid en given tidpunkt.

Antag nu att byggandet i stället växer med tiden och så att den relativa åldersfördelningen blir konstant eller, mera precist, för varje  $\tau$  är  $f(t, \tau)$  växande för  $t \leq \tau$  och  $f(\tau-i, \tau)$ , andelen i år gamla lägenheter, är konstant med avseende på  $\tau$ . Av uttrycket för  $h(\tau)$  ovan ses att detta ger högre eller lägre hyror än med likformig fördelning, beroende på om  $\lambda > 1$  eller  $\lambda < 1$ .

Följande relationer har härletts i detta avsnitt

$$h(\tau) = \sum_{t=\tau-(N-1)}^{\tau} k(t, \tau) f(t, \tau)$$

Hyran vid  $\tau$

$$h(\tau+i) = \sum_{t=(\tau+i)-(N-1)}^{\tau+i} k(t, \tau+i) f(t, \tau+i)$$

för  $i=0, 1, \dots, N-1$

Hyresmönstret för en lägenhet byggd vid  $\tau$

$$k(\tau, t) = \frac{\delta^{N-1} (\delta-1)}{N} p(\tau)$$

för  $t = \tau, \tau+1, \dots, \tau+(N-1)$

Utgiften för en lägenhet byggd vid  $\tau$  vid  $t$  vid likformigt finansieringssystem med räntan  $\delta-1$

$$h(t) = \frac{1}{N} p(0) \lambda^t \left[ \frac{\delta^{N-1} (\delta-1)}{\delta^{N-1}} \frac{1-\lambda^N}{(1-\lambda)\lambda^{N-1}} \right]$$

Hyresmönstret vid likformigt finansieringssystem, egenräntan  $\lambda-1$  och jämn åldersfördelning.

#### 8.4 Ett speciellt reallt finansieringssystem knutet till egenröntan

Det är ett välkänt fenomen att nominella lån till ränta mindre än inflationen kan ge låntagaren reella vinster. Tillräckligt för att detta skall inträffa är att låntagaren kan placera lånet i något värdesäkert objekt som säljs då lånet återbetalas. Om man är missbelåten med detta förhållande ligger det nära till hands att förorda andra typer av lånesystem.

Avsikten är att i detta avsnitt diskutera några kritiska punkter i konstruktionen av sådana system.<sup>1)</sup>

Den vanliga räntan i en ekonomi är beräknad på grundval av det belopp man måste betala (i myntenheten) om ett år för att få tillgång till en enhet av myntenheten idag. Parallellt med denna ränta förekommer andra typer av räntor t ex den man kan få genom att idag köpa guld för en krona och sälja denna guldmängd om ett år. För den ovan beskrivna modellen skulle man kunna beräkna den ränta man kan få genom att inneha en fastighet och hyra ut denna under ett år. Inflationen i en ekonomi beräknas som ett genomsnitt (av något slag) av prisförändringarna mätta i myntenheten under t ex ett år. För att förenkla diskussionen kan man antaga att det, förutom bostäder, finns endast en konsumtionsvara. Problemet att välja ett prisindex och därmed ett inflationsmått framstår därmed klarare.

Betrakta ett låneinstitut som förmedlar lån från konsumenter till fastighetsköpare. Antag att låneinstitutet betalar samma ränta till långivarna som det kräver av låntagarna och antag, till att börja med, att detta är räntan på pengar. En långgivare som vid tidpunkten  $t$  ger ett lån på en kr erhåller vid tidpunkten  $t+1$  beloppet  $1+r$  räntan. Om priset på konsumtionsvaran är lika vid tidpunkt  $t$  och  $t+1$ , säg en krona per enhet, innebär detta att konsumenten genom att avstå från en

1) För mer generella framställningar hänvisas till Jorgenson (1965), Malcomson (1975), Nickell (1975) och Hansson (1977). Se också de utredningar som föregick konstruktionen av det svenska paritetslånesystemet: SOU 1964:1,2 och Proposition 1967:100.

enhet vid tidpunkt  $t$  får möjlighet att konsumera denna större mängd vid tidpunkt 2. Skulle priset på konsumtionsvaran öka minskar naturligtvis dessa möjligheter vid tidpunkt  $t+1$  och den reala räntan (räntan på pengar minus egenräntan på konsumtionsvaran) blir i motsvarande grad lägre. För en långgivare totalt ointresserad av att köpa fastigheten men som överväger fördelningen av sin konsumtion mellan tidpunkt  $t$  och  $t+1$  är det denna reala ränta som är av intresse.

En långgivare som enbart är intresserad av fastigheter men som av olika skäl önskar köpa en sådan vid tidpunkt  $t+1$  istället för tidpunkt  $t$  är intresserad av den reala ränta som grundas på räntan på pengar och egenräntan på lägenheter.

En tredje typ av långgivare kan vara intresserad av båda dessa reala räntor, d v s något slags prisindex.

Ett av problemen med att värdesäkra lån är följaktligen att man måste välja det index som man menar är relevant. Speciellt kan man vara intresserad av att knyta lånen på fastigheter till egenräntan på fastigheter.

Antag att denna egenränta är konstant och lika med  $\lambda-1$  så att priserna på nya fastigheter (lägenheter) blir  $p(t) = \lambda^t p(0)$  (jämf. avsnitt 8.3). Betrakta en lägenhet byggd vid tidpunkt  $\tau$ . Från avsnitt 8.3 får man, då låneräntan nu är

$$\delta = \lambda, \text{ att } k(\tau, t) = \frac{\lambda^{N-1}(\lambda-1)}{\lambda^{N-1}} p(\tau) \text{ för } t = \tau, \tau+1, \dots, \tau+(N-1)$$

vid likformigt finansieringssystem. Det till tidpunkt  $\tau$  diskonterade värdet av inbetalningarna blir  $\sum_{t=\tau}^{\tau+(N-1)} k(\tau, t) \cdot \frac{1}{\lambda^{t-\tau}} = p(\tau)$  och nuvärdet av detta vid tidpunkt  $\tau+N$  är  $p(\tau) \lambda^N = p(0) \lambda^{\tau+N}$ . Detta belopp är precis tillräckligt för att köpa en fastighet vid tidpunkt  $\tau+N$ . För en långgivare innebär detta följande.

Han kan om han ger lån på  $L(t)$  myntenheter vid tidpunkt  $t$  ( $t \leq \tau$ ) räkna om dessa till lägenhetsenheter,  $L(t)/p(t)$ . Hans fordran mätt i lägenheter blir vid tidpunkt  $\tau$  den (odiskonterade) summan d v s  $\sum_{t < \tau} L(t)/p(t)$ . Varje lägenhet är vid  $\tau$  värd  $p(\tau)$  myntenheter så hans fordran i myntenheter blir vid  $\tau$   $p(\tau) \sum_{t < \tau} L(t)/p(t) = \sum_{t < \tau} L(t) \cdot \lambda^{\tau-t}$  d v s värdet av lånen vid  $\tau$  efter räntan  $\lambda$ .

Av resonemanget i sista stycket följer också att den reala förmögenhetsförändringen (mätt i lägenheter) med nödvändighet blir 0. I allmänhet kan man naturligtvis inte därav sluta sig till vad förmögenhetsförändringen blir nominellt (mätt i pengar) eller reellt i annat mått än lägenheter (t ex konsumtionsvaror).

#### 8.5 Egenskaper hos ett likformigt finansierings-system baserat på egenräntan för fastigheter

Betrakta en ekonomi med helt prisokänslig och konstant efterfrågan på lägenheter i alla perioder. Man kan t ex tänka sig att antalet nybildade hushåll är lika stort som antalet hushåll som försvinner p g a flyttning, dödsfall etc och att alla hushåll måste ha en lägenhet.

Antag att priset på en nybyggd fastighet (lägenhet) vid  $\tau$  är  $p(\tau) = p(0)\lambda^\tau$  för alla  $\tau$  och att det finns ett låneinstitut där agenterna kan finansiera fastighetsköp med likformig finansiering och till räntan  $\lambda$ . Vid tidpunkt  $\tau$  finns i ekonomin lika många lägenheter i varje årgång  $\tau-1, \dots, \tau-(N-1)$ , säg  $a$  stycken. Lägenheterna byggda vid tidpunkt  $\tau-N$  har blivit obrukbara och måste ersättas med lägenheter byggda vid tidpunkt  $\tau$ . Dessa lägenheter antages huvudsakligen lånefinansierade och frågan uppstår nu om låneinstitutet kan finansiera lägenheterna med de inbetalningar som göres. Den i avsn. 8.3 beräknade hyran blir låneinbetalningen med  $\delta = \lambda$  och totalt inbetalt belopp blir därför



$aN \cdot \left(\frac{1}{N} p(0) \lambda^\tau\right) = ap(0) \lambda^\tau$ . Detta belopp räcker precis för att finansiera  $a$  lägenheter vid tidpunkt  $\tau$ <sup>1)</sup>.

Man kan tänka sig olika institutionella arrangemang bakom resonemanget ovan. En tolkning är att ett hushåll har samma livslängd som en lägenhet och ärver sin lägenhet från ett hushåll som föregår det. På samma gång måste hushållet spara tillräckligt mycket och lika stora belopp varje period för att kunna köpa ett hus till ett efterföljande hushåll. I detta fall blir "hyresinbetalningarna" att uppfatta som sparbeloppet i varje period.

En annan tolkning är att låneinstitutet äger lägenheterna genom att hushållen någon gång överlåtit pengar till det. Man ser då att, under de givna förutsättningarna, är för det första hyresbeloppet lika med det hyresbelopp som ett allmännyttigt företag skulle kräva. För det andra är detta belopp precis tillräckligt för att företaget skall kunna bygga nya lägenheter i tillräcklig omfattning för att tillgodose efterfrågan. Vidare blir för varje lägenhet för sig hyran precis lika med självutgiftén för lägenheten. Detta innebär att det beskrivna systemet gör det onödigt med de i kap. 5 nämnda betalningarna på de implicita försäkringskontrakten. Målen om hyresparitet och självutgiftshyra för varje lägenhet är alltså uppfyllda samtidigt. En konsekvens av detta är att finansierings-systemet ger neutralitet med avseende på antalet allmännyttiga företag; hyran är ju precis självutgiften för varje enskild lägenhet.

En tredje tolkning är att lägenheterna ägs av andra

- 1) Även för lägenheterna byggda vid  $\tau$  betalas utgift vid  $\tau$  och denna kan uppfattas som egenkapital. Lägenheterna är alltså inte helt lånefinansierade i vanlig mening.

än hyresgästerna. I kap. 7 diskuterades jämviktsvillkoren under fri konkurrens. Ett av de villkor som härleddes var att "nuvärdet" av hyresinbetalningarna från en lägenhet byggd vid  $\tau$  skulle vara lika med priset på en ny lägenhet vid tidpunkt  $\tau$ . Detta villkor är uppfyllt här ty  $\sum_{t=\tau}^{\tau+(N-1)} h(t)\lambda^{\tau-t} =$

$= \sum_{t=\tau}^{\tau+(N-1)} \left(\frac{1}{N} p(0)\lambda^t\right)\lambda^{\tau-t} = p(0)\lambda^{\tau} = p(\tau)$ . De angivna priserna och hyrorna satisfierar därför jämviktsvillkoret. På grundval av priser och hyror kan man också beräkna priserna på icke nybyggda fastigheter. Rätt beräknade kommer naturligtvis även dessa att uppfylla jämviktsvillkor på motsvarande marknader.

De två sista tolkningarna pekar på att det beskrivna finansieringssystemet ger neutralitet med avseende på ägarformer; huruvida varje lägenhet ägs av hyresgästen själv, av ett allmännyttigt bostadsföretag eller enskild fastighetsägare påverkar inte det belopp hyresgästen måste betala i varje period.

Vidare skulle med det beskrivna systemet en hyresreglering med hyran knuten till självutgiften inte ge hyressplittring. Detta följer direkt av neutraliteten i systemet gentemot antalet företag.

Orsaken till dessa resultat är att man här har utgifter som svarar mot verkliga kostnader.<sup>1)</sup> Resultaten kan generaliseras till fall då egenräntan på lägenheter inte säkert är konstant och/eller åldersfördelningen inte är likformig.

#### 8.6 Efterfrågan på lägenheter. Jämviktshyresmönstret

I avsnitt 8.3 härleddes hyresmönstret för en lägenhet byggd vid  $\tau$  med ett givet finansieringssystem

$$h(\tau+i) = \sum_{t=(\tau+i)-(N-1)}^{\tau} k(t, \tau) f(t, \tau+i)$$

1) Innebörden i detta begrepp har diskuterats i avsnitt 7.3.

Detta avsnitt ägnas åt att diskutera hyresbildningen på marknaden givet att det finns endast ett bostadsföretag och att detta använder i detta kapitel angivna regler för hyressättning samt strävar att bygga så att balans uppnås.

Efterfrågan på lägenheter beror på flera faktorer, varav de flesta, på grund av modellens konstruktion, inte kan behandlas explicit. En viktig återkoppling, som kan diskuteras även i den här använda modellen, är den att hyresmönstret påverkar efterfrågan medan efterfrågan å andra sidan påverkar nybyggnationen och därmed hyresmönstret.

Vid tidpunkten är beståndet givet. Givna hyror vid  $\tau, \tau+1, \tau+2$  etc resulterar i en efterfrågan på lägenheter som betecknas med  $E_{\tau+1}, E_{\tau+2}, E_{\tau+3}$  etc. Var och en av dessa är i allmänhet funktioner av hela hyresmönstret. Bostadsföretaget antas nu bygga så att lägenhetsbeståndet hela tiden svarar mot efterfrågan men detta påverkar åldersfördelning och därmed hyresmönstret som i sin tur påverkar efterfrågan o s v.

Det är klart att man i jämvikt får följande situation. Ett jämviktshyresmönster är sådant att det genererar precis den efterfrågan som ger upphov till en åldersfördelning som ger upphov till det givna (jämvikts)-hyresmönstret. Vidare har man att beståndet är lika stort som efterfrågan i varje period d v s balans.

Existerar en sådan jämvikt? - sannolikt inte alltid. Med den givna regeln för hyressättning kommer inte  $h(\tau+1)$  att kunna bli mycket lägre än  $h(\tau)$  (om nu inte finansieringssystemet och åldersfördelningen är speciellt valda för att få detta resultat). Men man kan inte, utan ytterligare förutsättningar, utesluta att  $E_{\tau+1}$  blir mycket mindre än beståndet som finns tillgängligt vid  $\tau+1$  p g a att en del av detta bestånd

övertages till stor del från tidpunkt  $\tau$ . Om detta inträffar uppkommer problem av det slag som diskuterats i kap. 5, nämligen konflikt mellan målet om balans och självutgiftshyror. I kap. 5 finns också en diskussion om möjliga lösningar på denna konflikt. I verkligheten ändrar sig dock totala efterfrågan på lägenheter långsamt varför en förutsättning om existens av en jämviktslösning säkert inte kan betraktas som orealistisk.

Ett annat problem som förtjänar att omnämnas är att det inte säkert är optimalt att nybyggnation sker så att beståndet anpassas till efterfrågan i varje period. Vet man t ex vid tidpunkt  $\tau$  att efterfrågan vid  $\tau+1$  blir ungefär densamma som vid  $\tau$  men ökar mycket kraftigt vid  $\tau+2$  så kan ett försök att "bygga bort bostadsbristen" vid tidpunkt  $\tau+2$  resultera i högre faktorpriser och därmed högre priser på lägenheter än vid ett normalt byggande. För att minimera kostnaderna för att ha det önskade beståndet vid tidpunkt  $\tau+2$  kan det vara vettigt att bygga så att man faktiskt har ett överskott av lägenheter vid tidpunkt  $\tau+1$  och låta dessa stå outhyrda i mellanperioden.

#### 8.7 Konkurrensen mellan allmännyttiga och enskilt ägda företag

Ett viktigt problem är om det tidigare diskuterade beteendet för allmännyttiga företag på sikt leder till att andelen lägenheter i den enskilda sektorn kommer att minska eller öka i framtiden. En fullständig lösning på detta problem kräver studium av en intertemporal modell med såväl allmännyttiga lägenheter som lägenheter i enskild sektor och definition av lämpligt jämviktsbegrepp. Detta kommer inte att genomföras. Däremot kan man ganska enkelt, i den redan diskuterade modellen, genomföra en diskussion om vilka faktorer som påverkar huruvida det, med det givna beteendet hos allmännyttiga företag, är lönsamt eller ej

för enskilda att bygga nytt.

För att illustrera svårigheterna att komma till konkreta slutsatser kan man se på följande argument. Om allmännyttiga företag använder inflationsvinster för att subventionera hyrorna för senare byggda hus tenderar detta att pressa ner dessa hyror så att det diskonterade värdet av hyrorna för ett visst hus inte täcker dess pris. Detta skulle då leda till att enskilda inte har någon anledning att bygga nya hus eftersom dessa inte kan antas gå ihop. För de enskilda lägenhetsägarna finns ju ingen anledning att använda inflations- eller andra vinster för att subventionera nybyggnation. Å andra sidan; om enskilda inte bygger nytt kommer det allmännyttiga företaget (eller företagen) att få ersätta gamla lägenheter och tillgodose en ökad efterfrågan. Detta tenderar att höja hyrorna så att ett hus byggt vid en given tidpunkt faktiskt ger överskott. Således finns anledning för enskilda att bygga.

I avsn. 8.3 härleddes följande uttryck för hyresmönstret vid likformigt byggande och med likformigt finansieringssystem (låneräntan  $\delta-1$ )

$$h(t) = \frac{1}{N} \cdot p(0) \lambda^t \left[ \frac{\delta^{N-1} (\delta-1) \cdot 1-\lambda^N}{\delta^{N-1} (1-\lambda) \lambda^{N-1}} \right]$$

Betrakta en lägenhet byggd vid tidpunkt 0. För att diskontera användes räntan  $\delta-1$ . Man är således intresserad av över- eller underskott mätt i myntenheten vid tidpunkt 0. De diskonterade hyresintäkterna blir

$$H(0) = \sum_{t=0}^{N-1} h(t) \cdot \frac{1}{\delta^t} = \frac{1}{N} p(0) \left[ \frac{\sum_{t=0}^{N-1} \frac{1}{\lambda^t} \sum_{t=0}^{N-1} (\frac{\lambda}{\delta})^t}{\sum_{t=0}^{N-1} \frac{1}{\delta^t}} \right] = \frac{1}{N} p(0) Q$$

och  $H(0)$  skall jämföras med  $p(0)$ . Frågan blir därför om hur den del som kommer efter  $p(0)$  i relationen för  $H(0)$ , och som ovan benämnts  $Q$ , förhåller sig till 1.



Endast fallet  $\lambda$  och  $\delta$  större än 1 och  $\lambda, \delta$  nära varandra kommer att diskuteras. För  $\lambda = \delta$  blir  $Q = 1$  (jmf. avsn. 8.5) så de diskonterade hyresintäkterna då precis täcker priset för lägenheten. Man kan visa att derivatan av  $Q$  med avseende på  $\lambda$  är positiv för  $\lambda = \delta > 1$ . Detta innebär att för  $\lambda$  och  $\delta$  tillräckligt nära varandra blir  $Q > 1$  för  $\lambda > \delta$  och  $Q < 1$  för  $\lambda < \delta$ .  $Q > 1$  innebär att de diskonterade hyresintäkterna blir större än priset. Under den givna förutsättningen om likformig fördelning fås därför att det bör vara lönsamt för enskilda att köpa lägenheter - om priserna på lägenheter växer snabbt. Detta kan förstås så att en lägenhet byggd vid 0 kommer att få "subventionera" framtida lägenheter i större utsträckning än vad den själv erhåller "subventioner". Om lägenhetspriserna växer långsamt gäller det omvända förhållandet.

Antag nu att  $f(\tau - i, \tau)$  för givet  $i$  är konstant för alla  $\tau$  (d v s stationär fördelning) men att  $f(\tau - i, \tau)$  är skilt  $f(\tau - j, i)$  för  $i \neq j$ . Med likformigt finansierings-system (räntan  $\delta - 1$ ) fås följande hyresmönster för en lägenhet byggd vid tidpunkt 0

$$h(i) = \sum_{t=i-(N-1)}^i \frac{1}{\sum_{j=0}^{N-1} \frac{1}{\delta^j}} \cdot p(0) \lambda^t \cdot f(t, i)$$

för  $i = 0, 1, \dots, N-1$ .

De totala hyresintäkterna (diskonterade till tidpunkten 0 efter räntan  $\delta - 1$ ) blir därför

$$H(0) = \sum_{i=0}^{N-1} h(i) \cdot \frac{1}{\delta^i} = \sum_{i=0}^{N-1} \sum_{t=i-(N-1)}^i \frac{1}{\sum_{j=0}^{N-1} \frac{1}{\delta^j}} \cdot p(0) \frac{\lambda^t}{\delta^i} f(t, i)$$

Ovan har härletts resultat för fallet  $f(t, i)$  lika för alla  $t$  och  $i$  för vilka  $f(t, i)$  är skild från 0. Det är då klart att om  $f(t, i)$  växer i  $t$  för givet  $i$  (ökat byggande över tiden) så får man större vikt på de termer i summan ovan som är stora varför  $H(0)$  blir



större än vid likformig fördelning. Om de allmännyttiga företagen söker öka sin marknadsandel genom stort byggande efter tidpunkten 0 tenderar ett enskilt ägt hus byggt vid 0 att gå ihop. Avtager däremot byggandet i de allmännyttiga företagen tenderar detta att pressa ner de framtida hyrorna så att en given lägenhets hyror inte täcker dess pris.

## 9 BRUKSVÄRDESPRÖVNINGENS PROBLEM - FÖRSLAG TILL FRAMTIDA REFORMER

### 9.1 Introduktion

Detta kapitel består av en sammanfattning av de problem och brister som förefaller vara förknippade med bruksvärdesprövningens konstruktion och tillämpning. Därtill knytes en analys av bruksvärdesprövningens möjligheter att stå mot skilda slag av förändringar på bostadsmarknaden. I samband med analysen skisseras tänkbara reformer som är avsedda att undanröja dessa problem och brister.

I avsnitt 9.2 behandlas problem som följer av en bruksvärdesprövning, tillämpad helt i överensstämmelse med offentliga målsättningar som de kommit till uttryck i utredningar och propositionstext<sup>1</sup>. Strategiska problem kommer att utgöras av värderingen av lägesfaktorn, skapande av efterfrågeöverskott, samt olika effekter av övervältring mellan årgångar och mellan hus med olika utgiftsnivåer inom ett allmännyttigt bostadsföretag.

Avsnitt 9.3 behandlar problem som följer av den faktiska tillämpningen. Väsentliga faktorer är här effekterna av avsaknaden av preciserade målsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagen samt olika gruppers möjligheter att påverka den faktiska hyresstrukturen i bostadsföretagen. Ytterligare problem sammanhänger med metodiken i förhandlingsarbetet.

Avsnitt 9.4 behandlar möjligheterna att anpassa bruksvärdesprövningen till "nya" situationer på bostadsmarknaden. Det viktigaste problemet här sammanhänger med en tänkbar framtida ovilja att övervältra kraf-

-----  
1) Bl.a. Prop. 1968:91 Bih. A, SOU 1974:17, prop. 1974:150.

tigt stigande produktionskostnader på det äldre beståndet. Tänkbara effekter av förekomsten av konkurrerande hyresgästorganisationer analyseras också.

I avsnitt 9.5 sammanfattas de reformförslag som framkommit vid analysen i de tidigare avsnitten.

## 9.2 Den "ideala" bruksvärdesprovningens problem

Med en "ideal" bruksvärdesprovning menas i detta sammanhang en bruksvärdesprovning som tillämpas i enlighet med statsmakternas intentioner, så som dessa framkommit i förarbeten och propositionstext<sup>1</sup>. I de följande avsnitten skall ett antal problem listas och kortfattat beskrivas. Tänkbara reformer ägnade att lösa vissa av problemen skall också anges.

### 9.2.1 Lägesfaktorns betydelse

Som framgått av målsättningsgenomgången i kapitel 2 och den teoretiska analysen i kapitel 3 tillmäts inte lägesfaktorn någon större betydelse i hyressättningsarbetet. Detta har bl.a. sin förklaring i att man utgår från behoven och värderingarna hos ett tänkt genomsnittshushåll. Det finns dock hushåll som värderar t.ex. ett centralt läge mycket högt och är beredda att betala för detta. Eftersom frågan om jämvikt på en marknad får sin lösning i värdering av den marginella betalningsviljan står det klart att det rådande systemet för hyressättning ger upphov till efterfrågeöverskott på centralt belägna lägenheter - och motsva-

-----

1) Se kap. 2.

rande underskott på icke centralt belägna lägenheter, i ett läge där en marknadsanpassad hyressättning hade medfört jämvikt på alla delmarknader. Detta bygger på vissa rimliga förutsättningar och har analyserats i kapitel 3. Följden torde bli svart marknad för hyresrätter i centrala lägen<sup>1</sup>.

Det finns dock fördelningsargument för att inte tillmäta lägesfaktorn allt för stor betydelse. Ålders- och inkomstfördelningen i centrala delar av en tätort är sådan att hyreshöjningar i dessa delar troligen negativt påverkar dessa hushålls möjligheter att bo kvar.

Det förefaller likväl som om lägesfaktorn i praktiken fått en ökad betydelse, tack vare de allmännyttiga bostadsföretagens beteende. I tider med uthyrings-svårigheter av det nya - och ocentrala beståndet, ökar tendensen till övervältring genom att man försöker sänka hyran på dessa lägenheter och tar igen det på de äldre - centrala fastigheterna, där man vet att betalningsviljan är hög.

Reformförslag: Det fordras ingen förändring i lagtext eller dyl. om man anser att lägesfaktorn bör tillmätas större betydelse. Det räcker med att partsorganisationerna i sitt förhandlingsarbete tillmäter faktorn större vikt. Partsorganisationerna borde under alla omständigheter se över denna faktor, eftersom den förefaller att bedömas helt olika i olika delar av landet, bl.a. beroende på hur marknadssituationen ser ut, och det utrymme för alternativa hyresstrukturer som finns.

-----  
1) Se Justitiedepartementet som visar att så är fallet. Ds ju 1976:1 "PM om kartläggning av den s.k. svarta börshandeln med bostadslägenheter...".

### 9.2.2 Efterfrågeöverskott på lägenheter

Eftersom allmännyttan i idealfallet får en hyresmaximerande funktion på hela hyresmarknaden är det möjligt att detta samtidigt ger upphov till ett efterfrågeöverskott på lägenheter (se kap. 2 och 3). Det innebär att vissa konsumenter inte kan skaffa sig en lägenhet trots att de är villiga att betala den gällande hyran. Orsaken till konstruktionen var att man ville försäkra sig om att hyrorna inte överstiger självkostnaderna, definierade som allmännyttans självkostnader. "Rättvisa" hyror i denna mening anses viktigare än den uppkomst av brist på lägenheter (efterfrågeöverskott) som blir följd. Det offentligt uttryckta botemedlet mot detta är anpassning av produktionen genom finansieringssubventioner och kommunala bostadsbyggnadsprogram.

Reformförslag: Problemen kan delvis undanröjas genom en mera framsynt bostadsplanering. En kompletterande möjlighet är att definiera allmännyttans självkostnader över en längre period - d.v.s. tillåta kortsiktiga över- eller underskott. Förändringar inom bruksvärdeprövningens ram är knappast möjliga.

### 9.2.3 Övervältring och fördelningseffekter

Som konstaterades i tidigare kapitel förutsätter bruksvärdesprövningen att hyresskillnader på en "välbalanserad" marknad i stort skall överensstämma med de hyresskillnader som skulle råda på en oreglerad hyresmarknad. Existerar ett finansieringssystem som i huvudsak är nominellt medför detta att åldersvisa skillnader i utgifter kommer att vara större än åldersvisa standardskillnader. Detta är utvecklat i kapitel 5 och 8. Under den förutsättningen är det förenligt med bruksvärdesprincipen att en åldersvis övervältring äger rum. Detta ger upphov till fördelningseffekter i beståndet av övriga hyreshus. Äldre hus får ett överskott av engångskaraktär medan nyare får ett

motsvarande underskott. Det förutsätts att approximativt samma utgiftsstruktur råder i det "övriga" beståndet och i det allmännyttiga beståndet. Dessa över- resp. underskott kan i ett kortsiktigt perspektiv upplevas som omotiverade.

Reformförslag: Ett reallt verkande finansieringssystem medför att kapitalutgifterna omfördelas över tiden. För nya fastigheter blir denna utgift lägre, och för äldre fastigheter blir den högre. Därigenom försvinner fördelningseffekterna vilket framgår av kap. 8. Det gäller att hålla realvärdet på kapitalutgifterna konstant efter korrektion för åldrande och åldersberoende drifts- och underhållskostnader. Indexlån är en möjlig lösning. En annan lösning är att ha en låg initialränta som sedan trappas upp relativt snabbt.

Sannolikt är detta en bättre åtgärd än förändringar i skattesystemet eller subventioner vilket också är teoretiskt tänkbart.

#### 9.2.4 Övervältring och den totala nyproduktionen

En åldersberoende övervältring utjämnar hyrorna för hus med olika produktionsår. I tidigare analys (kap. 5 och 8) har visats att en övervältring i förening med att inflationen urholkar realvärdet på kapital- skulden, medför att nyproduktionen potentiellt blir större än vad den blivit under t ex hyresreglering.

Reformförslag: Om en ökad nyproduktion på dessa villkor betraktas som positiv, bör hyresutjämnningen stimuleras, t.ex. genom ett ändrat finansieringssystem enligt tidigare förslag (9.2.3). Effekten blir att behovet av övervältring minskas vilket kan vara fördelaktigt eftersom faktisk hyresutjämnning genom övervältring på intet sätt är garanterad i det nuvarande systemet.



### 9.2.5 Övervältring och nyproduktion av lägenheter inom den enskilda sektorn

Förekomsten av övervältring inom allmännyttiga bostadsföretag ger upphov till underskott i nyare fastigheter inom den enskilda sektorn, samt överskott i äldre fastigheter i denna sektor. Det bygger på en förutsättning om att den åldersvisa utgiftsstrukturen är lika i de båda sektorerna. Analysen har gjorts i kapitel 5, 6 och 8. Ur den potentielle husägarens synvinkel i den enskilda sektorn kan dessa underskott ses som en investering, eftersom dessa underskott genom allmännyttig nyproduktion på sikt kommer att förbytas i överskott.

Eftersom återhämtningstakten är beroende på faktorer utanför den enskilde husägarens kontroll - det rör sig om faktorer såsom framtida kostnadsökningar, omfattningen på framtida allmännyttig produktion m.m. - är det inte uteslutet att denna osäkerhet bidrar till att minska nyproduktionen inom den enskilda sektorn. Resultatet torde bli en ökad andel allmännyttiga lägenheter i den framtida nyproduktionen.

Reformförslag: Ett ändrat finansieringssystem som föreslagits i tidigare avsnitt kan åstadkomma mer marknadsanpassade hyresrelationer utan övervältring. Det torde medföra en ökad neutralitet mellan den allmännyttiga sektorn och den enskilda sektorn inom nyproduktionen i detta avseende.

### 9.2.6 Övervältring och riskutjämning

Oförutsedda faktorer medför ofta oplanerat höga eller låga produktionskostnader. Dålig anpassning av pantvärde-låneunderlag kan också medföra extraordinära kapitalkostnader under vissa omständigheter. Genom stor resp. liten andel problemhushåll i en viss fastighet kan husägaren belastas med osedvanligt stora

eller osedvanligt små drifts- och underhållskostnader.<sup>1)</sup> Detta sammantaget gör att lägenheter i två olika fastigheter, som har exakt samma bruksvärde, kan belastas med helt olika storlek på utgifterna.

I allmännyttiga bostadsföretag tjänar hyressättningen som en utjämnande faktor. Den empiriska översikten i kapitel 6 har visat att denna övervältring är minst lika betydelsefull som den åldersvisa övervältringen. Genom möjligheten till övervältring blir de allmännyttiga bostadsföretagen sannolikt mer benägna för risktagning än byggherrarna inom den enskilda sektorn där denna möjlighet till övervältring i regel inte finns. Resultatet torde bli att påståendet att bruksvärdeprövningen gynnar allmännyttig nyproduktion får ökat stöd.

Reformförslag: En bättre anpassning av pantvärde/låneunderlag till de sanna produktionskostnaderna löser vissa problem. Problem som sammanhänger med skillnader i hushållssammansättning får lösas med bostadssociala åtgärder. Ändringar i bruksvärdeprövningen är knappast möjliga utan att förstöra syftet med hyressättningssystemet.

### 9.3 Problem som följer av den faktiska tillämpningen av bruksvärdesreglerna

Slutsatserna i avsnitt 9.2 byggde på en bruksvärdeprövning tillämpad i enlighet med offentliga målsättningar. Det innebar bl.a. att en entydig marknadsanpassad hyresstruktur med vissa restriktioner tillämpas. I praktiken kommer detta att frångås av olika orsaker. Det totala efterfrågeöverskottets storlek, trögheter av olika slag och speciella målsättningar, gör att det tidvis kan finnas ett mycket stort spelutrymme för alternativa hyresstrukturer.

---

1) Se Turner (1979).

### 9.3.1 Alternativa hyresstrukturer inom allmännyttiga bostadsföretag

Det har framgått av målsättningsdiskussionen för de allmännyttiga bostadsföretagen (kap. 5) att många olika - ibland icke förenliga - målsättningar är tänkbara. Dessa emanerar från de olika intressenter som finns till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Så t ex medförde en ambition om maximal nyproduktion en tämligen långtgående hyresövervältring; hyresstrukturen blev med ett annat ord "flack". En annan tänkbar målsättning om att minimera vinster i de äldre husen inom den enskilda sektorn implicerar en jämförelsevis "brant" hyresstruktur. Skillnaden mellan den flacka och den branta hyresstrukturen kan sannolikt i vissa skeden och på vissa bostadsmarknader vara betydande. Eftersom husägare inom den enskilda sektorn inte råder över hyressättningen i allmännyttiga bostadsföretag, men ändå genom allmännytteregeln får sin egen hyra satt därefter, är det uppenbart att en betydande osäkerhet skapas. Detta gäller särskilt som partsförhandlingar oväntat kan medföra en ändrad policy i detta avseende.

Slutsatsen blir att avkastningen på husinvesteringar inom den enskilda sektorn blir ännu osäkrare än vad som framgått av diskussionen i avsnitt 9.2,3-6.

Reformförslag: Anser man denna obestämthet oacceptabel kan systemet modifieras genom att partsorganisationerna fattar mer bindande policy-beslut än de tidigare gjort<sup>1</sup>. Det finns också en möjlighet att skärpa lagstiftningen. Som det nu är kan inte hyresnämnderna förklara en viss hyresstruktur oskälig - de kan enbart förklara en viss specifik hyresrelation som oskälig. Det borde vara möjligt att skriva om hyresla-

-----  
1) Nu finns enbart rekommendationer i "hyressättning" etc.

gen så att hyresnämnderna också får kompetens att pröva hyresstrukturens utseende.

### 9.3.2 Hyresstruktur och solidaritet

Långtgående övervältring av hyror mellan hus med olika produktionsår eller mellan hus med olika utgiftsnivåer inom samma årgång bygger i princip på en solidaritet mellan hyresgästerna. Man accepterar i realiteten ett visst tidsmönster på hyran - i regel mera "realhyror" än under den gamla hyresregleringen som kännetecknades av mer markerat sjunkande realhyror. På kort sikt framstår emellertid övervältringen som orättvis för dem som bebor äldre lägenheter. Det kan t.o.m. påstås att övervältringen är märklig genom att den är definierad för just den grupp som råkar bebo ett visst allmännyttigt bostadsbestånd. Sammansättningen av gruppen är ju utanför den enskilde hyresgästens kontroll. Hyresgästerna har t.o.m. ett incitament att försöka begränsa bostadsföretagets nyproduktion eftersom denna driver upp hyrorna<sup>1</sup>. Det är en effekt som kan betraktas som oönskad ur bostadsförsörjningssynpunkt.

Reformförslag: Klargöra att övervältring enbart medför att tidsmönstret för hyran förändras, och/eller ändra finansieringssystemet så att marknadsanpassade hyresrelationer kan skapas utan övervältring.

### 9.3.3 Hyressättning i det äldre bostadsbeståndet

I förhandlingsarbetet sker de flesta hyressättningar av lägenheter i den enskilda sektorn genom jämförelser med jämgamla lägenheter i det allmännyttiga be-

-----

1) Diskuterat i kapitel 5 och 8.

ståndet. Detta beror på att bostadsvärdekomponenten allmänt betraktas som starkt korrelerad till produktionsåret. Därigenom får man enkelt jämförbarhet och man kan nöja sig med schablonmässiga värderingar av marginella skillnader i läge eller utrustning.

Eftersom allmännyttan i regel inte är representerad i det äldre beståndet blir hyressättning av äldre lägenheter i den enskilda sektorn komplicerad. Man tvingas till värdering av skillnader i bruksvärde som inte kan kallas marginella. I vissa fall, t.ex. i Lund, har man nått överenskommelser mellan fastighetsägareföreningen och hyresgästföreningen om en fast värdering i kronor per kvadratmeter av åldersskillnader. Avvikelser från den åldersmässiga "avtrappningen" kan sedan göras med större precision. Denna avtrappning gäller således för fastigheter med ett bruksvärde som är representativt för resp. årgång.

Generellt gäller för dessa äldre lägenheter där jämn-gamla jämförelseobjekt saknas, att partsorganisationernas styrka och förhandlingsskicklighet kommer att få en avgörande betydelse. Detta skapar sannolikt en betydande osäkerhet om "hyresvärdet" i framtiden för dessa äldre hus i den enskilda sektorn. Det kan också uppstå osäkerhet om hur stora renoveringar som lönar sig i form av ökat "hyresvärde". Avkastningen av dylika åtgärder kan bli osäker, och dessutom värderas olika i olika kommuner - allt beroende på värderingar och förhandlingsskicklighet hos partsorganisationerna.

Reformförslag: En fastare tillämpning av de rekommendationer som finns från centralt håll<sup>1</sup> eller en omformulering av hyreslagen som ger hyresnämnderna möj-

-----  
1) Se "hyressättning" etc., dvs. partsorganisationernas rekommendationer.



ligheter att värdera även icke-marginella skillnader i t ex ålder och utrustning.

#### 9.3.4 Två allmännyttiga bostadsföretag på en ort.

Det har framgått av kapitel 5 att särskilda problem uppstår om det existerar mer än ett allmännyttigt bostadsföretag på en ort. Det leder till effekter som knappast kan ha varit avsedda vid konstruktionen av bruksvärdesprövningen. Den allmänna effekten är att den genomsnittliga hyrenivån blir onödigt hög, eftersom hyrorna i det enskilda beståndet enligt praxis från hyresnämnd/bostadsdomstol tillåts anpassa sig till hyrorna i det allmännyttiga bostadsföretag som har den högsta hyresnivån.

Resonemanget i kapitel 5 utgick från en homogen bostadsmarknad med systematiska skillnader i utgiftsnivå mellan de båda (eller de många) allmännyttiga bostadsföretagen. På en marknad med ett heterogent bostadsbestånd kommer slutsatserna att modifieras något. Det kan tänkas att det i den situationen kommer att vara partsorganisationernas förhandlingsskicklighet som avgör vilka hyresnivåhöjande effekter som uppnås jämfört med en marknad med enbart ett allmännyttigt bostadsföretag. Logiska skäl talar emellertid för att hyresnivån på en marknad med mer än ett allmännyttigt bostadsföretag rimligtvis alltid kommer att vara högre än på en marknad med enbart ett allmännyttigt bostadsföretag.

Endast om de allmännyttiga bostadsföretagen är helt separerade i ålders- eller standardsynpunkt föreligger möjligheter för hyresgästerna i det enskilda beståndet - eller hyresgästföreningen - att genomdriva att hyresnivån i detta bestånd kommer i närheten av den genomsnittliga hyresnivån i de allmännyttiga bostadsföretagen.



Reformförslag. Sammanslagning av allmännyttiga bostadsföretag, så att det bara existerar ett företag på varje ort eller i varje bostadsförsörjningsområde. Då uppstår en eliminering av den hyressplittring mellan de allmännyttiga bostadsföretagen som initialt rådde, samtidigt som hyresnivån genomsnittligt sett kan bli lägre på orten.

### 9.3.5 Metodiken vid parvisa jämförelser

Som påpekats i föregående avsnitt sker hyressättningen i en viss lägenhet tillhörande den enskilda sektorn genom jämförelser med jämgamla lägenheter tillhörande det allmännyttiga bostadsföretaget.

I praxis enas ofta parterna på ett tidigt stadium av sitt förhandlingsarbete om vilka jämförelser som är bäst ur jämförbarhetssynpunkt. Det finns sedan tendenser till att använda jämförelseobjekt permanentas - man börjar använda sig av parvisa oföränderliga jämförelser.

I detta ligger en viss risk. Dels kan en felaktig hyressättning i det allmännyttiga bostadsföretaget reproduceras i den enskilda sektorn<sup>1</sup> dels kan förekomsten av fasta jämförelseobjekt "tubba" hyresgästföreningen att i förhandlingar med det allmännyttiga bostadsföretaget åstadkomma extra låga hyror på de allmännyttiga lägenheter som av tradition jämföres med ett större antal lägenheter i den enskilda sektorn. Det finns åtskilliga exempel på detta. Grunden till att denna fördelningsmässigt grundade strategi är hållbar är att informationen om det allmännyttiga bostadsbeståndet och dess hyror når fastighetsägareföreningen indirekt via hyresgästföreningen. Fastighetsägareföreningen har inga legala möjligheter att direkt infordra information från det allmännyttiga bostadsföretaget som skulle kunna medföra ett seriöst ifrågasättande av hyressättningen i vissa av de allmännyttiga lägenheterna.

-----

1) Felaktig i den meningen att hyresrelationerna inte är marknadsanpassade.

Det är omöjligt att få ett preciserat mått på hur vanlig denna strategiskt betingade hyressättning är. Klart är att hyresnämnderna kan förhindra strategisk hyressättning i extrema fall, d.v.s. då hyran för en lägenhet inom den enskilda sektorn är påtagligt högre än hyran för en allmännyttig lägenhet som med avseende på bruksvärde är likvärdig. Det medför att hyresnämnderna som hämmande faktor blir effektiva då andra jämförelser är tänkbara än just den "fasta" jämförelse som parterna enats om. Riskerna för att denna strategiska hyressättning skall inträffa är således störst för lägenheter i den enskilda sektorn som är jämförbara med en begränsad del av det allmännyttiga bostadsföretagets lägenheter.

Reformförslag: Möjligheter till mer nyanserade bedömningar av hyresnämnderna, innebärande hänsynstagande till även icke-marginella skillnader i bruksvärde, samt någon form av informationsskyldighet för allmännyttiga bostadsföretag till fastighetsägareföreningen.

#### 9.3.6 Värdering av bruksvärdeskillnader

I det praktiska arbetet förekommer regelmässigt värderingar av smärre bruksvärdeskillnader. En generell iakttagelse är att man i partsförhandlingar har en betydligt mer nyanserad värderingsmetodik än vad som är vanligt i den rättsliga prövningen som främst är inriktad på traditionell skälighetsprövning, med starka inslag av rättssäkerhetsaspekter.

Detta har exemplifierats i ett tidigare avsnitt (6.3.3) där det också påpekades att man i förhandlingsarbetet ofta hade prislister som hjälpmedel. Ibland grundas prislister på tabeller i Rittris bok<sup>1</sup>.

-----  
1) Rittri, "Hyran för bostaden" (1975).

Sannolikt skall lägenheterna som jämföres vara tämligen likvärdiga ur bruksvärdessynpunkt för att metoden skall vara möjlig. Det är med andra ord inte möjligt att addera ihop i obegränsad omfattning. Metoden med prissättning - försiktigt använd - ökar emellertid precisionen i hyressättningen. Dessutom kan fasta prislister göra förhandlingarna enklare och dessutom underlätta informationen till hyresgäster-fastighetsägare om varför man kommit överens om en viss hyra.

Reformförslag: Med hjälp av vederhäftiga prislister kan ett mål om marknadsanpassade hyresrelationer lättare uppnås.

#### 9.4 Bruksvärdesprovningens möjligheter vid "nya" situationer på hyresmarknaden

En viktig fråga är vilka möjligheter bruksvärdesprovningen har att anpassa sig till mer eller mindre oväntade förändringar på hyresmarknaden. Några sådana tänkbara förändringar skall skisseras i de följande två avsnitten.

##### 9.4.1 Stoppad övervältring inom ett allmännyttigt bostadsföretag

Det finns en välgrundad anledning att förmoda att partsorganisationerna, särskilt hyresgästföreningen, inte är villiga att acceptera övervältring inom det allmännyttiga bostadsbeståndet av de betydande kostnadshöjningarna i nyproduktionen<sup>1</sup>. Hyresgästföreningen är tvingad att göra en avvägning mellan en hög hyresnivå i nyproduktionen där de har absolut sett få medlemmar - och hyreshöjningar i beståndet där de absolut sett har många medlemmar. Detta skall också vägas mot hyresgästföreningens intresse av acceptabla

-----  
1) Se SCB's faktorprisindex.

hyresrelationer, som det har manifesterat sig i den centrala överenskommelsen med SABO<sup>1</sup>.

Frågan gäller vad som händer om övervältringen stoppas genom partsorganisationernas agerande och således hyrorna i den senaste årgången blir avsevärt mycket högre än hyrorna i närmast föregående årgång, jämfört med de årgångsvisa hyresskillnaderna som existerat i beståndet.

Ingenting hindrar att en enskild hyresgäst i den tillkomna årgången överklagar till hyresnämnd och hävdar att hyran skall nedsättas eftersom den är oskäligen med hänvisning till hyran för lägenheter i närmast tidigare årgång - som får antas vara jämförbar ur bruksvärdesynpunkt. Hur kan då hyresnämnden tänkas ställa sig? - Antag att hyresskillnaderna överstiger påtaglighetsintervallet. Ingenting hindrar att hyresnämnden accepterar jämförelsematerial inom samma företag, d.v.s. det allmännyttiga bostadsföretaget<sup>2</sup>. Däremot är det enligt praxis inte möjligt att använda andra lägenheter i samma fastighet som jämförelseobjekt. Det vore annars naturligt för bostadsföretaget att göra detta eftersom det är den högsta konstaterbara hyresnivån inom det accepterade jämförelsematerialet som bildar riktpunkt för skälighetsprövningen. Om enbart allmännyttiga lägenheter användes som jämförelseobjekt kan endera av två situationer uppstå;

1) det allmännyttiga bostadsföretaget har ett flertal fastigheter i den senaste årgången - där ingen övervältring har accepterats. Den klagande hyresgästen kommer då sannolikt inte att ha framgång med sitt klagande eftersom hyrorna i dessa övriga nyproducerade lägenheter sannolikt kommer att accepteras som jämförelsematerial.

-----

1) "Hyressättning".

2) Antag att det bara existerar ett sådant på orten.

2) det allmännyttiga bostadsföretaget har enbart en fastighet i den senaste årgången. I denna fastighet finns den lägenhet som den klagande hyresgästen bor. Andra lägenheter i denna fastighet kommer sannolikt inte att accepteras som jämförelseobjekt, - det är uttalat i förarbeten och praxis.

Närmast jämförliga lägenheter kan då bestå av de tidigare producerade allmännyttiga lägenheterna. Dessa har enligt förutsättningarna en påtagligt lägre hyra. Sannolikt kommer då klaganden att få rätt: hyran kommer att nedsättas till skälig nivå, vilket innebär att hyresnämnden kommer att tvinga fram den överväldring som partsorganisationerna själva försökt stoppa. Det skall betonas att detta är spekulationer och anger sannolika effekter av en prövning i hyresnämnd.

Sammanfattningsvis: endast vid en mer begränsad nyproduktion kommer prövning i hyresnämnd att kunna driva igenom en övervältring.

Reformförslag: Ett ändrat finansieringssystem som bibehåller önskade hyresrelationer utan övervältring. I likhet med föregående avsnitts reformförslag med denna innebörd bygger det på en förutsättning om att det är önskvärt att upprätthålla marknadsanpassade hyresrelationer inom en självkostnadsram.

#### 9.4.2 Uppkomsten av flera hyresgästorganisationer

En fråga som kan vara aktuell i framtiden är hur hyressättningen påverkas av tillkomsten av konkurrerande hyresgästorganisationer. En tänkbar situation är att ett antal hyresgäster i äldre fastigheter inom ett allmännyttigt bostadsföretag upptäcker att övervältring förekommer och att de således subventionerar



hyresgästerna i nyare fastigheter i samma företag<sup>1</sup>.

Hur kan detta tänkas påverka hyresstrukturen?

Figur 9:1 förklarar problematiken,

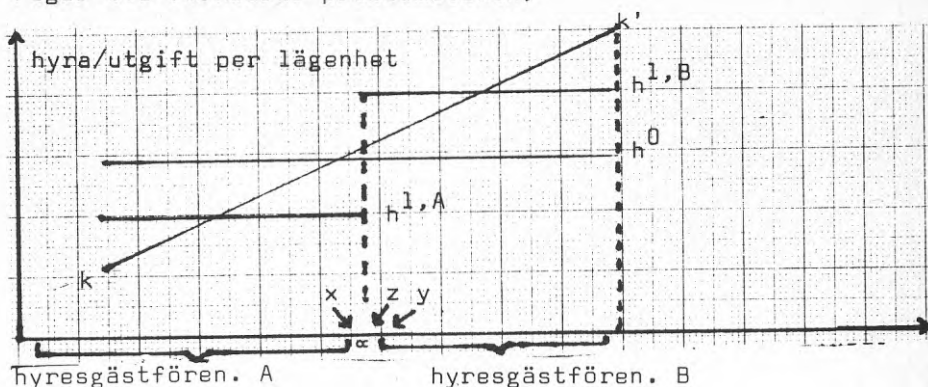


FIG. 9:1. Effekter av uppkomsten av konkurrerande hyresgästföreningar (se texten).

Från början råder utgiftsstrukturen  $k-k'$  och hyresstrukturen  $h^0$ . Därefter bildas en ny hyresgästförening som betecknas A, medan den ursprungliga betecknas B. Medlemmarna antas strikt finnas i den subventionerade resp. den subventionerande delen av beståndet. Om hyresgästföreningen A är mycket stark kan den driva igenom en självkostnadsprissättning med självkostnader definierade över just deras lägenheter. Bi-behålls kravet på oförändrade hyresrelationer i båda delbestånden kommer den nya hyresstrukturen att bli  $h^{1,A}$  resp.  $h^{1,B}$  enligt beteckningarna i figuren. Det uppstår således en hyressplittning i punkten som är markerad med  $\alpha$  i figur 9:1. Problemet gäller: vad händer i en prövning i hyresnämnd?

En hyresgäst i en lägenhet  $z$  (se figuren) kan hävda

-----

- 1) Som påpekats i kapitel 7 och 8 glömmar de kanske också att de i sin tur tidigare var subventionerade om de en längre tid bott i samma fastighet tillhörande bostadsföretaget.



att dennes hyra är oskälig med hänvisning till hyran för lägenheterna x (se figuren) som får antas vara jämförbara med avseende på bruksvärde. Som figuren är ritad finns det emellertid lägenheter y som också är jämförbara med avseende på bruksvärde, och som har en något högre hyra. Det innebär att ett troligt utfall av en prövning i hyresnämnd/bostadsdomstol ger till resultat att hyran för lägenhet z bedöms som skälig med hänvisning till de högsta hyrorna för jämförbara lägenheter (y). Kapitel 4 har utvisat att endast om y-lägenheterna kan visas representera "enstaka topphyror" skall dessa utgå ur jämförelsematerialet. Så förutsätts emellertid inte vara fallet här.

Slutsatsen blir den att hyresnämnd/bostadsdomstol inte har möjlighet att förhindra en hyressplittring som uppkommit genom "spjälkning" av ett bostadsföretag på det sätt som exemplet förutsatt.

Reformförslag: En hyreslag som tillåter hyresnämnden att uttala sig om hyresstrukturen och värdera bruksvärdesskillnader. En "stödjande" förändring av finansieringssystemet förefaller befogad.

#### 9.5 Sammanfattning av reformförslagen

De reformförslag som framförts i detta kapitel kan sammanfattas under fem punkter,

1) ett reallt verkande finansieringssystem, som medför en bättre anpassning mellan utgifter och önskade hyror för lägenheter av olika ålder.

2) en förändrad hyreslag som möjliggör en mera nyanserad bedömning av vilka hyresskillnader, relaterade till bruksvärdesskillnader, som är skäliga.

3) en mer bindande och preciserad överenskommelse mellan partsorganisationerna om hur bruksvärdesskillnader skall värderas. Överenskommelsen bör vara konsistent med 2) ovan.

4) möjligheter att definiera självkostnadsprissättningskravet för de allmännyttiga bostadsföretagen över en längre period så att en mer marknadsanpassad hyresnivå kan tillåtas på kort sikt.

5) bättre möjligheter för fastighetsägaresidan att få information om hyresstrukturen, och principerna för hyressättningen, i det allmännyttiga bostadsföretaget.

## SUMMARY

This thesis deals with housing market problems, especially those specific to the rental market, and focuses on the features and consequences of a new system of rent regulation. This system is called "utility value regulation". It is based on a utility principle, under which the appraisal of each unit is related to the needs of an average family. Rents are charged in accordance to appraised value.

First I will briefly sketch the conditions on the housing market, and relate these to the official housing policy. This will be followed by a review of the major points of each chapter of the thesis, which present the main features of the new rental regulation system, and compare it with other rent-setting systems.

From 1942 onwards, Sweden used a fairly conventional system of rent regulation: the governmental authority indirectly determined rents on a cost basis determined for every flat. However, as a consequence of rising inflation affecting construction costs as well, it became increasingly evident in the late 60's that this system of rent regulation would have to give way to more sophisticated measures. The major criticism of the original rent regulation was that it created a rent structure whereby older flats were relatively cheap and newer flats too expensive. This in turn resulted in growing excess supply of newer housing. At the same time, older housing remained in great demand. It thus became necessary to enforce a more market-adapted rent structure which, though it would allow a temporary increase or decrease within certain sectors of the housing market, would not tend to upset one of the key goals in Swedish housing policy, that of preventing an appreciable net transfer

of wealth to landlords. The new housing policy, utility value regulation, was gradually implemented in 1969 and fully established by the end of 1978.

The major points of the thesis are as follows:

In 1975, the rental sector consisted of about 1.5 million flats out of a total housing stock of 3.5 million. The production of flats for the rental sector was decreasing. However, within the rental sector, public production exceeded private production. The privately and publicly-produced sectors are now of approximately equal size, but the publicly-produced flats are generally younger than the private ones. These changing conditions on the market are reflected by corresponding changes in the housing policy (Ch. 1).

Two of the most important officially-stated goals for governmental housing policy are establishing a fair rental level and a fair rental structure. A fair rental level is defined as one closely reflecting actual costs. Such a level prevents transfers of wealth to landlords in the private sector. Fair rental structure means market-adapted pricing. Flats of equal value to the consumer should have equal rents, and quality difference should be reflected by differences in rent, with minor exceptions justified by consumer preferences. The balance of supply and demand for flats given this fair rental level can, it is thought, be taken care of in the long-run by capital subsidies influencing costs and construction within the public (non-profit) sector.

Fair rent level should be the result of public-utility housing companies ("allmännyttigt bostadsföretag") within the public sector setting the maximum rental rates for private sector as well; that is, for flats of comparable value. Fair rent structure is supposed to be the result of assessments from both the judge-

ments of the rent tribunal as to "fairness in relative rents". and from the negotiations between landlord- and tenant-organizations. (Ch.2)

The official decision to reject traditional rent regulation but still not accept the working of a free competitive market raises the question whether there exists any justification for the regulation of the rent level and the rent structure. It is possible that with inelastic demand and supply of housing, rent levels could be extremely sensitive to even small unexpected fluctuations in demand. This would seemingly argue in favor of both traditional rent regulation and of utility value regulation, although the long-range consequences of such regulation may be far less favorable. An analysis is also presented of how an unregulated market settles rents within a heterogeneous housing market.

A complex allocation problem exists in achieving equilibrium within the housing market at large as well as for specific household structures. The welfare advantages of an unregulated market over a rent-regulated market yield an argument for utility-value regulation, as this method provides a market-adapted, though administrative, rent structure.

Utility value regulation is directly aimed at avoiding certain characteristics of an unregulated market, taking into account imperfections such as transaction costs and monopoly pricing resulting from preference shifts due to neighborhood externalities. The method is intended to have a corrective influence on a (hypothetical) unregulated market. (Ch.3)

A description is given of the institutional and legal framework for utility value regulation. Rent setting is formally a private matter involving the landlord

and the tenant, but legislation exists, (the utility value regulation) aiming at tenant security by stating that rents should be reduced to a reasonable level if they are found unreasonable by the rent tribunal. A rent is considered unreasonable if it exceeds rents in flats of equal consumer value. It is expected that all rents will converge within this "reasonability" boundary or border in the long run. This border is clearly market-adapted.

Descriptions of legislation and precedents set by the tribunals is offered in chapter 4, as is a description of the negotiations between the tenants' and landlords' parties. In the public sector, and also to a large extent within the private sector, rents are set after local negotiations between the parties. The methods and arguments used are analyzed, showing a great deal of resemblance between decisions reached by the tribunals and those achieved via negotiations. This is not surprising considering that rent-setting by negotiation can be open to appeal to the tribunal. (Ch.4)

From earlier analysis (Ch.3) we see that the utility value regulation generally creates a market-adapted rent structure. There is, however, no guarantee that the rent level will be properly aligned with actual costs, as is desired by the authorities. Therefore, the rent legislation states that the rent-setting in non-profit, public-utility housing companies should normalize the rents in the private sector as well; that is, they are to set ceiling rental rates for flats of equal consumer values.

In an economy with nominal loans and inflation, the distribution of costs, and rents set by utility value regulation, over the housing population, will give rise to a situation where tenants in older flats subsidize tenants in newer flats within an individual



housing company. This is because, as one can generally observe, there exists a greater age dependence in costs than in rents set by utility value regulation. This also means that changing from traditional rent regulation to utility value regulation will yield a profit to private owners of older houses, while the opposite will happen to owners of newer houses. Because of the above mentioned differences in average age in the sectors this means an overall profit for the private sector. The long-run consequences, which are discussed in chapter 8, are more difficult to analyze (Ch.5)

Chapter 6 offers case studies of four urban areas. One large public-utility housing company exists in each area. The rent-setting policy is analyzed by subdividing each company. For every company subdivision (generally defined geographically) expenditures (maintenance and capital costs) are matched against rents, thereby making it possible to measure the magnitude of cost-pooling, which is considered to be a result of the utility value regulation. This pooling varies between areas. An average of 10 percent of the rent of older flats can be explained by subsidies to more recently-built flats within the company.

By estimating rents for flats in privately-owned houses and comparing them to rents in equal-value flats belonging to public-utility housing companies, it is possible to estimate the influence of utility value regulation on the (private) market. Rents in newer houses are nearly identical, but rents in older houses within the private sector are somewhat lower than in similar dwellings within the public sector. This difference may be explained by tenants' proficiencies in negotiation, and perhaps by quality differences over the flats as well. (Ch.6)

Chapter 7 shows how the rent pattern correlates with the housing consumption pattern, and how that affects a long-range equilibrium. An equilibrium rent pattern is defined as one where (i) every household can achieve the pattern of housing consumption it desires, and (ii) every flat is occupied.

A model is also constructed that links housing prices to the rental pattern and shows the theoretical basis for the correspondence between the prices for old and new houses.

The properties of the equilibrium rent pattern are also studied. This pattern implies pareto-optimality, implying that no household can trade its pattern of housing consumption, including its corresponding rent pattern, with any other household, thus leaving some households better off than before trading and none worse off.

It is also shown that, even if a traditional rent regulation creates a rent pattern that is different than the hypothetical equilibrium pattern in an unregulated market, it need not lead to disequilibrium if tenants are allowed to trade flats and rental contracts with each other.

Finally, it is shown that an economy operating under imperfections such as the existence of unexpected inflation or unexpected changes in demand may yield profits or losses to landlords, which in itself is the incentive for the adaptive process. Rent regulation and utility value regulation will normally not permit these transfers to and/or from landlords, which in turn could slow the adaptive process. (Ch.7)

As in chapter 5, chapter 8 explicitly introduces public-utility housing companies into the analysis. This is necessary to adequately analyze the functioning of the utility value regulation in a long-range perspective.

A temporal model is constructed utilizing the currency rate of interest and the "housing rate of interest". The rent pattern in a public-utility housing company is derived. Under the a priori assumption that a house is paid for with equal (nominal) amounts every period and that expenditures are greater for newer houses than older ones, it is shown that increased construction within the company will raise the general rent level. It is therefore in the interest of the existing tenants to try to limit construction as much as possible. More specifically, it is shown that the rent level, at any given point in time, is a function of age structure in the housing stock, the volume of company construction, the life-span of a flat, and the difference between the currency rate of interest and "housing rate of interest".

In addition, the existence of a "real" or fixed-property loan system that promises to solve some of the problems of the market is shown. It is possible to construct a loan system that gives parity rents and expenditure-based rents at the same time and for all periods.

A set of circumstances under which the private sector is able to compete with the public-utility housing company for new housing construction is given. Paradoxically, a public utility housing company striving to capture a greater share of new construction will cause rents to rise, which in turn will be to the advantage of the private sector, stimulating private production. (Ch.8)

The thesis concludes with a summary containing policy recommendations. (Ch.9)

## LITTERATUR

- Andersson, A E & Strömquist, U, 1971, PM rörande pris-sättning av bostadstjänster i Stockholmsregionen. Juni, Stockholm. /Öpublicerad stencil./
- Andersson, A E & Strömquist, U, 1974. Bostadspolitik och nyttjandevärdet av fast egendom. Ekonomisk debatt, Okt., p. 69-80.
- Andersson, A E, Tegnér, G & Wiberg, L, 1970, Bostads-politik för Stockholmsregionen. (Stockholms general-planearbete.) Meddelande nr. 5. Stockholm.
- Arvidsson, G, 1968, Om bostadspolitik, skatter och välfärd. Ur: Bostadspolitik och samhällsplanering. (HSB's Riksförbund och Svenska Riksbyggen.) Stockholm.
- Baumol, W J & Bradford, D F, 1970, Optimal Departure from Marginal Cost Pricing. The American Economic Review, vol. 60:1, p. 265-283.
- Bentzell, R, Lindbeck, A & Ståhl, I, 1963, Bostads-bristen. (IUI.) Uppsala.
- Carlegrim, E & Skoog, M, 1978, Hyresfastigheter i Sverige. (Statens råd för byggnadsforskning.) Rapport 21, Stockholm.
- Debreu, G, 1959, Theory of Value. (Wiley.) New York.
- DeLeeuw, F & Struyk, R J, 1975, The Web of Urban Housing. (The Urban Institute.) Washington.
- Hall, R L & Hitch, C J, 1939, Price Theory and Business Behaviour. Oxford Economic Papers, no. 2, May, p. 12-45.
- Hansson, I, 1977, Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation. (Statens råd för byggnadsforskning.) T26:1977. Stockholm.
- Hansson, I & Turner, B, 1977, Bostäder och samhälls-ekonomi. (Liber Läromedel.) Lund.
- Hicks, J R, 1946, Value and Capital. (Oxford University Press.) Second Edition.
- Johnston, J, 1952, Statistical Cost Functions in Electricity Supply. Oxford Economic Papers, vol. 4, no. 1, Febr., p. 68-105.
- Jorgenson, D W, 1965, Anticipations and Investment Behaviour. In: Duesenberry, J et al. (eds.) The Brookings Quarterly Model of the United States. (Rand McNally.) Chicago.

- Lancaster, K, 1966(a), A New Approach to Consumer Theory. *Journal of Political Economy*, vol. 74, no. 2, p. 132-157.
- Lancaster, K, 1966(b), Change and Innovation in the Technology of Consumption. *American Economic Review*, vol. 56, no. 2, p. 14-23.
- Lancaster, K, 1971, *Consumer Demand*. (University Press.)
- Lindbeck, A, 1967, Rent Control as an Instrument of Housing Policy. In: Nevitt, A A, (ed.) *The Economic Problem of Housing*. (MacMillan.) New York.
- Lindbeck, A, 1972, *Hyreskontroll och bostadsmarknad*. (IUI.) Stockholm.
- Malcomson, J M, 1975, Replacement and the Rental Value of Capital Equipment Subject to Obsolescence. *Journal of Economic Theory*, vol. 10, p. 24-41.
- Nickell, S, 1975, A Clooser Look at Replacement Investment. *Journal of Economic Theory*, vol. 10, p. 54-58.
- Niklasson, H & Söderström, L, 1967, *Välfärdsteori och ekonomisk politik*. (Studentlitteratur.) Andra upplagan. Lund.
- Rittri, B, 1972, Bostadslägenhetens bruksvärdeshyra. *Svensk juristtidning*, årg. 57, Mars, hft. 3, p. 161-191.
- Rittri, B, 1975, *Hyran för bostaden*. (P A Nordstedt & Sönder.) Stockholm.
- Rydenfelt, S, 1952, *De bostadslösa och samhället*. (Natur och Kultur.) Stockholm.
- Sandberg, N E & Ståhl, I, 1976, *Svensk bostadspolitik*. Stockholm.
- Sandelin, B, 1977, *Prisutveckling och kapitalvinster på bostadsfastigheter*. (Nationalekonomiska Institutionen, Göteborgs Universitet.) Memorandum no. 66. Göteborg.
- Schmeidler, D & Vind, K, 1972, Fair Net Trades. *Econometrica*, vol. 40, no. 4, p. 637-642.
- Stark, M, 1975, *Handbok i hyreslagsfrågor*. (SABO.) Tredje upplagan. Stockholm.
- Ståhl, I, 1967, Some Aspects of a Mixed Housing Market. In: Nevitt, A A, (ed.) *The Economic Problem of Housing*. (MacMillan.) New York.

Svensson, L G, 1977, Social Justice and Fair Distributions. (Lund Economic Studies.) Rapport 15. Lund.

Södersten, B, 1970, Bostadsförsörjning och bostadspolitik under efterkrigstiden. Ur: Södersten, B, (ed.) Svensk Ekonomi. Stockholm.

Turner, B, 1979, Sociala merkostnader. (Nationalekonomiska Institutionen, Lunds Universitet.) Rapport. Lund.



Offentliga publikationer, statistikkällor och diverse material

Bostads- och hyresundersökningen 1976. Statistiska meddelanden. Bo 1977:12.

Bostads- och hyresundersökningen 1977. Statistiska meddelanden. Bo 1978:8.

Bostadsbyggandet, olika år. Sveriges officiella statistik.

Folk- och bostadsräkningen 1975. Sveriges officiella statistik. Del 1:1: råtabellplan. Del 4: Lägenheter i hela riket, länen, kommuner och tätorter. Specialprogrammet för kommuner.

Hyresfördelning på lägenheter av olika storlek, 1969. (SABO och Hyresgästernas Riksförbund.) Stockholm.

Hyressättning, 1974. (SABO och Hyresgästernas Riksförbund.) Stockholm.

Intäkts-kostnadsundersökningen 1976. Statistiska meddelanden. Bo 1977:12.

PM om kartläggning av den s k svarta börshandeln med bostadslägenheter och av privat yrkesmässig bostadsförmedling i Sverige, 1976, (Justitiedepartementet.) ds ju 1976:1.

Proposition 1967:100.

Proposition 1968:91, bih. A.

Proposition 1974:150.

Proposition 1977/78:175.

SABO-boken, olika år. (SABO.) Stockholm.

SOU 1964:1,2. Indexlån.

SOU 1974:17. Solidarisk bostadspolitik.

SOU 1976:60. Hyresrätt 1.

Statens hyresråd. Praxis i hyresmål. (fram till 74/75) + aktmaterial från bostadsdomstolen.







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 760643-3 från  
Statens råd för byggnadsforskning till Inst. för nationaleko-  
nomi, Lunds universitet, Lund**

**R69:1979**

**ISBN 91-540-3031-5**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6600969**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm**

**Cirka pris: 40 kr exkl moms**