



Rapport 2013:4



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

# Bostäder i andra hand

– en översikt



**Författare:  
Lisa Mörtlund**

Rapport 2013:4



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

# **Bostäder i andra hand**

– en översikt

Foto omslag: Joakim Jardenberg

Utgivningsår: 2013

ISBN: 978-91-7281-536-0

Enheten för bostadsfrågor, Länsstyrelsen i Stockholms län,  
tfn 08-785 40 00, [bostad.stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:bostad.stockholm@lansstyrelsen.se)

Rapporten finns endast som pdf. Du hittar den på vår webbplats  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)

## Förord

---

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens utveckling. Länet växer med 30 000 till 40 000 invånare årligen och det ställer höga krav på att bostadsmarknaden fungerar. En hög och jämn takt på bostadsbyggandet är nödvändig, men det är väl så viktigt att de befintliga bostäderna används på bästa möjliga sätt.

Mot bakgrund av detta är andrahandsmarknaden ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Det är enligt våra beräkningar 50 000 personer som bor i andra hand i länet. Hur marknaden fungerar och vilka villkor som gäller avgör om de som hyr och de som hyr ut känner sig trygga.

Vår förhoppning är att denna rapport kan bidra till att öka kunskapen om andrahandsbostadsmarknaden; om dess omfattning, om dess regler och villkor, men också om de personer som bor i andra hand.

Rapporten har tagits fram av Lisa Mörtlund i samarbete med Elin Blume, Henrik Weston och Annica Streiler vid Länsstyrelsens enhet för bostadsfrågor. Lisa Mörtlund har skrivit rapporten som en del i masterskursen ”Uppdragsprojekt i samhällsplanering” vid Stockholms universitet.

Stockholm januari 2013



Maria Heymowska  
Länsbostadsdirektör



# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	7
Inledning .....	8
Metod .....	8
Disposition .....	9
1. Bostadsmarknaden i Sverige .....	10
Upplåtelseformer .....	10
Hyresrätter med besittningsskydd .....	11
2. Bostadsmarknaden i Stockholms län .....	12
Befolkningen ökar och nybyggnationen minskar .....	12
Boendefrågan – en viktig fråga .....	12
Hyresmarknaden minskar och kraven ökar .....	13
Hur många bostäder hyrs ut i andra hand? .....	14
<i>Lovlig andrahandsuthyrning</i> .....	14
<i>Olovlig andrahandsuthyrning</i> .....	15
Finns det några outnyttjade bostäder? .....	16
3. Boende i andra hand .....	19
Tre procent bor i andra hand .....	19
<i>Trångboddhet och trivsel</i> .....	21
<i>Unga och studenter</i> .....	21
<i>Hemlösa och nyanlända</i> .....	22
4. Villkor på andrahandsbostadsmarknaden .....	24
Förmedling av bostäder och rum för inneboende .....	24
Hyror på andrahandsmarknaden ofta högre än bruksvärdeshyran .....	25
Inget system för depositioner .....	27
5. Vilka regler styr andrahandsuthyrningen? .....	28
Nuvarande lagstiftning .....	28
Ny lagstiftning för privathyrning av bostads- och äganderätter .....	29
6. Slutsatser .....	31
För framtida utredningar och studier .....	32
Referenser .....	33
Intervjuer .....	36





## Sammanfattning

---

Andrahandsbostadsmarknaden är en viktig del av bostadsmarknaden. För att det befintliga bostadsbeståndet ska utnyttjas på bästa sätt är rörligheten på den ordinarie bostadsmarknaden och en fungerande andrahandsmarknad avgörande.

Som en åtgärd för att minska bostadsbristen ändras reglerna för uthyrning i andra hand av bostadsrätter och annat ägt boende i början av 2013. För uthyrning av hyresrätter i andra hand kommer reglerna att vara oförändrade. Förändringarna medger en friare hyressättning och höjt schablonavdrag. Möjligheten för de som hyr en bostadsrätt eller annat ägt boende i andra hand att retroaktivt få tillbaka hyra kommer att försvinna, endast den framtida hyran kan prövas.

Ett annat sätt att skapa bättre förutsättningar för att hyra ut en del av bostaden under vissa perioder är att bygga mer flexibelt användbara bostäder som kan innehålla en uthyrningsdel.

Länsstyrelsen anser vidare att som ett komplement till ekonomiska incitament bör åtgärder även inriktas på att stärka tryggheten för parterna på andrahandsbostadsmarknaden. Detta skulle kunna ske genom att utveckla ett system för depositioner och en säkrare förmedling av andrahandskontrakt.

De som hyr i andra hand är främst de som är nya på Stockholms bostadsmarknad, som exempelvis unga, studenter, nyanlända och tillfällig arbetskraft. En anledning till detta är att de ofta har kortare kötid och mindre ekonomiska resurser och är därmed i många fall hänvisade till andrahandsbostadsmarknaden. Uppskattningsvis bor ett par procent av invånarna i länet i andra hand.

Flera bostadsbolag bedömer att den olovliga andrahandsuthyrningen inom deras bostadsbestånd vida överstiger den lovliga uthyrningen. Huruvida det skulle finnas många bostäder som idag är outnyttjade är svårt att svara på men de som medverkar i rapporten tror inte att så är fallet.

# Inledning

---

I Stockholms län är bostadspriserna höga och köerna till hyresrätter i många fall långa. Eftersom att det är svårt att få ett förstahandskontrakt är andrahandsmarknaden viktig för många som söker en bostad.

Andrahandsbostadsmarknaden är betydelsefull för olika grupper; unga, studenter, nyinflyttade och de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden som hemlösa och nyanlända. En väl fungerande andrahandsmarknad medverkar till att bostadsbeståndet utnyttjas optimalt.

Rörlighet på bostadsmarknaden och tillgång till bostäder är viktigt för såväl individen som för arbetsmarknaden och tillväxten.

Stockholms läns befolkning har de senaste åren ökat med över 30 000 personer varje år.<sup>1</sup> Tillskottet av bostäder har inte ökat i samma takt. I snitt har tillskottet av bostäder de senaste åren legat på dryga 10 000 bostäder per år i länet.<sup>2</sup> För att möta befolkningsökningen skulle bostadstillskottet behöva nå upp till 16 000 bostäder årligen.<sup>3</sup> Detta gör att andrahandsbostadsmarknaden för många är den möjlighet som finns för att hitta bostad i länet.

Andrahandsmarknaden har uppmärksammats av regeringen senast i höstbudgeten där regeringen har lagt fram flera förslag som syftar till att förbättra tillgången på bostäder på den öppna andrahandsmarknaden.<sup>4</sup> Den nya lagen: *Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad*, träder i kraft i februari 2013. Mot bakgrund av detta har Länsstyrelsen velat få en bild av hur andrahandsbostadsmarknaden i Stockholms län ser ut. Kartläggningen omfattar andrahandsbostadsmarknaden i stort, både uthyrning av hyresrätter, bostadsrätter och uthyrning av rum för inneboende.

## Metod

För att ge en överblick av andrahandsbostadsmarknaden har material för rapporten samlats in från olika håll. Underlagsmaterialet kommer bland annat från några av de större bostadsbolagen i Stockholms län. De har svarat på frågor om hur de ser på andrahandsuthyrningen, både den lovliga och den olovliga. Även några av de större bostadsrättsföreningarna i länet har besvarat frågorna som ställts. Frågorna har i första hand skickats till dem via mejl och om de inte svarat har de fått möjlighet att svara per telefon.

---

<sup>1</sup> Stockholms läns landsting 2012, s. 7

<sup>2</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län 2012, s. 15

<sup>3</sup> Ibid, s. 7

<sup>4</sup> Prop. 2012/13:1

Materialet kommer även från intervjuer med HSB:s riksförbund, Hyresgästföreningens riksförbund och regionförbund i Stockholm, Stockholms studenters centralorganisation SSCO, Länsstyrelsen i Stockholms läns enkätundersökning; *Medborgarnas attityder 2011* (vidare kallad *Länsstyrelsens medborgarundersökning*) samt statistik från SCB:s undersökning Hushållens ekonomi. Då mycket av statistiken består av befintligt material kommer bland annat åldersintervaller variera och därför är siffrorna inte rakt av jämförbara.

Rapporten tar upp andrahandsuthyrning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och även inneboende. Det avsnitt som tar upp hur många bostäder som hyrs ut lovligt och olovligt i andra hand kommer dock endast att handla om uthyrning av hyresrätter. Detta som en följd av att många bostadsrättsföreningar är små och det inte funnits tid att fråga tillräckligt många.

### **Disposition**

1. *Bostadsmarknaden i Sverige*: Rapport inleds med en beskrivning av den Svenska bostadsmarknaden, vilka upplåtelseformer som finns och vilka regler som styr hyresbostadsmarknaden i stort.
2. *Bostadsmarknaden i Stockholms län*: Utvecklingen av bostadsmarknaden i Stockholms län tas upp i detta kapitel. Hur bostadsmarknaden ser ut och hur har den förändrats de senaste åren samt hur många bostäder som hyrs ut i andra hand, både lovligt och olovligt tas upp.
3. *Boende i andra hand*: I detta avsnitt redovisas hur många och vilka som bor i andra hand.
4. *Villkor på andrahandsbostadsmarknaden*: Vidare går rapporten in på vilka villkor som gäller på andrahandsmarknaden. Förmedling av bostäder och hyror på andrahandsmarknaden.
5. *Vilka regler styr andrahandsbostadsmarknaden?*: Hur den nu gällande lagstiftningen som reglerar andrahandsuthyrning är utformad samt hur den nya lagstiftningen ser ut behandlas i detta avsnitt.
6. *Slutsatser*: Slutligen presenteras rapportens slutsatser samt förslag till framtida utveckling och studier.

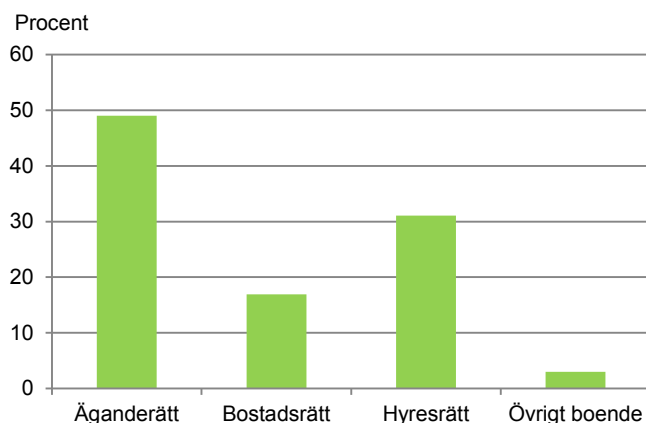
# 1. Bostadsmarknaden i Sverige

---

Den svenska bostadsmarknaden skiljer sig från bostadsmarknaden i andra länder både när det gäller upplåtelseformer och de regler som styr hyresbostadsmarknaden. Ägande i form av andel i en bostadsrättsförening och ett starkt besittningsskydd för hyresgäster särskiljer den svenska bostadsmarknaden.

## Upplåtelseformer

Den vanligaste upplåtelseformen i Sverige är äganderätt av småhus. Sedan 2009 är det även möjligt att äga en lägenhet med äganderätt men det är än så länge ovanligt. I flerbostadshus är den vanligaste upplåtelseformen hyresrätt. I Sverige hyr man i allmänhet sin bostad av ett allmännyttigt eller privat bostadsbolag. I många andra länder består hyresmarknaden till övervägande del av enskilt ägda bostäder som hyrs ut privat.<sup>5</sup> Enligt statistik från SCB var det 2011 drygt 1 procent av landets befolkning som bodde i andra hand. Statistiken från SCB innefattar alla invånare i landet.



**Fördelning av boendeformer i Sverige 2011**  
Källa: SCB

I många andra länder som exempelvis Norge och Finland är äganderätter den dominerande formen i såväl småhus som i flerbostadshus. I Finland är det endast några procent av bostäderna i flerbostadshus som ägs i form av bostadsrätt.<sup>6</sup> I Sverige kan hyresrätter omvandlas till bostadsrätter men inte till äganderätter. Äganderätt som upplåtelseform är därmed endast möjligt

---

<sup>5</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län 2012a, s. 49

<sup>6</sup> Statistikcentralen

för nya bostäder.<sup>7</sup> En utredning pågår om möjligheten att ombilda till äganderätter i det befintliga beståndet.<sup>8</sup>

### **Hyresrätter med besittningsskydd**

Besittningsrätten innebär att hyresgästen har möjlighet att bo kvar i sin bostad även om hyresvärden vill säga upp hyresavtalet. Om parterna inte kommer överens avgörs tvisten i hyresnämnden och hyresgästen får bo kvar tills annat beslut fattas.<sup>9</sup> Besittningsrätten gör därmed hyresrätten till ett boende med långsiktighet. För den som hyr i andra hand gäller besittningsrätten efter två år men då bara gentemot den hyresgäst som hyr i förstahand och inte mot hyresvärden. Den som hyr i andra hand har alltså ingen rätt att ta över hyresavtalet från förstahandshyresgästen.<sup>10</sup>

Besittningsrätten regleras i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Där regleras även hyressystemet vars grund är bruksvärdessystemet. Bruksvärdet innebär att likvärdiga bostäder ska ha likvärdig hyra. Bruksvärdessystemet ses som en säkerhet för besittningsrätten eftersom det håller tillbaka stora hyreshöjningar som kan tvinga hyresgäster att flytta från sitt boende. I Sverige finns en reglerad hyresförhandlingsordning. Detta särskiljer den Svenska hyresbostadsmarknaden jämfört med exempelvis den i Norge och Finland. Hyresförhandlingslagen (1978:304) anger förutsättningarna för det kollektiva förhandlingssystemet. En ny lag *om uthyrning av egen bostad (2012:978)*, träder i kraft i februari 2013. Fram till dess är bruksvärdet styrande vid all andrahandsuthyrning.<sup>11</sup>

Regeringen tillsatte 2011 en utredning av hyresbostadsmarknaden och i december 2012 kom slutbetänkandet av Hyresbostadsutredningen: *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler* (SOU 2012:88). Utredningen föreslår förändringar av bruksvärdessystemet som innebär att bostadens läge får större betydelse vid hyressättning och att hyresnämnden ska acceptera större hyresskillnader vid hyresprövningar.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Boverket 2011a

<sup>8</sup> Regeringskansliet 2012

<sup>9</sup> Hyresnämnden 2012a

<sup>10</sup> Hyresgästföreningen

<sup>11</sup> Vilka lagar som idag styr andrahandsbostadsmarknaden och hur den nya lagstiftningen ser ut presenteras i kapitel 5.

<sup>12</sup> SOU 2012:88, s. 12

## 2. Bostadsmarknaden i Stockholms län

---

Stockholms läns befolkning växer snabbt och det påverkar bostadsmarknaden i länet. Allt fler efterfrågar de bostäder som finns att tillgå, med längre kötider och högre priser som följd. Strukturella förändringar som de förhållandevis stora omvandlingarna av allmännyttans bostäder till bostadsrätter har förändrat fördelningen mellan upplåtelseformer i länet. Hur många bostäder som hyrs ut i andra hand är svårt att veta säkert då en stor del av uthyrningen sker olovligt. Om det finns bostäder som är outnyttjade är en fråga som är ännu svårare att ge ett svar på.

### **Befolkningen ökar och nybyggnationen minskar**

Befolkningen i Stockholms län har ökat snabbt de senaste åren och ökningen väntas fortsätta även framöver. För att möta den kraftiga befolkningsökningen borde bostadsbyggandet vara betydligt mer omfattande än vad det varit de senaste åren.

Under de senaste åren har tillskottet av bostäder i länet legat på i snitt 10 000 bostäder årligen. Tillskottet består framförallt av nybyggda bostäder men utgörs även av ombyggnationer och genom att fritidshus blir permanentbostäder. De senaste åren har antalet nybyggda bostäder minskat och statistik från SCB för de första tre kvartalen 2012 visar att antalet påbörjade bostäder endast är drygt 4 000, att jämföra med drygt 7 000 för samma period året innan<sup>13</sup>. För att möta befolkningsökningen skulle tillskottet av bostäder fram till 2030 behöva vara 16 000 bostäder per år i länet.<sup>14</sup>

### **Boendefrågan – en viktig fråga**

I Länsstyrelsens medborgarundersökning<sup>15</sup> uppger drygt nio av tio länsbor att boendefrågan är ett viktigt politikområde och av dem uppger sex av tio att det är ett mycket viktigt område. Kvinnor anser i större utsträckning än män att bostadsfrågan är en viktig fråga. Boendefrågan uppfattas därmed som lika viktig som frågor om trygghet, sysselsättning och miljö, och än mer betydelsefull än trafik, integration, jämställdhet och kultur. Endast

---

<sup>13</sup> SCB 2012

<sup>14</sup> Stockholms läns landsting 2012, s. 7

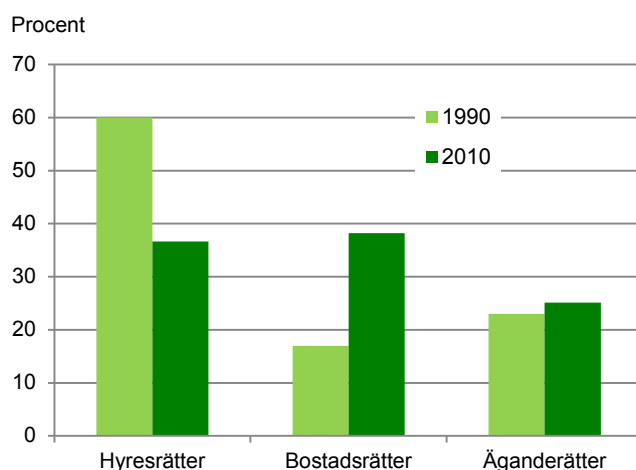
<sup>15</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län 2011: Länsstyrelsen i Stockholms län genomförde 2011 en enkätundersökning om medborgarna i länet; Medborgarnas attityder 2011. Enkäten skickades ut till 8 000 personer i Stockholms län i åldern 18-85 år och har en svarsandel på drygt 55 procent. Enkäten behandlar en mängd olika ämnen varav boende är ett. Av de drygt 4 300 personer som svarade på enkäten uppgav 103 personer att de bodde i andra hand och 98 personer att de var inneboende.

hälso- och sjukvård, utbildning och uppväxtvillkor för barn och unga skattas som mer angelägna områden.

### Hyresmarknaden minskar och kraven ökar

I Stockholms län finns en miljon bostäder. Av bostäderna i länet är cirka en fjärdedel äganderätter, de resterande är till hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Andelen hyresrätter har sjunkit de senaste 20 åren. Från att ha utgjort uppemot 60 procent av bostadsbeståndet 1990 utgjorde hyresrätterna 2010 drygt 35 procent av beståndet. Nästan hälften av länets hyresrätter ägs av allmännyttiga bostadsbolag år 2012.<sup>16</sup> Alla kommuner i länet uppger att det råder brist på hyresrätter och de flesta att det är särskilt svårt för unga att få en bostad.

Sedan år 2000 har över 100 000 hyresrätter blivit bostadsrätter i länet. Ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter sker i merparten av länets kommuner men framför allt i Stockholms stad.<sup>17</sup>



**Förändring av upplåtelseformer mellan år 1990 och 2010 i Stockholms län**

Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen

En annan utveckling som skett är att bostadsbolag ställer högre krav på tilltänkta hyresgäster. De flesta bostadsbolagen i Stockholms län accepterar exempelvis inte försörjningsstöd som inkomst eller att hyresgästen har haft betalningsanmärkningar eller hyresskulder tidigare. När det gäller inkomstkrav är det vanligt att hyresvärden kräver att hushållet har en inkomst innan skatt som är tre gånger hyran. Långa köer till de hyreslägenheter som finns samt strängare krav gör det besvärligt för

<sup>16</sup> Uträkning från siffror om allmännyttans bostadsbestånd i länet från Länsstyrelsen i Stockholms län 2013, s. 13

<sup>17</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län 2012a, s. 49

nyinflyttade, unga och hushåll med låg inkomst att få ett förstahandskontrakt.

Att detta är problematiskt bland annat för unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden tas upp i utredningen som föregick lagförslaget om ändrade villkor vid uthyrning av bostadsrätter i andra hand:

*Unga och unga vuxna flyttar främst till tillväxtregioner, men de får allt svårare att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Andelen unga med tillfälliga anställningar är stor och dessa kan därför av fastighetsägare lätt uppfattas som osäkra kort.<sup>18</sup>*

När hyresbostadsmarknaden krymper blir det allt svårare för unga att hitta bostad då hyresrätt generellt är den vanligaste boendeformen för unga mellan 20- 25 år.<sup>19</sup> Detta leder till att allt fler är hänvisade till andrahandsmarknaden.

### **Hur många bostäder hyrs ut i andra hand?**

Det är svårt att beräkna hur stor marknaden för andrahandsuthyrning är då mycket av den uthyrning som sker idag sker informellt. För att få ökad klarhet i hur andrahandsmarknaden ser ut har några av de större bostadsbolagen i Stockholms län svarat på frågor om lovlig och olovlig andrahandsuthyrning. Även några av de stora bostadsrättsföreningarna i länet har medverkat med information.

#### **Lovlig andrahandsuthyrning**

Huge fastigheter, Järfällahus, Sollentunahem, Signalisten, Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska Bostäder har besvarat ett antal frågor från Länsstyrelsen om andrahandsuthyrning inom deras bostadsbestånd. Även Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, som har ett stort antal av länets studentbostäder har besvarat frågor. Botkyrkabyggen, Einar Mattsson, Fastighets AB Förvaltaren i Sundbyberg, Telge Bostäder, Stena fastigheter och Villaägarnas Riksförbund har blivit tillfrågade om andrahandsuthyrning. Bolagen har dock uppgett att de inte har några siffror på omfattningen av andrahandsuthyrningen, varken den lovliga eller olovliga eller att de inte haft tid att ta fram den statistik som efterfrågades.

---

<sup>18</sup> SOU 2012:25, s. 14

<sup>19</sup> Boverket 2012, s. 25



Bostadsbolag	Antal bostäder i beståndet	Antal godkända andra hands-uthyrningar 2012	Antal godkända andra hands-uthyrningar i snitt årligen	Uppskattning av antal bostäder som hyrs ut olovligt	Antal friställda bostäder som följd av olovlig andrahandsuthyrning under ett år
Huge AB	8 379	100		1 600	
Järfällahus AB	6 300		199	40	13
AB Sollentunahem	6 000		50		10
Signalisten	3 834	45	50		20
AB Familjebostäder	21 234	67		2 100	140
AB Stockholmshem	25 300	213		2 500	100
AB Svenska Bostäder	28 419	320	500	2 800	100
SSSB	7 900	37	100		75

#### Bostadsbolag och andrahandsuthyrning

Källa: Länsstyrelsen

#### Olovlig andrahandsuthyrning

Svenska bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem uppskattar att runt 10 procent av bostäderna i deras bostadsbestånd hyrs ut olovligt. Huge räknar med att det i så många som 20 procent av deras bostäder förekommer någon form av olovliga hyresförhållanden. Dessa siffror är mycket högre än den lovliga uthyrningen. Stockholmshem och Svenska Bostäder räknar med att runt 10 procent av deras bostäder hyrs ut olovligt i andra hand, det är 10 gånger så många som de som hyrs ut i andra hand med tillstånd. Siffran som rör olovlig uthyrning inom Järfällahus bostadsbestånd baseras på att de under hösten 2012 har granskat och fattat misstanke om att det sker olovlig uthyrning i 40 bostäder.

HSB riksförbund, Hyresgästföreningen riksförbund och Stockholms regionförbund samt SSCO har även de uppfattningen att den olovliga andrahandsuthyrningen är omfattande. Fastighetsägarna, som är en intresse- och branschorganisation för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, skriver på sin hemsida att olovlig andrahandsuthyrning eller att hyresgästen inte vistas i bostaden tillräckligt ofta är en vanlig orsak till att hyresgästen sägs upp.<sup>20</sup> De uppger dock att de inte har några tillförlitliga siffror på hur många det skulle röra sig om.

Familjebostäder har mellan 2008-2012 fått in cirka 1 600 ärenden om olovlig andrahandsuthyrning vilket har resulterat i att 790 bostäder återgått till bostadskön. SSSB har under året och fram till november 2012 sagt upp

<sup>20</sup> Fastighetsägarna

55 hyresgäster och fått 22 att säga upp sig på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Signalisten har under 2012 sagt upp 7 kontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning och uppger att de säger upp i snitt 20 kontrakt årligen.

Vissa av bolagen som svarat på frågorna anger att de bedriver ett aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning. Andra bolag uppger att de har rutiner som de sätter in när de får tips eller indikationer på att någon hyr ut olovligt. Flera av bolagen anger att de försöker resonera med hyresgästerna som hyr ut i andra hand om att de ska avsluta den olovliga andrahandsuthyrningen eller säga upp kontraktet. Men det är inte alltid hyresgästen följer detta. När det rör inneboende behöver hyresgästen inget tillstånd och det händer att hyresgästen och bostadsbolaget har olika åsikter om det rör sig om inneboende eller att förstahandshyresgästen bor där så pass sällan att det rör sig om andrahandsuthyrning.

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, skriver i sin tidning *Vi i SKB* om sitt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning. De har arbetat aktivt sedan 2008 och på så sätt fått loss runt 200 bostäder som återgått till SKB:s ordinarie bostadskö. SKB beräknar att det skulle kosta dem uppemot 420 miljoner att bygga lika många bostäder.<sup>21</sup>

Även HSB Södertälje har svarat på frågor om deras hyresbestånd som består av runt 500 bostäder. De uppger att de är väldigt strikta när de kommer till olovlig andrahandsuthyrning. Tre av de större HSB-anslutna bostadsrättsföreningarna i länet har svarat på frågor rörande andrahandsuthyrning. Två av föreningarna ligger i Täby och en i Järfälla och har mellan knappt 400 till drygt 800 bostäder i sina föreningar. Ingen av föreningarna uppger att de har några större problem med olovlig andrahandsuthyrning eller bostäder som står outnyttjade, även om det kan förekomma.

### **Finns det några outnyttjade bostäder?**

Hur många tomma eller snarare outnyttjade bostäder som finns i Stockholms län och som skulle kunna hyras ut är en svår fråga att svara på. Rapporten belyser några aspekter av frågan men kan inte ge ett fullständigt svar.

Det är värt att påpeka att det snarare än tomma bostäder handlar om outnyttjade bostäder. Alltså bostäder där den som äger bostadsrätten eller har förstahandskontraktet sällan eller aldrig bor i bostaden.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät som Länsstyrelsen genomför årligen uppgav kommunerna både 2011 och 2012 att det i de allmännyttiga

---

<sup>21</sup> Lundström 2012

bostadsbolagen i länet inte finns några outhyrda bostäder.<sup>22</sup> Det kan däremot finnas bostäder som är outnyttjade. Uppgifter om hur många det rör sig om saknas. Eventuellt kan det finnas en del kunskap att hämta ur det nya lägenhetsregistret.

I förarbetet till den nya lagen för privatuthyrning nämner utredaren att det finns svaga incitament att säga upp ett förstahandskontrakt på en tillväxtort. Hyrorna är relativt låga och det är svårt att få ett nytt förstahandskontrakt vilket kan leda till att bostäder står outnyttjade.<sup>23</sup> Förarbetet innefattar ingen egen undersökning om hur många outnyttjade bostäder som kan tänkas finnas utan hänvisar bland annat till Stockholms Handelskammare.<sup>24</sup>

År 2011 genomförde Stockholms Handelskammare en undersökning om andrahandsuthyrning. Enligt studien bestod andrahandsmarknaden i länet av drygt 12 000 bostäder 2011. Vidare framhålls i studien att andrahandsmarknaden i Stockholms län skulle kunna öka med nästan 43 000 bostadstillfällen om det fanns tydligare ekonomiska incitament att hyra ut i andra hand. Detta baseras på att en femtedel av de som medverkat i undersökningen uppgett att de kan tänkas hyra ut hela eller delar av sin bostad om det inte finns några *tydliga* hinder för det. De ekonomiska incitament som Handelskammaren lyfter fram är att hyresintäkter från andrahandsuthyrning ska vara skattefritt och att hyresregleringar för andrahandsuthyrning avskaffas. Att det skulle finnas bostäder som står tomma kommer av att tio procent av de intervjuade som bodde i bostadsrätt i Stockholms län svarat ja på frågan: *Finns det lägenheter som står tomma i din bostadsrättsförening?*<sup>25</sup> Eftersom det handlar om bostäder i bostadsrättsföreningar är det troligt att dessa bostäder är outnyttjade.

Av de som intervjuats till denna rapport är det få som tror att det finns särskilt många bostäder som är helt outnyttjade. Både Hyresgästföreningen och Hans Lind, professor på KTH, framhåller att de bostäder som kan komma att hyras ut i och med den nya lagen troligtvis inte står helt outnyttjade idag.<sup>26</sup> Vidare efterlyser Hyresgästföreningen en bättre analys av varför människor behåller lägenheter som de inte bor i, och menar på att det kan ses som ett tecken på att något inte står rätt till på bostadsmarknaden.<sup>27</sup>

HSB anser även de att det troligtvis inte finns så många bostäder som står tomma eller outnyttjade. HSB framhåller också att det inte är säkert att dessa skulle hyras ut även om det går att få ut mer pengar. De menar att de

---

<sup>22</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012b, s. 11

<sup>23</sup> SOU 2012:25, s. 38

<sup>24</sup> *ibid*, s. 34f

<sup>25</sup> Stockholms Handelskammare 2011

<sup>26</sup> Intervju med Hyresgästföreningen 2012 & Lind 2012

<sup>27</sup> Intervju med Hyresgästföreningen 2012

som behåller lägenheter gör det av en anledning, oftast att lägenheten används ibland.<sup>28</sup> Hans Lind menar å andra sidan att det är troligt att dessa lägenheter skulle hyras ut i större utsträckning. Både Hyresgästföreningen och SSCO menar dock att det inte är meningen att privatpersoner ska ha bostäder för att tjäna pengar på dem, bor man inte i sin bostad så ska den återgå till den ordinarie bostadsmarknaden.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Intervju med HSB 2012

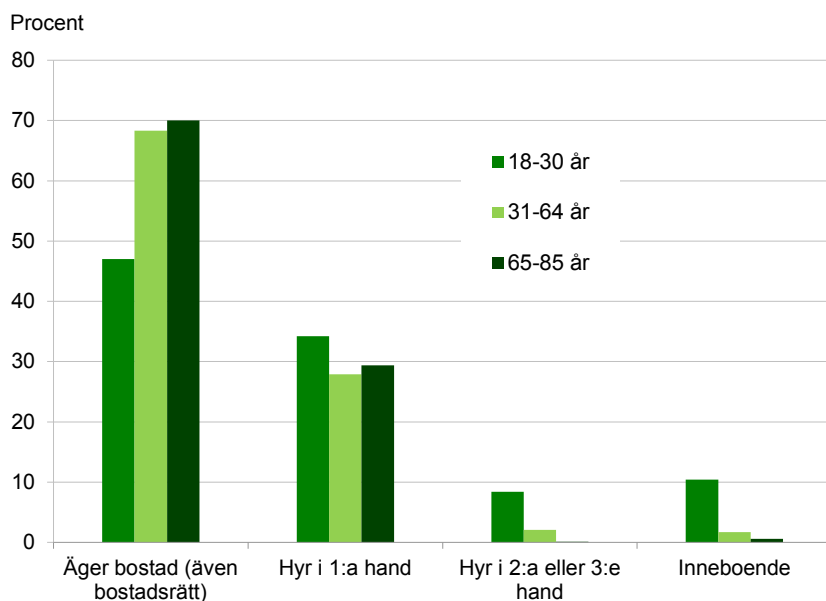
<sup>29</sup> Intervju med Hyresgästföreningen 2012 & intervju med SSCO 2012

### 3. Boende i andra hand

I Stockholms län går det betydligt snabbare att hitta bostad att hyra i andra hand jämfört med att stå i kö till ett förstahandskontrakt. För många utgör därför andrahandsbostadsmarknaden ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Möjligheten att kunna hyra i andra hand är en förutsättning för många som vill flytta till studier och arbete i länet.

#### Tre procent bor i andra hand

Enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning bodde runt tre procent av medborgarna i åldern 18 till 85 år i Stockholms län i andra eller tredje hand 2011. Det motsvarar cirka 49 000 personer. Ytterligare tre procent av invånarna var inneboende vilket innebär att drygt sex procent saknar eget förstahandskontrakt.

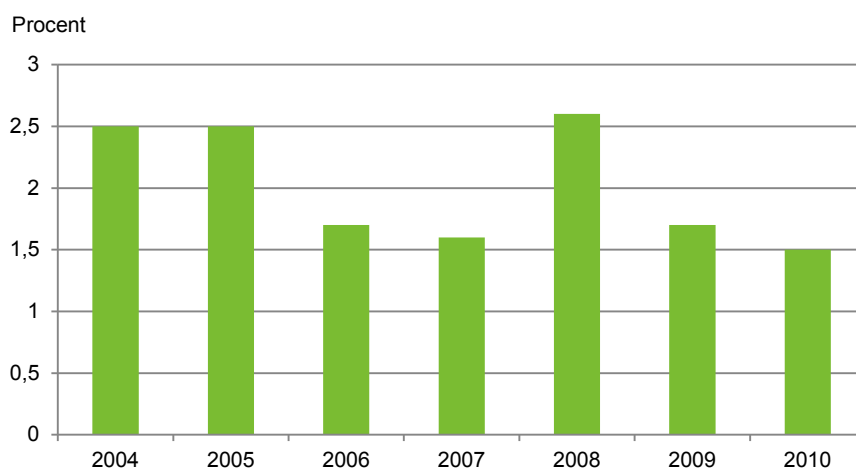


#### Alder och boendeform i Stockholms län

Källa: Länsstyrelsens medborgarundersökning 2011

Unga mellan 18 och 30 år är den grupp som i störst utsträckning bor i andra hand eller som inneboende. Unga har oftast sämre ekonomi och i många fall kortare kötid vilket gör att de har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden och är hänvisade till andrahandsmarknaden. Även nyinflyttad arbetskraft, studenter, hemlösa och flyktingar är grupper som i stor utsträckning får förlita sig på andrahandsbostadsmarknaden för en bostad.

Enligt statistik från SCB bodde cirka 2 procent av invånarna i Stockholms län i andra hand under åren 2004 till 2010, vilket omräknat i antal personer är 38 000. De som bor inneboende kategoriseras under övrigt boende och kommer därför inte med i tabellen nedan.



**Boende i andra hand i Stockholms län 2004-2010**

Källa: SCB Hushållens ekonomi

Att dessa siffror varierar något från ett år till ett annat eller mellan olika undersökningar ger ingen indikation om huruvida andrahandsmarknaden växer eller krymper. Däremot ger de olika undersökningarna från SCB och Länsstyrelsen en samstämmig bild av att runt ett par procent av befolkningen i Stockholms län bor i andra hand.<sup>30</sup>

Det är troligt att andelen personer som bor i andra hand underskattas. Många som bor olovligt skriver sig inte på adressen, har korta kontrakt och flyttar ofta. Dessa personer kan även vara svårare att nå med en undersökning. Det kan också vara så att de som bor olovligt i andra hand kan vara rädda för att svara sanningsenligt på frågan om hur de förfogar över sitt boende. De många unga som bor hemma hos sina föräldrar definierar sitt boende på olika sätt, som att någon i hushållet äger bostaden, att de bor som inneboende eller som hyresgäst. Detta sammantaget ger en osäkerhet i statistiken.

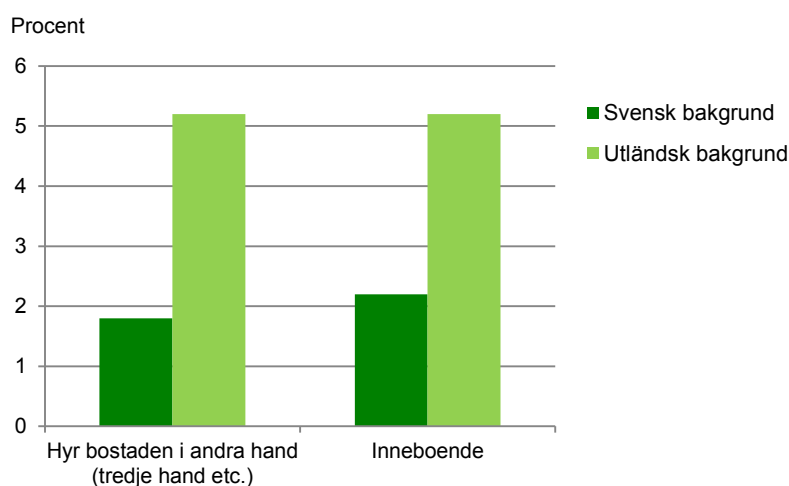
En annan grupp på andrahandsmarknaden som kan vara svår att fånga upp är de högutbildade som rekryteras till länet och där företaget som rekryterar står för boendet. Det finns ett flertal olika företag som arbetar med att hyra i andra hand och i sin tur hyra ut bostäder till andra företag i tredjehand. I dessa fall är det troligen inte ekonomin utan bristen på tillgång till bostäder i rätt läge som är det största hindret för att komma in på den ordinarie

<sup>30</sup> En viktig skillnad mellan Länsstyrelsens och SCB:s statistik är att SCB:s statistik omfattar alla invånare i länet medan Länsstyrelsens statistik omfattar de i åldern 18 till 85.

bostadsmarknaden. Ett andrahandsboende kan i vissa fall även ses som den bästa lösningen vid kortare vistelsetid i regionen.

Länsstyrelsens medborgarundersökning tyder på att andrahandsbostadsmarknaden är viktig både för de som redan bor i länet och de som flyttar till länet. Av de som har flyttat till länet de senaste tre åren hyr nästan var fjärde sin bostad i andra- eller tredjehand. Av de som bor i andra hand uppger var fjärde att de alltid eller nästan alltid bott i länet.

Undersökningen visar även att de med utländsk bakgrund i högre utsträckning än de med svensk bakgrund bor i andra hand. Det finns dock inga större skillnader mellan hur kvinnor och män bor.



**Bakgrund och boendeform i Stockholms län 2011**  
Källa: Länsstyrelsens medborgarundersökning 2011

### Trångboddhet och trivsel

Länets stora befolkningsökning och låga bostadsbyggande gör att invånarna i länet blir allt mer trångbodda. Detta är en aspekt som tas upp i Länsstyrelsens medborgarundersökning. Utifrån svaren på enkäten går det dock inte att se något tydligt samband mellan upplevelsen att vara trångbodd och att inte ha något förstahandskontrakt.

I undersökningen ställs också frågan om i vilken utsträckning man trivs med sitt boende. De som uppgett att de bor i andra hand anger att de inte trivs med sitt boende i högre utsträckning än de som har besittningsrätt.

### Unga och studenter

Tidigare studier av ungas boende visar att studenter, i större utsträckning än andra unga och därmed även andra grupper generellt, bor i andra hand. Andelen unga i åldern 20 till 27 år som bor utan besittningsskydd har ökat

från 23 procent 2009 till 27 procent 2011. 22 procent av de som bor utan besittningsskydd bor i andrahand, hos kompisar eller liknande.<sup>31</sup>

På många universitets- och högskoleorter råder det stor bostadsbrist. I Stockholms län fanns 2010 cirka 94 000 studenter men endast cirka 12 000 studentbostäder.<sup>32</sup> Ett andrahandsboende är kanske den enda lösningen som ges för att kunna flytta till sin utbildning. Men att bo i andra hand eller inneboende är för de flesta inte ett förstahandsval. En studie från 2011 visar att studenter i länet väljer studentboende längre bort från centrala Stockholm framför inneboende närmare centrala staden om det inte är någon skillnad på hyreskostnaden.<sup>33</sup>

Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2011 visar att av de som bor i andra hand är 19 procent studenter och av de som bor inneboende är 27 procent studenter. Av de i åldern 18 till 30 bor 8 procent i andra hand och 10 procent är inneboende. Det motsvarar drygt 66 000 personer i åldern 18-30 år som bor i andra hand eller är inneboende i länet. Statistik från Hyresgästföreningen från samma år visar på att 13 procent av de i åldern 20 till 27 bor i andra hand.<sup>34</sup> Andra studier anger att knappt 15 procent av unga i åldern 18-25 år bor i andra hand i Stockholms län och att det är ett större antal än i andra städer i landet.<sup>35</sup>

### Hemlösa och nyanlända

De som befinner sig i hemlöshet och de som är nyanlända till Sverige är grupper som ofta är hänvisade till andrahandsmarknaden för att få boende. Båda grupperna har i de flesta fall en mycket svag ekonomi, få referenser och när det gäller nyanlända, sällan någon kötid att tala om. Detta gör att de i många fall, i praktiken, är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden.

---

<sup>31</sup> Hyresgästföreningen 2011, *Tabellbilaga 3 Stockholm*, s.

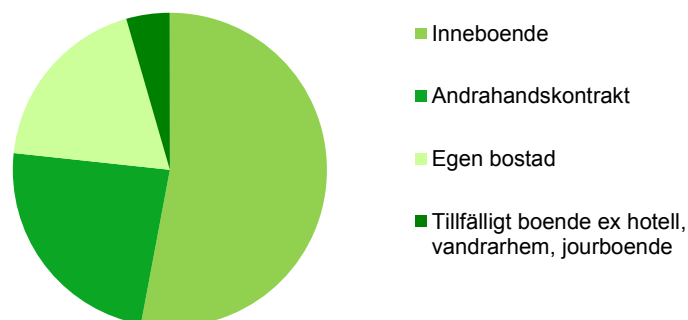
<sup>32</sup> Stockholms läns landsting 2011, s. 14

<sup>33</sup> *Ibid*, s. 45

<sup>34</sup> Hyresgästföreningen 2011, *Tabellbilaga 3 Stockholm*, s. 1

<sup>35</sup> Ungdomsstyrelsen 2011, s. 42





**Bostadssituationen vid ett givet tillfälle 2011 för nyanlända hushåll i länet, totalt 2 648 hushåll**  
Källa: KSL och Länsstyrelsen

Merparten av länets kommuner har själva bostäder som de hyr i första hand, till största del från allmännyttan och som de sedan i sin tur hyr ut i andra hand till bland andra hemlösa och nyanlända. Det här är en form av andrahandsmarknad som kommunen förmedlar genom socialtjänsten. Vissa kommuner har avtal med bostadsbolagen som de hyr bostäderna av som innebär att om hyresgästerna sköter sig finns möjlighet att ta över kontraktet. Men i vissa fall är bostäderna bara tillfälliga och även de som hyr i andra hand via kommunen är utan besittningsskydd. I många fall är det också så att dessa bostäder har krav på hyresgästen som går utöver vad som finns för hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Ett exempel på detta är att hyresgäster förbjuds ha husdjur.

## 4. Villkor på andrahandsbostadsmarknaden

---

De lagar<sup>36</sup> som reglerar andrahandsuthyrningen sätter ramarna men även annat påverkar vilka villkor som gäller på andrahandsmarknaden. Liksom på den ordinarie bostadsmarknaden är förmedling av bostäderna och hyran viktiga faktorer både för den som söker bostad och för den som kan tänka sig att hyra ut.

### **Förmedling av bostäder och rum för inneboende**

Det är främst på olika webbplatser som privatpersoner och företag annonserar för uthyrning av bostäder men det finns även webbplatser för andrahandsuthyrning som drivs av kommuner eller ideella föreningar.

Bland några av de ledande uthyrningstjänsterna på nätet är en övervägande del av annonserna enbart riktade till företag. Många känner troligtvis en osäkerhet i att hyra ut sin bostad och gör det hellre till företag snarare än till privatpersoner. Detta innebär att personer med små resurser som är hänvisade till att hyra bostäder i andra hand konkurrerar med företag om kontrakten.

En annan aspekt som kan vara problematisk är att de webbplatser där många annonserar för att hyra ut sin bostad inte har någon gallring av annonserna vid uppenbara överhyror eller andra oegentligheter. Det betyder att annonser där uthyraren lagt en hyra som tydligt överstiger bruksvärdet inte tas bort.

En lösning på förmedlingsfrågan är att kommuner eller ideella aktörer erbjuder en plats för annonsering av andrahandsuthyrning. Göteborgs kommunala bostadsförmedling, *Boplats Göteborg*, har sedan 2009 förmedlat andrahandskontrakt. Alla annonser granskas och orimligheter, så som tydlig överhyra sållas bort. En målsättning med denna förmedling är att skapa en trygg och säker mötesplats för parterna på andrahandsmarknaden och intresset är stort. HSB har frågat en panel av medlemmar i en bostadsrättsförening vad som skulle få dem att hyra ut en bostad eller ett rum. Viktigast för de flesta var att det gick att hitta en pålitlig hyresgäst<sup>37</sup>.

I Stockholm finns ingen liknande tjänst i kommunal regi men väl från studenterna i länet. År 2011 startade SSCO *Akademisk Kwart* som är en webbplats där de som vill hyra ut i andra hand till studenter kan annonsera

---

<sup>36</sup> För en bostadsrättsinnehavare är bostadsrättslagen (BRL) (1991:614). För den som hyr bostaden i andra hand finns rätten till bostaden reglerad i hyreslagen (kap. 12 jordabalken).

<sup>37</sup> Intervju HSB 2012

om uthyrning av bostäder och rum. Mimmi Toreheim från SSCO berättar mer om Akademist kvart:

*Det fanns några saker som var ganska viktiga för oss när vi startade. Att det ska vara så säkert som det går, att det ska vara gratis och finnas tillgängligt på både svenska och engelska och att det ska finnas information om hur bostadsmarknaden fungerar i Sverige.*

*Sidan har vissa kontrollfunktioner. Det kollas automatiskt att det är ett svenskt personnummer när någon lägger upp en annons. Sedan kollar vi om det stämmer överens med uppgett namn och ibland adress. Sedan kollar vi hyran, och det är viktigt!*

Från augusti till mitten av november 2012 har 137 av de som annonserat uppgett att de fått sin bostad eller sitt rum uthyrt.<sup>38</sup> När annonsörerna tar bort sin annons från sidan får de svara på varför de gör det och nästan 75 procent anger att de tagit bort den för att de fått bostaden eller rummet uthyrt.

Av de runt 100 annonser som kommer in till *Akademisk Kvart* varje månad tas i snitt en annons bort på grund av för hög hyra eller att personnummer inte stämmer.

SSCO framhåller att de gärna själva hade tagit större del i förmedlingen av andra handskontrakt om de hade mer resurser. De hade gärna bistått med att skriva kontrakt och ta hand om deposition om sådan tas ut. Detta för att skapa en större trygghet för parterna. Helst hade de sett att det fanns en kommunal förmedling vid andrahandsuthyrning. Detta är något som även Hyresgästföreningen och HSB tar upp. Linn Matic från HSB:

*Det är möjligt att en väl fungerande andrahandsförmedling som känns trygg både för den som hyr ut och hyr skulle vara bra. Man släpper ju in någon i sitt hem.<sup>39</sup>*

### **Hyor på andrahandsmarknaden ofta högre än bruksvärdeshyran**

Enligt den nya lagstiftningen kommer hyressättningen att bli friare för andrahandsbostäder i bostadsrätt eller annat ägt boende i andra hand. Men redan idag är hyrorna på andrahandsmarknaden i många fall högre än bruksvärdeshyrorna.

---

<sup>38</sup> SSCO 2011/2012

<sup>39</sup> Intervju med HSB 2012

Regeringen påpekar i proposition (2012/13:1) att det är ett problem att hyrorna på andrahandsmarknaden ofta är högre än bruksvärdet. Ett examensarbete från 2010 visar att nio av tio lägenheter i innerstaden som annonserades på Blocket.se och Hyralya.se hade hyror högt över bruksvärdeshyran.<sup>40</sup> Både *Svenska Dagbladet* och *Bofast – specialtidningen för hyresrätten och allmännyttan* har skrivit artiklar om att ockerhyror är vanligt förekommande på andrahandsmarknaden i Stockholm.<sup>41</sup> Stockholms Handelskammare å andra sidan menar att hyrorna på andrahandsmarknaden är rimliga och inte kan räknas som överhyror.<sup>42</sup>

Hyres- och arrendenämnden (vidare kallad *Hyresnämnden*) är den part som tar emot överklaganden för den som vill överklaga sin hyra. Till Hyresnämnden i Stockholm har det under 2012 fram till november kommit in 241 ansökningar om återbetalning av hyran. Mellan 2006 och 2011 har det kommit in drygt 200 ansökningar årligen. Av dessa bifalles runt 50 stycken ansökningar per år, cirka 70 avskrivs och runt 10 får avslag. Resterande ärenden avvisas eller förlikas.

Enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning bodde tre procent i andra hand 2011 vilket motsvarar runt 49 000 personer. Samma år fick Hyresnämnden in 218 ärenden som rör återbetalning av hyra i länet. Utifrån dessa siffror var det alltså knappt en halv procent av de som bodde i andra hand som överklagade sin hyra. Dessa uppgifter ska bedömas i ljuset av att så många andrahandsuthyrningar sker utan värdens respektive styrelsens godkännande.

Företag som arbetar med att hyra bostäder i andra hand och i sin tur hyra ut bostäder till företag påverkar prissättningen på andrahandsmarknaden. Mimmi Toreheim från SSCO berättar att de annonser som kommer upp på *Akademisk Kvart* och som gäller uthyrning av småhus i de flesta fall hyrs ut till företag som kan betala en mycket högre hyra än vad som annonseras på hemsidan. De har inga siffror på hur många fall det rör sig om men menar att hus sällan hyrs ut till studenter. I många fall ringer den som lagt upp annonsen och säger att de kan få mycket mer pengar av ett företag och vill ta bort annonsen.

Situationen är i viss mån paradoxal eftersom många av de som betalar överhyror och konkurrerar med företag om att få hyra utgörs av den grupp människor som tvingas söka sig till andrahandsmarknaden på grund av svag ekonomi. Mot denna bakgrund finns det därför bedömare som är oroliga över att ytterligare avregleringar kan skapa en ännu mer utsatt situation för de som har låg betalningsförmåga.

---

<sup>40</sup> Johansson 2010

<sup>41</sup> Sundén Jelmini 2010 och Nordling 2007

<sup>42</sup> Stockholms handelskammare 2011, s. 4

Hyresgästföreningen har gjort beräkningar på hur mycket hyrorna i Stockholm kan tänkas stiga om prissättningen blir friare så som i det nya lagförslaget. Beräkningarna pekar på markant högre hyror. I centrala Stockholm räknar de med 124 procent hyreshöjningar för en tvåa som hyrs ut i andra hand. Hyresgästföreningen har utgått från bruksvärdeshyran som nuvarande hyra och vad den procentuella ökningen skulle vara räknat på vad marknadspriset för bostaden är idag plus en ränta på 4 procent och vad det skulle resultera i månadskostnad.<sup>43</sup>

Stefan Attefall, bostadsminister, framhöll i en debatt i programmet Plånboken på P1 den 12 december 2012 att enligt Regeringens beräkningar kommer hyrorna inte att stiga fullt så mycket som Hyresgästföreningen påstår. Han poängterar även att det inte rör sig om marknadshyror utan att kapitalkostnaderna som finns för bostadsrätten sätter ett tak för hur hög hyran får vara. Även Dagens industri har gjort beräkningar på hur mycket hyrorna kan komma att stiga. De har utgått från de hyror som finns angivna i annonser på webbplatsen Bostad Direkt som gäller uthyrning av bostäder i andra hand och inte som Hyresgästföreningen som utgår från bruksvärdeshyran. Dagens industris beräkningar innebär upp till 59 procent ökning av hyran för en tvåa i Stockholms innerstad som hyrs ut i andrahand.<sup>44</sup>

### **Inget system för depositioner**

I dagsläget finns inget system för deposition vid andrahandsuthyrning även om det förekommer att deposition tas ut vid uthyrning av rum eller bostad. SSCO menar att det skulle vara bra att det fanns ett sådant system med tydliga regler då det skapar trygghet både för den som hyr ut och den som hyr i andra hand. Boverket har i uppdrag från regeringen att under 2013 undersöka hur riskerna för parterna på andrahandsbostadsmarknaden kan minskas bland annat genom ett depositionssystem liknande det som finns i Norge. I september ska Boverket redovisa uppdraget till Socialdepartementet.<sup>45</sup>

Det Norska systemet fungerar så att den som hyr ut skapar ett konto i hyresgästens namn och där läggs depositionen in. Pengarna är låsta på kontot tills hyrestiden löpt ut. Om tvister uppstår om vem som har rätt till pengarna finns möjlighet att gå till domstol.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Larsson J 2012

<sup>44</sup> Öjemar 2013

<sup>45</sup> Socialdepartementet 2012, s. 6

<sup>46</sup> BKN 2012, s. 12

## 5. Vilka regler styr andrahandsuthyrningen?

---

Fram till februari 2013 är reglerna för andrahandsuthyrning relativt lika för hyresrätt och bostadsrätt. I december 2012 beslutade Riksdagen om ändrade regler för privatuthyrning av bostadsrätter eller annat ägt boende. Förändringarna innebär friare hyressättning, höjt schablonavdrag och att möjligheten att retroaktivt få tillbaka överhyra tas bort. För uthyrning av hyresrätter kommer reglerna inte förändras.

### Nuvarande lagstiftning

Den lag som styr villkoren för en bostadsrättsinnehavare är bostadsrättslagen (BRL) (1991:614). För den som hyr bostaden i andra hand finns rätten till bostaden reglerad i hyreslagen (kap. 12 jordabalken).

För att hyra ut sin bostad i andra hand måste bostadsrättsföreningens styrelse eller hyresvärd ge sitt godkännande.<sup>47</sup> Bostadsrättsföreningens styrelse eller hyresvärden ska ge sitt godkännande om den som vill hyra ut har så kallade beaktansvärda skäl att hyra ut. Beaktansvärda skäl kan exempelvis vara sjukdom, studier eller arbete på annan ort, tillfällig vistelse utomlands, särskilda familjeförhållanden eller att prova på ett samboförhållande. Bostadsrättsföreningarna måste medge uthyrning om den som önska hyra ut har något av de skäl som räknas som beaktansvärda men har naturligtvis också möjlighet att vara mer generösa med att tillåta andrahandsuthyrning.

Om styrelsen eller hyresvärden inte ger tillstånd har den boende möjligheten att söka tillstånd för uthyrning hos Hyresnämnden. För att ha en inneboende krävs inget tillstånd, oavsett upplåtelseform. Det är den som är bostadsinnehavare som är den som ansvarar för bostaden och är ansvarig för att uppfylla de skyldigheter som nyttjanderätten till bostaden innebär.

De som bor i en äganderätt behöver inget tillstånd för att hyra ut sin bostad. Att äga sin bostad som äganderätt är vanligast när det gäller småhus, men förekommer även i flerbostadshus sedan 2009. För uthyrning av en äganderätt gäller hyreslagen för förstahandsuthyrning.<sup>48</sup>

Vid hyressättning av en bostadsrätt som hyrs ut får hyran inte överstiga bruksvärdet för en likvärdig bostad. När en hyresrätt hyrs ut är det den hyran som förstahandshyresgästen betalar som är den tillåtna andrahandshyran. Hyresnämnden godkänner andrahandshyra som ligger 10-

---

<sup>47</sup> Hyresnämnden 2012b

<sup>48</sup> Regeringskansliet 2011

15 procent högre om bostaden hyrs ut möblerad. Den som hyr i andra hand kan ansöka hos hyresnämnden om att få tillbaka belopp som betalats i hyra utöver bruksvärdet med ovanstående tillägg. Detta gäller även för uthyrning av rum. De eventuella överskott som fås in från andrahands- eller inneboendeuthyrning av den som hyr ut ska redovisas till skatteverket som inkomst av kapital.<sup>49</sup> I övrigt gäller olika beskattningsregler för olika upplåtelseformer.

Schablonavdraget höjdes till den nuvarande nivån 2009 i samband med att reglerna kring upplåtelse av den egna bostaden, det vill säga uthyrning i andra hand eller inneboende, förändrades. Förändringarna gjordes i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Förändringarna möjliggör även att det går att hyra ut sin bostad av fler skäl än tidigare, exempelvis studier på annan ort eller längre vistelse utomlands.

### **Ny lagstiftning för privathyrning av bostads- och äganderätter**

I december 2012 beslutade riksdagen om en ny lag för privatuthyrning av bostäder: *Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad*. Den nya lagen kommer att träda i kraft 1 februari 2013 och gäller uthyrning av bostads- och äganderätter.

År 2011 tillsatte regeringen en utredning rörande privatuthyrning som en del av Hyresbostadsutredningen vilken resulterade i delbetänkandet *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt* (SOU 2012:25).<sup>50</sup> Justitiedepartementet lade i april 2012 fram en promemoria utifrån delbetänkandet innehållande lagförslag som syftar till att öka privatuthyrningen av bostäder.<sup>51</sup> Betänkandet och promemorian remissbehandlades tillsammans.

I höstbudgeten från 2012 (PROP. 2012/2013:1) presenterades förslag till lagändringar för privatuthyrning. I stort är det dessa förslag som ligger till grund för kommande lagändring för uthyrning av bostadsrätter. Den del i förslaget som handlade om att boende i bostadsrätt skulle få hyra ut sin bostad under tre år utan att behöva begära tillstånd från bostadsrättsföreningen ingår inte i lagen.

---

<sup>49</sup> Skatteverket

<sup>50</sup> *Regeringen hade den 8 december 2011 gett Utredningen om att utveckla hyresrättens förutsättningar i uppdrag att i ett delbetänkande senast till den 1 april 2012 redovisa vilka förändringar som kan uppmuntra privatpersoner att hyra ut sin bostad och andra eventuella förändringar som på kort sikt kan öka utbudet av hyresrätter samt underlaget för denna bedömning.* Citat från Regeringskansliet webbplats:

<http://www.regeringen.se/sb/d/15970/a/189669>

<sup>51</sup> Justitiedepartementet 2012

Den nya lagstiftningen innebär att det införs en särskild lag som gäller när privatpersoner hyr ut sin bostadsrätt, en- eller tvåfamiljshus, ägarlägenhet eller övrigt ägt boende.<sup>52</sup> Lagen gäller både uthyrning av hela och delar av bostaden.

Enligt den nya lagstiftningen får den som hyr ut en bostadsrätt, ägarlägenhet eller annat ägt boende möjlighet till friare hyressättning. Hyresvärden och hyresgästen är fria att förhandlar om hyrans storlek. Den som hyr ut sin bostad ska kunna få ersättning för sina kapitalkostnader.

*Kapitalkostnaden (för bostaden) beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.<sup>53</sup>*

Utöver detta bör den som hyr ut sin bostad även kunna få täckning för de driftkostnader som finns för bostaden, exempelvis avgiften till bostadsrättsföreningen, slitage av möbler, kostnader för el och bredband. Regeringen framhåller att en friare hyressättning för bostadsrätter som hyrs ut i andra hand bör gälla eftersom bostadsrätter köps till marknadspris och att alternativkostnaden för att hyra ut ska väga över mot att låta lägenheten stå tom. Schablonavdraget som kan göras på inkomst från privatuthyrning höjs från 21 000 till 40 000 kronor från och med deklaraationsåret 2013.

Lagen är utformad så att det endast ska gälla de bostäder som hyrs ut av privatpersoner och inte uthyrning som bedrivs som näringsverksamhet. Som ett led i detta är lagen avgränsad så att den bara gäller privatuthyrning av en bostad eller ett rum. Om en person hyr ut fler än en bostad gäller lagen bara för den bostad som först hyrdes ut.

Hyreskontraktet gäller på obestämd tid om inte kontraktet anger annat. Hyresgästen har kortare uppsägningstid än hyresvärden, alltså den som hyr ut sin bostad i andra hand. Hyresgästen kommer inte att få besittningsskydd mot den som äger bostaden oavsett hur länge personen hyr i andra hand.

Möjligheten att som andrahandshyresgäst få tillbaka betald överhyra tas bort. Däremot kommer möjligheten att få den framtida hyran justerad med hjälp av hyresnämnden finnas kvar. För uthyrning av hyresrätter i andra hand kommer reglerna för hyressättningen inte att förändras.

---

<sup>52</sup> Finns att läsa i sin helhet på: [http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/sfs\\_sfs-2012-978/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/sfs_sfs-2012-978/)

<sup>53</sup> Justitiedepartementet 2013, s. 1



## 6. Slutsatser

---

Andrahandsmarknaden är ett relativt outforskat område och denna rapport ställer många frågor som inte fullt kan besvaras. Andrahandsmarknaden är komplicerad och fördjupade studier kan förhoppningsvis bidra till mer fullständiga svar och en klarare bild. I många fall saknas faktaunderlag, siffror och statistik som rör ämnet. Mer kunskap behövs för att identifiera och genomföra ytterligare åtgärder som förbättrar och underlättar för alla parter på andrahandsmarknaden.

Enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning bodde runt tre procent i andra hand i Stockholms län 2011. Tidigare statistik från SCB visar på att ett par procent av länets invånare bor i andra hand. En stor del av de som bor i andra hand är unga och studenter. Även tillfällig arbetskraft, nyanlända och personer i hemlöshet får i många fall förlita sig till andrahandsbostadsmarknaden. Detta är grupper som ofta har en lägre betalningsförmåga än andra. För dessa grupper är en bostad i andra hand ofta det som står till buds.

Bostadsbolagen har uppfattningen att mellan 10 och 20 procent av bostadsbeståndet hyrs ut olovligt. Dessa siffror ligger långt över hur mycket som hyrs ut med tillstånd.

Något fullständigt svar på frågan om huruvida det finns utnyttjade bostäder ges inte men det kan ändå sägas att det inte är troligt att bostäder står tomma i någon större omfattning. Det är förmodligen så att de flesta som har en bostad att hyra ut redan gör det.

De lagförändringar som kommer att träda i kraft i början på 2013 är inriktade på att förenkla och göra det mer attraktivt för den som hyr ut sin bostadsrätt eller annat ägt boende i andra hand. Förhoppningen är att därigenom öka antalet bostäder som hyrs ut.

Ekonomiska incitament är inte det enda som kan förändra andrahandsmarknaden. Boverket har i uppdrag att analysera hur ett system för depositioner skulle kunna minska risker för enskilda på andrahandsbostadsmarknaden. För att öka tryggheten än mer för båda parter på andrahandsbostadsmarknaden skulle utvecklingen av en säkrare förmedling vid andrahandsuthyrning kunna vara ännu ett steg på vägen. Att bygga mer flexibla bostäder, som kan lämpa sig för att ha inneboende i under vissa perioder, kan vara ett sätt att skapa bättre förutsättningar för ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet.

### **För framtida utredningar och studier**

Fler utredningar och studier i ämnet behövs för att få en bättre kunskap om andrahandsbostadsmarknaden i synnerhet och rörlighet på bostadsmarknaden i allmänhet. Detta för att skapa bättre kunskap om hur det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas optimalt i framtiden.

I kapitlet som behandlar frågan om hur många bostäder som hyrs ut handlar det främst om hyreslägenheter men det skulle självklart vara intressant med en studie av hur det ser ut på bostadsrättsmarknaden, både om lovlig och om olovlig uthyrning. Speciellt som nu aktuell lagförändring är inriktad just på bostadsrätter och annat ägt boende.

## Referenser

---

Boverket (2011a). Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige. Hämtad 23 november 2012 från: <http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Upplattelseformerboendeformer/>

Boverket (2011b). *Dåligt fungerande bostadsmarknader*. Karlskrona: Boverket. Finns tillgänglig på/Hämtad 19 november 2012 från: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2011/Daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf>

Boverket (2012). *Ungdomars boende: lägesrapport 2012*. Rapport 2012:7. Karlskrona: Boverket. Hämtad 14 december 2012 från: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2012/Ungdomars-boende-lagesrapport-2012.pdf>

BKN (2012). *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet: Ett norskt exempel*. Statens bostadskreditnämnd (BKN). Finns tillgänglig på/Hämtad 15 november 2012 från: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2012/battre-utnyttjande-bostadsbestandet-norskt-exempel.pdf>

Fastighetsägarna. Regelverket vid hyressättning av bostadslägenheter. Hämtad 4 december 2012 från: <http://www.fastighetsagarna.se/mittnord/tjanster/hyresforhandling/regelverket>

Hyresgästföreningen. Hur fungerar besittningsskyddet när jag hyr ut i andra hand?. Hämtad 20 november 2012 från: [http://www.hyresgastforeningen.se/Fraga\\_Oss/Sidor/Hur-fungerar-besittningsskyddet-nar-jag-hyr-i-andra-hand.aspx](http://www.hyresgastforeningen.se/Fraga_Oss/Sidor/Hur-fungerar-besittningsskyddet-nar-jag-hyr-i-andra-hand.aspx)

Hyresgästföreningen (2011). *Hur bor unga? Hur vill de bo?: Stockholms län 2011*. Finns tillgänglig på: [http://www.hyresgastforeningen.se/Om\\_Oss/ladda\\_hem/rapporter/ungas\\_boende/Dokument/Unga%20vuxnas%20boende\\_Stockholms%20län.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/ladda_hem/rapporter/ungas_boende/Dokument/Unga%20vuxnas%20boende_Stockholms%20län.pdf) Tabellbilaga 3  
Stockholm, finns tillgänglig på: [http://www.hyresgastforeningen.se/Om\\_Oss/ladda\\_hem/rapporter/ungas\\_boende/Dokument/Unga%20vuxnas%20boende\\_Stockholms%20län\\_tabellbilaga.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/ladda_hem/rapporter/ungas_boende/Dokument/Unga%20vuxnas%20boende_Stockholms%20län_tabellbilaga.pdf)

Hyresnämnden (2012a). Besittningsskydd – bostad. Hämtad 20 november 2012 från: <http://www.hyresnamnden.se/Besittningsskydd/Besittningsskydd---Bostad/>

Hyresnämnden (2012b). Hyra i andra hand – bostadslägenheter. Hämtad 20 november 2012 från: <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/>

Johansson, R. (2010). *Överhyra vid andrahandsuthyrning av hyreslägenheter i Stockholm*. Examensarbete. Stockholm: Institutionen för fastigheter och byggande, KTH. Finns tillgänglig på:

[http://www.kth.se/polopoly\\_fs/1.144241!/Menu/general/column-content/attachment/29.pdf](http://www.kth.se/polopoly_fs/1.144241!/Menu/general/column-content/attachment/29.pdf)

Justitiedepartementet (2012). Promemoria: Ökad privatuthyrning av bostäder.

Hämtad 18 januari 2013 från:

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/19/03/96/39a06106.pdf>

Justitiedepartementet (2013). En ny lag om privatuthyrning av bostäder. Faktatablad.

Hämtad 18 januari 2013 från:

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/20/72/35/4d06d424.pdf>

Larsson J, M (2012). Unga kommer inte att ha råd, i *Dagens Nyheter*, 14

november 2012. Hämtad 15 november 2012 från: [http://www.dn.se/ekonomi/unga-](http://www.dn.se/ekonomi/unga-kommer-inte-ha-rad)

[kommer-inte-ha-rad](http://www.dn.se/ekonomi/unga-kommer-inte-ha-rad)

Lind, H. (2012). Friare uthyrning: har kritikerna något att komma med, s. 32 i

Fastighetstidningen. Hämtad 14 december 2012 från:

[http://issuu.com/fastighetsfakta/docs/ff4\\_2012\\_web/33](http://issuu.com/fastighetsfakta/docs/ff4_2012_web/33)

Lundström, P. (2012). 200 lägenheter åter till kön, s. 23 i *Vi i SKB: medlemstidning för Stockholms kooperativa bostadsförening*. Oktober 2012.

Länsstyrelsen i Stockholms län (2011). *Nutid och framtid 2011:07*. Finns tillgänglig på:

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/Publikationer/Pages/default.aspx?year=2011&catSub=&doctype=&freeText=nutid%20och%20framtid&numItems=>

Länsstyrelsen i Stockholms län (2012a). *Läget i länet 2012: Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011*. Finns tillgänglig på:

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/rapport-2012-16-rev.pdf>

Länsstyrelsen i Stockholms län (2012b). *Bostadsmarknadsenkäten: Stockholms län 2012*. Finns tillgänglig på:

[http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/Rapport%202012\\_18%20Bostadsmarknadsenkaten.pdf](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/Rapport%202012_18%20Bostadsmarknadsenkaten.pdf)

Länsstyrelsen i Stockholms län (2013b). *Ägardirektiv i allmännyttan: Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft*. Hämtad 17 januari 2013 från:

[http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/Agardirektiv\\_i\\_allmannyttan\\_Rapport\\_2013\\_1.pdf](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/Agardirektiv_i_allmannyttan_Rapport_2013_1.pdf)

Nordling, J (2007). Marknadshyran 206: +40%, i *Bofast: Specialtidningen för hyresrätten och allmännyttan*, nr. 2 2007.

Prop. 2012/13:1. *Förslag till statens budget för 2013*, kap. 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik. Finns tillgänglig på/Hämtad 15 november från

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/19/91/89/c6b7ddf3.pdf>

Regeringskansliet (2012). Ägarlägenheter i befintliga hyreshus, kommittédirektiv (2012:44). Hämtad 8 januari 2013 från:  
<http://www.regeringen.se/sb/d/15630/a/193601>

Regeringskansliet (2011). Frågor och svar om ägarlägenheter. Hämtad 8 januari 2013 från: <http://regeringen.se/sb/d/11132>

SCB (2012). Fortsatt trögt för nybyggandet av småhus. Pressmeddelande från SCB 22 november 2012. Hämtad 14 december 2012 från:  
[http://www.scb.se/Pages/PressRelease\\_344074.aspx](http://www.scb.se/Pages/PressRelease_344074.aspx)

Socialdepartementet (2012). Regleringsbrev för budgetåret 2013 avseende Boverket. Hämtad 18 januari 2013 från:  
[http://www.boverket.se/Global/Om\\_Boverket/Dokument/sa\\_styrs\\_boverket/regleringsbrev-2013/2012-5073-001-boverkets-regleringsbrev.pdf](http://www.boverket.se/Global/Om_Boverket/Dokument/sa_styrs_boverket/regleringsbrev-2013/2012-5073-001-boverkets-regleringsbrev.pdf)

SOU 2012:25. *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt: Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen*. Stockholm. Finns tillgänglig på: <http://www.regeringen.se/content/1/c6/18/96/69/9e9ff89b.pdf>

SOU 2012:88. *Att hyra: från en rättighet för allt färre till en möjlighet för allt fler*. Stockholm. Finns tillgänglig på:

Skatteverket. Uthyrning av bostad under 2012. Hämtad 3 december 2012 från:  
<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/uthyrningavbostad.4.233f91f71260075abe8800033479.html>

SSCO (2011/2012). Akademisk kvarts årsrapport för 2011/2012.

Statistikcentralen. Finlands myndighet för statistik. Finns tillgänglig på:  
[http://www.stat.fi/index\\_sv.html](http://www.stat.fi/index_sv.html)

Stockholms Handelskammare (2011). *Andrahandsuthyrning: Underlättar en trög bostadsmarknad*. Stockholm: Stockholms Handelskammare 2012:01. Hämtad 9 januari 2013 från: [http://www.chamber.se/filearchive/3/39099/01\\_2011\\_andrahandsuthyrning\\_webb.pdf](http://www.chamber.se/filearchive/3/39099/01_2011_andrahandsuthyrning_webb.pdf)

Stockholms läns landsting (2011). *Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär*. Arbetsmaterial 3:2011. Stockholm: Stockholms läns landsting - Tillväxt, miljö och regionplanering, TMR. Finns tillgänglig på:  
[http://www.tmr.sll.se/Global/Dokument/publ/2011/2011\\_3\\_am\\_Stockholmsstudenternas\\_bostadssituation\\_och\\_bostadskarri%C3%A4r.pdf](http://www.tmr.sll.se/Global/Dokument/publ/2011/2011_3_am_Stockholmsstudenternas_bostadssituation_och_bostadskarri%C3%A4r.pdf)

Stockholms läns landsting (2012). *Regional bedömning av behovet av nya bostäder: I Stockholmsregionen fram till 2030*. Stockholm: Stockholms länslandsting – Tillväxt, miljö och regionplanering, TMR. Hämtad 9 januari 2013 från:  
[http://www.tmr.sll.se/Global/Dokument/Verksamhet/bostader/Rapporten\\_Regional\\_bedomning\\_av\\_nya\\_bostader.pdf](http://www.tmr.sll.se/Global/Dokument/Verksamhet/bostader/Rapporten_Regional_bedomning_av_nya_bostader.pdf)

Sundén Jelmini, M (2010). Ockerhyror i andra hand allt vanligare, i *Svenska dagbladet*, 22 januari 2010. Hämtad 19 november 2012 från:  
[http://www.svd.se/bostad/ockerhyror-i-andra-hand-allt-vanligare\\_4120949.svd](http://www.svd.se/bostad/ockerhyror-i-andra-hand-allt-vanligare_4120949.svd)

Ungdomsstyrelsen (2011). *Fokus 11: En analys av ungas bostadssituation*. Ungdomsstyrelsens skrifter 2011:4. Finns tillgänglig på:  
[http://www2.ungdomsstyrelsen.se/butiksadmin/showDoc/ff80808133c639d80133fe4269540007/Fokus11\\_version\\_2.pdf](http://www2.ungdomsstyrelsen.se/butiksadmin/showDoc/ff80808133c639d80133fe4269540007/Fokus11_version_2.pdf)

Öjemar, F. (2013). Räkna med högre andrahandshyra, på Dagens Industris webbplats [www.di.se](http://www.di.se) 7 januari 2013. Hämtad 9 januari 2013 från:  
<http://www.di.se/#!/artiklar/2013/1/7/rakna-med-hogre-andrahandshyra/>

### **Intervjuer**

HSB: Intervju med Linn Matic och Mikael Areskog på HSB riksförbundet, 12 november 2012.

Hyresgästföreningen: Intervju med Hyresgästföreningen Ylva Westander från riksförbundet och Oscar Lavelid Stockholms regionförbund, 15 november 2012.

SSCO: Intervju med Mimmi Torenheim kommunikatör SSCO, Stockholms studenters centralorganisation, 23 november 2012.

# Länsstyrelsens rapportserie

---

## Utkomna rapporter under 2013

1. Ägardirektiv i allmännyttan – vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?, *avdelningen för social utveckling*
2. Jämställd tillväxt i Stockholms län – handlingsplan för 2012–2014, *avdelningen för tillväxt*
3. Socialtjänstens arbete mot våld i nära relationer – en kartläggning i Stockholms län 2012, *avdelningen för tillväxt*
4. Bostäder i andra hand – en översikt, *avdelningen för social utveckling*

”

Länsstyrelsen arbetar för att Stockholmsregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

*Mer information kan du få av Länsstyrelsens  
enhet för bostadsfrågor.  
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)  
Rapporten finns endast som pdf på vår webbplats  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)*

*ISBN 978-91-7281-536-0*

*Adress*

*Länsstyrelsen i Stockholms län  
Hantverkargatan 29  
Box 22 067  
104 22 Stockholm  
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)*