



Dedicated to Efficiency

ANNA GRANATH HANSSON & FREDRIK KOPSCH (RED.)



Dedicated to Efficiency

Festskrift för Hans Lind med anledning
av hans 70-årsdag

© Anna Granath Hansson och Fredrik Kopsch, 2020
Tryckt av E-husets tryckeri, Lunds Tekniska Högskola
ISBN 978-91-519-6720-2

Innehållsförteckning

Förord.....	5
Stellan Lundström och Christina Gustafsson.....	6
Att öka värdet av fastighetsvärdering.....	8
Christina Gustafsson och Lars-Erik Ericsson.....	15
Värdet av mark.....	16
Bo Nordlund och Kicki Björklund	26
Olika renoveringsstrategier för bostadslägenheter	28
Thomas Kalbro	35
Systemfel i plan- och bygglagen: Kompensationsreglerna vid planskade bör förändras	36
Agnieszka Zalejska Jonsson.....	46
Klimat(o)smart – alla behöver en liten puff på vägen	47
Jonas Anund Vogel	53
Accelerera innovationstakten genom samskapande i Living Labs	54
Ted Lindqvist och Rikard Berg von Linde	58
Hushållens riskpremie vid köp av nyproducerade bostäder.....	59
Johan Nyström.....	73
Hans Linds motvallsmetodik.....	74
Peter Palm	79
Flerbostadshus som investeringsobjekt	81
Fredrik Kopsch.....	88
Hundra år av svarta marknader	89
Anna Granath Hansson.....	99
Bostadssociala utredningar då och nu: fokus och förutsättningar	100
Bibliografi i urval	116



Hans Lind 2020

Förord

Idéen till den här festskriften föddes någon gång under slutet av 2019 då den ena av redaktörerna besökte den andra i Lund. Vi var från början inte säkra på att en festskrift skulle tas väl emot av den det nu riktas till, Hans Lind. Säkra är vi inte nu heller, men vi vill oavsett visa vår uppskattning för Hans genom att ge honom det vi alltid umgåtts kring- text, text på många teman och med olika utgångspunkter. Att Hans har varit betydelsefull för den svenska bostadsforskningen är vi många att vittna om. Att vi två, och många andra med oss, blev bostadsforskare är också Hans' förtjänst (eller fel beroende på hur man betraktar det hela). Därför har alla texterna bostäder som gemensam nämnare. Vi kommer inte på en bättre 70-årspresent än detta. Ett stort grattis Hans!

Vi har inte tillfrågat alla som kommit i kontakt med Hans Lind om att bidra till den här skriften, det hade riskerat bli en alltför omfattande textmassa. Istället har vi försökt få en någorlunda jämn spridning av personer verksamma vid olika organisationer. Givet att Hans själv var verksam vid KTH under den allra största delen av sin karriär har det dock varit svårt att undvika en viss slagsida ditåt. Även om många av de som bidragit är knutna till andra organisationer idag, har merparten någon gång passerat KTH.

De som medverkar i den här skriften är, bortsett från redaktörerna Anna Granath Hansson och Fredrik Kopsch: Stellan Lundström och Christina Gustafsson (Christina även med ett andra bidrag tillsammans med Lars-Erik Ericsson), Bo Nordlund och Kicki Björklund, Thomas Kalbro, Agnieszka Zalejska Jonsson, Jonas Anund Vogel, Ted Lindqvist och Rikard Berg von Linde, Johan Nyström och Peter Palm. Vi vill tacka dem för deras entusiasm inför projektet och alla tankar vi delat under arbetes gång. I anslutning till faktatexterna finns några rader om vad samarbetet med Hans betytt för var och en av författarna.

Utöver de elva texter som utgör denna festskrift har vi även sökt sammanställa en bibliografi i urval. Hans är en mycket effektiv och produktiv forskare och skribent och därför finns just bara ett urval med. Trots det, sträcker sig bibliografin över många sidor. Hans har en arbetsmoral och arbetsprocess som är avundsvärd. Just effektiviteten har vi tagit fasta på när vi bestämt titel för den här boken – det var dessutom Hans eget förord till den första av de två doktorsavhandlingar han lagt fram.

Fredrik och Anna
Lund och Stockholm, sommaren 2020

Stellan Lundström och Christina Gustafsson

Christina Gustafsson är tekn. lic. från KTH och har varit verksam som forskare där under flera perioder. Hon startade 1997 Svenskt Fastighetsindex i samarbete med större fastighetsägare och ett brittiskt företag IPD. Verksamheten med fastighetsindex bedrivs sedan 2012 inom MSCI och Christina fortsatte att leda den skandinaviska verksamheten med fastighetsindex fram till 2016.

Stellan Lundström är tekn. dr och f.d. professor i fastighetsekonomi. Stellan ledde 1993-1994 arbetet, tillsammans med Valuation Board, att rekonstruera den svenska kommersiella fastighetsmarknaden. 1995 var Stellan president i International Real Estate Society och mellan åren 2009 och 2016 skolchef för KTHs skola Arkitektur och Samhällsbyggnad.

Vi har haft förmånen att under nära ett halvt sekel på olika sätt samarbeta med Hans om utvecklingen av teorier och metoder för värdering av fastigheter. Det inleds år 1976 på Institutionen för fastighetsekonomi på KTH i ett projekt om teori och metoder för värdering av lantbruksfastigheter. Hans var den som regelbundet på sin halvtidstjänst producerar ett par sidor handskriven väl genomarbetad text om teori, värderingsprinciper och nya värdebegrepp vid avkastningsvärdering som basvärde, normalavkastningsvärde och individanpassat avkastningsvärde. Texterna diskuteras sedan ingående på Erik Perssons rum av hela gruppen där allt ifrågasätts, med slutresultat ändå i huvudsak enligt Hans utkast. Rapporten publiceras i Värdering av lantbruksfastigheter - Meddelande 5:6 1978 som kom att lägga grunden för principiellt tänkande inom fastighetsvärdering och kassaflödesbaserade metoder, även för kommersiella fastigheter.

Som junior kan man taggas på olika sätt och bygga vidare på den kunskap som utvanns av deltagandet i forskargruppen. Stellan presenterade år 1981 sin doktorsavhandling om avkastningsvärdering av hyresfastigheter som direkt byggde vidare på samarbetet med Hans, Christina och Erik Persson. Christina kom att som VD för Svenskt fastighetsindex implementera en delvis unik avkastningsbaserad värderingsprocess för bedömning av marknadsvärde.

Det dröjde fyrtio år till 2018 innan vi (dvs Hans, Stellan och Christina) nästa gång samarbetar om en bok om fastighetsvärdering. Den finansieras av medel från Svenskt Fastighetsindex som skänkts till KTH. Boken kartlägger utvecklingen inom fastighetsvärdering i Sverige under olika epoker och avslutas med en framtidsspaning. Hans bidrag till boken är främst den kartläggning av allt som skrivits om värdering under sextio år.

Hans samarbetar i början av 2000-talet med Stellan om utveckling av ett större bostadsforskningsprojekt finansierat av branschen och dåvarande Bygghedskningsrådet. Projektet engagerar ett stort antal forskare och ledande praktiker. Resultaten kommuniceras med vetenskapliga och populärvetenskapliga artiklar, seminarier och direktkontakt med media.

Fastighetsekonomi är i mitten av 1990-talet bland de första på KTH att införa engelskspråkiga master-program för en internationell publik. Hans drar då ett stort lass med programdesign och undervisning på sal. Hans deltar också i Fastighetsinstitutionens omfattande verksamhet med uppdragsutbildning för yrkesverksamma. Direktnötet med branschföretträdare ger uppslag till utveckling av ämnet Fastighetsekonomi. KTH är år 1996 och 2009 värd för stora internationella fastighetsekonomiska konferenser. Hans sätter samman konferensprogram som lockar både ledande akademiker och professionella praktiker.

KTH intar positionen som en ledande akademisk miljö för fastighetsekonomiska frågor. Hans samarbetar med Stellan i ett stort antal forsknings- och utvecklingsprojekt som presenterats på olika sätt och haft ett betydande genomslag på tänkandet i branschen. Några exempel är: "Affären Gårdsten – har förnyelse av Gårdsten varit lönsam?" En till formatet liten skrift med enkla företags- och samhällsekonomiska kalkyler påverkar tänkandet i hela bostadsbranschen och visar att problemformuleringen ofta är viktigare än kalkylerna. "Bostäder på marknadens villkor" är en SNS-bok som baseras på ett alternativt synsätt. Boken har under lång tid tjänat som kurslitteratur vid universitet och högskolor. "Flytten av Kiruna" är ett exempel på ett projekt där KTH genom Hans Lind tillsammans med Thomas Kalbro, Göran Cars och Stellan Lundström - med stor framgång formulerar de ekonomiska och rättsliga förutsättningarna för en flytt av Kiruna centrum.

Att öka värdet av fastighetsvärdering

*Christina Gustafsson
Stellan Lundström*

Introduktion

Principerna och metoderna för fastighetsvärdering måste fortlöpande vidareutvecklas för att beslutsunderlagen ska uppfattas som relevanta. Vidareutvecklingen har olika orsaker och får olika effekter på processen för fastighetsvärdering. Tanken är här att identifiera och beskriva nästa utvecklingssteg för fastighetsvärdering. En kortfattad genomgång av fastighetsvärderingens olika utvecklingsfaser sedan 1960 inleder arbetet. Den delen bygger till struktur och innehåll på Gustafsson, C, Lind, H, Lundström, S (2019): Fastighetsvärdering – då, nu och i framtiden.

1960-1975

Tidsperioden 1960-1975 är sannolikt den mest händelserika och betydelsefulla i utvecklingen av fastighetsvärdering i Sverige som akademiskt ämne och profession. Urbaniseringen innebär att fokus flyttas från agrara frågor till stadsbyggnad. Ersättningsfrågorna, fastighetstaxeringen och tomträttsinstitutet utvecklas och har stor betydelse för tillämpningen av nya principer och metoder för fastighetsvärdering.

Lokalhyresmarknaden är reglerad fram till 1972 och den kommersiella fastighetsmarknaden tar fart i slutet av 1970-talet. I slutet av tidsperioden stiger inflationstakten till tvåsiffriga nivåer. Tolkningen av dittills tillämpade diskonterings- och räntabilitets-metoder försvåras då ett vägt kalkylräntekrav i nominella termer innebär ett negativt räntekrav på eget kapital.

En professur inrättas år 1965 på KTH:s lantmäteri-sektion i fastighetsstrukturens ekonomi. Senare (1971) ändrat till fastighetsekonomi. Erik Carlegrim, Bertil Hall, Erik Persson och Eric Ahrenby knyts till KTH:s institution för fastighetsekonomi och bildar ett starkt team i forskning, undervisning och praktisk värdering.

1975-1990

Ett projekt inleds år 1976 på Institutionen för fastighetsekonomi på KTH om teori och metoder för värdering av lantbruksfastigheter som utmynnade i Gustafsson, C, Lind, H, Lundström, S & Persson E (1978) Meddelande 5:6 "Värdering av lantbruksfastigheter - Metoder och principiella problem". Rapporten ger en helhetssyn på fastighetsvärdering med definitioner av begreppen marknadsvärde och avkastningsvärde. I sökandet efter enkla operativa begrepp som uttrycker ett

avkastningsvärde introducerades begreppen basvärde, normalavkastningsvärde och individuellt avkastningsvärde. Av dessa begrepp är det i huvudsak det individuella avkastningsvärdet som fått en praktisk tillämpning, dock i värdering av kommersiella fastigheter. Tillsammans med Lundström, S (1981) Avkastningsvärdering av hyresfastigheter, Meddelande 5:10 "Avkastningsvärdering av hyresfastigheter." samt ett realräntetänkande introducerat av Nils Axel Frisk (SPP) och Per Welin (Trygg Hansa) förändrar radikalt tillämpningarna från diskonterings- och räntabilitetsmetoder till kassaflödesbaserade dito. 1980-talets rekordartade ekonomiska tillväxt sker samtidigt som den kommersiella fastighetsmarknaden expanderar. Nya verktyg för värdering kommer då väl till pass. Under 1980-talet kommer också utvecklingen av datoriserade värderings-modeller att spela en stor roll. Tillämpningarna av kassaflödesanalyserna inom fastighetsvärdering förutsätter ett datorstöd, vilket då finns till hands.

1990-2005

Den kassaflödesbaserade värderingsmodell ("Valuation guidelines") som tillämpas för värdering av kommersiella fastigheter i bankstödsprocessen får en starkt normerande effekt på efterföljande värderingsförfaranden.

Den värderingshandledning som tillämpas av Svenskt fastighetsindex är en uppföljare till det förfarande som tillämpades i bankstödsprocessen. Processen är världsunik då den bygger på systematisk återkoppling av antaganden och resultat vid tillämpning av en kassaflödesbaserad värderings-modell. Den strikta värderingsprocessen medför att avkastningen från direktägda fastigheter kan jämföras med andra placeringar i försäkrings-bolagens tillgångsportföljer.

Ett auktorisationsförfarande av värderare införs 1994 via dåvarande Samfundet för Fastighetsekonomi, SFF.

2005-2020

Nya redovisningsregler (IFRS, International Financial Reporting Standards) införs för noterade fastighetsbolag med marknadsvärdet som kapitalbas. Begreppet verkligt värde tolkas som marknadsvärde och värdeförändringar påverkar resultaten. Förfarandet med förändringar i marknadsvärdet som en komponent i resultaträkningen ställer särskilda krav på fastighetsvärdering när priserna på fastighetsmarknaden uppfattas vara fallande.

RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) erbjuder svenska värderare en möjlighet till internationell certifiering. Utbildningen på KTH godkänns också som en förutsättning för certifiering.

Cirkeln sluts med gamla och nya ledord

De övergripande rubrikerna för att sammanfatta utvecklingen inom fastighetsvärdering i Sverige de senaste 60 åren kan ske med följande ledord:

- Stadsbyggnad med digitalisering och teknikutveckling.
- Akademisk koppling.
- Nya och förändrade institutioner som ersättningsregler, fastighetstaxeringen och tomträttsinstitutet.

Uppenbart är att det mesta av fastighetsvärderingens principer och metoder som tillämpas idag har sina rötter på 1970-talet. Blickar vi framåt är det sannolikt att stadsbyggnad med digitalisering och teknik-utveckling samt akademisk koppling kommer att utgöra de övergripande faktorer som även i framtiden kommer att styra utvecklingen för och värdet av fastighetsvärdering. Följande ledord är centrala för utvecklingen.

Information

- Information i realtid
- Publik information
- Transparent information
- Tunna marknader
- Scenarioteknik

Kalkylmodeller

- Maskininlärning och artificiell intelligens

Värdebegrepp

- Marknadsvärde, Verkligt värde, Belåningsvärde
- Sannolikt pris
- Reservationspris
- Basvärde
- Normalavkastningsvärde
- Arronderingstal

Teknikutvecklingen, med digitalisering i vid bemärkelse och artificiell intelligens tillsammans med tillgång till stora mängder data utgör grund för en vidareutvecklad syn på fastighetsvärdering. En stark drivkraft är önskan att ha tillgång till information i realtid som underlag för olika former av beslut i stadsbyggandet. En mycket stor beräkningskapacitet öppnar för avancerade värderingsmodeller, dock förutsatt att den information som genereras från objekt och marknader blir publik. Den värderingsprocess som infördes med Svenskt fastighetsindex illustrerar hur privat information som blir publik skapar betydande mervärden för deltagande parter och samhället i stort.

I många stora värderingsföretag sker nu ett utvecklingsarbete som innebär en automatisering av informationsinhämtning, kalkyler och presentation av resultat. Målet är att med maskininlärning skapa en form av självlärande system. Även i system med hög beräkningskapacitet krävs god information som bidrar till transparenta resultat.

Ett litet akademiskt område som fastighetsvärdering hämtar sitt nytänkande från teori och teknik i angränsande områden. Professor Richard. U. Ratcliff anses vara den som formulerat ramverket för det nu dominerande synsättet inom fastighetsvärdering. Han hämtar inspiration från beteendevetenskap och finansiell ekonomi och knyter fastighetsvärdering till beslutsfattande. Beteendevetenskapen ger grund för ett synsätt där bedömda värden alltid är osäkra. Marknadsvärdet definierat som "sannolikt pris" skapar nya frågor. Ratcliff, R (1972).

Med självlärande system för fastighetsvärdering ställs nya krav på uttryck för osäkerhet. När ersättningen till markägare vid intrång höjdes till 125 procent av marknadsvärdet motiverades det med att markägarens reservationspris översteg marknads-värdet. Till detta motiv ska läggas att fördelningen runt såväl reservationspriset som marknadsvärdet i de flesta fall är okända. Ska man vid intrångsersättning på tunna marknader överkompensera markägare och i så fall med hur mycket i relation till det mest sannolika priset?

Hur hanterar man vid bedömning av marknadsvärde information som har karaktären av ytterlighetsvärden s.k. outliers? Den frågan är relaterad till en övergripande fråga av principiell art – hur är fördelningskurvorna för noterade priser relaterade till bedömda marknadsvärden! Kan vi utgå från att bedömningen av ett marknadsvärde baseras på en slumpmässig process som gör att det mest sannolika priset omgärdas av en normalfördelningskurva? Eller är det sannolika priset vad den mest sannolike köparen bedöms vara villig att betala, dvs det högsta priset? I situationer med stor osäkerhet kan sedvanliga prognoser ersättas med scenarier där utfallet för värdebedömningen anges tillsammans med förutsättningarna. I detta sammanhang kan det normalavkastningsvärde som utvecklades i Gustafsson, C, Lind, H, Lundström, S & Persson E (1978) meddelande 5:6 nu komma till användning.

Normalavkastningsvärdet är ett nuvärde av förväntade framtida in- och utbetalningar som nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserat på ett vägt avkastningskrav för eget och lånat kapital. Det kan beräknas utifrån olika scenarion av samhällsutvecklingen.

Mycket talar för att affärsmodellerna efter Coronapandemin kommer att förändras. Exempelvis ökar E-handeln och försäljningen i butik minskar. Distansarbete, som

har diskuterats sedan 1980-talet, har nu testats av en ny generation "datateknikuppfostrade" arbetstagare och visat sig fungera och kan därmed minska efterfrågan på kontorslokaler med bieffekt att resandet minskar till gagn för miljön.

Logiken bakom stadsbyggandet förändras liksom behovet av beslutsunderlag. De nya besluts-underlagen kan avse hela stadsmiljöer som ställs mot varandra eller marginaleffekter av små som stora ingrepp i stadsmiljön. Den beskrivna ansatsen innebär att värdering kopplat till stadsbyggande kan utföras på olika aggregationsnivåer, t.ex. begränsade rättigheter, fastighet, stadsmiljöer och samhällen.

Inspirationen till den här presenterade ansatsen kommer från ett kanske oväntat håll. Men med fokus på principer, metoder och tillämpningar är det naturligt att gå tillbaka till arronderingstalen som utgjorde en form av företagsvärdering som utvecklades inom lantbrukssektorn fram till 1960-talet. Arronderingstalen handlade ofta om värdering på marginalen och hur fastighetsstrukturen påverkade värdet på den enskilda fastigheten och grupper av fastigheter. Forskningsansatser som "Väntetider vid passage av livligt trafikerad väg" och Fältkantverkan" har direkta paralleller i dagens forskning om stadsbyggande. Beräkningen av arronderingstal utgjorde en förhållandevis avancerad form av värdering som förlorade i teori och tillämpning när Sverige på 1950- och 1960-talen snabbt urbaniserades. Arronderingstalen fortsatte att leva i samband med normer för ersättning vid intrång inom lantbruket.

Skiftet i ekonomin gör det uppenbart att frågor om fastighetsvärdering, i alla fall på kort och medellång sikt, kommer att få ökad prioritet i samhällsbyggandet. Tunna fastighetsmarknader ger osäkra underlag för beslut i ett flertal olika situationer med omfattande ekonomiska konsekvenser. Närmast i åtanke är de sedvanliga köp och försäljning av fastigheter, kreditbedömning, redovisning och tvångsförvärv.

Digitalisering och maskininlärning i olika former ökar möjligheterna att momentant behandla stora mängder information, vilket ger ökad produktivitet i värderingsbranschen. Ny teknik har allt sedan 1970-talets fastighetstaxeringar och 1980-talets datorisering skapat möjligheter att "värdera fortare". Förutom att "värdera fortare" så bör målsättningen vara att "värdera smartare". Med det avses att uppdragsgivaren upplever att underlaget för beslut har hög kvalitet och skapar mervärden. Värdet av fastighetsvärdering ökar när värderingsprocessen anpassas till förekomsten av smarta lokaler och fastigheter inom ramen för ett innovativt stadsbyggande.

Värdet av genomtänkta processer för fastighetsvärdering blir uppenbart när det sker större förändringar i samhället som direkt eller indirekt påkallar fokus på

fastighetsvärdering. I Meddelande 5:6 utvecklades begreppen basvärde och normalavkastningsvärde. Coronakrisen kan, tillsammans med genombrottet för ny digital teknik, medföra en förändring i processen att i olika situationer bedöma ett relevant värde på fastigheten. Flera värden behövs för att relateras till olika scenarier för Coronapandemins effekter på utvecklingen. Alternativa scenarier speglar den osäkerhet fastighetsvärdet är förknippad med.

Fastighetsvärdering är en process med målet att skapa ett beslutsunderlag för någon form av ekonomisk aktivitet. Vanligtvis handlar det om att en myndighet, en person eller ett företag genom en strukturerad process vill ha ett beslutsunderlag i ett allmänt accepterat format.

Slutord

Den snabba utvecklingen av fastighetsvärdering under tidsperioden 1960-1975 kan till stor del förklaras av urbaniseringen. En likartad situation har vi nu år 2020 då utvecklingen av nya affärsmodeller i näringslivet påverkar stadsbyggandet. En pandemi ökar omvandlingstakten i stadsbyggandet som därtill underlättas av en radikalt ny teknik.

Svenskt fastighetsindex har haft stor betydelse för kvalitén på fastighetsvärderingar i nutid då värderarna tvingades motivera alla parametrar i den tillämpade kassaflödesmodellen och inse att alla parametrar hänger samman, vilket framgår när all information är publik på en låg aggregationsnivå. Tillgången till information är särskilt viktigt i en situation där fastighetsmarknaden står och väger.

Aktiehandeln på stockholmsbörsen styrs i stor utsträckning av algoritmer. Det ger en föräning om ett samhälle där den tekniska utvecklingen dominerar forskning och undervisning. Automatiskt genererade beslutsunderlag kan förväntas öka synen på fastighetsvärdering som en stadsbyggnadsfråga med stort inslag av digitalisering och avancerade former av beslutsunderlag.

Det finns ett stort antal olika värdebegrepp kopplade till olika typer av beslutssituationer. Väsentligt för de flesta av dessa situationer är att frågor om osäkerhet är viktiga, särskilt på tunna marknader. Begreppet normalavkastningsvärde bör prövas för en roll i stadsbyggandet tillsammans med marknadsvärde och individuellt avkastningsvärde. Begreppen kan tillsammans informera om vilka förhållanden som påverkar lönsamheten för olika stadsbyggnads-alternativ.

Vid utveckling av fastighetsvärdering är det viktigt att en del av analyser och diskussioner om värdebegrepp och osäkerhet kan hållas på en principiell nivå utan koppling till situation, verksamhet eller objekt.

Litteratur

Gustafsson, C, Lind, H, Lundström, S & Persson E (1978). Värdering av lantbruksfastigheter: Metoder och principiella problem. Meddelande 5:6, Institutionen för fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Gustafsson, C, Lind, H, Lundström, S (2019). Fastighetsvärdering – då, nu och i framtiden. Instant bok, Stockholm.

Lundström, S (1981) Avkastningsvärdering av hyresfastigheter. Analys av hyra, drift, underhåll och fastighetspriser som grund för värdering. Doktorsavhandling, meddelande 5:10, Institutionen för fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Ratcliff, R (1972) Valuation for real estate decisions. Democrat Press, Santa Cruz.

Christina Gustafsson och Lars-Erik Ericsson

Christina Gustafsson är tekn. lic. från KTH och har varit verksam som forskare där under flera perioder. Hon startade 1997 Svenskt Fastighetsindex i samarbete med större fastighetsägare och ett brittiskt företag IPD. Verksamheten med fastighetsindex bedrivs sedan 2012 inom MSCI och Christina fortsatte att leda den skandinaviska verksamheten med fastighetsindex fram till 2016.

Se även föregående text.

Lars-Erik Ericson är före detta VD för Valueguard AB och sedan 2019 verksam via eget företag, men fortfarande med en stark anknytning till Valueguard. Han har ansvarat för utvecklingen av bostadsprisindexet HOX som gjorts i nära samarbete med KTH. Det är idag det ledande måttet på prisutveckling för privatägda bostäder i Sverige. Lars-Erik har sedan många år arbetat nära KTH och medverkat i forskningsprojekt kopplat till bostadsmarknaden. Han har också handlett eller hjälpt till på andra sätt med ett tjugotal uppsatsarbeten.

Hans Lind är en skarp, underhållande och fritänkande forskare som bidragit med mycket energi. Genom åren har det blivit åtskilliga bostadspolitiska seminarier, där såväl argumenten som de medverkande ofta varit desamma. Här har Hans Lind varit en frisk fläkt som vågat sticka ut hakan och blåsa liv i diskussionerna. Han har också bidragit med en stor portion inspiration och även en del uppmuntran, t.ex. när det gäller engagemanget för hur man bäst bör indexera markpriser, vilket är den artikel där jag medverkar i denna skrift.

Värdet av mark

Christina Gustafsson

Lars-Erik Ericson

Inledning

Värdet av mark är aktuellt att bedöma vid överlåtelse eller belåning av obebyggd mark, men även i samband med fastställande av tomträttsavgäld och fastighetstaxering för bebyggd mark är markvärdets andel av fastigheten och markens värdeutveckling av betydelse. Idealt ska värdering av mark baseras på ortsprimaterial för jämförbar mark, men i brist på jämförbara objekt dras ofta slutsatser också utifrån priser på bebyggda fastigheter med justeringar för byggnader. Denna artikel fokuserar på hur värdet på mark avsedd för nyproduktion av flerbostadshus utvecklas relativt prisutvecklingen på bostadsrätts-marknaden.

Indexreglering vid tillträde efter tidiga markanvisningar

Frågan om markens värdeutveckling ställs på sin spets när indexreglering av markpriser sker för kommunala markanvisningar. Bostadsutvecklarens tillträde vid genomförande av köpet kan i många fall dröja tre till fem år i de fall detaljplan tas fram först efter att markanvisningen görs. Markanvisnings-avtalen innehåller ofta då någon form av indexreglering av markpriset. Frågan har blivit aktuell särskilt efter prisfallet på bostadsrätter hösten 2017. Här kommer vi att diskutera olika sätt för hur denna indexreglering kan ske, vad valet av statistikunderlag eller index för omräkning får för konsekvenser samt hur mycket av prisförändringar på bostadsrätter som på olika grunder kan hänföras till marken.

När skiljer man på mark- och byggnadsvärde?

Vid värdering av bebyggda fastigheter anger värderare normalt inte på delvärde för mark respektive byggnad. Undantag från den regeln gäller vid skatteverkets fastighetstaxering och i värderingspraxis i Tyskland, där mark och byggnadsvärde beräknas eller bedöms var för sig för att sedan summeras till värdet för hela fastigheten. I fastighetstaxeringen 2019 utgör markvärdet för riket i medeltal 41 procent av det totala taxeringsvärdet för hyreshusenhet med bostäder (gäller för typkod 320 och 321). I Stockholm och Solna är markvärdeandelen högre, 55 respektive 48 procent av det totala taxeringsvärdet (SCB 2019). Markvärdets andel är något högre för äldre bostäder och lägre för nyare bostäder. För nyproducerade bostäder 2020 kan markvärdeandelen beräknas med skatteverkets räknenummer och den blir i centrala Stockholm cirka 48 procent och i Solna 43 procent av det totala taxeringsvärdet. (Skatteverket 2020). Markvärdeandelen på bostadsfastigheter har stigit; 2010 var den endast 32 procent i riket jämfört med 41 procent 2019.

Hur mycket av prisutvecklingen avsätts i markvärdet?

Det är intressant att analysera delvärdet mark eftersom det i regel just är markvärdet som påverkas vid svängningar på fastighetsmarknaden. Prisstatistik och index för bostäder baseras alltid på försäljningar av bebyggda fastigheter och det är den prisutvecklingen som ofta blir utgångspunkt också för hur värdet på marken förändras. Men det är oklart hur stor del av en prisuppgång eller prisnedgång på bostadsrättsmarknaden som kan hänföras just till markens värde. Om bostadsrättspriser stiger med 20 procent från 50 000 till 60 000 kr per kvm lägenhetsarea, hur mycket av värdestegringen faller på byggnad respektive mark? Stiger då markens värde procentuellt i samma mån med 20 procent eller allokeras värdestegringen i markvärdet och hela prisuppgången på 10 000 kr per kvm ska läggas till markvärdet? Det sistnämnda skulle ju i så fall kunna innebära en fördubbling av markvärdet från säg 10 000 kr till 20 000 kr per kvm lägenhetsarea, dvs en ökning med 100 procent av byggrättens värde. Båda dessa ytterlighetsalternativ är orimliga utfall på marknaden, vilket kommer att motiveras nedan.

Med utgångspunkt från en exploateringskalkyl kan merparten av prisskillnader för nyproducerade bostadsrätter i olika lägen rimligtvis hänföras till markvärdet, dvs värdet av läget sitter i marken. Det gäller om nivån på bygg- och exploateringskostnaderna inte skiljer sig mellan olika lägen, vilket de dock i någon mån gör. Sedan inkluderas i exploateringskalkyler normalt en projektvinst också på kostnaden för mark. Sammantaget innebär det att inte hela prisskillnaden för bostadsrätter i olika lägen kan hänföras till markvärdet.

Värdering av mark och byggrätter

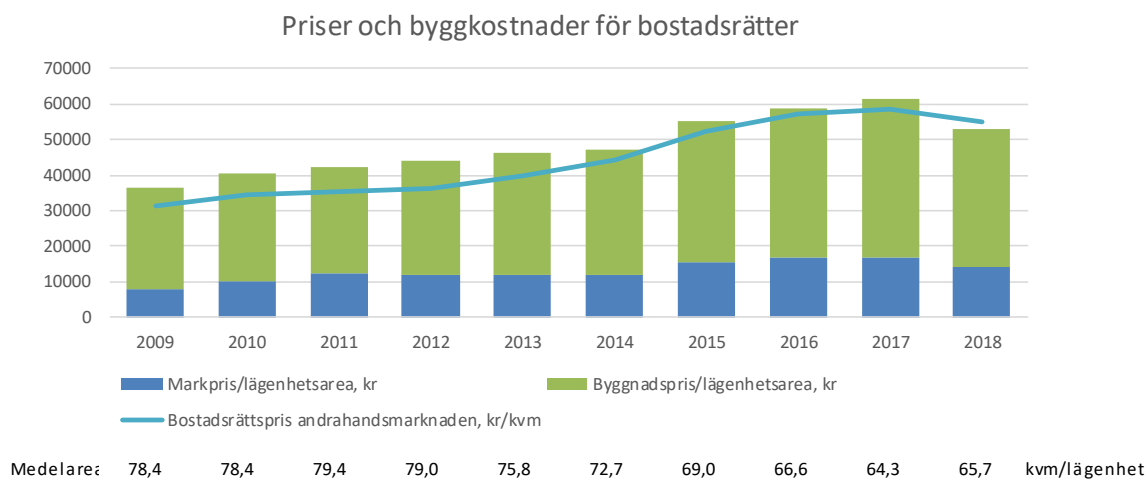
Värdering av mark och byggrätter görs i första hand med ortsprismetoden genom analys av likvärdiga överlåtelse mellan privata aktörer och priser noterade vid kommunala markanvisningar. Värdering av marken kompletteras ofta med en exploateringskalkyl där markvärdet framräknas som en restpost utifrån ett bedömt marknadsvärde efter färdigställande, från vilket görs avdrag för byggkostnader, exploateringskostnader, ränta och krav på projektvinst (Donner 2018).

Försäljningspriser för bostadsrätter varierar med läge och en granskning av aktuella utbudet ger att i centrala Stockholm kan värdet ligga på 110 000 kr och uppåt och i Solna på kring 80 000 kr per kvm. Det priset inkluderar då också lån som tas upp i föreningen. Vid en bedömd byggkostnad på 40 000 kr per kvm lägenhetsarea inklusive vinstkrav ger en exploateringskalkyl att utrymmet för mark- och exploateringskostnader för centrala Stockholm blir 70 000 kr och i Solna 40 000 kr per kvm lägenhetsarea. Kostnader för detaljplan, eventuell rivning och sanering, gator, VA, parkering etc. förutsätts i olika grad täckas av bostadsutvecklaren och markpriset anpassas därefter. Därför hamnar ofta

markpriset väsentligt lägre än det beräknade utrymmet enligt ovan. Priset för mark med byggrätt prissätts sedan i kr per kvm ljus BTA¹ vilket innebär att prisnivåerna per kvm lägenhetsarea i exploateringskalkylen ovan ska multipliceras med en omräkningsfaktor på cirka 0,78 för att få fram priset för en byggrätt i kvm BTA.

Byggekostnadernas påverkan av marknadens prissättning av bostadsrätter

Byggekostnaderna i storstadsområden ökade fram till 2017, se figur 1. En av orsakerna till de ökande byggekostnaderna är att medelarean per lägenhet som producerats har minskat med 13 kvm under tioårsperioden. Men en annan viktig faktor är att kostnaderna, som de faktiskt mäts av SCB, också påverkas av vad som är möjlighet att ta ut för slutprodukten. Ökade vinster i bostadsrättsproduktionen fördelas mellan mark och byggnad i inrapporteringen till SCB:s byggekostnadsstatistik (Lind 2016). I figur 1 finns också priset på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i Stor-Stockholm. När bostadsrättpriserna 2018 sedan faller med 9 procent i Stockholm (Valueguard 2020) så minskar både mark- och byggnadskostnader för bostadsrätter med sammantaget 14 procent. Kostnaderna anpassas alltså till det nya lägre priset för bostadsrätter, vilket följer av att produktionskostnaden för bostadsrätter i statistiken styrs av vad som går att ta ut av köparna.



Figur 1. Priser och byggekostnader för bostadsrätter

Källor: SCB (2019) Nybyggnadskostnader för bostadsrätt i storstadsområdena. Svensk Mäklarstatistik (2019) Priser för bostadsrätter på andrahandsmarknaden i Stor-Stockholm, allt uttryckt i kr per kvm lägenhetsarea.

¹ BTA = Bruttoarea för byggnad, är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida

Ljus BTA = Alla areor i våningsplan ovan mark undantaget teknikutrymmen

Markkostnaderna utgör enligt SCB:s statistik cirka en fjärdedel av de totala produktionskostnaderna och inkluderar förutom tomtmarken även anslutningsavgifter och kostnader för detaljplan, exploateringsanläggningar, vinstkrav på mark m. m.

Bostadsrättpriserna för nyproduktion är normalt högre än på andrahandsmarknaden och båda har också i regel belåning i bostadsrättsföreningen, vilket påverkar exploateringskalkylen, men inte är synligt i statistiken över betalda priser för bostadsrätter.

Indexreglering i standardavtal för markanvisning

Indexuppräknings av markpriser vid markanvisningar anges i standardavtal i Stockholms stad till mellan 20 och 35 procent (faktorn X i formel 1) och i Solna till 25 procent av prisuppgången för bostadsrätter, som den uttrycks i kr per kvm enligt Svensk Mäklarstatistik. Det innebär att om bostadsrätts-priset i Solna vid ett tillträde 2016 jämfört med värdetidpunkten 2013 stiger med 10 000 kr per kvm lägenhetsarea (från 50 000 till 60 000 kr per kvm eller 20 procent) görs uppräknings med 2 500 kr per kvm ljus BTA. Om priset i avtalet vid värdetidpunkten bestämts till 10 000 kr per kvm ljus BTA blir det omräknade priset då 12 500 kr (+25%) per kvm ljus BTA vid tillträdet. För att krångla till det ytterligare kan man säga att omräkningen från kvm lägenhetsarea till ljus BTA med faktorn 0,78 i formel 1 innebär att det egentligen är 32 procent ($= 2\,500 / 7\,800$) av bostadsrättsprisernas ökning från 2013 till 2016 som läggs till markpriset.

Formel 1 som används idag för indexreglering av mark för bostäder i standardavtal för Stockholm och Solna

$$A = B + X \% * (C - D)$$

A = markpris på tillträdesdagen, kr per kvm ljus BTA

B = markpris vid värdetidpunkten, kr per kvm ljus BTA

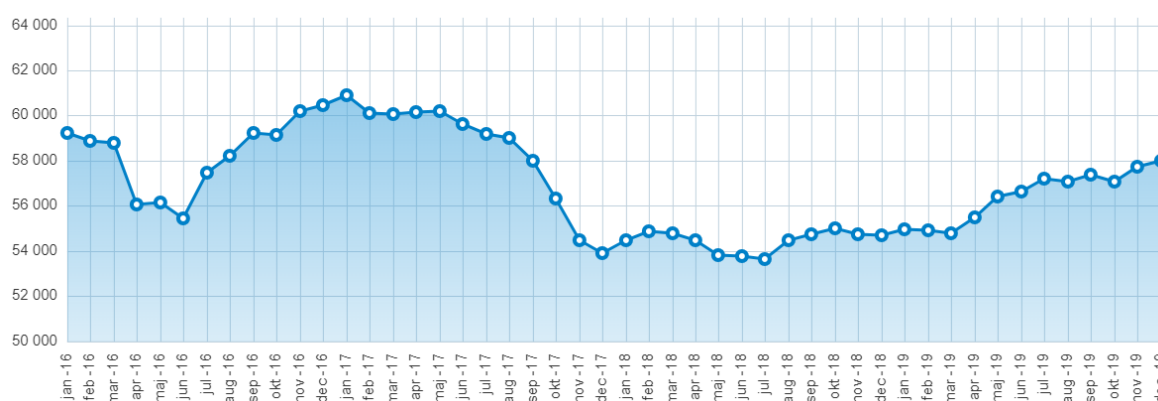
X = faktor för att korrigera markpriset, som i standardavtal utgör 20% i ytterförort, 25% i närförort och Solna och 35% i Stockholms innerstad

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr per kvm som i stadsdelen/kommunen på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i stadsdelen/kommunen enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr per kvm vid värdetidpunkten

Indexuppräknings har inte ifrågasatts av parterna under uppgångsperioden för bostadsrättspriser perioden 2009 till 2016. Under 2017 föll dock priserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter se figur 2, som avser Solna. Värdefallet för nyproducerade bostäder bedöms dock större än så visar annan statistik (Svensk Nyproduktion 2019). Vid ett prisfall indexregleras markpriset ned med samma formel. Ett prisfall på bostadsrätter i Solna från 60 000 kr vid värdetidpunkten 2016 till 54 000 kr per kvm vid tillträdet 2018 medför en nedräkning av markpriset

med 25 procent av 6 000 kr, vilket blir 1 500 kr per kvm. Hade priset 2016 avtalats till 20 000 kr per kvm ljus BTA räknas det då ned till 18 500 kr (-7,5 procent) per kvm ljus BTA vid ett tillträde 2018. I det nedpressade marknadsläget 2018 upplevdes inte det marginellt lägre markpriset särskilt motiverande för bostadsutvecklare till att sätta igång nyproduktion av bostäder på marken. Omräkningen har därför ifrågasatts om den är rimlig och markanvisningar i Stockholm stad har också i vissa fall återlämnats, vilket givetvis också kan ha andra orsaker t.ex. att priset i den tidigare rådande konkurrenssituationen var alldeles för högt upptrissat från start.



Figur 2. Priser för bostadsrätter i Solna, uttryckt i kr per kvm.
Källa: Svensk Mäklarstatistik (2019), Graf hämtad från hemsidan.

En annan modell för prissättning av mark för bostadsrättsproduktion som Stockholms stad prövar efter prisnedgången 2018 när prisläget ansågs oklart, var att vid markanvisningen i tidigt skede inte bestämma något pris. Istället avtalar parterna om att priset ska sättas senare efter förhandlingar innan det slutliga avtalet om exploateringen tecknas.

Hur påverkas markvärdet?

Är det då något fel på modellen för indexreglering och särskilt vad gäller hur stor del av prisförändringar på andrahandsmarknaden för bostadsrätter som i formel 1 hänförs till markvärdet? När fastighetspriser går upp så är det i huvudsak markvärdet som stiger och det är marken som tar stryk när fastighetspriserna vänder ner. Däremot har mark alltid ett värde, dvs ett prisfall på bostadsrätter kan inte leda till att marken får ett negativt värde eftersom marken alltid har en alternativ användning. Men hur mycket av prisuppgången på bostadsrättsmarknaden absorberas i marken, dvs. vilken faktor X ska ingå i formel 1 för att få en rimlig indexreglering vid markanvisning som ger en rimlig riskfördelning mellan parterna?

Denna fråga har bl.a. belysts i ett examensarbete från Lunds tekniska högskola (Wassenius 2018). I studien har analyser gjorts av 25 markanvisningar från 2014 i

Stockholms stad med ett antaget tillträde 2017. Wassenius slutsatser är att modellen för indexreglering enligt standardavtal underskattar markens verkliga värdeökning och att faktorn X i formel 1 därför generellt bör ökas från nuvarande intervall som ligger på 20 till 35 procent. Att hela prisökningen för bostadsrätter i ytterlighetsfallet skulle läggas på marken (dvs. med ett $X = 78$ procent), anser Wassenius som orimligt mot bakgrund av att byggkostnaderna stigit i takt med bostadsrätts-priserna under den studerade tidsperioden. Men marken bedöms ändå påverka värdet mest. Analysen av de 25 markanvisningarna är dock enligt Wassenius alltför spretig för att basera en rekommendation om exakta procentsatser på. Konsekvensen av en för låg procentsats anges bli en för liten uppräknings av markpriset vid försäljning om prisökningen varit kraftig och tvärtom om priserna sjunker markant.

Att öka genomslaget på markvärdet, dvs. av X i formel 1, är en rimlig slutsats både mot bakgrund av den relaterade studien och påvisas också av markvärdet anses ha en högre och stigande andel av taxeringsvärdet för nyproducerade bostäder än vad formel 1 baserats på. Det är också rimligt att anta att inte all värdeökning ska hänföras till marken. Entreprenadkostnaderna har enligt statistiken stigit och sedan fallit igen i takt med att bostadsrättspriserna enligt figur 1. Om det är en verklig kostnadsökning/sänkning beror dock i viss mån på hur bostadsutvecklaren organisatoriskt är kopplad till byggentreprenören (Lind 2016). Man bör också beakta att det i exploateringskalkyler ligger riskpåslag för vinst på i storleksordningen 15 procent även på markvärdet. Analysen av de 25 markanvisningarna som redovisas av Wassenius antyder en rimlig höjning av X i formel 1 till drygt 50 procent i Stockholms innerstad och närförort och till kring 30 procent i ytterförort. I denna faktor X ligger som tidigare också omräkning från måttet lägenhetsarea till måttet ljus BTA på 0,78, vilket innebär att med $X = 50$ procent hänförs 64 procent ($=50/0,78$) av en prisökning på andrahandsmarknaden för bostadsrätter till markvärdet, uttrycket i kr per kvm ljus BTA.

Bättre underlag för omräkning med ett prisindex

Valet av index för att korrigera markpriser är nästa fråga som omfattar både den statistiska metoden för att ta fram väl anpassade indexserier och avgränsningar geografiskt av områden med enhetlig prisutveckling.

Svensk Mäklarstatistik's tidsserier som nu används baseras på uppgifter om pris och area för överlåtelser av bostadsrätter på andrahandsmarknaden och är beräknade som ett glidande medelvärde per kvm över tre månader. Brister med den valda enkla metoden blir att hänsyn inte tas till lägenhetens andra kvaliteter och eventuellt prispåverkande faktorer som månadsavgift, belåning i föreningen, våningsplan, balkong, antal rum, hiss eller avstånd till centrum etc. Det är dock uppgifter som inte heller finns lätt tillgängliga för alla enskilda prisobservationer

och skulle kunna begränsa underlaget om krav ställdes på den detaljeringsgraden. I genomsnittspriset fångas heller inte in eventuella effekter av skillnader i sammansättningen av bostäder för olika perioder, dvs. att små lägenheter med högre kvadratmeter-priser säljs i högre grad under vissa perioder under året, t.ex. inför terminsstart i universitetsorter. Indexregleringen som den görs idag är således baserad på ett stort datamaterial, men inte på ett kvalitetsjusterat index.

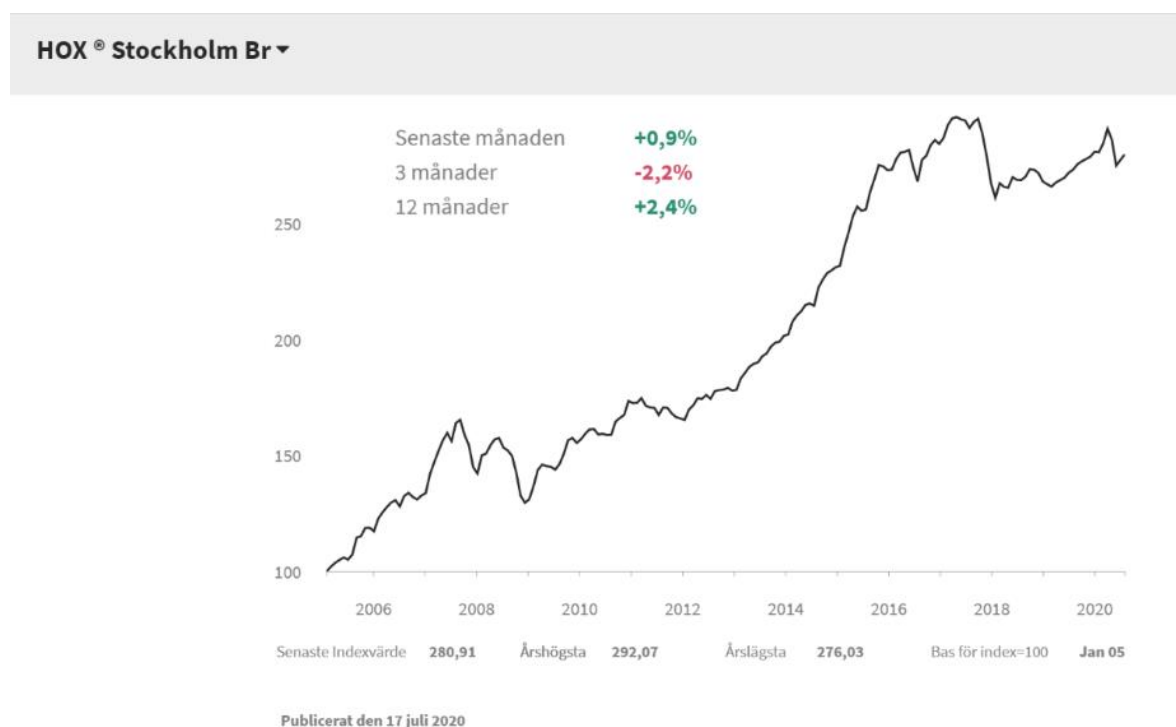
Detta innebär t.ex. att en aktör som är insatt i normala säsongsmönster kan tjäna miljontals kronor på enskilda kontrakt bara genom att välja rätt start- och slutdatum för indexberäkningen. För en byggherre är det t.ex. ofta klokt att skriva kontrakt i september, då kvadratmeterpriserna för bostadsrätter ofta är höga eftersom många små lägenheter brukar säljas under sommaren, och att få slutregleringen i januari, eftersom kvadratmeter-priserna ofta är låga mot slutet av året. På samma sätt kan kommunens tjänstemän styra detta åt andra hållet.

Ett kvalitetsjusterat index finns tillgängligt via Valueguard-KTH Housing Index (HOX) som publiceras månadsvis av Valueguard, se exempel i figur 3 för Stockholms stad. Det baseras på samma data om överlåtelse levererad av bl.a. Svensk Mäklarstatistik AB, men tas fram med en hedonisk metod för kvalitetsjustering utifrån prispåverkande faktorer som månadsavgift, läge, boarea, våningsplan, hiss och balkong. Indexet publiceras för bostadsrätter och villor för ett begränsat antal geografiska områden, men skräddarsys för valfria delmarknader på beställning.

Wassenius fann också i sin studie att den i standardavtalen valda geografiska avgränsningen till stadsdelar i Stockholm ger ett missvisande underlag för prisjustering av mark för byggrätter när det gäller nya stadsutvecklingsområden som Hammarby sjöstad och Norra Djurgårdsstaden. Dessa visade sig ha haft en något avvikande prisutveckling än de angränsande mer centrala områdena Södermalm respektive Östermalm som tillämpades vid omräkningen av priser. (Wassenius 2018). Det kan också vara en effekt av att priser på nyproducerade bostadsrätter skiljer sig från prisutvecklingen på äldre bostadsrätter på andrahandsmarknaden.

Idealiskt för ett index som ska användas omräkning av värdet på byggrätter vore att det baseras på prisutvecklingen av nyproducerade bostadsrätter eller åtminstone nyare bostäder. Oftast saknas dock tillräckligt underlag i närområdet, men man kan då utöka dataunderlaget med försäljningar av äldre bostäder i liknande prisklasser som nyproduktionen. Volatiliteten på bostadsmarknaden är normalt starkt kopplad till prisnivån, dvs. ju lägre absoluta priser desto större är de procentuella prisrörelserna. Vidare bör den geografiska avgränsningen av olika

delmarknader göras av områden med likartad utveckling, samtidigt som krav måste ställas på ett tillräckligt antal överlåtelse som underlag.



Figur 3. Valueguard bostadsrättsindex för Stockholms stad.
Källa: Valueguard (2020)

Valueguard har också utvecklat särskilda prisindex just för reglering vid försäljning av nyproduktion till konsument. De används idag främst för marknadsgarantier, där den slutliga köpeskillingen mellan byggherre och slutkund regleras av ett anpassat prisindex. Här görs urvalet av vilka bostäder som ingår i marknadsområdet på adressnivå, dvs. ett skräddarsytt område skapas för varje projekt. Liknande metodik skulle kunna användas för att t.ex. skapa prisindex för olika exploateringsområden.

Hur kan Valueguards index tillämpas för indexuppräknings av markpriser?

Valueguards index visar utvecklingen av bostadsrätter i form av ett index och för att tillämpas på markpriset måste formeln anpassas något. Faktorn X avspeglar den andel av priset som tillfaller markvärdet. Faktorn E införs för att räkna om till prisförändring i kr per kvm BOA² och en faktor Y för omräkning från BOA till ljus BTA. Faktorn X bör idag rimligen sättas något högre än i dagens formel 1, dels för att omräkningsfaktorn till kvm ljus BTA för ökad klarhets skull nu finns med i

² BOA = Boarea enligt Svensk standard är bruksarea för utrymmen helt eller delvis ovan mark inrättade för boende, i branschen används också begreppen "lägenhetsarea" (i bl.a. SCB:s byggnadskostnadsstatistik) eller "boyta" (vid fastighetstaxering) som i huvudsak är likvärdiga.

formel 2, dels för att markvärdets andel av stigande bostadsrättspriser tidigare varit underskattad samtidigt som trenden pekar uppåt.

Formel 2 för indexreglering med Valueguards index

$$A = B + X * Y * E * (C/D - 1)$$

A = markpris på tillträdesdagen, kr per kvm ljus BTA

B = markpris vid värdetidpunkten, kr per kvm ljus BTA

X = andel av prisökningen på bostadsrätter som uttrycks i kr per kvm BOA som tillfaller marken

Y = omräkning från kvm BOA till ljus BTA som i normalfallet är 0,78

E = bostadsrättspris vid värdetidpunkten, kr per kvm BOA

C = vid tillträdet senaste månatliga index enligt Valueguard

D = månatligt index enligt Valueguard vid värdetidpunkten

Slutsatser om indexreglering av markpriser vid markanvisningar

Här föreslås några alternativ för förändringar av den indexreglering som nu sker av markpriser för bostäder från värdetidpunkt vid markanvisning i tidigt skede fram till tidpunkten när bostadsutvecklare tillträder marken.

En modell är att ingen överenskommelse görs mellan parterna om priset för byggrätten vid markanvisning i tidigt skede utan att man istället avtalar om att en opartisk värdering av marken sker vid tillträdet. Det skulle ge ett mer aktuellt värde som bättre speglar marknadsförutsättningarna vid överlåtelsen. Samtidigt bidrar det till större osäkerhet om projektets ekonomi och genomförbarhet i tidigt skede och förhindrar markanvisningstävlingar där priset vägs in som en parameter.

Ett förbättringsförslag vad gäller underlaget för indexreglering är att den baseras på ett kvalitetsjusterat index för priser på bostadsrätter som Valueguards bostadsprisindex. I första hand bör detta index också vara anpassat för att bättre avspegla prisutvecklingen för nyare bostäder på en relevant avgränsad delmarknad.

Indexreglering idag baseras på antagandet att mellan 25 och 45 procent av en prisförändring på bostadsrätter allokeras till markvärdet, vilket motsvarar en faktor X på mellan 20 och 35 procent i formel 1. Mycket tyder på att man idag med formel 1 underskattar markens andel av prisutvecklingen och konsekvensen blir en alltför låg uppräkningsgrad av markpriset om prisökningen är kraftig, vilket gynnar byggherrar och missgynnar kommuner. Tvärtom om priserna sjunker markant så justeras priset för byggrätten inte ned tillräckligt för att motivera byggherrar att bygga de bostäder som ju båda parter eftersträvar. Andelen X som den uttrycks i formel 2 bör därför snarare ligga i intervallet 50 till 65 procent.

Litteraturförteckning

Donner, H. (2018) Värdering av råmark, byggrätter, och projektfastigheter: Arbetssätt, problem och slutsatser. KTH, Inst. för Fastigheter och Byggnad. Serie TRITA-ABE-RPT - 195. Stockholm

Lind, H. (2016) Uppdelningen mellan markkostnad och byggnadskostnad: En felkälla i Byggnadsprisindex? KTH, Inst. för Fastigheter och Byggnad. Serie TRITA-FOB - 2016:2. Stockholm.

SCB (2019). Statistikdatabasen - Fastighetstaxering för småhus-, hyreshus-, industri-, täkt-, elproduktions-, och specialenheter efter region och typkod för år 2019 och priser för nyproducerade bostäder. Hemsida scb.se

Skatteverket (2020) Beräkna taxeringsvärdet för hyreshus – Fastighetstaxering e-tjänster. Hemsida skatteverket.se

Svensk Nyproduktion (2019) Priser på nyproducerade bostadsrätter i Stockholms län. Hemsida svensknyproduktion.se

Svensk Mäklarstatistik (2019). Priser bostadsrätter. Hemsida maklararstatistik.se

Valueguard (2020). Valueguard-KTH Housing Index för bostadsrätter. Hemsida valueguard.se

Wassenius, S. (2018) Prisutvecklingen i Stockholms stadsutvecklingsområden. En statistisk studie utifrån Stockholms stads prisjusteringsmodell. Examensarbete Fastighetsvetenskap Institutionen för Teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola. Lund.

Bo Nordlund och Kicki Björklund

Bo Nordlund, Tekn dr och MRICS: Värderings- och redovisningsspecialist fastigheter i huvudsak verksam i egna konsultbolaget BREC-Bo Nordlund REC AB. Universitetslektor på Karlstads universitet omfattning för närvarande 15 procent, tidigare lärare på KTH på deltid. Tidigare anställningar/erfarenheter: Ekonomichef i större fastighetskoncern (början av 1990-talet), fastighetsföretagsanalytiker på bank därefter under några år på 90-talet. Därefter auktoriserad revisor på KPMG (2000-2005) och sedan redovisnings-specialist med inriktning mot fastighetsbranschen på KPMG. Tidigare ledamot i FARs Policygrupp för redovisning.

Hans Lind var den som fick mig att börja intressera mig för forskning på KTH i början av 2000-talet. Jag var vid den tiden auktoriserad revisor men hade ett stort behov av att upptäcka mer i olika frågor kopplade till mitt specialområde – fastigheter och fastighetsbolag och som handlade framförallt om värderings- och redovisningsfrågor. Hans blev min huvudhänledare när jag arbetade mig fram till en licentiat (2004) på KTH och sedermera när jag fortsatte studierna fram till doktorsexamen (2008). Eftersom våra kompetensområden kompletterar varandra och vi arbetar utmärkt tillsammans (enligt min bedömning) så har det genom åren även blivit flera givande samarbeten kring olika utredningsfrågor som i många fall också mynnat ut i utredningsrapporter åt uppdragsgivare som Sveriges Allmännyttan och Sveriges Fastighetsägare m.fl. Genom åren har Hans varit en viktig inspirationskälla på många sätt i mitt egna arbete både inom forskningen och inom arbetet som konsult i privata näringslivet.

Kicki Björklund är för närvarande VD på Göteborgs stads Bostadsbolag. Yrkeskarriären har delats mellan akademisk verksamhet och praktisk tillämpning i näringslivet. Var verksam på KTH som lärare och forskare mellan 1989 och 2003 med fokus på styrning av fastighetsföretag. Sedan 2003 verksam som ledare i både privata och kommunägda fastighetsföretag, först som affärsområdeschef på John Mattson sedan som VD i SigtunaHem och nu som VD i Bostadsbolaget. Intresset för analys och styrning har varit grundläggande och har utvecklats hela tiden.

Jag var kollega med dig, Hans, under min tid i akademien på KTH. När du kom till Institutionen jobbade jag med min licentiatavhandling. Jag kom till KTH från en tjänst som utredare (praktiker) på SPP med ambitionen att utveckla styrmodeller för fastighetsbranschen. Mitt intresse var avkastningsanalys och förståelsen för denna. I min praktiska gärning hade jag blivit uppmärksam på att det där med avkastning på fastighetsinvesteringar i hög grad var manipulerbart. Avkastningssiffror i det korta perspektivet är i realiteten inte så användbara för

styrning av fastighetsinvestering. Jag ville därför bidra med en modell där avkastningen studerades långsiktigt.

Med min mer praktiska bakgrund blev Hans en katalysator för mitt arbete i forskarvärlden. Jag kan nog säga att om jag inte haft Hans som stöd i detta mitt envisa arbete hade min tid på KTH nog slutat i stor frustration. Istället blev det en licentiatavhandling 1993 där jag analyserade en fastighetsportfölj utifrån en payback-metod med räntekrav som jag kallade för Kapitalåtervinning. Efter det blev jag kvar på KTH och fullföljde min doktorsexamen med disputation 10 december 1999. Det blev många intressanta och givande diskussionen i fikarummet med dig. När jag nu är tillbaka i fastighetsbranschens mer praktiska del så har jag i olika sammanhang vänt mig till dig Hans när jag vill få mer tyngd i det jag vill ha sagt. Du är ju en riktig akademiker och inte som jag en prakademiker.

Grattis Hans.

Olika renoveringsstrategier för bostadslägenheter

Kicki Björklund

Bo Nordlund

Utformningen av optimala och ansvarstagande renoveringsstrategier för hyresbostäder i flerfamiljshus har diskuterats aktivt den senaste tiden. Det finns förmodligen flera bakomliggande orsaker till varför dessa frågor rönt så stort intresse under den avsedda tidsperioden. Hittills har frågan i många situationer främst haft en ren företagsekonomisk utgångspunkt. Renovering har blivit en väg att driva upp hyresnivån och därmed värdet. Denna modell passar säkert för privat fastighetsägare med kort innehavsperiod men är troligtvis mindre optimal för en långsiktig kommunägd sådan.

Eftersom en stor del av hyresbostäderna i landet ägs av kommunerna borde renoveringsstrategierna ha ett mer långsiktigt fokus och även ta hänsyn till sociala och ekologiska hållbarhetsaspekter. Det finns behov att särskilja det som är rent återställande åtgärder och moderniserande åtgärder som ger ökat bruksvärde. De återställande åtgärderna är sådana som behövs för att säkerställa fastighetens funktion och värde långsiktigt och som framförallt förräntas genom långsiktig kostnadsminskning. Modernisering och utveckling är åtgärder som leder till ökat bruksvärde och som främst förräntas genom intäktsökning. Vilken av renoveringsstrategierna som väljs, eller kombination av de båda, borde vara mer valbart för att kunna möta både befintliga kunders och nya kunders betalningsvilja och betalningsförmåga.

Hyresrätten har sakta blivit en bostadsform där majoriteten av de boende har låg eller medellåg köpkraft. I det allmännyttiga beståndet har ca 45 % av de boende låg köpkraft³. I det privata hyresrättsbeståndet är denna andel 38 %⁴. En fråga man borde kunna ställa sig är om detta faktum borde ha någon betydelse för valet av renoveringsstrategi. Om vi vill värna den svenska modellen bör vi nog ta detta faktum i beaktande vid renovering. Befolkningen har olika ekonomiska förutsättningar och detta bör speglas i hyressättningen. Det bör finnas hyresrätter för de med låg inkomst men även valmöjligheter som kan locka hyresgäster med bättre ekonomiska förutsättningar.

En mycket stor andel av hyreslägenheterna i Sverige är byggda under de så kallade miljonprograms- och rekordåren i Sverige. Generellt sett är en stor andel av dessa

³ Hämtat från "Allmännyttans stadsdelsbarometer" Sveriges Allmännytta författare Martin Grander, 2020 (under slutgranskning)

⁴ Ibid

lägenheter inne i en period i byggnads-livscykeln då det behövs stora insatser för att förlänga byggnadernas livslängd. Samtidigt ligger ofta dessa hyreslägenheter i områden med stora socioekonomiska utmaningar.

I många områden är hyresrätten dominerande. Där finns det ett stort behov av att få ett mer blandat bostadsbestånd för att motverka bostadssegregation. Det tar lång tid att bygga bort denna segregering genom nybyggnation av bostadsrätt och äganderätt där hyresrätten är dominerande. För en snabbare förändring i dessa homogena områden med hyresrätter byggda vid samma tid måste man se blandning bredare än bara olika ägandeformer. Olika kvaliteter och därmed prisnivåer är lika viktigt. Hyresrätt kan på detta sätt locka olika grupper av hyresgäster som på detta sätt kan stärka miljonprogramsområdena. Här skulle potentiellt en ökad valfrihet vid renovering bidra. Vi får en blandning av olika kvalitéer i miljonprogramområdena utan att tränga ut alla låginkomsttagare från områdena.

Subventionerna till bostadssektorn har mer eller mindre avvecklats i många delar, vilket gör det svårare att "räkna hem" många typer av upprustningsåtgärder. Det finns också en uttalad tanke hos en del aktörer att nuvarande hyresnivå inte är tillräcklig för att betala upprustning/återställning av lägenheterna.

Utöver ovan nämnda tas det ofta upp andra vinklar i debatten kring renoveringar. Ett sådant argument är att det nu förhärskande hyressättningssystemet är trubbigt och inte avspeglar betalningsvilja/-förmåga på ett effektivt sätt för olika lägenheter i olika lägen. Det är svårt att i årliga hyresförhandlingar få gehör för hyreshöjningar som är tillräckliga för att underhålla fastighetskapitalet och säkra kvalitén för hyresgäster på lång sikt.

Ett annat argument är att bruksvärdesystemets tillämpning leder till att man prioriterar åtgärder som höjer hyran men som inte syftar till att långsiktigt få en bra ekonomi i hyresbostäderna.⁵

Ett mycket omdebatterat sätt att renovera bostadslägenheter är så kallade "koncept-/ successionsrenoveringar. Den avsedda renoveringstypen handlar om när renoveringar i huvudsak handlar om kök, badrum och ytskikt i syfte att höja bruksvärdet i lägenheterna. Frågor som uppkommer i samband med sådana upprustningar är:

- om koncept-/successionsrenoveringar av äldre bostadslägenheter är långsiktigt ekonomiskt optimalt?
- För vilken typ av aktör är denna modell bra och för vilken aktör kan det vara mindre bra?

⁵ Se exempelvis Lind, 2015

- Finns det ett annat sätt att tänka om man ser till både ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet på längre sikt?

Vi har inte avsett att lösa dessa frågor helt och hållet i denna artikel men tycker att några vinklar kan vara väl värda att belysa och diskutera.

Vad är långsiktigt ekonomiskt optimalt när det gäller renovering av bostadslägenheter?

En första reflektion är att det inte finns ett enkelt svar på frågan om vad som är långsiktigt optimalt när det gäller renovering av bostadslägenheter. Det kan bero på många olika saker vad som är ekonomiskt optimalt i en viss situation. Exempelvis kan det mycket väl argumenteras för att det finns olika optimala strategier att renovera lägenheter som uppnått en ålder om ca 40-60 år sedan nybyggnad och att det som gäller för dessa lägenheter inte med automatik skulle vara rätt "medicin" för lägenheter som uppnått en ålder om 20-25 år sedan nybyggnad.

Det kan dessutom vara så att vissa hus är belägna på marknader där det föreligger osäkerhet om hur lång den framtida efterfrågan är på lägenheternas nyttigheter. Antag att på marknad A talar det mesta i nuläget för att renoverade lägenheter idag kommer att kunna efterfrågas åtminstone 30-50 år in i framtiden medan på marknad B är det högst osäkert om motsvarande efterfrågan finns kvar om 10 år.

Det kan då argumenteras för att det borde finnas olika optimala upprustningsstrategier i olika situationer och att det inte alltid måste vara så att samma typ av åtgärder alltid borde utföras vid renovering av hus som nått en ålder av säg 40-60 år sedan nybyggnad.

Om vi avgränsar oss till situationer där husen har nått en ålder om 40-60 år sedan nybyggnad och att dessa hus är belägna på marknader där det mesta idag talar för att efterfrågan på lägenheterna kommer att finnas kvar under mycket lång tid framöver, då kan vi exemplifiera med två olika upprustningsstrategier. Den ena kallar vi "paket A" och den andra kallar vi "paket A+B".

Total upprustning av en bostadshyresbyggnad som nått åldersintervallet 40-60 år sedan den var nyuppförd kan i dagsläget förväntas medföra upprustningsutgifter om ca 18-23 KSEK per kvadratmeter (kvm) uthyrbar area.

Av detta kan ca 6-8 KSEK/kvm bedömas vara hänförligt till vissa inre åtgärder i byggnaden, bl.a. så kallade bruksvärdehöjande åtgärder. Nedan kommer denna typ av åtgärds paket att kallas "paket A".

Resterande ca 11-16 KSEK/kvm bedöms då i huvudsak vara hänförligt till åtgärder kopplade till klimatskal (ex vis tak, fasader, fönster), väsentliga

installationer/försörjningssystem och utemiljö. Nedan kommer denna typ av åtgärds paket att kallas ”paket B”. Total ombyggnad/upprustning skulle följaktligen kunna beskrivas som ”Paket A+B” i detta förenklade åskådningsexempel.

En renovering motsvarande enbart ”paket A” ger inte alls samma ”föryngringseffekt” på byggnaden som helhet som åtgärder enligt ”paket A+B”. Ett annat sätt att uttrycka detta skulle kunna vara att risken relaterad till realavskrivning⁶ på byggnadskapitalet borde motsvara en högre procentsats om bara ”paket A” genomförs än om ”paket A+B” genomförs.

Annorlunda uttryckt, realavskrivningsrisken i direktavkastningskravet borde vara högre vid selektiva åtgärder med relativt kort livslängd än om totalombyggnad sker. Dessutom finns det anledning att tro att kassautflöden för reparation och underhåll normalt förbättras väsentligt vid en totalombyggnad i jämförelse med situationen där mer selektiva åtgärder av mera kortlivad karaktär vidtas. Om vi gör ett förenklat antagande att båda renoveringsstrategierna som beskrevs ovan leder till samma hyresnivå efter renoveringen, så kvarstår ändå det faktum att de förväntade kassautflödena för reparation och underhåll inte alls förbättras på samma sätt vid genomförande av ”paket A” som vid ”paket A+B”. Dessutom borde riskpremien i direktavkastningskravet vara högre vid den mindre omfattande renoveringen helt enkelt på grund av att byggnadens viktade livslängd inte väsentligt förlängs vid åtgärder begränsade till ”paket A”.

Viktigt att komma ihåg är att det finns hyresgäster som har svårt att klara de hyresnivåer vi har i dagens bostadsbestånd. En del av dem har hyror som betalas via kommunalt bidrag. Om hyran höjs kommer detta att innebära att bidragen måste öka. Frågan blir då om det kan vara motiverat att för vissa av lägenheterna i ett bostadsbestånd stanna vid att bara genomföra paket B, åtgärder som måste göras eller som kan motiveras av i främsta hand lägre utgifter. Detta alternativ skulle kunna bli samhällsekonomiskt effektivt samtidigt som det skulle öka valfriheten och i förlängningen attraktionsgraden på hyresrätter som boendeform.

Det mera strikta företags-/fastighetsekonomiska perspektivet

Fastighetsinnehavare med långsiktiga innehavshorisonter kan med fördel väga dessa ovan beskrivna strategierna mot varandra vid val av renoveringsstrategi. Fastighetsinnehavare med mera kortsiktiga innehavshorisonter är förmodligen mer intresserade av den nominella värdeutvecklingen under den planerade korta innehavsperioden.

⁶ Se exempelvis resonemang i Baum & McElhinney, 1997 och Bejrum, 1995

För den långsiktiga innehavaren borde dock mera kortsiktiga nominella värdeutvecklingsförlopp vara av mera underordnat intresse och den reala långsiktiga ekonomin och kassaflödesprofilen vara av större intresse. I Nordlund (2008) förs ett resonemang att riskpremierna skulle kunna vara uppbyggda på olika sätt för aktörer med olika investeringshorisonter. För den mer "kortsiktige" aktören torde exempelvis volatiliteten i fastighetspriser/-värden under den "kortare" innehavsperioden vara av större intresse än långsiktiga reala värdeutvecklingsmönster för bebyggda hyresfastigheter. För långsiktiga aktörer däremot torde kortsiktiga upp- och nedgångar i fastighetspriser/-värden vara mindre intressanta eftersom de i alla fall inte avser att realisera fastighetsvärdet vid en specifik tidpunkt. Dock blir optimering av ekonomin ur hela byggnadslivscykel-perspektivet betydligt viktigare för en sådan senare nämnd aktör.

Långsiktigt pekar flera olika studier på att byggnader är utsatta för en real värdeminskning⁷ men att denna värdeminskning skulle kunna motverkas med olika typer av insatser⁸, exempelvis olika typer av upprustningar/moderniseringar. Det blir då också naturligt att en optimering av kassaflödena i längre perspektiv för innehavaren borde prioriteras vid långsiktiga innehav.

En annan viktig aspekt är sannolikt vilket värdebegrepp som är styrande för de ekonomiska besluten i fastighetsförvaltningen. Är det marknadsvärdet som är det avgörande värdebegreppet? Marknadsvärdet kan mycket kort beskrivas som mest sannolikt försäljningspriset på öppna marknaden där det även borde invägas vilken den mest sannolika köparkategorin är till en viss fastighet vid bedömningen av detta värdebegrepp. Eller är individuella avkastningsvärdet det avgörande värdebegreppet? Annorlunda uttryckt, vilket värde sker jämförelsen med vid utvärdering huruvida en investering varit lönsam eller ej?

Vid bedömning av marknadsvärdet borde värderingskalkylen återspegla de antaganden som den mest sannolika köparkategorin matar in i sina värderingskalkyler. Vid individuell avkastningsvärde-bedömning borde värderingskalkylen mera utgå från de verkliga kassaflöden som förväntas i den aktuella innehavarens situation samt det avkastningskrav, inklusive riskpremie, som den individuella aktören bedömer mest rationellt. Som berördes ovan avseende komponenter i direktavkastnings-kravets riskpremie (exempelvis real värdeminskningrisk) samt möjliga olikheter i resonemang mellan olika typer av aktörer (kortsiktiga respektive långsiktiga) är det inte osannolikt att det individuella avkastningsvärdet av ett fastighetsinnehav eller värdet av en investeringsåtgärd skulle kunna skilja sig väsentligt från marknadsaktörernas. Detta skulle kunna vara särskilt utmärkande i situationer om den mest sannolika

⁷ Ibid samt Bejrum, 1987

⁸ Se exempelvis Wilhelmsson, 2008 och Crosby, Devaney & Law, 2012

köparkategorin skulle bestå av aktörer som ovan något "schablonartat" beskrevs som mera kortsiktiga aktörer.

Det som tagits upp ovan om olika typer av aktörer och olika komponerade avkastningskrav, inklusive riskpremie, skulle även på ett intressant sätt kunna diskuteras utifrån lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879) och de krav som finns i denna att verka i allmännyttigt syfte men även utifrån affärsmässiga principer. Den nyss nämnda lagen tar upp att marknadsmässiga avkastningskrav ska tillämpas men att detta ska ske främst utifrån långsiktiga aktörers synsätt. Om det logiskt deduktivt skulle kunna gå att resonera sig fram till ett rationellt satt avkastningskrav utifrån långsiktiga aktörer och detta skulle kunna anses acceptabelt enligt lagstiftningen, skulle detta kunna vara en del av lösningen för att kunna visa på lönsamma investeringar vid upprustningar ur den långsiktige aktörens perspektiv. Detta skulle då kunna ske även om den typ av aktörer som "driver marknaden" i ett visst läge skulle resonera på ett annat sätt om värdet i olika upprustningsinsatser, givet att marknaden drivs av en annan typ av aktörer än dessa mera långsiktiga aktörer.

Hållbarhetsperspektivet som en del av social hänsyn

Det finns ju en pågående politisk debatt om hur vi kan tillhandahålla bostäder till den del av befolkningen som har låg köpkraft eller som lever på socialbidrag. Detta bör vara en viktig fråga åtminstone för allmännyttan som ju ägs av kommunerna. En ökning av hyreskostnaden för dessa hyresgäster ger ju ett behov av ökade transfereringar som sedan ska betalas via skattsedeln. Frågan är om det möjligt att i en modern upprustningsmodell bygga in en ökad valfrihet, kanske med större återbruk för de hyresgäster som inte tål en högre hyra? Beroende på förhållandena i olika enskilda fall kan det argumenteras för att så borde ske, åtminstone när totalsituationen tyder på att sådana överväganden är nödvändiga.

Avslutande reflektioner

Ovan har diskuterats olika aspekter på upprustning/renovering av bostadsfastigheter. Det har framkommit att verkligheten är komplex. Det finns många olika vinklar att beakta och väga in i besluten. Ekologisk och social hållbarhet är några sådana och strikt företags-/fastighetsekonomiska är andra sådana. Det har även lyfts fram att det inte finns endast en optimal strategi att rusta upp fastigheterna på. Vad som är mest optimalt i olika situationer torde påverkas av vilket uppdrag fastighetsinnehavaren har, husens läge, skick och ålder men kan även sannolikt påverkas av vilket det ekonomisk överordnade värdebegreppet är för den aktuella innehavaren. Är det marknadsvärdet eller individuella avkastningsvärdet för den aktuella innehavaren som borde styra investeringsbesluten?

Vi har i denna artikel bollat upp några olika frågeställningar där det finns mer eller mindre säkra svar på vad som är det bästa sättet att lösa upprustningsfrågorna. Vår förhoppning är även att resonemangen i artikeln kan tjäna som inspiration när liknande frågor diskuteras i andra forum framöver. Det finns ju inte en enkel lösning på en komplex fråga vilket skulle driva fastighetsbranschen till att våga testa olika lösningar och analysera och diskutera resultatet.

Källförteckning

- Baum, A. & McElhinney, A., (1997), *Trophy or tombstone? A decade of depreciation in the Central London office market*, Henderson Real Estate Strategy.
- Bejrums, H., (1987), *Underhållspolicy för bostadshyresfastigheter i långtidsperspektiv*, Meddelande 5:25, Inst. Fastighetsekonomi, Sekt. Lantmäteri, Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Bejrums, H., (1995), *Livscykeekonomiska kalkyler för byggnader och fastigheter*, Meddelande 5:33, Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Crosby, N, Devaney, S & Law, V (2012), Rental depreciation and capital expenditure in the UK commercial real estate market, 1993-2009, *Journal of Property Research*, Vol. 29, No. 3, pp 227-246
- Lind, H (2015), Hyresregleringen och renovering – en förbisedd dimension, *Ekonomisk Debatt*, nr 5 årgång 43
- Nordlund, B (2008), *Valuation and Performance Reporting in Property Companies According to IFRS*, Royal Institute of Technology, Department of Building and Real Estate Economics, Stockholm.
- Sveriges Allmännyttas (2020), *Allmännyttans stadsdelsbarometer 2020*, Sveriges Allmännyttas AB, Stockholm
- Wilhelmsson, M., (2008), House price depreciation rates and level of maintenance, *Journal of Housing Economics*, No 17 – 2008, pp 88-101

Thomas Kalbro

Thomas Kalbro är tidigare professor i fastighetsvetenskap vid KTH, och under senare år verksam vid Norges Miljø- og Biovitenskaplige Universitet. Ämnesområdet är huvudsakligen markexploatering/fastighetsutveckling med rätts-ekonomiskt fokus, dvs. hur lagstiftningen inom området kan förbättras. Det senare har bl.a. resulterat i uppdrag från Regeringskansliet som dels särskild utredare, dels expert i ett antal statliga utredningar. På det internationella planet kan nämnas att Thomas varit president i European Academy of Land Use and Development mellan åren 2015-2020.

Hans Lind spelar i den allra högsta divisionen (och ibland alldeles ensam i sin egen). Jag har svårt att föreställa mig hur min verksamhet under årens lopp skulle ha gestaltat sig utan Hans. Problem- och forskningsinriktningar har inte sällan tagit oväntade vändningar vid samtal med honom. För mig har han alltså fyllt en ovärderlig och mångfacetterad roll som kunskapskälla, rådgivare, inspiratör, sanningssägare, provocatör och samarbetspartner. Tillsammans har vi skrivit, i genomsnitt, en artikel/rapport om året under de senaste 20 åren. Alltifrån mer vetenskapliga tankegångar till policyrapporter till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi.

Den akademiska världen kan onekligen ha sina mycket speciella inslag av revirtänkande, konkurrens och konflikter. Jag kan dock konstatera att dessa negativa inslag helt lyst med sin frånvaro tillsammans med Hans.

Systemfel i plan- och bygglagen: Kompensationsreglerna vid planskade bör förändras

*Thomas Kalbro*⁹

Ett samhällsbeslut bör leda till en förbättring, dvs. de totala fördelarna av beslutet bör överstiga de totala nackdelarna. Att ett sådant effektivitetskriterium bör vara vägledande för beslutsfattandet är okontroversiellt. Samhället har på lång sikt inte råd att fatta beslut som försämrar den totala välfärden. Effektivitetskriteriet måste emellertid kompletteras med ett rättvisekriterium, eftersom lönsamma samhällsbeslut inte nödvändigtvis leder till en önskad fördelning av för- och nackdelar mellan medborgarna. Vissa riskerar att bli förlorare – andra vinnare.

Detta ställer viktiga frågor på sin spets. Ska vi acceptera att det uppstår förlorare eller skall dessa alltid kompenseras för sin förlust? Eller kan vi i vissa situationer acceptera förlorare, medan det i andra fall är nödvändigt att betala kompensation?

Denna artikel belyser dessa frågor med utgångspunkt från plan- och bygglagens (PBL) regler för beslut om detaljplaner. I artikeln ställs frågan om inte PBL innehåller ett "systemfel" genom att reglerna kan förhindra att totalekonomiskt motiverade planer genomförs – på grund av att vissa fastighetsägare drabbas av skador.

Roten till detta problem är att bestämmelserna om kompensation till fastighetsägare för skador som en detaljplan ger upphov till är begränsade. Avslutningsvis presenteras därför ett förslag på hur konflikter mellan effektivitet och rättvisa skulle kunna undvikas på ett bättre sätt, än vad som är fallet i dag.

PBL:s intresseavvägning

Detaljplaner för t.ex. bostadsbebyggelse ger normalt upphov till såväl positiva som negativa effekter. I ett läge med bostadsbrist är byggande av lägenheter positivt. Men ny bebyggelse kan också medföra negativ omgivningspåverkan i form av försämrad utsikt för grannar, ökad trafik, förlust av grönområden m.m.

Vid beslut om en detaljplan ska det ske en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.¹⁰ Om det uppkommer skador för fastighetsägare – värdeminskning

⁹ Thomas Kalbro är f.d. professor i fastighetsvetenskap, KTH.

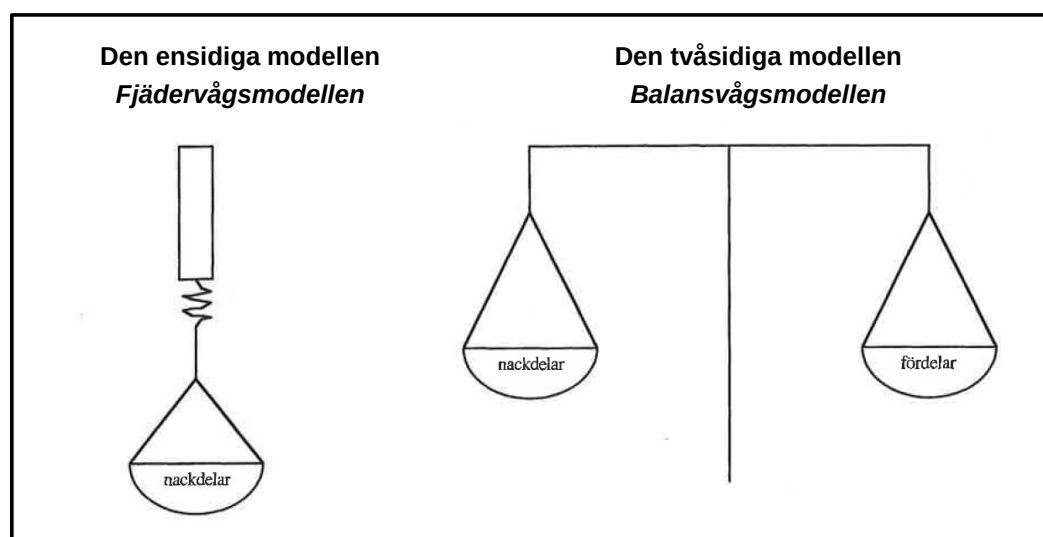
Tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, Mark- och miljööverdomstolen, och f.d. fastighetsrådet Anders Dahlsjö, Svea Hovrätt, har bidragit med värdefulla faktauppgifter till artikeln.

och/eller kostnader – är utgångspunkten i PBL att skadorna ska beaktas vid denna intresseavvägning. Och om skadorna bedöms vara alltför stora ska detaljplanen inte antas.¹¹ Från denna grundprincip finns dock undantag. För vissa skador är fastighetsägare alltid berättigad till ersättning, vilket är uttömmande angivet i 6 och 14 kap. PBL.¹² Dessa situationer behandlas dock inte i fortsättningen. I denna artikel fokuseras alltså intresset på skador som *inte* berättigar till ersättning, och som därmed kan få betydelse för om en detaljplan kan antas eller inte.

Intresseavvägning. Fjädersvågsmodellen eller balansvågsmodellen?

En detaljplan kan, som sagt, ge upphov till både fördelar och nackdelar. Frågan är hur dessa för- och nackdelar kan hanteras. Odelstad pekar på två principiella beslutsmodeller som kan användas i sådana fall.¹³ Det är dels den ensidiga modellen (*fjädersvågsmodellen*), dels den tvåsidiga modellen (*balansvågsmodellen*).

Figur 1. Den ensidiga respektive tvåsidiga beslutsmodellen.¹⁴



¹⁰ I 2 kap. PBL finns en uppräknig av ett antal faktorer som ska beaktas vid planläggningen. Bl.a. sägs att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. En restriktion vid planläggningen är dock att bebyggelse m.m. lokaliseras så att "betydande olägenhet" inte uppkommer på omgivningen.

¹¹ Se Boverket. *PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen*. I praktiken är ovanligt att en detaljplan upphävs pga att den innebär en s.k. "betydande olägenhet" för en fastighetsägare. I några fall har det dock hänt, se Mark- och miljööverdomstolen P 9683-12, P 5979-14, 9935-14, P11980-14. I andra fall har det inte bedömts att planen givit upphov till betydande olägenhet, se P 7817-12, P11296-12, P 2394-14, P 2120-15, P 2233-15.

¹² I 6 kap. 13-17 §§ PBL finns regler om när kommunen har rätt att lösa in mark i detaljplan. Det gäller bl.a. mark för allmänna platser. I 14 kap. finns bl.a. regler för ersättning vid vägrat bygglov, vägrat rivningsförbud, skyddsbestämmelser på en fastighet, ändring av detaljplaner under genomförandetiden m.m.

¹³ Odelstad, 2002. *Intresseavvägning. En beslutsfilosofisk studie med tillämpning på planering*.

¹⁴ Källa Odelstad, 2002, s. 26.

För att beskriva innebörden av dessa två beslutsmodeller antar vi att syftet med en detaljplan är att det ska byggas ett nytt bostadsområde. Vi antar vidare planen medför dels fördelar för "nybyggare", dels nackdelar för "omkringboende". "Fjädersvågsmodellen" fokuserar enbart på negativa effekter, dvs. nackdelarna för de omkringboende. Och grundfrågan är om dessa nackdelar är så begränsade att de kan accepteras, eller om de är så betydande att detaljplanen inte kan antas. I "balansvågsmodellen" ser man till både för- och nackdelar, dvs. nybyggarnas fördelar ska vägas mot de omkringboendes nackdelar. Om fördelarna överväger nackdelarna ska detaljplanen antas. Annars inte. I senare avsnitt kommer jag att återknyta till dessa två modeller.

De frågeställningar som har berörts ovan ska belysas med ett rättsfall avseende en detaljplan för Slussen i Stockholm, se figur 2.¹⁵ Rättsfallet är intressant eftersom det ger en utgångspunkt för en principdiskussion.

Figur 2. Utdrag ur detaljplan för Slussen (Dp. 2005-08976-54).

¹⁵ Mark- och miljödomstolen (P 3602-12) och Mark- och miljööverdomstolen (P 11451-12).

Planen överklagades till mark- och miljödomstolen av ägaren till Glashuset (Kommanditbolaget T-Bodarne), som menade att den nya planen medförde stora negativa ekonomiska konsekvenser i bl.a. hyresbortfall och förlorad investering. Stockholms kommun anförde att denna negativa påverkan var liten i förhållande till fördelarna med hela planen.

Domstolen delade kommunens bedömning vad avsåg planen som helhet, dvs. att fördelarna övervägde nackdelarna. Man menade dock att nackdelarna inte skulle relateras till hela detaljplanen, utan begränsa sig till Glashuset och de byggrätter som skulle uppföras framför byggnaden. Domstolen fann då att nackdelarna för Glashusets ägare vägde tyngre än fördelarna med den nya bebyggelsen. Och därför upphävdes detaljplanen.¹⁶

Kommunen överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen. Innan målet kom upp till prövning nåddes emellertid en ekonomisk överenskommelse mellan kommunen och ägaren till Glashuset. I domstolen medgav därför fastighets-ägaren att detaljplanen skulle fastställas. Därmed fann inte domstolen några skäl att upphäva planen.

Fjärdervågs- och balansvågsmodellerna relaterade till rättsfallet

Mark- och miljödomstolen konstaterade att de negativa effekterna för ägaren till Glashuset var små i förhållande till fördelarna med planen som helhet. Domstolen ansåg emellertid att en avvägning mellan för- och nackdelar skulle göras i den delen av planen som berörde Glashuset. Enligt domstolen skulle ”konsekvensen annars kunna bli att större planer gjordes för att förminska ett enskilt intresses betydelse.”

Detta indikerar att domstolen i princip ansluter till ”balansvågsmodellen”, dvs. att detaljplanens totala för- och nackdelar ska ställas mot varandra. Men bedömningen av för- och nackdelar görs inte för planen som helhet. Den begränsas till enbart en del av planen. Vid denna begränsade bedömning konstaterade domstolen att nackdelarna för Glashuset var större än fördelarna med de nya byggrätterna framför huset. Och konsekvensen blev att planen upphävdes i sin helhet.

I det aktuella fallet gjorde alltså domstolen en prövning av en del av detaljplanen. Men så är naturligtvis inte alltid möjligt att göra. Detaljplaner utgör normalt en sammanhängande enhet där det inte går att bryta ut vissa delar. Frågan är då vad

¹⁶ I ett annat fall, som avsåg en detaljplan för kv. Tegelbruket i Stockholm, blev utgången den motsatta. Planen tillät att ett kontorshus uppfördes 10 m från en annan fastighetsägare, Trygg-Hansa. Bolaget överklagade planen med motivering att den medförde stora ekonomiska förluster (ca 3-4 procent av fastighetsvärdet och i storleksordningen 50 miljoner kronor i dagens penningvärde). Vid rättsprövning av detaljplanen gjorde dock Regeringsrätten den sammantagna bedömningen, att skadan för bolaget inte gick över gränsen för vad bolaget med hänsyn till förhållandena var skyldig att tåla. Plan vann således laga kraft.

resultatet hade blivit om prövningen av Slussen-planen avsett hela planen? Enligt "balansvågsmodellen" skulle detaljplanen antagits, eftersom domstolen bedömde att de totala fördelarna med planen översteg nackdelarna. Konsekvensen av detta hade dock blivit att ägaren till Glashuset fått acceptera en stor skada.

Ett alternativ hade varit att använda "fjädervågsmodellen", dvs. pröva om det var rimligt att fastighetsägaren skulle tåla denna skada. Möjligen skulle man då kommit fram till att skadan var för stor för att detaljplanen skulle kunna antas. Med följderna att – i sin helhet - lämplig plan inte kunde genomföras, på grund av att en fastighetsägare drabbades av en alltför stor skada.

Hur reglerar annan fastighetsrättslig lagstiftning lönsamhets- och ersättningsfrågor?

Lönsamhets- och ersättningsfrågor är naturligtvis inte bara begränsade till PBL. De regleras även i annan fastighetsrättslig lagstiftning, vilket ska exemplifieras med expropriationslagen, fastighetsbildningslagen och väglagen i kombination med miljöbalken. I denna lagstiftning kan man urskilja två varianter. I vissa situationer ska de skador som uppstår för en fastighetsägare alltid ersättas. I andra fall ersätts skador endast om vissa förutsättningar är uppfyllda.

Skador ska alltid ersättas

Vid tvångsförvärv av mark ska i princip alltid ersättning betalas till den som avstår mark. Det kan belysas med expropriationslagen och fastighetsbildningslagens bestämmelser om s.k. fastighetsreglering.

Expropriationslagen

Ett tillstånd till expropriation får inte ges om "olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den".¹⁷ Denna paragraf förutsätter alltså att expropriationsåtgärden är, i någon mening, lönsam. Givet detta lönsamhetskriterium ska sedan ersättning betalas enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Fastighetsbildningslagen

För att en marköverföring/fastighetsreglering ska få ske måste det s.k. båtnadsvillkoret vara uppfyllt. Marköverföringen endast får ske om "fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför".¹⁸ I praktiken innebär det att värdeökningen på fastigheter som erhåller mark måste vara större värdeminskningen på fastigheter som avstår mark (och att nettovärdeökningen

¹⁷ 2 kap. 12 § ExprL.

¹⁸ 5 kap. 4 § FBL.

måste överstiga förrättningskostnader m.m.). Ersättningen till den/de som avstår mark ska därefter, beroende på regleringens ändamål, antingen bestämmas genom expropriationslagens regler eller som s.k. vinstfördelning.¹⁹

Skador ska ersättas under vissa förutsättningar

I några situationer, och för vissa typer av skador som drabbar en fastighetsägare, kan det bli fråga om en bedömning i det enskilda fallet om ersättning ska betalas eller inte. Det kan exemplifieras med expropriationslagen och miljöbalken.

Expropriationslagens regler om s.k. företagsskada

När delar av en fastighet exproprieras uppstår alltid en skada på grund av att fastigheten avstår mark. Därutöver kan det uppkomma skador - värdeminskning – på den resterande delen av fastigheten. En väg kan t.ex. ge upphov till störningar i form av buller m.m. Sådan negativ värdeinverkan, s.k. företagsskada, ska ersättas ”om det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden”.²⁰ Det kan, förenklat, uttryckas på följande sätt. Är det fråga om en ”vanlig” störning utgår inte någon ersättning. Är däremot störningen ”ovanlig” är fastighetsägaren berättigad till kompensation.

Miljöbalkens regler om s.k. miljöskada

En fastighet kan orsaka skador eller störningar på en angränsande fastighet, utan att någon mark tas i anspråk genom expropriation e.dyl. I sådana fall kan miljöbalkens regler om s.k. miljöskada bli tillämpliga.

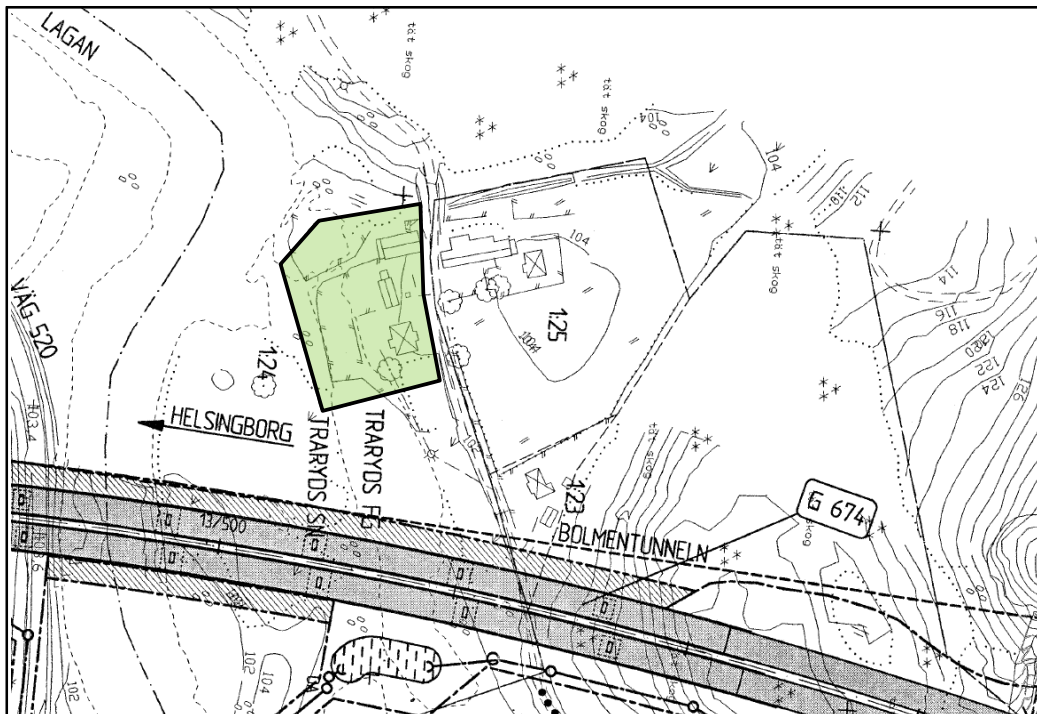
I miljöbalken finns en direkt parallellbestämmelse till reglerna om företagsskada vid expropriation. Där sägs att en skada ersätts ”om den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden”.²¹ Detta kan exemplifieras med omläggningen av E4 i södra Småland, som berörde en fastighet med ett bostadshus som låg ca 80 m från den nya vägen och en högbro över Lagan. Någon mark togs inte i anspråk av fastigheten. Däremot skedde en värdeminskning på fastigheten genom dels buller från vägen, dels estetisk försämring genom exponeringen av väg- och broanläggningen.

¹⁹ 5 kap. 10 a § FBL.

²⁰ 4 kap. 2 § ExprL.

²¹ 32 kap. 1 § MB.

Figur 3. Utdrag ur vägplan för E4. Ett exempel där ersättning för s.k. miljöskada betalats.



Vad skulle konsekvenserna kunna bli om vi – hypotetiskt – antar att PBL:s regler skulle tillämpas på detta fall? Dvs, huruvida vägen ska byggas beror på hur nyttan av vägen ställer sig till fastighetsägarens nackdelar och olägenheter. Rent principiellt skulle man då kunna komma fram till att fastighetsägaren inte är skyldig att tåla dessa olägenheter. Och sålunda skulle vägen inte kunna byggas i den planerade dragningen (jfr. situationen i Slussen-fallet ovan).

Ovanstående konsekvenser uppstår dock *inte* när väglagen och reglerna om miljöskada tillämpas. Då konstaterar man att vägen bör byggas om de totala fördelarna överväger nackdelarna. Men samtidigt kan fastighetsägare, under vissa förutsättningar, vara berättigad till kompensation för den skada vägen åsamkar. I det aktuella fallet gjorde Trafikverket²² bedömningen att de störningar som fastigheten utsattes var av den arten att de inte skäligen borde tålas. Fastighetsägaren fick således ersättning.

Ersättningsregler är en ”ventil” för att kunna genomföra totalt sett lämpliga lösningar

Ett grundläggande motiv för ersättningsreglerna i de ovanstående fallen är, naturligtvis, att den som drabbas av negativa effekter ska få en skälig

²² Egentligen Vägverket, eftersom exemplet hänför sig till tiden före sammanslagningen av Vägverket och Banverket.

komensation. Men reglerna fyller också en annan funktion. Genom att ha ett system som möjliggör komensation kan man även garantera att totalekonomiskt lönsamma och effektiva åtgärder kan genomföras. I avsaknad av ersättningsregler finns annars risken att lönsamma projekt måste skrinläggas – beroende på att negativa effekter för enskilda individer betraktas som oacceptabla från rättvisesynpunkt. Ersättningsregler utgör alltså en ”ventil” för att kunna tillskapa sammantaget bra lösningar.

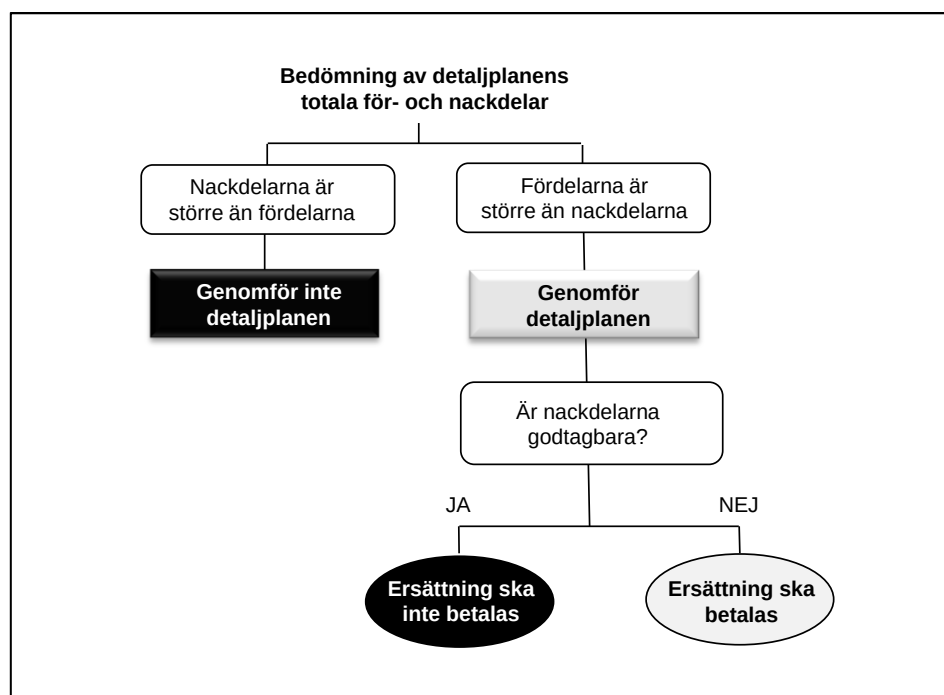
Hur kan lagstiftningen förbättras?

Detaljplanen för Slussen väcker frågan om PBL-systemets möjligheter med komensationer för s.k. planskade bör utvidgas. Avsaknaden av kompensationsregler medför ju att det kan uppstå konflikter mellan berättigade krav på dels rättvisa, dels effektivitet. Det finns således inte någon garanti för att följande två situationer skulle kunna uppkomma.

- En detaljplan antas, trots att det leder till stora skador för t.ex. kringliggande fastigheter. Det kan vara problematiskt ur rättvisesynpunkt.
- En totalt sett lämplig detaljplan kan inte antas, beroende på att någon åsamkas alltför stora skador. Det är inte önskvärt från effektivitetssynpunkt.

Hur skulle då ett system, som tar bort denna potentiella konflikt mellan effektivitet och rättvisa, kunna utformas? Schematiskt kan det belysas med figur 4.

Figur 4. Schematisk modell för prövning av en detaljplan inkluderande en kompensationsmöjlighet.



Utgångspunkten är att man först bedömer av detaljplanens totala för- och nackdelar. Om nackdelarna är större än fördelarna är planen olämplig, dvs. den bör inte genomföras. Om däremot fördelarna är större än nackdelarna bör planen realiseras. I detta fall tillämpas alltså "balansvågsmodellen". Lagtekniskt skulle en sådan lönsamhetsregel kunna utformas på t.ex. följande sätt.²³ **En detaljplan får antas endast om fördelarna av planen från allmän och enskild synpunkt överväger planens olägenheter.**

Nästa steg är att bedöma om någon drabbas av nackdelar av detaljplanen. Är dessa nackdelar av den storleksordningen att de rimligen bör tålas? Eller är nackdelarna så stora att de bör kompenseras? Här är det alltså fråga om att använda "fjädersvågsmodellen". Vid en sådan bedömning är det naturligt att ansluta till de regler som redan finns i miljöbalken.²⁴ Jämför exemplet med Trafikverkets omläggning av E4 ovan. En lagbestämmelse i PBL skulle därmed kunna få denna lydelse. **Skada som en detaljplan orsakar på fastighet ska ersättas enligt de grunder som anges i 6 och 14 kapitlen. Övriga skador ska ersättas om skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.**

I vissa fall kan skadorna vara så omfattande att fastigheten inte längre kan användas som tidigare. Det bör i så fall finnas ett krav på att fastigheten, eller delar av fastigheten, löses in.²⁵ **Medför detaljplanen att en fastighet helt eller delvis blir onyttig för ägaren eller att det uppstår synnerligt men vid användningen, ska fastigheten eller fastighetsdelen på ägarens begäran lösas in.**

Ovanstående tankegångar är inte främmande i ett internationellt perspektiv. Nederländerna har t.ex. ett system där fastighetsägare kan få kompensation för planbeslut som innebär att markanvändningen på en grannfastighet medför störningar och negativ värdepåverkan.²⁶ En förutsättning för kompensation är dock att störning och värdeminskning inte ligger inom ramen för vad fastighetsägaren är skyldig att tåla med hänsyn till, vad som benämns, *standard social risk*. Det ska alltså vara fråga om en relativt stor störning som fastighetsägaren normalt inte har anledning att förvänta sig.

I Nederländerna är det formellt planmyndigheten som är skyldig att betala kompensationen. I praktiken har dock denna skyldighet flyttats till den

²³ Med expropriationslagen som förebild, se 2 kap. 12 § ExL.

²⁴ 32 kap. 1 § MB.

²⁵ Jfr. 32 kap. 11 § MB.

²⁶ Se t.ex. Hobma, 2010, *The Netherlands* i antologin "Takings International: A Compensation Perspective on Land Use Regulation and Compensation Rights" (red. R. Alterman).

fastighetsägare/byggherre som orsakar störningen. En förutsättning för att planmyndigheten ska fatta planbeslut som riskerar att leda till kompensationskrav, är nämligen att fastighetsägare/ byggherrar ingår ett s.k. *Planning Compensation Right Agreement* med myndigheten. Genom detta avtal övertar byggherren ansvaret för kompensationen, dvs. det är "verksamhetsutövaren" av den störande åtgärden som i slutändan har ersättningsansvaret.

Epilog

I PBL saknas den ventil som innebär att planer kan antas med villkoret att kompensation ska betalas till en fastighetsägare. Om en sådan ventil hade funnits i PBL skulle kanske mark- och miljödomstolens beslut i Slussen-fallet blivit ett annat. Detaljplanen skulle ha kunnat antagits i kombination med ett beslut om att ersättning skulle betalas till ägaren av Glashuset. Och det var ju det som i praktiken skedde. Vid en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren kompenserades den senare och detaljplanen kunde vinna laga kraft. Sedermera har det presenterats förslag på att placera det nya Nobelcentrat på den aktuella marken. Men det är en annan historia.

Agnieszka Zalejska Jonsson

Doktor i fastigheter och byggande. Forskare på KTH, Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad, Institutionen för fastigheter och byggande. Agnieszka har ett stort intresse för och bedriver forskning inom hållbart byggande och förvaltning, gröna byggnader och grön infrastruktur, digitalisering och fastighetsekonomi.

Under mina doktorandstudier och många år efter har Hans Lind varit en klok och mycket uppskattad rådgivare. Jag har alltid varit imponerad av Hans effektivitet, prestanda, pedagogik och pragmatism. Jag har alltid beundrat Hans kunskap och Hans' förmåga att skapa berättelser med rationell argumentation men ändå lyckas att leda åhöraren till de mest oförväntade konklusioner. Dock, först och främst, har jag alltid varit inspirerad av Hans nyfikenhet, att lära, studera och utforska mer av båda: det ordinära och det extraordinära.

Klimat(o)smart – alla behöver en liten puff på vägen

Agnieszka Zalejska Jonsson

Diskussionen om klimatförändringar och behovet att förändra mänskligt beteende har varit på agendan i över tre decennier. För att minska energianvändningen och miljöpåverkan inom den bebyggda miljön har ett antal åtgärder vidtagits: byggreglerna har skärpts, byggbranschen har uppmanats att bygga klimatsmart och marknaden har ett överflöd av energieffektiva byggmaterial. Till och med tekniken har haft en exponentiell utveckling och förvandlat det vanliga huset till en ”smart byggnad”. Förbättringar inom teknik, bygg och materialutveckling borde därför resultera i en betydande minskning av miljöpåverkan inom den bebyggda miljön.

Boverket anger att bygg- och fastighetssektorns inhemska utsläpp av växthusgaser har minskat under perioden 1993-2017, dock har under de senaste åren utsläpp av växthusgaser från bygg och fastighetsförvaltning visat en ökningstendens (Boverket, 2020).

Om det finns kunskap och möjligheter för att designa, bygga och drifva byggnader på mer hållbara sätt; varför händer det inte i större utsträckning? Det kan vara överoptimism under design, bristande utförande som påverkar energieffektivitetsresultat (Zalejska Jonsson and Hungria Gunnelin, 2019; Zalejska-Jonsson and Muyingo, 2019) och problem med att åstadkomma driftsäkerhet och effektiv förvaltning (Anund Vogel et al., 2016; Zalejska-Jonsson, 2020). Det finns också röster som menar att det är boendes agerande som har en avgörande effekt på byggnadens miljöprestanda.

Psykologiska hinder

Mänskligt beteende i samband med klimatförändringar har diskuterats mycket. Debatten om hur pro-miljöbeteende främjas relateras till miljöpsykologers arbete som har undersökt bristen på miljöåtgärder och funnit barriärer som bidrar till individens passivitet. Dessa grupperades i sju kategorier: begränsad kognition, ideologier, jämförelser med andra, sänkta kostnader, misstro och begränsat beteende och risk (Gifford, 2011). Inom dessa kategorier ingår 29 specifika manifestationer, dvs specifika hinder, som kan påverka mänskliga beteende.

Beteendet kan till exempel påverkas av vad som kan kallas för ”forntida hjärna” (Ehrlich and Ornstein, 1989), ett hinder orsakat av att människans hjärna har utvecklats relativt lite under de senaste tusental åren och kan inte processa all information som är tillgänglig. ”Forntida hjärna” tilldelas kategorin *Begränsad kognition*. Till denna kategori hör också: miljöstumhet, ignorans, osäkerhet, optimismbias, beteendekontroll och fördömande diskontering.

Barriären kan associeras med det enkla sättet en individ bearbetar information, resonerar och fattar beslut. Processerna genomförs av distinkta kognitiva system. Forskare hänvisar ofta till system 1 och system 2 (eller typ 1 och typ 2). System 1 beskrivs ofta som automatiskt, associerande, snabbt, enkelt (Barrouillet, 2011), instinktivt, medvetandelöst och ofrivilligt (Houlihan, 2018). System 2 är ett analytiskt system, sekventiellt, kontrollerat och ansträngande (Houlihan, 2018).

Individen är utsatt för många stimuli och kan inte behandla dem alla. Därför lämnas många signaler relaterade till klimatförändringar utanför deras omedelbara uppmärksamhet. Å ena sidan kan individen vara omedveten om miljöproblemet, vilket innebär att det föreslagna beteendet (som initieras i system 1) inte ifrågasätts och analytiska processer (system 2) inte framkallas. Det är möjligt att kunskapen om miljön väcker system 2 och ifrågasätter situationen, men ibland fördöms oron snabbt som irrelevant för den enskilda situationen. Forskningen har visat att människor ofta underskattar effekterna av klimatförändringar (Hatfield and Soames Job, 2001; Pahl et al., 2014, 2005).

Dessutom kan brist på kunskap leda till att system 2 inte kan producera en alternativ beteendemodell. Det kan ske på grund av begränsad kunskap om vad man kan göra för att mildra klimatförändringarna, eller osäkerheter om miljökonsekvenserna relaterat till olika beteenden. Det intuitiva och snabba systemet 1 använder erfarenhet som input för att känna igen risker och skapa en responsmekanism. Återkopplingen om konsekvenserna av den globala uppvärmningen är relativt svaga och dröjer i tid, därför är det analytiska systemet relativt svårt att "väcka". Eftersom individen inte känner direkt oro och sällan anser att det finns ett problem förändras beteendet inte.

Barriär *sänkta kostnader* inkluderar hinder som relaterar till finansiella investeringar, uppfattad verkan av beteende samt konflikt mellan värderingar och målen. Tolkning kan göras med hjälp av prospektteorin som antyder att människor tenderar att tilldela högre värden till förluster jämfört med vinster (Tversky and Kahneman, 1979). Uppfattningen av effekterna av vinster eller förluster mäts mot en viss referenspunkt, som endast är känd för individen.

Därför kan människor vara mer benägna att besluta mot miljöåtgärder om de förutser en låg påverkan till följd av deras engagemang. I linje med detta kan man resonera att det finns en rädsla för att åtagandet skulle bli ett slöseri med tid eller ansträngning och att man känner låg kontrollnivå över de slutliga resultaten (Doherty and Clayton, 2011; Stoll-Kleemann et al., 2001; Weber and Stern, 2011). Det subjektiva värdet av förluster (pengar, tid, ansträngning) är högre än det subjektiva värdet av vinster (minskning av utsläpp av växthusgaser), därför kan en person sannolikt minimera risken för förluster och avstå från att engagera sig.

En annan barriär identifierad av forskarna är *misstro*. Misstro kan på sätt och vis vara en viktig överlevnadsmekanism, dock å andra sida vara en brist på tilltro till regeringen eller samhället som kan fördröja klimatarbetet. Förtroendet för

klimatprogrammen och policy bryts lätt och det minskar chansen att anta pro-miljöbeteende. Kategorin misstro består av fyra hinder: misstänksamhet, upplevelse av bristfällighet i program, förnekelse och fara av begränsad frihet.

Forskning har funnit att i situationer där personligt ansvar är förknippat med ens egna handlingar är chansen att individen engagerar sig större än om en person förknippar huvudansvaret med andra människor, organisationer eller statliga organ (Gaspar et al., 2017). Den tidigare studien har visat att "upplevd tillräcklighet" kan fungera som en motivering eller "tillräcklig bra förklaring" till att inte agera på ett miljövänligt sätt. Individens preferens och egen komfort kan lätt överskugga en positiv miljöattityd och förhindra miljövänligt agerande (Gaspar et al., 2017).

Pilotstudie

Eftersom byggnader och boende är i en symbios, beror den slutliga prestandan på både byggnadens hållbara förutsättningar och de boendes beteende. För att få bättre förståelse för boendes agerande och deras miljöprofil utförde vi en studie bland boende i en byggnad med mycket hög hållbarhetsprestanda. Det underliggande antagandet är att boende i ett hus som har mycket bra miljöprestanda har de bästa förutsättningarna för att agera miljövänligt. Därför kan vi påstå att det är individens driftkraft och psykologiska hinder som i stort avgör de boendes beteende. Studiens avsikt var att testa effekten av psykologiska hinder på boendes miljöbeteende.

Hypotesen är att det finns förutsättningar hos varje individ, ett sätt på vilken individen ser och tolkar världen, vilka hinder som påverkar motverkar personens pro-miljöbeteende. Vi testar teorin med struktural ekvation modell (SEM) Vi testar hypotesen att *världsåskådning* påverkar *pro-miljövilja* (diagram 1).

Enkätfrågor sattes samman för att testa specifika manifestationer som kategoriseras inom följande psykologiska barriärer: begränsad kognition, ideologier, jämförelser med andra, sänkta kostnader, misstro och begränsat beteende. Tjugotre enkätfrågor testar specifika manifestationer samt fem enkätfrågor samlar information om individens miljövänliga beteende.

Data för denna pilotstudie samlades in i februari 2019. Enkäten besvarades av 72 internationella studenter som studerade i Sverige, bosatta på universitetsområdet. En enkätundersökning utfördes bland studenter som bodde i en studentbostad som är byggt som ett plus-hus. Studenthuset har ett mycket energieffektivt värmesystem och en mycket bra byggnadsisolering. Huset är nybyggt och inflyttades under 2018. Respondenterna bor i en bostad där en återvinningsstation är lokaliserad i närområdet. I byggnaden finns tvättstuga med energieffektiva torktumlare och tvättmaskiner.

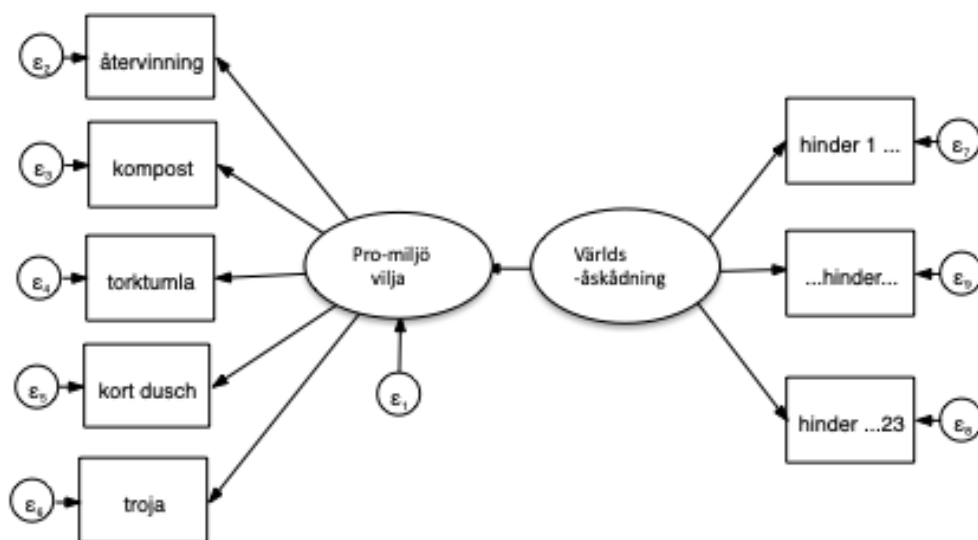


Diagram 1. Relation mellan världsåskådning och pro-miljövilja.

Resultat

Resultaten visar att majoriteten av studenterna anser sitt beteende vara miljövänligt. Nästan 90% anger att de alltid eller ofta återvinner material, 70% av studenter anger att de alltid eller ofta sätter på sig en tröja innan de ökar värmen på termostaten och 50% av studenterna duschar alltid eller ofta mindre än fem minuter. Samtidigt säger bara 35% att man alltid eller ofta lagt mat i komposten och 55% använder alltid eller ofta torktumlare för att torka kläder.

Respondentens *pro-miljövilja* mäts med fem variabler: självrapporterat beteende för återvinning, kompost, tendensen att ta kort dusch, användning av tröja innan ändring av termostat samt torktumling av kläder. Individens *världsåskådning* mäts genom 23 hinder. Vi testar hypotesen att *världsåskådning* påverkar *pro-miljövilja*.

Preliminära resultat tyder på att det finns en signifikant relation mellan *världsåskådning* och de hinder som skulle betyda att individens sätt att betrakta världen påverkar hur mottagligt personen är för olika psykologiska hinder.

Resultaten tyder på att relationen mellan *världsåskådning* och *pro-miljövilja* är signifikant, vilket indikerar att sättet på vilken personer uppfattar världen har påverkan på personens vilja att agera miljövänligt.

Modellen beskriver data på ett relativt bra sätt. Dock är det viktigt att understryka att koncept och hypotes testades på ett relativt lågt svarsantal. Det är mycket viktigt att samla in mer data och att respondenter representerar en mer varierad grupp. Det tillåter att undersöka om olika socio-ekonomiska attribut har effekt på relationen mellan *världsåskådning* och *pro-miljövilja*.

Den byggda miljön och beteende

Forskare påstår att klimatförändring är ett fenomen som människor har svårt att reagera på. Å ena sidan är människor okunniga eller omedvetna om att det finns ett problem eller saknar kunskap om vad de kan göra för att lösa problemet (Bord et al., 2000). Andra forskare (Gifford and Chen, 2017) säger att människor översvämmas med information och då måste individen bli selektiv och välja vilka informationer de tar in och vilka problem som man behöver fokusera på.

Litteratur visar olika ingripanden som kan användas i den byggda miljön för att stimulera beteendeförändringar (Abrahamse et al., 2005; Allcott and Rogers, 2014; Carrico and Riemer, 2011; Gynther et al., 2012; Hammink et al., 2019). Insatser kan ge kortsiktiga resultat men den långsiktiga effekten på beteendeförändring är osäker (Abrahamse et al., 2005; Allcott and Rogers, 2014). Resultat från pilotstudien visar att individens pro-miljövilja kan påverkas av individens mottaglighet för psykologiska hinder.

Forskarna identifierar att miljöpassivitet har tre faser, först äkta okunnighet, sedan fas två, där olika psykologiska processer påverkar effektiv handling; och slutligen, fas tre, där vissa åtgärder vidtas (Gifford, 2011). En djupare förståelse för orsakerna till att initiativ och insatser har begränsade effekter på långsiktigt beteende och byggnadens prestanda är avgörande för att kunna designa och vidta relevanta åtgärder i framtiden.

Referenser

- Abrahamse, W., Steg, L., Vlek, C., Rothengatter, T., 2005. A review of intervention studies aimed at household energy conservation. *Journal of Environmental Psychology* 25, 273–291. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2005.08.002>
- Allcott, H., Rogers, T., 2014. The Short-Run and Long-Run Effects of Behavioral Interventions: Experimental Evidence from Energy Conservation. *American Economic Review* 104, 3003–3037. <https://doi.org/10.1257/aer.104.10.3003>
- Anund Vogel, J., Lind, H., Lundqvist, P., 2016. Who is Governing the Commons: Studying Swedish Housing Cooperatives. *Housing, Theory and Society* 33, 424–444. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1186730>
- Barrouillet, P., 2011. Dual-process theories and cognitive development: Advances and challenges. *Developmental Review* 31, 79–85. <https://doi.org/10.1016/j.dr.2011.07.002>
- Bord, R.J., O'Connor, R., Fisher, A., 2000. In what sense does the public need to understand global climate change? *Public understanding of science* 9, 205–218.
- Boverket, 2020. Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn [WWW Document]. Boverket. URL <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/> (accessed 6.28.20).
- Carrico, A.R., Riemer, M., 2011. Motivating energy conservation in the workplace: An evaluation of the use of group-level feedback and peer education. *Journal of Environmental Psychology* 31, 1–13. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2010.11.004>

- Doherty, T.J., Clayton, S., 2011. The psychological impacts of global climate change. *American Psychologist* 66, 265.
- Ehrlich, P., Ornstein, R., 1989. *New World, New Mind--Changing the way we think to save our future*. London, UK: Paladin.
- Gaspar, R., Antunes, D., Faria, A., Meiszner, A., 2017. Sufficiency before efficiency: Consumers' profiling and barriers/facilitators of energy efficient behaviours. *Journal of Cleaner Production* 165, 134–142. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.07.075>
- Gifford, R., 2011. The dragons of inaction: psychological barriers that limit climate change mitigation and adaptation. *American psychologist* 66, 290.
- Gifford, R.D., Chen, A.K.S., 2017. Why aren't we taking action? Psychological barriers to climate-positive food choices. *Climatic Change* 140, 165–178. <https://doi.org/10.1007/s10584-016-1830-y>
- Gynther, L., Mikkonen, I., Smits, A., 2012. Evaluation of European energy behavioural change programmes. *Energy Efficiency* 5, 67–82. <https://doi.org/10.1007/s12053-011-9115-9>
- Hammink, C., Moor, N., Mohammadi, M., 2019. A systematic literature review of persuasive architectural interventions for stimulating health behaviour. *F* 37, 743–761. <https://doi.org/10.1108/F-07-2017-0065>
- Hatfield, J., Soames Job, R.F., 2001. OPTIMISM BIAS ABOUT ENVIRONMENTAL DEGRADATION: THE ROLE OF THE RANGE OF IMPACT OF PRECAUTIONS. *Journal of Environmental Psychology* 21, 17–30. <https://doi.org/10.1006/jevp.2000.0190>
- Houlihan, S., 2018. Dual-process models of health-related behaviour and cognition: a review of theory. *Public Health* 156, 52–59. <https://doi.org/10.1016/j.puhe.2017.11.002>
- Pahl, S., Harris, P.R., Todd, H.A., Rutter, D.R., 2005. Comparative optimism for environmental risks. *Journal of Environmental Psychology* 25, 1–11. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2004.12.004>
- Pahl, S., Sheppard, S., Boomsma, C., Groves, C., 2014. Perceptions of time in relation to climate change: Perceptions of time in relation to climate change. *WIREs Clim Change* 5, 375–388. <https://doi.org/10.1002/wcc.272>
- Stoll-Kleemann, S., O'Riordan, T., Jaeger, C.C., 2001. The psychology of denial concerning climate mitigation measures: evidence from Swiss focus groups. *Global Environmental Change* 11, 107–117. [https://doi.org/10.1016/S0959-3780\(00\)00061-3](https://doi.org/10.1016/S0959-3780(00)00061-3)
- Tversky, A., Kahneman, D., 1979. Prospect theory: An analysis of decision under risk. *Econometrica* 47, 263–291.
- Weber, E.U., Stern, P.C., 2011. Public understanding of climate change in the United States. *American Psychologist* 66, 315.
- Zalejska Jonsson, A., Hungria Gunnelin, R., 2019. Defects in newly constructed residential buildings: owners' perspective. *International Journal of Building Pathology and Adaptation* 37, 163–185. <https://doi.org/10.1108/IJBPA-09-2018-0077>
- Zalejska-Jonsson, A., 2020. Does facility management affect perception of building quality?: A study of cooperative residential buildings in Sweden. *F* ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/F-02-2019-0026>
- Zalejska-Jonsson, A., Muyingo, H., 2019. Building inspection in multi-dwelling housing and the perception of building quality. *CEB* 19. <https://doi.org/10.5130/AJCEB.v19i2.6679>

Jonas Anund Vogel

Jonas Anund Vogel är doktorand i energiteknik på KTH, och föreståndare för KTH Live-In Lab. Doktorandstudierna har skett i samarbete med KTH Fastighetsekonomi med Hans Lind som bihandledare. Hypotesen för studierna har varit att det finns lagliga och institutionella ramverk (lagar, regler, byggnormer, förordningar, standardkontrakt osv.) som resulterar i svaga eller negativa incitament för aktörer i byggindustrins att investera i, föreslå och installera resurseffektiv teknik. Om hypotesen stämmer var målet att identifiera sätt att stimulera aktörer i byggindustrin att fullt ut engagera sig i design och produktion av smarta och hållbara byggnader.

Hans Lind klev in som handledare under den andra halvan av mina doktorandstudier. Minns väl mitt första möte då jag gick in i Hans rum, beskrev mitt ärende och fick tips och vägledning i ett par minuter. Sedan vände sig Hans mot sin dator och jag förstod att det nu var slut på audiensen för denna gång. Formatet passade mig mycket bra, och med tiden tog det längre och längre tid tills uppmärksamheten skiftade från mig till annat, för att till slut resultera i en relation där både kaffe och fikabröd ingår. Jag har svårt att tänka mig att jag vågat fullfölja mina tankar utan den support, det intresse, den kunskap och det engagemang som Hans bidragit med och uppvisat (och fortfarande uppvisar). Hans fokus ligger (enligt mig) alltid på om det är en intressant frågeställning som är av relevans för samtidsdebatten. Mindre fokus på om studien i fråga kan räknas som passande inom rådande kultur på KTH eller inom den traditionella vetenskapliga världen. Det finns de som forskar för forskandets skull, och det finns de som faktisk gör ett avtryck, som påverkar, som bidrar till samhällsutveckling. Hans tillhör den senare kategorien och jag är mycket tacksam och glad över att ha fått dela tankar med den enligt mig mest kunnige (och rättframme) inom byggande och ekonomi i Sverige.

Men vad har då Hans Lind med Living Labs att göra? Hans gick in i den initiala styrelsen för KTH Live-In Lab och bidrog under två år med sina tankar om hur en testverksamhet bör bedrivas på KTH. Ett av Hans råd var att "ligga under radarn", att inte formalisera arbetet i ett centrum eller liknande innan verksamheten är fullt ut fungerande. Nu i efterhand är jag mycket tacksam att vi följde detta, och andra råd. Så fort en verksamhet måste inordnas i rådande institutionella kontexten blir allt mycket mer trögrörigt, stelbent och även ibland hotfullt för vissa individer. Fritt manövreringsutrymme fram tills att man inte längre kan avfärdas är en väg framåt, och tydligen fungerade det denna gång. Att utmana och ifrågasätta rådande regler och praxis är spännande, viktigt, och troligen skärningspunkten för mina och Hans olika intresseområden.

Accelerera innovationstakten genom samskapande i Living Labs

Jonas Anund Vogel

Människor har bott i utrymmen skyddade av tak, väggar och golv under en relativt lång period. Utgrävningar från Denisovagrottan indikerar att den varit bebodd i runt 200 000 år, och inte nog med det, under 100 000 av dessa år så har denisovamänniskan och neandertalarna levt tillsammans (Jacobs et al., 2019). Att bo med dina släktingar i en dåtida form av co-living är tydligen något som fungerat och får anses så kallat väl beprövat eller fackmässigt. Tiden gick, utveckling skedde (om än långsamt, troligen långsammare än många anser innovationstempot i byggsektorn vara) och människor flyttade från grottor till egenproducerade hem i trä, sten, lera och andra naturmaterial. En så kallad "radikal förändring" eller radikal innovation hade inträffat där människan inte längre var tvungen att lita på formationer skapade av moder natur. Då som nu sker innovation i byggsektorn som gradvis omkonfigurering av olika delsystem, men ibland sammanfaller dessa gradvisa innovationer och radikal förändring uppstår, precis som när vi flyttade från grottor till egna hem, eller konsten att armera betong, eller olika former av värmesystem som kan värma upp delar av byggnader långt från värmekällan (Berkers & Geels, 2011). Den senaste möjliga radikala innovationen skulle kunna vara möjligheten att styra och kontrollera system, rum, byggnader, och städer. Eller kanske mer exakt, att kunna styra och kontrollera resurser som används för att leverera tjänster i byggnader. Exempel på det sistnämnda kan vara olika temperatur i olika zoner, eller olika temperatur dag och natt, variabel ventilation beroende på hur många som vistas i rummet/lokalen, eller variabel belysning som ändrar intensitet och färg beroende på den aktivitet som pågår och tid på dygnet. En radikal innovation på samhällsnivå vore att byggnader kopplas samman med energisystemet och på så vis blir aktiva delar och kan arbeta med lastförskjutning och energilagring. Alla dessa tekniska landvinningar har redan skett, men implementeringen saknas i någon större omfattning. Varför, kan man fråga sig. Varför producerar vi fortfarande byggnader med metoder, material och produkter som mycket liknar de som användes för femtio eller hundra år sedan? Faktum är att vi (ofta) betalar mer för hundra år gamla lägenheter än nya, även om de inte uppfyller dagens krav relaterade till ventilation, dagsljusfaktor, tillgänglighet, eller energiprestanda. Och vi älskar dessa gamla lägenheter, trots att de inte (eller på grund av att de inte?) uppfyller alla dagens krav eller certifieringar. Dessa lägenheter har något mer än bara platspremien. Är det för att vi hittade sanningen om bostäder redan i Denisovagrottan och har svårt att identifiera något mer vi skulle vilja ha levererat till oss från våra byggnader? Nej, de flesta av oss kan nog föreställa sig en massa saker som skulle uppskattas i ett hem, som Denisovagrottan troligen inte var utrustad med. Enkla saker som beskrivits ovan så som möjlighet

att ändra temperatur under nätter/dagar, ökad ventilation när du har vänner över, automatisk avstängning av system som inte används (resursoptimering) och återvinning av alla resurser som används (uppvärmning, kylning, vatten, avfall etc.). Vad sägs om att dela resurser med omgivande byggnader? Och med andra infra-system så som bilar och deras batterier i form av elektrisk energilagring? Allt detta är möjligt idag, men långt ifrån standard och kräver godkännande från både bransch och användare. Anledningen är inte att vi saknar innovation eller nya system eller teknik. Anledningen är snarare till stor del strukturer relaterade till incitament, till samarbete, testning och validering av ny teknik och nya metoder: dessa strukturer och branschpraxis har utformats inom ett riskobenäget sammanhang där ny teknik och innovation har utvecklats separat från de verkliga miljöer där de sedan skall användas. Detta har i förlängningen resulterat i normer och standarder som syftar till att reproducera befintliga tekniker, som premierar inkrementella innovationer framför radikala (Arthur, 1989).

I linje med Nobelpristagaren Ester Duflo och argumentationen i hennes artikel ”The economist as a plumber” (Duflo, 2017) finns ett behov av att engagera sig i vad som sker på riktigt ute i byggsektorn; engagera sig i hur byggnader och system fungerar, hur samverkan under uppförande och drift är strukturerad, hur hyresprisättning och markanvisningar sker. Vi måste utföra forskning och utveckling som riktiga snickare, betongare, elektriker, helt enkelt kavla upp ärmarna och ta tag i detaljerna. Utan att förstå detaljerna i byggsektorn kan vi svårligen nå någon sorts radikal innovation som i förlängningen leder till hållbara resurseffektiva byggnader. Vi måste göra innovation och hållbarhet till ett önskvärt mål för alla, inte enbart ett fåtal dedikerade miljökampar. Dagens kris relaterat till coronapandemin är ännu ett bevis för att vi måste ge oss i kast med verkligheten som den är, inte som vi strukturerat den. Maktfördelning, distribuerat beslutsfattande och olika incitamentsstrukturer gör att resultat och förslag som inte testats i verkliga system troligen har svårt att nå sin fulla potential. Vi måste testa ny teknik och nya metoder i verkliga system omgående för att få till en snabb förändring och i förlängningen ett hållbart samhälle. Ett sätt att göra detta är att använda olika former av testbäddar, levande laboratorier eller Living Labs. Dessa Living Labs är ett sätt att arbeta med komplexa och brådskande problem på ett samskapande sätt (KTH Live-In Lab, 2020; Steen & Bueren, 2017; Verhoef & Bossert, 2019). I dess labb kan vi testa teknik, både enskilt och i system, i verkliga byggnader och städer. Vi kan följa, mäta och justera; vi lever, studerar, arbetar och utvecklas i och tillsammans med dessa byggnader och städer. Tillsammans kan vi testa och möjliggöra användandet av nya tekniker och metoder under loppet av år istället för decennier och minimerar därmed onödig användning av resurser kopplade till byggande och användning av byggnader. Dessutom kommer det att hjälpa till att göra teknologier mer användarvänliga i och med att användarna är med vid tester och utveckling. Användarnas behov, önskningar och upplevelser är

ofta förbisedda faktorer men är vitala delar vid tester inom ramen för Living Labs, och bidrar till att öka effektiviteten hos de testade och utvecklade nya teknikerna och metoderna.

Den här typen av testande och utvecklande har tidigare använts inom stadsplanering, då med ett fokus på samproduktion och samskapande (Arnstein, 1969; Healey, 1997) som lett till nya typer av stadsbildningar och urban infrastrukturutveckling de senaste åren (Marvin, Bulkeley, Mai, McCormick, & Palgan, 2018). Även inom anläggning och infrastruktur kan dessa typer av learning-by-doing miljöer accelerera innovationstakten jämfört med mer traditionella laboratorie- och testmiljöer, och samtidigt omstrukturera innovationsekosystemet och främjande innovationernas "externa giltighet" (Walrave, Talmar, Podoynitsyna, Romme, & Verbong, 2018). Men den stora mängden kunskap kring hur man använder Living Labs, och hur resultat från Living Labs kan bli väl beprövade tekniker och metoder, och falla inom ramen för fackmässighet kvarstår att utreda. Vi som arbetar med Living Labs är fortfarande alltför fragmenterade och kunskapen ofta kopplad till enskilda eldsjälar eller nischföretagare (Pesch, Vernay, van Bueren, & Pandis Iverot, 2017). Samtidigt upplever ett växande antal utövare ett behov av att stärka sina erfarenhetsbaserade kunskaper och att utbyta idéer och lärdomar med andra utövare, och forskare kämpar med uppgiften att tydligt beskriva värdet av att använda olika Living Labs. Frågan kring den påverkan Living Labs har är fortfarande en utmaning (Engels, Wentland, & Pfotenhauer, 2019). En väg framåt är att koppla samman många olika Living Labs, både nationellt och internationellt. Detta arbete pågår, men även här visar sig strukturer vara den stora problematiken. I Sverige ägs KTH Live-In Lab av staten, medan HSB Living Lab av ett konsortium bestående av företag och akademi (i stiftelseformat). Även internationellt ser det olika ut, och att dela resultat öppet är fortfarande inte helt enkelt. Dock är öppenhet och samskapande enda vägen framåt om vi inom rimlig tid vill nå ett hållbart byggande och boende. Att koppla samman våra laborationer och delge varandra våra metoder, resultat och tillvägagångssätt kommer att ge oss en unik möjlighet att utbyta erfarenheter och sätt att experimentera och accelerera innovationstakten. Detta till förmån för studenter, företag, forskare och bidra till delande av praxis och framtagandet av standarder. Samverkan stärker även utvecklingen och replikering av metoder (inlärning) och resultat (påverkan). Det är brådskande att synkronisera de ansträngningar som pågår i olika Living Labs, för att möjliggöra framtidens smarta och hållbara byggnader och städer.

Referenser

- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 4(35), 216–224. <https://doi.org/10.1080/01944363.2018.1559388>
- Arthur, W. B. (1989). Competing Technologies , Increasing Returns , and Lock-In by Historical Events. *The Economic Journal*, 99(394), 116–131.
- Berkers, E., & Geels, F. W. (2011). System innovation through stepwise reconfiguration: the case of technological transitions in Dutch greenhouse horticulture (1930–1980). *Technology Analysis & Strategic Management*, 23(3), 227–247. <https://doi.org/10.1080/09537325.2011.550392>
- Duflo, E. (2017). The economist as plumber. *American Economic Review*, 107(5), 1–26. <https://doi.org/10.1257/aer.p20171153>
- Engels, F., Wentland, A., & Pfothenhauer, S. M. (2019). Testing future societies? Developing a framework for test beds and living labs as instruments of innovation governance. *Research Policy*, 48(9), 103826. <https://doi.org/10.1016/j.respol.2019.103826>
- Healey, P. (1997). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies*. Macmillan International Higher Education.
- Jacobs, Z., Li, B., Shunkov, M. V., Kozlikin, M. B., Bolikhovskaya, N. S., Agadjanian, A. K., ... Roberts, R. G. (2019). Timing of archaic hominin occupation of Denisova Cave in southern Siberia. *Nature*, 565(7741), 594–599. <https://doi.org/10.1038/s41586-018-0843-2>
- KTH Live-In Lab. (2020). KTH Live-In Lab. Retrieved from www.liveinlab.kth.se
- Marvin, S., Bulkeley, H., Mai, L., McCormick, K., & Palgan, Y. V. (2018). *Urban living labs: Experimenting with city futures*. Routledge.
- Pesch, U., Vernay, A. L., van Bueren, E., & Pandis Iverot, S. (2017). Niche entrepreneurs in urban systems integration: On the role of individuals in niche formation. *Environment and Planning A*, 49(8), 1922–1942. <https://doi.org/10.1177/0308518X17705383>
- Steen, K., & Bueren, E. Van. (2017). *The Defining Characteristics of Urban Living Labs*. 7(7), 21–33.
- Verhoef, L., & Bossert, M. (2019). *The University Campus as a Living Lab for Sustainability A Practitioner's Guide and Handbook*. Delft University of Technolog.
- Walrave, B., Talmar, M., Podoynitsyna, K. S., Romme, A. G. L., & Verbong, G. P. J. (2018). A multi-level perspective on innovation ecosystems for path-breaking innovation. *Technological Forecasting and Social Change*, 136(September 2015), 103–113. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2017.04.011>

Ted Lindqvist och Rikard Berg von Linde

Ted Lindqvist, civilingenjör KTH och Technologie licentiatexamen i fastighetsekonomi. Arbetade under nästan hela 1990-talet som projektledare med ett FoU-program på Svenska Kommunförbundet (nu Sveriges Kommuner och Regioner, SKR) som senare expanderades till att också omfatta övriga delar av offentlig fastighetsförvaltning och lokalförsörjning. Övergick till en konsult- och rådgivarroll i slutet av 90-talet och har sedan dess verkat som analytiker, konsult och rådgivare till olika aktörer i samhällsbyggnadsprocessen. Har successivt de senaste 20 åren arbetat allt mer med frågor om bostadsmarknaden. Grundade tillsammans med kollegor analys- och strategiföretaget Evidens år 2007 och har varit dess VD i drygt 10 år.

Det har varit en stor förmån att arbeta tillsammans med Hans. Vår första kontakt, förutom några lektioner på KTH, var när jag arbetade med ett FoU-program på Svenska Kommunförbundet under första hälften och mitten av 1990-talet. Både Hans och Stellan hjälpte oss med nya rapporter om hur den kommunala och sedermera hela den offentliga sektorns fastighetsförvaltning och lokalförsörjning kunde utvecklas. Hans förmåga att utgå från relevant teori och sedan diskutera sig fram till rimliga förhållningssätt som också kan fungera i praktiken var imponerande. Efter några år påbörjade jag ett licentiatarbete som så kallad industridoktorand om lokalförsörjningsstrategier i offentlig sektor, ett arbete som inte hade gått i mål utan Hans uppmuntran, aktiva engagemang och stöd som min handledare. Under senare år har Hans fortsatt varit en tillgång för mig, både direkt och indirekt. Direkt som rådgivare i några konkreta frågeställningar jag har arbetat med som konsult och indirekt genom Hans frimodiga debattlusta och ymniga rapportskrivande om bostadsbubblor och bostadspolitik. Hans har alltid varit mycket generös med sina kunskaper och tillgänglig för diskussion. Konsultarbete är ofta ett teamwork. Mitt bidrag i denna välförtjänta festskrift har jag arbetat fram tillsammans med min mångåriga kollega Rikard Berg von Linde.

Hushållens riskpremie vid köp av nyproducerade bostäder

Ted Lindqvist och Rikard Berg von Linde

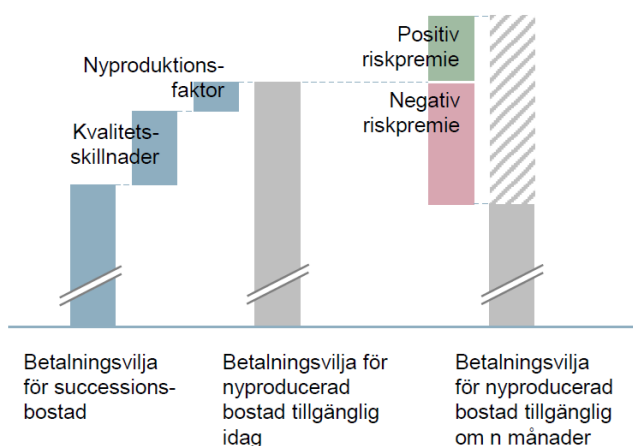
På uppdrag av Riksbyggen analyserades frågor om prissättning på nyproducerade bostäder under våren 2019. Analysen baserades på ett stort antal enkätsvar från Riksbyggens bospar- och intresseregister. Arbetet genomfördes av Rikard Berg von Linde och Ted Lindqvist, båda verksamma i konsultföretaget Evidens.

Har nya bostäder alltid en premie?

I samband med priset på bostadsmarknaderna under 2017 föll både betalningsviljan och säljtakten för nyproducerade bostäder. Detta sammanföll även med en omfattande utbudsökning, som kulminerade på många marknader under 2017. Prisnedgången på successionsmarknaderna kan till stor del förklaras av införda kreditrestriktioner, men även utbudsökningen bidrog. Under 2018 krävdes anpassning av priser som sedan tidigare satts i olika bostadsprojekt. Trots prissänkningar i nivå med marknadens generella prisnedgång kvarstod trög försäljningstakt. Varför kom inte försäljningen igång? Var det så att den extra betalningsvilja som funnits för nyproducerade bostäder inte längre existerade? Kunde det vara så att hushållen ville ha kompensation för att köpa nya bostäder istället för begagnade?

En utgångspunkt för att diskutera vad som hände under den tidsperioden är att utgå från hur priset för nyproducerade bostäder principiellt kan härledas. Prissättning av nyproducerade bostäder måste förhålla sig till betalningsviljan för successionsbostäder, som på de flesta marknader är ett tillgängligt substitut. Successionsbostäderna har vanligen andra egenskaper än nybyggda bostäder. Förutom att de är äldre och därför har utsatts för slitage, kan även planlösning, takhöjd, material med mera avvika från nya bostäder. När hushållens betalningsvilja för successionsbostäder jämförs med betalningsviljan för nyproducerade bostäder ger dessa kvalitetsskillnader en högre betalningsvilja för de nya bostäderna.

För en helt ny bostad där ingen bott tidigare, uppstår som tillägg till betalningsviljan för de enskilda bostadskvaliteterna, dessutom en extra betalningsvilja, ”nyproduktionsfaktorn”. Denna extra betalningsvilja inkluderar en rad egenskaper som normalt förknippas med att köpa en ny bostad. Exempelvis att kunna välja ytskikt och viss fast inredning, påverka planlösning mm. Även det faktum att bostaden säljs utan budgivning ger trygghet och möjliggör planering, ingår i nyproduktionsfaktorn.



Betalningsvilja för en ny bostad som är tillgänglig för inflyttning idag beräknas med utgångspunkt från betalningsviljan för successionsbostäder i en relevant närmiljö med tillägg för kvalitetsskillnader och nyproduktionsfaktor. Finns skillnad i tid för tillträde för de nyproducerade bostäderna jämfört med vad som normalt tillämpas för successionsbostäder, tillkommer en riskpremie. Premien är hushållens värdering av den risk de utsätter sig för när de ingår ett avtal som förbinder dem att köpa en bostad till ett fast pris vid en tidpunkt i framtiden. Dessutom kan hushållets behov se annorlunda ut vid tidpunkt för tillträde.

Figur 1. Metod för prissättning av nyproducerade bostäder utifrån marknadens betalningsvilja för successionsbostäder.

För att beräkna betalningsvilja för nya planerade bostäder är första steget att bestämma betalningsviljan för successionsbostäder i en relevant jämförelsemiljö. Därefter adderas betalningsvilja för eventuella kvalitetsskillnader och nyproduktionsfaktorn, se figur 1. Den beräknade betalningsviljan gäller under förutsättning att den nya bostaden finns tillgänglig idag, så att inflyttning tidsmässigt kan ske på ungefär samma villkor som om en bostad förvärvades på andrahandsmarknaden.

Denna metod för prissättning av nya bostäder är väl beprövad, men har samtidigt flera utmaningar. Information krävs till exempel om hushållens betalningsvilja för de egenskaper som skiljer de nyproducerade bostäderna från de begagnade. Det krävs även kunskap om nyproduktionsfaktorns storlek. Slutligen finns utmaningar som beror på att de nya bostäderna vanligen säljs ett par år innan de är färdigställda, vilket innebär att det därför finns risk att tillträde sker under helt andra marknadsvillkor än vid tidpunkten då prissättningen gjordes.

Finns förväntningar om stigande bostadspriser vill bostadsutvecklaren rimligen i så stor utsträckning som möjligt ta del av prisuppgången under tiden fram till tillträdesdagen. Hushåll som har en mer optimistisk syn på prisutvecklingen än vad

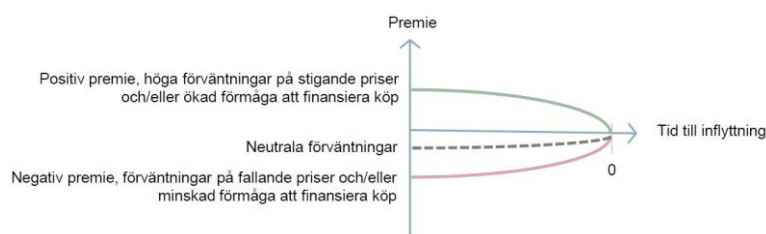
bostadsutvecklaren vågar ta höjd för i sin prissättning kan se möjligheter att göra en arbitragevinst och köpa bostäder utan avsikt att bo i dem, så kallade spekulationsköpare.

Under gynnsamma villkor kan alltså betalningsviljan för nyproducerade bostäder, som säljs innan de är färdigställda, vara betydligt högre än betalningsvilja för nyproducerade färdigställda bostäder, även om priset justeras för kvalitetsskillnader. Samtidigt bör det omvända gälla, att bostäder som säljs innan de är färdigställda kan ha betalningsvilja som understiger nyproducerade färdigställda bostäder, och till och med understiger betalningsvilja för likvärdiga begagnade bostäder. Skillnaden i betalningsvilja för en ny bostad som är färdig för inflyttning och en ny bostad som står färdig först om några år kan sägas vara hushållens riskpremie.

Definition av riskpremie

Premien är betalningsvilja för nyproduktion tillgänglig om n månader minus betalningsvilja för nyproduktion tillgänglig idag. Premien kan uttryckas i kronor eller som andel av priset för en bostad som är tillgänglig idag. Premien kan både vara negativ och positiv. I denna rapport skrivs för tydlighetens skull en negativ riskpremie med ett minustecken före talet.

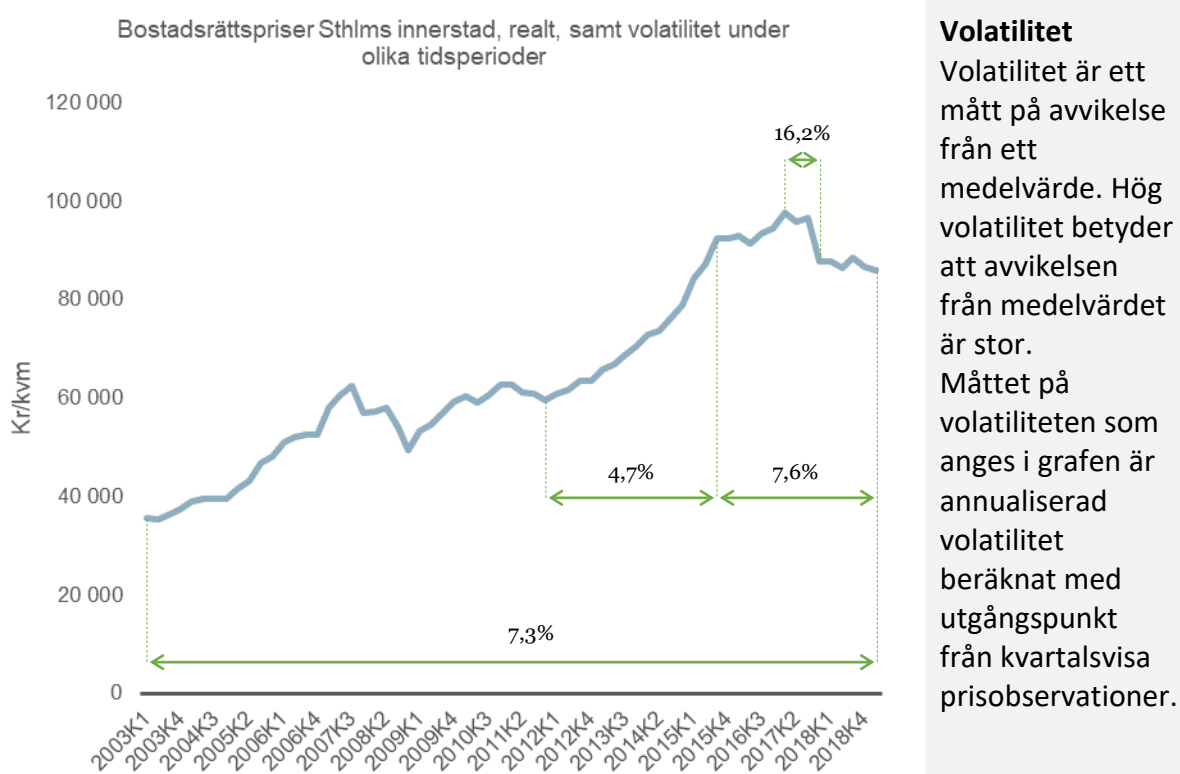
Premien kan förväntas variera med hushållens förväntningar på framtida bostadspriser och deras förmåga att finansiera ett bostadsköp. Förväntningar om oförändrade villkor, bör ge en negativ premie, dvs mindre än noll, se figur 2. Detta kan förklaras av att tiden som förflyter mellan att hushållet förbundit sig att köpa den nya bostaden och när bostaden är färdig för inflyttning medför risker för hushållet, som till exempel att hushållets behov förändrats eller att förmågan att genomföra köpet har försämrats. Att ingå ett löfte med ekonomiska konsekvenser i framtiden medför risker och dessa risker kan ge upphov till högst påtagliga kostnader för hushållen. Osäkerheterna ökar med längre tid kvar till inflyttning. Det betyder även att riskpremien avtar i takt med att tidpunkten för inflyttning närmar sig, för att vid inflyttning uppgå till noll eftersom alla förutsättningar för köpet då är kända.



Figur 2. Premiens principiella utveckling fram till tidpunkt för tillträde.

Skifte från positiv till negativ premie kan bland annat utläsas av successionsprisernas utveckling och av hushållens prisförväntningar. Låg volatilitet

och starka prisförväntningar ger en positiv riskpremie och hög volatilitet samt svagare prisförväntningar ger en negativ riskpremie. Beräknas volatiliteten för bostadsrättspriserna i Stockholms innerstad från 2003 till idag framgår att perioden från 2011 till 2015, som präglades av snabbt stigande priser, även utmärktes av låg volatilitet. Under denna period bidrog sannolikt både förväntningar om stigande priser och låg volatilitet till en positiv riskpremie. Därefter sjönk prisförväntningarna samtidigt som volatiliteten ökade betydligt, vilket sammantaget bör ha resulterat i ett skifte över till en negativ riskpremie.



Figur 3. Volatilitet för bostadsrättspriser i Stockholms innerstad. Volatilitet är beräknad för de fyra tidsperioderna 2003K1-2019K1, 2011K4-2015K3, 2015K4-2019K1 och 2017K1-2017K4. Priser enligt Mäklarstatistik.

En avslutande teoretisk utveckling kan göras där köp av nya bostäder med tillträde om ett par år jämförs med hur optioner värderas²⁷. Optionens tidsvärde är centralt för att värdera optionen, dvs det faktum att ett köp, eller en försäljning, av underliggande tillgång sker vid förutbestämd tidpunkt i framtiden ger upphov till en kostnad (eller intäkt). Precis som för hushållens riskpremie vid köp av nya bostäder påverkas optionens tidsvärde av bland annat löptid och volatilitet.

²⁷ I strikt mening är derivatinstrumentet *termin*, och mer specifikt *forwards*, mer likt situationen som uppstår vid försäljning av nya bostäder eftersom överenskommelsen är tvingande och inte valfri, vilket är fallet för optioner, samt att slutlig betalning sker vid tid för tillträde.

En rimlig utgångspunkt är sammanfattningsvis att nya bostäder som säljs innan de är färdigställda alltid värderas av hushållen med en premie. Denna premie beror på faktiska och upplevda osäkerheter vad gäller till exempel prisutveckling, statliga regleringar av villkor för kreditgivning, bankernas villkor vid kreditprövning, hushållets inkomster och hushållets framtida bostadsbehov.

När marknadsvillkoren upplevs som förhållandevis stabila och förutsägbara bör hushållens riskpremie vara liten och blir därmed en näst intill akademisk fråga för bostadsutvecklare. Hösten 2017 markerade på flera sätt ett trendbrott. Stadigt stigande priser vände nedåt för att först under våren 2018 stabilisera sig. Samtidigt pågick hushållens anpassning till de ytterligare skärpta amorteringskraven. Hushållen upplevde rimligen större osäkerheter under denna tidsperiod jämfört med åren före 2017. Hushållens värdering av risk i samband med köp av nyproducerade bostäder blev en reell fråga att ta ställning till vid prissättning. Detta är bakgrunden till varför riskpremien är intressant att mäta och även förstå hur den varierar mellan olika marknader och över tiden.

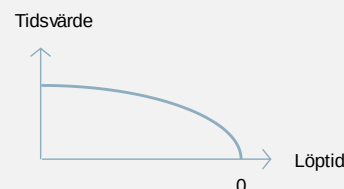
Jämförelse med optioner

En option är ett avtal mellan en optionsutställare och en optionsinnehavare som ger innehavaren rätten, men inte skyldigheten, att i framtiden köpa eller sälja en underliggande tillgång till ett på förhand bestämt pris. Optioner utgör finansiella instrument och ingår i familjen derivatinstrument.

Optionens **tidsvärde** är optionens värde minus tillgångens pris minus lösenpriset

Tidsvärdet påverkas av

- Återstående löptid. Tidsvärdet är noll vid slutdatum för optionen
- Volatilitet för underliggande tillgång. Högre volatilitet ger högre tidsvärden
- Riskfria räntan. När marknadsräntorna stiger ökar köpoptionens värde och säljoptionens värde minskar. Det beror på att investeringen i en köpoption binder mindre kapital än motsvarande aktieköp.



Mätning av premien

Under vårvintern 2019 erbjöds cirka 100 000 personer i Riksbyggens förturs- och intresseregister möjlighet att delta i en enkätundersökning om bostadsmarknaden. Enkäten var omfattande och det krävdes ett betydande engagemang för att besvara

frågorna på ett meningsfullt sätt. Totalt besvarades enkäten i sin helhet av cirka 10 000 personer och ytterligare cirka 4 000 personer besvarade delvis enkäten.

Respondenterna fick svara på frågor om ålder, familjesituation, inkomster, flyttplaner, boende idag och förväntningar på bostadspriser, räntor och inflation. Dessutom fick respondenterna sätta sig in i ett tänkt flyttscenario, och då ange vilken lägenhetsstorlek som de i första hand var intresserade av vid en tänkt flytt. Därefter ställdes frågor för att undersöka hushållens bedömning av risk på ett och två år. Detta gjordes genom att betalningsvilja för en nyproducerad bostad med inflyttning idag jämfördes med betalningsvilja för samma bostad med tillträde om ett eller två år. Andelen svar var högst bland personer från 50 år och uppåt, se figur 4, som redovisar andelar per ålder och lägenhetsstorlek samt figur 5 som visar antal svar per ålder och lägenhetsstorlek.

Respondenternas val av bostadsstorlek i enkäten visar tydligt hur intresset för olika bostadsstorlekar varierar med livsfas. Förskjutningen i materielat mot äldre personer gjorde att få respondenter uppgav intresse för ettor, endast cirka 3 procent. Efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar fördelade sig på ett liknande sätt på samtliga marknader, se figur 6.

Hushållens betalningsvilja för bostäder undersöktes i enkäten enligt fyra olika scenarier:

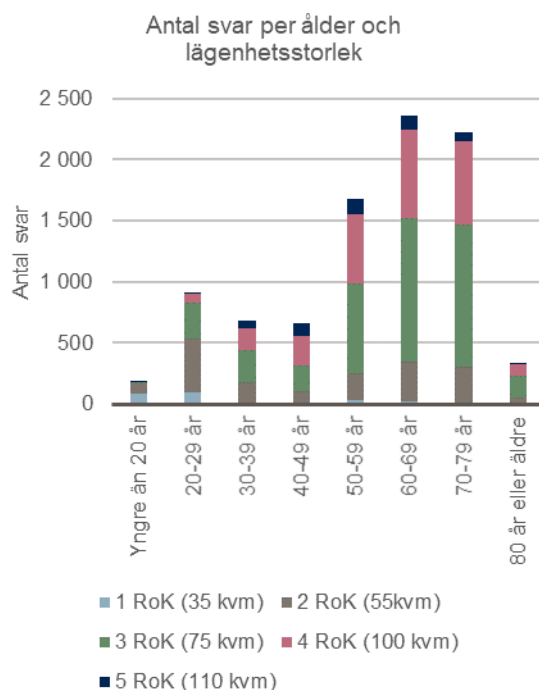
1. Nyproducerad bostad tillgänglig för inflyttning idag
2. Nyproducerad bostad tillgänglig för inflyttning om ett år
3. Nyproducerad bostad tillgänglig för inflyttning om två år
4. Successionsbostad tillgänglig för inflyttning idag

Scenario 1 är ett basscenario som övriga scenarier jämförs med i analysen. Scenario 2 och 3 ger underlag för att analysera hur betalningsvilja påverkas om tillträde till bostaden är om ett eller två år jämfört med om bostaden är tillgänglig idag. Detta benämns i analysen av enkätsvaren nedan som hushållens riskpremie på ett eller två års sikt. Scenario 4 ger möjlighet att undersöka den så kallade ”nyproduktionsfaktorn”, den extra betalningsvilja som kan finnas för att ett hushåll ges möjlighet vara första med att flytta in i en ny bostad.

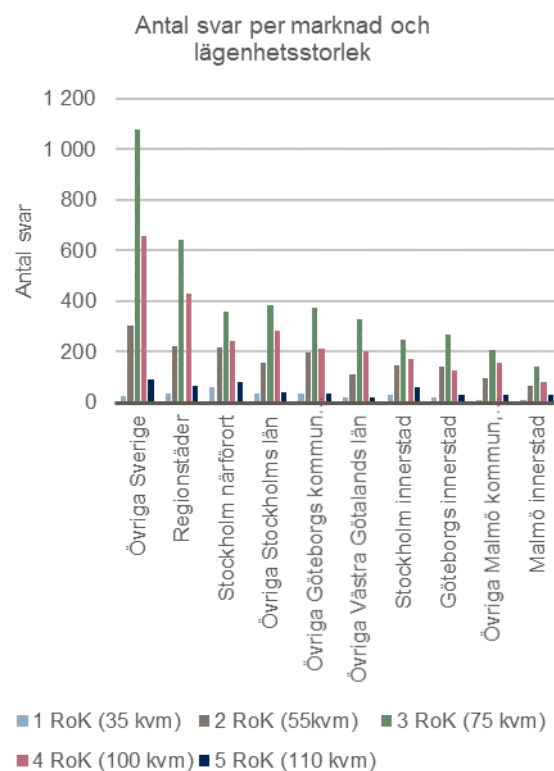
Frågorna om betalningsvilja ställdes med en för enkäten förenklad variant av stated preference-teknik. Respondenterna fick ange i vilken grad de kunde tänka sig att acceptera olika prisnivåer i de olika scenarierna. Svaren som genereras i enkäten kan illustreras grafiskt med efterfrågekurvor, som visar hur andelen hushåll som kan acceptera en given prisnivå minskar med stigande pris, se figur 7.

Ålder	1 RoK (35 kvm)	2 RoK (55kvm)	3 RoK (75 kvm)	4 RoK (100 kvm)	5 RoK (110 kvm)	Totalt
- 19 år	1,0%	0,9%	0,1%	0,0%	0,0%	2,0%
20-29 år	1,1%	4,8%	3,3%	0,8%	0,1%	10,1%
30-39 år	0,2%	1,8%	2,9%	2,0%	0,7%	7,5%
40-49 år	0,1%	1,0%	2,3%	2,8%	1,1%	7,3%
50-59 år	0,3%	2,4%	8,2%	6,2%	1,4%	18,6%
60-69 år	0,2%	3,6%	12,9%	8,1%	1,3%	26,1%
70-79 år	0,2%	3,2%	12,8%	7,6%	0,8%	24,6%
80 år -	0,0%	0,6%	2,0%	1,0%	0,1%	3,6%
Totalt	3,1%	18,4%	44,6%	28,4%	5,5%	100,0 %

Figur 4. Enkätsvarens fördelning mellan åldrar samt efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar fördelat på ålder.

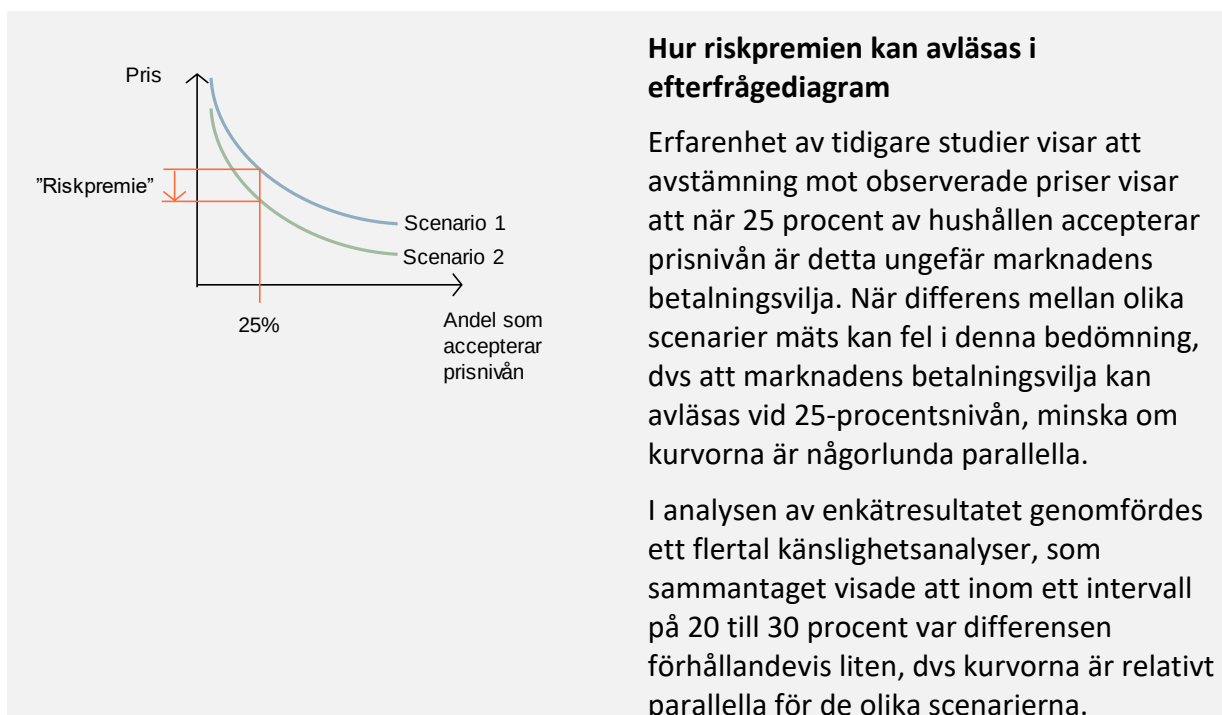


Figur 5. Antal svar fördelat per ålder och lägenhetsstorlek.



Figur 6. Andel svar fördelat per marknad och lägenhetsstorlek.

Erfarenhet från ett flertal mätningar med liknande metod visar att den prisnivå som 25 procent av respondenterna uppger att de är villiga att betala även är den nivå som kan observeras på marknaden i genomförda transaktioner, vilket därmed kan sägas vara marknadens betalningsvilja. I denna analys är avsikten att mäta skillnaden i betalningsvilja för olika scenarier och på detta sätt skatta hushållens riskpremie. För varje scenario kan en efterfrågekurva tecknas och riskpremien kan utläsas som avståndet mellan respektive efterfrågekurva.



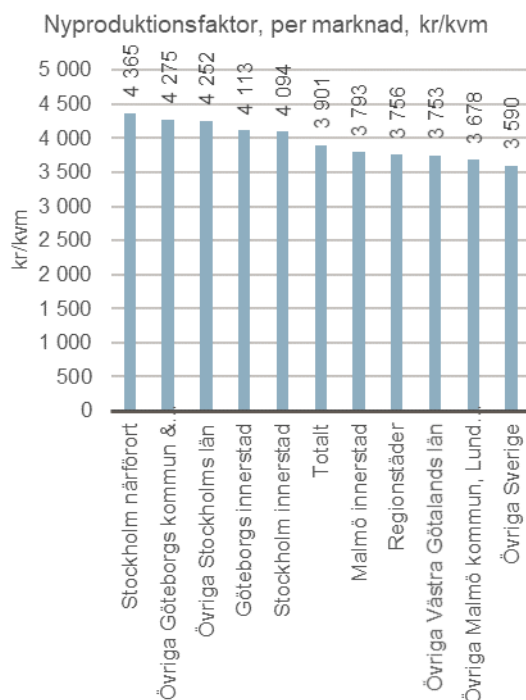
Figur 7. Efterfrågediagram.

Resultat av undersökningen

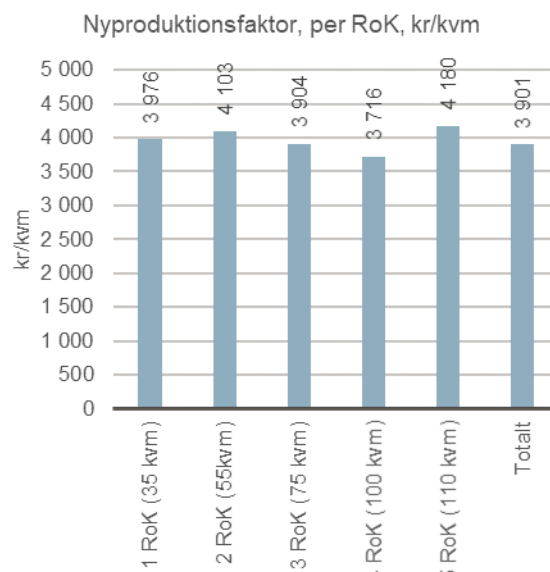
Analys av enkäten visar att nyproduktionsfaktorn är i storleksordningen 3 600 till 4 400 kr/kvm beroende på marknad. Stockholms- och Göteborgsområdet redovisar de högsta nivåerna med betalningsvilja över 4 000 kr/kvm. Malmö innerstad, regionstäderna, övriga Västra Götaland samt övriga Malmö kommun, Lund och Helsingborg redovisade alla en liknande nivå på cirka 3 700 till 3 800 kr/kvm. Lägst nivå för nyproduktionsfaktorn uppmättes i övriga Sverige, cirka 3 600 kr/kvm.

Analyseras nyproduktionsfaktorn för olika lägenhetsstorlekar summerat för samtliga marknader, är skillnaderna små om betalningsviljan mäts i kr/kvm. Nyproduktionsfaktorn är enligt enkäten cirka 3 700 till 4 100 kr/kvm, lägst för fyror och högst för femmor och tvåor.

En central slutsats är att hushållen redovisar en extra betalningsvilja för att ges möjlighet att vara först med att flytta in i den nya bostaden, som är ungefär i nivå med resultat från tidigare genomförda undersökningar. Vid prissättning av nya bostäder bör alltså denna komponent kvarstå med liknande storleksordning som tillämpats under de senaste åren. Minskad betalningsvilja och långsammare säljtakter i många projekt kan enligt detta resultat inte hänföras till att nyproduktionsfaktorn skulle ha förlorat i värde.



Figur 8. Nyproduktionsfaktor fördelat per marknad, kr/kvm, samtliga bostadsstorlekar.

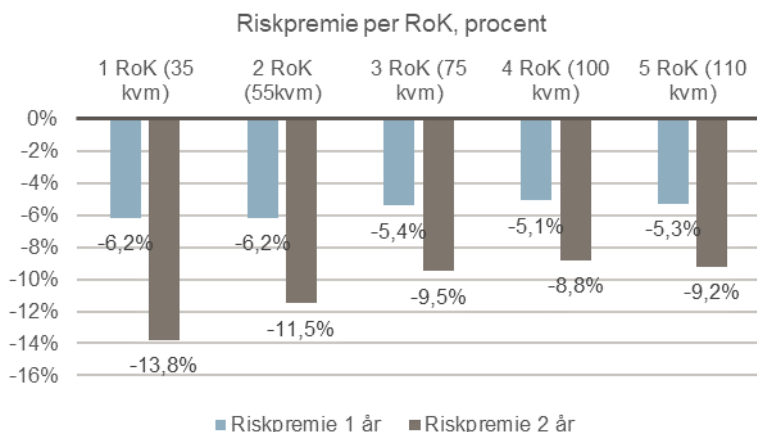


Figur 9. Nyproduktionsfaktor fördelat per bostadsstorlek, kr/kvm, samtliga marknader.

Mätningen av skillnad i betalningsvilja beroende på när nya bostäder är tillgängliga visar att det finns en lägre betalningsvilja om tillträde är om ett år från den tidpunkt då köpeavtal tecknas och en ännu lägre betalningsvilja om tiden till tillträde ökar med ytterligare ett år. Denna riskpremie beräknad som procentuell skillnad i betalningsvilja för en bostad som är tillgänglig idag jämfört med om ett eller två år är enligt analysen störst för de minsta bostäderna och lägre för större bostäder. Är tillträde om ett år uppgår riskpremien summerat för samtliga marknader till cirka -5 till -6 procent. Är tillträde om två år ökar riskpremien till cirka -9 till -14 procent, se figur 10.

Orsaken till att riskpremien är högre för små bostäder, ettor och tvåor, än för större bostäder, treor och större, är sannolikt i första hand för att de mindre bostäderna attraherar yngre köpare än de större bostäderna. Yngre hushåll har en betydligt högre flyttfrekvens än äldre hushåll. I Stockholms län är andelen som byter bostad under ett år i åldern 20 till 30 cirka 30 procent enligt SCB och i åldern 40-55 cirka

10 procent och för äldre hushåll ännu lägre. Ett äldre hushåll kan rimligen ha ett mer långsiktigt förhållningssätt vid en bostadsaffär än ett yngre hushåll. Dessutom har yngre hushåll genomgående en lägre andel eget kapital att tillföra vid ett bostadsköp, vilket även det gör dem sårbara. Ett prisfall på 20 procent kan i det närmaste radera det unga hushållets egna kapital och omöjliggöra byte av bostad.



Figur 10. Beräknad riskpremie för en ny bostad som är tillgänglig för inflyttning om ett respektive två år, procent lägre betalningsvilja jämfört med om samma bostad är tillgänglig idag.

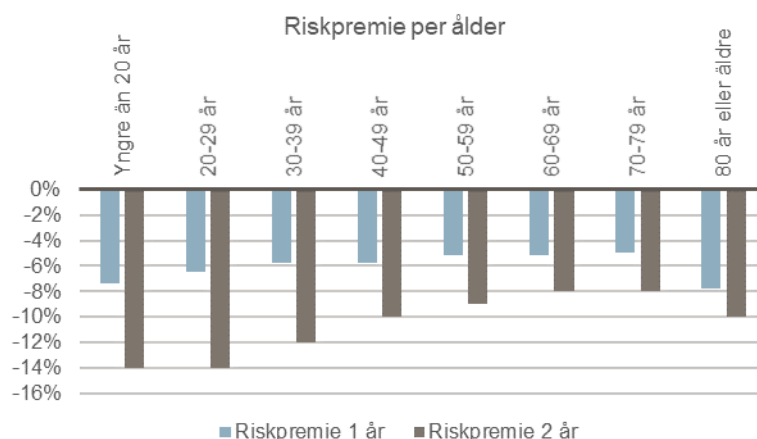
RoK	Ålder, medel
1 RoK (35 kvm)	32
2 RoK (55kvm)	48
3 RoK (75 kvm)	60
4 RoK (100 kvm)	61
5 RoK (110 kvm)	55
Samtliga storlekar	57

Figur 11. Medel för respondenternas ålder fördelat per bostadsstorlek som efterfrågats i enkäten.

Högst riskpremie på två års sikt redovisar Stockholm innerstad där medel för samtliga bostadsstorlekar var cirka -530 000 kr. För en lägenhet på tre rum och kök, 75 kvm, var riskpremien cirka -470 000 kr. Näst efter Stockholm innerstad kommer Stockholm närförort med två års riskpremie på cirka -510 000 kr summerat för samtliga bostadsstorlekar och cirka -450 000 kr för en trea. Regionstäderna och övriga Götalands län redovisade de lägsta riskpremierna. Här skattades riskpremien till cirka -280 000 till -290 000 kr i medeltal för alla bostadsstorlekar.

Det kan konstateras att riskpremiens nivå på två års sikt är för nästan samtliga marknader vårvintern 2019 var högre än den skattade nyproduktionsfaktorn. Det betyder att nya bostäder, som inte har några ytterligare tillkommande kvaliteter jämfört med befintliga bostäder i den närmiljö där de uppförs, värderades lägre av hushållen än successionsbostäderna på samma marknad. Detta gäller i synnerhet för ettor och tvåor där riskpremien var som högst samtidigt som nyproduktionsfaktorn inte avvek uppåt för dessa lägenhetsstorlekar.

Ytterligare observationer kan göras om riskpremien fördelas på åldersgrupper i tioårsintervall. Yngre hushåll redovisar en högre riskpremie än äldre hushåll, vilket gäller både på ett och två års sikt. De yngsta hushållen, yngre än 20 år och 20-29 år, har en riskpremie på två år på cirka 14 procent. Lägst är riskpremien för gruppen 70-79 år, där riskpremien på två år är cirka 8 procent. Bidragande orsaker till detta mönster diskuterades kort ovan, de yngre hushållens högre flyttfrekvens samt deras finansiellt svagare ställning.



Figur 12. Beräknad riskpremie för en ny bostad som är tillgänglig för inflyttning om ett respektive två år, procent lägre betalningsvilja jämfört med om samma bostad är tillgänglig idag, fördelat per ålder.

Analys av riskpremiens storlek fördelat per inkomstgrupp visar att riskpremien är relativt konstant oberoende av inkomst och hushållstyper. Endast hushåll med de allra lägsta respektive högsta inkomsterna redovisar avvikande nivåer, där de med lägst inkomster har en högre riskpremie och hushåll med de allra högsta inkomsterna har en lägre riskpremie. Sambandet går i hög grad att förklara med inkomstgruppernas åldersfördelning.

Analyseras riskpremien fördelat på respondenternas nuvarande typ av boende framkommer att boende i hyresrätt i flerfamiljshus har den högsta riskpremien, i medeltal ca -12 procent på två års sikt. Boende i ägt boende, dvs bostadsrätt eller någon form av småhus upplåten med bostads- eller äganderätt har en lägre riskpremie på ca -9 till -10 procent på två års sikt.

Avslutningsvis undersökte enkäten faktorer som kan vara orsak till oro inför förvärv av en ny bostad. Tre faktorer undersöktes: oro för fallande bostadspriser, oro för räntehöjningar och oro för att nya regler ska införas som fördyrar ett bostadsköp. Faktorerna undersöktes för att möjliggöra analys av samband mellan upplevd grad av oro och riskpremiens storlek.

Modeller för att förklara hushållens riskpremie vid köp av nyproduktion

Analys av data från enkäten visar att riskpremien i huvudsak varierar mellan marknader, åldersgrupper och lägenhetsstorlekar. Dataunderlaget som genererades av enkäten är tillräckligt omfattande för att det ska vara möjligt att med matematisk statistik utveckla förklaringsmodeller som beskriver riskpremiens variation.

En hypotes är att riskpremiens variation bör kunna förklaras med ett förhållandevis begränsat antal faktorer:

1. Hushållens förväntningar på bostadsprisernas utveckling
2. Hushållens oro för att villkor förändras som påverkar deras förmåga att genomföra förvärv av en bostad på ett eller två års sikt. Detta skulle t ex kunna vara att priserna faller och därmed krymper det egna kapitalet. Vidare kan låneräntorna höjas eller nya låneregler införas.
3. Bostadspris och bostadsstorlek

Ett prisfall betyder att det egna kapitalet reduceras samtidigt som priset på den nya bostaden inte justeras ner i motsvarande grad. Med detta som bakgrund är det rimligt att anta att om hushållen förväntar sig att bostadspriserna ska falla bör det bidra till en negativ riskpremie.

Förutom bostadsprisernas utveckling, kan hushållen uppleva oro för att även andra yttre omständigheter förändras. Under de senaste åren har myndigheterna infört ett antal nya regler. Bolånetaket och de två amorteringskraven medför större behov av eget kapital och betyder även för många hushåll högre boendeutgifter. Även bankernas krav vid kreditgivning har skärpts med bland annat införande av skuldkvotsgränser. När enkäten genomfördes i inledningen av 2019 var den förhärskande bilden i media att räntehöjningar stod för dörren och de högt belånade hushållen kunde förväntas möta en besvärlig framtid. Under ett fåtal år har hushållen fått erfara att både myndigheter och banker snabbt kan förändra spelreglerna och avsevärt fördyra eller till och med omöjliggöra ett bostadsförvärv. Dessa yttre faktorer bör alla ha betydelse för vilken nivå som riskpremien bör ha enligt hushållen.

Analysen av enkäten i föregående avsnitt visade att marknader med högre priser redovisade högre riskpremier uttryckt i kronor. En tydlig korrelation kunde också utläsas med hushållens ålder, där yngre hushåll i genomsnitt hade en lägre riskpremie än äldre hushåll. Ålder, eller snarare vilken fas hushållet är i livet, är styrande för bostadsbehovet. Detta gör att även bostadsstorlekar samvarierar med

riskpremien så tillvida att riskpremierna är högst för små bostäder, ettor och tvåor, och lägre för större bostäder. Ska variation i riskpremie för olika produkter undersökas är lägenhetsstorlek intressant att pröva signifikans för i en förklaringsmodell och om olika målgruppers riskpremier ska undersökas är det i stället ålder som bör testas i modellen.

Med utgångspunkt från observerade partiella samband och de förväntade orsakssambanden har ett antal förklaringsmodeller utvecklats, figur 13.

		50 marknader	25 marknader (min 100 observationer)	50 marknader minus Stockholms- regionen
MODELL 1	P, Pris (kr) } Riskpremie (kr)	R ² = 0,60 1a Användbara modeller för att översiktligt skatta premie på valfri marknad	R ² = 0,79 1b	R ² = 0,89 1c
MODELL 2	P, Pris (kr) B, Beläningsgrad (%) } Riskpremie (kr)		R ² = 0,94 2 Teoretiskt intressant modell eftersom högre beläningsgrad ger högre riskexponering och modellen verifierar sambandet. Dock problem med mätvärden för beläningsgrad.	
MODELL 3	F _{P3} , Förväntningar på prisutveckling närmaste 3 åren, procent/år } P, Pris, kr O _P , Oro för fallande pris (index 0-100) A, Storlek, kvm } Riskpremie (kr)		R ² = 0,84 3 Även denna modell är teoretiskt intressant eftersom den direkt kopplar oro för prisfall med riskpremien. Hög korrelation mellan oro för prisfall och prisförväntningar på 3 års sikt gör att modellen även är lämplig för att undersöka förändringar över tiden och scenarier för premiens framtida utveckling. Prisförväntningar är dessutom förhållandevis enkelt att mäta.	

Figur 13. Tre regressionsmodeller, som förklarar riskpremiens variation mellan marknader och lägenhetsstorlekar. Modellerna benämns modell 1, 2 och 3, där modell två består av tre varianter, 1a, 1b och 1c.

Samtliga modeller inkluderar prisenivå. Modell tre är den modell som ger god förklaringsgrad samtidigt som den kan vara praktiskt användbar för kontinuerlig mätning av riskpremiens storlek. Tre faktorer prövas i modell 3: pris i kronor, oro för fallande pris (index beräknat från enkätresultat) och bostadens storlek i kvadratmeter.

Tillämpning av förklaringsmodellen

Med hushållens upplevda oro för prisfall som en faktor i förklaringsmodellen för riskpremiens variation förklaras hur riskpremien påverkas av hushållens bild av framtida marknadsvillkor. Korrelationen mellan oro för fallande bostadspris och hushållens förväntningar på bostadsprisernas utveckling är hög.

Evidens har sedan 2014 genomfört mätningar av hushållens förväntningar på bostadspriser för tidsperspektiven 1 år, 3 år, 5 år och 10 år. Förväntningar på tre års sikt väljs för att i största mån korrespondera mot tidsperspektivet två år som riskpremien avser. Oro för prisfall kan då härledas från hushållens förväntningar

vilket gör det möjligt att studera hur hushållens riskpremie varierar med olika förväntansbilder eller marknadssentiment.

Ett beräkningsexempel kan illustrera detta. I maj 2014 var förväntningarna på bostadsprisernas utveckling på tre års sikt 5,0 procent per år i Stockholmsregionen. Mätningen i mars 2019, redovisar förväntningar på 2,0 procent per år på tre års sikt. Tillämpas sambandet enligt ekvationen i figur 13, ges att oro för prisfall skulle ha ett indexvärde på 11. Därefter kan sambandet mellan oro och prisförväntningar tillämpas för att beräkna vilken riskpremie som hushållen sannolikt tillämpade 2014. Med antagande om en trea på 75 kvadratmeter, pris på 4,25 mkr (Stockholm närförort) och oro för prisfall enligt beräkningen ges en riskpremie på cirka -200 000 kr vilket motsvarar ca -5% procent. Görs samma beräkning med antaganden som speglade läget vårvintern 2019, oro för prisfall var enligt enkäten 38, dvs mer än tre gånger så hög som 2014, ges en riskpremie på cirka -410 000 kr eller cirka -10%.

Vad präglade hushållens syn på bostadsmarknaden i maj 2017? Priserna hade i flera år stigit stadigt och först till hösten skulle oro utbryta på i stort sett alla bostadsmarknader i Sverige. Samtidigt stannade förväntningarna på en ökningstakt på 5 procent per år. Det andra amorteringskravet hade precis införts. I denna miljö blir den skattade riskpremien för bostäder med tillträde om två år -5 procent i Stockholm. Sannolikt var detta en så liten premie i relation till andra osäkerheter som vanligen finns i samband med prissättningen att den inte gjorde sig till känna genom t ex trög säljtakt. Under "neutrala" marknadsvillkor kan premien förväntas vara svagt negativ. Sätts riskpremien till noll i beräkningsexemplet ovan kan prisförväntningarna lösas ut. Detta ger att om bostadspriserna förväntades växa med 6,5 procent per år skulle riskpremien ha varit noll med de villkor som rådde maj 2017.

En slutsats är att riskpremiens nivå, som mäts i en enkät kan ha kort giltighetstid. Ska mätning användas som pålitlig indata vid prissättning krävs sannolikt regelbundet återkommande mätningar, glesare under perioder med stabila förutsättningar, tätare i tider av större turbulens.

Johan Nyström

Mitt namn är Johan Nyström och jag var Hans doktorand mellan 2002-2007. Efter det har jag varit på Svenskt Näringsliv, Pöyry (numera Afry) och VTI. Numera driver jag mitt egna konsultföretag, Nyström Forskning och Utredning (Nyfou) samt är affilierad forskare vid Fastighetsvetenskap, Lunds Universitet.

Hans formade mig som forskare i mycket stor utsträckning. Vi har alltid haft en rak och okomplicerad relation. Efter doktorandtiden har vi behållit kontakten och haft gemensamma projekt. Minst en gång om året hälsar jag på i Farsta för en lunch och uppdatering.

Hans Linds motvallsmetodik

Johan Nyström

Ett bra sätt att ta sig an samhällsvetenskapliga frågeställningar är att inledningsvis tänka precis tvärtom från alla andra. Det ger intressanta infallsvinklar och minskar risken från att hamna i triviala slutsatser.

Min första kontakt med Hans var via ett dokument om marxistisk dialektik, med tes, antites och syntes för att angripa partnering i dåvarande Vägverkets upphandlingar av drift- och underhåll. Den blandningen av applicerad verklighet och teoretiskt höjd var tilltalande. Nja, det är en efterkonstruktion. Tipsad av min uppsatshandledare ansökte jag som nybakt nationalekonom om en doktorandtjänst gällande vägupphandling på Centrum för Drift och Underhåll (CDU) vid KTH. Behållningen var inte det sexiga avhandlingsämnet, utan ryktet om en duktig handledare. Jag köpte det, utan att veta något om asfalt. Det blev bra.

Sedan dess har jag kommit att uppskatta blandningen av applicerad kunskap satt i ett sammanhang med nationalekonomisk teori. För det var så Hans ville att vi skulle approachera avhandlingen. Jag skulle läsa mikro- och kontraktsteori, komma upp med en hypotes för att sedan samt åka ut i verkligheten och förstå hur Vägverket arbetade med sina entreprenörer. Dessa insikter tog jag sedan tillbaka till KTH. Därefter satte vi oss tillsammans för att hitta inkonsekvenser mellan teori och verklighet. Det är i dessa motsägelser som världen förstås. Det blir intressant när slutsatsen inte är det som förväntades.

Jag har sedan dess jobbat vidare enligt denna metodik. Den har kommit att utgöra mitt levebröd. För detta är jag tacksam.

I följande text ges två exempel på ämnen jag approacherat enligt Hans lära. Exempelen innehåller policyslutsatser som fortfarande är relevanta och värda att upprepas.

Vägverkets partnering och Trafikverkets samverkan

Då som nu är samverkan ett viktigt begrepp för statens väghållare, Trafikverket. Upprinnelsen till min avhandling var att den svenska bygg- och anläggningsmarknaden hade tagit intryck av *the Latham-* och *the Egan report* i Storbritannien som förordande *partnering* mellan beställare och utförare för att lösa sektorns låga produktivitet. För att sätta konceptet i ett svenskt sammanhang ansåg Väg- och Banverket samt Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond (SBUF) att CDU skulle anlita en doktorand. Det blev jag.

I ivern om partnering som räddningen för bygg- och anläggningssektor, var Hans i kontrast till alla andra, skeptisk. Han ville förstå om arbetssättet förändrande beteendet i mötesrummen och det efterföljande arbete på fältet. Således spenderade jag tid i Arvika, Norsjö och Morjärv för att delta på byggmöten. Hans introducerade mig till Ludwig Wittgenstein i syfte att strukturera mina intryck. Det resulterade i en modell för att definiera begreppet (Nyström, 2005) som jag sedan tog med mig till arbetet med Förnyelse i Anläggningssektorn (FIA) om *Utökad Samverkan* (Fia, 2006). Vår definitionsmodell ligger till grund för Trafikverkets nuvarande struktur med samverkan bas och hög.

I vårt teoretiska arbete med avhandlingen för att förstå logiken med partnering var utgångspunkten inkomplett kontraktsteori. Ett grundantagande i den litteraturen, formulerat av nobelpristagare Jean Tirole (1999), utgörs av att vissa situationer är observerbara för de kontrakterande parterna (läs beställare och entreprenör) men inte verifierbara för en tredje part (läs domstol).

I förbifarten berättade jag för Hans hur entreprenörerna fotograferade dräneringsrör innan schaktmassor fylldes på. Syftet var att dokumentera innan fakturan skickades till Vägverket. Hans ögon lyste upp. Han återkom ofta till Sugden (2000), som gör en poäng av att nationalekonomiska modeller måste vara trovärdiga i ett övergripande perspektiv, och hjälpa läsaren att förstå världen bättre.

Utifrån fotografier på dräneringsrör och Sugden (2000) började vi fundera på antagandet "*observable but not verifiable*". Poängen var att med ganska små medel, kan arbetsmoment göras verifierbara. Verifierbarheten är inte exogent givet, utan ett endogent val. Lind och Nyströms (2011) övergripande poäng är att inkompleta kontrakt inte kan förklaras av Tiroles (1999) grundantagande. Mer eller mindre kompletta kontrakt är ett val som definieras av transaktionskostnaderna. Baserat på bla denna insikt, betraktade vi partnering som ett sätt att införa flexibilitet i Vägverkets relativt kompletta kontrakt. Det är en poäng som är giltig än idag. Samverkan kan ses som ett sätt att underlätta omförhandlingar av rigida utförandeentreprenader eller styrda totalentreprenader. I avhandlingsarbete gjorde vi också en utvärdering av effekterna av partnering. Föga förvånade men i kontrast till alla enkätbaserade utvärderingar kunde vi konkludera att effekten av partnering uteblev (Nyström, 2008). Till skillnad från andra studier som enbart skickade ut enkäter om vad folk som arbetade i projekten tyckte om sitt eget arbete, förordade Hans mig att verkligen förstå. Således kombinerade jag data om kostnader kompletterat med intervjuer och byggmötesprotokoll i ett kvasiexperimentellt upplägg. Partneringprojekt jämfördes med så liknande icke-partnering projekt som möjligt för att kontrollera för andra påverkande faktorer.

Jag har på senare tid deltagit i möten om Trafikverkets nuvarande arbete om samverkan i sina projekt. Dessvärre måste jag konstatera att utvecklingen inte kommit långt de senaste 13 åren. Sakfrågorna som diskuteras är de samma som 2007, med fokus på den långsamma implementeringen. Min konklusion är att det krånglas till för mycket. Partnering eller samverkan är inte svårare än sunt förnuft satt i system. Det kommer inte slutgiltigt lösa problemen med produktiviteten i anläggningssektorn.

Mjuka parametrar i offentlig upphandling – en chimär utan positiv effekt

Ett ämne där jag följt Hans metodik och inledningsvis intagit en motsatt position mot den allmänna uppfattningen, berör mjuka parametrar i offentlig upphandling. Det traditionella sättet att tilldela kontrakt på lägsta pris har fått utstå mycket kritik genom åren (se bla SOU 2013:12). Kritiken går ut på att den offentlige upphandlaren enbart värderar det låga priset på bekostnad av kvalitet. Kritiken är något förenklad.

Visst finns det problem med att enbart tilldela på lägsta pris, då låga priser inte alltid är av godo (Ølykke och Nyström, 2017). Problem kan uppstå när den vinnande entreprenören (medvetet eller omedvetet) kommer in med för låga priser. Underskottet måste tas igen antingen via extrabeställningar eller genom en undermålig, tillika billigare, produkt.

I en kontraktsteoretisk värld med fullständig information uppstår inte sådana situation, då går allt att kontrakteras och följas upp. Verkligheten bygger dock inte på fullständig information och kompletta kontrakt existerar inte. I verkligheten observeras avsteg från stipulerat kontrakt hela tiden. Dessa avsteg kan användas av en välinformerad entreprenör, exempelvis genom strategisk prissättning.

Strategisk prissättning innebär att entreprenören identifierar svagheter i förfrågningsunderlagen, t.ex. underskattade mängder, och medvetet går in med låga priser, som sedan tas igen under projektet. Ett uppenbart fall av strategisk prissättning, var när NCC lämnade negativa (sic!) styckpriser, d.v.s. att entreprenören skulle betala Trafikverket om mängderna realiserades. Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 6579-14) ansåg dock att Trafikverket inte fick förkasta anbudet som onormalt lågt. Anledningen var att anbud enbart kan förkastas om det finns en överhängande risk att den upphandlande produkten inte kommer att levereras – d.v.s. att priset är så lågt att vinnande anbud inte kommer att kunna leverera den avsedda produkten. Däremot har upphandlande myndighet inte rätt att förkasta ett anbud på enbart ekonomisk ineffektivitet. Om det är

sannolikt att produkten, t.ex. en väg, kommer att byggas men att beställaren kommer att få betala ett överpris, utgör inte detta rättslig grund för att förkasta anbudet.

Strategisk prissättning har beskrivits som moralistiskt klandervärt. Det är fel. Svartepetter ligger hos den offentlige beställaren som skrivit ett undermåligt förfrågningsunderlag. Nyttjas inte upptäckta svagheter riskerar anbudsgivaren att förlora upphandlingen, då konkurrenterna kommer göra det. Lösningen ligger i bättre förfrågningsunderlag.

Strategisk prissättning förekommer således, men frågan är hur omfattande problemet är. I linje med empiriska studier på amerikanska data, har Nyström och Wikström (2019) indikerar att problemet inte är omfattande i Trafikverkets väginvesteringar.

Trots brist på underlag för problembilden har det tagits många initiativ för att upphandla med mjuka parametrar eller ”bästa förhållande mellan pris och kvalitet” som utvärderingsgrund. På Upphandlingsmyndigheten (2020) finns en stor uppsättning hjälpmedel och tips. Målet att stimulera kvalitet, vilket kan betraktas som eftersträvansvärt.

Utformningen har dock inte lett i rätt riktning. Inte sällan blir upphandlingen en skönhetstävling, där entreprenörerna beskriver sina produkter i ord. Exempel inkluderar framställningar av sitt miljöengagemang, sina CO₂ avtryck, sin personalplanering, sin värdegrund, hur användarnas synpunkter införlivas i kontraktet, hur företagskulturen fokuserar på användarnöjdhet etc (Ridderstedt et al 2019). Dessa beskrivningar betygssätt av offentliga tjänstemän och omvandlas till monetära värden som avräknas från det lämnade priset. Utöver svårigheten att betygssätta dessa beskrivningar, är problemet att bedömningskriterierna inte alltid följs upp eller att det är mycket svårt att följa upp dem. Således, gynnas de företag som har resurser att skriva omfattande anbud och/eller strategiskt vågar lova mycket i sina anbud.

Mjuka parametrar för att stimulera kvalitet blir en chimär. Det är problematiskt ur ett konkurrenshänseende, då mindre företags skräms bort av den administrativa bördan, samt att det inte ger riktiga effekter i omställningen till ett hållbart samhälle.

Jag har tillsammans med två kollegor (Nyström et al, 2019) utvecklat ett exempel som ger entreprenörerna ett monetärt intresse av att införliva kvalitetsdimensionen framkomlighet under ett byggprojekt. Det gäller ombyggnaden av Slussen i Stockholm som lett till stora störningar i trafiken. Vi har skissat på ett förfrågningsunderlag där entreprenören påläggs en förseningsavgift

för varje minut trafiken försenas under byggarbetet. För att komma undan en sådan kostnadsfördyring måste företaget implementera innovativa trafiklösningar med mindre förseningar för trafikanterna. Anbudsgivarna konkurrerar således med kvalitetsförbättringar. Förslaget är ett exempel på hur samhällsekonomiska kvalitetsaspekter, på riktigt, kan införlivas i kontrakten, i detta fall för att minska trafikstörningarna och använda samhällets resurser på ett bättre sätt.

För att stimulera kvalitet i offentlig upphandling går det inte bara att förlita sig på offentliga tjänstemäns bedömningar. Kvalitet måste kunna följas upp och värderas i riktiga pengar.

Referenser

FIA (2006) Utökad samverkan - en svensk modell för anläggningsbranschen, Förnyelse i anläggningsbranschen. Version 2006-04-11.

Lind, H., and Nyström, J. (2011), "The Explanation of Incomplete Contracts in Mainstream Contract Theory: A Critique of the Distinction between 'Observable' and 'Verifiable,'" *Evolutionary and Institutional Economics Review* 7(2): 279–293.

Lind och Sandblad (2018) Vägar till den goda affären.

Nyström, J. (2005) The definition of partnering as a Wittgenstein family resemblance concept. *Construction Management and Economics* 23(5), 473-481.

Nyström, J. (2008). A Quasi-Experimental Evaluation of Partnering. *Construction Management and Economics* ,26(5), 531-541.

Nyström, J., Nilsson, J. E., & Börjesson, M. (2019). Delay Fees in the Procurement of Construction Projects. *Journal of Transport Economics and Policy (JTEP)*, 53(4), 348-363.

Nyström och Wikström (2019) Empirical analysis of unbalanced bidding on Swedish roads. VTI Working Paper 2019:4

Ølykke och Nyström (2017) Defining abnormally low tenders – a comparison between Sweden and Denmark. *Journal of Competition Law & Economics*, 2017, 13(4).

Ridderstedt, I., Pyddoke, R. and Nyström, J., (2019). Evaluating bids on price and quality – Implementations and effects in Swedish tenders of public transport, K2-INCEPT, presented at Thredbo 16.

SOU 2013:12 Goda affärer – en strategi för hållbar offentlig upphandling

Sugden, R. (2000) "Credible worlds: The status of theoretical models in economics," *The Journal of Economic Methodology* 7: 169–201.

Tirole, J., 1999. Incomplete contracts: where do we stand? *Econometrica* 67, 741–781

Upphandlingsmyndigheten (2020) Ställ hållbarhetskrav. <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/>

Peter Palm

Peter Palm disputerade vid KTH 2015 och hade innan dess även avlagt licentiatavhandling vid KTH 2009. Under tiden som doktorand för Hans Lind var Peter hela tiden verksam som adjunkt vid Malmö universitet (då högskola). Idag är Peter lektor i Fastighetsvetenskap vid Malmö universitet samt ordförande i sektionen för fastighetsvärdering inom föreningen Samhällsbyggarna.

Bakgrunden till att doktorera på KTH som anställd vid Malmö universitet var att vi vid det tillfället, 2004, inte hade egna forskarutbildningsrättigheter i Malmö. Vår, fastighetsvetenskap Malmö universitetet, dåvarande professor John Sandblad som själv hade ett förflutet vid KTH kom överens med Stellan Lundström och Hans Lind om ett samarbetsavtal mellan Malmö och KTH gällande forskarutbildning. Det innebar att vi var ett flertal personer från Malmö som påbörjade våra doktorandutbildningar vid KTH åren 2004/05. Totalt så tror jag att vi var sju personer från Malmö som under åren påbörjade vår forskarutbildning vid KTH för Hans Lind.

För mig har framförallt förtroendet som Hans Lind visade för mig under forskarutbildningen motiverat och inspirerat mig. Jag tror att jag hade ovanligt stor frihet som doktorand när det kom till formulering av forskningsfrågor och val av empiriska studier. Dels så var min finansiering inte knuten till vare sig något specifikt projekt eller till någon etablerad forskningsmiljö. Ett exempel som fastnat hos mig är när jag skulle skriva mitt tredje paper för avhandlingen, så presenterade jag idén för Hans Lind att applicera Akerlofts "Lemon market" på kontorsmarknaden i Malmö. Svaret var mer eller mindre "Pröva och se". Ett år senare, empiriinsamlingen tog tid, presenterade jag en text för honom. Kommentaren var i stil med: "ta bort det och det testet och kör istället detta testet, sen kan du skicka in den och se hur den tas emot". Vad han menade med det sistnämnda förstod jag först långt senare. Men det var just den här friheten att själv få formulera vad jag ville studera och få det förtroendet att genomföra idén och utveckla den till en artikel. Naturligtvis fungerade inte alla. Idéer jag hade och andra idéer fick revideras och stöpas om för att det skulle kunna bli något, men det var aldrig något som avfärdades rakt av, utan jag hade alltid möjligheten att få prata för min sak och försöka argumentera och motivera vad jag ville göra och försöka uppnå för att sedan göra ett försök. Det är också just detta tidiga förtroende att få lov att formulera mina egna tankar kring forskningsfrågor och studier som i mångt och mycket format mig till den (forskare) jag är idag.

Ytterligare en del i det hela var något som Hans Lind och Stellan Lundström berättade vid ett tillfälle gällande varför de ingick avtalet med Malmö universitet om forskarutbildning. De berättade att de hade som ett slags måtto att "finns det inga uppenbara nackdelar för oss eller KTH så svarar vi JA på en förfrågan. Ibland blir det inget, ibland blir det bra, men vi har i alla fall inte avfärdat något utan att ge det en chans". Detta är något jag försöker ta med mig och leva efter.

Flerbostadshus som investeringsobjekt

Peter Palm

Bostadssituationen och inte minst hyresbostäder har under flera år varit ett hett och återkommande diskussionsämne. Vi kan se diskussioner om varför det inte byggs fler bostäder och i synnerhet fler hyresbostäder (Lind, 2003). Vi kan se en ständigt återkommande debatt om hyresnivåerna och det hyressättningssystem vi har i Sverige (Lind, 2001; 2017; 2015). Vidare är även ombildning från hyresrätter till bostadsrätter kontinuerligt debatterat, exempelvis ur perspektivet hur det riskerar att missgynna vissa grupper på bostadsmarknaden (Lind, 2016). För att inte tala om debatten om synen på hyresbostäder och avsaknaden av "social housing" i Sverige (Lind, 2014).

En fråga som däremot inte diskuteras lika flitigt är flerbostadshus som investeringsobjekt. Visst vi har kunnat läsa en del om oseriösa hyresvärdar. Hur vissa ägare spelat Svarte Petter genom negligerat underhåll och sålt vidare fastigheterna innan avsaknaden av underhåll blir allt för flagrant (Lind och Blomé, 2012). Vi har också kunnat läsa studier om hur renoveringar och framförallt hållbara renoveringar kan implementeras i flerbostadsbostäder (Lind et al., 2016) eller hur incitament för att investera i energieffektivisering kan åstadkommas (Lind, 2012).

Men en diskussion som det däremot har varit relativt tyst kring är den om diversifierade avkastningsnivåer på flerbostadshus i våra städer. Vi kan med all tydlighet se hur avkastningsnivåerna skiljer sig mellan olika lägen. Från litteraturen har vi lärt oss att mer attraktiva lägen bör rendera i högre pris, allt annat lika (Lind, 2004). Kan eller bör vi resonera på samma vis när det rör sig om flerbostadshus i våra städer? Det är inte en helt enkel fråga att besvara utan vi måste dela upp den i ett antal delar.

Först måste vi klargöra vad ett attraktivt läge för ett flerbostadshus är. När det kommer till läget för en bostad så finns det fler studier än vad vi kan räkna till, som studerar marknadens indirekta betalningsvilja för olika lägesparametrar. Nu är det inte samma mekanismer som påverkar lägets attraktivitet för ett flerbostadshus. Vi kan däremot i mångt och mycket se att dessa olika lägen, som visar på var det är attraktivt att investera på, sammanfaller med var det torde vara attraktivt att bo.

För det andra så måste vi klargöra vad investeraren investerar i. En investerare investerar, oftast, inte i själva byggnaden utan i dess kontrakt – kapitalflöde. Även

om det är den fysiska tillgången som byter ägare så är det primärt inte själva byggnaden som genererar avkastningen utan de kontrakt som finns tecknade för de lägenheter och de framtida kontrakt som eventuellt kan tecknas. Nu kan vi å andra sidan argumentera för att dessa kapitalflöden är större i de mer attraktiva områdena, eftersom betalningsviljan hos hyresgästerna är högre där. Det är däremot ett argument som delvis har satts ut spel av det svenska hyressättningssystemet.

För det tredje så måste vi således klargöra vad som avgör nivåerna i kontraktet. Bostadshyror är inte direkt kopplade till läget på bostaden utan kan förenklat sägas vara kopplade till egenskaper i bostaden, och då framför allt till när bostaden är byggd.

För det fjärde måste vi klargöra vad som avgör risken i kontraktet. Attraktiviteten och investerarens betalningsvilja ligger alltså inte enbart på hyresgästens betalningsvilja. Den ligger lika mycket på att ett attraktivt läge medför stabilare hyresgäster som mer ogärna flyttar och att (längre) vakanser enklare undviks. Situationen på den svenska bostadshyresmarknaden är däremot sådan att 83% av de svenska kommunerna upplever en bostadsbrist (Boverket 2019). En verklighet som inte minst är påtaglig i våra större städer. Några risker för (långvariga) vakanser torde vi således inte ha på bostadshyresmarknaden. Däremot om vi tänker oss att vi har kapitalstarkare hyresgäster på de mer attraktiva lägena än i de mindre attraktiva lägena. Ett faktum som Lind och Hellström (2006) konstaterade i en studie av Malmö under millenniets första år. Det skulle i så fall tala för ett säkrare kapitalflöde, inga uteblivna hyresinbetalningar, än på de mindre attraktiva lägena. Det vi däremot kan konstatera är att andelen som mottar bostadsbidrag och liknande är högre i de mindre attraktiva lägena samt att det i högre grad är det offentliga som garanterar hyrorna. Risken för uteblivna hyresintäkter förefaller således inte vara så stor även på dessa mindre attraktiva lägen.

För det femte måste vi klargöra om det således finns andra risker som påverkar. Denna fråga är något svårare att avgöra då det med största sannolikhet ligger i psykologiska faktorer eller för den delen det en ekonom skulle vilja kategorisera som flockbeteende eller bias. Att riskerna ligger i att vi helt enkelt gör som de andra aktörerna och följer i deras fotspår utan att först bilda oss en egen uppfattning utifrån tillgänglig information och ekonomiska modeller på ett rationellt vis.

Innan vi går vidare så låt oss däremot se närmare på hur dessa avkastningsnivåer (yields) har utvecklats på olika lägen de senaste åren. För att exemplifiera detta studerar vi Stockholm, Göteborg, och Malmö samt dessa tre städers AA-läge (bästa läge) respektive C-läge (sämsta läge) som definierat av Svefa för femårsperioden 2015 – 2019.

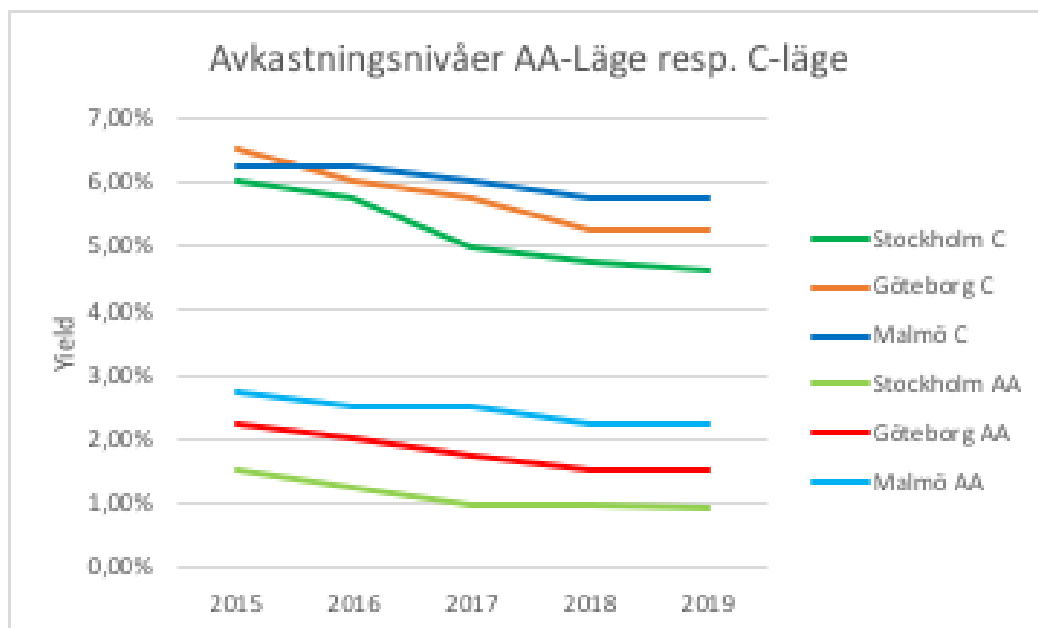


Diagram 1. Avkastningsnivåerna på AA-läge respektive C-läge. Källa: Svefa.

Det vi kan utläsa från diagrammet är för det första att avkastningsnivåerna på flerbostadshus har gått ner de senaste fem åren. Vi har alltså haft generellt ökande priser, allt annat lika, för flerbostadshus under perioden. Detta eftersom när priset går upp i förhållande till driftnettona så går avkastningen ned.

Vad består denna procentuella avkastning av? Själva matematiken bakom är inte särskilt komplex. Den visar på priset i relation till fastighetens driftnetto. Den visar således den årliga procentuella avkastning som fastigheten genererar. En avkastning som i sin tur ska förränta såväl det egna (satsade) kapitalet som det lånade kapitalet. Vad viktigt är att dessa nivåer vi kan observera i tabellen åskådliggör på vilka avkastningsnivåer som investerare är villiga att göra affärer på. Med detta avser jag att vi likväl skulle kunna argumentera för att marknadspriset för flerbostadshusen är det driftnettot de genererar dividerat med den procentuella avkastningsnivå som investeraren kräver på det totala kapitalet.

Nu måste vi alltså beakta vad det är som avgör storleken på vilken avkastningsnivå som investeraren kräver. I fastighetsekonomiska sammanhang definierats avkastningsnivåerna enligt ekvationen nedan:

$$y = r_f + r \pm g$$

y = avkastningsnivå
 r_f = riskfri ränta
 r = riskpremie
 g = eventuell värdeutveckling

Det är således i denna riskpremie (r) som skillnaden i mångt och mycket ligger. Vi måste då först se till vad risk är. Vanligen definieras risk som exponering för osäkerhet. Risk kan ses utifrån marknadsrisk och specifik risk. Marknadsrisk hänförs till vilken risk som finns vid investering på marknaden. I detta fall avses marknaden för flerbostadshus, och torde således vara den samma oavsett läget inom staden på fastigheterna. Den specifika risken däremot hänförs till den specifika fastigheten och den specifika affären.

I den specifika risken återfinner vi parametrar, som vi delvis berört tidigare, risk för hyresbortfall, vakanser, ökade driftskostnader, ökade underhållskostnader. Här har vi tidigare berört risken för hyresbortfall och vakanser, med slutsatsen att det inte torde vara någon markant skillnad mellan de olika områdena. Däremot så behöver vi adressera frågan om driftskostnader och underhållskostnader. Att de faktiska nivåerna riskerar skilja sig mellan områdena är irrelevant då det är skillnaden mellan hyran och drift och underhåll som utgör driftnettot. En eventuell hög drifts- eller underhållskostnad är således redan kapitaliserad i avkastningsnivåerna som vi studerar. Däremot så skulle vi kunna behöva justera risken med anledning av att vi upplever en större osäkerhet i att kunna bedöma hur denna nivå kommer utvecklas i framtiden.

Det vi också kan utläsa från diagram 1 är att avkastningsnivåerna är väsentligt lägre på bästa läge i staden jämfört med de sämre lägena. Storleken på dessa skillnader i avkastningsnivåer mellan AA-läge och C-läge i de tre städerna åskådliggörs i Diagram 2 nedan.

Det vi först och främst kan konstatera är att skillnaderna mellan de olika lägena i staden, det s.k. Yield-gapet, har blivit mindre i såväl Stockholm som Göteborg under fem-årsperioden. I Malmö har skillnaden däremot varit konstant, dock på en lägre nivå än i Stockholm och Göteborg. En sådan här minskning av skillnaderna, torde vara en indikation på att investerare inte längre ser att skillnaderna i att investera på bästa läge kontra C-läge är lika stora längre. Dock så ska vi här ta med oss att skillnaden i såväl Stockholm som Göteborg är över 3,5%, vilket medför att investerarna i Stockholm kräver, eller får, 3ggr så hög avkastning på C-läge jämfört med på bästa läge.

Denna skillnad i avkastningsnivå är, givet det samband mellan marknadspris och avkastningsnivå som vi tidigare åskådliggjorde, en indikation på hur marknaden riskbedömer lägesfaktorn.

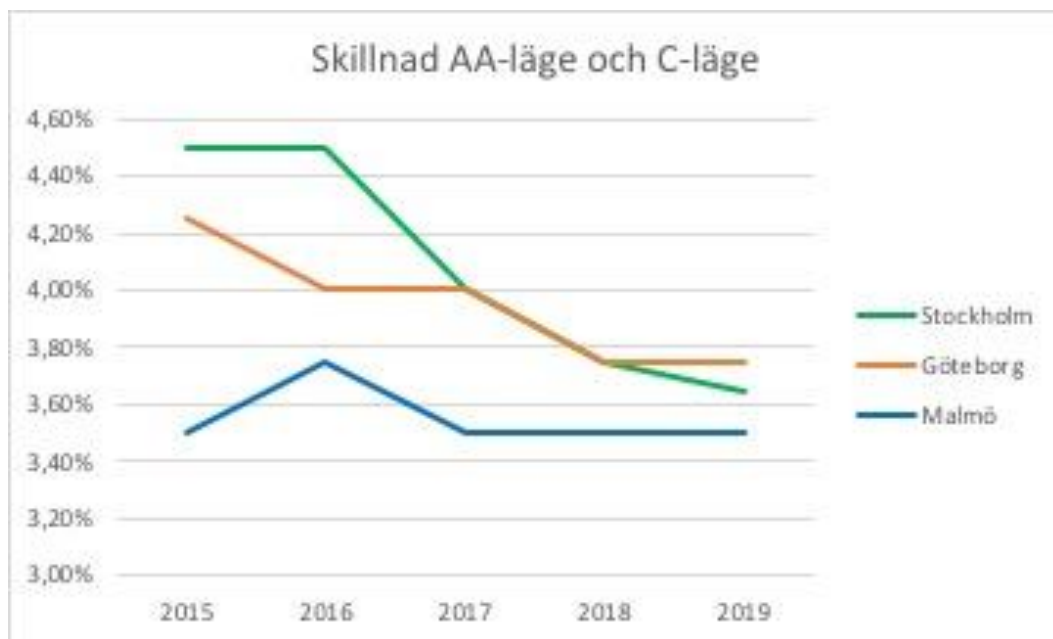


Diagram 2. Skillnaden i avkastningsnivå mellan AA-Läge och C-läge. Källa: Svefa

Vad kan vi då säga om investeringarna i flerbostadshus i våra tre största städer i Sverige? Jo, för det första att marknaden värdesätter attraktiva bostadslägen mycket högre än de sämre lägena i städerna. Däremot förefaller dessa skillnader inte ligga i att man som investerare egentligen exponerar sig för en högre risk på ett sämre läge. Frågan är då om C-lägena är för lågt värderade eller om investerare betalar för mycket för flerbostadsfastigheterna på AA-läge?

Det finns då ett antal olika scenarier:

Det första är att det på marknaden finns något av ett "myopiskt-tänkande", dvs en tendens att utgå från att dagens (eller gårdagens) aktuella situation kommer bestå. Även om marknaden är medveten om att konjunkturen kommer vända nedåt efter en uppgång så vet ingen exakt när. Det kan då ligga nära till hands att såväl tro att den rådande situationen kommer bestå som att man tänker sig att man oavsett vad kommer att hinna sälja innan en nedgång, så det är någon annans problem.

Det andra kan vara, även det en variant av "myopiskt-tänkande", att de aktuella avkastningsnivåerna, även om historiskt låga, börjar ses som normala och är ett uttryck för att vi har nya strukturella förutsättningar som ger oss en "ny-era" där denna optimism och dessa avkastningsnivåer är normala.

Det tredje är att det är ett uttryck för att alternativa placeringar är för riskfyllda och att dessa flerbostadshus på bästa läge, med sin låga risk attraherar så pass många investerare att avkastningsnivåerna pressats ned till låga nivåer. Nivåer som i och för sig är låga men där investeraren tar en kalkylerad risk. Att dom gör

bedömningen att det inte är någon framtida värdestegring som de investerar i, utan istället investerar i det stabila kassaflöde som fastigheterna genererar.

Inget av ovanstående förklarar däremot det yield-gap, skillnaden i avkastningsnivå mellan AA-läge och C-läge, som vi kan se på marknaden idag. Även här kan vi se ett flertal alternativa förklaringar:

En förklaring kan vara att på bästa läge i staden har vi en högre konkurrens från inte bara andra investerare utan vi har även en konkurrens från de boende i form av bostadsrättsföreningar som är intresserade av att köpa fastigheten. Bostadsrättsföreningar som dels inte är vinstdrivande, dels inte behöver fundera på att få någon avkastning på det egna kapitalet, utan endast att kunna betala räntorna, och erbjuda attraktiva avgifter till sina medlemmar. Dessutom har bostadsrättsföreningen möjlighet att dela på kostnaden, genom att föreningen står för en del och alla dess medlemmar för den andra delen.

En annan förklaring kan vara okunskap bland investerare och då i första hand internationella investerare. Investerare som eventuellt inte har den insyn i det svenska hyressättningssystemet eller det svenska välfärdssystemet. Två faktorer vilka båda jämnar ut riskerna mellan flerbostadshusen på AA-läge och på C-läge.

En tredje förklaring kan vara att precis som bostadsföreningar konkurrerar när man köper fastigheten så kan de ses som ett alternativ om man i framtiden beslutar sig för att sälja. Detta i termer av att även om investeringsmarknaden för flerbostadshus förlorar i attraktivitet så behöver inte bostadsrättsmarknaden göra det. Vi har trots allt en bostadsbrist som spås fortleva många år framöver. Det finns även en betalningsvilja för bostadsrätter som är mycket hög, inte minst i Stockholm. Här skulle vi då kunna se att denna ombildningspotential, från hyresrätt till bostadsrätt, både är mera attraktiv på bra läge samtidigt som det bör ge en lägre risk eftersom viljan att köpa med större sannolikhet finns kvar hos de befintliga hyresgästerna på bra läge. Däremot vid en nedgång så kan risken finnas att samma intresse för ombildning från bostadsrätts-föreningarnas sida inte finns på de mindre attraktiva lägena som tidigare.

En fjärde förklaring skulle kunna vara spekulation i en framtida uppluckring av hyressystemet med en tydligare och mera påtaglig lägesfaktor i hyrorna. En förklaring som även skulle kunna bidra till att förklara att skillnaden, i yield-gap, är mindre i Malmö än i Stockholm. Detta då Malmö sedan tjugo år har en lägesfaktor, om än liten sådan, i sin hyresmodell. Något Stockholm inte har.

Denna fjärde förklaring skulle även kunna bidra med belysa varför yield-gapet betett sig som det gjort i Stockholm. Detta eftersom Stockholms hem,

Familjebostäder och Svenska Bostäder i maj 2019 kom överens med Hyresgästföreningen om att införa det som kommit att kallas Stockholmshyra. Överenskommelsen innebär ett införande av en så kallad systematisk hyressättning, likt modellen i många andra orter i Sverige, där läget och närområdet kommer till att påverka hyresnivån. Införandet kommer däremot att ske som tidigast hösten 2020 och med en inträppning om max 250kr/år över en sexårs period.

Sammanfattningsvis så ligger kanske inte skillnaderna i yielderna mellan områdena i hur investerarna bedömer risken. Istället ligger skillnaden kanske i hur de ser på den framtida potentialen.

Referenslista

Lind, H. (2001). Rent regulation: A conceptual and Comparative analysis. *European Journal of Housing Policy*, 1(1), 41-57.

Lind, H. (2003), Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995-2001, Swedish economic policy review, 10, 125-167.

Lind, H. (2004), *Direktavkastning och direktavkastningskrav för fastigheter*, Institutionen för fastigheter och byggande, Meddelande Nr. 34, KTH, Stockholm.

Lind, H. (2007), The story and the model done: An evaluation of mathematical models of rent control. *Regional Science and Urban Economics*, 37(2), 183-198.

Lind, H. (2012). Pricing principles and incentives for energy efficiency investments in multi-family rental housing: The case of Sweden, *Energy Policy*, 49, 528-530.

Lind, H. (2014), Social housing in Sweden, In Ed.s. Fernández Arrigoitia, Scanlon, & Whitehead, *Social housing in Europe*, John Wiley & sons.

Lind, H. (2015), The effect of rent regulations and contract structure on renovation: a theoretical analysis of the Swedish system, *Housing, Theory and Society*, 32(4), 389-406.

Lind, H. (2016), *Åtkomliga bostäder*, SNS förlag, Stockholm.

Lind, H. (2017), The Swedish housing market from a low income perspective, *Critical Housing Analysis*, 4(1), 150-160.

Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., Af Klinteberg, T. (2016), Sustainable renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study. *Sustainability*, 8(4), 387-398.

Lind, H., & Blomé, G. (2012). Slumlords in the Swedish welfare state: How is it possible? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(2), 196-210.

Lind, H., & Hellström, A. (2006), Market rents and economic segregation: Evidence from a natural experiment, *European Journal of Housing Policy*, 6(2), 167-189.

Fredrik Kopsch

Fredrik Kopsch disputerade 2013 i fastighetsekonomi vid KTH. Efter några år som forskare på KTH och VTI (statens väg- och transportforskningsinstitut), samt en tid som utredningssekreterare på finansdepartementet blev Fredrik universitetslektor i fastighetsrätt vid LTH och Lunds universitet. Där är han sedan 2019 även doktorand i ekonomisk historia och sedan 2020 docent i fastighetsekonomi. Fredriks forskningsintressen rör sig mestadels kring den svenska hyresmarknaden.

Hade det inte varit för Hans Lind hade jag sannolikt aldrig ägnat bostadsfrågan någon djupare tanke inom forskningen. När jag började som doktorand (i nationalekonomi vid universitetet i Alicante) ville jag studera beteenden. Den spanska forskarutbildningen passade mig aldrig och genom en händelse fick jag kontakt med Svante Mandell som sökte en doktorand för ett projekt med inriktning miljöekonomi. Tjänsten innebar en anställning som forskningsassistent vid VTI och tanken var att jag skulle antas som doktorand i nationalekonomi vid Örebro universitet. Här börjar en händelsekedja som lett mig till bostadsforskningen, och där Hans Lind hade en avgörande roll.

VTIs dåvarande kontor låg på KTH campus, varpå min ovan nämnde handledare tyckte att jag borde vara doktorand där istället, på grund av nära kontakter med avdelningen för fastighetsekonomi föll lotten där. Professor Mats Wilhelmsson blev min handledare på KTH.

Min ursprungliga finansiering som doktorand gällde endast fram till licentiatexamen, som jag avlade 2011. En finansieringsteknisk, eller kanske snarare KTH-byråkratisk detalj gjorde att jag tillfälligt anställdes på KTH under sista tiden före försvaret av min licentiatavhandling, när finansieringen tog slut hade jag inte längre någon tjänst att gå tillbaka till på VTI.

Här kommer Hans Lind in i bilden. Hans var interngranskare för min licentiatavhandling, vi hade aldrig träffats och hans enda kommentar var att han inte gillade att man använder akronymer i rubriker. När jag försvarat min licentiatavhandling erbjöd Hans mig fortsatt tjänst inom ramarna för ett projekt som handlade om flytten av Kiruna, det blev grunden för min doktorsavhandling.

Hans och jag har därefter skrivit ett antal texter tillsammans, och jag hoppas på fler framöver. Hans har också varit viktig i mitt egna skrivande, där han alltid varit generös med sin tid att diskutera texter och idéer. Det kanske viktigaste rådet jag tagit med mig från Hans är att säga ja till nya möjligheter när de öppnar sig, man lär sig verkligen alltid något nytt av att hamna i nya situationer och med nya människor.

Hundra år av svarta marknader

Fredrik Kopsch

Hans Lind och jag har ett antal gemensamma intressen när det kommer till fastighets- och bostadsmarknaden. Hyresmarknaden, och särskilt hyreslagstiftning och dess konsekvenser är ett område som intresserar mig särskilt, och där Hans har gjort en hel del intressanta bidrag. Bland annat han bidragit med en användbar taxonomi och generella diskussioner om hyreslagstiftning (Lind, 2000 och 2001). Hans har även intresserat sig för konsekvenser av hyreslagstiftning, på ett bredare generellt plan (Eriksson och Lind, 2005) men kanske främst kopplat till renoveringar (Lind, 2015a och 2015b). Hans senare bidrag är värdefulla och borde användas i större utsträckning av de som söker förstå kontexten till fenomenet ”renovräkningar”.

I den här texten kommer jag att göra tre olika nedslag för att beskriva svarthandeln med hyresbostäder, och hur den har sett ut över tid. Svarthandel är ett område som intresserar mig personligen. Kanske är det för att jag hyser en barnslig romantik för det hemliga och dunkla. Jag inser att min romantiska bild av den svarta marknaden överensstämmer ungefär lika väl som min, från Indiana Jones inhämtade bild av arkeologiyrket (en annan dröm jag när). Eller kanske är det för att min egen boendesituation löstes på just detta sätt i mitten av 80-talet. Det är också ett område som intresserat Hans Lind, sannolikt på helt andra grunder. Han har bland annat studerat hur accepterad svarthandeln är bland studenter (Eriksson och Lind, 2005), det visade sig vanligt att studenter känner till andra som handlat svart.

När bostadshyrorna regleras på ett sätt som innebär att de hamnar under den nivå som speglar marknadsvärdet för bostaden uppstår incitament att ändå söka erhålla marknadsvärdet på andra sätt. De tre nedslagen som jag kommer göra har därför en koppling till de tre perioder av hyresreglering som Sverige har haft. Den första perioden inträffar under första världskriget. Hyresreglering införs 1917 och avskaffas 1923. Den andra perioden inträffar under andra världskriget. Hyresreglering införs återigen 1942 och blir den här gången mer långlivad. Avskaffande av krigsregleringen från 1942 sker först i slutet av 1960-talet, men avskaffandet innebär snarare att den gamla prisregleringen byts ut men en ny, något mer komplicerad prisreglering. Resultatet är dock liknande, hyrorna hamnar under sin marknadsmässiga nivå.

Svarta marknader är, på grund av de är just svarta marknader, svåra att observera och samla datamaterial och information om. I det följande ska jag ändå göra några sådana försök. Dessa försök är delvis baserade på mitt eget arbete, men även på

andras som långt före mig hade den goda smaken att dokumentera denna marknad. Det finns dessutom internationella studier av fenomenet svarta hyresmarknader. I sammanhanget kan nämnas Malpezzi och Ball (1991) och Maplezzi (1998). I dessa två studier belyses att den omfördelade effekten av hyresregleringar i stort sett stannar vid den första hyresgästen, det vill säga den hyresgäst som bebor en lägenhet vid hyresregleringens införande. Ju längre tid som passerat från regleringens införande till dess en hyresgäst flyttat in i en lägenhet, desto mer sannolikt är det att hyresgästen betalat det marknadsmässiga priset för bostaden, när sidobetalningar tas hänsyn till.

Sveriges första hyresregleringsperiod, 1917-1923²⁸

Det första världskriget innebär att resurser omfördelades inom länder på ett sätt som inte tidigare skådats. Ett resultat av detta var att investeringar till bostadsbyggande hämmades. Samtidigt upplevde många länder en fortsatt stark urbanisering. En av de första regleringarna av hyror (i modern tid) införlivas nu i Frankrike (1914). Det rör sig om ett hyresmoratorium och andra länder följer snart efter med liknande lagstiftning, bland annat i Italien och Grekland 1915 och 1916 (Willis, 1950). Under en kort period ställdes nästintill hela Europas hyresmarknader under någon sorts kontroll. Danmark och Norge inför regleringar 1916, samtidigt försöker Sverige en mer liberal väg med frivillig medling mellan hyresvärdar och hyresgäster (Cederborg, 1916). Ett år senare regleras hyresstegringar i Sverige genom lagen om hyresstegring. Detta är ett mindre drastiskt drag än Norges, som även reglerade de rådande hyresnivåerna (Cederborg, 1917).

När olika typer av hyresregleringar införs vid den här tiden finns knappt någon kunskap eller erfarenhet om vilka konsekvenser som kan vara att vänta. Dessa konsekvenser möter därför heller inga lagstiftningsförsök för att söka eliminera dem från början. En oönskad effekt av den svenska lagstiftningen är att hyresvärdar söker kringgå lagstiftningen genom att sälja fastigheten till de boende, vad vi idag kallar ombildning. En ytterligare oönskad konsekvens var att hyresgäster kunde överlåta sina kontrakt mot ersättning. Även om detta inte skedde helt öppet kommer jag i det vidare att visa på att inga större försök gjordes för att dölja handeln.

Hur kan vi då gå tillväga för att observera svarthandel på bostadsmarknaden när hyresreglering infördes för över 100 år sedan?

Det visar sig att dagstidningar, och deras sidor med bostadsannonser är en ovärderlig källa. Svenska Dagbladet hade under en relativt lång period, från slutet

²⁸ Det som återges i detta stycke är en utvalda delar av ett pågående forskningsprojekt och är ämnat för publicering i vetenskaplig tidskrift framöver.

av 1800-talet och en lång bit in på 1900-talet en dedikerad sektion för just uthyresannonser i främst Stockholm. För att studera effekterna av den svenska hyresregleringen som fanns mellan åren 1917 och 1923 har jag digitaliserat alla annonser där åtminstone hyra (eller sidobetalning som jag ska beskriva nedan) och någon form av geografisk lägesinformation finns tillgänglig. Jag har sökt igenom samtliga nummer av Svenska Dagbladet för åren 1915, 1920 och 1925. Min tanke är att fånga ett år som ligger före reglering, ett under reglering och ett efter regleringen har upphört.

Figur 1A visar ett exempel på en 4-rummare på Skepparegatan 44, 1 trappa med en årshyra på 1250 kronor. En ytterligare intressant kategori är de möblerade rummen, exemplifierat av figur 1B som gäller ett mindre rum för 20 kronor i månaden.

Figur 1. Bostadsannonser från Svenska Dagbladet, 1915-1925



Att söka dylik information i dagstidningar är inte helt utan sina problem. Just Svenska Dagbladet menar, se figur 1C, vid tiden för mitt intresse själva på att deras läsare främst återfinns bland de "burgnare klasserna". Det innebär att vi bör förvänta oss att de lägenheter som återfinns på annonssida framförallt är sådana som man kan förvänta sig tilltalade just de burgnare klasserna. Detta bekräftas av tabell 1 där vi kan se att det genomsnittliga antalet rum för utannonserade lägenheter är stort.

Men hur kan vi då utläsa svarthandel? Det förekommer ett fåtal exempel där en avflyttande hyresgäst skriver rakt ut att ersättning fordras, inga sådana annonser kommer med geografisk information, varför de heller inte är inkluderade. Det är dock vanligare (särskilt under det år då hyresreglering gäller) att en avflyttande

hyresgäst i samband med sin flytt kräver att den inflyttande hyresgästen övertar möblemanget. Figur 1D ger två sådana exempel, ett där möblerna säljes för 40 000 kronor, och ett där de säljes för 25 000 kronor. I dagens penningvärde rör det sig om möbler för uppåt 750 000 kronor. Jag menar på att det utan tvekan rör sig om svarthandel.

Det insamlade datamaterialet presenteras som tidigare nämnt i tabell 1. Ett antal observationer från den deskriptiva presentationen är värda att diskutera. För det första har vi alltså en snedvridning i kvalitetsdimensionen. Lägenheterna är stora, över tre rum för samtliga rum (och nära fem rum 1915). En majoritet av lägenheterna ligger på Östermalm eller i Vasastan, medan endast ett fåtal ligger på Södermalm eller Kungsholmen. Frekvensen att rapportera olika bekvämligheter, såsom kök, WC, hiss eller elektricitet varierar mellan åren. En förklaring härtill kan vara att i den mån vissa bekvämligheter normaliseras, kommer de inte längre att uppges. Man skulle idag förvånas över om en bostadsannons tydligt specificerade att elektricitet finns, vi förväntar oss att så är fallet.

Det mest intressanta är sidobetalningar. Dels vilken storlek de har, dels i vilket utsträckning de förekommer. För 1915 finns inga annonser där sidobetalning efterfrågas. Det här är i linje med vad vi bör förvänta oss om kopplingen mellan sidobetalningar och förekomsten av hyresreglering – finns ingen hyresreglering finns heller inga möjligheter för en svart marknad. 1920 krävs sidobetalning i 40 procent av de digitaliserade annonserna. Storleken på sidobetalningarna är i genomsnitt 12 000 kronor (cirka 220 000 kronor i dagens penningvärde). 1925 kan vi fortfarande observera sidobetalningar för ett antal annonser, någon som inte är i linje med hypotesen om en koppling mellan hyresreglering och svarthandel. Jag ska återkomma till varför så kan vara fallet nedan.

Hyresreglering innebär en rabatt till hyresgäster. Men som jag tidigare nämnt pekar resultaten av bland andra Malpezzi och Ball (1991) och Malpezzi (1998) på att denna rabatt i princip endast kommer den första hyresgästen till del, övriga hyresgäster har på olika sätt betalat för privilegiet att bo med rabatterad hyra, antingen genom lång väntetid eller genom sidobetalningar. Med den insamlade informationen, och med hjälp av regressionsanalys, kan vi estimerar hyresrabatten för varje lägenhet. Vi behöver bara estimerar följande linjära samband för det insamlade datamaterialet.

$$\ln(\text{hyra} + (r - g) * \text{sidobetalning}(kr)) = X_i\beta + \delta * \text{sidobetalning} + \varepsilon_i$$

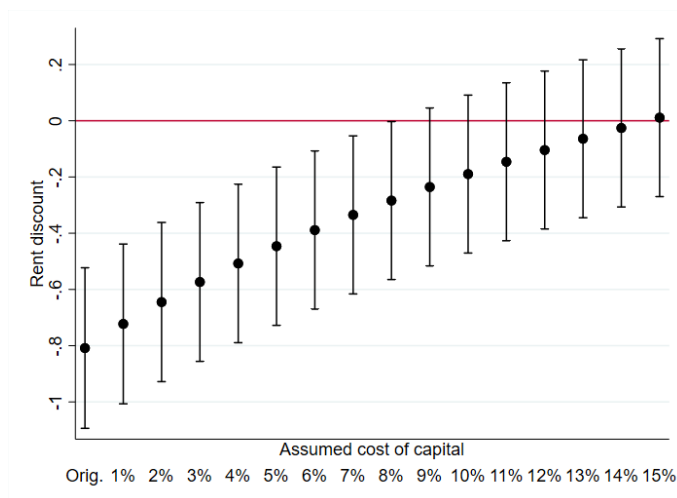
Tabell 1. Deskriptiv statistik av bostadsannonser, 1915, 1920 och 1925

	1915		1920		1925	
	Medel	St. av.	Medel	St. av.	Medel	St. av.
Förklarad variabel						
Årshyra i kronor	1564	909	3307 ^a	2916	2856 ^b	1436
Lägenhetsattribut						
Antal rum	4,67	1,98	3,42	2,07	3,84	1,93
Kök ja/nej	0,876	0,329	0,645	0,479	0,816	0,387
Bad/toalett ja/nej	0,539	0,498	0,256	0,437	0,396	0,489
Elektricitet ja/nej	0,557	0,497	0,133	0,340	0,051	0,220
Hiss ja/nej	0,159	0,366	0,024	0,155	0,055	0,229
Inkl. Värme ja/nej	0,276	0,447	0,118	0,323	0,345	0,475
"Modern" ja/nej	0,219	0,414	0,153	0,361	0,142	0,350
Del av lägenhet ja/nej	0,040	0,197	0,211	0,409	0,121	0,327
Professionell uthyrare ja/nej	0,318	0,466	-	-	0,266	0,442
Intressanta variabler						
Sidobetalning i kronor	-	-	6704	12050	130,85	2040,02
Sidobetalning ja/nej	-	-	0,403	0,491	0,010	0,100
Geografiska variabler						
Östermalm	0,492	0,500	0,600	0,490	0,437	0,496
Vasastaden	0,217	0,413	0,133	0,340	0,209	0,407
Norrmalm	0,128	0,334	0,152	0,360	0,116	0,320
Kungsholmen	0,055	0,228	0,049	0,216	0,116	0,321
Södermalm	0,105	0,307	0,064	0,245	0,120	0,325
Antal annonser	615		203		1274	

Det vill säga, den logaritmerade hyran²⁹ plus kapitalkostnaden (r-g) för sidobetalningen, kan förklaras av ett antal olika lägenhetsattribut såsom storlek, läge och tillgång till bekvämligheter, samt förekomsten av sidobetalning. Resultaten av detta presenteras med hjälp av figur 2. På den vertikala axeln presenteras hyresrabatten och på den horisontella axeln presenteras den antagna kapitalkostnaden (r-g). Om vi startar i antagandet att kapitalkostnaden är noll finner vi att hyresrabatten ligger omkring 55 procent. Rabatten är dessutom statistiskt skild från noll. Vid en antagen kapitalkostnad omkring 8 procent finns inte längre någon statistiskt säkerställd hyresrabatt.

²⁹ En bidragande orsak till att logaritmera hyran är att estimerade parametrar istället kan tolkas som procentuella förändringar, vilket är passande för att beskriva en rabatt.

Figur 2. Hyresrabatt när kapitalkostnader för sidobetalningar tas hänsyn till, 1920.



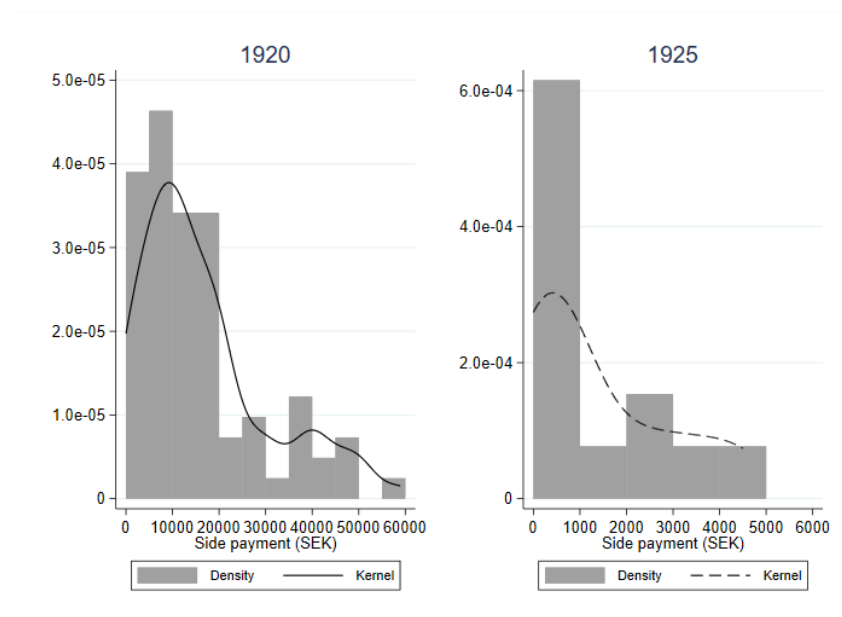
En sista observation återstår att diskutera gällande svarthandel och Sveriges första period av hyresreglering. Vi minns att vi observerar krav på sidobetalningar även för 1925, då hyresreglering inte längre finns och därför inte borde kunna förklara förekomsten av sidobetalningar. Från tabell 1 kan vi minnas en drastisk skillnad i sidobetalningar mellan de två åren 1920 och 1925. Medan den genomsnittliga sidobetalningen (för alla observationer) 1920 är 12 000 kronor, är den endast 130 kronor 1925. 1920 förekommer dylika krav i ungefär 40 procent av de digitaliserade annonserna, jämfört med endast 1 procent 1925.

Figur 3 belyser ytterligare en skillnad mellan åren. Här visas fördelningen av storleken på sidobetalningarna som krävs. Fördelningarna ser ganska lika ut mellan de två åren, men den skillnad att de 1920 ligger i en storleksordning som är tiofalt vad den kommer att bli 1925.

Att vi ändå observerar krav om sidobetalningar 1925, när hyresreglering har avskaffats, kan bero på ett antal olika saker. Exempelvis kan det vara så att långa hyresavtal ingåtts under hyresregleringsperioden som ger hyresgästen en lägre hyra under ett antal år framåt, för att sedan justeras till en marknadsmässig nivå.

En ytterligare möjlig förklaring är att sidobetalningar normaliserats under regleringsperioden, och att vissa hyresgäster söker erhålla ersättning trots att möjligheterna till detta borde vara relativt små. Det kan också vara så att den ersättning som krävs 1925 faktiskt speglar den faktiska kostnader för de möbler som överlåts.

Figur 3. Fördelning och densitet av sidobetalningar för 1920 och 1925



Sveriges andra hyresregleringsperiod, 1942-1969

När hyresreglering återinförs 1942 hade svenska lagstiftare, till skillnad från första gången reglering infördes 1917 viss erfarenhet av vilka konsekvenser som kunde vara att vänta. Bland annat infördes 1942 en särskild lag som kontrollerade överlåtelsepriserna för bostadsrätter. Den uttalade tanken bakom denna lagstiftning var att eliminera ombildningar, som man uppfattat som ett problem under den första hyresregleringsperioden (se Kopsch, 2019). 1942 års hyresreglering avvecklas successivt från slutet av 1950-talet och ersätts av dagens system, med bruksvärde och hyresförhandling, över en period från 1969 till 1978.

1942 års hyresreglering kompletterades dessutom med ett förbud mot överlåtelse av hyreskontrakt mot kontant ersättning. I den underliggande utredningen, SOU 1942:14 (s. 18) kan man läsa:

Men denna monopolvinst kunde också kapitaliseras, därigenom att monopolinnehavaren överlät sitt monopol på annan person mot kontant ersättning. Det förekom sålunda ofta, för att icke säga i regel, att en lägenhetsinnehavare, som av en eller annan orsak ville lämna sin lägenhet, betingade sig en avträdessumma – stundom uppgående till en årshyra eller mer – av den tillträdande hyresgästen.

Problemet med svarthandel var alltså välkänt, och om man ska tro utredningens slutsatser från 1942, utbredd. I den lag som klubbades igenom av riksdagen står det i 11 § andra stycket:

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till dylik lägenhet, må ej för överlåtelsern betinga sig eller mottaga gottgörelse utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter han avträder lägenheten.

Att söka lagstifta bort problemet visade sig dock inte vara fruktsamt. William-Olsson (1965) presenterar ett antal intressanta perspektiv för den dåvarande hyresregleringens konsekvenser. En av dessa är svarthandeln, en annan är hyresgästers möjlighet att kapitalisera sina regleringsvinster genom att hyra ut möblerade rum till marknadsmässiga priser. Resultatet av det senare visade sig vid William-Olssons genomgång ge hyresintäkter som i många fall översteg hyresgästens egen hyreskostnad för lägenheten.

Vad William-Olsson (1965) sätter fingret på är att så länge som det finns en oreglerad marknad kommer efterfrågan att spilla över dit, med resultatet att priserna pressas upp, möjligen till en nivå som överstiger den priserna hade haft om hela marknadens pris vore oreglerat.

I tabell 2 presenteras priser för svartkontrakt över ett antal olika rumstorlekar samt för innerstad och förort. Priserna är hämtade från William-Olsson (1965). En något slarvig tumregel som idag används är att priserna för förstahandskontrakt på den svarta marknaden ligger i storleksordningen 10 till 15 procent av priserna för motsvarande bostadsrätter. Vid tiden för William-Olssons genomgång var dock bostadsrättspriserna också reglerade. Det fanns således en svart marknad även för bostadsrätter. Till skillnad från förstahandskontrakt kunde en bostadsrätt däremot säljas till högstbjudande helt lagligt, det krävde dock att bostadsrätten såldes på exekutiv auktion. Exempelvis går det att läsa i Svenska Dagbladet, den 10 november 1965, om en modern enrummare i Bromma som sålts för 21 500.

Priserna som återges i tabell 2 är lägre än idag, åtminstone vad gäller innerstaden, men alltså högre i relation till bostadsrättspriserna. För några år sedan bokade jag ett möte med en svartmäklare, ett samtal som finns återgivet i Kopsch (2019). De priser som han presenterade rörde sig från 100 000 kronor för en nyrenoverad enrummare i en stockholmsförort, till närmare en miljon för en större 2,5-rummare i Stockholms centrala delar.

Trots att lagstiftaren försökte komma åt problemet med svarthandel när hyresreglering infördes i Sverige för andra gången misslyckades det. Orsaken är att det legala priset inte överensstämmer med vad folk är villiga att betala, på något sätt kommer då folk att se till att de ändå kommer över det som de är villiga, och kan betala för.

Tabell 2. Redovisade priser på svarta marknaden från William-Olsson, 1965.

Rum och kök	1	2	3	4	5	6	7
Innerstad	4 000	3 500	15 000	90 000	40 000	50 000	66 000
	6 000	7 000	20 000		130 000		
	6 000	12 000					
	7 000	13 000					
	8 000	15 000					
	8 000	17 000					
	10 000	22 000					
	12 000	27 000					
	13 000						
	16 000						
Förort	8 000	8 200	10 000	11 500			
	8 000	9 000	25 000	25 000			
	11 000	12 000		25 000			
	12 000	16 000		25 000			
		20 000					

Not: Priserna återges i 1965 års prisnivå. En faktor 10 ger på ett ungefär dagens penningvärde.

Sveriges tredje hyresregleringsperiod, 1969-idag³⁰

Vi har idag ett relativt komplext system för hyressättningen i Sverige. Hyror för bostadslägenheter ska spegla bostadens bruksvärde. Tanken bakom detta system är att två lägenheter som liknar varandra (exempelvis i storlek, läge och andra kvalitetsdimensioner) också ska ha samma hyra. Det är ett i grunden rimligt system som kan säkerställa att hyresvärdar inte kan utnyttja sin monopolsituation gentemot hyresgäster. Den ursprungliga tanken, och utförandet, är dock inte med varandra överensstämmande. Vi har fortfarande hyresnivåer som ligger, ibland långt under, marknadsmässiga nivåer. Vi bör alltså förvänta oss en svart marknad även idag.

För några år sedan presenterade en statlig utredning (SOU 2017:86) sina förslag på hur man skulle komma till botten med problemet. Förslaget gick ut på att straffen borde skärpas. Sedan tidigare var det endast straffbart att sälja sitt hyreskontrakt, eller medverka till försäljning, något som exempelvis svartmäklare gjorde (och gör). Enligt den nya lagstiftningen, som kom på plats 2019, kan även köparen dömas till fängelse. Än så länge har detta inte skett, och en inte alltför vågad gissning är att inga köpare heller kommer dömas till fängelse. Men den förändring i maktbalansen mellan säljare och köpare som den här lagstiftningen gav upphov till är ändå intressant. Denna maktbalans togs inte upp i den utredning som föreslog lagändringen, sannolikt för att de inte kunde förutse den.

³⁰ Det som återges i detta avsnitt är till stora delar hämtat från min bok, *En hyresmarknad i kris*. (Kopsch, 2019).

Verksamheten kring handeln med svarta hyreskontrakt består inte endast av i övrigt laglydiga privatpersoner. Enligt den svenska Polismyndigheten förekommer ett antal "tongivande kriminella" och flera mord har kunnat kopplas till handeln. I de fall en i övrigt laglydig privatperson möter en kriminell med relativt stort våldskapital på säljarsidan får vi naturligtvis en skev maktbalans. Skulle köparen i en sådan situation exempelvis bli lurad på pengar fanns tidigare åtminstone en möjlighet att vända sig till polisen för att få hjälp. Genom att köparen nu, genom straffskärpningen, faktiskt riskerar ett straff själv elimineras den möjligheten. Den svartmäklare jag träffade för några år sedan uttryckte just detta. Han menade på att en straffskärpning för köparen innebär en lägre risk för honom.

Det här är en konsekvens av att söka lappa och laga i lagstiftningen. Hyran regleras, ett problem uppstår och man föreställer sig att problemet kan åtgärdas med lite mer lagstiftning. Man missar då att även den nya lagstiftningen kommer att ha fler än en effekt.

Referenser

- Cederborg, A. (1916). Kommunala hyresnämnden. *Svensk Juristtidning* 1916, 192-196.
- Cederborg, A. (1917). Lagen om hyresstegring. *Svensk Juristtidning* 1917, 314-321
- Eriksson, K., & Lind, H. (2005). Vad vet vi om hyresregleringens effekter?. *Ekonomisk Debatt*, 33(4), 31-34.
- Lind, H. (2000). *Bostadshyrorna och rimligheten: om behovet av en ny hyresreglering*. Agora.
- Lind, H. (2001). Rent regulation: A conceptual and comparative analysis. *European Journal of Housing Policy*, 1(1), 41-57.
- Lind, H. (2015a). The effect of rent regulations and contract structure on renovation: a theoretical analysis of the Swedish system. *Housing, Theory and Society*, 32(4), 389-406.
- Lind, H. (2015b). Hyresreglering och renovering—en förbisedd dimension. *Ekonomisk Debatt*, (5), 19-31.
- Kopsch, F. (2019). En hyresmarknad i kris: Försätta lindra symptomen eller bota sjukdomen?. Stockholm: SNS Förlag.
- Malpezzi, S. (1998). Welfare analysis of rent control with side payments: A natural experiment in Cairo, Egypt. *Regional Science and Urban Economics*, 28(6), 773-795.
- Malpezzi, S., & Ball, G. (1991). *Rent control in developing countries* (Vol. 129). World Bank.
- Polisen (2015). *Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm*. Dnr. A230.119/2015. Polismyndigheten.
- William-Olsson, W. (1965). 1.000 brudpars hem: inneboende och lysningspar, hyresgäster och hyrestanter, hyreshajar och husvärdar på Stockholms bostadsmarknad. Gillinge, Stockholm.
- Willis, J. W. (1950). Short history of rent control laws. *Cornell LQ*, 36, 54.

Anna Granath Hansson

Anna Granath Hansson tog sin civilingenjörsexamen i fastighetsekonomi på KTH 1995. Mellan 1995 och 2014 arbetade hon i bygg- och fastighetsbranschen i Sverige och övriga Europa. Efter att ha återvänt till Sverige och KTH 2014, doktorerade hon med en avhandling om institutionella förutsättningar för bostadsbyggande i de lägre prissegmenten i Tyskland och Sverige 2017. Sedan dess forskar Anna på temat bostäder för hushåll med lägre inkomster med fokus på markexploatering, stadsplanering, projektutveckling och bostadsutbud med koppling till bostadspolitiken, ofta med ett europeiskt jämförande perspektiv. Anna medverkar regelbundet i olika bostadsseminarier och i media och har utöver vetenskapliga artiklar skrivit ett flertal rapporter på aktuella teman i bostadspolitiken.

När jag 2013 kontaktade Hans för att sondera terrängen för eventuella doktorandstudier kom jag direkt i kontakt med hans effektiva arbetssätt. Först fick jag bevisa att jag var dedikerad genom att skriva finansieringsansökan och när den accepterades gav han mig fria tyglar, men fanns där i bakgrunden med provocativa frågor och ett öppet diskussionsklimat som var väldigt inspirerande. Till den bakgrunden hör att jag redan efter några veckor kände att jag, med den bakgrund jag hade i hierarkiska organisationer, behövde göra en avstämning med honom. Jag gick in till honom lite sökande och sa "Du Hans, i den här frågan tycker jag helt annorlunda än du. Hur hanterar vi det externt?" Hans bara log och sa "Det hanterar vi inte. Här står varje forskare för sina åsikter. Men du, berätta, vad tycker du...?" Behöver jag säga att jag då kände att jag hittat helt rätt? Med Hans var den akademiska friheten total. Några veckor efter vårt samtal sa han sedan i en diskussion med ett antal kollegor att han tänkt om och skulle väga in mina argument framöver. Även om det förmodligen varit enda gången han tänkt om på grund av något jag sagt, visar det ändå på hans förmåga att lyssna och en prestigelöshet jag sällan mött. Det är just detta jag har med mig som ett mycket värdefullt bagage från min korta tid som Hans' medarbetare, friheten under ansvar samt tjusningen i ingående diskussioner med en oerhört kunnig och engagerad kollega och öppenheten och respekten för andras kunnande och åsikter i de samtalen.

Bostadssociala utredningar då och nu: fokus och förutsättningar

Anna Granath Hansson

Behovet av en ny bostadssocial utredning

I skuggan av den omtalade bostadsbristen i Sverige, har det under en tid också talats om behovet av en ny bostadssocial utredning lik den som genomfördes 1933-47. Den tidigare bostadssociala utredningen resulterade i att bostadsfrågan blev ett eget politikområde, från att tidigare varit en del av jordbruks- och socialpolitiken (Hedenmo & von Platen 2007). De propositioner som följde på utredningen la grunden för den svenska bostadspolitik under efterkrigstiden. Effekter av utredningen var bland annat de kommunala bostadsbolagens tillväxt, omfattande statliga finansiella instrument som stöd för bostadsbyggandet och en tydlig bostadspolitisk ansvarsfördelning mellan stat och kommun. Den politik som lades fast i utredningen bestod under en lång tid och präglar ännu i dag svensk bostadspolitik och debatt. När så en ny utredning tillsattes i maj 2020 var intresset för direktiven stort. Den här artikeln jämför förutsättningarna för och fokus i de båda utredningarna.

Den bostadssociala utredningen 1933-47

Den bostadssociala utredningen tillkom i ett Sverige i snabb förändring. Per Albin Hansson hade 1928 formulerat sina tankar kring "folkhemmet" och socialdemokraterna hade fått regeringsmakten 1932, vilken de behöll under de följande 44 åren. Funktionalismen hade fått sitt genombrott i Sverige efter Stockholmsutställningen 1930 och idéskriften *acceptera* uppmanade inte bara till acceptans av de nya arkitekturidealen, utan presenterade dem som en ideologi. I 1931 års stadsplanelag och byggnadsstadga underströks att markens disposition var en central kommunal fråga (Hedenmo och von Platen 2007). Bostadsfrågan var i högsta grad aktuell, men bostadspolitikerna ännu begränsad.

Den stora bostadssociala utredningen föregicks av en annan, *Undersökning rörande behovet av en utvidgning av bostadsstatistiken jämte vissa därmed förbundna bostadspolitiska frågor* (SOU 1933:14) författade av nationalekonomen Gunnar Myrdal och arkitekten Uno Åhrén (som också var en av författarna bakom *acceptera*). SOU:n pekar på det bristande statistiska underlaget som fanns för att fatta beslut, både när det gällde "åtgärder för mobilisering av den latent bostadsefterfrågan" och "offentlig subventionering av den latent icke köpkraftiga efterfrågans tillfredsställelse". Socialminister Möller ska till en början ha varit ointresserad av en inventering av bostadssituationen, finansminister Wigfors

tillsätter den första utredningen. När den är klar ”veknar också Möller och tillsätter den stora bostadssociala utredningen” 1933 (Hirdman 2007).

Byråchefen Bertil Nyström blev ordförande och docenten och byråchefen Alf Johansson sekreterare. Medarbetare i utredningen var också en samling herrar med en viss tyngd i den tidens Sverige (i den ordning de nämns i utredningens slutbetänkande): byggmästaren Olle Engkvist, professorn och statsrådet Gunnar Myrdal samt arkitekterna Uno Åhrén, Sven Wallander och Sigurd Westholm. Senare tillkom även hovrättsassessorn E.W.Z. Göransson och aktuarien Per Holm. Många andra bidrog också med underlag och i diskussioner. Fram till 1947 arbetade ett varierande antal välutbildade personer av olika professioner fram grunden till den bostadspolitik som skulle gälla i Sverige fram till åtminstone 1991 och som fortfarande i dag har starkt inflytande på delar av bostadsmarknaden. Utredningens två slutbetänkanden presenterades 1945 och 1947.

Som skissas redan i SOU 1933:14 hade den bostadssociala utredningen två mål, dels att presentera åtgärder som skulle genomföras ganska omgående, dels att skapa ”en planmässig bostadspolitik på längre sikt” (SOU 1945:63, s.3). En rad betänkanden relaterade till mer direkta åtgärder presenterades under 30-talet: 1934 kom det första betänkandet kring ”förbättring av slumbostadsbeståndet i städer och stadsliknande samhällen”, för att 1935 följas av bidrag av statsmedel för ”främjande av bostadsförsörjningen för mindre bemedlade, barnrika familjer” (såväl i hyresbeståndet som i egna hem) samt förändringar i hälsovårdsstadgan och bostadsinspektionen och slutligen förbättring av lantarbetarbostäder 1938. Arbetet med slutbetänkandet påbörjades 1939, men avbröts i och med andra världskrigets utbrott. Utredningen lade då fram en promemoria om bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen med åtgärder mot den kris som nu förväntades uppkomma. Medlemmarna i utredningen arbetade sedan vidare i andra bostadsrelaterade utredningar under krigsåren, men gissningsvis hade deras tankar kring den framtida bostadspolitikerna nu tid att utvecklas och mogna. Med tanke på hur snabbt efter freden som det första slutbetänkandet kommer, har de förmodligen också skrivit på sin kammare.

Del 1 av slutbetänkandet presenteras i december 1945 efter tolv år av utredningar och den serie betänkanden kring olika bostadspolitiska problem som kort beskrivs ovan. Därtill är Sverige och världen i en helt omvälvande situation: det andra världskriget har avslutats under våren och sommaren samma år. Utredningen skriver ”När i och med det utrikespolitiska lägets förändring efterkrigstidens problem kunde överblickas, återupptog kommittén sitt avbrutna arbete på ett slutbetänkande” (SOU 1945:63, s. 4). Från dagens horisont kan denna skrivning uppfattas som något naiv, att ”problemen kunde överblickas” i en fortsatt instabil situation. Samtidigt slås man av det praktiska synsättet och hur privilegierat Sverige

var som stod oskatt efter den katastrof som drabbat vårt närområde. Detta är ett exempel på hur Sverige med sina intakta samhällsfunktioner och näringsliv helt enkelt kunde arbeta vidare direkt efter krigsslutet. Denna situation kom på en mängd områden att lägga grunden för den goda ekonomiska utvecklingen under efterkrigstiden, som gav förutsättningar för betydligt förbättrade levnadsförhållanden, bland annat genom bostadspolitiken.

De 640 sidor som del 1 av slutbetänkandet omfattar kan delas in i tre huvudspår: 1) Vad är problemet? 2) Vilken lösning på problemet ser vi? och 3) Vad behöver göras för att nå lösningen?. Som svar på fråga ett kommer först ett sammanställande av fakta: Hur har bostadsförhållandena i Sverige utvecklats över tid? Vilka bostadspolitiska insatser har gjorts hittills och vilket resultat har det gett? Vad har andra länder gjort? Därefter kommer en beskrivning av bostadsförhållandena 1945, inklusive "de demografiska och ekonomiska förutsättningarna för bostadsmarknadens fortsatta utveckling". Fråga två och tre besvaras i de sista fyra kapitlen under rubriken "Allmänna riktlinjer för bostadspolitiken. Lån och bidrag av statsmedel för bostadsändamål". Det är följaktligen en gedigen bakgrundsanalys som görs innan mål och medel fastläggs.

Bostadspolitiken fram till 1945 i Sverige, England och USA

Slutbetänkandet inleds med en över 200 sidor lång genomgång av utvecklingen på bostadsmarknaden och bostadspolitiken under de föregående 50 åren. Framställningen är detaljerad med ett stort inslag av statistik och beräkningar. Samtidigt är den också kommenterad med en tydlig politisk linje. Utredarna söker slussa läsaren till att tolka materialet och dra samma slutsatser som de. Trots att texten skrivs om och i en extremt turbulent tid, två världskrig har genomlidits och högkonjunkturer har avlösts av lågkonjunkturer, inklusive den stora depressionen, är frågorna som diskuteras märkligt välbekanta: byggkostnaderna, byggtakten, byggnationens betydelse för sysselsättningen, hyresstegringen, trångboddheten, (den trots allt förbättrade) bostadsstandarden, "fattigvård" kontra bostadsmarknadsåtgärder, fördelar och nackdelar med subventioner till bostadsbyggande och hushåll, användandet av den kommunala marken, förutsättningarna på finans- och kreditmarknaderna, fastighetsskatt samt stödet till egna hem respektive flerbostadshus (kooperativ eller hyreshus). Också rivningarna som reducerade antalet billigare lägenheter och behovet att ersätta dem diskuterades, som en parallell till dagens renoveringsdiskussion. Redan direktivet till 1912 års bostadskommission framstår som relativt modernt. Frågor som "billigare byggkostnader genom nya bostadstyper, lindrigare byggnadsbestämmelser och lämpligare upplåtelseformer av mark, inrättande av ordnad bostadsförmedling, bostadskreditens ordnande" (SOU 1945:63, s. 14) är aktuella också 100 år senare och går igen i kommittédirektiv 2020:53 (se vidare nedan). "Lindrigare byggnadsbestämmelser" har dessförinnan avhandlats i ett

antal utredningar i närtid. 1945 års utredning var vidare kritisk till att man på 1920-talet endast relaterade antalet bostäder till storleken på befolkningen. De ”demografiska förskjutningar” som skett och lett till en ny hushållsstruktur återspeglades inte vilket ansågs leda till felbedömningar i bostadsfrågan. Också 2020 kan detta antas vara ett problem (jämför SOU 2018:35 och påföljande uppdrag till Boverket). Diskussionen är trots den höga igenkänningsfaktorn intressant, inte minst för att den är mer nyanserad än dagens diskussioner ofta är. Det här är en tid när ingenting ännu är självklart, när man behöver argumentera för sin sak på ett mer ingående sätt. Kanske spelar det också roll att den revolutionära socialismen aldrig får fotfäste i Sverige, att samverkanslinjen vinner, och att man därför anser att flera infallsvinklar behöver bemötas?

Det som vid första anblick skiljer sig från dagens situation är att i utredningen får bostadssituationen på landsbygden ett relativt stort utrymme i struktur-omvandlingens och emigrationens skugga. Önskan att sprida befolkningen över landet kan dock kännas igen i dagens investeringsbidrag som till största delen inte riktas till de bostadsmarknader där efterfrågan är som störst. Vidare utgör utblickarna till USA och Storbritannien och de bostadslagar som infördes där 1937 respektive 1930 och 1935 en skillnad mot dagens mer introverta svenska diskussion. Både inspiration och avskräckande exempel från utlandet tycks ha diskuterats i utredningen vilket hjälpte till att nyansera bilden. Det är helt tydligt att utredarna hade hjälp av att de inte var de första och enda som tänkt över problemen, utan att de hade många olika idéer från olika håll att bygga vidare på redan från början. Många av de åtgärder de föreslår hade redan införts i andra länder. Den grundläggande statistikinsamlingen om bostadsbeståndet och hushållens ekonomiska förutsättningar var till exempel redan gjord i USA och England. Enligt den svenska utredningen, påverkade dessa undersökningar i USA opinionen så att reformer kunde genomföras.

Bostadsförhållanden, demografi och ekonomi 1945

I del tre av utredningen beskrivs de då rådande bostadsförhållandena, vilken befolkningsutveckling som förväntades och vilka bostadsbehov det skulle generera samt kalkyler på bostadskostnader och hushållens betalningsförmåga. 1939 års bostads- och hyresräkning visade att 48 procent av Sveriges lägenheter omfattade maximalt ett rum och kök, medan 23 procent hade tre rum och kök eller mer. 39 procent fanns i en- eller tvåfamiljshus medan 12 procent fanns i hus med minst 20 lägenheter. 53 procent var byggda eller genomgående ombyggda åren 1920-39. Stadsutvecklingen beskrivs något torrt som att ”Under tidsperioden mellan åren 1880 och 1920 sker en successiv förskjutning mot något större hustyper. Denna tendens fortgår under 1920- och 1930-talen men samtidigt kommer egnahemsproduktionen att spela en allt större roll” (SOU 1945:63, s. 273). Siffrorna

antyder den fundamentala förändring av landets bostadsbestånd som då pågick och som politiken ville accelerera.

Vidare påpekas hur svårt det är att mäta bostädernas tekniska, hygieniska och sociala standard. ”Tekniska brister, som exempelvis ge sig till känna genom att lägenheten är fuktig eller dragig och därigenom hälsofarlig, äro svåra att gradera och registrera. Detta gäller i än högre grad brister, som sammanhånga med stadsplanernas utformning.” (SOU 1945:63, s. 273) Istället valde man att utgå från de utrustningsdetaljer ”vilka för närvarande betraktas som kriterier på fullgod bostadsstandard, nämligen vatten och avlopp, centralvärme, vattenklosett och badrum inom lägenheten” (SOU 1945:63, s. 275). Förekomsten av dessa faciliteter i det dåvarande bostadsbeståndet framgår av tabell 1. Bostadsstandarden på landsbygden var svårt att belysa, men slutsatsen drogs att den var avsevärt lägre än i tätorterna.

Tabell 1. Utrustning i bostadsbeståndet 1939 (i tätorterna, exklusive Stockholm)

Lägenheter utrustade med	%
Vatten och avlopp	81
Centralvärme	47
Vattenklosett	40
Enskilt badrum	23

Som framgått ovan hade också en demografisk förskjutning skett avseende ålder och fördelning över landet. Som framgår av tabell 2 hade också hushållsstorlekarna minskat i tätorterna. Redan då stack Stockholm ut då över hälften av hushållen bestod av högst två personer. På landsbygden var däremot hushållen större. Utredarna antar att befolkningsökningen i tätorterna kommer att avstanna under senare delen av 1940-talet, vilket säger en del om svårigheterna med prognoser.

Tabell 2. Andelen hushåll av olika storlekar 1920 respektive 1939

Antal hushållsmedlemmar	Antal hushåll %	
	1920	1939
1-2	31,0	41,4
3-4	38,1	43,8
5-	30,9	15,3

Inom ramen för den bostadssociala utredningen definieras också trångboddheten om ett par gånger, för att landa i ”antalet boende per bostadsrum”. Barn skulle räknas likställt med vuxna och kök skulle inte längre räknas som ett bostadsrum. Två normer testas med två respektive en och en halv boende per rum. Räknat på det nya sättet stiger trångboddheten enligt utredningen från 5 procent till 24 respektive 47 procent. Särskilt den stora andelen barn i trångboddhet poängteras. 1946 kom ”Högst två boende per boningsrum” att bli den officiella trångboddhetsnormen (Hedenmo och von Platen 2007). Den högre bostadsnormen 1,5 person per boningsrum ansågs möjlig att nå inom en relativt snar framtid.

Jämfört med resultatet av den första svenska folk- och bostadsräkningen som genomfördes 1912-14 (Hedenmo och von Platen 2007) kunde dock en avsevärd förbättring både vad gällde bostadsstandard och trångboddhet noteras under 1930-talet. 1945 genomfördes en ny allmän bostadsräkning för att få ett nytt och bättre statistiskt underlag. Den enorma skillnaden i boendeförhållanden jämfört med dagens situation stämmer till viss eftertanke när det gäller utmaningar, mål och medel i bostadspolitiken.

Utredningen konstaterar att en intensifierad lokal planering av bostadsproduktionen är viktig, då de lokala variationerna är avsevärda. Undersökningar som ”närmast få karaktär av marknadsundersökningar” behöver göras (SOU 1945:63, s. 298). Också ”Ingående, fortlöpande statistiska undersökningar av rådande bostadsförhållanden och beräkningar över den framtida hushållsbildningen är en nödvändig förutsättning för en aktiv bostadspolitik” (SOU 1945:63, s. 297). Metoddiskussioner och friskrivningar visar att det inte var så lätt då heller att få fram siffror som belyste det man ville undersöka. Utredningens beräkning av behövlig bostadsproduktion i tätorterna fram till 1960 landar i att 34 000 till 45 600 lägenheter per år behöver tillkomma 1945-60, baserat på den beräknade saneringen. Tyngdpunkten skulle ligga på större lägenheter för att uppnå den nya utrymmesstandarden om högst två boende per boningsrum. Det påpekas dock att också smålägenheter sannolikt behöver tillkomma för att tillgodose behoven hos det ökande antalet enpersonshushåll. På landsbygden antogs befolkningen minska, men för att höja standarden till tätorternas nivå behövdes en viss nyproduktion.

Att en höjning av bostadsstandarden innebär en höjning av bostadskostnaderna var uppenbart för utredarna, liksom behovet av att sätta bostadskostnaderna i relation till hyresbetalningsförmågan. Det normativa synsättet framgår tydligt av formuleringen ”den uppskattade hyresbetalningsförmågan får sedan jämföras med kostnaderna för lägenheter av den standard, som hushållen ur *behovssynpunkt böra bebo*” (kursivering av författaren). Den springande punkten formuleras tydligt: ”Vad kostar standardhöjningen och vilken standard kan hushållen betala?” (SOU 1945:63, s. 328). Utredarna utgår från de två begreppen

hyresbetalningsförmåga och hyresbetalningsvillighet i en intressant diskussion som dock inte leder till någon tydlig slutsats. Återigen finns det ingen bra statistik att grunda antaganden på. 15-25 procent av hushållets inkomst nämns som en gällande nivå för hyresbetalningsvilligheten, men det påpekas att detta beror på ett antal parametrar som inkomstgrupp, sociala förutsättningar osv. 1946 sattes sedan 20 procent av hushållsinkomsten som norm för hyresbetalningsförmågan, baserat på en genomsnittlig industriarbetarlön och hyran för en nybyggd familjebostad med två rum och kök (Hedenmo och von Platen 2007).

Allmänna riktlinjer för bostadspolitik

I del fyra av utredningen får sedan efterkrigstidens bostadspolitik mycket konkreta former under rubriker som "Bostadspolitikens målsättning", "Subventionsbehovet" och "Bostadsbyggandets finansiering. Ansvarsfördelning mellan stat och kommun. Företagsformer. Former för lån och bidrag." Visionen var att genomgripande reformer skulle omvandla bostadsbeståndet så att ett modernt samhälle kunde växa fram. Emellanåt har det hävdats att den svenska bostadspolitik var mer praktiskt än ideologiskt inriktad jämfört med i andra europeiska länder. I bilagan *Ett planmässigt samhällsbyggande* ställer sig Uno Åhrén dock frågan "Kan en ny gruppssamhörighet åstadkommas, och kan samhällsbyggandet genom att lägga tillräta den yttre miljön bli ett instrument härför?" (SOU 1945:63, s. 615). Han ser "bildandet av en demokratisk människotyp, för vilken friheten och självständigheten kombineras med social ansvars känsla" som ett socialt och politiskt mål. Dåtidens europeiska ideologiska debatt hade uppenbarligen genomslag även i Sverige. Och frågan han ställde ställs av samhällsbyggare även i dag, även om innebörden av gruppssamhörighet tolkas på vitt skilda sätt.

Utredningen hävdade mot bakgrund av de föregående årens utveckling på bostadsmarknaden att marknadsekonomin inte kunde tillgodose bostadsbehoven mot bakgrund av demografiska förändringar, strukturomvandling, ändrade levnadsmönster och inte minst högre krav vad gällde bostadsstandard. Detta motiverade ett utvidgat och fördjupat statligt åtagande med målet att höja bostadsstandarden, både vad gällde yta och utrustning. Politiken skulle fokusera på byggande av ett tillräckligt antal moderna lägenheter och på sanering av omoderna lägenheter. Bostadsproduktionen behövde därför stödjas under en period. Utredningen bedömde att 10-15 år skulle vara tillräckligt. Stöd till hushållen, främst barnfamiljerna, förväntades dock behövas under överskådlig tid (Hedenmo och von Platen 2007).

Utredningen antog att vid en bostadsproduktion i dåvarande omfattning kunde bostadsbristen avvecklas på tre till fem år. Störst stödbehov finns på landsbygden och i småorter där enfamiljshusen dominerade. Trots att man såg en stark relativ ökning av hushåll som "äro betalningskraftiga i förhållande till en fullvärdig

familjebostad”, var ”förskjutningen av förhållandet mellan betalningsförmåga, beräknad till högst 20 procent av hushållsinkomsten, och kostnaden för en bostad, som uppfyller standardkraven” inte tillräcklig. Utredningen drar slutsatsen att detta ”förutsätter [...] att den statliga långivningen för bostadsbyggandet bibehålles i den generella omfattning, den fått under krigsåren, samt att det ytterligare ekonomiska stöd, som utgöres av subventioner för förbättring av bostadsförsörjningen för vissa grupper, ytterligare utbygges.” (SOU 1945:63, s. 573).

Vidare skulle staten stå för subventioner och risktagande medan ”de organisatoriska, planläggande och initiativtagande insatserna till väsentlig del måste ankomma på kommunen: överhuvud räknar utredningen en decentralisering av de bostadspolitiska strävandena som nödvändig” (SOU 1945:63, s. 573). Kommunerna skulle därutöver stå för kommunal förmedling av statliga lån och bidrag och ha en skyldighet att sörja för bostadsförhållandenas förbättring. Större kommuner skulle bli skyldiga att uppgöra en plan för bostadsförsörjningen. Man får här påminna sig om att det kommunala självstyret vid den här tidpunkten såg annorlunda ut än i dag. Planen för bostadsförsörjningen, som infördes 1947, avskaffades 1993 och återinfördes 2014, är dock något som känns igen desto bättre från senare års bostadspolitiska diskussion.

Ytterligare ett mål var att få bort ”den spekulativa urartning av bostadsmarknaden, som tidigare förekommit”. Flerfamiljshus skulle därför överföras till företag utan enskilda vinstsyften och under samverkan med och tillsyn av kommunen. Det påpekades dock att det inte behöver betyda att kommunen bygger bostäder i egen regi, olika företagsformer bör få konkurrera fritt. Villkoren för lån till allmännyttiga bostadsföretag skulle förbättras och 100% belåningsgrad möjliggöras.

Utredningen avslutar med en kostnadsberäkning för de olika insatserna. Man påpekar att möjliga kostnadssänkningar kan åstadkommas genom rationalisering av bostadsbyggandet. Också förskjutningar mellan inkomstnivå och bostadskostnadsnivå kan leda till mindre utgifter. Båda punkterna kom att realiseras de kommande årtiondena. Anslutningsvis bör också nämnas att utredningen understryker ”sambandet mellan bostadspolitiken och andra grenar av den ekonomiska och sociala politiken”, och då särskilt i relation till de befolkningspolitiska, jordbrukspolitiska och sysselsättningspolitiska program som då är under utformning. Vidare påpekas att ”Det är givet att dessa olika synpunkter icke alltid kunna helt tveklöst förenas och sättet för deras sammanförande måste under alla omständigheter bli föremål för en politisk avvägning, liksom också den statsfinansiella ram, inom vilken bostadspolitiken kan komma att verka, måste utmätas under jämförelse med andra samhälleliga ändamål, som ställa krav på statsutgifter, och under hänsyn till allmänna penning- och finanspolitiska direktiv.” (SOU 1945:63, s. 349).

De förslag som lagts förverkligades sedan i huvudsak genom tre propositioner 1946 och 1947. 1947 års byggnadslagstiftning utökade kommunernas befogenheter när det gällde bebyggelseutveckling och expropriation. Den översiktliga planeringen i form av generalplan och regionplan infördes. Kommunerna köpte stora jordbruksfastigheter i stadens periferi för att förverkliga politiken (Hedenmo och von Platen 2007). De tankar och planer som uttrycks i utredningen gav sedan i en allt intensivare takt avtryck på i stort sätt alla svenska tätorter under de följande 30 åren.

En socialt hållbar bostadsförsörjning 2020-2021

2020 tillsatte den miljöpartistiska finansmarknads- och bostadsministern, och tillika biträdande finansministern, Per Bolund en utredning för en socialt hållbar bostadsförsörjning med riksdagsledamoten och tidigare miljöministern Karolina Skog som särskild utredare och Danielle Zachrisson, Solmaz Fadaï Vikström och Christoffer Carlander som sekreterare. Till utredningen ska en parlamentarisk referensgrupp knytas. Utredningen har tidsramen 7 maj 2020 till 8 november 2021, motsvarande ett och ett halvt år, och ska följaktligen redovisas lagom till valkampanjen inför valet i september 2022.

Av kommittédirektivet (Kommittédirektiv 2020:53) framgår att den målgrupp utredningens förslag ska riktas mot är de som har svårt hitta bostad på marknadens villkor, bland annat strukturellt hemlösa. Vidare är målsättningen att minska boendesegregationen och verka för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Utredningen har två huvuduppdrag: En tydlig uppgiftsfördelning inom det allmänna liksom effektiva och ändamålsenliga bostadspolitiska verktyg. Enligt direktiven får utredningen inte föreslå nya statliga bidrag eller lån.

”En socialt hållbar bostadsförsörjning” och ”strukturell hemlöshet” definieras på följande sätt (Regeringen 2020):

En socialt hållbar bostadsförsörjning handlar om att använda bostadspolitiska verktyg på ett sätt som ger hushåll möjlighet att kunna skaffa en bostad som svarar mot deras behov samtidigt som boendesegregationen motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras.

Strukturell hemlöshet är ett begrepp som syftar till hushåll utan social problematik som vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp med sin boendesituation.

Målsättningen för bostadspolitiken som ligger till grund för utredningen formuleras enligt följande: *Målet för bostadsmarknaden är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.*

När det gäller uppgiftsfördelningen inom det allmänna ska utredningen se över den uppdelning som gällt mellan stat och kommun sedan 1940-talet där staten ansvarar för rättsliga och finansiella instrument, medan kommunerna ansvarar för planering och genomförande. Arbetet ska ske i samarbete med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). I direktivet argumenteras för att stora förändringar skett i samhället och inom bostadspolitiken sedan uppgiftsfördelningen gjordes, vilket påverkat kommunernas förutsättningar att genomföra bostadspolitiken. Utredaren ges därför uppdraget att ”analysera uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet och bedöma dess ändamålsenlighet för att åtgärda utmaningarna på bostadsmarknaden, och vid behov föreslå hur uppgiftsfördelningen inom det allmänna kan tydliggöras för att säkra att ändamålsenliga åtgärder vidtas som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor.” Skulle något av utredningens förslag inskränka den kommunala självstyrelsen (14 kap. 3 § regeringsformen) ska förslagets konsekvenser och de avvägningar som lett fram till förslaget redovisas som grund för den proportionalitetsprövning som behöver göras under lagstiftningsprocessen.

Utredningen ska vidare se över vissa bostadspolitiska verktyg och därtill knuta potentiella effektivitetsökande åtgärder. De sex bostadspolitiska verktyg som ingår i utredningens uppdrag framgår av det följande. I samtliga fall ska utredarens ställningstagande när det gäller ansvarsfördelningen mellan stat och kommun återspeglas i föreslagna förändringar.

1. Hyresgarantier

2007 infördes möjligheten att ge kommunala hyresgarantier till hushåll som behöver stöd för sitt tillträde till hyresmarknaden då hushållen inte har rätt till bistånd till boende enligt Socialtjänstlagen. Samtidigt infördes ett statligt stöd för de kommuner som valde att ge kommunala hyresgarantier. Systemet har endast fått ett marginellt genomslag och utredningen har därför fått i uppdrag att se över systemet och vid behov föreslå ändringar.

2. Bostadsförmedlingar och förturssystem

Enligt bostadsförsörjningslagen (lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar) ska kommuner organisera en bostadsförmedling ”om det behövs för att främja bostadsförsörjningen”. Vidare finns i flertalet kommuner förturssystem för ett brett spann av hushållstyper. I kommittédirektivet konstateras att ”det saknas dock en samlad bild av hur förturssystemen i kommunerna är organiserade och på vilka grunder förturer erbjuds.” Utredaren får därför i uppdrag att ”analysera hur de kommunala bostadsförmedlingarna och

förturssystemen fungerar som verktyg för en socialt hållbar bostadsförsörjning, vid behov föreslå hur det allmännas roll i förmedlingsfrågor kan utvecklas”.

3. Allmännyttan

I kommittédirektivet konstateras att kunskapen om hur allmännyttan används i olika kommuner är begränsad och utredningen ska därför analysera hur de kommunala bostadsbolagen används för att ”skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning” (jämför definitionen ovan) i olika kommuner. Skillnader i arbetet med bostadsförsörjningen i kommuner med eller utan ett allmännyttigt bostadsbolag eller en stiftelse ska belysas. Även påverkan av olika typer av agerande på närliggande kommuner ska analyseras. Åtgärder som utvecklar allmännyttans arbete för en socialt hållbar bostadsförsörjning ska vid behov föreslås, liksom åtgärder som leder till att även kommuner utan allmännytta har förutsättningar för en sådan politik.

4. Offentligt ägd mark

Kommunala krav i markanvisning omfattar endast i undantagsfall sociala krav, exempelvis kopplat till förmedling av bostäder eller hyresnivåer. Statlig mark används inte heller i detta syfte. Utredningen ska därför analysera hur det offentliga markinnehavet kan skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Kopplingar görs till Planprocessutredningens (SOU 2015:109) förslag att införa ett statligt stöd till kommuner som bedriver en aktiv markpolitik samt till pågående utredningar som delvis berör statligt ägd mark (Fi N 2017:08, Samordning för bostadsbyggande) och kommunalt ägd mark (Fi 2019:04, Bättre konkurrens i bostadsbyggandet).

5. Kommunala bostadsbidrag

Det statliga bostadsbidraget utreds för närvarande (S 2018:13, Utredningen om bostadsbidrag och underhållsstöd – minskad skuldsättning och ökad träffsäkerhet). Även kommunerna har befogenhet att ge bostadsbidrag, men direktivet påpekar att många kommuner uppfattar direkta ekonomiska bidrag som en del av statens ansvar. Utredaren ska därför analysera hur den kommunala befogenheten används och vid behov föreslå förändringar.

6. Kommunala stöd för att köpa en bostad och villkor som påverkar förstagångsköpare

Utredningen ska kartlägga kreditgivares villkor för förstagångsköpare och hur undantagen från amorteringskravet i nyproduktion används i samarbete med Finansinspektionen. Vidare ska utredningen analysera hur kommunerna använder sina möjligheter att ge enskilda hushåll ekonomiskt stöd för att köpa en

permanentbostad och om det anses behövt föreslå förändringar. Utredningen får dock inte lämna förslag på nya statliga bidrag eller garantier. Vidare ska utredningen också analysera villkoren för den "icke-spekulativa bostadsmarknaden" (läs kooperativa hyresrätter, boendekooperativ, byggemenskaper och hyrköpslösningar) och lämna förslag på hur den typen av bostadsproduktion kan öka. Utöver ovannämnda pågående statliga offentliga utredningar ska även Barnkonventionsutredningen (S 2018:03) beaktas.

På ett seminarium om hemlöshet arrangerat av Forte (3 juni 2020) kommenterar utredare Karolina Skog sitt uppdrag genom att peka på att stora grupper har trösklar till att få en bostad. Hon säger att lösningen under många år beskrivits i termer av "bygga mer", men att "nya bostäder är ganska dyra och inte hjälper den här gruppen". Hennes bedömning är att debatten nu "mognat fram till konsensus" och att det är dags att "uppdatera bostadspolitiken nu när det är nya förutsättningar". Ett centralt tema är om ansvarsfördelningen mellan stat och kommun är rätt eller om staten "bör kliva in". Och om ansvaret ska ligga kvar hos kommunerna, vilka verktyg behöver de då? Utredaren nämner vidare hon tycker att den "icke-spekulativa" frågan är den mest spännande.

Förutsättningarna för och potentiellt utfall av de två utredningarna

Vad skiljer och förenar egentligen en "bostadssocial utredning" och "en socialt hållbar bostadsförsörjning"? Rent semantiskt skulle de två kunna vara ett och detsamma, även om en bostadssocial utredning eventuellt inte implicerar förändring i lika hög grad som en socialt hållbar bostadsförsörjning. Att utreda det bostadssociala behöver ju inte betyda att man föreslår förändringar, medan en socialt hållbar bostadsförsörjning föregriper att förändringar ska komma till stånd och att ett nytt tillstånd ska uppstå som konsekvens av de förändringarna. Den semantiska likheten kan vi snabbt bortse ifrån. Rent faktiskt är skillnaden mellan de två utredningarna enorm (se bland annat tabell 1). Det politiska läget, direktivens omfattning, utredningens resurser och tidsåtgång, på många punkter har den nya utredningen helt andra förutsättningar än den förra. Som belysts ovan, är också de problem som ligger bakom utredningarna av olika dimensioner. Skillnaderna är så stora att frågan är om utredningarna ens bör jämföras.

Det som ändå leder till en jämförelse är den del av direktivet i den nya utredningen som gäller "uppgiftsfördelningen inom det allmänna när det gäller bostadsbyggande och den uppdelning som gällt mellan stat och kommun sedan 1940-talet". Den grundläggande principen från den tidigare utredningen, att staten ansvarar för rättsliga och finansiella instrument, medan kommunerna ansvarar för planering och genomförande, ifrågasätts. I ljuset av de diskussioner som förts inom bostadspolitiken de senaste åren, med många höjda stämmor kring att kommunernas skulle vara ovilliga att verkligen leverera i bostadspolitiken, och en

ojämn fördelning av de hushåll som inte kan efterfråga eller uppfylla sina bostadsbehov av egen kraft, ligger det nära till hands att tro att detta betyder en ökad statlig makt och styrning av kommunerna. Statens förmåga att tvinga kommunerna har ju redan prövats genom Bosättningslagen. Arbetet ska dock ske i samarbete med SKR.

Tabell 3. Ramar för utredningarna

	Bostadssociala utredningen	En socialt hållbar bostadsförsörjning
Utredare och medarbetare	Ordförande: Bertil Nyström Sekreterare: Alf Johansson Medarbetare: Uno Åhrén, Gunnar Myrdal, Sven Wallander, Olle Engkvist m.fl.	Utredare: Karolina Skog Sekreterare: Danielle Zachrisson, Solmaz Fadai Vikström och Christoffer Carlander
Tidsram för utredningen	1933-1947 (14 år)	2020-2021 (1,5 år)
Ansvarigt departement	Socialdepartementet ³¹	Finansdepartementet
Direktiv/omfattning	Öppet, inkl. offentlig finansiering	Sju punkter, uttalat inte statlig finansiering
Ansvarigas partitillhörighet	Socialdemokraterna (46,7% i riksdagsvalet 1944)	Miljöpartiet (4,4% i riksdagsvalet 2018)
Tillkomst	Som en del av folkhemsbygget	Som en av många utredningar i en oklar politisk situation

Vidare ska utredningen se över hur de allmännyttiga bostadsbolagen och stiftelserna används och om det anses nödvändigt föreslå åtgärder som "utvecklar allmännyttans arbete för en socialt hållbar bostadsförsörjning, liksom åtgärder som leder till att även kommuner utan allmännytta har förutsättningar för en sådan politik". Här planeras ett direkt ingripande i det kommunala självbestämmandet och i organisationer som av tradition haft en hög grad av självbestämmande även i relation till den lokala politiken. Till skillnad från den gamla utredningen, där finansieringsfrågan var central, får den nya inte föreslå nya statliga lån och bidrag. Däremot finns på flera punkter ett ifrågasättande av den gamla utredningens omfattande argumentation mot att kommunerna ska delta i finansieringen. Sammantaget kan maktkampen mellan olika offentliga nivåer här få en ny arena. Det konstruktiva i denna maktkamp är det säkerligen många som kommer att ha åsikter om.

³¹ Observera dock att den förberedande studien initieras av finansdepartementet. Frågan anses dock tillhöra socialdepartementets område när den större och avgörande utredningen tillsätts.

Vidare, till skillnad från 1945 års utredning där bostadspolitiken skulle vara generell och omfatta breda befolkningslager, riktar sig den nuvarande mot "de som har svårt hitta bostad på marknadens villkor, bland annat strukturellt hemlösa". Målet för den nya utredningen känns igen från 1933: "den latent icke köpkraftiga efterfrågans tillfredsställelse" (SOU 1933:14). Är det en förskjutning vi ser i bostadspolitiken, från den generella normen mot en politik med fler riktade inslag? Formuleringar som "som motsvarar behoven" kan tyda på det. Det är inte frågan om att utreda riktlinjer för en sammanhållen bostadspolitik som i den förra utredningen, utan här handlar det om en residual målgrupps bostadsbehov. Januariöverenskommelsens politiska klimat och de eftergifter socialdemokraterna gjort inom ramen för den förstärker bilden, liksom miljöpartiets engagemang i integrationsfrågan. Fokus ligger också på tillgång till det befintliga bostadsbeståndet snarare än tillskapande av nya bostäder, även om vissa förslag gällande nyproduktion också lyfts. Den generella bostadsstandarden i landet är milsvitt skild från de förhållanden som rådde innan 1945, vilket skulle kunna tala för mer riktade insatser. En stark befolkningsökning i vissa geografier och trångboddhet är dock frågor som förenar då och nu. Ett annat gemensamt drag i de båda utredningarna är barnen. I den äldre utredningen är bostadsförhållandenas påverkan på barnen och barnafödandet central. Också texten *Kris i befolkningsfrågan* av Alva och Gunnar Myrdal understryker barnens centralitet i det moderna samhället som ska byggas. I den nya utredningen är det motverkande av boendesegregation och jämlika uppväxt- och levnadsvillkor som betonas, liksom barnkonventionen.

Den bostadssociala utredningen utgick från en omfattande analys av tidigare bostadspolitik och dåvarande bostadssituation. Den nu tillsatta utredningen kommer att ha sämre förutsättningar i det avseendet då målgruppen för utredningen inte är klart definierad eller kvantifierbar och det, som en följd därav, inte finns någon tillförlitlig statistik på dess förutsättningar på bostadsmarknaden. Eventuellt kan Boverkets kartläggningsuppdrag delvis täcka denna lucka, men det är osäkert med tanke på utredningens tidsram. Det kan därför bli svårt att avgöra hur och i vilken mån de utredda bostadspolitiska instrumenten i samverkan når målgruppen. Också definitionen av målet, en socialt hållbar bostadspolitik, är generellt hållen och det kommer att bli svårt att mäta måluppfyllelsen, vilket dock är förståeligt med tanke på frågans komplexitet och bristen på information. Det vore mycket konstruktivt att inom ramen för utredningen, varefter mer information finns tillgänglig, konkretisera frågeställningarna. Mot denna bakgrund, är det troligt att den nuvarande utredningen till största delen kommer att lyfta förslag som sedan kommer att behöva utredas vidare.

Som berörts ovan, skiljer sig också det politiska klimatet som omgärdar utredningarna sig åt på grundläggande sätt. Under de år den bostadssociala utredningen pågick hade socialdemokraterna en stark position med mellan 42 och

53 procent av rösterna. Då slutbetänkandena lades fram hade de 46,7 procent. Möjligheterna att genomföra politiken var följaktligen stora. Åren efter 2006 har mindre partier dominerat bostadspolitiken, kristdemokraterna under de borgerliga regeringarna och miljöpartier under de vänsterorienterade. Varje förslag från de mindre partierna behöver förankras med de större. Denna mandatperiod behöver även de liberala stödpartierna övertygas innan något kan genomföras. De bitvis svårnavigerade formuleringarna kring behov och marknad i direktivet kan eventuellt ses i detta ljus, liksom bristen i konkretion i hänvisningen till ”de stora förändringar som skett i samhället och inom bostadspolitiken”. Troligen kommer dock inga förslag att kunna genomföras mellan det att utredningen läggs fram och nästa val, så frågan är snarare hur utredningens slutsatser kommer att användas retoriskt i valrörelsen.

Även om den nya utredningen har andra förutsättningar än den tidigare på en rad grundläggande punkter skulle det som föreslås kunna komma att betyda genomgripande förändringar av förutsättningarna för bostadspolitiken på det sätt som utredningens namn antyder. Ambitionen att förändra är påtaglig, men argumentationen kring vad som skulle förbättras med en eventuell ny ordning kommer att framkomma helt och fullt först när utredningen presenteras. Att utse ett litet parti på gränsen till riksdagens fyraprocentsspärr till ansvarigt för bostadspolitiken kan både tolkas som att frågan inte anses ha så stor betydelse, men kan också antas vara ett sätt för de större partierna att slippa undan en svår och infekterad fråga. Det kan tänkas att miljöpartiet tolkas som det mest neutrala i frågan. Eventuellt är detta dock en missuppfattning baserat på partiets relativa ungdom och brist på historia i frågan och det finns visst fog för att fundera över det lilla partiets revolutionära ådra. Kopplingen till andra politikområden som gjordes i den tidigare utredningen görs säkerligen även nu, denna gång till migrations- och integrationspolitiken.

Vilket genomslag de förslag som kommer ut ur utredningen kan få efter valet blir en senare fråga. Troligen finns här ett omfattande manöverutrymme om något av förslagen skulle misshaga socialdemokrater eller liberaler. Utfallet i 2022 års riksdagsval kommer självklart också att spela en avgörande roll för bostadspolitikens inriktning.

Referenser

Hedenmo, M.; von Platen, F. 2007. Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år. Karlskrona: Boverket.

Hirdman, Y. 2007. Det tänkande hjärtat: Boken om Alva Myrdal. Stockholm: Ordfront.

Kommittédirektiv 2020:53. En socialt hållbar bostadsförsörjning. Stockholm: Finansdepartementet.

Regeringen. 2020. Utredning om social bostadspolitik ska hjälpa fler in på bostadsmarknaden. Nedladdad från <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/05/utredning-om-social-bostadspolitik-ska-hjalpa-fler-in-pa-bostadsmarknaden/> (2020-05-09).

SOU 1933:14. Undersökning rörande behovet av en utvidgning av bostadsstatistiken jämte vissa därmed förbundna bostadspolitiska frågor. Stockholm: Finansdepartementet.

SOU 1945:63. Slutbetänkande, avgivet av bostadssociala utredningen. Del I. Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken. Förslag till låne- och bidragsformer. Stockholm: Socialdepartementet.

Bibliografi i urval

För att belysa Hans' mångsidiga författarskap listas nedan ett urval av hans vetenskapliga och populärvetenskapliga texter.

Vetenskapliga artiklar

Incentivising innovation in the construction sector: The role of consulting contracts, Vogel, J.A. ; Lind, H. ; Holm, C., Construction Economics and Building, December 2019, Vol.19(2), pp.181-196

Valuation standards and methods: are Sweden's (still) different? Bellman, Lina ; Lind, Hans, Journal of European Real Estate Research, 07 May 2019, Vol.12(1), pp.79-96

The concept of market value in thin markets and its implications for international accounting rules (IFRS), Lind, Hans ; Nordlund, Bo, Journal of Property Investment & Finance, 10 April 2019, Vol.37(3), pp.301-310

Vertical integration in the real estate sector: three Swedish case studies, Lind, Hans, Journal of European Real Estate Research, 07 August 2017, Vol.10(2), pp.195-210

Degrees of freedom and innovations in construction contracts, Nyström, Johan ; Nilsson, Jan-Eric ; Lind, Hans, Transport Policy, April 2016, Vol.47, pp.119-126

Who is Governing the Commons: Studying Swedish Housing Cooperatives, Anund Vogel, Jonas ; Lind, Hans ; Lundqvist, Per, Housing, Theory and Society, 01 October 2016, Vol.33(4), pp.424-444

Sustainable renovation strategy in the Swedish million homes programme: A case study, Lind, H. ; Annadotter, K. ; Björk, F. ; Högborg, L. ; Klintberg, T.A., Sustainability (Switzerland), 2016, Vol.8(4)

Explaining cost overruns in infrastructure projects: a new framework with applications to Sweden, Lind, Hans ; Brunes, Fredrik, Construction Management and Economics, 03 July 2015, Vol.33(7), pp.554-568

The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System, Lind, Hans, Housing, Theory and Society, 02 October 2015, Vol.32(4), pp.389-406

The Effect of EU-Legislation on Rental Systems in Sweden and the Netherlands, Elsinga, Marja ; Lind, Hans, Housing Studies, 01 October 2013, Vol.28(7), pp.960-970

How Can Clients Improve the Quality of Transport Infrastructure Projects? The Role of Knowledge Management and Incentives, Warsame, Abukar ; Borg, Lena ; Lind, Hans, The Scientific World Journal, 2013, Vol.2013

Building maintenance strategies: planning under uncertainty, Lind, Hans ; Muyingo, Henry, Property Management, 03 February 2012, Vol.30(1), pp.14-28

Low-energy versus conventional residential buildings: cost and profit, Zalejska-Jonsson, Agnieszka ; Lind, Hans ; Hintze, Staffan, Journal of European Real Estate Research, 19 October 2012, Vol.5(3), pp.211-228

Critical reflections on the concept of maintenance, Lind, Hans ; Muyingo, Henry, International Journal of Strategic Property Management, 01 June 2012, Vol.16(2), pp.105-114

Slumlords in the Swedish welfare state: how is it possible? Lind, Hans ; Blomé, Gunnar, International Journal of Housing Markets and Analysis, 01 June 2012, Vol.5(2), pp.196-210

The Explanation of Incomplete Contracts in Mainstream Contract Theory: A Critique of the Distinction between “Observable” and “Verifiable”, Lind, Hans ; Nyström, Johan ; Hans, Lind, Evolutionary and Institutional Economics Review, 2011, Vol.7(2), pp.279-293

Owning vs leasing of real properties in the Swedish public sector, Lind, Hans ; Lundström, Stellan, Journal of Corporate Real Estate, 14 September 2010, Vol.12(3), pp.175-184

A Note on the Concept of Excess Burden, Lind, Hans ; Granqvist, Roland, Economic Analysis and Policy, March 2010, Vol.40(1), pp.63-73

Price bubbles in housing markets, Lind, Hans, International Journal of Housing Markets and Analysis, 06 March 2009, Vol.2(1), pp.78-90

Incentives for Improving Energy Efficiency When Renovating Large-Scale Housing Estates: A Case Study of the Swedish Million Homes Programme, Högborg, L ; Lind, H ; Grange, K, Sustainability, Dec 2009, Vol.1(4), pp.1349-1365

Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment, Lind, Hans ; Hellström, Anders, International Journal of Housing Policy, 01 August 2006, Vol.6(2), pp.167-189

Value concepts, value information and cycles on the real estate market, Lind, Hans, Journal of Property Investment & Finance, 01 April 2005, Vol.23(2), pp.141-147

Real estate management in the Swedish public sector, Lind, Hans ; Lindqvist, Ted, Journal of Corporate Real Estate, 01 June 2005, Vol.7(2), pp.178-190

Excess Burden of an Income Tax: What Do Mainstream Economists Really Measure? Granqvist, Roland ; Lind, Hans, Review of Radical Political Economics, December 2005, Vol.37(4), pp.453-470

How does increased competition on the housing market affect rents? an empirical study concerning Sweden, Atterhög, Mikael ; Lind, Hans, Housing Studies, Vol.19(1), pp.107-123

Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995-2001, Lind, Hans, Swedish Economic Policy Review, 2003, Vol.10, pp.135-167

Rent regulation: a conceptual and comparative analysis, Lind, Hans, European Journal of Housing Policy, 01 January 2001, Vol.1(1), pp.41-57

Valuing Easements: Some Experimental Evidence, Kalbro, Thomas ; Lind, Hans, Journal of Real Estate Research, 1999, Vol.18(3), pp.491-502

Treatment of uncertainty in appraisals of commercial properties: Some evidence from Sweden, Ekelid, Mats ; Lind, Hans ; Lundström, Stellan ; Persson, Erik, Journal of Property Valuation and Investment, 1998-10-01, Vol.16 (4), p.386-396

Böcker och rapporter

Fastighetsvärdering: då, nu och i framtiden, Gustafsson, Christina ; Lind, Hans ; Lundström, Stellan, 2019

Vattenskador på bostäder – omfattning och kostnader: Slutrapport av ett uppdrag från Boverket, Björk, Folke ; Lind, Hans ; Kling, Rolf ; Larsson, Karl-Eric, 2018

Åtkomliga bostäder, H. Lind, SNS Förlag, 2016

Krav på tillgänglighetsanpassning vid renovering: Ett diskussionsinlägg, Af Klintberg, Tord ; Lind, Hans, 2016

Lånevillkor för samfällighetsföreningar, Lind, Hans, 2016

Uppdelningen mellan markkostnad och byggnadskostnad: En felkälla i Byggnadsprisindex? Lind, Hans, 2016

Knivstamodellen: BoKvar för renovering av bostäder: Hur man kan få en vettig avvägning mellan insatser och hyreshöjning, Lind, Hans ; Högberg, Lovisa ; Af Klintberg, Tord ; Björk, Folke, 2016

A Monstrous Hybrid: A comment on Brett Christophers' interpretation of Swedish housing policy, Lind, Hans, 2015

Leder hyreslagens regler till rätt renoveringar: Analys och förslag, Lind, Hans, 2015

Hur undviker man att bli lurad?: Metoder att motverka "Moral hazard" vid upphandling inom byggsektorn, Lind, Hans ; Eriksson, Per-Erik, 2015.

Vad påverkar äldres val av boendeform: Slutrapport, Gebert Persson, Sabine ; Bellman, Lina ; Kulander, Maria ; Lind, Hans, 2015.

Moral hazard and construction procurement: A conceptual framework, Eriksson, Per Erik ; Lind, Hans, 2015

Boende för äldre: en studie av 10 kommuner, Lind, Hans ; Kulander, Maria ; Gebert Persson, Sabine; Bellman, Lina, 2015.

Sustainable renovation strategy in the Swedish Million HomesProgramme: A case study, Lind, Hans; Annadotter, Kerstin ; Björk, Folke ; Högberg, Lovisa ; Af Klintberg, Tord, 2014

Degrees of freedom in road construction, Nyström, Johan ; Lind, Hans ; Nilsson, Jan-Eric, 2014

A Human Rights based approach to Housing Policy: A critical and normative analysis, Lind, Hans, 2014

Ekonomiska aspekter på renoveringar av bostäder: en översikt, Lind, Hans, 2014

The effect of rent regulations and contract structure on renovation: A theoretical analysis of the Swedish system, Lind, Hans, 2014

Explaining cost overruns in infrastructural projects: A new framework with applications to Sweden, Brunes, Fredrik ; Lind, Hans, 2014

Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur, Göran Cars; Hans Lind; Thomas Kalbro, SNS 2013

Ekonomi för arkitekter : introduktion till lönsamhetskalkylering och fastighetsvärdering vid planering och byggande, Lind, Hans, 2012

Dålig produktivitetsutveckling i byggindustrin: Ett faktum eller ett mätfel, Lind, Hans ; Song, Han-Suck, 2012

Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet; H. Lind; S. Lundström, 2011

Fastighetsföretagande i offentlig sektor : strategiska frågor och den samlande kunskapen, Hans Lind, 2010

En flexibel och effektiv bostadsmarknad : problem och åtgärder, Thomas Kalbro; Hans Lind; Stellan Lundström, 2009

Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet, Lind, Hans, 2009

Pooling of resources in housing development through strategic alliances: Theoretical framework and options for the Swedish market, Song, Han-Suck ; Lind, Hans, 2009

Belåningsgrader och lånevillkor: en studie av husköpare våren 2008, Lind, Hans ; Kulander, Maria, 2009

En flexibel och effektiv bostadsmarknad - problem och åtgärder, Kalbro, Thomas; Lind, Hans; Lundström, Stellan, 2009

Affären Gårdsten - Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?, Lind, Hans ; Lundström, Stellan, 2008

Bostäder på marknadens villkor, Lind Hans; Lundström, Stellan, SNS Förlag, 2007

Transparenta och effektiva försäljningsmetoder för småhus och bostadsrätter, Lind, Hans, 2006

Framtiden för mindre stadsdelscentra (bostadsområdescentra), Aleksandar Gavric; Hans Lind, 2006

Information på marknaden för hyreslägenheter idag och i framtiden : hur kan konsumenter och domstolar skaffa sig information? Lind, Hans, 2006

Property yields as tools for valuation and analysis, Hungria-Garcia, Rosane ; Lind, Hans ; Karlsson, Björn, 2004

Bostadsbyggandets hinderbana: En ESO-rapport om utvecklingen 1995 - 2001, Lind,Hans, 2003

Gentrification - an overview of the literature, Lind, Hans, 2003

How does increased competition on the housing market affect rents, Mikael Atterhög; Hans Lind, 2003

Market rents and economic segregation : evidence from a natural experiment, Lind, Hans, 2003

Internpris i praktiken : en analys utifrån en kartläggning av internhyressystem i fem kommuner, Lind, Hans, 2002

Hyressättning enligt bruksvärdesystemet : hur var det egentligen tänkt på 60-talet? Lind, Hans, 2002

Market-oriented land-use planning : a conceptual analysis, Lind, Hans, 2002

Nya principer för avskrivning : en strategi för "rätt" bokfört värde på offentliga fastigheter, Lind, Hans, 2002

Plan- och byggprocessen : tidsåtgång och kostnader, Thomas Kalbro; Hans Lind, 2001

Vad händer med hyrorna om det blir mer konkurrens på bostadshyresmarknaden? : en analys utifrån modern konkurrensforskning? Lind, Hans, 2001

Den nya ekonomin : vad är den och vad har den för konsekvenser för fastighetssektorn? Hans Lind, 2001

Den nya bostadspolitiken, Anders Lindbom (red.); T. Strömberg; B. Bengtsson; K. Borevi; I. Elander; N. Hertting; a. Khakee; H. Lind; A. Lindbom; t. Persson; E. Sandstedt; B. Turner, 2001

Sentida bebyggelse i antikvarisk och arkeologisk verksamhet, Lind, Hans ; Svensson, Eva ; Hansson, Jonna, 2001

Kommunal fastighetsskatt : tänkbare utformningar och kalkylexempel, C. Johansson; H. Lind, 2000

Att hålla sig informerad, Lind, Hans, 2000

Vändpunkt 2000 : seminarieupplaga 1-3, Håkan Bejrums; Hans Lind, Anders Victorin, 1999

Vändpunkt 2000: seminarieupplaga 10, Lind, Hans, 1999

Boinstitutets årsbok 1999. Systemskifte i bostadspolitiken? Bo Bengtsson och Eva Sandstedt (reds); K. Kemeny; H. Lind; E. Sandstedt; I. Sahlin; B. Turner; L.R. Magnusson; L.E. Borgegård; N. Hertting; P. Strömbland,

Fastighetsföretagens organisations- och informationssystem inför 2000-talet - en enkätundersökning : del 1: Fastigheter som förvaltas för uthyrning på marknaden. Del 2: Fastigheter som förvaltas för egen verksamhet, Håkan Bejrums; Rickard Enström; Hans Lind; Stellan Lundström; Jesper Trotzig, 2000

Rivning av hyreshus : en fallstudie av företagsekonomiska och samhällsekonomiska effekter. Ägarstyrning av kommunens bostadsföretag - rapport 6, Lind, Hans, 1999

Hyressättning och kontraktsvillkor för nyproduktion av flerfamiljshus upplåtna med hyresrätt : /Byggnad och boende i en ny tid. H. Bejrums; H. Lind; A. Victorin, 1999

Lönsam hyra i nya och ombyggda bostäder : /Byggnad och boende i en ny tid., H. Bejrums; H. Lind; A. Victorin, 1999

Upprustning av bostadshyreshus: Några aktuella problem och tänkbare åtgärder : /Byggnad och boende i en ny tid. H. Bejrums; H. Lind; A. Victorin, 1999

Internhyra i sammandrag : hur det är tänkt, och hur det kan fungera, Lind, Hans, 1998

The quest for a market related value concept that is not current market value, Lind, Hans, 1998

Transaktionskostnader och trohetsrabatter på bostadshyresmarknaden, Mats Ekelind, Hans Lind, 1998

The definition of market value : criteria for judging proposed definitions and an analysis of three controversial components, Lind, Hans, 1997

En bubbla eller inte en bubbla - det är frågan : ett återbesök hos den svenska fastighetsmarknaden 1985-1990, Lind, Hans, 1997

The definition of market value: Criteria for judging proposed definitions and an analysis of three controversial components, Lind, Hans, 1997

The quest for a market related value concept that is not current market value, Lind, Hans, 1997

Värderingsutlåtande för kommersiella fastigheter 1980-1995. Utformning och innehåll, M. Ekelid; H. Lind, 1997

Bostadsmarknaden på 2000-talet. Åke E. Andersson (red); L. Jonung, Å. Sohlman; T. Pettersson; B. Hårsman; S. Scheele; R. Wigren; B. Bengtsson; B. Rothstein; H. Lind, SABO, 1997

Bostadspolitik för tjugohundratalet : Återtåg och nya värden, B. Turner (red); E. Vedung; B. Bengtsson; J. Kemeny; R. Wigren; T. Berger; G. Lindberg; S. Lundström; H. Lind; L.E. Borgegård; L. R.

Magnusson; O Ericsson; N Hertting; P Strömblad; I Sahlin; A Almqvist; T Hartig; E Jylkäs; G Folkesdotter; E Sandstedt, 1997

Methods of increasing the efficiency of public sector real estate management : the Swedish experience, Lind, Hans, 1996

Hyra på marknaden : debattbok om hyror, P.C. Jersild (Red.); B. Bengtsson; B. Rothstein; A. Christensen; P. Englund; H. Lind; B. Turner; P. Ambrose; B. Danermark; D. Biterman; S. Bergensträhle; P. Svanberg, Hyresgästernas riksförbund, 1996

Valuation of public real estate : context and concept, Stellan Lundström; Hans Lind, 1996

Värdering av hotellfastigheter : principfrågor och metodval, Lind, Hans, 1995

Lokalens rätta värde : fastighetsvärden och kapitaltjänst-kostnader i offentlig sektor, Lind, Hans, 1995

Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera? : en analys av tänkbara och kompletterande regelverk, Lind, Hans, 1994

Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera? : en analys av tänkbara problem och kompletterande regelverk, Lind, Hans, 1994

Internhyra! : möjligheter och fallgropar med internhyra i offentlig fastighetsförvaltning, K. Psilander; H. Lind, 1994

A distributed implementation of dynamic control on a direct-drive robot system, Lind, Hans, 1993

Ekonomiska kalkyler vid planering av bostadsbyggande : Översikt och kommentarer, Lind, Hans, 1984

Utvärdering av och forskning om regionalpolitik, L. Lindmark (red); T Nilstun; H Tapper; A Hagson; B Ohlsson; E Sundin; H Lind; S Wanden; L.E Borgegård; G Alsen; A Nilsson; I Liljenäs; L.I Ström; S Berger; S Persson, 1984

KPP-projektet om planeringsvetenskap : om grundläggande begrepp och frågeställningar i en vetenskap om kommunal planering, Lind, Hans, 1981

Forskningsseminarium om värderingsmetoder för byggd miljö: Medinflytande och värderingsmetoder: Ett referat, Lind, Hans, 1978

GPF, Gemensamma planeringsförutsättningar : en utvärdering, Lind, Hans. 1978

Värdering av lantbruksfastigheter: metoder och principiella frågor, Gustafsson C.; Lind H.; Lundström S.; Persson E., Meddelande 5:6, Institutionen för fastighetsekonomi, KTH, 1978

Samhällsekonomiska bedömningar av markanvändningsplaner, Lind, Hans, 1975

Artiklar i Ekonomisk Debatt

Lind, H. Mikael Anjou: Den ineffektiva byggbranschen – en förändringsagenda, Ekonomisk Debatt, årgång 48-3.

Lind, H. Vetenskapen nationalekonomi – som den framträder i Nobelprismotiveringar, Ekonomisk Debatt, årgång 47-3.

Lind, H. och Engström, R. Ränteskillnadsersättning – vad är ett rationellt system?, Ekonomisk Debatt, årgång 45-7.

Lind, H., Anund Vogel, J., Lundqvist, P. Att styra allmänningar – en studie av svenska bostadsrättsföreningar, Ekonomisk Debatt, årgång 45-2.

Lind, H. Forskargruppen CRUSH: 13 myter om bostadsfrågan , Ekonomisk Debatt, årgång 44-8.

Lind, H. Varför byggs det inte mer? En översikt av tänkbara incitamentsproblem , Ekonomisk Debatt, årgång 44-4.

Lind, H. Paul Samuelson – det hände sedan med matematiken i nationalekonomin , Ekonomisk Debatt, årgång 43-8.

Lind, H. Hyresreglering och renovering – en förbisedd dimension , Ekonomisk Debatt, årgång 43-5.

Lind, H. och Andersson, R. Ekonomporträtt: Peter Bohm. 1935-2005, Ekonomisk Debatt, årgång 39-3.

Lind, H. Penningpolitiken och bostadsmarknaden: Några reflexioner, Ekonomisk Debatt, årgång 37-8.

Lind, H. "Mechanism design" och bostadsmarknaden – några reflexioner. Replik, Ekonomisk Debatt, årgång 36-8.

Lind, H. Hundäggande – en betraktelse utifrån modern ekonomisk teori, Ekonomisk Debatt, årgång 35-6.

Lind, H. och Eriksson, K. Vad vet vi om hyresregleringens effekter?, Ekonomisk Debatt, årgång 33-4.

Lind, H. Vad är det egentligen som är ideologiskt? Replik, Ekonomisk Debatt, årgång 33-3.

Lind, H. Hyressättning i ändamålsfastigheter. Replik. , Ekonomisk Debatt, årgång 32-5.

Lind, H. Rigoröst eller intuitivt: är det vad vi har att välja mellan? , Ekonomisk Debatt, årgång 31-6.

Lind, H. och Boije, R. Hur bör egnahem beskattas? , Ekonomisk Debatt, årgång 30-3.

Lind, H. Den offentliga sektorns fastighetshantering: Organisationer och incitament , Ekonomisk Debatt, årgång 26-5.

Lind, H. Bubblor och beslutsunderlag: Fastighetsvärderingar under boomen 1985-1990, Ekonomisk Debatt, årgång 26-1.

Lind, H. Egenintresse och altruism. Kommentar till Tullberg, Ekonomisk Debatt, årgång 24-3.

Lind, H. Vad skulle hända på en fri hyresmarknad? , Ekonomisk Debatt, årgång 23-4.

Lind, H. och Wigren, A. Varför blev "avregleringen" av taxi bara en halv framgång? , Ekonomisk Debatt, årgång 21-6.

Lind, H. Finns en motsägelse i Lindbeck-kommissionens förslag om arbetsmarknaden? , Ekonomisk Debatt, årgång 21-4.

Lind, H. Marxism, planekonomi och utveckling i öst, Ekonomisk debatt, årgång: 18-5, 5/90.

Lind, H. Bohm, P. Regionala arbetskraftssubventioner - har de någon effekt?, årgång: 17-5, 5/89.

Krönikor i Fastighetsnytt

Krönika den 11 maj 2020, Corona tvingar oss att tänka nytt igen

Krönika den 15 januari 2019, Affordable housing- varför händer mer i andra länder

Krönika den 13 februari 2019, Oseriöst förslag om ombildningar

Krönika den 23 februari 2019, Vad händer om byggkostnaderna sjunker

Krönika den 6 mars 2019, Verkligt värde i tunna marknader

Krönika den 22 april 2019, Utbuds- eller efterfrågeproblem på bomarknaden

Krönika den 11 juni 2019, Mät mer och mät rätt i bostadspolitiken

Krönika den 11 oktober 2019, Har stadsplanerarna glömt sällanköpshandeln

Krönika den 17 januari 2018, Bostadsbristen driver på svarthandeln

Krönika den 25 januari 2018, Ska vi oroa oss för den dåliga luften i städerna

Krönika den 17 februari 2018, Sverigeförhandling och bostäder- hur hänger det ihop

Krönika den 21 april 2018, Planmonopol och tystnadskultur

Krönika den 9 juni 2018, Hoppas vi slipper bostadspolitik i valrörelsen

Krönika den 25 september 2018, Vad kännetecknar en stad för alla

Krönika den 24 november 2018, Varför bedrivs inte en mer radikal miljöpolitik

Krönika den 7 februari 2017, Ständigt denna bubbla

Krönika den 21 april 2017, Staden är inte något vi har kontroll över

Krönika den 7 juli 2017, Någonstans byggs radhusen och villorna

Krönika den 6 oktober 2017, Varför liknad fastighetspriserna en hockeyklubba

Krönika den 4 november 2017, Det behövs en bostadskrasch

Krönika den 13 februari 2016, Rätt till 75+ trygghetsboende till rimlig hyra

Krönika den 30 mars 2016, Bättre nyttjande av hyresbeståndet

Krönika den 22 april 2016, Ett nytt miljonprogram men absolut inte

Krönika den 7 november 2016, Myten om den dåliga konkurrensen i byggsektorn

Krönika den 21 februari 2015, Hur får vi marknader att fungera

Krönika den 11 april 2015, Att bygga inkomstmässigt blandade stadsdelar

Krönika den 30 maj 2015, Bostadspolitisk nostalgi

Krönika den 15 september 2015, Dags för en fair share housing act

Krönika den 22 november 2015, Varför vertikal integration

Krönika den 14 december 2015, Flyktingkrisen och bostadsmarknaden

Krönika den 18 februari 2014, Politiker och opinionsbildare vill förlora

Krönika den 21 april 2014, Vad är det för bra med marknadshyror

Krönika den 9 juni 2014, Hyresreglering och renovering

Krönika den 19 september 2014, Bostadspriser, attraktivitet och bostadsbyggande

Krönika den 2 december 2014, Innebär ränteavdrag verkligen att lånat kapital är gynnat

Krönika den 16 december 2014, Dags för en skarp ockerlag

Krönika den 12 februari 2013, Bostadsbrist ett normativt begrepp

Krönika den 7 mars 2013, Varför så få auktioner i privat sektor

Krönika den 1 maj 2013, Leder marknaden till rätt mängd bostadsbyggande

Krönika den 13 juni 2013, Slå vakt om våra dåliga bostäder

Krönika den 22 september 2013, Sanningen är i detaljerna

Krönika den 14 december 2013, Hållbara städer, två aspekter

Krönika den 17 februari 2012, Vad kan vi egentligen veta

Krönika den 13 april 2012, Varmhyra är bäst

Krönika den 25 maj 2012, Ska vi skämmas för att vi diskonterar

Krönika den 14 september 2012, Vem tar de ekonomiska riskerna när man flyttar en stad

Krönika den 26 oktober 2012, Samhällsfastigheter som investeringsobjekt- kan det vara något

Krönika den 27 oktober 2012, Dags för social housing

Krönika den 2 december 2012, Dags för en social bostadspolitik

Det här är en festskrift till Hans Lind med anledning av hans 70-årsdag och hans många bidrag till både forskningen och debatten. Vi har här samlat ett antal skribenter som författat texter om bostads- och fastighetsmarknad.

De som medverkar i den här skriften är, bortsett från redaktörerna Anna Granath Hansson och Fredrik Kopsch: Stellan Lundström och Christina Gustavsson (Christina även med ett andra bidrag tillsammans med Lars-Erik Ericsson), Bo Nordlund och Kicki Björklund, Thomas Kalbro, Agnieszka Zalejska Jonsson, Jonas Anund Vogel, Ted Lindqvist och Rikard Berg von Linde, Johan Nyström och Peter Palm.