

SVARTHANDELN I STOCKHOLMS INNERSTAD – ETT MOTIV FÖR HYRESHÖJNINGAR?

Granskning av Stockholms Fastighetsägareförenings rapport ”Svarthandel med hyreskontrakt” samt av de privata fastighetsägarnas inlämning av lägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Margareta Friman-Scharin

Inledning

Stockholms Fastighetsägareförening, numera Fastighetsägarna Stockholm, har vid många tillfällen sedan 1999 gått ut i pressen med uppgifter om hur stora belopp som omsätts i svarthandel med hyreskontrakt. Fastighetsägarna Stockholm anger att miljardbelopp omsätts och att denna svarthandel endast kan stävjas genom att hyrorna marknadsanpassas. Denna rapport är en granskning av Stockholms Fastighetsägareförenings ”utredning”, ”Svarthandeln med hyreskontrakt”. Fastighetsägarnas ”utredning” är skriven av Henrik Tufvesson och Tore Ljungqvist och publicerad i november 2001 och kan hämtas från Fastighetsägarnas hemsida www.fastighetsagarna.se Fastighetsägarnas rapport behandlar omfattningen av svarthandel i Stockholms innerstad samt förslag till åtgärder mot svarthandel. I föreliggande granskning finns också uppgifter från Svenska Bostäders årsredovisningar 2000 och 2001, från bostadsförmedlingen, www.bostad.stockholm.se samt muntliga uppgifter från Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Vilka bedriver svarthandel?

Fastighetsägareföreningen definierar att svarthandel med hyreskontrakt äger rum när någon av hyresgästerna i ett lägenhetsbyte får någon form av ekonomisk kompensation eller förmån. Den absolut övervägande delen av svarthandeln torde dock bedrivas av oseriösa fastighetsägare, eller svartmäklare som samarbetar med oseriösa fastighetsägare, eftersom det är de som oftast får tillgång till ledigblivna lägenheter. Att det huvudsakligen är fastighetsägare som

säljer hyreskontrakt bekräftas också av de TV-program som gjorts om svarthandel. Vidare bör man kunna utesluta att de allmännyttiga fastighetsbolagen säljer lägenheter svart. Av deras ledigblivna lägenheter går 2/3 till bostadsförmedlingen och 1/3 till deras interna kö. Även hyresgäster i allmännyttan torde ha mycket svårt att göra skenbyten för att sälja ett hyreskontrakt svart eftersom Stockholms kommunala bostadsbolag har en rigorös kontroll av alla lägenhetsbyten. Kontrollen omfattar bytesparternas boende och eventuella fastighetsköp både före och efter lägenhetsbytet.

Omfattning

Beräkningen av svarshandelns omfattning grundar sig på en enkät till fastighetsförvaltare. I enkäten har Fastighetsägareföreningen frågat om deras uppfattning om andelen olagliga byten i förhållande till totala antalet byten samt om uppskattat pris. Fastighetsförvaltare som tillsammans förvaltar 20 000 lägenheter besvarade enkäten. De uppskattade i genomsnitt antalet olagliga lägenhetsbyten till 50 % och att priset ligger på ca 6000 kr/kvm eller 150 000 kr/rum.

Eftersom det totala antalet lägenheter som byter hyresgäst i Stockholms innerstad är ca 6000 per år så anser Fastighetsägareföreningen att antalet olagliga lägenhetsbyten är ca 3000 per år. Vidare antar man att vid samtliga dessa förmodade lägenhetsbyten så erhåller den part som har innerstadslägenheten i genomsnitt en kompensation på 330 000 kr för den lägenhet (igenomsnitt 2:a på 64 kvm) han lämnar. $3000 \times 330\,000 \text{ kr} = 1 \text{ miljard kr}$, alltså anser Fastighetsägarna Stockholm att svarshandeln i Stockholms innerstad uppgår till ca 1 miljard kronor per år.

Beräkningen är felaktig av följande skäl:

1. **Det finns inga belägg för att svarthandel förekommer vid lägenhetsbyten i allmännyttan, som har 25,6 % av lägenheterna i Stockholms innerstad.**
Allmännyttan har mycket sträng kontroll av lägenhetsbyten, där man kontrollerar hyresgästernas skäl för bytet, deras eventuella fastighetsköp, inkomstuppgifter, telefonabonnemang, bostadsadresser mm både före och efter bytet. De uppfattar risken för svarthandel med sina kontrakt som mycket liten. År 2001 tillhörde 22 677 av hyreslägenheterna i innerstaden allmännyttan och 65 858 tillhörde privata fastighetsägare. Enligt Svenska Bostäders Årsredovisning 2001 var andelen lägenheter som bytte hyresgäst 6,2 % i innerstaden. Om andelen är lika stor i det privata beståndet så blir antalet lägenhetsbyten av privata innerstadslägenheter 4083 och om hälften av dessa byten är olagliga så blir antalet olagliga byten högst 2042/år.
2. **Det är endast när man lämnar en lägenhet ifrån sig utan byte, dvs vid skenbyten, som kontraktssinnehavaren skulle kunna få ett fullt svart pris för lägenheten.** Enligt Svenska Bostäders årsredovisning 2000 blev 1,88 % av lägenhetsbeståndet ledigt. Av ledigblivna lägenheter i allmännyttan lämnas 2/3 till bostadsförmedlingen och 1/3 till den interna kön. Antalet privata ledigblivna lägenheter borde vara ca 1,88 % av 65858 dvs 1238 lägenheter per år. Av dessa bortgår 169 som lämnades till Bostadsförmedlingen 2001. Återstår alltså endast 1069 lägenheter som man skulle kunna få fullt pris för. Om hälften av dessa säljs svart för fullt pris, ca 330 000 kr/lägenhet så blir det **176 Mkr**. Sådana försäljningar torde huvudsakligen bedrivas av fastighetsägarna själva eftersom de är de som oftast får tillgång till en ledig lägenhet.
3. Bland de 4,3 % av lägenheterna som byts mellan olika hyresgäster så **kan inte mer än den ena parten begära någon svart ersättning**. Den part som har den större eller

”bättre lägenheten” kan naturligtvis inte begära de i genomsnitt 330 000 kr som Fastighetsägareföreningen anger för ett lägenhetskontrakt som erhålls utan byte, utan endast för mellanskillnaden för vad kontrakten på de två lägenheterna kan anses vara värda. Erfarenheter bland hyresgäster som annonserat mycket säger att nästan samtliga som vill byta lägenhet är mycket angelägna att få en lägenhet som de trivs med och som uppfyller de krav de har och föreslår aldrig ett byte till en sämre lägenhet mot en viss ersättning. **Med det underlag som Fastighetsägareföreningen presenterar finns det ingen möjlighet att bedöma om det ens förekommer någon svart ersättning i nämnvärd omfattning i samband med vanliga lägenhetsbyten.**

Sammanfattningsvis kan man säga att svarthandel till fullt pris endast kan bedrivas med ledigblivna lägenheter och nästan uteslutande i privatägda fastigheter. Svarthandelns omfattning är därför mycket mindre än vad Fastighetsägarna Stockholm påstår, kanske 200 Mkr istället för 1 miljard/år.

Fastighetsägarna har under flera års tid försökt att överdriva svarthandeln som ett argument för att få införa marknadshyror, vilket skulle inbringa vida högre intäkter än svarthandeln. En höjning av innerstadshyrorna med t.ex. 10 % skulle inbringa de privata fastighetsägarna ytterligare 375 Mkr per år. Det är stötande att Fastighetsägarna Stockholm använder vissa egna medlemmarnas kriminalitet som argument för att genomdriva marknadsanpassningar av hyrorna.

Svarthandel är brottsligt och måste bekämpas. Den allvarligaste konsekvensen av svarthandeln är att de som har råd att köpa svart kan komma före andra i bostadskön. Om man inför marknadshyror fullt ut skulle svarthandeln försvinna men hyrorna skulle bli så höga att chanserna för vanliga inkomstagare att bo i Stockholms innerstad eller närförorter blev ännu mindre än den är nu. Det är därför bättre att bekämpa svarthandeln mer aktivt än att införa marknadshyror. Svarthandeln skulle kunna begränsas avsevärt om Fastighetsägarna Stockholm:

- förmår sina icke seriösa medlemmar att sluta sälja hyreskontrakt svart
- erbjuder medlemmarna hjälp att kontrollera lägenhetsbyten på samma sätt som de allmännyttiga bolagen gör idag.
- ser till att medlemmarna lever upp till den målsättning som ställts upp att lämna åtminstone hälften av de ledigblivna lägenheterna till bostadsförmedlingen. (allmännyttan lämnar 2/3 av ledigblivna lägenheter till bostadsförmedlingen).

Lägenheter till Bostadsförmedlingen

I överenskommelsen om förmedling av lägenheter mellan Stockholms Stads Bostadsförmedling och Fastighetsägarna Stockholm står följande i §1: ”Fastighetsägarna Stockholm förbinder sig att rekommendera sina medlemmar att lämna 50 % av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling”. ”Stockholms Stads Bostadsförmedling å sin sida förbinder sig att bedriva en verksamhet med hög servicegrad mot fastighetsägare och bostadssökande.”

Om man antar att de privata fastighetsägarna har samma andel ledigblivna lägenheter som det största allmännyttiga bolaget Svenska Bostäder, dvs 1,88 % av beståndet så bör antalet ledigblivna lägenheter i det privata beståndet i Stockholms innerstad (65858 lägenheter år 2001) ha varit 1238/år. De privata fastighetsägarna borde alltså lämna ca 600 lägenheter/år till

bostadsförmedlingen. År 2001 och 2002 lämnade de privata fastighetsägarna in 169 respektive 286 innerstadslägenheter till bostadsförmedlingen dvs endast ca 14 % respektive 23 % av sina ledigblivna lägenheter.

Om Fastighetsägarna Stockholm hade förmått sina medlemmar att följa rekommendation i överenskommelsen med Bostadsförmedlingen så hade ytterligare ca 783 innerstadslägenheter kunnat förmedlas till bostadssökanden under 2001 och 2002.