

Augusti 2025

# Bättre balans på bostadsmarknaden

Förslag för minskade orättvisor  
mellan ägt och hyrt boende

Mats Wingborg

**bostad**  
**2030**

BÄTTRE BALANS PÅ BOSTADSMARKNADEN – FÖRSLAG FÖR MINSKADE ORÄTTVISOR MELLAN ÄGT OCH HYRT BOENDE

Stockholm 2025

© Bostad 2030 och Mats Wingborg

Rapporten kan laddas ner från [www.bostad2030.se/rapporter](http://www.bostad2030.se/rapporter)



**Mats Wingborg** är skribent och utredare. Han har skrivit flera böcker och rapporter om arbetsmarknad, skolpolitik och högerradikala partier i Europa.

## bostad 2030

Bostad 2030 är en fristående bostadspolitisk tankesmedja bildad av Arenagruppen. Tankesmedjan drivs med stöd från bland annat Hyresgästföreningen. Uppdraget är att bidra till en mer fakta- och kunskapsdriven bostadspolitisk diskussion.

# Innehåll

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning .....                                                                           | 5  |
| Rådande upplåtelseformer på bostadsmarknaden .....                                             | 7  |
| Antalet hushåll i olika upplåtelseformer .....                                                 | 7  |
| Grundvalen för att jämföra ekonomiska villkor för bostäder med olika<br>upplåtelseformer ..... | 8  |
| Bostadspolitiken och förändringar på bostadsmarknaden – en bakgrund .....                      | 10 |
| Bruksvärde kontra bytesvärde .....                                                             | 13 |
| Orsak till obalansen: ränteavdraget .....                                                      | 14 |
| Orsak till obalansen: rotavdraget .....                                                        | 16 |
| Orsak till obalansen: avsättning för framtida underhåll .....                                  | 17 |
| En jämförelse av stöden till olika upplåtelseformer .....                                      | 17 |
| Den tidigare debatten om obalansen på bostadsmarknaden .....                                   | 18 |
| Obalansens konsekvenser .....                                                                  | 18 |
| Förslag till reformer för att uppnå en bättre balans på bostadsmarknaden .....                 | 20 |
| Referenser .....                                                                               | 21 |

## Sammanfattning

- Statens kostnader för ränteavdrag och rotavdrag gynnar ägare av småhus och bostadsrättsinnehavare på bekostnad av hyresgäster.
- Genom de ökade ränteavdragen har denna obalans förstärkts.
- Från mitten av 1990-talet till 2020-talet skedde en snabb prisutveckling på småhus och bostadsrätter. Särskilt mycket ökade priserna i storstadsområdena. Genom ägandet byggde många människor upp en förmögenhet.
- Under pandemin köpte Riksbanken bostadsobligationer. Det bidrog till att driva upp bostadspriserna.
- Ytterligare faktorer som förstärkt obalansen är urholkningen av bostadsbidragen, möjligheten att göra avsättning för framtida underhåll, avvecklingen av investeringsstöd för byggandet av hyreslägenheter och slopandet av fastighets-skatten som ersattes med en fastighetsavgift.
- Sammantaget är statens kostnader för att understödja boende i småhus och bostadsrätt (ränteavdrag, rotavdrag med mera som i huvudsak går till ägt boende) drygt tre gånger så stort som statens stöd till boende i hyreslägenheter (bostadsbidrag och investeringsstöd som i huvudsak går till hyreslägenheter).
- Inom grupperna småhusägare, bostadsrättsinnehavare och hyresgäster finns stora skillnader i villkor och boendekostnader. Centrala faktorer är hur länge personerna bott i sina bostäder, när husen är byggda och om de ligger i områden med stor efterfrågan på bostäder. Dessa skillnader motsäger dock inte det större mönstret, att hyresgäster missgynnas.
- Staten bör behandla olika upplåtelseformer – småhus, bostadsrätter och hyresrätter – med neutralitet. Staten bör inte styra individens val av boende.
- En invändning är att det inte utan vidare går att jämföra villkoren för småhus, bostadsrätter och hyresrätter med varandra. Både prissättning och överlåtelser skiljer sig åt. Det stämmer att det finns skillnader mellan upplåtelseformerna. Därför finns inte heller något mått på perfekt rättvisa, men av det följer inte att ingenting kan sägas alls. Fortfarande kan grövre jämförelser göras och de visar att det saknas en rimlig balans mellan hur de olika upplåtelseformerna behandlas av staten.

- En rad reformer skulle behövas för att skapa en bättre balans mellan upplåtelseformerna. Hit hör en avtrappning av ränteavdraget, begränsningar av rotavdragen, en möjlighet att använda rotavdrag för hyresrätter, en höjning av bostadsbidragen och en reformerad fastighetsskatt.
- Staten behöver också ta ett större ansvar för finansieringen av bostadsbyggandet. För att pressa ner boendekostnaderna behövs ett större utbud av bostäder.
- För att motverka segregationen behövs fler ”blandade” områden med både hyreslägenheter, bostadsrätter och småhus.
- Särskilt ekonomiskt utsatta är ensamstående hushåll med barn. Bor de dessutom i hyreslägenhet riskerar boendekostnaderna att bli höga. I synnerhet gäller detta om de bor i nyproduktion. Flera av de ovanstående åtgärderna skulle pressa ner kostnaderna. Därutöver behövs en höjning av barnbidraget.

## Rådande upplåtelseformer på bostadsmarknaden

I Sverige i dag finns tre dominerande upplåtelseformer för bostäder: hyresrätter, bostadsrätter och äganderätt. Därutöver finns bland annat kooperativ hyresrätt. Hyresrätt betyder att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger fastigheten. Det förekommer även att personer hyr andras privatboende eller delar av andras privatboende. I de senare fallen har den boende inte samma besittningsrätt.

Bostadsrätt betyder att man är medlem i en bostadsrättsförening som äger en fastighet och där varje medlem har en lägenhet. Bostadsrätten innebär både att man disponerar en lägenhet och att man har en andel i föreningen. En bostadsrätt kan köpas och säljas på den öppna bostadsmarknaden.

Äganderätt betyder att man själv äger sin bostad. Den vanligaste formen är att man äger ett småhus. Sedan den 1 maj 2009 är det även möjligt med ägarlägenheter. Det innebär att man äger sin lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden. Det innebär att man exempelvis kan hyra ut lägenheten utan tillstånd från någon annan. Vid ägarlägenheter i flerbiljshus behövs en samfällighetsförening som äger och ansvarar för de gemensamma delarna.<sup>1</sup>

Kooperativ hyresrätt brukar beskrivas som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger eller hyr en fastighet och de enskilda medlemmarna hyr i sin tur lägenheter av föreningen. Vid inflyttningen betalas en deposition till föreningen som man får tillbaka när man flyttar därifrån. De går med andra ord inte att sälja lägenheterna, utan de lämnas tillbaka till föreningen vid en flytt.<sup>2</sup>

## Antalet hushåll i olika upplåtelseformer

Den 31 december 2024 fanns det 4 972 000 hushåll i Sverige. Den vanligaste boendeformen var småhus med äganderätt (38 procent av hushållen), följt av flerbostadshus med hyresrätt (29 procent) och flerbostadshus med bostadsrätt (21 procent).<sup>3</sup> Resterande procent bestod av övriga boendeformer eller av bortfall på grund av brist på uppgifter.

Samtidigt fanns geografiska skillnader i fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna. I bland annat Halland, Gotland, Kronoberg och Kalmar län var andelen som bor i småhus särskilt hög.

---

1 I fortsättningen kommer jag att skilja mellan bostadsrätter och ägande av småhus. När det gäller småhus ingår även den mindre gruppen av ägarlägenheter.

2 Boverket (2025). Upplåtelse- och boendeformer. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/upplattelseformer/>.

3 SCB (2025). Hushållens boende 2024. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende/bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2024/>

I Stockholms län fanns den högsta andel som bor i bostadsrätt och den minsta som bor i småhus. Andelen som bor i hyreslägenhet var ovanligt stor i Östergötlands län, Örebro län och Södermanlands län.<sup>4</sup>

## Grundvalen för att jämföra ekonomiska villkor för bostäder med olika upplåtelseformer

Ett syfte med denna rapport är att jämföra de ekonomiska villkoren för boende i olika upplåtelseformer, framför allt bostadsrätt/eget ägande kontra hyreslägenhet. Särskild tonvikt kommer att läggas på hur staten beskattar och subventionerar de olika upplåtelseformerna.

Ett problem med en sådan jämförelse är att villkoren för småhus/bostadsrätter kontra hyreslägenheter skiljer sig så att det åtminstone delvis är som att jämföra äpplen och päron. Däribland skiljer sig prissättning och överlåtelse mellan de olika formerna. Överlåtelser av bostadsrätter och småhus med eget ägande sker vanligen till marknadspris. För hyresrätter gäller andra regler. Enligt hyreslagen (12 kap.) är det förbjudet att ge och ta emot ersättning för rätten att disponera en hyreslägenhet på annat sätt än genom att hyra (ett undantag från den regeln är den kooperativa hyresrätten där hyresgästen betalar en insats).

Vidare skiljer sig upplåtelseformerna vad det gäller formen för att betala för löpande underhåll. Småhusägaren står själv för dessa kostnader. Samma sak gäller för bostadsrättsinnehavaren. Det sker dels genom egna investeringar, dels genom månadsavgiften till föreningen där en del av summan används för gemensamma investeringar. Såväl småhusägaren som bostadsrättsinnehavaren kan utföra reparations- och underhållsarbeten på egen hand och på så sätt minska sina utgifter. Grundvalen för hyresgäster är att det är fastighetsägaren som har ansvaret för underhåll och reparationer. En del av detta ansvar kan dock föras över till hyresgästen genom hyresreduktion. Hyresgästen kan vidare få möjlighet att på eget bevåg göra vissa mindre renoveringar.

En annan skillnad är att personer med bostadsrätt eller äganderätt tar större risker. Marknadspriset kan öka eller minska och en bostadsrättsförening kan ytterst gå i konkurs; medlemmarna riskerar då att förlora det som de har betalt för sin andel.<sup>5</sup> Särskilt stora har svängningarna på bostadsrättspriserna varit i storstadsområdena. Där har många blivit rika på sitt ägande, men där är också riskerna störst.

---

4 Ibid.

5 SVT (2024), "Kraftig ökning av brf:er i konkurs – Parisa: 'Vi är rädda att förlora allt', 6 september. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/sodertalje/kraftig-okning-av-brfer-i-konkurs-parisa-vi-ar-radda-att-forldora-allt>



Hyresgästen tar mindre risker, men har inte heller samma möjligheter att tjäna pengar på prisutveckling. I praktiken brukar hyrorna öka över tid, även om det förekommer att en hög hyra kan provas i hyresnämnden och sänkas.

Det kan också hända att inflationen är högre än hyreshöjningen, vilket kan betyda att hyran minskar i reella termer. Det primära systemet för hyressättning är bruksvärdessystemet. En grundval är att hyran ska baseras på lägenhetens standard och ytterligare faktorer som ingår i bruksvärdet (se avsnitt nedan). Vid renoveringar höjs vanligen standarden. I vissa fall kan hårdföra strategier för renovering leda till kraftigt höjda hyror. I värsta fall kan själva syftet med renoveringarna vara att åstadkomma hyreshöjningar.

Ägare av småhus, bostadsrättsinnehavare och hyresgäster är heller inte några enhetliga grupper. Inom dessa kategorier finns skillnader i bostadskostnader. På grund av skillnader i efterfrågan skiljer sig kostnaderna för småhus och bostadsrätter mellan olika delar av Sverige. För alla tre kategorierna påverkas boendekostnaderna också av när bostaden är byggd.

En uppmärksam fråga är att hyreslägenheter centralt i Sveriges storstadsområden kan ha ett marknadsvärde som överstiger den hyra som tas ut enligt bruksvärdesprincipen, det vill säga om lägenheten hyrdes ut på en öppen marknad skulle det vara möjligt att hyra ut den till ett högre pris än den rådande hyran. Det är också i denna typ av områden som bostadsrätter är särskilt dyra. Bruksvärdesprincipen ska ta hänsyn även till bostadens läge, däremot inte till efterfrågan, vilket gör att det ändå kan uppstå en differens mellan existerande hyra och det möjliga marknadspriset för uthyrning.

Det finns samtidigt många skäl till att behålla bruksvärdesprincipen och inte införa marknadshyror. I flera bostadsområden skulle många av hyresgästerna inte ha råd att bo kvar om det infördes marknadshyror. Det skulle i sin tur leda till ökade kostnader för kommuner, bland annat i form av försörjningsstöd.

Som det konstaterats i en artikel i Dagens Arena (29 maj 2025) är det knappast vettigt att genomföra ett systemskifte i hela bostadsbeståndet med hänvisning till att vissa hyror i Stockholms city hålls nere med dagens förhandlingsmodell. Särskilt med tanke på att hyrorna skulle öka för alla hyresbostäder om marknadshyror infördes.<sup>6</sup> Det finns också förslag på systemskiften som skulle påverka skyddet för hyresgästen och kontraktsförhållandet. Det engelska exemplet, där det är korta kontrakt, lätt att vräka och där hyran hela tiden anpassas till efterfrågan och marknaden, förskräcker.<sup>7</sup>

---

6 Bengtsson, H. (2025). "Hyrorna kommer öka i alla lägen". Dagens Arena, 29 maj. <https://www.dagensarena.se/opinion/hyrorna-kommer-oka-alla-lagen/>

7 Hyresgästföreningen (2024). Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Storbritannien. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2024/bostadspolitik-i-storbritannien/storbritannien2024.pdf>

Två slutsatser kan dras av detta avsnitt:

För det första att det inte utan vidare går att jämföra kostnaderna för småhus/ bostadsrätter kontra hyreslägenheter. Alla mått har vissa typer av brister och innehåller normativa premisser om vad som är viktigt att jämföra. Med det sagt blir kontentan inte att jämförelser bör undvikas.

En rimlig form av jämförelse, se argument nedan, är att studera de konkreta betalningsflödena för bostadsrättsinnehavare, småhusägare och hyresgäster. Det ger en bild av huruvida staten beskattar och subventionerar de olika upplåtelseformerna på ett likvärdigt sätt. En annan form av analys är att granska hur politiska beslut under de senaste decennierna påverkat bostadsrättsinnehavare, småhusägare och hyresgäster.

För det andra råder skillnader i bostadskostnader och villkor mellan de tre upplåtelseformerna. Detta motsäger dock inte den större bilden: att staten gynnar småhus och bostadsrätter framför hyreslägenheter och att det behövs politiska reformer för att uppnå en rimlig balans.

Detta strider också mot den idé om neutralitet mellan upplåtelseformerna som fortfarande är en central tanke i bostadspolitiken. Från andra världskriget och många decennier framåt upprätthölls principen genom att statliga lån med vissa subventioner gavs till byggande av alla upplåtelseformer, men där allmännyttan, som inte hade samma möjligheter att investera i eget kapital, erbjöds högre lån. I dag har denna ambition undergrävs – vilket är temat för denna rapport.

## **Bostadspolitiken och förändringar på bostadsmarknaden – en bakgrund**

Från mitten av 1990-talet fram till pandemin 2020 skedde en snabb prisutveckling i Sverige på småhus och bostadsrätter. Särskilt snabb var prisutvecklingen i storstadsområdena. För dem som ägde småhus och bostadsrätter innebar prisutvecklingen en ökad förmögenhet. För vissa var prishöjningen större än avgifter och räntebetalningar på bostadslån, vilket innebar att de i princip bodde utan kostnad. Staten drev på denna utveckling genom ränteavdrag men också genom att Riksbanken köpte bostadsobligationer (säkerställda obligationer) under pandemin. Ju mer obligationer som Riksbanken köpte, desto mer lån kunde bankerna ge, vilket bidrog till att pressa upp priserna.

För personer som inte redan var etablerade på bostadsmarknaden innebar flera decenniers prishöjningar på småhus och bostadsrätter att det blev svårare att få tillgång till en bostad. Inte minst gällde detta i storstadsområdena och i synnerhet i Stockholm där det parallellt med prishöjningarna på småhus och bostadsrätter

skedde en omfattande omvandling av hyresrätter till bostadsrätter.<sup>8</sup> Det har i sin tur lett till en förstärkt bostadssegregation, till tillfälliga och osäkra andrahandskontrakt och till trångboddhet. I dag är 462 000 hushåll i Sverige trångbodda.<sup>9</sup>

Utvecklingen har också förstärkt den sociala segregationen mellan olika upplåtelseformer. Överlag är inkomsterna högre i hushåll med småhus eller bostadsrätt jämfört med hushåll med hyreslägenhet. I de så kallade utanförskapsområdena bor 76 procent av invånarna i en bostad som de hyr och 86 procent bor i ett flerbildshus.<sup>10</sup>

Under de senaste decennierna har Sverige haft en låg nivå i bostadsbyggandet som inte motsvarar de behov som finns. En faktor som påverkat bostadsbyggandet är förändringarna av det statliga investeringsstödet. Bostadspolitiken mellan 1946 och 1993 var statligt orienterad med stora subventioner. Efter 1993 har bostadsbyggandet i huvudsak varit privatfinansierat, men med inslag av investeringsstöd som socialdemokratiska regeringar infört och borgerliga regeringar avskaffat. Bostadssektorn gick också från att vara en nettobelastning på statsfinanserna i slutet av 1980-talet till att bli en nettointäkt för staten ett decennium senare.<sup>11</sup>

Från 2016 till 2021 delade staten ut ett investeringsstöd till företag som byggde hyreslägenheter och studentlägenheter. Investeringsstödet hade ett hyrestak som innebar en gräns för hur hög hyran fick vara i de bostäder som byggdes. Enligt en rapport utförd av Tyréns på uppdrag av Hyresgästföreningen ledde stödet till att det byggdes 30 000 ytterligare hyreslägenheter. Dessutom fick alla 51 000 bostäder lägre hyror än annan nyproduktion, cirka 2 000 kronor mindre i månaden.<sup>12</sup> Detta visar att investeringsstöd har effekt både på byggandet och på hyresnivåer.

Under 2021 drev Moderaterna, Kristdemokraterna och Sverigedemokraterna igenom en gemensam budget i riksdagen. Beslutet innebar att investeringsstödet för hyres- och studentbostäder avvecklades.<sup>13</sup> Beviljade stöd betalas ut när projekten är avslutade; därför kommer avvecklingen att ske successivt. För 2024 var anslaget för investeringsstöd drygt 3,5 miljarder kronor. För 2025 hade det minskat till knappt 1,4 miljarder kronor.<sup>14</sup>

---

8 Blackwell, T., Holgersen, S., Polanska, D., Richard, Å., Rolf, H. & Wallstam, M. (2023). *Kris i bostadsfrågan*, Daidalos.

9 Ibid.

10 Boverket (2025). *Livsvillkor i utanförskapsområden*, rapport 2025:13. <https://www.boverket.se/contentassets/7b709f90e49f4db3a0dc02a3f2c41faf/livsvillkor-i-utanforslapsomraden.pdf>

11 Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E. & Malmberg, G. (2012). "Neoliberalization of housing in Sweden: gentrification, filtering and social polarization", *Annals of the Association of American Geographers*, 102, sid. 443–463.

12 Tyréns AB (2023). "Fungerade investeringsstödet för hyresbostäder?". <https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/investeringsstodets-effekter/>.

13 Bergvall, O. (2021). "Högerbudgeten slopar byggstöd". *Dagens Arena*, 24 november. <https://www.dagensarena.se/innehall/m-kd-och-sd-budget-slopar-byggstod/>.

14 Boverket (2024). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>.

Den tidigare fastighetsskatten ersattes år 2008 med en kommunal fastighetsavgift för småhus och flerbostadshus. Förändringen minskade husägarnas kostnader och drev därför på priset på småhus och bostadsrätter. En annan konsekvens blev minskade statliga inkomster. I takt med att räntorna steg efter sommaren 2022 ökade också ränteavdragen (se avsnitt nedan). Ränteavdragen gynnar hushåll med ägt boende; så länge fastighetsskatten existerade fanns därför en bättre jämvikt. Med ökade ränteavdrag och slopad fastighetsskatt har de med ägt boende gynnats.

Rotavdraget (reparation, ombyggnad, tillbyggnad) har funnits i olika omfattning sedan 1993. Rotavdraget riktar sig främst till ägare av småhus och bostadsrätter. 2024 var statens utgifter för rotavdraget drygt 12 miljarder kronor, det vill säga 2,5 gånger så mycket som kostnaden för bostadsbidraget. De med årsinkomster över 500 000 kronor stod för över hälften av det totala avdragsbeloppet. Per invånare är avdragsbeloppet tio gånger större i Danderyd än i Åsele.<sup>15</sup> Sedan 2009 har rotavdraget kostat staten 172 miljarder kronor. För den summan skulle det ha varit möjligt att bygga 70 000 hyresrätter.<sup>16</sup>

Bostadsbidraget riktar sig till barnfamiljer och unga (16–28 år) med låga inkomster. Eftersom låginkomsttagare är överrepresenterade i hyreslägenheter går också huvudparten av bostadsbidragen till personer med hyreslägenhet. Antalet hushåll som får bostadsbidrag har emellertid halverats på knappt 30 år.<sup>17</sup> Statens kostnader för bostadsbidragen har successivt minskat och var 2023 knappt 4,9 miljarder kronor.<sup>18</sup>

I flera år har det tillfälliga tilläggsbidraget för barnfamiljer legat på 40 procent av bostadsbidraget. I budgetpropositionen för 2025 sänkte Tidöpartierna det till 25 procent för att sedan ta bort det helt från den 30 juni 2025.<sup>19</sup> Föreningen Makalösa Föräldrar konstaterar att läget för många av deras medlemmar kommer att bli ”akut” och att sänkningen innebär ”upp till 1 400 kronor mindre i månaden”.<sup>20</sup>

---

15 Hurvibor (2025). ”Rotavdraget kostar miljarder varje år”. <https://hurvibor.se/subventioner/rotavdrag/>.

16 Diaz Cardenas, L., Snis Sigtryggsson, B., Hansson, C., Engman, B., Mårtensson, G.-B. (2025). ”Tyst från politiken trots akut bostadsbrist”. *Dagens Arena*, 16 april. <https://www.dagensarena.se/opinion/tyst-fran-politiken-trots-akut-bostadsbrist/>

17 Hurvibor (2025). ”Bostadsbidraget har urholkats”. <https://hurvibor.io-ext.se/subventioner/bostadsbidrag/>.

18 Ekonomistyrningsverket (2023). ”Utgiftsområde 12: Ekonomisk trygghet för familjer och barn”. <https://www.esv.se/utfall-och-prognos/utfall-for-statens-budget/utgifter/?year=2023&month=9&group=12>.

19 Rydberg, J. (2024). ””Tillägget i bostadsbidraget måste bli permanent””. *Bostadspolitik.se*, 18 september. <https://www.bostadspolitik.se/2024/09/18/tillagget-i-bostadsbidraget-maste-bli-permanent/>.

20 Bergvall, O. (2025). ”Bostadsbidrag avskaffas snart: 'Sparkar på dem som ligger'”. *Dagens Arena*, 22 maj. <https://www.dagensarena.se/innehall/bostadsbidrag-avskaffas-snart-sparkar-pa-dem-som-ligger/>

## Bruksvärde kontra bytesvärde

En bostad har både ett bruks- och ett bytesvärde. Bruksvärdet är det praktiska värde som bostaden har för den som bor i den. Bytesvärdet är det marknadsvärde som bostaden har och som gör att den kan säljas eller bytas mot en annan bostad.

Den som hyr sin bostad har i hög grad en bruksvärdesrelation till bostaden, medan den som äger en bostad både har en bruksvärdesrelation och en marknadsrelation till bostaden. Bostadspolitikens förskjutning under senare decennier har i hög grad inneburit att bostadens bytesvärde fått en större betydelse.

Inte minst har det skett genom omvandlingen av hyreslägenheter till bostadsrätter och genom prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter. Eller uttryckt på annat sätt: Bostaden har i mindre grad blivit en social rättighet och i ökad grad en väg för att förvalta och tjäna pengar.<sup>21</sup>

För hyreslägenheter har bruksvärdet en juridisk betydelse. En hyresvärd har inte rätt att sätta hyror eller höja hyror hur som helst. Hyresbeloppet måste vara skäligt i jämförelse med andra lägenheter med motsvarande bruksvärde. Detta bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. En lägenhet med en planlösning som gör den lätt att möblera har exempelvis ett högre bruksvärde än en i övrigt likvärdig lägenhet med en sämre planlösning.

Det är med andra ord hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Enskilda individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet.

Om till exempel hyresgästerna i ett hus har tillgång till goda lekplatser, innebär detta inte att bruksvärdet är högre för de hyresgäster som har barn och lägre för de som inte har barn. Lägenhetens bruksvärde är alltså oberoende av vem som för tillfället bor i den.

Bruksvärdesregeln finns formulerad i 12 kap. 55 § jordabalken. Enligt detta regelverk bestäms bruksvärdet på följande sätt:

De egenskaper som man ska ta hänsyn till vid värderingen är:

- storlek
- grad av modernitet
- planlösning
- läge inom huset
- reparationsstandard
- ljudisolering.

---

21 Blackwell, T., Holgersen, S., Polanska, D., Richard, Å., Rolf, H. & Wallstam, M. (2023). *Kris i bostadsfrågan*, Daidalos.

Förmåner som är knutna till lägenheten kan också inverka på bruksvärdet, till exempel:

- hiss
- tvättstuga
- särskilda förvaringsutrymmen
- god fastighetsservice
- garage och biluppställningsplats.

Faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar också bruksvärdet.

Eftersatt underhåll kan ha betydelse för bruksvärdet. Däremot inte den försämring i lägenhetens skick som normalt uppkommer mellan två ordinarie underhållstillfällen.

Hyresnämnden ska avgöra bruksvärdet – detta ska ske utan att ta hänsyn till kostnader för produktion, drift och förvaltning.<sup>22</sup>

## Orsak till obalansen: ränteavdraget

I rapporten *Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten*, utgiven av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO (2017),<sup>23</sup> argumenterar de för att jämförelser mellan olika upplåtelseformer bör grundas på betalningsflödena, det vill säga på hyresgästers respektive småhusägares eller bostadsrättsinnehavares in- och utbetalningar.

Det centrala i detta sammanhang är huruvida skattesystemet och offentliga subventioner gynnar eget ägande av bostad framför hyra av bostad. I en sådan analys bör just betalningsflödena från hyresgäster jämföras med småhusägares eller bostadsrättsinnehavares in- och utbetalningar.

Både en fastighetsägare och en småhusägare/bostadsrättsinnehavare kan göra ett ränteavdrag på de lån som finns på fastigheten/bostaden. Det betyder inte att det råder balans. Det är fastighetsägaren som gör ett avdrag, hyresgästen gör inget avdrag i deklarationen. Hela hyran betalas med beskattade inkomster. Avdragsrätten som görs av privatpersoner som äger sin bostad innebär att 30 procent av ränteutgifterna får räknas av mot andra skatter.

Boendeutgiften som bör jämföras är följande: För den som äger ett småhus: summan av ränteutgift, amortering, driftsutgift samt utgift för underhåll och

---

22 Sveriges Domstolar (2022). *Bruksvärde*. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/>.

23 Lennebo, R., Linder, M. & Nordstrand, A. (2017). *Balanserade ekonomiska villkor: En skattereform för hyresrätten*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/balanserade-ekonomiska-villkor/balanserade-ekonomiska-villkor-2017.pdf>.

reparation. För bostadsrättsinnehavaren: summan av avgift till bostadsrättsförening, ränteutgift, amortering samt egna utgifter för underhåll och reparation. Och för hyresgästen: summan av hyran och egna utgifter för underhåll och reparation. I den tidigare refererade rapporten används följande exempel för att illustrera förhållandena:

*”En hyresgäst betalar med sin hyra varje år 24 000 kronor av bostadsföretagets ränta på lånat kapital plus den eventuella extra skatt som företaget måste betala när och om fullt avdrag inte medges med räntan i bolagsdeklarationen. Företaget tar i skattedeklarationen upp 24 000 kronor som hyresintäkt och 24 000 kronor som räntekostnad. Resultat: Noll kronor. Hyresgästen/bostadsföretaget har i slutänden betalat 24 000 kronor i ränta, plus eventuell extra skatt, med medel som redan har beskattats en gång hos hyresgästen. En privatperson som bor i ett eget ägt småhus betalar 24 000 kronor i ränta till banken. I inkomstdeklarationen får denne dra av (kvitta) 30 procent av ränteutgiften mot andra skatter på tjänsteinkomster, kapitalinkomster och kommunal fastighetsavgift. I slutänden har privatpersonen med beskattade medel bara betalat 16 800 kronor. Hyresgästen/företaget har därmed betalat 7 200 kronor mer än småhusägaren.”*

Exemplet ovan gäller småhusägare kontra hyresgäst, men ett liknande resonemang kan också användas för att jämföra bostadsrättsinnehavare med hyresgäster. Även om bostadsrättsinnehavare betalar en månadsavgift utgörs vanligen en del av bostadskostnaderna av räntor på lån där det är möjligt att nyttja ränteavdrag.

Exemplet ovan konstruerades 2017 när rapporten kom ut. Därefter har klyftorna mellan småhusägare/bostadsrättsinnehavare och hyresgäster förstärkts genom att räntorna ökat, vilket i sin tur inneburit att statens kostnader för ränteavdrag har skenat.

Så här ser kostnadsutvecklingen ut:

2020: 28 miljarder kronor

2021: 27 miljarder kronor

2022: 32 miljarder kronor

2023: 51 miljarder kronor

2024: 61 miljarder kronor.<sup>24</sup>

I jämförelse motsvarade ränteavdragen drygt halva försvarsbudgeten för 2024. Ökningen av räntekostnaderna har inneburit en växande skatteklyfta mellan hyrt och ägt boende (bostadsrätter och småhus), även om ränteavdrag inte enbart gäller bostadslån utan även olika former av konsumtionslån. På en generell nivå innebär förskjutningen att staten subventionerar boendegrupperna med störst bärkraft.

---

24 Sveriges Television (20-05-2025). Nyhetsprogrammet Aktuellt.

## Orsak till obalansen: rotavdraget

Privatpersoner som äger ett småhus eller är bostadsrättsinnehavare har möjlighet att få skattereduktion för rotarbeten. Även här missgynnas hyresgästen jämfört med småhusägaren/bostadsrättsinnehavaren. Resonemanget är delvis detsamma som ovan. En fastighetsägare kan kvitta kostnader för reparationer med hyresintäkter. Låt oss tänka oss att hela hyresintäkten ett år används för reparationer. I det fallet betalar fastighetsägaren inte någon skatt alls, men hyresgästen betalar i realiteten hela kostnaden för reparationen med beskattade pengar. Det kan jämföras med ägaren av ett småhus eller en bostadsrättsinnehavare, som får en skattereduktion genom rotavdraget. Om kostnaderna för reparationerna är identiska får hyresgästen betala mer än småhusägaren/bostadsrättsinnehavaren.

Från den 1 januari 2016 motsvarade rotavdraget 30 procent av arbetskostnaden, med ett maxavdrag på 50 000 kr per år. Riksdagen har nyligen höjt rotavdraget från 30 till 50 procent av arbetskostnaden. Höjningen är visserligen tillfällig och gäller endast arbeten som utförs under perioden 12 maj till 31 december 2025, men åtgärden förstärker ändå skillnaden mellan olika upplåtelseformer. Höjningen av rotavdraget motiveras med att det ska skapa ytterligare sysselsättning, men det är notabelt att denna ökade sysselsättning endast ska användas för att förbättra standarden för ägare av småhus och bostadsrätter. Redan innan höjningen, det vill säga för 2024, kostade rotavdraget 12 miljarder kronor för staten.<sup>25</sup>

Som konstaterats tidigare kan rotavdraget beskrivas som ett avdrag som ekonomiskt gynnar småhusägare/bostadsrättsinnehavare kontra hyresgäster, men det kan också beskrivas som ett avdrag som riskerar att leda till en större kvalitetsskillnad i småhus/bostadsrätter kontra hyresrätter. En sådan kvalitetsskillnad kan bidra till en förstärkt bostadssegregation. Det kan vidare konstateras att finansminister Elisabeth Svantesson över huvud taget inte kommenterade att höjningen av rotavdraget är ett stöd som ensidigt riktar sig till småhusägare och bostadsrättsinnehavare i samband med att det presenterades.

Ytterligare en faktor är det fusk som förekommer med rotavdraget. En form av fusk är att företag som använder rot tar ut orimligt höga arbetskostnader och orimligt låga materialkostnader. Denna form av fusk har bland annat skildrats av tv-programmet *Uppdrag Granskning*.<sup>26</sup> Det är svårt för Skatteverket att stävja denna typ av fusk. När det förekommer gynnar det ytterligare bostadsrättsinnehavare/småhusägare på bekostnad av hyresgäster.

---

25 Hurvibor (2025). "Rotavdraget kostar miljarder varje år". <https://hurvibor.se/subventioner/rotavdrag/>

26 SVT Nyheter (2013). "Nytt rot-fusk tvingar arbetskostnaderna i höjden", 30 april, uppdaterad 2 maj. <https://www.svt.se/nyheter/granskning/ug/dyrast-vinner-med-nya-rot-fusket>.



## Orsak till obalansen: avsättning för framtida underhåll

En tredje skiljelinje mellan småhus/bostadsrätter kontra hyreslägenheter gäller beskattning av medel som avsätts för framtida periodiskt underhåll. För privatpersoner beskattas inte dessa medel, medan fastighetsägare som hyr ut lägenheter beskattas med 22 procent. För hyresgästen innebär detta att hen med sin hyra betalar för att fastighetsägaren ska kunna sätta av medel för framtida underhåll av fastigheten.<sup>27</sup>

## En jämförelse av stöden till olika upplåtelseformer

Den kraftiga ökningen av ränteavdragen har även inneburit att de har kommit att stå för en allt större del av de samlade subventionerna till bostadssektorn. Under 2024 stod ränteavdraget för hela 60 procent av subventionerna. Tillsammans med rotavdraget gick tre fjärdedelar av det statliga stödet till dem som äger sin bostad.<sup>28</sup>

I dag finns i huvudsak fem statliga stöd och subventioner som antingen helt eller till stor del går till bostadssektorn. Det handlar om ränte- och rotavdragen som utgör stöd till ägt boende, medan bostadsbidrag, bostadstillägg till pensionärer och investeringsstöd primärt går till hyreshushåll. Under 2025 beräknas ränteavdraget att kosta staten 61 miljarder, och 2024 stod rotavdraget för 12,6 miljarder. Detta är pengar som huvudsakligen kommer bostadsägare till godo.

Detta kan jämföras med de sammanlagda stöden till hyrt boende som för 2024 är uppgick till knappt 22 miljarder kronor. På grund av investeringsstödet utfasning kommer dessutom den summan att sjunka framöver.<sup>29</sup> Grovt räknat innebär det att statens subventioner till boende i småhus och bostadsrätt är drygt tre gånger större än subventionerna till boende i hyreslägenheter.

---

27 Lennebo, R., Linder, M. & Nordstrand, A. (2017). *Balanserade ekonomiska villkor: En skattereform för hyresrätten*. <https://www.hyresgästföreningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/balanserade-ekonomiska-villkor/balanserade-ekonomiska-villkor-2017.pdf>.

28 Hyresgästföreningen (2025). "Tre fjärdedelar av statens subventioner går till ägt boende". [pressmeddelande], 31 mars. <https://via.tt.se/pressmeddelande/3849580/tre-fjardedelar-av-statens-subventioner-gar-till-agt-boende?publisherId=3236613&lang=sv>.

29 Hurvibor (2025). "Betydligt mer stöd till ägt boende". <https://hurvibor.se/subventioner/samtliga-stod-och-subventioner/>. SVT (2025) "Rekordnota för ränteavdrag: 61 miljarder – män med hög lön får mest", 20 maj. <https://www.svt.se/nyheter/ekonomi/rekordnota-for-ranteavdrag-61-miljarder-man-med-hog-lon-far-mest>

# Den tidigare debatten om obalansen på bostadsmarknaden

Frågan om obalansen mellan de olika upplåtelseformerna på bostadsmarknaden har diskuterats och analyserats under lång tid. I en rapport från Byggföretagen från 2020 förnekas att det råder en skattemässig obalans mellan bostadsrätt och hyresrätt.<sup>30</sup> Ett argument är att bostadsrättsinnehavare visserligen kan få göra ränteavdrag på bolån, men att även fastighetsägare som hyr ut lägenheter kan göra motsvarande ränteavdrag. Men som konstateras tidigare i den här rapporten är det fastighetsägaren och inte hyresgästen som gör detta avdrag. Denna jämförelse är därmed inte relevant.

Flera andra undersökningar och utredningar har kommit till liknande slutsatser som i den här rapporten. Det gäller bland annat Bostadsbeskattningskommitténs betänkande från 2014.<sup>31</sup> På sidan 50 i betänkandet slås det exempelvis fast att: *”Ägda bostäder är samtidigt skattemässigt gynnade jämfört med andra kapitalinvesteringar och även gentemot hyresbostäder.”*

## Obalansens konsekvenser

Under de senaste decennierna har bostadshyrorna stigit mer än inflationen men i ungefär samma takt som inkomsterna. Detta har i kombination med att staten gynnar ägande av bostadsrätter/småhus framför hyra av lägenheter bidragit till att hyresgäster lägger en större andel av disponibel inkomst på boende än andra. I genomsnitt går ungefär 27 procent av hyresgästernas inkomst till att betala hyran. För hushåll i bostadsrätt och småhus är motsvarande andelar 19 respektive 16 procent. I detta inkluderas amorteringar på bolån som i statistiken räknas som boendeutgift.<sup>32</sup>

Sammantaget betalar hyresgäster mer i kronor och ören för sitt boende jämfört med boende i bostadsrätt och småhus. Ännu större blir klyftan när det gäller hur stor andel av inkomsten som går åt till att betala boendekostnaderna, eftersom boende i hyresrätter generellt sett har lägre inkomster än boende i bostadsrätt och småhus, även om det också finns höginkomsttagare som bor i hyreslägenheter och personer med låga inkomster som bor i småhus och bostadsrätter.

---

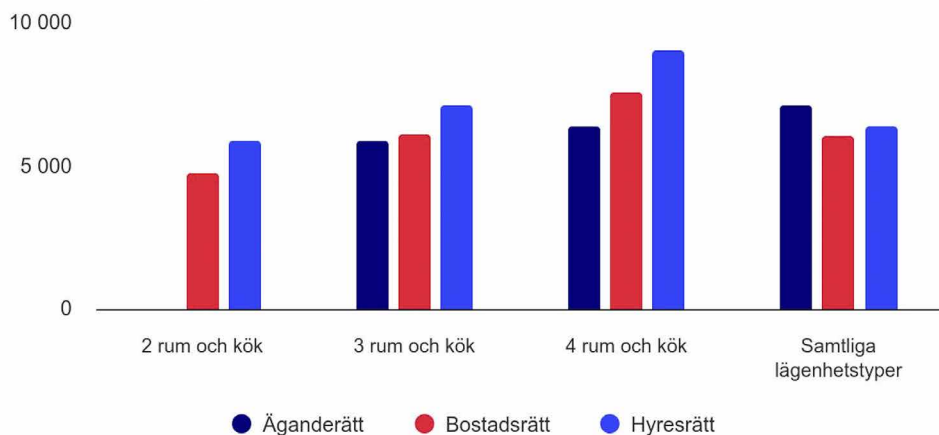
30 Byggföretagen (2016). *En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt*. <https://byggforetagen.se/app/uploads/2020/02/En-skattem%C3%A4ssig-j%C3%A4mf%C3%B6relse-mellan-boende-i-bostadsr%C3%A4tt-och-hyresr%C3%A4tt.pdf>.

31 Bostadsbeskattningskommittén (2014). *Vissa bostadsbeskattningsfrågor*. <https://www.regeringen.se/contentassets/a27126c9d3354d2bad3929d86798d2fd/vissa-bostadsbeskattningsfragor-sou-201411/>.

32 Hurvibor (2025). ”Boendeutgift som andel av disponibel inkomst 2021”. <https://hurvibor.se/kostnader/boendeutgift-i-procent/>

## Diagram: Hushållens boendeutgifter, per lägenhetstyp och upplåtelseform 2021

Medianvärde. Kronor per månad



Källa: SCB

Ett faktum är att staten gynnar ägande av småhus och bostadsrätter framför hyreslägenheter samtidigt som inkomsterna i genomsnitt är högre hos husägare och bostadsrättsinnehavare jämfört med hyresgäster. Orsaken till detta är att det ofta är en högre ekonomisk tröskel för att bli ägare av en bostad. Det kräver för det mesta att banker är beredda att bevilja lån och att den enskilde individen är beredd att ta en ekonomisk risk. Denna tröskel gör att många med lägre inkomster inte har möjlighet eller inte är villiga att skaffa sig ett ägt boende.

Samtidigt har hushåll med låga inkomster ofta inte heller möjlighet att betala de höga hyrorna i nyproduktion. Särskilt påtagligt är detta i storstadsområdena.

Den sammantagna effekten blir att statens brist på bostadspolitik bidrar till att förstärka klassklyftorna. Detta får i sin tur flera negativa konsekvenser. Med större ekonomiska och sociala klyftor mellan olika bostadsområden – där småhus, bostadsrätter respektive hyresrätter dominerar och där det också blir en uppdelning mellan hyresrätter i nyproduktion och äldre bostadsbestånd – skapas en tilltagande segregation. I nästa skede får det effekter för den lokala sammanhållningen, skolans förmåga att ge alla en bra utbildning och möjligheten att stävja drogmissbruk och kriminalitet.<sup>33</sup>

33 Boverket (2025). *Livsvillkor i utanförskapsområden*, rapport 2025:13. <https://www.boverket.se/contentassets/7b709f90e49f4db3a0dc02a3f2c41faf/livsvillkor-i-utanforslapsomraden.pdf>

Det finns samtidigt flera ytterligare faktorer som gör hushållen sårbara. Oavsett upplåtelseform är det ensamstående hushåll som lägger störst andel av inkomsten på boende. Med bara en inkomst blir andelen av lönen som används för boendet högre.

Ensamstående hushåll med barn som bor i hyresrätt lägger mer än 34 procent av inkomsten på hyra. Detta är betydligt högre än för motsvarande hushåll i bostadsrätt (21 procent) eller villa (23 procent).<sup>34</sup>

## **Förslag till reformer för att uppnå en bättre balans på bostadsmarknaden**

För att skapa en bättre balans mellan småhus/bostadsrätter och hyreslägenheter finns två möjliga strategier, antingen genom att skapa gynnsammare villkor för hyresbostäder eller genom att strama åt reglerna för ägande av småhus och bostadsrättsinnehav. Förmodligen behövs en kombination av dessa strategier. Här följer ett antal konkreta reformförslag:

- Trappa ner ränteavdragen. Förändringen bör ske långsamt och successivt.
- Begränsa omfattningen av rotavdragen och bygg upp ett system med statligt renoveringsstöd för hyresrätter. Ett sätt att åstadkomma detta är att bygga upp skattefria underhålls/investeringsfonder. Det skulle stimulera avsättningar för underhåll.
- Bostadsbidragen och bostadstilläggen behöver förstärkas och ges bättre villkor.
- Ersätt den kommunala fastighetsavgiften med en reformerad fastighetsskatt för ägt boende, där större hänsyn tas till fastighetens värde med spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder och skydd mot plötsliga höjningar.
- Staten måste ta ett tydligare nationellt ansvar för både planering och finansiering av bostadsbyggandet.
- Barnbidragen bör höjas. Reformen vore särskilt välkommen för ensamstående hushåll med barn.
- Det bästa skyddet mot höga boendekostnader är ett tillräckligt utbud av bostäder, och en marknad där hyresgästerna har många alternativ att välja mellan. För det krävs en statlig och kommunal politik för ett bostadsbyggande efter behov. Det skapar också förutsättningar för att motverka bostadssegregationen.
- En bättre ”balans” mellan olika upplåtelseformer skulle främja blandade bostadsområden med hyreslägenheter, bostadsrätter och småhus. Det skulle i sin tur främja integrationen och samhörigheten mellan människor.

---

<sup>34</sup> Ibid.

# Referenser

Bengtsson, B. (2024). *Att lägga marknaden till rätta – Om rätten till bostad i svensk politik*, Premiss förlag.

Bengtsson, B. (2025). *Marknadshyror i de boendes perspektiv – Nio problem*. Bostad 2030. <https://arenagruppen.se/bostad2030/wp-content/uploads/sites/15/2025/03/nio-problem-bo-bengtsson-bostad-2030.pdf>

Bengtsson, H. (2025). "Hyrorna kommer öka i alla lägen". *Dagens Arena*, 29 maj. <https://www.dagensarena.se/opinion/hyrorna-kommer-oka-alla-lagen/>

Bergvall, O. (2025). "Bostadsbidrag avskaffas snart: 'Sparkar på dem som ligger'". *Dagens Arena*, 22 maj. <https://www.dagensarena.se/innehall/bostadsbidrag-avskaffas-snart-sparkar-pa-dem-som-ligger/>

Bergvall, O. (2021). "Högerbudgeten slopar byggstöd". *Dagens Arena*, 24 november. <https://www.dagensarena.se/innehall/m-kd-och-sd-budget-slopar-byggstodet/>

Blackwell, T., Holgersen, S., Polanska, D., Richard, Å., Rolf, H. & Wallstam, M. (2023). *Kris i bostadsfrågan*, Daidalos.

Bostadsbeskattningskommittén (2014). *Vissa bostadsbeskattningsfrågor*. <https://www.regeringen.se/contentassets/a27126c9d3354d2bad3929d86798d2fd/vissa-bostadsbeskattningsfragor-sou-20141/>

Boverket (2025). *Livsvillkor i utanförskapsområden*, rapport 2025:13. <https://www.boverket.se/contentassets/7b709f90e49f4db3a0dc02a3f2c41faf/livsvillkor-i-utanforslapsomraden.pdf>

Boverket (2024). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Boverket (2025). *Upplåtelse- och boendeformer*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/upplatelseformer/>

Byggföretagen (2016). *En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt*. <https://byggforetagen.se/app/uploads/2020/02/En-skattem%C3%A4ssig-j%C3%A4mf%C3%B6relse-mellan-boende-i-bostadsr%C3%A4tt-och-hyresr%C3%A4tt.pdf>

Cervenka, A. (2024). *Fuskbygget – Så knäckte bostadsmarknaden Sverige och världen*, Albert Bonniers Förlag.

Diaz Cardenas, L., Snis Sigtryggsson, B., Hansson, C., Engman, B. & Mårtensson, G.-B. (2025). "Tyst från politiken trots akut bostadsbrist". *Dagens Arena*, 16 april. <https://www.dagensarena.se/opinion/tyst-fran-politiken-trots-akut-bostadsbrist/>

Ekonomistyrningsverket (2023). "Utgiftsområde 12: Ekonomisk trygghet för familjer och barn". <https://www.esv.se/utfall-och-prognos/utfall-for-statens-budget/utgifter/?year=2023&month=9&group=12>

Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E. & Malmberg, G. (2012). "Neoliberalization of housing in Sweden: gentrification, filtering and social polarization", *Annals of the Association of American Geographers*, 102, sid. 443–463.

Hurvibor (2025). "Betydligt mer stöd till ägt boende". <https://hurvibor.se/subventioner/samtliga-stod-och-subventioner/>

Hurvibor (2025). "Bostadsbidraget har urholkats". <https://hurvibor.io-ext.se/subventioner/bostadsbidrag/>

Hurvibor (2025). "Boendeutgift som andel av disponibel inkomst 2021". <https://hurvibor.se/kostnader/boendeutgift-i-procent/>

Hurvibor (2025). "Rotavdraget kostar miljarder varje år". <https://hurvibor.se/subventioner/rotavdrag/>

Hyresgästföreningen (2022). *Partiernas bostadspolitik – Valår 2022*. [https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2022/partiernas-bostadspolitik\\_hgf\\_rapport\\_2022-06.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2022/partiernas-bostadspolitik_hgf_rapport_2022-06.pdf)

Hyresgästföreningen (2022). *Renovera Sverige – En hållbar renoveringsvåg för klimat, rättvisa och jämlika villkor*. [https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2022/hgf\\_rapport\\_renovera\\_sverige\\_20221116.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2022/hgf_rapport_renovera_sverige_20221116.pdf)

Hyresgästföreningen (2024). *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Storbritannien*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2024/bostadspolitik-i-storbritannien/storbritannien2024.pdf>

Hyresgästföreningen (2025). "Tre fjärdedelar av statens subventioner går till ägt boende", [pressmeddelande], 31 mars. <https://via.tt.se/pressmeddelande/3849580/tre-fjardedelar-av-statens-subventioner-gar-till-agt-boende?publisherId=3236613&lang=sv>

Lennebo, R., Linder, M. & Nordstrand, A. (2017). *Balanserade ekonomiska villkor: En skattereform för hyresrätten*. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen & SABO. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/balanserade-ekonomiska-villkor/balanserade-ekonomiska-villkor-2017.pdf>

Rydberg, J. (2024). ”Tillägget i bostadsbidraget måste bli permanent”. *Bostadspolitik.se*, 18 september. <https://www.bostadspolitik.se/2024/09/18/tillagget-i-bostadsbidraget-maste-bli-permanent/>

SCB (2024). *Hushållens boende 2023*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/?menu=open>

SCB (2025). *Hushållens boende 2024*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2024/>

Sveriges Domstolar (2022). *Bruksvärde*. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/>

SVT (2025). Nyhetsprogrammet Aktuellt, 20 maj.

SVT (2024). ”Kraftig ökning av brf:er i konkurs – Parisa: ’Vi är rädda att förlora allt’”. 6 september. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/sodertalje/kraftig-okning-av-brfer-i-konkurs-parisa-vi-ar-radda-att-forlora-allt>

SVT Nyheter (2013). ”Nytt rot-fusk tvingar arbetskostnaderna i höjden”. 30 april, uppdaterad 2 maj. <https://www.svt.se/nyheter/granskning/ug/dyrast-vinner-med-nya-rot-fusket>

SVT Nyheter (2025). ”Rekordnota för ränteavdrag: 61 miljarder – män med hög lön får mest.” 20 maj. <https://www.svt.se/nyheter/ekonomi/rekordnota-for-ranteavdrag-61-miljarder-man-med-hog-lon-far-mest>

Tyréns AB (2023) på uppdrag av Hyresgästföreningen. *Fungerade investeringsstödet för hyresbostäder?* <https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/investeringsstodets-effekter/>





**bostad 2030**