

Renovering av bostadsmarknad efterlyses!

Om ungas möjligheter till en egen bostad

Slutbetänkande av Boutredningen

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:14

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Sonia Redondo
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22703-9
ISSN 0375-250X

Statens offentliga utredningar 2007

Kronologisk förteckning

1. Telefonförsäljning. Jo.
2. Från socialbidrag till arbete.
+ Bilaga. Fördjupningsstudier.
+ Lättläst. Sammanfattning. S.
3. Föräldraskap vid assisterad befruktning. Ju.
4. Trafikinspektionen
– en myndighet för säkerhet och skydd inom transportområdet. N.
5. Summa summarum – en fristående myndighet för utredning av anmälningar om brott av poliser och åklagare? Ju.
6. Målsägandebiträdet.
Ett aktivt stöd i rättsprocessen. Ju.
7. Den nya inskrivningsmyndigheten. M.
8. Nya förutsättningar för ekobrottsbekämpning. Ju.
9. Svenskan i världen. UD.
10. Hållbar samhällsorganisation med utvecklingskraft. Fi.
11. Regional utveckling och regional samhällsorganisation. Fi
12. Hälso- och sjukvården. Fi.
13. Staten och kommunerna – uppgifter, struktur och relation. Fi.
14. Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
Om ungas möjligheter till en egen bostad.
Rapport nr 1:
Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det.
Rapport nr 2:
Måste man ha tur?
Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer.
Rapport nr 3:
Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv.
Rapport nr 4:
Unga vuxna på bolånemarknaden. M.

Statens offentliga utredningar 2007

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Föräldraskap vid assisterad befruktning. [3]
Summa summarum – en fristående myndighet
för utredning av anmälningar om brott av
poliser och åklagare? [5]
Målsägandebiträdet.
Ett aktivt stöd i rättsprocessen. [6]
Nya förutsättningar för ekobrottsbekämpning.
[8]

Utrikesdepartementet

Svenskan i världen. [9]

Socialdepartementet

Från socialbidrag till arbete.
+ Bilaga. Fördjupningsstudier.
+ Lättläst. Sammanfattning. [2]

Finansdepartementet

Hållbar samhällsorganisation med utvecklings-
kraft. [10]
Regional utveckling och regional samhälls-
organisation. [11]
Hälsa- och sjukvården. [12]
Staten och kommunerna – uppgifter, struktur
och relationer. [13]

Jordbruksdepartementet

Telefonförsäljning. [1]

Miljödepartementet

Den nya inskrivningsmyndigheten. [7]
Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
Om ungas möjligheter till en egen bostad.
Rapport nr 1:
Om bara någon kunde säga vad jag ska göra
för att få en bostad så skulle jag göra det.
Rapport nr 2:
Måste man ha tur?
Studier av yngre på bostadsmarknaden
i svenska städer.

Rapport nr 3:

Effektiv bostadsservice och förmedling
av bostäder – ur ett dubbelt användar-
perspektiv.

Rapport nr 4:

Unga vuxna på bolånemarknaden. [14]

Näringsdepartementet

Trafikinspektionen
– en myndighet för säkerhet och skydd
inom transportområdet. [4]

Innehåll

1	Sammanfattning	13
1.1	Utredningens uppdrag	13
1.1.1	Åtgärdsförslag.....	13
1.2	Vanligt med missförhållanden på bostadsmarknaden.....	14
1.2.1	Fyra av fem unga har erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden	14
1.2.2	Överhyror på andrahandsmarknaden är vanligt	14
1.2.3	Vanligt att bo svart utan hyresvärdens tillstånd	15
1.2.4	En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar	15
1.2.5	Diskriminering.....	15
1.3	Bristande tillgång på bostäder för unga	16
1.3.1	Flexibilitet och ombildning av hyresrätter.....	16
1.3.2	Behov av kunskap om hur nyproduktionen påverkar olika grupper.....	17
1.3.3	Behov av både riktad nyproduktion och ökad tillgång på befintliga bostäder	17
1.4	Bristande kunskap om boende och bostadsmarknaden.....	18
1.5	Bristande bostadsinformation och ett ineffektivt förmedlande av bostäder.....	18
1.5.1	Behov av nationell information om boende och bostadsmarknaden	19
1.6	Verklighetsfrämmande villkor på bostadsmarknaden	19
1.6.1	Förutsägbar inkomst och inkomstkällor.....	20
1.6.2	Ungas betalningsförmåga.....	20
1.6.3	Ungas ekonomiska verklighet stämmer inte med mallarna	21

1.6.4	Hyresgarantier.....	21
1.7	Gruppen ungas ekonomiska förutsättningar har försämrats	22
1.7.1	Arbetslöshet, längre studieperioder och ett försämrat studiemedelssystem gör unga fattiga.....	22
1.7.2	Bostadsbidraget inte anpassat till ungas förutsättningar	22
1.8	Kreditmarknaden har svårt att bedöma unga	23
1.8.1	Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation	23
1.8.2	Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?	23
1.8.3	Bolånemarknadens regler bör anpassas för bedömning av ungas betalningsförmåga.....	24
1.8.4	Stimulans för bosparande	24
2	Utredningens uppdrag och arbetsformer.....	27
2.1	Utredningens uppdrag och syfte	27
2.2	Utredningens arbetsformer	29
	Egna studier	30
	Externa studier	32
	Forskningsöversikt.....	33
	Möten och samtal.....	33
	Samarbete med myndigheter och utredningar.....	34
	Samarbete med kommuner	34
	Konferenser och seminarier där utredningen varit medarrangör	34
	Externa seminarier och konferenser	35
	Hemsida.....	35
	Utskick till kommuner om pilotprojekt och kommentar på delrapport	36
2.3	Avgränsningar.....	36
	Geografiska skillnader.....	36
	Planerade eller påbörjade studier som avbrutits.....	36
2.4	Definitioner	37
	Vem är ung?	37
	Små lägenheter.....	38

2.5	Bakgrund	38
	Minskat byggande	39
	Kommunernas roll har förändrats.....	40
	Bostadsmarknad i ny tappning.....	41
3	Unga på bostadsmarknaden	43
3.1	Bostadsmarknadens geografiska skillnader	44
3.2	Den ekonomiska geografin	45
3.3	Ungas flyttmönster.....	46
3.4	Brist på fakta och kunskap skapar föreställningar som styr beteenden	46
3.5	Hur bor unga och hur klarar de sina boendekostnader?	47
3.5.1	En av fem unga i Göteborg har inte egen bostad.....	47
3.5.2	En av fem unga har återvänt till föräldrahemmet efter flytt hemifrån	48
3.5.3	Sex av tio unga bor i hyresrätt	48
3.5.4	En av fyra unga är beroende av ekonomiskt stöd från anhörig för att klara sina boendekostnader.....	48
4	Krav och villkor på bostadsmarknaden.....	51
4.1	Den förlängda etableringsprocessen.....	51
4.2	Etablering ur fas	52
4.3	Krisen under 1990-talet påverkar dagens arbetsmarknadsvillkor	53
4.4	Strama ekonomiska ramar för unga	54
4.5	Studiestöd och bostadsbidrag är inte anpassat för till dagens förutsättningar	55
4.5.1	Studiestöd.....	56
4.5.2	Bostadsbidraget.....	57
4.6	Ungas svaga ekonomiska utveckling påverkar möjligheten till eget boende	58
4.7	Formella krav på inkomst och anställning.....	59
4.7.1	Inkomstnivå och förutsägbarhet.....	60

4.7.2	Krav för att teckna kontrakt i allmännyttiga bostadsbolag	60
4.7.3	Unga upplever att de formella kraven stänger dem ute	61
4.8	Ungas formella inkomster speglar inte nödvändigtvis deras betalningsförmåga.....	62
4.9	Unga betalar redan idag höga boendekostnader, inte minst på andrahandsmarknaden	63
4.10	Ungas boendekostnader	63
5	Kommunernas roll för ungas möjligheter på bostadsmarknaden.....	69
5.1	Kommunen har det yttersta ansvaret för individens rätt till bostad	70
5.2	Regionalt perspektiv på bostadsfrågan.....	72
5.3	Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor.....	73
5.3.1	Ägardirektiv till de kommunala bostadsbolagen.....	73
5.3.2	Omnämnda grupper i ägandedirektiven	74
5.4	Åtgärder för att hjälpa unga på bostadsmarknaden	75
5.5	Delad åsikt om hur specifika kommunens direktiv till bostadsbolagen ska vara	76
5.6	Speciella regler för unga är ovanligt förekommande.....	77
5.7	Kommunernas roll gällande information och fördelning av bostäder	78
5.8	Kommunal information om bostäder	79
6	Tillgången på bostäder för unga	81
6.1	Bristande tillgång på bostäder för unga	81
6.1.1	Brist på bostäder för unga inte något nytt	81
6.1.2	Svårt att mäta hur unga bor	83
6.1.3	Ökning av antalet studieplatser har lett till ökad efterfrågan på bostäder	84

6.1.4	Tillgången på bostäder för unga är otillräcklig	85
6.1.5	Den stora efterfrågan från unga i dag ökar akut inom snar framtid	86
6.2	Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden	87
6.2.1	Flera anledningar till låg rörlighet	87
6.2.2	Långsam administrativ process hämmar rörligheten.....	88
6.2.3	Kategoriboende är inte en långsiktig lösning.....	88
6.3	Nyproduktionens betydelse för tillgången på bostäder för unga.....	89
6.3.1	Vilken typ av nyproduktion gynnar svaga grupper?	89
6.3.2	Flyttkedjor	90
6.3.3	Syftet med rörlighet på bostadsmarknaden	91
6.3.4	Nyproduktion för att minska bostadsbristen	92
6.3.5	Invändningar mot studier om flyttkedjor och nyproduktionens effekter	94
6.3.6	Nyproduktionens påverkan på ungas möjligheter till boende.....	95
7	Bostadsservice och förmedlande av bostäder.....	97
7.1	Bostadsförmedlande och service	98
7.1.1	Service gentemot de bostadssökande	98
7.1.2	Förmedlingsprinciper	99
7.2	Att söka bostad	99
7.2.1	Söka bostad i kommunala bostadsbolag.....	100
7.2.2	”Först till kvarn”	101
7.2.3	Datorns betydelse vid bostadssökande	101
7.3	Ungas och övriga aktörers syn bostadsinformation och förmedling	102
7.3.1	Det finns behov av hjälp och stöd för de som söker bostad.	103
7.4	Kriterier för ett effektivt och efterfrågat bostadsförmedlande.....	104
7.4.1	En effektiv och förutsägbar förmedlingsprocess.....	104
7.4.2	Bra matchning mellan lägenhet och bostadssökande	105

7.4.3	Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov	106
7.4.4	Bred information och effektiva tekniska lösningar	107
7.4.5	Försäkran mot diskriminering	109
8	Missförhållanden på bostadsmarknaden	111
8.1	Fyra av fem unga har någon form av erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden	111
8.2	Överhyror	112
8.3	Var fjärde i Stockholm har erfarenhet av svarthandel med förstahandskontrakt.....	112
8.4	Majoriteten av unga har erfarenhet av att bo svart utan hyresvärdens tillstånd.....	113
8.5	En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar	115
8.6	Diskriminering	116
8.7	Genus och etnicitet som hinder	118
9	Att köpa en bostad¹	121
9.1	Regleringen för kreditgivare	122
9.2	Missgynnans gruppen unga vuxna av bolånemarknadens regler?	124
9.3	Lånerådgivarens roll	125
9.3.1	Hur påverkas rådgivares beslut av den sökandes ålder?	125
9.3.2	Rådgivares syn på unga som kundgrupp	126
9.4	Konkurrens och kundansvar.....	127
9.5	Medlåntagare är ofta en förutsättning.....	127
9.6	Hur kan unga själva öka sina lånemöjligheter?.....	128
10	Hinder och åtgärder	131

10.1	Bristande tillgång på bostäder för unga	132
10.1.1	Kategoribostäder är inte en långsiktig lösning	133
10.1.2	Lägenheter i det äldre bostadsbeståndet passar unga	133
10.1.3	Flexibilitet och ombildning av hyresrätter.....	134
10.1.4	Behov av kunskap om hur nyproduktionen påverkar olika grupper.....	135
10.1.5	Behov av både riktad nyproduktion och ökad tillgång på befintliga bostäder.....	135
10.2	Bristande kunskap om boende och bostadsmarknaden.....	138
10.3	Bristande bostadsinformation och ett ineffektivt förmedlande av bostäder.....	139
10.3.1	Behov av en regional information om boende och bostadsmarknad	139
10.3.2	Behov av nationell information om boende och bostadsmarknaden	140
10.3.3	Diskrimineringsproblem på bostadsmarknaden.....	141
10.4	Verklighetsfrämmande villkor på bostadsmarknaden	141
10.4.1	Inkomstnivå och förutsägbarhet.....	142
10.4.2	Ungas betalningsförmåga.....	142
10.4.3	Kommunala bostadsbolags roll för ungas möjligheter till bostad	143
10.4.4	Ungas ekonomiska verklighet stämmer inte med Konsumentverkets typfall.....	144
10.4.5	Hyresgarantier	144
10.5	Ungas ekonomiska förutsättningar har försämrats	145
10.5.1	Arbetslöshet, längre studieperioder och ett försämrat studiemedelssystem gör unga fattigare	146
10.5.2	Bostadsbidraget inte anpassat till ungas förutsättningar	146
10.6	Kreditmarknaden har svårt att bedöma unga	148
10.6.1	Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation.....	148
10.6.2	Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?.....	149
10.6.3	Statistik för att följa kreditgivningen	150
10.6.4	Bolånemarknadens regler bör anpassas för bedömning av ungas betalningsförmåga	150
10.6.5	Stimulans för bosparring.....	150

10.7 Vanligt med missförhållanden på bostadsmarknaden.....	151
10.7.1 Två av tre har erfarenhet av missförhållanden på bostadsmarknaden	152
10.7.2 Lagstiftningen gällande andrahandsuthyrning behöver skärpas	152
10.7.3 Ökad transparens om hyresnivåer minskar risken för olagliga överhyror	153
Bilaga 1 Kommittédirektiv 2005:37.....	155
Bilaga 2 Tilläggsdirektiv 2006:102.....	163
Bilaga 3 Tilläggsdirektiv 2006:118.....	167

1 Sammanfattning

1.1 Utredningens uppdrag

I utredningens ursprungliga uppdrag ingår att definiera de hinder som möter unga på bostadsmarknaden. Det huvudsakliga syftet med utredningen var dock att förslå konkreta åtgärder som underlättar ungas inträde på bostadsmarknaden.

Huvuddelen av utredningens arbete har fram till årsskiftet 2006/2007 fokuserat på att identifiera de hinder som unga möter på bostadsmarknaden utifrån tidigare regeringsuppdrag. I samverkan med unga och övriga aktörer på bostadsmarknaden har ambitionen varit att definiera problematiken och samla in relevant forskning och tillgänglig statistik, som på olika vis har anknytning till ungas situation på bostadsmarknaden. Parallellt har utredningen löpande, i dialog med bostadsmarknadens parter arbetat för att finna effektiva lösningar som många kan ställa sig bakom, och samarbeta kring.

1.1.1 Åtgärdsförslag

Då utredningen läggs ned i förtid har arbetet med att formulera åtgärdsförslag avbrutits. Några detaljerade åtgärdsförslag med eventuella författningsändringar, samhällsekonomiska konsekvenser och eventuell finansiering är inte möjligt att lämna..

Utredningen har valt att genomföra ett antal studier som direkt anknutit till uppdraget och där forskning helt eller delvis har saknats. Tillsammans med övrig kunskap som tagits fram i dialog med unga själva och andra aktörer på bostadsmarknaden finner utredningen anledning att peka på ett antal områden som särskilt behöver uppmärksammas, samt överlämna ett antal förslag till förbättring. Flera av förslagen har sitt ursprung hos de aktörer på bostadsmarknaden som på olika sätt medverkat i utredningens

arbete. Den planerade process för formulering av åtgärder som skulle ägt rum i samspråk med inblandade parter har inte kunnat genomföras då utredningens arbete avbrutits. Utredningen tar ensam ansvar för och är avsändare av de åtgärdsförslag som formulerats och som presenteras i kapitel 10.

1.2 Vanligt med missförhållanden på bostadsmarknaden

En ofta diskuterad men aldrig systematiskt undersökt aspekt av bostadsmarknaden är förekomsten av olika typer av missförhållanden. Det finns inga klara uppgifter på hur omfattande det är med svarta pengar på andrahandsmarknaden men majoriteten av de intervjuade unga, ungas företrädare och övriga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att det är mycket vanligt förekommande.

1.2.1 Fyra av fem unga har erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden

Av alla svarande i enkätundersökningen har nästan två av tre, 63,4 procent, rapporterat att man själv eller någon bekant antingen bott i andra eller tredje hand utan att hyresvärd vetat om det, köpt eller blivit erbjuden att köpa hyreskontrakt svart, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med bostadsaffär. Ovan uppräknade företeelser är vanligast i Uppsala och Stockholm där fler än fyra av fem anger "ja" på någon av dessa frågor om missförhållanden. Minst vanligt är detta i Växjö.

1.2.2 Överhyror på andrahandsmarknaden är vanligt

I utredningens egna intervjuer med unga och övriga aktörer blir det tydligt hur vanligt förekommande det är med olagliga överhyror på andrahandsmarknaden. Både unga själva men också hyresvärdarna menar att det är mer regel än undantag både att få betala en viss summa extra i månaden utöver den reguljära hyran. I den enkätundersökning som gjorts genom SCB framkommer att över 40 procent av de svarande i undersökningen har erfarenhet av överhyror i andra eller tredje hand.

De lagar och regler som finns för andrahandsuthyrning följs i stor utsträckning inte, och många har satt i system att hyra ut svart.

1.2.3 Vanligt att bo svart utan hyresvärdens tillstånd

Den enskilt vanligaste företeelsen är att man bott i andra hand utan hyresvärdens kännedom, mer än hälften av alla respondenter anger detta. Det finns en skillnad beroende på om man är född i Sverige eller utomlands. För födda i Sverige har 56 procent bott i andra hand utan värdens kännedom, medan motsvarande siffra för personer med annat födelseland är 31 procent. Mönstret går igen för de andra företeelserna, förutom för om man själv eller någon bekant har blivit lurad i samband med bostadsaffär där 8,3 procent av dem som är födda utomlands anger detta, medan 5,1 procent av de födda i Sverige har samma erfarenhet.

1.2.4 En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar

En viktig konsekvens av att processen att söka bostad ställer höga krav både på kunskap, tid och engagemang är att det finns pengar att tjäna på detta. Det finns både seriösa och mindre seriösa alternativ av bostadsförmedlingar, som mer eller mindre lagligt tar ut avgifter för att "hjälpa" de bostadssökande. Unga vittnar också om direkt olagliga förmedlingar i källarlokalerna, där de betalar ganska stora belopp för att få tillgång till utskrifter med namn på värdar som har lediga hyreslägenheter. Själva jobbet gör de själva och är helt utan garantier att de verkligen blir erbjuden en lägenhet i slutänden.

1.2.5 Diskriminering

Frågan om diskriminering håller på att utredas av både DO och Hyresgästföreningen, dock inte med ungdomar i fokus. De initierade studierna visar på att det förekommer diskriminering från i princip alla bostadsförmedlare, kommunala som privata fastighetsbolag, av personer med utländsk bakgrund. Av de unga som intervjuats i utredningens studier har egna men också andras berättelser kommit fram. Det är svårt att mäta hur vanligt förekommande

diskriminering är på bostadsmarknaden men det finns en allmän syn på att främst etnisk diskriminering är vanligt förekommande. En annan diskrimineringsgrund är kön. Det finns en utbredd föreställning om att kvinnor är mer skötsamma än män och i det avseende verkar unga män ha sämre utsikter särskilt inom den informella andra- eller tredjehandshyresmarknaden.

1.3 Bristande tillgång på bostäder för unga

Det finns en stor efterfrågan på bostäder bland unga men också bland andra grupper i samhället. Nyproduktion är en del av lösningen på den bostadsbrist som finns bland unga och andra samhällsgrupper, men i kombination med detta krävs också en ökad tillgång för unga till det äldre beståndet. Oavsett hur mycket byggbranschen lyckas pressa kostnaderna och hur mycket kommunerna bidrar med låga markavgifter och andra åtgärder, kommer alltid det äldre bostadsbeståndet att passa gruppen unga bäst. Det finns redan många små lägenheter som passar bra som första bostad för yngre, inte minst för att dessa finns i hus med flera våningar utan hiss. Äldre lägenheter har ofta små ytor vilket leder till låga boendekostnader.

1.3.1 Flexibilitet och ombildning av hyresrätter

Att vara ung ger för många utrymme för en livsstil präglad av rörlighet och flexibilitet. Det är mycket vanligt att man flyttar från ort till ort eller befinner sig i utlandet under vissa perioder, med start direkt efter studenten. Det är en naturlig del av ungdomsperioden att vara rörlig beroende utbildning, arbete och olika hushållskonstellationer i olika perioder. För arbetsmarknaden är det av stor vikt att unga vuxna fortsätter att vara anpassningsbara och flyttbenägna då detta gynnar arbetsmarknaden. Rörligheten leder dock ofta till instabilitet på bostadsmarknaden. Man lämnar vissa uppnådda lägen, om än tillfälliga, och hamnar på ruta ett vid varje sådan förändring. Utvecklingen med en allt mer omfattande utförsäljning av hyresrätter främst på de orter där unga redan har stora problem att efterfråga bostäder, måste ses som oroande utifrån ungas perspektiv. Majoriteten unga väljer själva att bo i hyresrätt om de har valmöjligheten, inte för att de lägger någon speciell värdering

vid upplåtelseformen utan för att det i deras livsfas är den mest flexibla och praktiska lösningen. En ökad möjlighet att köpa sin bostad för de i gruppen unga som har förutsättningar och önskan om detta, är eftersträvansvärt. Det ska dock påpekas att det för de allra flesta unga varken är möjligt eller eftersträvansvärt att ersätta den mer flexibla upplåtelseformen hyresrätt med andra alternativ. Flexibiliteten för unga är en viktig del både på ett individuellt plan, men också utifrån ett samhällsperspektiv. Att minska andelen bostäder som denna grupp har möjlighet, och faktiskt efterfrågar, är en oroande utveckling som riskerar att förvärra en redan problematisk bostadssituation.

1.3.2 Behov av kunskap om hur nyproduktionen påverkar olika grupper

Det är nödvändigt med aktuell och korrekt fakta om hur olika typer av nyproduktion påverkar bostadsmarknaden och olika gruppers möjligheter att efterfråga bostäder. Att isolera debatten till en diskussion om flyttkedjor och den statistik som ett begränsat antal studierna fått fram, är att förenkla ett betydligt mer komplicerat sammanhang. Alltför långtgående slutsatser kan leda att de förväntade effekterna på bostadsmarknaden uteblir. Det är också ett faktum att de senaste årens ökade nyproduktion inte kan visa någon större effekt på ungdomsbostadsbristen, eftersom den istället har ökat.

1.3.3 Behov av både riktad nyproduktion och ökad tillgång på befintliga bostäder

För att få in unga på den reguljära bostadsmarknaden anser utredningen att det är viktigt att se över vilka möjligheter det finns att nyproducera bostäder direkt riktade till gruppen unga vuxna. Många i 25–30 års åldern har fortfarande inte ett fast boende trots att de oftast både har arbete och ekonomi. Under förutsättning att kostnaderna inte är allt för höga skulle dessa även klara av ett boende i nyproduktion rent ekonomiskt. Samtidigt är det kanske ännu viktigare att se över vilka bostäder i det äldre beståndet som passar unga bäst. Det är av intresse att ta reda på vilka som bor där nu, om dessa bostäder är lämpade för dem, eller om det skulle vara

effektivast att nyproducera bostäder som passar de som idag bor i det äldre beståndet, och som eventuellt har behov som inte kan efteras i dessa.

En bostadspolitik med syfte att skapa bostäder för alla grupper bör ha ett brett perspektiv gällande nyproduktion och befintligt bostadsbestånd. Det är av vikt att överväga de argument som finns för vilka effekter olika typer av nyproduktion har för olika grupper. Det handlar inte om att bygga för en grupp och utesluta en annan, inte heller att ensidigt bygga för de som för tillfället lider av bostadsbrist. Avgörande är istället ett långsiktigt perspektiv där dagens nyproduktion också kan fylla ett syfte i framtiden.

1.4 Bristande kunskap om boende och bostadsmarknaden

Det är en brist att så lite fakta finns att tillgå om bostadsmarknadens utformning. Frågor om antal bostäder, fördelning mellan upplåtelseformer, hur människor bor och inte minst hur människor vill bo behöver följas över tid. För att komma tillrätta med denna kunskapsbrist och för att främja en bra balans mellan utbud och efterfrågan, behövs en medveten strategi med en organiserad nationell insamling av data. De problem med stora svängningarna mellan överskott och bostadsbrist, som drabbar på såväl samhälls- som individnivå, skulle då kunna undvikas. En större kunskap om bostadsmarknadens utformning i respektive kommun, är också ett nödvändigt instrument att kunna uppfylla det kommunala bostadsförsörjningsansvaret.

1.5 Bristande bostadsinformation och ett ineffektivt förmedlande av bostäder

Såväl unga som övriga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att det är krångligt att hitta lediga bostäder. Unga bostadssökande beskriver både hur tidskrävande och ofta dyr processen att söka bostad är. Det är svårt att få en överblick av hur man gör och vilka möjligheter som finns. Bostadsförsörjningsansvaret är en kommunal fråga medan arbetsmarknaden och utbildning allt hanteras som en regional fråga där utbyggnaden av infrastrukturen skapar helt nya förutsättningar för att bo, arbeta och studera på skilda orter.

Det finns en problematik i att frågan om bostadsbehovet inte bättre kopplas till frågor om regionsförstoring, kommunikationer och arbetsmarknad. Utredningen anser att det är nödvändigt att ett bredare och mer allmänt nät av kommunal och regional bostadsinformation, med vissa gemensamma nämnare, byggs ut över hela landet. Utredningen ser ett behov av en mer strukturerad och översiktlig bostadsinformation och förmedlingsverksamhet, men anser att det under rådande omständigheter krävs ett aktivt förankringsarbete i frågan om obligatoriska, regionala eller kommunala, bostadsinformations- och förmedlingssystem. Det är av vikt att uppbyggnad av sådana system bygger på nytta för alla parter och att hänsyn tas till såväl de bostadssökandes behov som till hyresvärdarnas men också kommun och region.

1.5.1 Behov av nationell information om boende och bostadsmarknaden

Det är en brist att ingen nationell information finns om boende och bostadsmarknad. Det är idag en självklarhet att Arbetsförmedlingen har en nationell hemsida för att skapa förutsättningar för människor att hitta lediga arbeten i hela landet. Det finns behov av en liknande nationell service för bostadsmarknaden som samlar relevant information som kan öka kunskapen och underlätta såväl rörelsen inom, som mellan kommuner.

1.6 Verklighetsfrämmande villkor på bostadsmarknaden

Enligt ett flertal studier om unga vuxnas betalningsförmåga på bostadsmarknaden står det klart att många redan idag betalar bostadskostnader i en nivå som gör att de utifrån detta borde vara intressanta för både för privata och allmännyttiga hyresvärdar samt kreditmarknaden. Enligt ungas egna erfarenheter är det i stor utsträckning just de formella kraven som utestänger dem från att hyra eller köpa lägenheter som de själva anser sig kunna och vilja betala för. Det kan vara svårt att bedöma ungas betalningsförmåga och risken att de inte klarar av att betala hyra eller bolån. Samtidigt kvarstår faktum att unga på andrahandsmarknaden redan betalar höga kostnader för sitt boende och att det snarare handlar om svå-

righeten att göra riskbedömning på denna grupp än att de inte klarar av den faktiska boendekostnaden på den reguljära bostadsmarknaden.

1.6.1 Förutsägbar inkomst och inkomstkällor

Förutom lämplig inkomstkälla ställs krav på nivå och förutsägbarhet i inkomsten, vilket skapar problem med nu vanligt förekommande anställningsformer som projekt- och timanställningar. Hos privata värdar är kraven på inkomstkälla och inkomstnivå ofta specificerade och det är vanligt att kravet på inkomst sätts till 3–4 gånger årshyran. Hos allmännyttan specificeras oftast inte inkomstkraven. Det talas istället om en ”rimlig” eller ”skälig” inkomst i förhållande till hyran. Krav på inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa och i många fall också socialbidrag, varierar dock mellan olika bolag. Ett relativt vanligt förekommande krav är att man kan uppvisa inkomst minst sex månader framåt. Det är utifrån den mer generella bedömningen svårt att avgöra vilka specifika inkomstkrav som ställs, hur en rimlig inkomst beräknas och vilka konsekvenser detta får för personer som har svårt att visa upp dokumenterade inkomster och heller inte kan specificera sina framtida inkomster.

1.6.2 Ungas betalningsförmåga

Den enkätundersökning som gjorts på uppdrag av utredningen som handlar om ungas erfarenheter på bostadsmarknaden i olika svenska städer, visar att 15 procent av de tillfrågade betalar mer än 6 000 kr per månad för boendet, 40 procent betalar 4 000–6 000 kr och 18 procent mellan 3 000 och 4 000 kr. Ungefär tre fjärdedelar av de svarande klarar bostadskostnaderna på egen hand. Mer än var tredje 21–29-åring betalar mer än 40 procent av sin inkomst för boendet och det finns skillnader mellan könen till kvinnors nackdel. Dessa nivåer stöds i flera studier av olika avsändare. Det är uppenbart att frågan om ungas betalningsförmåga är komplicerad, och att aktuella instrument och egenskaper för värdering av betalningsförmåga, inte fungerar på gruppen unga.

1.6.3 Ungas ekonomiska verklighet stämmer inte med mallarna

De bedömningar hyresvärdarna gör gällande vilken inkomstnivå en person bör ha för att klara av sin hyra grundar sig på Konsumentverkets beräkningar för vad olika persontyper ska ha kvar för konsumtion efter att skatt och boende har betalats. För höga målsättningar riskerar att stänga ute en stor grupp människor som nekas tillträde till hyresmarknaden på grund av för låga inkomster. Risken är stor att dessa personer istället som enda utväg får vända sig till andrahandsmarknaden där kraven är lägre men där det är med olagliga överhyror. Konsekvensen av orimligt höga målsättningar gällande boendekalkyler blir då att de med de lägsta inkomsterna utestängs från den reguljära bostadsmarknaden och istället får betala de högsta boendekostnaderna med osäkra boendeförhållanden på andrahandsmarknaden.

1.6.4 Hyresgarantier

Utredningens uppfattning är att det finns en osäkerhet gällande vissa gruppers betalningsförmåga som i många individuella fall är underskattad. Det finns därför goda skäl att anta att en hyresgaranti i viss mån skulle kunna öka möjligheten för dessa grupper att ses som potentiella hyresgäster. Det bör dock påpekas att det finns flera anledningar till att exempelvis gruppen unga anses som osäkra hyresgäster vilket leder till att de trots hyresgarantier riskerar att väljas bort. Det är utredningens uppfattning att hyresgarantier kan ge positiva effekter, framförallt på bostadsmarknader där det inte råder en bristsituation. Det är dock viktigt att inte en eventuell utfallen hyresgaranti blir en skuldfälla för en grupp som redan har problem med detta. Samordning av olika system bör ses över och ansvarig instans bör vara skyldig att göra bedömning av eventuell återbetalning av utfallen hyresgaranti med hänsyn till individens hela ekonomiska situation.

1.7 Gruppen ungas ekonomiska förutsättningar har försämrats

Trots att uppgifter framkommit under utredningens arbete om ungas individuella betalningsförmåga ofta underskattas, har ändå unga som grupp betydligt sämre förutsättningar än många andra samhällsgrupper. Etableringsmönster visar att det som tidigare var en kortare övergångstid numera utgör en utsträckt och särpräglad fas i livet. Bakom de data som talar om senare etablering finns stora skillnader inom ungdomsgruppen. Samtidigt som vissa inte förmår att hävda sig i exempelvis en allt hårdare konkurrens på arbetsmarknaden finns det de som klarar sig utmärkt. Forskningen visar att sedan en längre tid tillbaka kan olika mönster särskiljas mellan unga med olika socioekonomisk bakgrund eller klassbakgrund. Klyftorna mellan grupperna tenderar däremot att öka. De sämst ställda får det svårare.

1.7.1 Arbetslöshet, längre studieperioder och ett försämrat studiemedelssystem gör unga fattiga

Ungdomsarbetslösheten är fortfarande hög och frågan om hur man kan förbättra förutsättningarna för unga att ta sig in på arbetsmarknaden diskuteras inte bara i Sverige utan i hela Europa. En konsekvens av etableringsproblemen på arbetsmarknaden är att allt fler unga studerar allt längre, vilket också påverkar ungas ekonomi. Andelen som lever på studiestöd och/eller med stöd hemifrån eller av sambo har ökat markant. Studiestödsnivån har höjts obetydligt sedan mitten av nittioalet, samtidigt som kraven på återbetalning skärpts väsentligt. Studiestödssystemet tar liten hänsyn till ungas möjligheter till försörjning efter avslutade studier eller att många unga hamnar i perioder av arbetslöshet varvat med perioder av studier.

1.7.2 Bostadsbidraget inte anpassat till ungas förutsättningar

De bidragssystem som är utformade för att stödja svaga grupper och däribland gruppen unga som av naturliga skäl inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden är inte anpassade till övriga förutsättningar. De bygger på en förutsägbarhet i beräkningen av inkomst som inte är går ihop med de faktiska omständigheter på arbets-

marknaden. I ansökan om bostadsbidrag uppskattar den sökande sin kommande inkomst för kalenderåret vilket kan vara svårt för många. Unga har ofta osäkra arbetsförhållanden och anställningsformer med projekt- och timanställning. Det är då svårt att beräkna framtida inkomster eftersom antalet arbetade timmar beror på omständigheter som den anställda inte kan styra själv. Om hushållet har ett för stort preliminärt bidrag blir hushållet återbetalningskyldigt.

1.8 Kreditmarknaden har svårt att bedöma unga

1.8.1 Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation

Det är inte oproblematiskt för unga vuxna att lösa bostadssituationen genom bostadsköp. För unga i livets etableringsfas som kan behöva byta bostadsort eller bostad inom en snar framtid är bostadslån och bostadsköp särskilt diskutabelt. Utredningen har i tidigare rapporter pekat på det ligger i ungas livssituation att behöva vara flexibla i sitt boende. Det kan handla om att behöva lämna en fast eller temporär bostad för att man fått arbete på annan ort, kommit in på en utbildning eller ska flytta ihop eller separera från en partner. Det ekonomiska risktagande som ett bostadsköp innebär blir särskilt påtagligt när köpet finansieras genom lån. En risk är att bostaden säljs till ett lägre pris än vad den kostat i inköp. Unga vuxna som blir tvungna att flytta och sälja bostaden riskerar att göra en förlustaffär, och i ett värsta fall ha svårt att betala tillbaka lånen. Bostadslån och köp av bostad är inte alltid en bra lösning på bostadssituationen för unga vuxna. Det finns därför anledning för unga i livets etableringsfas att överväga om bostadslån och bostadsköp är en vettig lösning. Samtidigt är det angeläget att bostadslån kan ges till unga i en sådan situation där denna lösning är bra.

1.8.2 Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?

Användning av beslutsstöd i form av tex. credit scoring är en väg att göra mer preciserade kreditprövningar som kan vara ett viktigt medel i att utveckla kreditprövningen så att fler i gruppen unga vuxna kan få krediter. Genom statistiska bearbetningar av bakomliggande variabler av betydelse för att bedöma risken för kom-

mande kreditförluster kan bolångivarna lättare identifiera de låntagare som har ett verkligt riskfyllt beteende och samtidigt sannolikt ge lån till fler kunder i gruppen unga vuxna som har låg risk.

Fortsatt utveckling av credit scoring-modeller är ett viktigt bidrag till en sådan utveckling. Därtill behöver sannolikt regleringen av kreditprövningsprocessen ses över så att lagstiftningen och reglerna från Finansinspektionen och Konsumentverket öppnar för möjligheten att använda sig av denna typ av beslutsstöd i ökad utsträckning. Detta öppnar också vägen för bolångivarna att möta den nya situationen med allt fler kunder som har kortare anställningar, driver egna företag med mera. För att kunna följa utvecklingen av kreditmarknaden är det viktigt att finansmarknadsstatistiken löpande utvecklas för att omfatta även nya företag som etablerar sig. När nya aktörer som inte står under svensk tillsyn etablerar sig på bolånemarknaden är det angeläget att finna former för att även avspegla dessa företags utlåning i statistiken.

1.8.3 Bolånemarknadens regler bör anpassas för bedömning av ungas betalningsförmåga

De normer som ges i Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd sätter ramar för kreditgivningen som i allt väsentligt är sunda för majoriteten av kredittagarna och för en stabil utveckling på kreditmarknaden. Samtidigt är reglerna och normbildningen relativt konservativa. De rekommendationer om kreditprövningen som ges i föreskrifter och i de allmänna råden från båda myndigheterna styr in kreditinstituten på att främst förmedla krediter till låntagare som svarar upp till normerna av att ha fast anställning, en bra kredithistorik och en hushållsekonomi som faller inom de typfall som anges av Konsumentverket.

1.8.4 Stimulans för bosparande

Många unga har utifrån sin ekonomiska situation stora svårigheter att bospara till en framtida insats för köp av bostad. Det finns idag inga statliga stimulanser för att öka intresset för bosparande hos exempelvis gruppen unga. Dagens system bygger i allt väsentligt på bostadsorganisationers, bankers och kreditinstituts sparlånesystem och att de är med och finansierar lån till marknadsvillkor. Att

bospara innebär också i regel en möjlighet till en plats i kön hos de olika bostadsorganisationerna. Konsekvensen blir att många de med svag förankring på bostadsmarknaden har svårt att skaffa sig en permanent bostad som passar deras behov.

2 Utredningens uppdrag och arbetsformer

Ungdomsgruppens storlek och sammansättning påverkar statens och kommunernas planering bland annat när det gäller dimensioneringen av utbildning, insatser för hälsa, arbetsmarknadsåtgärder, fritidsaktiviteter men också bostadsplanering. Åtgärder på olika nivåer och inom olika områden påverkar varandras utfall. Därför är det nödvändigt med en samordning av insatser och en helhetssyn på ungdomars levnadsvillkor på såväl nationell som kommunal nivå, inte minst när det gäller ungas etablering på bostadsmarknaden. Frigörelsen och etableringen i vuxenvärlden sker i olika takt och under olika förutsättningar. Ungdomars förutsättningar, värderingar och faktiska levnadsvillkor varierar från individ till individ, beroende på kön, etnisk, kulturell eller socioekonomisk bakgrund, ålder, bostadsort, sexuell läggning och eventuella funktionshinder. Den nationella ungdomspolitiken är ett sektorsövergripande politikområde där bostadsfrågan utgör en del. Insatser för ungdomar görs av många olika aktörer inom ett stort antal samhällssektorer som behöver samordnas.

2.1 Utredningens uppdrag och syfte

Utifrån den ungdomspolitiska propositionen, som lades fram och beslutades av riksdagen 2005¹, utsågs en nationell bostadssamordnare för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden. I direktivet påtalades att det behövdes en bred ansats för kartlägga problematiken och hitta effektiva lösningar. Områden som i uppdraget definierades som viktiga att utreda var följande:

- Tillgången på bostäder för unga.

¹ Källa: Utbildnings- och kulturdepartementet (2004) Prop. 2004/05:2, Makt att bestämma – rätt till välfärd.

- Förmedling av bostäder och eventuell diskriminering vid förmedling av bostäder.
- Boendekostnader.
- Typer av bostäder och upplåtelseformer.
- Möjliga åtgärder för ökad omflyttning.
- Krav som ställs vid tecknande av hyreskontrakt.
- Hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjning.
- Hur kommunerna använder sina bostadsbolag för att stödja ungas inträde på bostadsmarknaden.
- Vilka konsekvenser utförsäljning av hyresrätter kan föra med sig för unga.
- Hur en omvandling av kontor till bostäder skulle kunna gynna unga.

Gällande dessa delar i utredningen skulle bostadssamordnaren och utredningen överlägga med aktörerna på bostads-, bygg-, finans- och kreditmarknaderna liksom med kommunerna.

Utöver ovanstående uppdrag skulle samordnaren och utredningen också kartlägga och sprida kunskap om initiativ som ur de bostadssökandes perspektiv har varit framgångsrika, privata såväl som kommunala. Detta kunde omfatta allt från pilotprojekt till bostadsförmedlingarnas sätt att arbeta. Samordnaren skulle också se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder som ungdomar kan efterfråga och vilka former som kan övervägas för en sådan tjänst. Slutligen ingick i det ursprungliga direktivet att se över förutsättningarna för andrahandsuthyrningen och generationsboende.

I det tilläggsdirektiv som utredningen fick i september 2006, och som delvis baserades på resultat som framkommit i utredningens delrapportering i augusti 2006, specificerades att bostadssamordnaren och utredningen också skulle undersöka vilka möjligheter som finns för att underlätta för unga att få bostadslån. I tilläggsdirektivet ingick följande:

- En inventering av bolåneinstitutens krav på de som ansöker om lån.
- Att identifiera eventuella skillnader i bedömningen av unga som söker bostadslån.

Utredningen skulle enligt direktivet rapportera hur arbetet gick till regeringen i slutet av 2005 och 2006. Slutbetänkande med åtgärdsförslag skulle lämnas i december 2007. Utredningen fick inget uppdrag att lämna delbetänkande med åtgärdsförslag under arbetets gång.

Efter regeringsskiftet hösten 2006 fick utredningen ett tilläggsdirektiv den 16 november. Enligt direktivet ska pågående arbete avslutas och hittills vunna erfarenheter sammanställas och rapporteras senast den 31 januari 2007. Då utredningen hade flera pågående studier som ännu inte var avslutade begärdes en förlängning till mars 2007 för att pågående studier skulle kunna avslutas och dess resultat ingå i den avslutande rapporteringen. Begäran om förlängning avlogs, men utredningen fick dispens att slutrapportera den 19 februari.

2.2 Utredningens arbetsformer

Ambitionen har varit att se ungas situation från ett helhetsperspektiv, dels ur deras eget individuella perspektiv men också ur ett grupperspektiv i syfte att identifiera vad som är utmärkande för gruppen unga i ett större sammanhang. Ytterligare var ambitionen att undersöka hur unga och deras situation uppfattas av övriga aktörer på bostadsmarknaden, eftersom aktörernas synpunkter och resonemang i högsta grad påverkar de förutsättningar som styr ungas möjligheter till en egen bostad.

På senare år har allt fler sektorsövergripande politikområden aktualiserats i syfte att skapa helhet, kontakt och samarbete kring ungas livssituation. Sektorsövergripande politik och kunskapsområden kräver dialog och kontakt mellan olika expertis och kunskapsfält. Utredningens expertgrupp har satts samman utifrån detta för att säkra olika perspektiv och se till att dessa kunskapsområden möts och bidrar till en helhet. Expertgruppen har mötts i olika konstellationer och en dialog har först med olika enskilda experter beroende på vilket område som utretts.

Bostadsfrågan är komplex i och med att ett stort antal parter är inblandade: stat, kommun, bostadsbolag, privata fastighetsägare, intresseorganisationer, byggbolag och de som slutligen ska bo i bostäderna. Genom att skapa ett antal referensgrupperna har syftet varit att tillvarata den kompetens och erfarenhet som finns hos de olika parterna på bostadsmarknaden och med hjälp av dessa samla

in olika perspektiv på bostadsfrågan. Ambitionen med referensgrupperna var att kartlägga hindren för unga men också få en tydlig bild av övriga parter perspektiv för att ta med dessa under formuleringen av åtgärdsförslagen. Referensgruppsmöten har hållits och en större workshop genomfördes också hösten 2005 för att diskutera hinder och lösningar. Meningen med referensgrupperna var att formuleringen konkreta åtgärder skulle ha växt fram i samverkan med parterna och haft en klar och tydlig förankring hos dessa.

Egna studier

Kartläggning och intervjustudie med unga och bostadsmarknadens parter gällande ungas situation på bostadsmarknaden

Utredningen gjorde under 2005 en stor kartläggning om hindren för unga på bostadsmarknaden. Djupintervjuer gjordes med unga om deras egna erfarenheter, men också med ungas representanter i de politiska ungdomsförbunden och andra organisationer som SFS, Jagvillhabostad.nu och tidningen Gringo, om unga i förorten. Lika viktigt som att intervjua unga har det varit att intervjua privata och allmännyttiga hyresvärdar samt deras intresseorganisationer. Ytterligare intervjuer gjordes med representanter för övriga intresseorganisationer som verkar på bostadsmarknaden.

Målsättningen med det omfattande intervjuarbetet är att konkretisera bilden av ungas svårigheter att skaffa ett eget boende, och omständigheterna runt de hinder som framkommit. En lika viktig målsättning med djupintervjuerna var att få uppslag på hur dessa konkreta hinder kan undanröjas. Kartläggningen syftade också till att ge en indikation om var tyngden skulle ligga i Boutredningens fortsatta arbete. Rapporten ”*Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det*” kan läsas i sin helhet som rapport 1.

Fördjupad studie av Stockholms och Göteborgs bostadsförmedlingssystem

Bristen på kunskap om hur de olika befintliga förmedlingssystemen fungerar, och vilken nytta dessa kan ha för hyresvärdar och bostadssökande har lett till en fördjupad jämförelsestudie om de bostadsförmedlingssystem som praktiseras i Stockholm och

Göteborg. Målsättningen i studien var att visa vilka erfarenheter som gjorts i de olika bostadsförmedlingssystemen som finns i dag och genom det stimulera till vidare diskussioner och utvärderingar om lämplig utformning av förmedlingssystem för bostäder i olika delar av landet. Rapporten *”Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder- ur ett dubbelt användarperspektiv”* som kan läsas i sin helhet som rapport 3.

Telefonintervjustudie om bostadsförmedling o service i kommuner

En telefonsintervjustudie har gjorts för övriga kommuner med bostadsservice och förmedlingsverksamhet för att komplettera den ovanstående fördjupningsstudien. Studien ligger som bilaga 1 till rapporten *”Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder- ur ett dubbelt användarperspektiv”* som kan läsas i sin helhet som rapport 3.

Inventering om unga som hyresgäster

I utredningens kartläggning och intervjustudie om unga på bostadsmarknaden framkom många åsikter om hur unga fungerar som hyresgäster. Det spekulerades i huruvida unga är överrepresenterade gällande störningsärenden och utebliven eller försenad hyresinbetalning, åsikterna gick isär och ingen fakta fanns att tillgå. I ett samarbete med Fastighetsägarnas Sverige gick en enkät ut till de privata fastighetsägarnas lokala organisationer med frågor om förekomst av studier och kartläggningar gällande dessa frågor och hur unga är som hyresgäster. Sammanställningen kan läsas i sin helhet som bilaga i rapport 1.

Externa studier

Studier av forskare från Institutet för bostads- och urbanforskning samt IM-gruppen.

Rapporten "Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer" kan läsas i sin helhet som rapport 2.

Delstudie 1:

"Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter" Syftet med den första delstudien är att studera hur de institutionella systemen fungerar och vilken grad egna subjektiva avgöranden lämnas till de institutionella aktörerna. Fokus för studien ligger på kommunerna och de kommunala bostadsbolagen. Här undersöks ägardirektiven till kommunala bostadsbolagen, vilka krav som ställs för att få teckna hyreskontrakt, vilken förmedlingspolicy som finns och hur den är förankrad hos förmedlingshandläggaren. I studien studeras även de kommunala bostadsbolagens hantering av andrahandsuthyrning, hur arbetar man för att regler efterlevs och hur man följer upp andrahandsuthyrningar.

Delstudie 2:

"Någonstans att bo – en kvalitativ studie av ungdomars erfarenhet av bostadsmarknaden i större städer" Den andra delstudien kompletterar den första. Det är en kvalitativ studie som beskriver ungas erfarenheter på bostadsmarknaden.

Delstudie 3:

"Ungdomarna och bostadsmarknaden – en enkätbaserad analys av ungdomars erfarenheter av och situation på bostadsmarknaden i större städer" Som ytterligare komplettering har en kvantitativ undersökning gjorts för att jämföra ungas erfarenheter på olika typer av bostadsmarknader. En enkät, utformad av ansvariga bostadsforskare i samarbete med utredningen, har av SCB skickats ut till unga i ett urval av städer.

Kartläggning kreditmarknaden

Tilläggsuppdraget om ungas möjligheter till bolån har utretts i två delstudier. Dels har Ernst & Young på utredningens uppdrag kartlagt olika bolåneinstitut, deras regelsystem och tillämpning, med fokus på unga vuxnas situation vid bostadsköp. Dels har Unga Utredare genom intervjuer med bolånerådgivare undersökt hur mötet sker mellan unga vuxna som söker lån till bostad och tjänstemän på banker och kreditinstitut. De två delstudierna har sedan sammanställts av Unga Utredare och rapporten ”*Unga vuxna på bolånemarknaden*” finns att läsa i sin helhet som rapport 4.

Forskningsöversikt

Utöver egna kartläggningar har utredningen samlat in och använt befintlig forskning på olika relevanta områden. Ungas ekonomi, ungas sysselsättning, familjebildning, ungas boendefarenheter, bostadsmarknadens villkor, flyttkedjor, ungas betalningsförmåga, studenternas ekonomiska situation, diskriminering, studentbostäder, bostadsinformation, andrahandsmarknaden är några av de ämnen i vilka forskning samlats in.

Möten och samtal

Ett stort antal möten och samtal har förts med både ungas egna organisationer som med övriga bostadsmarknads aktörer och deras intresseorganisationer under hela utredningens arbete. Utöver de direkta intervjuer som gjordes under tidigare nämnda intervjustudie så har utredningen haft kontakt med ett stort antal aktörer på bostadsmarknaden i olika delar av Sverige, däribland Fastighetsägarnas organisationer i Stockholm, Göteborg och Malmö, Stockholms stads bostadsförmedling, Boplats Göteborg, SABO, Hyresgästföreningen, HSB, Bostadsfrämjandet, Temaplan, Institutet för bostads- och urbanforskning, KTH, Sveriges Kommuner och Landsting, Sunne bostäder, Gårdstensbostäder, MKB, Svenska bostäder, Sveriges byggindustrier, NCC, Skanska, Svenska studentbostadsföreningen, Jagvillhabostad.nu, SFS m. fl.

Samarbete med myndigheter och utredningar

Utredningen har haft kontakt och samarbetat med den nationella byggsamordnaren, Bygghögskolekommittén, Boverket, Bygghögskolekostnadsforum, Ungdomsstyrelsen och Konsumentverket.

Samarbete med kommuner

Utredningen har träffat och diskuterat frågan om ungas boende med representanter för följande kommuner: Halmstad, Falkenberg, Laholm, Lund, Malmö, Göteborg, Stockholm, Sunne, Sundsvall, Umeå, Borlänge. Utredningen har också haft ett rundabordssamtal med inbjudna kommuner anordnat av Sveriges kommuner och Landsting.

Konferenser och seminarier där utredningen varit medarrangör

Konferens om ungas boende, Stockholm, 22 mars 2006

Utredningen anordnade tillsammans med Bygghögskolekommittén och Boverkets Bygghögskolekostnadsforum en bygg- och bostadsseminarium i syfte att belysa ungas situation på bostadsmarknaden, men också att visa på en utveckling och nya idéer som ökar olika gruppers möjligheter till en egen bostad.

Bygg- och bostadsmingel, Visby, juli 2006

Utredningen anordnade tillsammans med Bygghögskolekommittén, Sveriges byggindustrier, Byggbranschen i samverkan och Jagvillhabostad.nu ett bygg- och bostadsmingel där politiker, kommunrepresentanter, och representanter från bygg- och fastighetsbranschen var inbjudna för att lyssna på föredrag och diskutera hindren för unga på bostadsmarknaden.

Seminarium om bostadsinformation och förmedlande, Malmö, 19 maj 2006

Utredningen anordnade tillsammans med MKB och de privata fastighetsägarnas organisation Fastighetsägarna Syd, ett seminarium för att diskutera behovet av en gemensam plats för förmedling av bostäder i Malmö. Inbjudna var representanter för staden, unga bostadssökande och representanter från privata- och allmännyttiga hyresvärdar i Skåne-regionen.

Externa seminarier och konferenser

Att delta i externa sammanhang har varit en förutsättning för att samla in kunskap och hålla oss uppdaterade med nya studier och olika perspektiv på bostadsfrågan. Förutom att samla in kunskap var ett annat motiv till ett utåtriktat arbete att skapa kontakter och sprida information om utredningens uppdrag och arbete. Utredningen har deltagit i konferenser om bl.a. boende, byggkostnadsfrågor, diskriminering, integration, boendeforskning, internationella frågor om ungas boende och europeisk bostadsforskning. Utredningen har också i ett stort antal sammanhang deltagit i debattpaneler samt haft egna programpunkter om utredningen och ungas situation på bostadsmarknaden.

Hemsida

För att skapa kännedom om utredningens uppdrag och arbete utformades en hemsida med information om arbetets gång. Då begränsat med fakta finns om ungas situation på bostadsmarknaden har också ett större antal studier och rapporter som har direkt eller indirekt anknyter till utredningens uppdrag, publicerats på hemsidan. Hemsidan har varit ett verktyg för att lyfta fram pilotprojekt som syftat till att öka ungas möjligheter till eget boende, vilket ingick i utredningens uppdrag att uppmärksamma. Under Lokala initiativ på hemsidan har information funnits om olika projekt, hur man tänkt och varför, genomförandet, lärdomar, tips och kontaktuppgifter till ansvariga bakom projekten. Syftet har varit att sprida kunskap och dra lärdom från de erfarenheter man haft i projekten, såväl positiva som negativa.

Utskick till kommuner om pilotprojekt och kommentar på delrapport

Det externa arbetet var en förutsättning för att hitta och komma i kontakt med olika initiativ och projekt som finns runt om i Sverige och där man genom insatser verkar för att öka ungas möjligheter till ett eget boende. En enkät gick ut till alla Sveriges kommuner med en efterlysning av fler projekt att dra lärdom av, insamlandet av detta avbröts då det stod klart att utredningen skulle läggas ned.

2.3 Avgränsningar

Geografiska skillnader

Sverige består av flera lokala bostadsmarknader. Utredningen är väl medveten om att förutsättningarna ser olika ut i olika delar av landet. Vi har medvetet valt att främst koncentrera oss på unga i storstadsregionerna och på studentorter av två skäl. Det ena skälet är att bostadsproblematiken trots allt är svårast för unga i dessa områden. Det andra skälet är av mer praktisk karaktär och handlar om utredningens begränsade resurser. I största möjliga mån har vi främst när det gäller empirin försökt kompensera detta genom att beskriva även andra mindre bostadsmarknader i landet.

Planerade eller påbörjade studier som avbrutits

Det finns flera delar i uppdraget inte kommer att kunna redovisas då utredningens arbete avbrutits i förtid och därmed inte kunnat utföras i sin helhet. Förutom nedan nämnda påbörjade projekt hade utredningen också planerat att under 2007 undersöka möjligt utformning av en nationellt övergripande information om lediga bostäder. Vidare skulle olika boende- och finansieringslösningar för unga i övriga nordiska länder undersökas, delvis i samverkan med de svenska byggbolag som har kunskap om, och projekt riktade till unga i dessa länder. Kontakter och samtal har också förts med bostadsforskare i övriga europeiska länder för att undersöka eventuella lösningar som andra länder har för att möjliggöra ungas efterfrågan på bostäder. Bland annat har diskussioner förts med bostadsforskare och regeringsrepresentanter i Holland, Storbritannien, Finland, Danmark, Norge, Island och Spanien.

Detta arbete var planerat att intensifieras under 2007 i samband med utformningen av åtgärdsförslagen, och ett antal studieresor framför allt till andra nordiska länder skulle ha genomförts.

Översyn av regelverket för små lägenheter

Utredningen skulle under hösten 2006 ha påbörjat en översyn av regelverket för nybyggnation och ombyggnad för att undersöka förutsättningarna för byggande av små lägenheter, och hur dessa förutsättningar eventuellt hade kunnat förbättras. Arbetet med den inplanerade studien avbröts då utredningen fick information om att den skulle läggas ned i förtid.

Projektgrupp för att identifiera ungas boendepreferenser

Under utredningens gång har det blivit tydligt att det finns begränsat med kunskap om vad unga prioriterar och efterfrågar på bostadsmarknaden. Utredningen hade tillsammans med Bengt Ekdahl från Pelätis Consulting planerat ett projekt som syftade till att identifiera variationen i olika ungdomars boendesyn och efterfrågan. Projektet skulle ha genomförts i samarbete med bostadsmarknadens aktörer och målsättningen var att resultaten kunnat verka som underlag för att utveckla bostadslösningar som passar dagens unga och framtida generationer. Arbetet med projektet avbröts då det stod klart att utredningen skulle läggas ner.

2.4 Definitioner

Vem är ung?

Utredningens definition av unga bygger på uppfattningen att begreppet ungdom både definieras som livsfas och som social kategori. När ungdom beskrivs som livsfas handlar det om tiden från barndom till vuxen. Inom både ungdomspolitiska frågor och kanske främst inom ungdomsforskningen definieras ungdom ofta som social kategori. Ungdom beskrivs då som en grupp som delar vissa unika egenskaper och kulturella och sociala villkor, som skiljer sig från de egenskaper och villkor som tidigare ungdomsgenerationer har haft. Utredningen ser anledning att använda båda dessa defini-

tioner. När det gäller livsfas inriktar vi oss på unga och unga vuxna från ca 18 år och upp till ungefär 30 år eftersom etableringsprocessen på bostadsmarknaden blir allt mer utdragen. Målgruppen för utredningen kan därmed sägas sätta fokus på ungdomar och unga vuxna med tyngdpunkt på unga vuxna.

Små lägenheter

I rapporten talas på många håll om små lägenheter som unga efterfrågar. Det är självfallet en subjektiv bedömning hur stor en liten lägenhet är. Dock är det viktigt att på ett ungefär definiera vad vi i den här rapporten menar med liten lägenhet. När unga pratar om små lägenheter pratar de i regel om en- eller tvårummare, ofta med relativt sett små rum vilket gör att de inte menar exempelvis en nyproducerad tvårummare som ofta har stora ytor i förhållande till lägenheter med samma antal rum i äldre bestånd. För att ge en ungefärlig idé kan en liten lägenhet i samband med vad som passar unga, handla om en enrummare på 30–40 kvm och en tvårummare på 40–55 kvm. Det är viktigt att definiera att det är den totala ytan som är avgörande och inte antal rum eftersom det i slutänden är den totala ytstorleken som avgör kostnaden för lägenheten.

2.5 Bakgrund

Målet för bostadspolitiken är att alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.

Samtidigt utgör bostaden en handelsvara på den fria marknaden. Detta gör bostadsmarknaden till en ständigt mycket brännbar politisk fråga där marknaden spelar en avgörande roll, en inte alltför enkel ekvation.

Bostadspolitiken grundas på en uppgiftsfördelning där staten svarar för lagstiftning och ekonomiskt stöd till bostadsbyggandet och kommunen har ansvar för planering och genomförande. Kommunallagen ger bland annat kommuner rätt att skapa och driva bostadsföretag, Plan- och bygglagen ger kommunerna ansvar för planering av markanvändning och för att bidra till goda boendemiljöer, Socialtjänstlagen ger kommunen det yttersta ansvaret för

den enskilde, med särskilt ansvar för äldreboende, funktionshindrade och hemlösa.

Minskat byggande

Byggandet minskade radikalt under det senaste decenniet, och det finns flera anledningar till detta. Byggande och bostadsförvaltning ställdes under 1990-talet inför stora krav på anpassning till en mer konkurrensutsatt situation. De flesta statliga regleringar av den kommunala verksamheten på bostadsområdet avskaffades. Statens stöd till bostadssektorn sjönk successivt med drygt 40 miljarder och numera ger bostadssektorn ett positivt nettotillskott till statens finanser. I takt med att subventionerna skars ned sjönk också antalet färdigställda lägenheter kraftigt under perioden 1993–1999. Vidare har viktiga särregler för de kommunala bostadsföretagen slopats. De konkurrerar nu med övriga aktörer på betydligt mer likartade villkor.

Ändrade finansiella förutsättningar har bidragit till att kommunernas roll vid planering och byggande har förändrats. Byggföretagen tar i allt större omfattning själva initiativ till markinköp, planläggning, produktion och upplåtelse, vilket kräver stort kapital. Ofta har endast väletablerade och större byggföretag den kunskap och de resurser som erfordras för att kunna genomföra projekten. Andra faktorer som av olika parter anses ha bidragit till en begränsad nyproduktion är exempelvis de höga produktionskostnaderna, hyressättningssystemet samt plan- och byggprocessen. Även bristen på regional samverkan anses ha påverkat byggandet negativt och inte minst den regionala obalans som skapat överskott på vissa platser och underskott på andra.

Många menar att systemskiftet, från en produktionsstyrd till en efterfrågestyrd bostadsmarknad, i kombination med ändrade samhällsekonomiska förutsättningar i stort, har medfört att det i dag bara finns fundamentala förutsättningar för nyproduktion av bostäder i ett fåtal regioner. Så sent som 1998 kulminerade antalet tomma lägenheter, först nu avslutas insatserna för att rekonstruera den kommunalekonomiska kris som tomma lägenheter, förändrade kreditvillkor och borgensåtaganden åstadkom under 1990-talet.

Kommunernas roll har förändrats

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna för kommunernas bostadspolitiska arbete då bostadsmarknaden avreglerades. Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt (1947:543) upphävdes år 1993. Lagen tillkom som ett led i samhällets strävan att få igång bostadsbyggandet efter andra världskriget. Den innehöll bestämmelser om både befogenheter och skyldigheter för att kommunerna skulle sätta in åtgärder som främjade bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inom kommunen.

Vid upphävandet av lagen lät man kommunernas skyldighet att ansvara för bostadsförsörjningen var kvar. Det nya var att kommunerna själva skulle utarbeta former för hur de på bästa sätt skulle ta hand om bostadsförsörjningen. Samma ansvar men ökad frihet att organisera. I samband med upphävandet av lagen överfördes rätten att använda kommunala skattemedel i något förändrat skick till annan lagstiftning.

En konsekvens av upphävandet av lagen om bostadsförsörjning blev att bostadsfrågan fick en mer undanskymd roll i kommunernas arbete. Allt fler kommuner valde att inte längre utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsförmedlingarna avvecklades i snabb takt. Då nuvarande lagstiftning om bostadsförsörjning (2000:1383), infördes saknades en samordnad förmedling av bostäder i 85 procent av kommunerna. När lagen infördes ansågs en aktiv och serviceinriktad bostadsförmedling som ett viktigt instrument för att uppnå målet om allas rätt till en god bostad. Främst gällde detta i en besvärlig bostadsmarknadssituation med brist på bostäder (prop. 2000/01:26)². Därmed förtydligades bostadsfrågan som en socialpolitisk välfärdsfråga.

På vilket sätt kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering regleras i dag inte i lagtexten. Förutsättningarna varierar och planeringen måste anpassas efter situationen lokalt och regionalt. Kommunerna är ålagda att utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Innehåll och omfattning lämnas åt kommunerna att bestämma, men en kommun är skyldig att lämna uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering till regeringen om den begär så. Enligt lagen om bostadsförsörjning ska en kommun inrätta en bostadsförmedling om det behövs och om två eller flera

² Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarkanden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006.

kommuner har behov ska de anordna en gemensam förmedling av bostäder.

År 1990 hade cirka 100 kommuner en kommunal bostadsförmedling och i princip alla kommuner med över 50 000 invånare hade en bostadsförmedling. Under 1990-talet avvecklades bostadsförmedlingarna i landet och 2005 konstaterar Boverket att det endast finns tio kommunala bostadsförmedlingar kvar i Sverige³.

Bostadsmarknad i ny tappning

I Sverige ses bostaden som en social rättighet där välfärdssamhället bär det yttersta ansvaret för att varje individ har någonstans att bo. Det finns en uppgiftsdelening mellan stat och kommun där kommunens åtaganden är omfattande. Den lokala självstyrelsen och dess möjligheter att prioritera och göra vägval för långsiktiga utvecklingsfrågor, när det gäller till exempel bostadsfrågan, är viktig. Dagens lagstiftning, såväl Kommunallagen, Plan- och bygglagen som Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger kommunerna betydande möjligheter och spelrum att tolka regelverk och göra prioriteringar efter lokala och regionala förutsättningar.

Trots avvecklingen av de generella bostadssubventionerna och andra förutsättningar i de bostadspolitiska medlen under 1990-talet kvarstår de politiska målen i stort sett oförändrade. Bostaden sägs alltjämt vara en social rättighet och de mål som tillkommit handlar om ekologiskt hållbart boende.

Boendefrågan hänger i hög grad samman med andra viktiga områden såsom arbetsmarknad, utbildning, hälsa, familjebildning och ekonomisk tillväxt. Människans välfärd och välbefinnande avgörs av ett komplicerat samspel där bebyggelsens utbredning, näringslivets lokalisering, transportmöjligheter och tillgång på övrig infrastruktur är viktiga komponenter.

³ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006.

3 Unga på bostadsmarknaden

Etablering på bostadsmarknaden kan vara problematisk för många grupper i samhället. Det gäller främst ekonomiskt svaga grupper, som har en sämre förankring på arbetsmarknaden. Ungas är en heterogen grupp, det finns stora skillnader inom gruppen unga och förutsättningarna varierar starkt. Men det finns specifika särdrag som bör beaktas i diskussionen om ungas livsvillkor.

Signifikant för ungdomsgruppen är att de är nya i varje steg de tar i etableringsprocessen och att de i och med detta har mindre erfarenhet och kunskap. Unga har generellt inte hunnit skaffa sig varken eget kapital eller stabil inkomst. Få har hunnit skaffa sig ett eget nätverk av kontakter och de har inte givet etablerade kanaler att påverka och göra sin röst hörd i samhällsfrågor. Man står med en fot i vuxenlivet och den andra kvar hos föräldrarna med uppväxtens tillhörande sociala och ekonomiska nätverk. När det gäller bostäder för unga handlar debatt och forskning ofta om studentbostäder. En stor andel av de unga som behöver bostad är dock inte studenter och endast 20 procent av landets studenter bor i studentbostad. En förändring bland studenter, som får återverkningar på deras behov när det gäller bostad, är att dessa inte längre består av en homogen ungdomsgrupp. Studier sker i olika åldrar och med dessa åldrars övriga livsvillkor. Olika behov beroende på ålder, etableringsgrad och huruvida studenten är ensamstående, sambo och/eller har barn blir alltmer påtaglig. En effekt av att ungdomstiden blivit mer diversifierad är att fler växelvis arbetar och studerar under en längre tid. Det ställer i sin tur nya krav på billigt boende som tillåter familjebildning parallellt.

3.1 Bostadsmarknadens geografiska skillnader

I utredningens intervjustudie¹ framhålls problemen med bostadsbrist som störst i storstadsområdena och att bostadsbristen främst drabbar unga. Detta styrks av såväl Statens Bostadskreditnämnd² som Ungdomsstyrelsen i deras tematiska studie 2005 om ungas egen försörjning³. Inflyttningen av unga på grund av en mer gynnsam arbetsmarknad och en ökning av antalet studieplatser har ökat efterfrågan på bostäder i långt större utsträckning än vad bostadsmarknaden kan erbjuda i storstäder och på studieorter. Utöver unga ökar också andra befolkningsgrupper som är mer konkurrenskraftiga i dessa regioner. Ungas konkurrenskraft är generellt svag på bostadsmarknaden men geografiska skillnader nyanserar bilden. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät minskar antalet kommuner med överskott på bostäder medan antalet som rapporterar om bostadsbrist ökar. Många bristkommuner är belägna utanför storstadsområdena, dessutom tillkommer kommuner som uppger att de har brist på bostäder i centralorten. De grupper som flest kommuner uppger berörs av bostadsbristen är; medelålders och äldre som vill flytta till mindre bostad, hushåll med höga krav på attraktivt läge, ungdomar och barnfamiljer. Detta gäller för hela landet och är inte specifikt för storstadsområdena⁴.

Tillväxtförutsättningarna i landets regioner skiljer sig på så vis att ett fåtal regioner växer medan ett stort antal mindre regioner stagnerar eller fortsätter att krympa. Utvecklingen med fortsatt stark tillväxt för stora regioner får långtgående effekter. Den regionala utvecklingen påverkar bostadsmarknaderna i landet. I rapporten *”En egen härd”* från Statens Bostadskreditnämnd konstateras ett starkt samband mellan efterfrågan och priser på bostadsmarknaden, lokala arbets- och bostadsmarknader och ungas flyttmönster. Eftersom det inte finns någon direkt koppling mellan hyresnivå och efterfrågan på samma sätt som för egna hem och bostadsrätter har Statens Bostadskreditnämnd använt statistik över andelen tomma lägenheter. I rapporten konstaterar man även en koppling till regional utveckling. På de största bostadsmarknaderna finns det

¹ Rapporten *”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det”*, finns att läsa i sin helhet i rapport 1.

² Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) *En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder*.

³ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) *FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning*.

⁴ Källa: Boverket, (2006–2007) *Bostadsmarknaden 2006–2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006*.

i praktiken inga tomma lägenheter men på de minsta uppgår vakan-
serna till sju procent. På mindre bostadsmarknader är möjlighe-
terna att direkt kunna få ett hyreskontrakt större även för unga. På
de större bostadsmarknaderna är man hänvisad till kötid eller per-
sonliga kontakter med fastighetsägare⁵.

3.2 Den ekonomiska geografin

Ungas svårigheter på bostadsmarknaden är inte lika omfattande
överallt i Sverige. I landets största städer handlar diskussionerna
om bostadsköer, svartmarknad och höga priser. I landets avfolk-
ningskommuner pågår statligt och kommunalt finansierad
omvandling av hyresbostäder, eftersom många lägenheter står
tomma. Genom att på olika sätt omvandla tomma bostäder till
företagslokaler eller äldreboende och annat som det finns behov av
i kommunen minskar bostadsbeståndet för unga. I storstads-
områdena handlar mycket om den stora konkurrensen om de små
billiga lägenheterna, där unga ofta är förlorarna. På mindre orter
handlar problemen om att unga kan ha svårt att efterfråga de
bostäder som finns av ekonomiska skäl. Orter som har ett över-
skott på bostäder kan ändå ha svårt att tillgodose ungas behov av
bostad, eftersom lediga bostäder ofta är för stora och för dyra. På
mindre orter kan det också vara avgörande var bostäderna ligger
rent geografiskt. Det förekommer att kommuner har ett överskott
på bostäder och är tvungna att riva dessa för att de ligger på fel
ställe eller har fel karaktär. Samtidigt har samma kommuner behövt
bygga nya bostäder, som passar aktuell befolkningsstruktur och
efterfrågan. Boverket uppger att ett fyrtiotal kommuner har rivit
bostäder för att de inte motsvarar den efterfrågan som finns i
kommunen⁶.

⁵ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

⁶ Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

3.3 Ungas flyttmönster

Rörlighet och boendetider är åldersrelaterade. Flyttfrekvensen är störst bland unga vuxna mellan 20 och 29 år som flyttar för att studera och etablera sig på arbets- och bostadsmarknaderna. Bostadsmarknaderna med mer än 100 000 invånare noterar ett positivt flyttnetto bland 18–30 åringar. På övriga bostadsmarknader noteras ett negativt flyttnetto. Ungas rörlighet utgör en stor andel av alla flyttningar, både inomregionalt och mellan regioner. Drivkraften är ofta hushållens vilja till anpassning till förändrade villkor som till exempel familjebildning, familjestorlek och inkomst. Den långväga flyttningen, till en annan region eller till en annan kommun, utgör 30 procent av alla flyttningar i landet. Anledningarna är möjligheterna till utbildning och arbetsmarknadens villkor och påverkas starkast av skilda förutsättningar i regional utveckling. Här inkluderas även flyttningar mellan närliggande grannkommuner, såsom till exempel Solna och Sundbyberg i Stockholmsregionen⁷. Ungas möjligheter att konkurrera på bostadsmarknaden påverkas av storleken på andra grupper. Den analys som Statens Bostadskreditnämnd gör för perioden 1990–2003 visar att i många kommuner har antalet unga och antalet personer i andra åldrar vuxit. Därmed har konkurrensen om regionens bostäder ökat. Detta gäller bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Umeå. Det finns också kommuner där både antalet yngre och äldre sjunkit under denna period. Ett exempel är Sundsvall, där möjligheterna för nyetablering på bostadsmarknaden ökat på grund av detta.⁸

3.4 Brist på fakta och kunskap skapar föreställningar som styr beteenden

Något som blir tydligt i samtalen både mellan unga men också i intervjuerna med övriga aktörer på bostadsmarknaden är hur liten faktisk kunskap som finns om hur man söker bostad, vilka regler som gäller, vad som förväntas av den bostadssökande och om bostadsmarknaden mer generellt. Gällande frågan om bostadsförmedlande är det uppenbart att det spekuleras mycket om hur

⁷ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

⁸ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

fördelningen av bostäder går till. Det finns en stark känsla att diskriminering är relativt vanligt förekommande, men också att kontakter är helt avgörande för vilka möjligheter man har att hitta en bostad.

Huruvida det förekommer en faktisk bostadsbrist eller om problemen egentligen finns någon annanstans råder det delade meningar om. Unga upplever själva att det är en stor brist på bostäder som de kan efterfråga. Bilden av bostadsbristen som en reell upplevelse hos unga stämmer inte för alla aktörer på bostadsmarknaden där några menar att det finns bostäder att få med tämligen kort varsel i exempelvis Stockholm. Istället anses ett större problem än bostadsbristen vara människors bild av att det råder bostadsbrist och information om var lediga lägenheter finns.

3.5 Hur bor unga och hur klarar de sina boendekostnader?⁹

På uppdrag av utredningen har bostadsforskare från Institutet för bostads- och urbanforskning sammanställt en enkät som skickats ut av SCB till unga i ett urval av svenska städer. Syftet har varit att få reda på mer om ungas erfarenheter på bostadsmarknaden. Majoriteten av de som svarat på enkäten är nöjda med sitt boende. Det ska dock tilläggas att enkäten haft en ovanligt låg svarsfrekvens 46,2 procent, och att det är möjligt att personer med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden antingen inte nåtts av eller inte besvarat enkäten. De individuella egenskaper som starkast talar för att de svarande är nöjda med nuvarande boendesituation är främst att de har ett eget eller delat kontrakt, är sammanboende med partner och att de tillhör de något äldre (26–29 år). Man kan säga att graden av etableringsgrad avgör om man är nöjd.

3.5.1 En av fem unga i Göteborg har inte egen bostad

Totalt bor 8,6 procent av de svarande med en eller båda föräldrarna men hemmaboendet skiljer sig en hel del mellan kommunerna. I Nacka bor exempelvis nästan var tredje svarande hemma, i Botkyrka var sjätte och i Uppsala endast 2 av 64. I vissa kommuner

⁹ Uppgifterna om ungas boende kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet i rapport 2.

är det också relativt vanligt att bo med vän, syskon eller annan person. Om man för samman dem som bor hos förälder med dem som bor med vän, syskon eller annan person, kategorier som man kan anta haft svårare än andra att finna en bostad på egen hand, framstår kommunskillnaderna som betydande. Nästan en av fem av de svarande göteborgarna rapporterar dylika boendeförhållanden.

3.5.2 En av fem unga har återvänt till föräldrahemmet efter flytt hemifrån

Många svarande har flyttat upprepade gånger i försök att etablera sig på bostadsmarknaden, en inte obetydligt grupp fler än tio gånger sedan man lämnade föräldrahemmet (vilket 95 procent av de svarande gjort). Drygt var femte har en eller flera gånger återvänt till föräldrahemmet för att man varit bostadslös. Andelen sådana hemflyttare är högst i Göteborg (31 procent), följt av Nacka (30 procent), Umeå och Botkyrka (25 procent). Stockholm ligger på genomsnittet (22,5 procent).

3.5.3 Sex av tio unga bor i hyresrätt

En av tio svarande bor i äganderätt, tre av tio i bostadsrätt och övriga sex av tio i hyresrätt. Andelen som bor i hyresrätt varierar dock påtagligt mellan kommunerna, med högst andel i Göteborg, följt av Umeå, Gävle och Växjö. Samtliga dessa kommuner har en stor allmännyttig bostadssektor. Nacka saknar allmännytta och många av de svarande bor fortfarande hemma, sannolikt oftast i föräldrarnas villa. Genomsnittligt kort boendetid i nuvarande bostad (mindre än 1 år) har de svarande i Stockholm, Umeå, Gävle och Uppsala och lång boendetid de svarande i Botkyrka, Malmö och Västerås.

3.5.4 En av fyra unga är beroende av ekonomiskt stöd från anhörig för att klara sina boendekostnader

Tre av fyra svarande klarar boendekostnaden med egna inkomster (av arbete, bidrag eller studier och ofta en kombination) medan resterande är beroende av ekonomiskt stöd av föräldrar och/eller make/maka/partner. Utlandsfödda klarar bostadskostnaden i något

mindre utsträckning än födda i Sverige. Även om en majoritet av de svarande är nöjda med sitt boende uttrycker nästan två av tre att man skulle föredra ett annat boende inom ett år och många uttrycker stort missnöje med höga boendekostnader och brist på billigare alternativ.

4 Krav och villkor på bostadsmarknaden

Det finns ett glapp mellan de faktiska omständigheter som gäller på arbetsmarknaden och de krav som ställs på bostadsmarknaden från hyresvärdar, kreditinstitut men också bidragssystem. Den bilden befästs av flera av de övriga aktörerna på bostadsmarknaden som menar att villkoren bygger på förutsättningar som inte längre gäller. I följande avsnitt beskrivs den förlängda etableringsfasen och hur det påverkar ungas livsvillkor och deras förutsättningar på bostadsmarknaden.

4.1 Den förlängda etableringsprocessen

Det finns flera viktiga faktorer som påverkar etableringsprocessen. En faktor är rådande förutsättningar i samhället; hög- eller lågkonjunktur, hur enkelt det är att få arbete, hur utbildningssystemet fungerar, hur lätt det är att få tag på en bostad och hur socialförsäkringssystemet är utformat. En annan viktig faktor är ungas livssituation och hur de agerar utifrån sina preferenser. Utmärkande för att bli vuxen är att ta ansvar för sina egna beslut, menade 70 procent av de unga i åldrarna 16–29 år som svarade på Ungdomsstyrelsens attitydundersökning 2003. I samma studie svarar 40 procent att bli vuxen är att bli självförsörjande.¹

Forskningen fokuserar på olika mönster som etableringsprocessen har, det vill säga i vilken ordning olika rollövergångar sker och vid vilken tidpunkt i utvecklingen. Man har också under lång tid undersökt vilken betydelse villkoren under tidigare faser har för faser som kommer senare i livet. Huvudsakligen har man forskat på etableringen på arbetsmarknaden och etableringen i vuxenlivet. I stora stycken är de synonyma – att bli självförsörjande är ett av de viktigaste stegen mot etablering som vuxen².

¹ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2003) De kallar oss unga, Attityd och värderingsstudie.

² Källa: SOU 1994:73, Ungdomars välfärd och värderingar.

4.2 Etablering ur fas

Etableringsmönster beskriver samspelet mellan det existerande samhället och den uppväxande generationen. Det som tidigare var en kortare övergångstid utgör numer en utsträckt och särpräglad fas i livet³. Bakom de data som talar om senare etablering finns stora skillnader inom ungdomsgruppen. Samtidigt som vissa inte förmår att hävda sig i t.ex. en allt hårdare konkurrens på arbetsmarknaden finns det de som klarar sig utmärkt⁴. Forskningen visar att sedan en längre tid tillbaka kan olika mönster särskiljas mellan unga med olika socioekonomisk bakgrund eller klassbakgrund. Skillnaderna har inte minskat mellan grupperna även om gruppernas inbördes storleksförhållanden har förändrats. I dag utgör tjänstemännen en större andel än tidigare och arbetare som inte har yrkesutbildning har minskat sin andel i befolkningen⁵. Klyftorna mellan grupperna tenderar däremot att öka. De sämst ställda får det svårare.

Det finns flera faktorer som kan påverka hur etableringsprocessen ser ut. Generationsspecifika särdrag påverkar exempelvis om man tillhör en liten eller stor årskull. Individens bakgrund, såsom kön och föräldrarnas socioekonomiska tillhörighet, om man är född utomlands eller i Sverige och den egna utbildningsnivån är också viktiga faktorer. Genom att förstå detta är det lätt att också förstå hur olika system som byggs upp i ett samhälle för att underlätta för unga har svårigheter att fungera tillfredsställande för alla. I våra intervjuer framkommer också motsägelsefulla förväntningar från samhället, som problematiserar och belastar unga. Den oförutsägbarhet som präglar etableringsperioden med stora och snabba förändringar gör det svårt att leva upp till krav på planering och förutsägbarhet på exempelvis bostadsmarknaden. Samtidigt lever unga med den traditionella bilden av vuxenblivande skola/utbildning, arbete, bostad, sambo och familj. Denna bild bekräftas i våra möten med unga personer men också av aktörer på bostadsmarknaden, som intygar att det finns vissa förväntningar på 25–30 åringar som man inte har på 20–25 åringar till exempel boen-

³ Källa: Börjesson, M. (2001) Vad innebar 1990-talet för ungdomars livsvillkor? I SOU 2001:54 Ofärd i välfärden, Antologi, Kommittén Välfärdsbokslut. Stockholm, Fritzes. Källa: Ungdomsstyrelsen (2003) Salonen, T. Ungas ekonomi och etablering – En studie om förändrade villkor från 1970 till 2000-talets inledning. Källa: Furlong, A., Cartmel, F. (1997). Young people and social change: individualization and risk in late modernity. Buckingham, Open University Press.

⁴ Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

⁵ Källa: SOU 2001:79, Välfärdsbokslut för 1990-talet.

dereferenser eller tills vidareanställning. Unga lastar sig själva för den situation de befinner sig i, vilket i sin tur påverkar tilltron till den egna förmågan. Detta bekräftas bland annat i Ungdomsstyrelsens rapport, Fokus 05⁶.

4.3 Krisen under 1990-talet påverkar dagens arbetsmarknadsvillkor

Inkomsterna för unga har utvecklats sämre än för andra grupper i befolkningen. Dagens ungdomsgrupp som helhet har ännu inte kommit upp i de inkomstnivåer som motsvarande grupp hade i början av 1990-talet. Det finns flera förklaringar till detta. SCB skriver i sin rapport om ungas etablering från 2003 att sysselsättningen under 1990-talets början föll från 4,5 till 4 miljoner. Mer än en tiondel av sysselsättningen försvann fram till 1996, och återhämtningen har gått långsamt, speciellt för unga. Att en sådan stor del av arbetsmarknaden försvann innebar också att nyrekryteringen minskade vilket främst drabbar de som ska etablera sig på arbetsmarknaden, unga och invandrare. Ungdomsarbetslösheten är fortfarande hög och frågan om hur man kan öka förutsättningarna för unga att ta sig in på arbetsmarknaden diskuteras inte bara i Sverige utan i hela Europa⁷.

En konsekvens av etableringsproblemen på arbetsmarknaden är att allt fler unga studerar allt längre, vilket också påverkar ungas ekonomi. Andelen som lever på studiestöd och/eller med stöd hemifrån eller sambo har också ökat markant. Studiestödsnivån har höjts obetydligt sedan mitten av nittioalet, samtidigt som kraven på återbetalning skärpts väsentligt.

SCB visar i rapporten om ungas etablering att arbetsmarknadskrisen under 1990-talet även fick andra konsekvenser än arbetslöshet. Andelen tidsbegränsade arbeten ökade i alla grupper men allra mest påverkade det anställningsformerna för unga. Bland 20–24 åringarna nästan tredubblades andelen som inte längre hade fast tjänst utan tidsbegränsat arbete och i början av 2000-talet hade fortfarande varannan 20–24-åring tidsbegränsat arbete⁸. I dag är anställningsformer med projektanställningar men också timanställ-

⁶ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

⁷ Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

⁸ Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

ningar mycket vanligt. Den tidigare trygghet som fanns med fast anställning har i dag inte heller samma innebörd.

Under 2003 var knappt 70 procent av 20–24-åringarna deltidsanställda och motsvarande siffra för 25–29-åringarna var ca 80 procent. Fler kvinnor än män arbetade deltid⁹. I en rapport utförd av SKOP på uppdrag av Hyresgästföreningen tillfrågades drygt 4 000 personer i åldrarna 20–27 mellan 1997–2005 om sin bostadssituation och om sina övriga omständigheter. Bland de som fortfarande bodde hemma hos föräldrarna uppgav 33 procent att de inte har råd med en egen bostad. I rapporten framgår också en förändring gällande deras anställningsförhållanden. Beträffande deras ekonomiska situation framkommer att 31 procent av de tillfrågade arbetade heltid 2005 jämfört med 43 procent 2003. Antalet som arbetar deltid hade ökat från 10 procent 2003 till 19 procent 2005.¹⁰

4.4 Strama ekonomiska ramar för unga

I och med ungas försämrade ekonomi har familjen och det personliga nätverket blir allt viktigare för den egna försörjningen. Många unga löser sina ekonomiska problem genom att låna eller få hjälp av sitt sociala nätverk, som familj och vänner. Hur ofta unga får stöd varierar men de som oftast får stöd från sitt sociala nätverk är de som studerar eller gör annat, som föräldralediga, sjukskrivna, för tidspensionerade eller värnpliktiga. Minst hjälp får de som arbetar. Utöver det sociala nätverket är många unga beroende av det offentliga välfärdssystemet. År 2004 tog var fjärde ung som var arbetslös emot någon form av stöd eller bidrag från stat eller kommun. Det långvariga bidragsberoendet ökar, särskilt bland unga kvinnor. Bland dem som var arbetslösa eller i åtgärd fick 40 procent stöd eller bidrag som låg utanför arbetslöshetsersättningen. Anledningen till detta är att ungdomar som ännu inte kommit in på arbetsmarknaden inte heller kvalificerat sig till arbetslöshets- eller sjukförsäkring. Flera av de allmänna ekonomiska stödsystem som finns är förenade med kvalificeringsvillkor och kräver att personen under en period har haft ett lönearbete. Den negativa utvecklingen där unga får allt svårare att klara sig på egna inkomster förklaras överlag med hög arbetslöshet och den förändrade arbetsmarknaden

⁹ Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd.

¹⁰ Källa: Hyresgästföreningen. Bergensträhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

med färre fasta anställningar och mer projekt- och timanställningar. Det är först i åldersgruppen 25–29 år som merparten kommer upp i en inkomst över 100 000 kronor/år¹¹.

Ekonomisk otrygghet har sin grund främst i arbetsituationen men också familjebakgrunden. De unga, som har det svårast ekonomiskt, lever också under instabila sociala förhållanden¹². Instabila sociala förhållanden innebär att det finns fler faktorer av social karaktär som problematiserar, t ex otrygga hemförhållanden, missbruk, sådant som gör att man inte har en social trygghet i sin nära omgivning. Generellt visar det sig att unga har större ekonomiska svårigheter än äldre befolkningsgrupper. De som har det sämst ställt ekonomiskt bland samtliga kategorier är ensamstående med barn¹³.

ULF-undersökningen visar att 35 procent av personer i åldrarna 16–24 år med eget boende har en inkomst under riksnormen för försörjningsstöd. Bland unga som inte bor kvar hemma har andelen fattiga, definierat som individer som disponerar mindre resurser än socialbidragsnormen, fördubblats under de senaste 20 åren¹⁴. Enligt resultaten i Hyresgästföreningens rapport har andelen unga mellan 20–27 år som räknas som fattiga, dvs. som har högst 3 800 kronor kvar att leva på efter att boendet är betalt, gått upp från 29 procent 2003 till 35 procent 2005, och då räknas inte de med som fortfarande bor hemma hos föräldrarna. Definitionen av att vara fattig bygger på Konsumentverkets beräkningar för vad olika person-typer ska ha kvar för konsumtion efter att skatt och boende har betalats. Kvinnor 19–30 år bör enligt Konsumentverket ha kvar drygt 4 600 kronor efter skatt och boende, och män i samma åldersgrupp drygt 4 800 kronor¹⁵.

4.5 Studiestöd och bostadsbidrag är inte anpassat för till dagens förutsättningar

Ungas inkomster består huvudsakligen av löneinkomster och studiemedel. En längre utbildning är i dag inte på samma vis som tidigare en garanti för ett kvalificerat arbete och hög lön, utbildning är

¹¹ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

¹² Källa: SOU 2001:54, Ofärd i välfärden.

¹³ Källa: SCB, (2006) Undersökningarna av levnadsförhållanden. ULF undersökningen.

¹⁴ Källa: Statens Folkhälsoinstitut, (2005) Folkhälsopolitisk rapport.

¹⁵ Källa: Hyresgästföreningen. Bergensträhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

snarare en inträdesbiljett till arbetsmarknaden¹⁶. I våra intervjuer höjs kritiska röster om nivån på studielånen och både de enskilda personer som lever på studielån och Sveriges förenade studentkårer ifrågasätter studiestödsnivån och de regler som gäller för bostadsbidrag.

4.5.1 Studiestöd

Studiestöd ges för högskolestudier och för studier på gymnasienivå från och med 20 års ålder. Stödet består av två delar, en bidragsdel och en lånedel. Studielånet är ett annuitetslån som ska återbetala på 25 år eller före 60 års ålder – oberoende av studentens ålder och inkomst. Dessa återbetalningskrav är betydligt striktare än tidigare regler för återbetalning som bestäms av den individuella löneutvecklingen. Nuvarande system missgynnar unga som väljer yrken med lång utbildning och låg löneutveckling. Studiestödsnivån ligger i dag på ca 7 000 kronor i månaden med lån och bidrag. Konsumentprisindex har ökat med 20 procent mer än nivån på studiemedlen mellan 1990 och 2002¹⁷. Systemet är tänkt att vara flexibelt så att man själv kan välja om man vill ta ut lånet i överensstämmelse med studietakt (studiemedel/termin) eller om man vill slå ut det över hela året och varva med annan inkomst. Unga, som varvar inkomst med studiemedel, riskerar förlora sin sjukpenninggrundande inkomst. Uppehåll för studier innebär att man inte längre har rätt att tillgodoräkna sig den sjukpenninggrundande inkomst som man eventuellt hade innan studierna. Det finns en viss inkomstgräns för när studiemedlen reduceras. Hur stor inkomst man kommer att ha det närmaste året ska uppskattas i början av året. Om en inkomst överstiger de summor som är maximalnivå blir studenten återbetalningsskyldig. Centrala studiestödsnämnden skriver i sin utvärdering av 2001 års studiestödsreform att det är bra att studenternas möjlighet att arbeta parallellt med studierna begränsas, eftersom arbetet skulle kunna påverka studierna negativt¹⁸. Ungdomsstyrelsen skriver i sin tematiska fördjupning om Ungas egen försörjning att studier som styrker detta saknas.

¹⁶ Källa: Högskoleverket, Börjesson, M. (2002). Förlängda vägar från skola till arbetsliv. I perspektiv på högskolan i ett förändrat Sverige.

¹⁷ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

¹⁸ Källa: Centrala studiestödsnämnden, Uppföljning av 2001 års studiestödsreform, 2004.

Studiestödssystemet tar liten hänsyn till ungas möjligheter till försörjning efter avslutade studier eller att många unga hamnar i perioder av arbetslöshet varvat med perioder av studier. Studielån ska börja betalas tillbaka från och med kalenderhalvåret som följer efter avslutade eller avbrutna studier. Enligt CSN har 35 procent av studenterna inte studielån utan försörjer sig på annat sätt – ofta får de stöd från föräldrar och partner, vilket framkommer i Ungdomsstyrelsens tematiska fördjupning om ungas egen försörjning¹⁹.

4.5.2 Bostadsbidraget

Studenter och övriga unga ska på samma sätt uppskatta sin årsinkomst för att få bostadsbidrag. Svårigheterna att beräkna inkomsten gör att det är lätt att bli återbetalningsskyldig även här, och det kan röra det sig om stora belopp²⁰.

Enligt reglerna för bostadsbidrag kan unga i åldrarna 18–29 år (med eller utan barn) som är folkbokförda i Sverige få bostadsbidrag. Det är uppdelat i två delar. En del är för boendekostnader och en del är ett särskilt bidrag för barn som bor hemma. Bidragsstorleken grundar sig på hur många personer det finns i familjen, familjens inkomst, bostadsytan samt bostadskostnaden (om sambor eller en ensamstående med två barn till exempel har en inkomst tillsammans på 200 000 kronor/år och bostadskostnaden är 6 000 kronor blir bostadsbidraget 1 700 kronor/mån)²¹. Under 2006 höjdes bostadsbidraget till barnfamiljer att höjas med 100 kronor. Ungdomar med sjukersättning eller aktivitetsersättning kan få bostadstillägg, vilket är inkomstprövat²². Unga kvinnor har i större utsträckning bostadsbidrag än unga män²³.

I ansökan om bostadsbidrag uppskattar den sökande sin kommande inkomst för kalenderåret vilket kan vara svårt för många. Unga har ofta osäkra arbetsförhållanden och anställningsformer med projekt- och timanställning. Det är då svårt att beräkna framtida inkomster eftersom antalet arbetade timmar beror på omständigheter som den anställde inte alltid kan styra själv. Om hushållet

¹⁹ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

²⁰ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

²¹ Källa: Försäkringskassan, 2004.

²² Källa: Försäkringskassan, 2005.

²³ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

har ett för stort preliminärt bidrag blir hushållet återbetalnings-skyldigt. Är mellanskillnaden mer än 2 500 kronor tillkommer en extra avgift. Är det preliminära bidraget för litet betalas mellanskillnaden ut med ränta²⁴.

De bidragssystem som är utformade för att stödja svaga grupper och däribland gruppen unga som av naturliga skäl inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden är inte anpassade till övriga förutsättningar. De bygger på en förutsägbarhet i beräkningen av inkomst som inte är går ihop med de faktiska omständigheter på arbetsmarknaden. De hårda återbetalningskraven kring studiestödet och svårigheterna att beräkna inkomstgrunden för bostadsbidrag leder därmed till att allt fler unga blir skuldsatta²⁵. Konsekvensen riskerar också att bli att många av dem som har behov av bidragen inte söker dessa för att undvika att bli skuldsatta vid en eventuell felbedömning av inkomst med efterföljande återbetalningskrav.

4.6 Ungas svaga ekonomiska utveckling påverkar möjligheten till eget boende

Det finns begränsad forskning inriktad på ungas etablering och omständigheter runt deras boende. Det är svårt att mäta hur de faktiskt bor eftersom registerdata bygger på officiella uppgifter om var man är folkbokförd, och det generellt är svårt att lokalisera unga som flyttar runt. Enligt SKOP:s intervjuer med unga som genomförts på uppdrag av Hyresgästföreningen har ett växande antal unga problem att klara sina boendekostnader själva. År 2005 ansåg 58 procent att de klarade sig utan problem jämfört med 2003 då siffran låg på 71 procent. Samtidigt får allt fler ekonomiskt stöd, 22 procent har år 2005 fått stöd från föräldrar, anhöriga jämfört med 19 procent 2003. I Stockholms- och Göteborgsregionen är andelen ännu högre. Andelen som fått bostadsbidrag ökade också mellan 2003 och 2005, liksom andelarna som får socialbidrag och arbetsmarknadsstöd²⁶. Att unga i större utsträckning får stöd från omgivningen stöds av siffror från SCB som visar att ungas inkomst är lägre än deras utgifter. Flera förklaringar finns till att det finns utgifter som inte täcks av den disponibla inkomsten, dels kan det

²⁴ Källa: Riksförsäkringsverket, 2004.

²⁵ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

²⁶ Källa: Hyresgästföreningen. Bergensträhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?.

handla om pengar som föräldrar eller övrig familj skänker eller lånar ut, men det kan också röra sig om sparade pengar, lån från kreditföretag och svarta inkomster²⁷.

I SKOPs undersökning med jämförelser mellan 1997–2005 framkommer också att andelen ungas som har en egen bostad minskat kontinuerligt under tiden undersökningarna utförts. I gruppen 20–27-åringar hade antalet som har ett eget fast boende mellan 1997 och 2002 minskat från 62,4 procent till 60,4 procent. I den senaste undersökningen från 2005 har antalet sjunkit ytterligare till 57,2 procent. Under samma period har andelen unga i samma ålder som bor kvar hos föräldrarna ökat från 15,2 procent 1997 till 20,6 procent 2003 för att sedan minska något i den senaste undersökningen, där siffran för 2005 är 19,4 procent²⁸.

4.7 Formella krav på inkomst och anställning

Unga kan ha svårt att efterfråga bostäder både på bristorter och mer generellt. Krav på förutsägbar inkomst, inkomstnivåer och i många fall anställningsformer, diskvalificerar ofta unga och andra utsatta grupper även där det finns en faktisk tillgång på bostäder som skulle kunna lämpa sig för dessa grupper. De unga personer som intervjuats i utredningen menar att ett vanligt krav som ställer till problem är villkoren för inkomstkälla. Deras erfarenheter är att det är ofta ställs krav på fast anställning, vilket de menar är orimligt utifrån de anställningsvillkor som gäller på arbetsmarknaden. Flera av de övriga aktörerna, inklusive flera av representanterna från de privata fastighetsägarna, intygar att kravet om fast anställning fortfarande är vanligt förekommande framför allt hos privata värdar. Detta handlar om en eftersläpning där bostadsmarknaden inte har hängit med i de förändrade omständigheterna gällande anställningsformer. De allmännyttiga bostadsbolagen tycks ha en vidare syn på acceptabla inkomstkällor och räknar ofta bidrag som inkomst. Den bostadssökande kan då godkännas som hyresgäst även utan att ha ett arbete om man till exempel har anställningsstöd. När det gäller socialbidrag varierar villkoren, vissa bolag godkänner socialbidrag som inkomst medan andra säger nej. Hos de privata fastighetsägarna varierar också synen på godkänd och stabil

²⁷ Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd - inkomster, sysselsättning och förmögenhet.

²⁸ Källa: Hyresgästföreningen. Bergensträhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27-åringar? Hur vill de bo?

inkomstkälla. Svaren är något flytande men det framgår att alltför låg och instabil inkomst kräver borgen samt att bidrag som huvudinkomst ses som negativt.

4.7.1 Inkomstnivå och förutsägbarhet

Utöver själva inkomstkällan ställs också krav på nivån och förutsägbarhet i inkomstnivån, vilket som tidigare förklarats kan skapa problem med nu vanligt förekommande anställningsformer som projekt- och timanställningar. Hos privata värdar är kraven på inkomstkälla och inkomstnivå ofta specificerade och det är vanligt att kravet på inkomst sätts till 3–4 gånger årshyran. Hos allmännyttan specificeras oftast inte inkomstkraven. Det talas istället om att hyresgästen ska ha en ”rimlig” eller ”skälig” inkomst i förhållande till hyran utan att några speciella nivåer nämns. Det är utifrån den mer generella bedömningen svårt att avgöra vilka inkomstkrav som ställs, hur en rimlig inkomst beräknas och vilka konsekvenser detta får för personer som har svårt att visa upp dokumenterade inkomster och heller inte kan specificera sina framtida inkomster.

4.7.2 Krav för att teckna kontrakt i allmännyttiga bostadsbolag²⁹

Under 2006 gjordes en kartläggning av ett urval av de kommunala bostadsbolagens villkor för uthyrning på uppdrag av utredningen. Intervjuer gjordes med representanter för de kommunala bostadsbolagen. Kartläggningen ”Ungdomarna och allmännyttan”. kan läsas i sin helhet som del i rapporten ”Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer”³⁰.

- En 18 års åldersgräns. Det är en juridisk gräns som måste uppfyllas för att man ska kunna skriva på ett avtal. En del bolag har en något lägre åldersgräns för att kunna ställa sig i kö, oftast 16 år i de fallen.
- Krav på inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa och i många fall också socialbidrag, varierar dock mellan olika bolag.

²⁹ Följande stycke kommer något kortat från rapporten ”Ungdomarna och Allmännyttan” som gjordes 2006 under ledning av Roger Andersson, Institutet för bostads- och urbanforskning, på uppdrag av utredningen.

³⁰ Rapport 2.

Det är ett relativt vanligt förekommande krav, att man kan uppvisa inkomst minst 6 månader framåt.

- En kreditupplysning tas för att se så att det inte finns några betalningsanmärkningar. Hyresskulder är oacceptabla men i övrigt finns en genomgående försiktighet att döma ut människor med skulder. Rör det sig om mindre summor, ”parkeringsböter”, eller skulder som uppkommit i samband med exempelvis borgenärskap så släpper man oftast igenom det.
- Boendereferenser tas om möjlighet finns. Anmärkningar om störningar från tidigare boende ses som allvarligt.

Genom att ställa vissa krav på blivande hyresgäster vill bolagen försäkra sig om att hyran kommer att betalas i tid och över tid samt garantera befintliga hyresgäster en trygg boende miljö. Villkoren har inte ha förändrats nämnvärt de senaste åren. En nyhet verkar vara att man på sina håll kräver att hyresgästen har en hemförsäkring. Vissa bolag har olika hårda krav beroende på situationen i olika områden. De intervjuade tycker inte att de ställer hårda krav och menar att de allra flesta klarar att uppfylla villkoren. Många tillägger dock att har man ingen inkomst så är det svårt att få en bostad. Samtidigt säger man att dessa människor har möjlighet att få en bostad via exempelvis de sociala myndigheter. Bolagen har svårt att peka ut någon särskild grupp som har svårt att uppfylla kraven utan nöjer sig oftast med att konstatera att personer som har problem med sig i bagaget, i form av skulder eller störningar, får det svårt.

4.7.3 Unga upplever att de formella kraven stänger dem ute

Samtliga, både representanterna från privata värdar och kommunala bostadsbolag, menar att man försöker se till helheten i bedömningen av en person som blivande hyresgäst. Samtidigt framgår att de som inte lever upp till formella krav sällan kommer så långt att de träffar hyresvärden. Åsikterna hos de intervjuade aktörerna går isär gällande huruvida de formella kraven är ett hinder eller inte. Hos allmännyttan är synen att de krav som ställs är högst rimliga. De unga, som intervjuats om sina erfarenheter och vilka problem som uppstått när de söker bostad, menar att de formella kraven om inkomstkälla och inkomstnivåer är avgörande för huruvida de god-

känns som hyresgäster eller inte. Deras erfarenhet är också att det är vanligt att de redan utifrån hyresvärdarnas kravspecifikationer är utestängda, eftersom de ofta inte lever upp till de villkor som ställs. Att ha fast anställning är något som upplevs som helt avgörande för möjligheterna till ett eget boende på den reguljära bostadsmarknaden.

4.8 Ungas formella inkomster speglar inte nödvändigtvis deras betalningsförmåga

Ungas inkomstutveckling har som nämnts tidigare släpat efter och bilden att unga är ekonomiskt svaga ges också som en generell förklaring till ungas svårigheter på bostadsmarknaden. Många av de intervjuade aktörerna menar att det här huvudproblemet till varför unga inte lyckas etablera sig på bostadsmarknaden. Det finns dock en problematik i det här resonemanget. Ingen ifrågasätter att unga som grupp har sämre ekonomiska förutsättningar än många andra grupper men på det individuella planet kan synen på gruppen få konsekvenser som skapar barriärer.

Slutsatserna i rapporten *"En egen härd"* från Statens bostadskreditnämnd är att unga vuxnas boende, inkomster och sparande visar att de genomsnittligt kan betala 4 000 kr per månad för sitt boende (exklusive bostadsbidrag). Få unga har ett eget kapital och blir då helt beroende av ekonomiskt stöd för möjligheten att köpa en bostad. Unga vuxna har små möjligheter att spara ihop det kapital som krävs som egen kontantinsats för att köpa en bostads- eller äganderätt. Medianförmögenheten bland unga uppgår till 2 000 kronor³¹.

Utredningens egna intervjuer stödjer slutsatserna att de tillfrågade är beredda att betala förhållandevis mycket för sitt boende trots begränsade inkomster och att boendet har hög prioritet jämfört med övriga utgifter. De nivåer som nämns under intervjuerna är mellan 3 000–4 000 kronor, några mer andra mindre. Resultaten från intervjuerna och *"En egen härd"*, stöds av uppgifter i en studie av Föreningssparbankens Fastighetsbyrå från juni 2006. Där säger 60 procent av de tillfrågade i målgruppen 20–24 år att de kan tänka sig att spendera max 4 000 kronor i månaden på sitt boende. I

³¹ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) *En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder*.

Stockholm är samma åldersgrupp beredda att betala ännu mer, ända upp till 6 000 kronor³².

4.9 Unga betalar redan idag höga boendekostnader, inte minst på andrahandsmarknaden

Något som är värt att reflektera över är ungas egna berättelser om vad de faktiskt har betalat för sitt boende. I bostadsbristens storstäder och studieorter växer andrahandsmarknaden och på den ställs lägre krav gällande ekonomiska ramar för att få hyra. I och med att det är ett avtal mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen är det för hyresvärden inte av samma intresse att ställa krav på andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Samtidigt framkommer i våra intervjuer att det tycks vanligt förekommande med svarta pengar på andrahandsmarknaden. De intervjuade upplever dessutom att det är mer regel än undantag att man betalar en för hög hyra eller på något annat sätt får betala en summa svart för andrahandskontraktet.

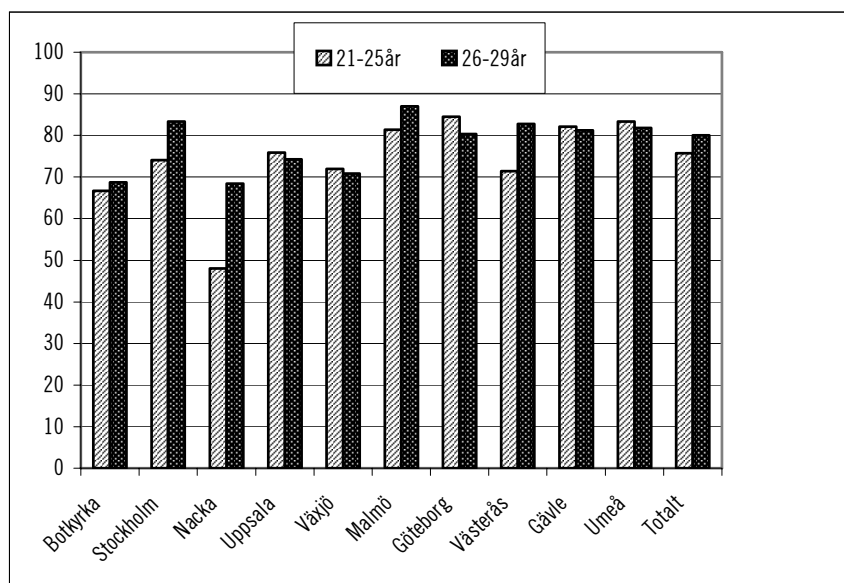
4.10 Ungas boendekostnader³³

I den enkätundersökning som gjorts på uppdrag av utredningen har frågor ställts om hur mycket den tillfrågade betalar för sin bostad idag. Totalt sett betalar 15 procent mer än 6 000 kr per månad för boendet, 40 procent betalar 4 000–6 000 kr och 18 procent mellan 3 000 och 4 000 kr. Bortsett från de yngre i Nacka (där nästan var tredje är hemmaboende hos förälder) är andelen som betalar under 2 000 kr för boendet mycket liten; i Nacka tillhör var fjärde svarande denna kategori. Ungefär tre fjärdedelar av de svarande klarar bostadskostnaderna på egen hand och skillnaderna mellan åldersgrupper och kommuner är relativt små (undantag yngre i Nacka), se figur 4.1. Övriga får hjälp av partner eller föräldrar. Tilläggas kan att utlandsfödda i något mindre utsträckning (70 procent) än personer födda i Sverige (79 procent) klarar bostadskostnaden.

³² Källa: Föreningssparbankens Fastighetsbyrå, (2006) "Bostadsrookies".

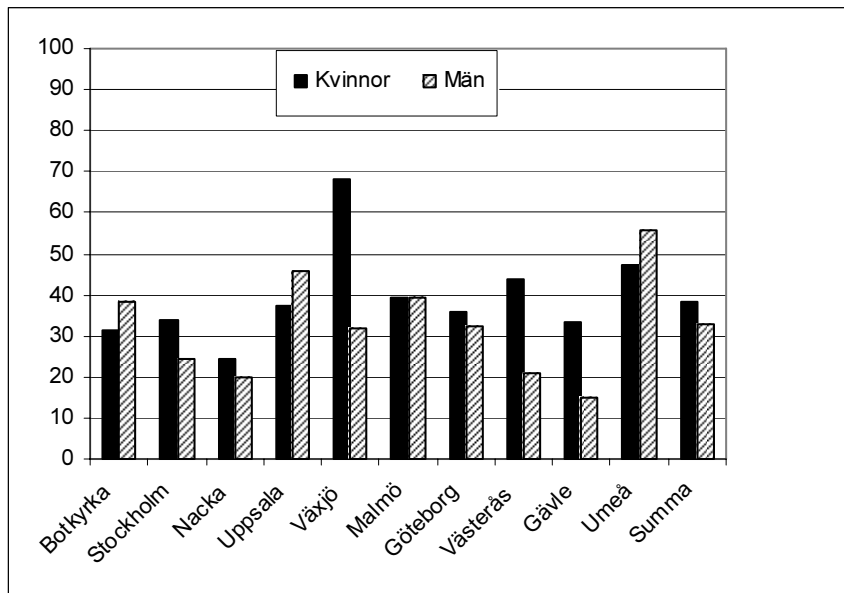
³³ Texten om ungas boendekostnader samt de citat som finns längre ned, kommer från den enkätundersökning som gjorts på uppdrag från utredningen och som redovisas i sin helhet i rapport 2.

Figur 4.1 Andel i procent efter åldersgrupper och kommun som på egen hand klarar bostadskostnaden



För fler än var tredje person uppgår bostadskostnaden till mer än 40 % av den totala inkomsten (tabell 4.1 och figur 4.2). Andelen är särskilt hög där andelen studerande är stor, som i Växjö, Umeå och Uppsala. I Växjö men även i Västerås är det särskilt kvinnorna som betalar en anmärkningsvärd hög andel av inkomsten för boendet; två av tre Växjökvinnor betalar 40 procent eller mer för bostaden. Det finns en statistiskt signifikant relation mellan de yngres inkomster och boendekostnadens andel av inkomsten; personer som tjänar under medianinkomsten för de svarande (84 400 kr) betalar i genomsnitt mer för boendet än dem som tjänar över medianinkomsten. Det skiljer drygt 11 000 kr i medianinkomst mellan män och kvinnor i vårt material (män 92 000 kr, kvinnor 80 500 kr) och detta, snarare än andelen studerande, är huvudskälet till att kvinnor i flertalet kommuner betalar en större andel av sin inkomst för boendet än vad männen gör.

Figur 4.2 Andel av de svarande där bostadskostnaden överstiger 40 procent av inkomsten



Tabell 4.1 Bostadskostnadens andel (procent) av inkomsten

Kommun	> 50%	40-50%	30-40%	20-30%	< 20%	Summa	(n)
Botkyrka	10,3	24,1	17,2	31,0	17,2	100,0	29
Stockholm	13,1	15,3	33,6	28,5	9,5	100,0	137
Nacka	11,4	11,4	34,1	15,9	27,3	100,0	44
Uppsala	10,9	29,7	26,6	20,3	12,5	100,0	64
Växjö	22,0	28,0	26,0	18,0	6,0	100,0	50
Malmö	14,7	24,2	24,2	30,5	6,3	100,0	95
Göteborg	12,5	22,1	29,8	30,8	4,8	100,0	104
Västerås	20,5	13,6	25,0	31,8	9,1	100,0	44
Gävle	9,1	15,9	38,6	18,2	18,2	100,0	44
Umeå	23,1	26,9	26,9	13,5	9,6	100,0	52
Totalt	14,5	21,0	29,0	25,2	10,3	100,0	663
(n)	96	139	192	167	68	663	

Drygt sju av tio har arbetsinkomst och nästan tre av tio studiemedel. Kombinationer av olika inkomstslag är vanliga och den andel som uppger respektive inkomstkälla visas i tabell 4.2.

Tabell 4.2 Respondenternas inkomstkällor

Inkomstslag	Antal	%*	(N)
Studiemedel	196	29,0	677
Arbetsinkomst	482	5,5	677
A-kassa	37	5,5	677
Föräldrapenning	43	6,4	677
Bostadsbidrag	16	2,4	677
Sjukersättning	7	1,0	677
Socialbidrag	13	1,9	677
Annat	45	6,6	677

*Fler än ett alternativ möjliga. Procent kan därför inte summeras kolumnvis.

Som framgått betalar många av de yngre höga summor för sitt boende och många kommentarer i enkäten handlar om boendekostnaderna. Några exempel:

Hyrorna för studenter i Stockholm är inte proportionerliga till studiemedlen ex (efter höjning igen 2007), hyra: 1:a, 24 kvm, 4 400 kr, studiemedel och lån: 7 000 kr (max). (Man, 28, Stockholm)

Jag tycker att studentboendet har blivit alldeles för dyrt. Som student har du inte mycket pengar och borde därför få bo billigt. Självfallet behöver det inte vara lyxlägenheter/rum, bara att man har en möjlighet att påbörja sin utbildning och inte tvingas avstå p.g.a. bostadsbrist. (Kvinna, 21, Stockholm)

Många som är studenter på heltid betalar runt 5 000 i hyra vilket gör att man måste runt 20 tim/v för att klara hyra och liv. Jag har ofta haft plugg- och arbetstid på 60 tim/v vilket är ohållbart i längden. (Kvinna, 28, Stockholm)

Jag bor för närvarande i en lägenhet med trinettekök på 18 kvm. Jag betalar 2 986 kr i månaden. Det ska bli hyreshöjning till årsskiftet! Utöver detta betalar jag ca 80 kr i el. Så för 18 kvm betalar jag ca 3 100 kronor! Otroligt dyrt kvadratmeterpris! (Kvinna, 24, Malmö)

Hur kommer det sig att studentbostäderna är dyrare än vanliga bostäder och har sämre standard? Det blir inte lättare för studenter att klara sina utbildningar när vi är den fattigaste andelen av befolkningen efter uteliggarna. (Man, 21, Göteborg)

Verkar stört omöjligt att kunna köpa hus i Göteborg om man är normal-inkomsttagare – väldigt dyrt. Det är oroande för framtiden om man vill bo i Göteborg men inte lägga hela inkomsten på boendet. (Kvinna, 28, Göteborg)

Billigt boende i kommunal regi är hopplöst att finna. Alla nybyggen blir tok-dyr hyra, inte anpassad efter studenter/ungdomar med mycket låga inkomster. Jag har en levnadskostnad på 50 % av mina totala inkomster varje månad. Det funkar i några år men inte längre. "Pissigt" att ha kvar 2 500 till att leva på varje månad. Att leva singel är ett "straff" då ALLT är dyrare. Jag måste till exempel betala lika mycket för ström, telefon, Internet, TV-avgift som sambos som delar på dessa avgifter. (Kvinna, 28, Umeå)

5 Kommunernas roll för ungas möjligheter på bostadsmarknaden

Ur lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383)

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).

2 § Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

På vilket sätt kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering regleras inte i lagtexten. Förutsättningarna varierar och planeringen måste anpassas efter situationen lokalt och regionalt. Kommunerna är därför ålagda att utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Innehåll och omfattning lämnas åt kommunerna att bestämma, men en kommun är skyldig att lämna uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering till regeringen om den begär så.

Enligt lagen om bostadsförsörjning ska en kommun inrätta en bostadsförmedling om det behövs och om två eller flera kommuner har behov ska de anordna en gemensam förmedling av bostäder.

Fortsättning från lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383)

3 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

Sedan lagen om bostadsförsörjning trädde i kraft 2001 har kommuner med kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter enligt kötid möjlighet att ta ut en avgift för de som anmäler sig till kön. Avgiften ska gälla minst ett år och kommunen kan själv bestämma nivå på avgiften¹. Om en fastighetsägare upprättar en kö så har denne inte rätt att ta ut någon köavgift av de bostadsökande. Till skillnad från yrkesmässiga bostadsförmedlare får han inte heller ta ut någon förmedlingsavgift för att upplåta en lägenhet i sitt bestånd. Detta gäller oavsett om det är en privat eller allmännyttig fastighetsägare².

Fortsättning från lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383)

4 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken (hyreslagen), ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyresökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

5.1 Kommunen har det yttersta ansvaret för individens rätt till bostad

Genom internationella åtaganden om mänskliga rättigheter har Sverige förbundit sig att förverkliga rätten till bostad. Rättigheten omfattas bl.a. av artikel 11 i FN:s konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (1966). Den kommer också till

¹ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006.

² Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

uttryck i den europeiska sociala stadgan (1996) där konventionsstaterna ska främja tillgången till bostäder och minska hemlösheten i syfte att undanröja den och göra bostäder ekonomiskt tillgängliga för personer som saknar tillräckligt med medel. Rätten till bostad ska genomföras enligt principen om likabehandling. I regeringsformens programstadga i 1 kap. 2 § anges att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten och att det särskilt ska åläggas det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet samt för en god levnadsmiljö. Tre grupper har lagstadgad rätt till bostad. Dessa är personer med funktionshinder, äldre som inte klarar sitt boende och personer som söker asyl i landet. För de två förstnämnda grupperna har kommunen det yttersta ansvaret och för asylsökande finns ett statligt ansvar att se till att speciella bostäder upplåts³.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006-07 redovisas att kommunernas sätt att hantera förturer skiljer sig. En tredjedel av landets kommuner har någon form av förturssystem inom kommunen när det gäller förmedling av bostäder. En av de grupper som ofta beviljas förtur är personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. Andelen kommuner som beviljar den här typen av förtur har ökat de senaste åren. Det förekommer nu i en fjärdedel av kommunerna. Exempel på andra grupper som kan beviljas förtur till en bostad är hushåll som behöver flytta till en billigare bostad, trångbodda familjer med många barn och de som har mycket starka sociala och/eller medicinska skäl. Även bland de här grupperna kan man skönja en viss ökning de senaste åren. Nio kommuner uppger att de varken har någon bostadsförmedling eller att deras allmännytta har någon egen kö men att det förekommer förturer ändå. I kommentarerna uppges att det är "sociala" förturer det handlar om och som beviljas i samarbete med socialtjänsten och t.ex. arbetsförvaltningen. Skälen till det byte av bostad eller område som personen söker måste i regel styrkas med intyg, t.ex. läkare, socialarbetare eller någon annan som i sin yrkesverksamhet har en stödjande eller behandlande kontakt med sökanden och som väl känner till behovet av en bostad⁴.

³ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006.

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

Femton procent av kommunerna beviljar även förtur till personer som fått arbete i kommunen. Några övriga kommuner uppger att man vanligtvis inte beviljar förtur till dessa personer men att man ändå försöker hjälpa dem att hitta en bostad⁵.

Vissa bostadsföretag har regler för hur förturer ska hanteras. Exempelvis är krav på medicinska skäl eller näringslivsmässiga skäl vanliga, det vill säga nyckelpersoner som kan vara av särskild nytta i kommunen. I särskilda fall förekommer även kampanjer riktade till specifika kategorier, till exempel ungdomar. Därutöver förekommer olika typer av kategoriöverskridande för såväl ungdomar som äldre (55+)⁶.

När det gäller hemlösa personer eller hushåll har fler jämfört med 2005 lyckats få bostad genom kommunens försorg. Trots detta noterar var fjärde kommun att de behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Tre av tio uppger att det har blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa. De flesta samarbetar med allmännyttan men bara tre av tio kommuner har något regelbundet samarbete om detta med privata fastighetsägare⁷.

5.2 Regionalt perspektiv på bostadsfrågan

Tillväxtförutsättningarna i landets regioner skiljer sig. Ett fåtal regioner växer medan ett stort antal mindre regioner stagnerar eller fortsätter att krympa. Utvecklingen med fortsatt stark tillväxt för stora regioner får långtgående effekter över kommungränserna. Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2006-07 visar att en femtedel av landets kommuner samarbetar med någon annan kommun när det gäller boendeplanering. Framförallt sker samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanslutning. Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen är frågor som är aktuella i många kommuner⁸.

När det gäller utbildnings- och arbetsmarknad diskuteras det regionala perspektivet betydligt mer än när det gäller bostäder. Kommunikationsnät byggs ut för att människor ska kunna arbeta

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

⁶ Ungdomarna och allmännyttan – kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006.

⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

på en annan ort, kommuner gör gemensam sak för att få till de infrastruktursatsningar som krävs för att göra hela regionens arbetsmarknad mer tillgänglig. I de län som har regionala utvecklingsprogram eller motsvarande ligger inriktningen i de flesta fall på näringsliv, kompetens/utbildning och infrastruktur. Resonemang om livsmiljö/attraktivitet är också vanligt förekommande. I vissa län hanteras bostadsförsörjningen inom ramen för utvecklingsprogrammen men Boverket redovisar att knappt hälften av befintliga regionala utvecklingsprogram och liknande dokument tar upp bostadsfrågan⁹. Bostadsfrågan hanteras fortfarande i första hand som en kommunal angelägenhet, där kommungränsen avgör hur information av utbudet och förmedling av lediga bostäder går till.

5.3 Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

Enligt lagen om bostadsförsörjning åläggs landets kommuner att utarbeta riktlinjer hur bostadsförsörjningen ska hanteras under varje mandatperiod. Enligt Boverket är det 27 procent av landets kommuner som har riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod trots att lagen nu funnits i mer än fem år. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden¹⁰.

5.3.1 Ägardirektiv till de kommunala bostadsbolagen

Det finns många dokument som kan styra ett allmännyttigt bostadsföretag vilket också återspeglar sig bland de kommuner som studerats. Enligt lag, som fastställdes 1992 ska kommuner som ägare tillhandahålla ägardirektiv för alla sina bolag. Enligt krav skall kommunen genom ägardirektiven:

- Fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten
- Utse samtliga ledamöter och minst en revisor

⁹ Strategier för regional utveckling – kapplöpning mellan regioner, Boverket, 2004 och Regionala tillväxtprogram och fysisk samhällsplanering, Boverket, 2004.

¹⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

- Se till att kommunfullmäktige får yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av store vikt fattas
- Besluta om allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos företaget.

Långtifrån alla av de ca 40 tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastställda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv som särskilt studerats är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som rör uthyrningspolicy¹¹.

5.3.2 Omnämnda grupper i ägardirektiven

Det finns relativt sett en medvetenhet bland Sveriges kommuner om studenters och ungdomars särskilda behov av bostäder. Dessa grupper nämns ofta i ägardirektiven. I vissa fall står de som särskilt uttalade målgrupper för den kommunala allmännyttiga bostadsförsörjningen. Trots detta visar det sig att inte ens de mest ambitiösa formuleringarna i frågan saknar direktiv om *hur* den speciella satsningen ska förverkligas. Hur många, var i kommunen, vilka kostnader, vilka eventuella regeländringar som kan behövas etc. är aspekter som inte i något fall berörs. I studien reserverar man sig för att det eventuellt kan finnas andra, komplimenterande dokument som inte granskats inom ramen för denna studie. Oftast, konstateras det, verkar ungdomsboende kopplas till nyproduktion. Varken anpassningar av befintligt bostadsbestånd eller ändring av interna förtursregler tas upp i ägardirektiven¹².

Tillgänglighetsfrågor, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder är exempel på frågor som står högt på dagordningen. 65 kommuner arbetar med förhållanden i utsatta områden som en särskilt aktuell fråga. Trygghet och brottsförebyggande åtgärder är och har länge varit den enskilda typ av insats som är vanligast, men

¹¹ Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och IBF, på uppdrag av Boutredningen, 2006.

¹² Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och IBF, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006.

även fysiska upprustningar av bostäder och boendemiljöer är vanligt förekommande¹³.

Insatserna för särskilda grupper räcker inte alltid. Trots satsningarna på specialbostäder under senare år, är det på många håll svårt för kommunerna att leva upp till ansvaret för särskilda grupper. Ganska ofta lyckas man inte tillgodose behoven för de äldre och funktionshindrade. Jämfört med de senaste åren har färre kommuner angett att de har brist på hyreslägenheter för flyktingar. Det vanligaste sättet att skaffa fram bostäder till denna grupp är som tidigare, genom samarbete med allmännyttan. Boverket noterar att kraven från hyresvärdarna ökar, vilket försvårar.

5.4 Åtgärder för att hjälpa unga på bostadsmarknaden¹⁴

De vanligast förekommande kommunala insatserna som hittills gjorts för att underlätta för unga att skaffa eget hyreskontrakt har bestått av hyresrabatter och andra åtgärder som används för att locka unga till tomma lägenheter. Dessa insatser minskar/försvinner således då den generella bostadsbristen ökar¹⁵. Syftet med insatserna har förutom att stödja unga också haft som en viktig uppgift att se till att vakanta bostäder fylls. När så efterfrågan ökar på bostäder trängs unga undan av andra grupper, trots att de fortfarande är i behov av insatser för att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att det redan är betydligt enklare för unga att få tillgång till den reguljära bostadsmarknaden i de kommuner där utbudet är större än efterfrågan. Rörlighetsstimulerande åtgärder (flyttbidrag och respenning) för unga under 25 år upphörde i februari 2005. I dag är det upp till varje kommun att hantera dessa åtgärder lokalt. Unga har därför olika förutsättningar beroende på om just deras kommun har infört andra lokala lösningar för dem¹⁶.

Det specifika regionala läget med krav på ekonomisk tillväxt kopplat till befolkningsutvecklingen påverkar tydligt kommunernas ställningsstaganden kring bostadsförsörjningen för ungdomar. Det

¹³ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

¹⁴ Texten i detta stycke kommer från rapporten "Ungdomarna och allmännyttan" som gjorts på uppdrag av utredningen och kan läsas i sin helhet som del i rapport 2.

¹⁵ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

¹⁶ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

är därför kanske ingen slump att den tydligaste referensen till utmaningen att skapa ungdomsbostäder, i det här fallet för studenter, går att hitta hos Umeås kommunala bostadsbolag. Bolaget har i sina ägardirektiv ett avsnitt kallat "särskilt ägardirektiv" där det står att läsa att *"För Umeå som universitetsstad blir också tillgången på studentbostäder en alltmer avgörande rekryteringsfaktor. För att ytterligare stimulera byggandet av studentbostäder avser regeringen enligt budgetpropositionen att koppla utbyggnaden av högskoleplatser till ett krav på kommunerna att tillhandahålla bostäder för studenter. Det kan skärpa situationen ytterligare vad gäller Umeås tillväxt"*. AB Bostaden i Umeå föreslår vidare att bolaget aktivt ska delta i byggandet av nya bostäder samtidigt som jämförelser med andra universitetsorter efterlyses.¹⁷

5.5 Delad åsikt om hur specifika kommunens direktiv till bostadsbolagen ska vara¹⁸

Dokumentet måste sägas vara av mycket olika karaktär. Medan vissa kommuner formulerar egna direktiv tämligen strikt enligt lagens mer begränsade skrivningar, finns det andra som sträcker sig långt utöver de formella kraven. I en intervju med en representant för SABO, omvärldschef Johan Ödmark, framgår att SABOs position rörande hur detaljerade direktiven bör vara skiljer sig från det som uttryckts av t.ex. Sveriges kommuner och landsting. Den senare organisationen har haft en utredning som egentligen syftat till att omsätta den "Åsbrinkska" utredningens *"Etisk kod för näringslivet"* till den kommunala bolagssektorn. Förbundet förespråkar enligt Ödmark mer detaljerade ägardirektiv (t.ex. rörande den sociala dimensionen) medan SABO menar att man då riskerar komma i konflikt med bolagsordningen. Styrelseledamöter har ett personligt ansvar för bolagets verksamhet. Vad händer om t.ex. ett direktiv fastställt av kommunfullmäktige inte uppfylls? SABO föredrar därför mer allmänna skrivningar, t.ex. rörande det sociala ansvaret, och Göteborg nämns av SABO som ett positivt exempel.¹⁹

I vissa av de handlingar granskats hänvisas till andra kommunala dokument som kan komplettera ägardirektiven, ibland till social-

¹⁷ Ägardirektiv för AB Bostaden i Umeå, 2003-2006

¹⁸ Texten i detta stycke kommer från rapporten "Ungdomarna och allmännyttan" som gjorts på uppdrag av utredningen och kan läsas i sin helhet som del i rapport 2.

¹⁹ Telefonsamtal med Johan Ödmark, SABO, 17 januari, 2006.

förvaltningens regler och ibland till bostadsbolagets övriga regler. Det är självklart att den bild vi har fått baseras på och begränsas till de analyserade ägardirektiven och vi är medvetna om att det skulle vara möjligt att få en annorlunda bild av varje enskild kommuns strategi om vi hade gått igenom eventuella kompletterande dokument. Uppenbart är dock att kommunerna har stora frihetsgrader när det gäller att formulera respektive att avstå från att formulera tydliga direktiv till sina bostadsföretag.

5.6 Speciella regler för unga är ovanligt förekommande²⁰

Generellt sett vill inte bolagen styra ungdomarna till specifika områden. De bolag som aktivt placerar sina hyresgäster vill blanda sina områden med åldersstrukturer, ekonomiska förutsättningar och etnisk härkomst. Många bolag har heller inte möjlighet att styra vart folk bor, oavsett ålder. Svenska Bostäder i Stockholm säger dock att de anser att ungdomar ska bo i små lägenheter och om man ska prata om en styrning så skulle det i så fall vara i de termerna snarare än geografiskt i staden. Känslan är att bolagen hellre sprider ut ungdomarna i staden än samlar dem på ett och samma ställe. Detta naturligtvis bortsett från studentområdena. På frågan om särskilda ungdomsregler finns kan man konstatera att de inte hör till vanligheterna. En handfull bolag har svarat att de har haft sådana tidigare, oftast när de hade vakanser i sitt bestånd. Endast ett par bolag har särskilda ungdomsregler idag, exempelvis Norrköping och Botkyrka. I korthet fungerar dessa på följande sätt. Ungdomsreglerna används i "kampanjer" där man försöker locka/underlätta för ungdomar. De riktas mot personer mellan 18 och 25 till 30 år. Man vill fylla sina vakanser så ofta begränsas kampanjerna till områden där lediga lägenheter finns, vanligtvis lågstatusområden. Eftersom det ofta råder brist på små lägenheter är det vanligt att ungdomsreglerna innebär att man delar en lägenhet med en kompis, så kallat KompisBo, och skriver ett kontrakt på halva lägenheten. Både Botkyrkas och Norrköpings pågående projekt ser ut så. De bolag som inte använder sig av särskilda ungdomsregler svarar vanligen att de anser att det är en rättvisefråga och att alla grupper i samhället ska behandlas lika. Olika exempel

²⁰ Texten i detta stycke kommer från rapporten "Ungdomarna och allmännyttan" som gjorts på uppdrag av utredningen och kan läsas i sin helhet som del i rapport 2.

på erbjudanden till unga finns att läsa i rapporten ”*Ungdomarna och allmännyttan*” som ligger som del i rapport 2.

5.7 Kommunernas roll gällande information och fördelning av bostäder

Det finns inget nationellt gemensamt system eller kriterier för information och förmedlande av bostäder i Sverige, utan detta är en kommunal angelägenhet. Mängden och typen av information skiljer sig från kommun till kommun, även om det på kommunernas hemsida ofta finns bostadsinformation av något slag. Ibland finns länkar till både kommunala bostadsbolag och privata värdar på dessa hemsidor ibland bara en allmän information. Kommunerna avgör också själva om det finns behov av att inrätta en kommunal eller tillsammans med andra kommuner, regional bostadsförmedling och hur detta i sånt fall ska utformas. En kommunal bostadsförmedling är per definition en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen, och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Den behöver inte drivas i egen regi. Kommunen kan uppdra åt någon att driva verksamheten enligt avtal.

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät 2005 uppger 35 kommuner att de har en kommunal bostadsförmedling. Vid en närmare genomgång konstaterar Boverket att det i praktiken endast handlar om ett tiotal kommuner. I flera fall handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget har en kö, där bolagets lägenheter förmedlas. Någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Hälften av landets kommuner lägger ut information om bostadsmarknaden på sin hemsida. Tillgång till Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till eller kan hantera datorer blir betydligt begränsade i sina möjligheter att hitta en bostad.²¹

²¹ Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

5.8 Kommunal information om bostäder

De flesta kommuner har på sin hemsida någon form av länkar eller information om hur och var man söker bostad i kommunen. Det finns litet dokumenterat och forskat om sökvägar och bostadsförmedlande i dag. Nyligen gjorde dock KTH en översikt av den information som finns på olika kommunala hemsidor. I rapporten konstateras att informationen genomgående är bra och lättillgänglig. Det som ofta saknas och som skulle vara bra att utveckla är information om olika geografiska områden för hyresrätter. I KTHs studie förespråkas en samlande information för samtliga fastighetsägare och att företrädesvis kommunen tar på sig detta samordningsansvar. Vidare anser man att mer information om hyreslägenheter enkelt skulle kunna exponeras och på så vis också skapa intresse för bostäder och områden som konsumenten inte per automatik sökt eller ens känner till. Detta kan vara särskilt intressant utifrån ett ungdomsperspektiv. I studien finns ambitioner att låta konsumenten i högre grad styra värderingen av hyresrätter, vilket man menar skulle kunna öka intresset för områden och bostäder som är okända för den bostadssökande²².

²² Lind, Hans. m.fl., KTH Bygg- och fastighetsekonomi (2006), Information på marknaden för hyreslägenheter i dag och i framtiden – hur kan konsumenter och domstolar skaffa sig information?

6 Tillgången på bostäder för unga

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät har antalet kommuner med generell bostadsbrist ökat från 111 kommuner 2005 till 119 kommuner 2006. 136 kommuner uppger att de har brist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar jämfört med 142 kommuner 2005. Brist på studentbostäder uppger 67 kommuner, men endast 15 av dessa är högskoleorter, övriga kommuner är i allmänhet belägna i närheten av en kommun med högskola. Enbart brist på bostäder som unga kan efterfråga redovisar 17 kommuner. I flertalet kommuner sammanfaller bristen på lämpliga bostäder för unga med en generell bostadsbrist.¹

6.1 Bristande tillgång på bostäder för unga

Även om det är svårt att mäta hur unga bor kan det konstateras att det är brist på bostäder som unga kan efterfråga. Det är inte heller ett nytt problem men med den förlängda etableringsperioden har problem förvärrats. De stora barnkullarna från 1990-talets början gör att efterfrågan på bostäder bland unga kommer att öka ytterligare inom en nära framtid.

6.1.1 Brist på bostäder för unga inte något nytt

Utredningens intervjuer med såväl unga som aktörer på bostadsmarknaden bekräftar att tillgång på bostäder handlar om vilka bostäder unga kan efterfråga utifrån ekonomi men också utifrån andra behov, som måste uppfyllas för att få vardagen att fungera. Redan 1990 konstateras att unga på en redan trängd bostadsmarknad är förlorarna i och med att de i allmänhet saknar ekonomiska

¹ Källa: Boverket, (2006–2007) Bostadsmarknaden 2006 –2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006.

resurser för att kunna köpa sig en bostad och att många saknar fast förankring på arbetsmarknaden.

Bristen på bostäder för unga människor har under senare år fått stor uppmärksamhet. Under ett par decennier har nyproduktionen av bostäder dominerats av större lägenheter. Även ombyggnaden av äldre lägenheter har fram till de allra sista åren framför allt inneburit att mindre lägenheter försvunnit från marknaden genom lägenhets-sammanläggningar.²

Så beskrivs bostadsmarknaden för unga i Byggforskningsrådets rapport om andrahandsboende ungdomar 1990. Då konstaterades att stora förändringarna i bostadsutbudet inträffat under de tidigare decennierna, dvs. 1970 och 1980-tal, med exempelvis sammanslagningar av lägenheter. Konsekvensen var en minskning av både andelen och antalet små lägenheter, vilket betyder att svårigheterna för ungdomar att finna en egen lägenhet något förenklat borde ses som ett bristproblem på bostadsmarknaden. Det konstaterades att utflyttningen från föräldrahemmet under 1980-talet förskjutits uppåt i åldrarna och att anledningen till detta främst var ett mindre utbud av lämpliga bostäder. Ytterligare en orsak var att antalet unga i åldrarna 18–25 år var mycket större under 1980-talet än under 1970-talet.³

Det som beskrivs i rapporten från 1990 stämmer väl överens med de beskrivningar som finns i dag gällande ungas situation och vad den beror på. Det är fortfarande brist på de små billiga lägenheterna, eftersom nyproduktionen satsat på andra typer av bostäder. Svårigheterna för unga på bostadsmarknaden är inte något nytt fenomen utan en process, som pågått under en längre tid. Konkurrensen med andra grupper har dock ökat under den här perioden och allt fler efterfrågar de mindre lägenheterna. Då unga haft en sämre ekonomisk utveckling än andra grupper i kombination med ökad konkurrens från dessa, är det rimligt att dra slutsatsen att ungas möjlighet att efterfråga en bostad därmed ytterligare försämrats sedan 1990.

² Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

³ Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

6.1.2 Svårt att mäta hur unga bor

Det går inte att i siffror redogöra för hur stor eller liten tillgången är på lägenheter som unga kan efterfråga och inte heller hur de verkligen bor. Avsaknaden av den tidigare folk- och bostadsräkningen ger en mycket begränsad statistik, vilket omöjliggör en korrekt beskrivning av problemets omfattning samtidigt som det urholkar argument för olika lösningar och insatser i syfte att förbättra.

Brist på bostäder som unga kan efterfråga kan dock konstateras utifrån olika undersökningar som gjorts gällande ungas etablering på bostadsmarknaden i dag. Dessa kan sedan jämföras med tidigare generationers etablering. Undersökningar om hur stor andel som bor kvar hemma och hur de som lämnat föräldrahemmet bor i dag, kan också indikera hur god tillgången är. Det finns anledning att problematisera hur man kvantitativt kan mäta hur unga bor i dag. Något som inte tycks ovanligt är att unga fortfarande står skrivna i föräldrahemmet trots, att de redan har flyttat därifrån. Unga vittnar om en osäker bostadssituation med många flyttar, vilket gör att det är rimligt att anta, att de inte vid varje flytt ändrar sina uppgifter i folkbokföringen. Befintlig statistik och siffror som redovisas, bör analyseras extra noga och kompletteras med kvantitativa metoder för att fastställa att eventuella uppgifter i folkbokföringen verkligen stämmer. I statistiska undersökningar är det vanligt med ett visst bortfall. När det gäller unga på bostadsmarknaden är det viktigt att vara extra uppmärksamma på bortfallsgruppen, eftersom den som flyttar runt mellan tillfälliga boende per definition är svåra att nå för eventuella undersökningar. När det kommer till undersökningar av ungas boende är det just bortfallsgruppen som är den mest intressanta.. Ytterligare en aspekt som gör det svårt att få fram fakta på hur unga bor, är att de som bor under osäkra omständigheter, utan kontrakt eller på annat sätt olagligt, inte självklart lämnar korrekta uppgifter vid en statistisk undersökning av rädsla för att bli av med sin tillfälliga bostad eller få andra negativa påföljder.

6.1.3 Ökning av antalet studieplatser har lett till ökad efterfrågan på bostäder

Högskolan har expanderat i och med tidigare mål att hälften av befolkningen vid 25-års ålder ska ha börjat studera vid universitet och högskola. Mellan 1990 och 2001 ökade antalet högskolestuderande med 100 000, från 200 000 till 300 000 studenter.⁴

Bostadssituationen för studenterna styrs av det allmänna utbudet av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Det finns orter med relativt många studentbostäder i förhållande till antal studenter som ändå har problem med bostadsbrist. Detta beror på en allmän bristsituation på den lokala bostadsmarknaden och att studenterna därmed i stor utsträckning har studentbostäderna som enda alternativ. Samtidigt finns det andra kommuner med cirka femton studenter per studentbostad som inte uppger att det råder någon bristsituation, eftersom det finns gott om övriga bostäder utanför studentbeståndet. I storstadsregionerna och på flera större högskoleorter sammanfaller bristen på studentbostäder med en generell bostadsbrist. Studenter, som inte får tag på en studentbostad, har därför svårt att hitta alternativ, vilket innebär kortsiktiga lösningar för att klara sitt boende.

Att inte ha tillgång till ett varaktigt boende innebär att många studenter känner oro, vilket i förlängningen kan påverka studieresultaten. I Högskoleverkets undersökning, om studenternas bostadssituation och ekonomiska förhållanden, framkommer också att en del studenter har problem med sitt boende. En av fem ensamstående studenter utan barn bor kvar hos sina föräldrar. I gruppen ensamstående studenter uppgav 15 procent av de tillfrågade att de inte har en permanent bostad. 14 procent uppgav att de känner oro över sin boendesituation. Nio procent uppgav att bostadssituationen påverkat deras val av studieort och elva procent menade att deras boendesituation har en negativ inverkan på studierna.⁵ Frågan om tillgången på studentbostäder är komplicerad. Det handlar bland annat om tidigare regelverk som generöst medgav möjligheten att bo kvar efter studierna. I Uppsala anses det nu lättare för studenter att ordna boende, bland annat beroende på en skärpt kontroll på att boende i studentbostäder verkligen studerar. Denna förbättrade situation gäller enbart för de som studerar.

⁴ Källa: Boverket, (2003) Studentbostäder 1996–2005, Boendevillkor – specialstudie.

⁵ Källa: Högskoleverket, (2002) Studenternas bostadssituation och ekonomiska förhållanden våren 2002.

6.1.4 Tillgången på bostäder för unga är otillräcklig

Det finns flera faktorer som ger stöd för bilden av en bristande tillgång på bostäder som unga kan efterfråga, ungas ekonomi i relation till boendekostnader är en av dessa. En annan indikator på en bristande tillgång är den allt senarelagda ålder som unga flyttar hemifrån och vad de flyttar till. När det gäller etablering på arbetsmarknaden räknar bland annat SCB att en generation kan betraktas som etablerad då minst 75 procent har arbete. Det är rimligt att också använda den definitionen gällande etableringen på bostadsmarknaden och då anse en åldersgrupp etablerad på bostadsmarknaden när 75 procent har en egen bostad.

Sedan 1997 har SKOP, Skandinaviska opinion ab, på uppdrag av Hyresgästföreningen följt ungas etablering på bostadsmarknaden och hur de bor. I undersökningen Unga vuxnas boende från 2005 redovisas att andelen i åldrarna 20–27 år med eget boende minskat från 62 till 57 från 1997 till 2005. Av dem som flyttat hemifrån i åldrarna 20–27 år bor 24 procent i boende utan besittningsskydd.⁶ Det finns en trend i undersökningarna från 1997 och framåt med en tydlig ökning av antalet 20–27 åringar som bor kvar hemma hos föräldrarna samtidigt som andelen som har egen bostad minskat. Detta bekräftas ibland annat Bostadskreditnämndens rapport En egen härd, och i Ungdomsstyrelsens studie En krokig väg från 1996.⁷ Även en rapport från Fastighetsägarna Syd om unga vuxna på bostadsmarknaden från november 2005 stödjer siffrorna. I den konstateras att nära 40 procent i åldrarna 19–29 år inte hade något eget boende.⁸

⁶ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

⁷ Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

⁸ Källa: Sifo Research & Consulting på uppdrag av Fastighetsägarna Syd, (2005) Unga vuxna på bostadsmarknaden.

6.1.5 Den stora efterfrågan från unga i dag ökar akut inom snar framtid

Hittills har unga hushåll främst etablerat sig på bostadsmarknaden i hyresrätter, men möjligheten till detta har begränsats kraftigt i de större tillväxtregionerna. Förklaringen är att det funnits ett generellt efterfrågeöverskott på hyresbostäder i de största tillväxtregionerna. Befolkningen har vuxit i dessa regioner, detta gäller både unga och övriga befolkningsgrupper. De flesta andra befolkningsgrupper har haft en bättre inkomstutveckling än unga, samtidigt som andra grupper som tidigare inte efterfrågat små och billiga hyresrätter nu konkurrerar med unga om dessa.⁹ Enligt rapporten Unga vuxnas boende skulle det behövas ca 110 000 bostäder på den reguljära bostadsmarknaden, dvs. inte kategoribostäder eller tillfälliga bostäder, för att tillfredsställa efterfrågan från unga i dag.¹⁰

På uppdrag av Fastighetsägarna Syd genomförde Industriefakta AB en marknadsstudie hösten 2002 i syfte att ge en bild av de unga hushållens förutsättningar på bostadsmarknaden i Sydsverige. En sammanställning gjordes av regionens unga hushåll, arbetskraftsbehov, högskoleutbyggnad och planerat bostadsbyggande. Det konstateras att cirka 30 000 unga i åldrarna 18–25 år inom en femårsperiod kommer att behöva egen bostad för att kunna lämna föräldrahemmet. Det finns redan ett stort behov bland unga i åldrarna 26–30 år. Antalet studerande vid regionens universitet och högskolor har väntats öka med drygt 10 000 personer under perioden 2002-05 och en andel av dessa väntas flytta från andra delar av landet och/eller väntas bo för långt från skolan för att kunna pendla. Slutsatsen i studien är att efterfrågan på små bostäder med kostnader som unga klarar av kommer att öka mycket kraftigt under ett antal år.¹¹

En av slutsatserna i en rapport från Fastighetsägarna om unga på bostadsmarknaden från 2002, är att behovet av att rekrytera arbetskraft inom regionen väntas öka påtagligt under de närmaste åren, när allt fler fyrtiotalister lämnar arbetsmarknaden. För att attrahera arbetskraft behövs bostäder. Liksom Hyresgästföreningen varnar man i studien för att bristen på hyreslägenheter bland annat kan leda till problem med olaglig försäljning av bostäder, vilket försvårar

⁹ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

¹⁰ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

¹¹ Källa: Fastighetsägarna Syd, (2002) Unga på bostadsmarknaden i Sydsverige.

rar för unga att skaffa en bostad. Fastighetsägarna menar också att nyproduktionen av bostäder inte är tillräcklig för att förbättra ungas möjligheter att skaffa egen bostad. Med hänsyn till ungas begränsade betalningsförmåga och värderingar i samband med val av bostad anser man att rörligheten inom det befintliga bostadsbeståndet behöver komma igång och stimuleras för att frigöra mindre hyreslägenheter med rimliga boendekostnader och centrala lägen. I studien varnar man för att svårigheter med boende kan bidra till att unga lämnar regionen för att arbeta eller studera på annan ort eller utomlands.¹²

Det är inte en orimlig bild som ges i Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens uppskattningar. Barnkullarna från 1990-talets början kommer inom en nära framtid ut på bostadsmarknaden med konsekvensen av ytterligare ökning av efterfrågan på bostäder. Dessa kullar är ca 25 procent större än dagens gymnaster och den kull som i dag är mellan 10–20 år, födda 1986 till 1995 är bara drygt 6 % mindre än hela fyrtiotalistgenerationen.

6.2 Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden

Rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för människors möjligheter att anpassa sitt boende efter aktuell situation och behov. Rörlighet skapas på olika sätt, genom ett effektivt bostadsförmedlande och administrativ process men också när människor flyttar in i nyproduktionen. De som flyttar in i nya bostäder lämnar då ytterligare bostäder som blir lediga. I slutänden är förhoppningen att också mer inkomstsvaga hushåll ska få möjlighet att komma in på den reguljära bostadsmarknaden.

6.2.1 Flera anledningar till låg rörlighet

Rörligheten på bostadsmarknaden är låg och andrahandsuthyrningen omfattande. Det finns flera anledningar till att det är så låg omsättning bland små lägenheter som passar ungas behov. Enligt statistik från SCB ökar antalet ensamhushåll och det är i dag den vanligaste hushållstypen, därefter kommer tvåpersonshushållen. De äldre bor också kvar hemma allt längre. En annan viktig faktor som hämmar rörligheten på bostadsmarknaden är att personer med första-

¹² Källa: Fastighetsägarna Syd, (2002) Unga på bostadsmarknaden i Sydsverige.

handskontrakt inte släpper sina hyresrätter, även om de flyttat vidare till annat boende. Istället väljer man att hyra ut lägenheten i andrahand och har kvar kontraktet för ett eventuellt framtida behov eller av andra orsaker. I expansiva områden finns ekonomiska vinster att göra, om en hyresrätt omvandlas till en bostadsrätt. Detta kan vara en bidragande anledning till att människor inte gärna släpper ett förstahandskontrakt trots att de inte själva har behov av lägenheten. Både småhus- och bostadsrättspriserna har också gått upp på de orter som rapporterat om bostadsbrist, vilket gör att det är svårare än tidigare att köpa en bostad för den som vill det.

6.2.2 Långsam administrativ process hämmar rörligheten

En annan viktig faktor som hämmar rörligheten på hyresmarknaden är långsamma administrativa processer vid byte av hyresgäst. Dels handlar det om brist på effektiva förmedlingssystem, vilket gör det svårt för hyresvärd och hyresgäst att hitta varandra. Speciellt gäller detta i områden som anses mindre attraktiva. Det är inte heller ovanligt att hyresgäster som fått ett nytt boende och säger upp sitt hyreskontrakt ändå tvingas betala tre månaders extra hyra för en lägenhet som står tom efter att de har flyttat. Detta trots en omfattande bostadsbrist där personer står i kö för att flytta in i den lediga lägenheten. Resultatet blir att tomma lägenheter kostar stora summor för den som flyttar, samtidigt som den kommande hyresgästen har ett stort behov av att flytta in omgående.

6.2.3 Kategoriboende är inte en långsiktig lösning

Den nybyggnation som gjorts och som fortfarande pågår av både hyresrätter, bostadsrätter och studentlägenheter förväntas leda till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. När det gäller kategoriboende som studentbostäder och andra former av ungdomslägenheter är de unga vi intervjuat ofta kritiska, så även HSB och Hyresgästföreningen. De menar att problemet att få ett långsiktigt boende kvarstår, då ett kategoriboende är tidsbegränsat och heller inte går att byta till andra objekt på den reguljära bostadsmarknaden. Flertalet av de intervjuade uttalar också en önskan om ökad mångfald i boendemiljön, där människor i olika åldrar med olika

bakgrund blandas. Kategoriboende bygger på uppdelning och kan därför anses negativt för många. Samtidigt kan kategoriboende fylla en viktig funktion för personer med speciella behov och under kortare perioder. Kritiken är snarare att byggande med unga som målgrupp i allt för stor utsträckning är kategoriboende, vilket inte är en långsiktig lösning.

6.3 Nyproduktionens betydelse för tillgången på bostäder för unga

I en generell bristsituation på bostadsmarknaden spelar nyproduktionen en viktig roll för olika gruppers möjlighet att efterfråga en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Valet av nyproduktionssatsningar skapar olika slags flyttkedjor och får effekt på olika gruppers möjligheter till en egen bostad. Diskussionen går varm både gällande syftet med nyproduktion men också hur den påverkar ungas möjligheter till boende. Frågan är också huruvida en nyproduktion riktad direkt till grupper drabbade av bostadsbrist är en effektiv lösning på bostadsbristen.

6.3.1 Vilken typ av nyproduktion gynnar svaga grupper?

Bostadsbristen bland unga är ett komplicerat sammanhang av olika faktorer som hindrar deras möjligheter på bostadsmarknaden. Diskussionen om lösningar är heta och åsikterna varierar. En vanlig åsikt är att en ökad nyproduktion generellt också kommer att lösa ungas bostadsproblem, men invändningen finns att det också är avgörande vad som produceras. En del har åsikten att unga över huvud taget inte ska bo i nyproduktion och att lösningen är att bygga för andra grupper och skapa flyttkedjor, som ledigställer små billiga lägenheter ur det äldre beståndet. Andra menar att det enda sättet att lösa bostadsbristen bland unga och andra utsatta grupper är att styra nyproduktionen för att hjälpa just dessa grupper. Oavsett vad som är de största problemen, verkar alla överens om att det behövs en större andel nyproduktion, och vi ska här försöka reda ut de olika perspektiven på vad som bör produceras och varför.

I den allmänna debatten om bostadsbristen, den låga rörligheten och nyproduktion konstateras det i många fall att det bästa sättet att hjälpa utsatta grupper är att satsa på en mer exklusiv nyproduk-

tion än vad dessa grupper själva efterfrågar. Anledningen är att sådan nyproduktion anses skapa långa flyttkedjor, vilket i den svenska debatten har blivit synonymt med en effektiv lösning på bostadsbristen. Under de senare åren har ett antal flyttkedjestudier används flitigt i debatten om vad som är mest lämpat att bygga. Slutsatsen i dessa studier är att ju dyrare och större bostäder som byggs, desto fler bostäder frigörs ur det äldre beståndet, vilket släpper in nya hushåll på den reguljära marknaden. Flera kommuner har tagit till sig dessa resonemang och grundar mycket av sin planering på resultat som framkommit i studierna.

Det finns dock kritiska röster, främst från forskarvärden, som inte ställer sig bakom att långa flyttkedjor automatiskt ökar ekonomiskt svaga hushåll, exempelvis ungas, möjlighet till boende. Frågan är alltså om det mot bostadsbristen är mest effektivt att producera för att skapa långa flyttkedjor och om det i slutänden av kedjan kommer in en s.k. debutant? Eller, som flera forskare menar, om det är nödvändigt att rikta nyproduktionen för att direkt påverka möjligheterna för de hushåll som drabbas svårast i en bristsituation?

Utifrån vårt uppdrag och för denna studie är det nödvändigt att fördjupa sig i debatten om flyttkedjor, eftersom dessa har fått en stor och avgörande roll i den svenska debatten om nyproduktion. Det är därför relevant att undersöka hur flyttkedjor påverkar möjligheten för unga på bostadsmarknaden.

6.3.2 Flyttkedjor

När flyttkedjor används i debatten konstateras det allmänt att ju längre kedja desto bättre eftersom, detta skapar en större rörlighet på bostadsmarknaden. De flesta studier av flyttkedjor visar att det finns ett samband mellan priset, storleken och upplåtelseformen på den nyproducerade bostaden och kedjans längd. Dyra bostäder genererar generellt längre kedjor, likaså stora bostäder. Småhus och bostadsrätter leder till längre kedjor än hyresrätter. Befintlig forskning om flyttkedjor stödjer i stort att långa kedjor skapar rörlighet. Huruvida det är det mest effektiva sättet att åtgärda bostadsbristen för alla grupper är inte lika klart. Något som måste diskuteras är syftet med flyttkedjor och hur detta uppfylls.

I debatten om flyttkedjor diskuteras framför allt två syften:

- att skapa rörlighet på bostadsmarknaden så att fler människor kan anpassa sitt boende efter sina behov.
- att skapa möjlighet för nya hushåll att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden.

6.3.3 Syftet med rörlighet på bostadsmarknaden

I en studie från Örebro, där frågan om anledningen till att byta bostad ställts framkommer, att den vanligaste anledningen till flytt är behovet av mer utrymme och fler rum. Andra anledningar är att man vill flytta till annat område, separation eller samboskap, önskan om hiss eller kanske ha en egen trädgård.¹³ Långa kedjor ger därmed fler möjligheten till en bostad som passar deras önskemål och behov och i slutet på kedjorna visar de flesta studierna upp att ett antal nykomlingar på den lokala bostadsmarknaden också fått ett boende. Är syftet att skapa just rörlighet och att fler bor som de själva vill finns alltså flera studier som stödjer teorin att man bör bygga stort och dyrt och främst småhus och bostadsrätter.

En invändning är dock att omständigheter på den lokala bostadsmarknaden har betydelse för om hur nyproduktion påverkar omflyttningen. De vanligaste anledningarna till att flyttkedjor bryts och inte fortsätter att generera rörelse på bostadsmarknaden är flyttning från föräldrahem, inflyttning från annan region, samt flyttning från tillfälligt boende. Begränsad efterfrågan och låg inflyttning gör att nyproduktion skapar stor rörlighet på den lokala bostadsmarknaden. En bostadsmarknad med en bristsituation eller hög grad av inflyttning skapar inte i samma utsträckning rörlighet eftersom nya hushåll bryter kedjorna.¹⁴

Det är också intressant att reflektera över om en mer exklusiv nyproduktion främst skapar rörlighet för de egna kommuninvånarna eller om det snarare attraherar starka grupper utifrån. Flera kommuner arbetar aktivt för att locka vissa specifika och ofta inkomststarka grupper till kommunerna. Profilerings blir allt viktigare och bostadsproduktionen ett sätt att visa kommunens inriktning. Om målet är att skapa rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, motverkas detta genom att någon flyttar in i de nyproducerade bostäderna från en annan kommun, vilket gör att kedjan bryts.

¹³ Källa: Örebro Bostäder AB i samverkan med Örebro universitet, (2003) Vakanskedjor.

¹⁴ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

Studier visar att det som avgör svagare hushålls möjligheter genom nyproduktion är vad som produceras, men också hur nya bostäder förmedlas. Bostadsmarknaden är segmenterad och rörligheten mellan olika segment begränsad. Selektiva bostadspolitiska åtgärder är nödvändiga för att tillgodose behoven i olika segment.¹⁵ En sammanställning av studier och deras resultat finns i rapporten, "Flyttningskedjor i Stockholms län", av Kalle Alexandersson från 2004.¹⁶ Mer utförliga översikter av tidigare studier finns i, "Housing residential mobility and studies and chains of moves" av Eric Clark från 1981.¹⁷ Exklusiva bostäder har visat sig ha mest effekt på höginkomsthushåll, medan produktion av hyresrätter fått en jämnare fördelning och därmed också effekt på trångboddhet. Tidigare studier har också visat att förmedlingssättet av nyproducerade bostäder är viktigt för karaktären av flyttkedjorna, samt vilka som får ta del av de bostäder som blir lediga, för översikt se Alexandersson 2004.¹⁸

6.3.4 Nyproduktion för att minska bostadsbristen

Huruvida en mer exklusiv typ av nyproduktion och efterföljande långa kedjor också gynnar låginkomsthushåll är inte lika bevisat. Här finns ett antal invändningar att de studier som dominerar debatten förenklar sammanhangen och inte tar hänsyn till omständigheterna på den lokala bostadsmarknaden. Inte heller anses det tillräckligt analyserat om kedjorna efter dyr nyproduktion på ett mer effektivt sätt än riktad nyproduktion hjälper inkomstsvaga hushåll. En invändning är också att mer generella studier om flyttkedjor använts i debatten om nyproduktion. Studier byggda på kedjor, som bildats på grund av att ett hushåll exempelvis lämnat kommunen eller att någon avlidit, kan inte appliceras och användas för att mäta effekterna av nyproduktion. Trots detta har de ändå

¹⁵ Källa: Uppsala universitet, Institutet för bostads och urbanforskning, Magnusson, L. (1994) Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller.

¹⁶ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

¹⁷ Källa: Clark, E. (1981) Housing residential mobility and studies of chains of moves.

¹⁸ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

förekommit för att stödja inläggen hur nyproduktion förbättrar förutsättningarna också för nya hushåll.¹⁹

Vilken effekt flyttningskedjorna har på möjligheten för s.k. svaga hushåll att komma in på bostadsmarknaden började studeras redan på 1920-talet i USA i den s.k. Chicagoskolan. Den grundläggande idén var att bygga stora och dyra bostäder för kapitalstarka grupper så att dessa kunde lämna enklare bostäder med resultatet att ”hela bostadsmarknaden” kunde ta ett steg uppåt, s.k. filtrering uppåt.²⁰

Trots att brister funnits inom filtreringsteorin i forskning ända från 1950-talet både internationellt men också i Sverige har filtreringsteorin fått kraftigt genomslag i den svenska debatten.²¹ De flyttkedjestudier, som dominerat i Sverige, har över huvud taget inte tagit fasta på de invändningar som framkommit i svensk och internationell forskning. Kritikerna hävdar att det inte finns stöd för tesen att byggande för kapitalstarka grupper också uppfyller syftet att släppa in svagare hushåll på bostadsmarknaden. Den främsta invändningen, som gjorts gällande filtreringstesens, är att det på marknader med en bristsituation eller omfattande inflyttning är ovanligt att låginkomsthushåll kommer in på bostadsmarknaden genom flyttkedjor skapade av nyproduktion.

En svensk studie som är intressant utifrån dessa resonemang gjordes på uppdrag av AB Svenska bostäder genom att studera effekten av nyproducerade bostäder i Hammarby Sjöstad. Här konstateras att några större effekter inte visat sig för de svagaste grupperna. Flyttkedjor ökar rörligheten inom olika upplåtelseformer och bidrar till ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. De nyproducerade bostadsrätterna, till exempel bostadsrätterna i Hammarby sjöstad, genererade relativt långa flyttkedjor och skapade därigenom rörlighet på bostadsrättsmarknaden. Hyresrätter förmedlade via Stockholms bostadsförmedling skapade korta flyttkedjor vilket gjorde att rörligheten påverkades marginellt. Den största förtjänsten var här att flyttkedjorna från nyproducerade hyresrätter gav möjlighet för ett större antal hushåll att flytta från andrahandsboende till ett eget reguljärt boende. Denna typ av flyttkedja är i sig inte jämförbar med övriga flyttkedjor som

¹⁹ Källa: Uppsala universitet, Institutet för bostads och urbanforskning, Magnusson, L. (1994) Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller.

²⁰ Källa: Clark, E. (1981) Housing residential mobility and studies of chains of moves.

²¹ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

studerats eftersom förmedlandet är styrt av Stockholms bostadsförmedling.²²

6.3.5 Invändningar mot studier om flyttkedjor och nyproduktionens effekter

Det finns ett antal generella invändningar om flyttkedjestudier som handlar om effekten av nyproduktion och de slutsatser som dras av dessa. Kritiken handlar bland annat om metodiken i flyttkedjestudierna och hur kedjorna härleds i många led till en nyproducerad bostad.

En av de invändningar som finns är att de flesta flyttkedjestudier på grund av metodologiska skäl görs genom att titta just på nyproduktion. Kritiken menar dock att nyproduktionen bara kan förklara en mindre andel av den totala omflyttning på en bostadsmarknad. Vakanser på bostadsmarknaden styrs av ett antal faktorer och nyproduktionen får en överskattad roll i den totala rörligheten på bostadsmarknaden. Flyttkedjorna bör också utifrån en annan invändning användas med stor försiktighet, då det är svårt att jämföra resultat mellan studierna beroende på olika omständigheter på de lokala bostadsmarknaderna där studien görs. Resultaten speglar framför allt de specifika förhållanden på en lokal bostadsmarknad. Dessa förhållanden varierar mellan olika bostadsmarknader men också över tid, vilket gör att studierna endast med försiktighet kan användas för att se trender eller generalisera över resultaten.

Vidare ifrågasätts tron att det går att härleda anledningen till att människor flyttar till nyproduktionen, också längre ner i kedjorna. Invändningen är att det inte är möjligt att identifiera kausala samband till ett begränsat fenomen, som flyttkedjor av nyproduktion, när dessa inte är isolerade företeelser utan påverkas av övriga samhälleliga omständigheter. Bostadsbeståndet, demografiska förhållanden, arbetsmarknadssituation och bostadspolitiken i skilda kommuner är mera avgörande för effekterna på bostadsmarknaden än de begränsade flyttkedjor som bildas av nyproduktion.²³

²² Källa: Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

²³ Källa: Statens råd för byggnadsforskning, Clark, E & Sarapu, J. (1984) Flyttningsskedjor i s-v Skåne och Stor-Stockholm – Bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden.

6.3.6 Nyproduktionens påverkan på ungas möjligheter till boende

De svenska flyttkedjestudier som gjorts har ingen enhetlig definition av unga, vilket gör det svårt att jämföra resultaten och även bedöma huruvida flyttkedjorna leder till nyetablering för unga hushåll. I de flesta fall finns heller inte redovisat kategorin unga utan som ovan nämnts talas det istället om debutanter, nya hushåll, personer som kommer från tillfälliga boenden osv. Så länge det inte görs en tydligare definition över vilka de s.k. debutanterna är och deras ekonomiska förutsättningar är det inte möjligt att dra slutsatsen att effekten för ”debutanterna” är detsamma som effekten för gruppen unga.

Det är tydligt att det finns flera oklarheter i de dominerande svenska studierna gällande flyttkedjornas effekt på bostadsbristen hos de inkomstsvaga grupperna. Det är ett problem att de utifrån de invändningar som gjorts mot flyttkedjestudier av nyproduktion, inte reflekterar över motsägande forskningsresultat. Det går inte att avgöra om slutsatserna i de svenska studierna över flyttkedjor stämmer eller inte gällande påverkan på bostadsbristen.

Skillnad måste göras gällande huruvida syftet är att släppa in nya grupper på bostadsmarknaden, locka till sig kapitalstarka hushåll utifrån eller öka chansen till bra boende för redan etablerade på den egna bostadsmarknaden. Längden på flyttkedjor kan inte vara ett självändamål i sig. Samtidigt kan flyttkedjor bidra till en ökad rörlighet som också gynnar ungdomsgruppen. Det viktiga är att reda ut vilken typ av nyproduktion och vilka kedjor som gynnar olika grupper. Det finns anledning att göra fler studier på hur skillnaden mellan långa och korta flyttkedjor i realiteten påverkar ungas möjligheter. Långa kedjor innebär en ökad rörlighet vilket är positivt om detta är syftet. Samtidigt är en av de vanligaste orsakerna till att kedjor bryts att nya hushåll, däribland unga, flyttar in i en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Detta skulle då kunna innebära att korta kedjor ger en indikation på att det är nya hushåll som kommit in på den reguljära marknaden vilket kan ses som positivt om detta är syftet med nyproduktionen.

7 Bostadsservice och förmedlande av bostäder

I intervjuer med unga och övriga aktörer på bostadsmarknaden har det lyfts fram hur komplicerat det är att söka bostad. Det är svårt att få en överblick av hur man gör och vilka möjligheter som finns. De kommunala bostadsbolagen har olika system för hur de förmedlar sina bostäder, privata fastighetsägare likaså. Några kommuner har någon form av samlat förmedlingssystem som på olika sätt och med olika inriktning verkar för att samla utbudet av lediga bostäder. För att köpa småhus eller bostadsrätter finns fastighetsförmedlingar och annonser i tidningar, information om tomtköer ligger ofta på kommunernas hemsidor. Utöver detta finns en mängd andrahandsförmedlingar både på Internet men också som går att besöka. Det finns ingen kvalitetssäkring när det gäller dessa förmedlingar och därmed dålig kontroll på vem som annonserar och vad som annonseras. En vanlig väg är att gå via kontakter eller söka annonser på Internet.

När jag skulle flytta hemifrån första gången letade jag lägenhet tillsammans med en kompis. Vi kontaktade väldigt många bostadsbolag. Kände att vi blev negativt särbehandlade väldigt mycket. Ibland sa dom rent ut att dom inte ville ha ungdomar som bodde tillsammans (vi var 20 resp. 23 år), ibland var det mer subtilt. Det tog ett halvår att få lägenhet. Till slut fick vi genom att betala in pengar till en bostadsförmedling som garanterade bostad, annars pengarna tillbaka. Kan tilläggas att bostaden låg i ett av Malmös mer ökända områden och hyresvärden svartlistad. (Man, 27, Malmö)¹

När det gäller information och förmedling av bostäder är bilden något motsägelsefull. Det finns en uppsjö av sidor där man kan söka/annonsera om bostäder samtidigt som den information som finns att tillgå är bristfällig med låg kunskapsnivå om hur bostadsmarknaden fungerar.

¹ Citatet kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet i rapport 2.

7.1 Bostadsförmedlande och service

Det finns en mängd olika sätt att förmedla bostäder hos både allmännyttiga och privata hyresvärdar och på några ställen finns någon form av gemensamt förmedlingssystem som drivs av kommunen. En kommunal bostadsförmedling definieras enligt Boverket som en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Den behöver dock inte drivas i egen regi, utan kommunen kan uppdra åt någon annan att driva verksamheten enligt avtal. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006-07 redovisas att 68 procent av kommunerna uppger att allmännyttan har egen kö/förmedling, 8 procent säger att de har kommunal bostadsförmedling och 2 procent uppger att de har privat bostadsförmedling, 27 procent uppger att bostadsförmedling saknas helt. I många kommuner där man uppger att det finns en kommunal bostadsförmedling handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse har en kö där man fördelar sina lägenheter. Någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Därtill finns det i vissa fall kommunala bostadsbolag med bostadsförmedling som har som service att även förmedla övriga aktörers lägenheter. I praktiken lämnar sällan de privata värdarna tomma lägenheter till förmedling. Vanligast är att de hör av sig i de fall då de har överskott på lägenheter.²

7.1.1 Service gentemot de bostadssökande

Förutom att kommunerna kan förmedla bostäder via en bostadsförmedling kan de även ge annan service om den lokala bostadsmarknaden. 53 procent av kommunerna uppger att det går att få information/rådgivning om vilka möjligheter som finns att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart man ska vända sig. Via kommunernas hemsidor finns det länkar till det kommunala bostadsbolaget och ibland också till privata fastighetsägare och mäklare. 57 procent lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens hemsida och 47 procent säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer, 10 procent av kommunerna ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden.³ I

² Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

³ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

en studie om bostadsförmedlingars informationsutbud på Internet, som genomförts vid KTH, konstateras att informationen genomgående är bra och lättillgänglig. Det som ofta saknas, och som skulle vara bra att utveckla, är information om olika geografiska områden för hyresrätter. I studien förespråkas en samlande information för samtliga fastighetsägare och att företrädesvis kommunen tar på sig detta samordningsansvar. Vidare anser man att mer information om hyreslägenheter enkelt skulle kunna exponeras och på så vis också skapa intresse för bostäder och områden som konsumenten inte per automatik sökt eller ens känner till. I studien finns också ambitioner att låta konsumenten i högre grad styra värderingen av hyresrätter, vilket man menar skulle öka intresset för områden och bostäder som är okända för den bostadssökande.⁴

7.1.2 Förmedlingsprinciper

När det gäller förmedlingsprinciper finns inga bestämmelser om vilka krav som är rimliga att ställa på en potentiell hyresgäst. Det är upp till respektive hyresvärd att ha förmedlingsprinciper som de anser lämpliga för att bedriva sin verksamhet. Detta gäller även bostadsförmedlingar och här kompliceras frågan då fastighetsägare ofta är kunder och bostadsförmedlingens verksamhet bygger på att de vill använda deras tjänster. Generellt sett ökar fastighetsägarnas och bostadsbolagens krav om och när det råder bostadsbrist. Ju högre krav desto svårare blir det för olika människor att ha lika möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. När det gäller strukturell diskriminering, d.v.s. regelverk, normsystem och tankemönster i samhället som utestänger vissa grupperns möjligheter att välja boende är frågan om förmedlingsprinciper central.

7.2 Att söka bostad

Dagens bostadssökande behöver vara mycket aktiva själva i sitt sökande av lägenhet. Även i de fall kommunerna har en bostadsförmedling är det upp till den sökande själv att regelbundet gå in på förmedlingens hemsida, bevaka och anmäla sitt intresse för eventuellt lediga lägenheter. Hos större värdar är det vanligt att anmä-

⁴ Information på marknaden för hyreslägenheter i dag och i framtiden – hur kan konsumenterna och domstolar skaffa sig information? Hans Lind m. fl., KTH Bygg- och fastighetsekonomi, 2006

lan/kundanmälan görs med en anmälningsblankett via bolagets/förmedlingens hemsida som skickas antingen elektroniskt eller med post. Hos mindre privata värddar är anmälningsystemet inte givet datoriserat. Här gäller fortfarande en skriftlig intresseanmälan där man presenterar sig själv, talar om inkomst och lämnar referens samt talar om varför man väljer att lämna intresseanmälan till just denna värd/fastighetsägare. När det gäller bostadsbolag och förmedlingar får man efter anmälan ofta stå i kö och samlar köpoäng. När personen är registrerad som sökande hos bolaget/förmedlingen är det upp till den sökande att vara aktiv och bevaka de lägenheter som läggs ut på hemsidan.

7.2.1 Söka bostad i kommunala bostadsbolag

I studien om ”*Ungdomarna och allmännyttan*”⁵ som gjorts på uppdrag av utredningen, redovisas två typer av grundsystem gällande hur bostadsföretagen handlägger fördelningen av lediga lägenheter. Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör. Sökande lämnar sina uppgifter om sig själv och preciserar vilken typ av lägenhet som önskas, bolaget gör en matchning mot de lediga lägenheter man har i sitt bestånd och skickar därefter ut erbjudanden. Därefter sker fördelningen på lite olika sätt. Antingen styrs det av reaktionstid, det vill säga ”först till kvarnprincipen” alternativet är att bolaget aktivt arbetar och väljer ut ”rätt” sökande till ”rätt” lägenhet. De bolag som arbetar så vill placera sina hyresgäster med förhoppning om att kunna åstadkomma väl fungerande bostadsområden.⁶

Det andra systemet bygger på ett mer aktivt arbete från den sökandes sida. Bolaget lägger då upp sina lediga lägenheter på Internet och sökande söker den lägenhet som är av intresse. Därefter finns olika tillvägagångssätt för att fördela lägenheterna. Vissa bolag använder sig av en typ av ”först till kvarn-modell”. När en lägenhet fått tillräckligt med intresseanmälningar tas den ur systemet och den som sökt lägenheten först får den om villkoren uppfylls.

Vanligast är att lägenheter fördelas enligt kötid. Sökande ställer sig i kö och samlar tid/poäng. Redan boende hos den aktuella

⁵ Läs studien i sin helhet som del i rapport 2.

⁶ *Ungdomarna och allmännyttan* – kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Utredningen, 2006.

hyresvärden tillgodoräknas sin boendetid och för icke redan boende hos hyresvärden, räknas kötid. Kölistan är vanligtvis offentlig och var och en kan följa sin placering i kön. I studien från IM-gruppen konstateras att systemet med intresseanmälningar sakta ersätts av varianten där "kunden" förväntas vara mer aktiv. Det är resurssparande för bolaget genom att man slipper matchningsprocessen. Även i de bolag som aktivt placerar sina "kunder" fördelas många lägenheter utifrån tid eftersom många ansökningar är likvärdiga och det i många fall tar för mycket tid att fullt ut tillämpa "matchningsmetoden".⁷

7.2.2 "Först till kvarn"

Flera av bolagen har också en speciell plats där man kan söka lägenhet utan att ha några köpoäng. Platsen kallas ofta för "direkt", "bums", "bostadssnabben" eller liknande. Den som först anmäler sitt intresse för lägenheten får första chansen att titta på den och få ett erbjudande. Flera av bolagen erbjuder kunddatorer till hjälp på kontoren. Bolagen skriver ofta att de förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst. Förutom att köa hos de kommunala bostadsbolagen kan den sökande göra en intresseanmälan hos olika privata hyresvärdar.

7.2.3 Datorns betydelse vid bostadssökande

Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till, eller kan hantera datorer blir begränsade i sina möjligheter att hitta bostad. Sökandet underlättas betydligt för den som har tillgång till och vana av att använda sig av en dator. För personer som behöver besöka eller ringa till bostadsförmedlingens kontor varje gång de ska bevaka eventuellt lediga lägenheter blir sökprocessen väsentligt komplicerad.⁸

⁷ Ungdomarna och allmännyttan – kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Boverket, 2006.

⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

7.3 Ungas och övriga aktörers syn bostadsinformation och förmedling

Samtal med unga visar att det finns ett stort behov av information, om "hur det fungerar" och om vad konsekvenserna blir utifrån olika valmöjligheter. Bristen på information och guidning skapar osäkerhet och förvirring bland de bostadssökande. I intervjuer med unga och med representanter för ungdomsförbunden och organisationer/nätverk påtalas avsaknaden av samlad information. Att söka bostad på en stor bostadsmarknad, som ibland också är uppdelad på flera olika kommuner, tar mycket tid och energi av den sökande. Även där någon form av samlad information finns är aktivitetskravet på den sökande mycket stort. Detta ifrågasätts inte speciellt, ingen av de intervjuade förväntar sig egentligen att det skulle kunna se annorlunda ut och att det inte skulle krävas att man är aktiv som sökande. Det som lyfts av de intervjuade är dock hur svårt det är att kombinera arbete eller studier med att söka bostad, och att aktivitetskravet ibland är orimligt högt. De unga intervjuade lyfter också fram att bristen på samlad information, men också det sätt vissa system är uppbyggda, gör att vissa gruppers förutsättningar att hitta och efterfråga lediga lägenheter begränsas. Inte minst framkommer att avsaknaden av lokal kännedom hos inflyttade är ett hinder vid bostadssökandet. Den spridda informationen kräver att de sökande har en god kännedom om inte bara den egna utan också omkringliggande kommuner för att kunna bedöma om dessa utifrån avstånd och kommunikationer också är möjliga bostadsorter. En annan faktor som nämns upprepade gånger av både de sökande och övriga aktörer är att det i princip krävs ständig tillgång till dator och Internet för att ha en chans att hänga med i den ganska hetsiga kampen om de lediga bostäderna.

Det är fruktansvärt svårt att få tag i en hyfsad hyreslägenhet i Malmö. Hyresvärdarna har inga kösystem utan det gäller att ringa precis när de har fått in en uppsägning. Jag har gjort en lista med 30 hyresvärdar som jag ringer till. Allra svårast verkar det vara på MKB där man får anmäla intresse för lediga lägenheter som läggs ut på deras hemsida. Jag har anmält intresse för ett hundratal lägenheter men aldrig fått komma på visning. (Man, 28, Malmö)⁹

Jag tycker nog att det skulle funka med en bostadskö. Att alla bostadsbolag ska vända sig till Boplats tycker jag är lite konstigt. Alltså, jag litar inte

⁹ Citatet kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2.

riktigt på Boplats. Jag tycker det känns lite så där. Dom kan välja och vraka så himla mycket utan att man får en ärlig chans känns det som. Så en kö där man ser vad man har för plats. Då har ju alla samma chans på något sätt att få en lägenhet. Att det baseras på tid. Då ser man ju att det går framåt också. För nu vet man ju inte. Man kan ju söka flera år på Boplats utan att få något svar. Och det känns lite så där. (Kvinna, 25 år, Göteborg)¹⁰

A: Vi står två stycken i bostadskö, men det är jättesvårt för de kan inte kombinera våra ekonomier. De kan bara kombinera dem som är gifta så att om man är tre stycken och vill dela och inte var och en har tillräckligt god ekonomi för att bo där så går inte det. Så vi blir tvungna att fortsätta hitta i andra hand. Då har vi ändå kunnat bevisa att vi har tillräckliga inkomster tillsammans för att kunna betala och vi har betalat hyran punktligt hela tiden vi har bott där, men det hjälper inte. (...) Det finns ju på en del ställen kompisbo så att tre stycken har varsitt kontrakt och det vore bra om det fanns på fler ställen. Det går alltså inte där vi bor. (Kvinna, 24 år, Stockholm)¹¹

7.3.1 Det finns behov av hjälp och stöd för de som söker bostad.

Det som efterfrågas är personlig kontakt med kunniga människor som, kan och vill hjälpa till, någon att fråga om råd, någon som tar sig tid. Många påpekar att ingen riktigt har som uppgift att ”hjälpa till”, vilket resulterar i att den bostadssökande hänvisas vidare till informationen på olika hemsidor. Det frågor som är viktiga att få svar på är bland annat hur det går till, vad som krävs för att hyresvärdarna ska tycka att man är intressant som hyresgäst, hur lång tid det kan ta att hitta en bostad, vilka regler som gäller.

(...) När det gäller MKB, de försöken jag har gjort att bo genom dom, så har det varit ... Det är helt omöjligt att få någon att prata med, och när man väl får det så säger de typ, det finns inget ledigt just nu men testa och ringa lite senare. Så ringer man 20 gånger till. Hade man ringt fem minuter senare så kanske det fanns en ledig, man vet inte. (Man, 24 år, Malmö)

Konsumentverket och Hyresgästföreningen men även kommunernas konsumentvägledare skulle kunna vara instanser för råd, hjälp och stöd. Av unga nämns varken kommunen, konsumentvägledare

¹⁰ Citatet kommer från den kvalitativa undersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2.

¹¹ Citatet kommer från den kvalitativa undersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2

eller Hyresgästföreningen i dessa sammanhang vilket indikerar att de faktiskt inte känner till dessa instansers tjänster.

Bland de övriga aktörerna finns insikten om att det kan vara krävande att söka bostad och att många unga brister i kunskap och erfarenhet vilket påverkar deras möjligheter. När det gäller sökvägar stämmer alternativen generellt bra med ungas erfarenheter med ett undantag. Flera av aktörerna nämner att kommunerna ofta har information om lediga bostäder på sina hemsidor. Det är dock ingen av de unga personer som intervjuats som över huvud taget nämner kommunernas bostadsinformation. De flesta av de tillfrågade aktörerna på bostadsmarknaden anser att det är viktigt att det finns en bra och utbyggd service, som ger alla människor bra förutsättningar att söka en bostad och att detta på många håll brister i dag.

7.4 Kriterier för ett effektivt och efterfrågat bostadsförmedlande

I utredningens uppdrag ingick att undersöka närmare vilken betydelse förmedlandet av bostäder har för ungas möjligheter till att hitta en bostad, och eftersom denna fråga också lyfts av både unga själva och övriga aktörer på bostadsmarknaden, har en fördjupning gjorts gällande hur ett effektivt förmedlingssystem kan utformas. Ett antal djupintervjuer har gjorts med representanter för olika förmedlingssystem, hyresvärdar och bostadssökande för att definiera vilka egenskaper ett förmedlingssystem bör ha för att motsvara behov och efterfrågan från både de sökandes och hyresvärdarnas perspektiv. Vidare har en analys gjorts av de två förmedlingssystem som används i Göteborg och Stockholm utifrån definierade kriterier. En kortare sammanfattning av resultaten av denna fördjupning kommer att redovisas här, studien *”Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder”* kan läsas i sin helhet som rapport 3.

7.4.1 En effektiv och förutsägbar förmedlingsprocess

För den bostadssökande är det viktigt att kunna planera sitt bostadssökande. Om en flytt planeras inom eller till en ny region är det viktigt att ha möjligheten att bedöma vilken tidsaspekt som

gäller för att hitta ett passande boende. När måste man börja söka bostad, vilka områden är mest intressanta av olika skäl, hur lång tid tar det att få boende i respektive område? Om det är stor konkurrens på bostadsmarknaden är tidsaspekten ännu viktigare, det är en fördel att kunna beräkna om det är värt att söka ett fast boende eller om det är bättre att koncentrera sig på ett tidsbegränsat boende till att börja med. Det är också viktigt att organisera sitt bostadssökande så att det kan skötas så effektivt som möjligt. Det är av intresse för de sökande att utannonserade lediga lägenheter finns tillgängliga för intresseanmälningar under en bestämd tid som inte bör vara för kort. Att behöva söka aktivt varje dag eller flera gånger om dagen är inte förenligt med att sköta ett arbete eller studier.

När en hyresgäst flyttar innebär det en kostnad för hyresvärden, dels kan det handla om utebliven hyresinkomst, dels innebär det en faktisk administrativ kostnad för att hitta en ny lämplig hyresgäst. Ju smidigare processen är att hitta en ny hyresgäst desto mindre ekonomisk kostnad för hyresvärden. Det är viktigt att hela processen är effektiv, att lägenheten läggs ut som tillgänglig, att ett antal matchande hyresgäster identifierats, visning av lägenheten, och slutligen förmedlande av en lämplig hyresgäst så att kontrakt kan skrivas.

7.4.2 Bra matchning mellan lägenhet och bostadssökande

För bostadssökande är det viktigt att förstå vad hyresvärden söker och vilka förväntningar som finns på den bostadssökande samt att dessa förväntningar är realistiska. Då finns förutsättningar för att matchningen mellan sökande och ledig lägenhet fungerar tillfredsställande. För de bostadssökande är det av intresse att hyresvärdens villkor och krav för respektive lägenhet kommuniceras klart och enhetligt. Går det lätt som sökande att se att man inte kommer att komma ifråga för lägenheten därför att man inte uppfyller de formella kraven finns det heller ingen anledning att lägga tid och energi på att anmäla intresse och sedan vänta på besked för den lägenheten. Det är viktigt för de bostadssökande att de villkor och krav som ställs är realistiska utifrån hur övriga samhället fungerar. Krav om fast anställning är något som många unga bostadssökande reagerar på eftersom begreppet fast anställning inte är anpassat till de förändrade villkor som gäller på arbetsmarknaden.

För hyresvärdarna är målsättningen generellt att ha nöjda hyresgäster som trivs och bor kvar länge, det skapar stabilitet. Bra förutsättningar för en god matchning är att de sökandes uppgifter är aktuella, att dessa lever upp till de villkor som värden ställer och att lägenhetens egenskaper är tydliga. Det krävs skickliga handläggare med kunskap om nödvändig information för att få fram hyresgäster som verkligen passar och är intresserade av objektet. Ju bättre matchningar desto mindre förlorad tid och därmed pengar genom sökande som tackar nej eller som inte godkänns av värden. Generellt anser hyresvärdarna att aktiva sökande är en fördel eftersom det innebär mer motiverade hyresgäster som vet vad de söker och verkligen har ett genuint intresse av att hitta bostad.

7.4.3 Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov

Ett bostadsförmedlingssystem måste vara enkelt att förstå och anpassat efter övriga villkor för de bostadssökande. Det är viktigt att systemen är genomtänkta och flexibla för att passa olika individers omständigheter. För hyresvärdarna finns vissa moment som måste göras när en lägenhet blir ledig, utannonsering, hitta en ny lämplig hyresgäst, undersöka dennes kreditvärdighet, teckna kontakt osv. Detta kan administreras internt i företaget eller så köps tjänsterna in, ofta beroende på antalet lägenheter hyresvärden har och intern policy. Kan dessa tjänster erbjudas gratis via ett allmänt system för bostadsförmedlande, till samma höga kvalité och med en likvärdig personlig service samt förståelse för hyresvärdarnas behov blir det därmed också attraktivt enligt de privata hyresvärdarna.

En samlad information om lediga bostäder

En samlad information med lediga lägenheter drar till sig ett stort antal bostadssökande och ger därmed möjlighet att maximera exponeringen av den lediga lägenheten. Att nå så många kunder, de bostadssökande, som möjligt ökar chanserna att hitta en sökande som uppfyller de krav och förväntningar hyresvärden har. En annan viktigt aspekt från hyresvärdsperspektivet är att ju fler lägenheter som förmedlas genom ett och samma system, desto bättre förut-

sättningar finns att få kunskap och information om vad som efterfrågas av de sökande.

För den sökande är en samlad och välkänd plats där de allra flesta bostäder i kommunen eller regionen en stor hjälp för att hitta lediga bostäder. Det är viktigt för den som söker lägenhet att utbudet är lättöverskådligt. Är det svårt att få överblick och hitta de lägenheter som kommer ut på bostadsmarknaden öppnar det upp för mindre seriösa aktörer.

Personlig service

Som bostadssökande är det svårt att veta hur hyresvärdar resonerar och vad som krävs för att få en lägenhet. Att bara få avslag på sina ansökningar skapar osäkerhet och frågor som behöver besvaras. För de bostadssökande bör personlig service komplettera den mer självständiga sökandeprocessen via Internet. Det är bra om stora delar av förmedlingsservicen sker datoriserat men det är viktigt med personlig service där man kan ringa eller gå till en plats där man kan få hjälp, för de omständigheter och grupper där inte en mer datoriserad service passar. För hyresvärdarna är det viktigt att nå hela marknaden och att inte förmedlingssystemet är uppbyggt så att vissa kundgrupper inte nås. Det måste vara möjligt att få personlig hjälp för hyresvärdar som vill ha hjälp med att förmedla sina lediga lägenheter.

7.4.4 Bred information och effektiva tekniska lösningar

Bostadssökande efterfrågar en mer utförlig information om lägenheternas egenskaper med foton och planlösningar, såväl som information om exempelvis närområdet och kommunikationer. För hyresvärdarna är det också relevant med bra tekniska lösningar och systemet får inte vara för krångligt vare sig för de sökande eller hyresvärdarna själva. Det efterfrågas också mer generell information om bostadsmarknaden från både sökande och värdar, om regler, lagar, tips och råd. Också från hyresvärdarna efterfrågas mer kompletterande service och hjälp för värdarna med kreditupplysningar, visningar och snabbförmedling av svårtuthyrda lägenheter.

Det måste vara enkelt att såväl lämna lediga lägenheter som att söka dem för att få ett effektivt system. Servicen måste också

finnas på många språk för att vara tillgänglig för alla. De tekniska lösningarna måste vara anpassade efter användarna och det får inte vara krångligt eller svårt varken för hyresvärdarna eller de sökande. Bra tekniska lösningar för intresseanmälningar, information och besked genom e-post, hemsidor med information och möjlighet att marknadsföra sig ökar värdet för hyresvärdarna. Information om lägenhetens egenskaper, planlösning och närområdet med foton är viktigt för att den bostadssökande ska kunna avgöra om lägenheten stämmer med de egna behoven och förväntningarna. Det är värdefullt med information om stadsdelen, transport och kommunikationer eftersom dessa egenskaper har betydelse för den sökandes prioriteringar. Övrig information som är värdefull för de sökande är en mer detaljerad information om kontraktet, om det exempelvis är tillåtet att stå två personer på kontraktet. Information om hyresvärden kan vara av intressant utifrån framtida möjligheter till interna byten och för att undvika värdar som svartlistats eller har dåligt rykte.

Kompletterande information

Unga bostadssökande är ofta medvetna om sin bristande kunskap och efterlyser hjälp att förstå lagar, regelverk och hur hyresvärdarna resonerar. Information, tips och råd om hur man söker en bostad är självfallet viktigt men minst lika viktigt är information om vilka regler som gäller på bostadsmarknaden och andra relevanta fakta som kompletterar uppgifterna om lediga lägenheter. Ju mer service som erbjuds och ju högre kvalité servicen har desto intressantare blir medverkan för värdarna. Exempel på intressant service till hyresvärdarna är hjälp med urval av hyresgäster, hjälp med visningar av lägenheten, kreditupplysningar på tänkbara hyresgäster, allmän information om regelsystem, rättigheter och skyldigheter. Information om hur man ska möta marknaden som hyresvärd, och vad som efterfrågas. Andrahandsförmedling och snabbförmedling av svåruthyrda lägenheter är också uppskattad service.

7.4.5 Försäkran mot diskriminering

Klara regler om vilka egenskaper som ska värderas i valet av hyresgäst kan utgöra en försäkran mot diskriminering. Oklara regler och godtycklighet leder lätt till spekulation om varför någon fick en lägenhet och inte en annan. Ju mer osäkerhet om urvalskriterier som finns, och vilka krav som ställs från hyresvärden, desto mer ökar känslor av orättvisa och misstankar om diskriminering. För de bostadssökande är det också av intresse att den information som registreras om den sökande verkligen är relevant och har betydelse för hur denne är som hyresgäst. För hyresvärdar kan det vara en fördel att vara del av ett större förmedlingssystem eftersom det minskar risken att bli anklagad för olaglig diskriminering. Det kan också i sig lyfta diskussionen hos hyresvärdarna om vilka krav som ska rimliga och hur en förmedlingspolicy kan utformas eftersom detta efterfrågas av förmedlingssystemen.

8 Missförhållanden på bostadsmarknaden

En ofta diskuterad men aldrig systematiskt undersökt aspekt av bostadsmarknaden är förekomsten av olika typer av missförhållanden. Förekomsten av diskriminering på bostadsmarknaden är en ständigt aktuell fråga men också andra typer av missförhållanden skapar stora problem.

Boverket har identifierat fyra problemtyper:

- 1) Osäkra hyresförhållanden (andra- och tredjehandskontrakt)
- 2) Andrahandskontrakt med ockerhyror (med eller utan fastighetsägarens medgivande)
- 3) Försäljning av hyreskontrakt (olika varianter; svartbyten mm)
- 4) Svartmäklare (där handpenning erläggs men bedragaren inte levererar).

I den enkätundersökning som har gjorts på uppdrag av utredningen har bedömningen gjorts att det är svårt att be respondenter uppge egna lagbrott och istället har en fråga formulerats rörande erfarenheter som svarande eller närstående (bekant) gjort. Självfallet överskattas omfattningen av problem med denna formulering men den ger en uppfattning om vilka missförhållanden som är mest frekventa samt en indikation på om förekomsten är vanlig eller mindre vanlig.

8.1 Fyra av fem unga har någon form av erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden

Av alla svarande i enkätundersökningen har nästan två av tre, 63,4 procent, rapporterat att man själv eller någon bekant antingen bott i andra eller tredje hand utan att hyresvärd vetat om det, köpt eller blivit erbjuden att köpa hyreskontrakt svart, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med bostadsaffär. Ovan uppräknade företeel-

ser är vanligast i Uppsala och Stockholm där fler än fyra av fem anger ”ja” på någon av dessa frågor om missförhållanden. Minst vanligt är detta i Växjö (ca en tredjedel ja-svar).

8.2 Överhyror

I utredningens egna intervjuer med unga och övriga aktörer blir det tydligt hur vanligt förekommande det är med olagliga överhyror på andrahandsmarknaden. Både unga själva men också hyresvärdarna menar att det är mer regel än undantag både att få betala en viss summa extra i månaden utöver den reguljära hyran. I den enkätundersökning som gjorts genom SCB framkommer att över 40 procent av de svarande i undersökningen har erfarenhet av överhyror i andra eller tredje hand. Också i den kvalitativa intervjustudie som ingår i rapporten ”*Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer*” blir det uppenbart att många som har erfarenheter av att betala höga överhyror, ibland handlar det om flera tusen kronor.

För två år sedan blev jag erbjuden en möblerad etta på Gärdet för 5 600 kr. Den egentliga hyran låg på 3 000 någonting så det var en överhyra på åtminstone 2 000 kr. Jag har en kompis från Egypten som har bott i många andrahandskontrakt som inte har varit helt lagliga alltid. Det är folk som hyr ut i två, tre månader i taget. Han har bott på hur många ställen som helst. Jag tror att det är vanligt med överhyror och andra hand, att man bor hos kompisar och kanske två månader här och två månader där. Jag har försökt att undvika det och då har en bra strategi varit att söka sig längre bort från stan. Det är billigare i alla fall och lite lättare att få tag på. (Kvinna, 24 år, Stockholm)¹

8.3 Var fjärde i Stockholm har erfarenhet av svarthandel med förstahandskontrakt

Ju större bostadsbrist och svårare det är att hitta en bostad på den reguljära bostadsmarknaden desto vanligare blir det med olagliga lösningar på bostadsproblemet. I enkätundersökningen rapporterar var tredje svarande att man blivit erbjuden att köpa svart hyreskontrakt. I Stockholm är siffran ännu högre, nästan två av tre har blivit erbjuden svartkontrakt. Mer än var fjärde svarande uppger att

¹ Citatet kommer från den kvalitativa undersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2

man själv eller bekant köpt svart hyreskontrakt. I Stockholm är andelen ännu högre, nästan 60 procent.

Ställde mig i kön hos mammas bolag, där var det väntetid på 15 år. Så jag behövde bara vänta tills jag blev 35, tyckte tanten på bostadsbolagets kontor. Så länge kunde jag inte vänta och då blev svart köp av hyreskontrakt ett intressant alternativ. (Man, 28, Göteborg)²

Bostadsmarknaden var sjuk men har nu förlorat alla möjligheter att återhämta sig. Bostadsbrist och låga hyror skapade en svart marknad vilket har lett till att hyresmarknaden är helt låst. Folk med hyreskontrakt vägrar att släppa det för att de tror att det har ett värde. Detta för att svartförsäljning och ombildning är vardag. (Man, 26, Stockholm)³

8.4 Majoriteten av unga har erfarenhet av att bo svart utan hyresvärdens tillstånd

Den enskilt vanligaste företeelsen är att man bott i andra hand utan hyresvärdens kännedom, mer än hälften av alla respondenter anger detta.

Tabell 7.1 Andel ja-svar på frågan om man själv eller någon bekant har erfarenhet av någon av följande företeelser på bostadsmarknaden.

Kommun	Bott i 2:a hand utan värds tillstånd	Överhyra i 2:a el. 3:e hand	Erbjuden svart hyreskontrakt	Köpt svart hyreskontrakt	Bott i 3:e hand utan värds tillstånd	Blivit lurad, betalat men inte fått bostad	Antal svarande (n)*
Totalt	52,7	42,2	33,9	27,8	15,5	5,5	658
Botkyrka	58,6	35,7	32,1	35,7	10,7	3,6	29
Stockholm	65,4	61,8	63,0	58,6	21,6	7,5	136
Nacka	60,5	46,5	47,6	44,2	23,3	14,0	43
Uppsala	69,8	55,6	29,0	21,0	19,0	12,7	63
Växjö	25,0	25,0	14,6	8,3	10,4	2,1	48
Malmö	47,9	38,5	29,0	19,4	18,3	3,2	94
Göteborg	54,8	44,7	28,8	25,0	15,5	3,9	104
Västerås	33,3	20,5	13,6	4,5	4,5	2,3	45
Gävle	38,6	27,3	22,7	11,4	6,8	2,3	44
Umeå	48,1	23,1	17,6	11,5	7,8	1,9	52

² Citatet kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2.

³ Citatet kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2.

Jag har flera gånger bott i andra hand både svart och lagligt. Dessutom är jag fortfarande skriven hemma hos mina föräldrar. Tycker att jag haft tur med boende även om jag flyttat ganska ofta, har alltid löst sig på något sätt men oftast med hjälp av vänner och familj. (Kvinna, 29, Västerås)⁴

S: Hur kändes det att bo i andra hand?

C: Helt värdelöst. Du har ingen säkerhet. Det känns som att man måste kolla hela tiden du vet... ens grannar kan bli misstänksamma och ringa och säga att det bor en kille här olagligt. Så det var absolut det sämsta. För det andra så kände jag att det här är inte min lägenhet. Det här är bara temporärt boende. Man vill inte riktigt lägga ner tid på lägenheten eller köpa saker. Man känner att det inte är ens eget helt enkelt. (Man, 27 år, Uppsala)⁵

Det finns en skillnad beroende på om man är född i Sverige eller utomlands. För födda i Sverige har 56 procent bott i andra hand utan värdens kännedom, medan motsvarande siffra för personer med annat födelseland är 31 procent. Mönstret går igen för de andra företeelserna, förutom för om man själv eller någon bekant har blivit lurad i samband med bostadsaffär där 8,3 procent av dem som är födda utomlands anger detta, medan 5,1 procent av de födda i Sverige har samma erfarenhet.

Tabell 7.2 Rapportering av oegentligheter efter kön och födelselandsbakgrund.

Erfarenheter av oegentligheter*	Kön			Födelseland	
	Totalt	Män	Kvinnor	Sverige	Utomlands
Bott i andra hand	52,7	48,9	55,3	56,0	31,0
Betalat överhyra	42,2	37,4	45,4	44,1	29,4
Blivit erbjuden att köpa svart	33,9	35,0	33,2	35,8	21,4
Köpt hyreskontrakt svart	27,8	28,6	27,2	29,2	18,8
Bott i 3:e hand	15,5	17,2	14,4	16,7	7,2
Blivit lurad	5,5	5,7	5,4	5,1	8,3
Antal svarande (n)*	658	264	394	568	85

Många som besvarat enkäten har utnyttjat möjligheten att skriva egna kommentarer om sådant som de vill förmedla och ser som angeläget att föra fram. Bland dessa kommentarer framkommer

⁴ Citatet kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2

⁵ Citatet kommer från den kvalitativa undersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2

andra typer av missförhållanden som till exempel, svikna löften av hyresvärdar.

Har en gång blivit lurad att flytta in i en dyrare lägenhet efter att ha blivit lovad egen tvättmaskin och torktumlare, något som aldrig införlivades. (Man, 26, Göteborg)

Fick ett hyreskontrakt, muntligt avtal till en början på grund av lägenhet som skulle byggas. Sade upp min nuvarande lägenhet och ägaren drog sedan tillbaka lägenheten på grund av att det skulle bli bostadsrätt i stället. Hade tur att jag fick återta min lägenhet trots att det gått närmare någon vecka. Vet idag att jag inte kommer lita på delvis muntliga avtal till en början... (Kvinna, 22, Västerås)

8.5 En svärgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar

En viktig konsekvens av att processen att söka bostad ställer höga krav både på kunskap, tid och engagemang är att det finns pengar att tjäna på detta. Det finns både seriösa och mindre seriösa alternativ av bostadsförmedlingar, som mer eller mindre lagligt tar ut avgifter för att "hjälpa" de bostadssökande. Lagen är strikt, när det gäller vilken typ av avgifter som får tas ut i samband med förmedling av bostäder, och det ger inte utrymme för några större förtjänster. Men det finns vägar att komma runt detta. I de flesta fall betalar de sökande inte för förmedling av bostäder utan istället för att annonsera själva och inte minst få tillgång till dem som annonserar om att hyra ut framför allt i andrahand. Unga vittnar också om direkt olagliga förmedlingar i källarlokalerna, där de betalar ganska stora belopp för att få tillgång till utskrifter med namn på värdar som har lediga hyreslägenheter. Själva jobbet gör de själva och är helt utan garantier att de verkligen blir erbjuden en lägenhet i slutänden.

Under den här tiden skrev jag in mig hos en sådan här bostadsförmedlare där man betalar 2 000 kr och så ska de hitta en bostad åt en, men de hittade ingen och det var flera av mina kompisar som också hade varit med i den här och då skulle man få pengarna tillbaka om de inte hittade någon. Dels hittade de inte någon varken till mig eller mina kompisar och då överdrev man ändå sina uppgifter att man hade borgenär, eller jag hade ju självklart en borgenär, men att man kanske var fast anställd, jag vet inte eller så. Men ändå, det var som att de bara förmedlade till bara typ civilingenjörer och väldigt högt utbildade. Men även då att vi inte fick tillbaka våra pengar, att det tog jättelång tid, flera månader. Det var en till vän till

mig som tjata jättemycket på dem för att få tillbaka sina pengar. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

8.6 Diskriminering

År 2003 infördes lagen (2003:307) om förbud mot diskriminering. Diskrimineringsgrunderna var då etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning och funktionshinder. Sedan 2005 gäller lagen även för diskrimineringsgrunden kön. Lagen gäller bland annat vid tillhandahållande av bostäder. Enligt prop. 2002/03:65, *Ett utvidgat skydd mot diskriminering* omfattas all yrkesmässigt tillhandahållande av bostäder av diskrimineringsförbudet. Det medför att en ägare av en hyresfastighet som inte utannonserar lediga lägenheter, utan istället har en lista med personer som anmält intresse för att hyra lägenhet, omfattas av lagen. Enligt prop. 2004/05:147 *Ett utvidgat skydd mot könsdiskriminering* kan man göra undantag från förbudet mot diskriminering vid tillhandahållandet av bostad om det kan motiveras av ett berättigat mål som väger tyngre än kravet på likabehandling. Syftet är att inte motverka ideella organisationer och kommuner som tillhandahåller akutboenden eller mer stadigvarande bostäder för exempelvis enbart för kvinnor som far illa.⁶

I Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden (Ds 2006:9) tar man upp diskrimineringsbegreppet och skiljer på direkt och indirekt diskriminering. Exempel på direkt diskriminering, som inte givet sorteras som direkt diskriminering, är exemplet med hyresvärden som nekar en person med viss hudfärg att hyra en lägenhet på grund av andra hyresgästers önskemål. Även om avsikten kan vara för att bespara personen i fråga lidande kan handlingen betraktas som diskriminerande. Indirekt diskriminering är då en person missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse eller ett förfaringsätt som framstår som neutralt, men som i praktiken utestänger eller missgynnar en grupp människor utifrån diskrimineringsgrunderna som omfattas i lagen. Ett exempel som först på tal i intervjuer med unga är inkomstkravet anser många. Indirekt diskriminering för tanken till strukturell diskriminering som behandlas i betänkandet *Det blågula glashuset – strukturell-diskriminering i Sverige* (SOU 2005:56), där konstateras att forsk-

⁶ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

ning om strukturell diskriminering när det gäller boendet är sällsynt och att hyresvärdars, bostadsrättsföreningar och fastighetsmäklares agerande bör studeras närmare utifrån ett diskrimineringsperspektiv. Enligt Irene Molina, docent i kulturgeografi, finns tecken på att det finns bostadsförmedlare, fastighetsmäklare, bostadsrättsföreningar och även privatpersoner som utövar diskriminering som påverkar människors möjlighet att välja bostad.⁷ Rapporter och olika händelser den senaste tiden visar att det inte är ovanligt att personer upplever att de utsätts för diskriminering inom bostadssektorn. Bland annat har media genomfört så kallade diskriminerings tester för att påvisa diskriminering på bostadsmarknaden (TV 4, 2006)⁸. Integrationsverkets återkommande opinionsundersökning pekar på att andelen personer som anser att diskriminering förekommer ökat från 25 procent år 1999 till 43 procent år 2005.⁹

Har hört av många att "svenskar" dvs. de med "svenskt" utseende kommer alltid först i bostadskön. Har bevis för detta. Kan t.o.m. stämma/anmäla MKB för detta. Två svenska kompisar (1 på a-kassa) ställde sig i bostadskön och fick redan efter första visning, samtidigt som min svägerska har stått i kön sedan 2 år tillbaka. Hon är sjuksköterska på heltid så jobbet var inget problem snarare efternamnet. (Man, 29, Malmö)¹⁰

Det borde finnas en kommunal bostadskö dit både kommunala och privata lägenheter måste anmälas så att alla kan få samma chans att få en bostad. (...) Boplats i Göteborg borde skrotas eftersom det ger all makt åt hyresvärdarna och missgynnar invandrare och arbetslösa. (Man, 23, Göteborg)¹¹

⁷ Artikel, Etnisk boendesegregation och rasism, Irene Molina,

⁸ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

⁹ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

¹⁰ Citat kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2.

¹¹ Citat kommer från den enkätundersökning som gjorts på utredningens uppdrag och som redovisas i sin helhet som del i rapport 2.

8.7 Genus och etnicitet som hinder¹²

I flera sammanhang har det påpekats att etnisk diskriminering drabbar ungdomar med utländsk bakgrund, särskilt från utomeuropeiska länder, mer än ungdomar i allmänhet.

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

A: Jag har själv blivit diskriminerad. När min syrra ringde runt och hittade någon lägenhet och allting låter skitbra du vet, min syrra pratar ändå jättesvensket och sådana grejer, och så frågar de "ja, namnet?" efter mitt namn och så säger hon "xxx" och så blir de helt tysta i luren du vet. "Ok, vi ringer om en vecka."

S: Då vet man att det är kört?

A: Ja ja, det blir helt nejiga och tysta i telefonen. Vad ska man göra då. Jag tänker inte byta namn för att det ska passa dem. (Man, 20 år, Malmö)

Frågan om diskriminering håller på att utredas av både DO och Hyresgästföreningen, dock inte med ungdomar i fokus. De initierade studierna visar på att det förekommer diskriminering från i princip alla bostadsförmedlare, kommunala som privata fastighetsbolag, av personer med utländsk bakgrund (Berglund 2007). Detta verkar vara en aspekt som går in i människors medvetenhet. Trots att bara några få av de intervjuade kunde vittna om diskriminerande handlingar som de själva hade varit offer för, kände de till att det förekom diskriminering. Så här kunde det uttalas:

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

D: Ja, det tror jag finns fast det inte pratas om det. Om man säger så här, du ska åka utomlands och du har en lägenhet som du vill hyra ut i ett år. Du får två ansökningar från två personer som pluggar samma sak, en är en svensk kille, skötsam och så vidare, och en är en kille från Iran. Instinktivt väljer de flesta den svenska killen. Sådan undermedveten diskriminering tror jag det finns ganska mycket i Sverige som det inte pratas om. Lika mycket som det finns bland vakter på klubbar så finns det på arbetsmarknaden eller på bostadsmarknaden, som de här svarta listorna till exempel som visar att MKB, som huvudbostadsansvarig i Malmö, har diskriminerat. Men jag går inte omkring och tänker att jag ska börja jobba eller ska söka bostad en dag, jag har invandrarbakgrund och det kommer att hindra mig, utan jag försöker att inte tänka så mycket så utan ok, jag har andra kvaliteter som någon annan inte har och framhäva dem, annars hindrar man sig själv ganska mycket. Men jag tycker att det ska finnas i bakgrunden så att man inte är naiv och tror att... det är inte ett jämställt land, det är inte jämställt mellan kvinnor och män och

¹² Hela detta stycke kommer från rapporten "Någonstans att bo. En kvalitativ studie av ungdomars erfarenhet av bostadsmarknaden i större städer" som finns som del i rapport 2.

speciellt inte mellan invandrare och svenskar. Det blir kanske en dag, förhoppningsvis, men vi är inte där än. (Kvinna, 23 år, Malmö)

En annan diskrimineringsgrund är kön. Det finns en utbredd föreställning om att kvinnor är mer skötsamma än män och i det avseende verkar unga män ha sämre utsikter särskilt inom den informella andra- eller tredjehandshyresmarknaden. Detta antagande upprepas av ungdomarna själva när de befinner sig i hyresvärdrollen. En av de intervjuade kvinnorna hyrde ut i tredjehand och hade dåliga erfarenheter av uthyrning till unga män:

A-L: ...och sedan så var det en bekant som heter xxx som var här också. Det var han som förstörde lite.

S: Det var lite olika folk alltså?

A-L: Mm. Två killar, vilket var dumt, man ska hyra ut till tjejer för de är mer ordningsamma. (Kvinna 33 år, Stockholm)

Jag tror att det är svårare för killar att få lägenheter, för man har en bild av att killar är mer stökiga och man hellre hyr ut åt en tjej. (Man, 28 år Stockholm)

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

L: Ja, det tror jag faktiskt. Eller, om inte annat positiv särbehandling som indirekt blir att... Jag tror att den ideala hyresgästen om man ska vara sådan tror jag är en kvinna, ett område där det är fördel att vara kvinna. Det finns en föreställning om att kvinnor är bättre hyresgäster, de städar bättre och allt vad det kan vara, är lugna. (Kvinna, 25 år, Stockholm)

9 Att köpa en bostad¹

Tidigare studier tyder på att unga vuxna i livets etableringsfas kan ha vissa svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden. Dessa svårigheter gäller främst i storstäder och tillväxtregioner.² En grundläggande förklaring till unga vuxnas svårigheter kan sökas i generella livscykel förhållanden, som tex. att ungdomar i liten utsträckning hunnit uppbygga en ekonomisk trygghet i form av tillsvidareanställning och/eller sparade medel. I storstäder har ökade bostadspriser gjort att utbudet av bostäder i prisklasser som unga vuxna efterfrågar är begränsat. En granskning som genomfördes 2005 av Nordeas privatekonomer visade samtidigt att det fortfarande vid denna tidpunkt var billigare, tex. som student, att köpa en bostadsrätt än att hyra en studentlägenhet i de flesta studentstäderna bl.a. Uppsala och Umeå.³

Andra rapporter som belyst situationen på bolånemarknaden och som bl.a. pekat på den allt större konkurrensen är tex. Finansinspektionens rapport: Utvecklingen på bolånemarknaden.⁴ Av denna rapport framgår, mot bakgrund av den snabbt ökande bostadsutlåningen i Sverige, att konkurrensen på bolånemarknaden ger tendenser till att medge höjda belåningsgrader⁵ hos bolåneföretagen. Detta bör i sig underlätta för grupper på bostadsmarknaden utan eget kapital att förvärva bostad, däribland unga vuxna. Samtidigt innebär det en riskuppbbyggnad i de finansiella företagen. Finansinspektionen bedömde att det finns en motståndskraft i de finansiella företagen för försämrade förhållanden

¹ Följande kapitel kommer från rapporten *”Unga vuxna på bolånemarknaden”*, en studie gjord av Ernst & Young och Unga Utredare, på uppdrag av utredningen. Rapporten kan läsas i sin helhet som rapport 4.

² BKN 2005. *En egen härd- unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden.*

³ Gabriellson, I. 2005, *Billigare att äga än att hyra för student*, Nordea privatekonomiska studie.

⁴ Finansinspektionen 2006. *Utvecklingen på bolånemarknaden*. Rapport 2006:9.

⁵ Belåningsgraden är den kvot som erhålls då lånebeloppet ställs i relation till säkerhetens värde.

på bostadsområdet och att därmed riskuppbbyggnaden inte utgör en allvarlig risk för stabiliteten i banksektorn.

9.1 Regleringen för kreditgivare

Ett av målen med regleringen av kreditmarknaden är att krediter skall kunna förmedlas i den omfattning de efterfrågas och till de konsumenter som vill ha krediter. Detta är en viktig målsättning för att ekonomin skall fungera väl och kunna möta de behov som näringslivet och konsumenterna har av krediter för olika ändamål. Konkurrensen mellan olika kreditgivare är en garanti för att kreditgivningen utvecklas vad gäller produktinnehåll, att priserna hålls låga och att distribution m.m. är effektiv. Genom att ett stort antal aktörer är etablerade på marknaden garanteras att kreditgivare med olika syn på risker och verksamhetsidé finns representerade, vilket ger konsumenterna möjlighet att välja mellan olika alternativ. En god konkurrens är således en förutsättning för att bolånemarknaden fungerar bra, också för gruppen unga vuxna.

Det finns risker förknippade med kreditgivningen som behöver kontrolleras för att inte konsumenternas ställning skall bli för svag och för att inte stabiliteten i de finansiella instituten skall riskeras. Regleringen av de finansiella företagen syftar således till att minska riskerna för att instituten tar på sig så stora kreditrisker i sin kreditgivning att de inte kan fullgöra sina åtaganden mot dem som finansierar verksamheten, främst placerare i bostadsinstitutens obligationer. Detta sker genom krav på kreditprövningsprocessen samt genom krav på riskhantering och på att företagen håller ett visst minsta eget kapital, som skall klara att möta kreditförluster m.m. som löpande uppstår i verksamheten. Finansinspektionen utövar tillsynen över instituten och verkar normerande när det gäller stabiliteten i de finansiella instituten.

Som komplement till detta finns de regler som syftar till att stärka konsumenternas ställning på kreditmarknaden. Dessa regler, som återfinns i KKL och i allmänna råd från Konsumentverket, syftar till att garantera konsumenternas information om de verkliga kostnaderna med att ta krediter samt att minska risken för över-skuldsättning för enskilda konsumenter.

Traditioner och vedertagna handlingsmönster på kreditmarknaden har härtill en avgörande betydelse för hur kreditinstituten agerar. Dels är det frågan om att rutiner och synsätt i organisationer

tenderar att ändras med viss fördröjning i alla företag och på alla marknader vilket gör att tex. synen på kreditgivning och kreditprövning förändras relativt långsamt. Dels är det frågan om att externa bedömare av kreditinstituten som ägare, placerare och ratinginstitut tenderar att premiera företag som agerar på ett sätt som är enkelt att förutse. Ett företag som vill vända sig till nya kundgrupper eller förändra sitt beteende, t ex. när det gäller kreditgivning och kreditprövning, får därför räkna med att ägna relativt stor tid åt att förklara sitt agerande och bli utsatt för omfattande prövning. Att avvika från det som kan uppfattas vara normen på kreditmarknaden kan leda till ett risktagande när det gäller relationen till de olika intressentgrupperna som det enskilda företaget är beroende av. Ett sätt att illustrera situationen ges i följande figur.

Fig. 6 Bolåneföretagens handlingsutrymme/"korridor" vid kreditprövning



Sammantaget ger regleringen och normbildningen i övrigt för bolångivare ett handlingsutrymme eller en "korridor" inom vilken kreditprövning och kreditgivning utvecklas.

9.2 Missgynnas gruppen unga vuxna av bolånemarknadens regler?

De normer som ges i Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd sätter ramar för kreditgivning som i allt väsentligt är sunda för majoriteten av kredittagarna och för en stabil utveckling på kreditmarknaden. Samtidigt är reglerna och normbildningen relativt konservativa. De rekommendationer om kreditprövningen som ges i föreskrifter och i de allmänna råden från båda myndigheterna styr in kreditinstituten på att främst förmedla krediter till låntagare som svarar upp till normerna av att ha fast anställning, en bra kredithistorik och en hushållsekonomi som faller inom de typfall som anges av Konsumentverket.

Genomgången i den första delen av "Unga vuxna på bolånemarknaden"⁶ ger bilden av att kreditprövningen hos bolångivarna har utvecklats under senare år genom användning av mer sofistikerade IT-stöd vid kreditprövningen. Fler uppgifter än tidigare hämtas från olika typer av register vilket har minskat handläggningstiderna och sannolikt ökat enhetligheten i bedömningarna. Generellt sett förefaller därför kreditprövningsprocessen vara av god kvalitet och bidrar sannolikt till de låga kreditförluster som banker och bostadsinstitut uppvisar sedan omkring 10 år. Detta är också en följd av det ökade riskmedvetande som aktörerna på finansmarknaden utvecklat sedan finanskrisen i början av 1990-talet.

Gruppen unga vuxna har flera av de karaktäristika som uppfattas som riskfyllda utifrån nuvarande reglering och kreditprövningsmetoder hos bolångivarna. Unga har ofta lägre inkomster, kortare och otryggare anställningar, mindre förmögenheter och är ensamhushåll i stor utsträckning. Därtill har unga vuxna ofta sämre ersättningsnivåer från socialförsäkringssystemet och arbetslöshetsförsäkringen än andra grupper. Samtidigt finns det inte några tecken på att gruppen unga vuxna skulle missgynnas av regelverket för bolån i sig eller ses som en särskilt riskfylld grupp av bolångivarna enbart utifrån ålder som indikator.

Slutsatsen är således att unga vuxna inte missgynnas som låntagargrupp generellt sett av gällande regler och normer, på andra grunder än sådana som har betydelse för att bedöma kreditrisken. Genom att flera företag konkurrerar om bolånekunderna och genom att nya företag som är beredda till en annorlunda värdering av vissa riskfaktorer etablerar sig sker en förskjutning av värde-

⁶ Se rapport 4.

ringar och arbetssätt som underlättar för unga vuxna att få bolån. Ernst & Young bedömer baserat på sin kartläggning av kreditmarknaden i första delen av "Unga vuxna på bolånemarknaden" att en sådan utveckling är på väg i bolåneföretagen. Bedömningen är att vissa förhållanden kopplade till kreditprövningsprocessen kan utvecklas för att få kreditgivningen till gruppen unga vuxna att förbättras.

Dagens regler och rekommendationer skapar säkerhet genom att förmedla krediter till låntagare som svarar mot givna normer, vilket många unga vuxna inte gör. En fråga är om de normer som ges i Konsumentverkets och Finansinspektionens råd kan anpassas till de förhållanden som är vanliga för många unga vuxna utan att det medför en ökad kreditrisk.

9.3 Lånerådgivarens roll

De enskilda rådgivarna har stora möjligheter att påverka om ett lån ska beviljas eller ej. I de intervjuer som gjorts med rådgivare hos bolåneinstitutet har det inte kunnat urskiljas hur rådgivarna i praktiken använder denna möjlighet. Det finns en viss risk att enskilda rådgivare missbrukar sin makt. Även om bankerna har policys för krav som ställs på lånsökande, har rådgivaren möjlighet att avvika från policyn i hur denne ställer sig till den lånsökande. Under intervjuerna har det framkommit att rådgivare ibland kan låta sin "magkänsla" bli avgörande. En rådgivare berättade att vissa låneansökningar kan avslås trots att bankernas krav för att bevilja lånet uppfyllts i nedanstående ordalag.

"Jag gör det inte, och det görs inte på vårt kontor men på andra ställen förekommer det att lån avslås för att personkemin inte stämmer och man känner att kunden blir ett problem."

9.3.1 Hur påverkas rådgivares beslut av den sökandes ålder?

Unga vuxna befinner sig ofta i en etableringsfas i livet. De studerar i högre utsträckning än andra åldersgrupper, saknar ofta stadigvarande inkomst och kapital för en kontantinsats. Unga saknar även tillsvidareanställning i högre utsträckning än andra ålders-

grupper.⁷ Allt detta har stor betydelse vid sökandet av bostadslån. Därför är det svårt att renodla hur just ålder påverkar möjligheten att låna, men det kan konstateras att unga ofta befinner sig i en sådan situation i livet som minskar möjligheten att ta bostadslån.

Baserat på intervjuerna med rådgivare är det svårt att utvärdera hur den lånsökandes ålder påverkar rådgivarens bedömning. Flera rådgivare påpekar att unga ses som potentiella framtida kunder som i många fall förväntas få en bra löneutveckling och bli en bra kund under många år framöver. Dessutom bedömde samtliga rådgivare att åldern i sig har en liten eller ingen påverkan i beslut om bostadslån i intervjuens enkätmoment. Men i samband med de intervjuades resonemang om typexemplen fälldes ändå kommentarer om ålder.

Den ambivalenta inställningen till unga lånsökande var uppenbar hos flera av de rådgivare som intervjuades och det framgår tydligt av hur en av dem svarade på hur rådgivare förhåller sig till unga vuxna som vill ta bostadslån:

”Generellt är man lite skeptisk. De flesta studerar vidare och har då ingen lön. Unga har heller inte något eget kapital. Man undrar hur ska det här gå ihop? Men samtidigt så vill vi inte missa de här kunderna. Unga är ofta ambitiösa och har hög lön efter något år och de blir bättre kunder. Unga har en bättre löneutveckling än äldre.”

Även om åldern i sig kan spela en viss roll för rådgivarna och kanske mer än de själva vill medge så finns det flera andra faktorer som i betydligt högre grad påverkar om en bolåneansökan beviljas eller avslås.

9.3.2 Rådgivares syn på unga som kundgrupp

Det är troligt att unga särbehandlas på olika vis i mötet med rådgivare. En utbredd uppfattning bland rådgivare är att unga ofta saknar erfarenhet av att låna och därför har mindre kunskaper om låneförfarandet, tillkommande kostnader som exempelvis pantbrev och lagfart vid köp av småhus. Rådgivarna utgår ofta från att unga behöver mer information och förklarar därför mer ingående.

⁷ Boutredningen M 2005:1 ”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det” – En rapport om en bostadsmarknad i uppdatering” Rapporten kan läsas i sin helhet som rapport 1.

Enligt många rådgivare är det en generell uppfattning att kraven på tillsvidareanställning och att inte ha betalningsanmärkningar är helt avgörande för att få lån. Det är troligt att detta bidrar till att många unga utan fast anställning därför inte undersöker sina möjligheter att få låna och därmed inte gör någon låneansökan. Samtidigt påpekar flera av rådgivarna att många av de unga som väl kommer till banken är mycket medvetna om möjligheten att jämföra olika banker och förhandla om räntor.

9.4 Konkurrens och kundansvar

Flera av de intervjuade rådgivarna framhåller att det råder en konkurrens om bolånekunderna. Det kan tänkas att konkurrensen om kunderna leder till att rådgivare lockas att tumma både på de lagar och regler som reglerar utlåning samt på interna regler. Några säger även att sådant förekommer, men inte på deras egen bank.

Risken är att sådant beteende innebär att lån beviljas till personer som får svårt att klara av de kostnader som är förenade med dessa. Det skulle medföra problem såväl för låntagare som för långivare. Om en låntagare inte klarar boendekostnaderna och prisutvecklingen dessutom varit negativ kan denne tvingas sälja bostaden men fortfarande vara skuldsatt. I detta sammanhang kan påpekas att ingen av rådgivarna säger sig varna låntagarna för att det kan ske en nedgång av bostadspriserna.

I de intervjuer som genomförts har vi emellertid inte kunnat påvisa något som tyder på att regler överträds. Tvärtom har flera rådgivare tagit upp sitt ansvar att inte försätta kunder i en svår situation. Det är en anledning till att lånsökande i vissa fall inte medges lån trots att de kan visa att de redan klarar den kostnad som det nya boendet skulle innebära.

9.5 Medlåntagare är ofta en förutsättning

Unga som köper bostad har i hög utsträckning medlåntagare, särskilt vid det första bostadsköpet. Det beror på att medlåntagare många gånger är ett krav för att unga ska kunna låna. Att medlånande personer ger de unga ökade chanser att få igenom sin låneansökan visade sig i ett intervjumoment där rådgivarna fick reso-

nera kring typexempel med unga lånsökande.⁸ Endast tre av 30 låneansökningar beviljades direkt. När rådgivarna fick bedöma de återstående 27 lånesökarna ännu en gång, fast denna gång med en medlånande förälder, beviljades hela 18 av 30. Detta visar att möjligheten till medlåntagare ökar många ungas möjlighet att låna till köp av bostad.

Men även medlåntagare är låntagare och det ställs krav på dessa som på andra låntagare. Det innebär att endast personer med vissa förutsättningar kan vara medlåntagare. De flesta rådgivare föredrar att det är den lånsökandes föräldrar som är medlåntagare. För många unga innebär detta att föräldrarnas ekonomiska situation blir avgörande för om de ska få låna till bostadsköp.

9.6 Hur kan unga själva öka sina lånemöjligheter?

Eftersom rådgivare i hög utsträckning träffar dem som vill söka lån, finns ett visst handlingsutrymme för lånsökaren att förbättra möjligheterna till ett lån. Rådgivarna tar sig ofta tid att diskutera även med lånsökande som inte uppfyller vad som krävs för att få låna. Enligt många rådgivare finns en utbredd uppfattning bland lånsökande att kraven på tillsvidareanställning är absolut. Det samma gäller för avsaknad av betalningsanmärkningar. I själva verket kan rådgivare vara överseende med bäggedera om de får förtroende för den lånsökande. Eftersom rådgivarnas bedömningar kan variera kan det som lånsökande löna sig att pröva olika långivare.

Om man sparat pengar i en viss bank har man större möjlighet att få låna där än om man har samma kapital, men inte har sparat ihop det i banken. Rådgivare ser positivt på eget sparande; det ger goda signaler. Om man som ung visar att man sparar regelbundet ökar man sina möjligheter att i framtiden få låna på sin bank.

Kända bankkunder kan ha större möjlighet att få låna än okända kunder. Enligt några av de intervjuade rådgivarna använder unga personer bankernas Internettjänster i högre utsträckning än andra grupper. Därmed sker färre personliga besök och personerna missar att bli "kända" på banken. Men genom att besöka sin bank och bli känd på den, ökar unga sina möjligheter att få låna, enligt flera av rådgivarna.

⁸ Se andra delen i rapporten "Unga vuxna på bolånemarknaden", som finns i sin helhet som rapport 4.

För lånsökande som inte får låna på kontorsbank finns det alternativ med nya aktörer på kreditmarknaden som inte har krav på anställning eller att lånsökande ska vara fri från betalningsanmärkningar. Men eftersom dessa bolåneinstitutet ställer lägre krav på låntagare tar det en större risk vilket innebär högre kostnader för kunderna.

10 Hinder och åtgärder

I utredningens ursprungliga uppdrag ingår att definiera de hinder som möter unga på bostadsmarknaden. Det huvudsakliga syftet med utredningen var dock att förslå konkreta åtgärder som underlättar ungas inträde på bostadsmarknaden.

Bostadssamordnaren skall lämna förslag till de författningsändringar som uppdraget kan ge anledning till. Om förslagen påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller enskilda, skall en beräkning av de ekonomiska konsekvenserna redovisas. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt så skall dessa redovisas. När det gäller kostnadsökningar och intäktsminskningar för staten, kommuner eller landsting skall en finansiering föreslås.¹

Huvuddelen av utredningens arbete har fram till årsskiftet 2006/2007 fokuserat på att identifiera de hinder som unga möter på bostadsmarknaden utifrån tidigare regeringsuppdrag. I samverkan med unga och övriga aktörer på bostadsmarknaden har ambitionen varit att definiera problematiken och samla in relevant forskning och tillgänglig statistik, som på olika vis har anknytning till ungas situation på bostadsmarknaden. Parallellt har utredningen löpande, i dialog med bostadsmarknadens parter arbetat för att finna effektiva lösningar som många kan ställa sig bakom, och samarbeta kring. Den omfattande kontakten med bostadsmarknadens parter har syftat till att skapa förutsättningar för att hitta effektiva lösningar, väl förankrade hos dem som påverkas av dessa. Vi har sett detta utvecklingsarbete som en viktig bas för att förslagen framledes ska vara möjliga att realisera.

Då utredningen läggs ned i förtid har arbetet med att formulera åtgärdsförslag avbrutits. Några detaljerade åtgärdsförslag med eventuella författningsändringar, samhällsekonomiska konsekvenser och eventuell finansiering är inte möjligt att lämna. Utred-

¹ Från direktiv 2005:37

ningen kan trots detta konstatera att det finns stora insatser att göra på området, bland annat inom forskningen som visat sig bristfällig utifrån flera aspekter, och där gruppen unga är en eftersatt grupp. Detta är olyckligt eftersom många av de insatser som behöver göras bör vila på kunskap om unga och deras boendesituation.

Utredningen har valt att genomföra ett antal studier som direkt anknytt till uppdraget och där forskning helt eller delvis har saknats. Tillsammans med övrig kunskap som tagits fram i dialog med unga själva och andra aktörer på bostadsmarknaden finner utredningen anledning att peka på ett antal områden som särskilt behöver uppmärksammas, samt överlämna ett antal förslag till förbättring. Flera av förslagen har sitt ursprung hos de aktörer på bostadsmarknaden som på olika sätt medverkat i utredningens arbete. Den planerade process för formulering av åtgärder som skulle ägt rum i samspråk med inblandade parter har inte kunnat genomföras då utredningens arbete avbrutits. Utredningen tar ensam ansvar för och är avsändare av de åtgärdsförslag som formulerats. Förslagen är av förklarliga skäl inte färdigutredda men bygger på snart två års forskning och samarbete med bostadsmarknadens parter. I följande avsnitt identifieras områden som behöver uppmärksammas och de förslag som utredningen hittills formulerat. Förslagen är mer eller mindre konkreta eller diskuterande beroende på hur långt arbetet kommit i de olika frågorna.

10.1 Bristande tillgång på bostäder för unga

Det finns en stor efterfrågan på bostäder bland unga men också bland andra grupper i samhället. Främst gäller detta i storstadsregioner och studentorter men också i mindre kommuner har brist på vissa typer av bostäder. Samtidigt har flera kommuner kämpat mot ett överskott på bostäder med stora kostnader och konsekvensen att många bostäder rivits. Det råder brist på fakta om vad olika grupper på bostadsmarknaden efterfrågar, vilken typ av bostäder som är eftertraktade, var dessa ska ligga, hur de ska se ut och inte minst vad människor har möjlighet och vilja att betala. För att undvika framtida cykler av bostadsbrist och överskott anser utredningen att det ligger i allas intresse, samhällets, bostadskonsumenternas samt marknadens, att mer kunskap tas fram.

10.1.1 Kategoribostäder är inte en långsiktig lösning

För att öka tillgången på bostäder för unga är det viktigt att se till ungas hela livssituation. En generaliserad bild av unga som en homogen grupp med samma prioriteringar och behov stämmer inte med verkligheten. Istället är synen på boende och vad som efterfrågas beroende på individuella omständigheter. Det är en medveten grupp som prioriterar boendet högt och som är beredda att lägga en stor andel av sin inkomst för att bo bra. I samband med diskussioner om unga och boende diskuteras ofta kategoribostäder som lösningen. När det gäller kategoriboende är det inte mycket som pekar på att det skulle vara till fördel för unga. Med undantaget om boendetiden på något sätt räknas in och innebär en naturlig väg in i det reguljära bostadsbeståndet. Kategoriboende kan vara ett första steg från föräldrahemmet men det ger generellt inget fortsatt inträde till den reguljära bostadsmarknaden, vilket för många innebär att de efter några år får vända hem till föräldrarna igen eller ta plats på andrahandsmarknaden. Utöver detta leder kategoriboende till en uppdelning mellan människor, vilket inte upplevs som positivt bland unga .

10.1.2 Lägenheter i det äldre bostadsbeståndet passar unga

Nyproduktion är en del av lösningen på den bostadsbrist som finns bland unga och andra samhällsgrupper, men i kombination med detta krävs också en ökad tillgång för unga till det äldre beståndet. Oavsett hur mycket byggbranschen lyckas pressa kostnaderna och hur mycket kommunerna bidrar med låga markavgifter och andra åtgärder, kommer alltid det äldre bostadsbeståndet att passa gruppen unga bäst. Det finns redan många små lägenheter som passar bra som första bostad för yngre, inte minst för att dessa finns i hus med flera våningar utan hiss. Äldre lägenheter har ofta små ytor vilket leder till låga boendekostnader. Problemet med de mindre lägenheterna ur det äldre beståndet är att konkurrensen är hög om dessa bostäder, och att unga ofta har svårt att hävda sig mot ekonomiskt starkare grupper.

10.1.3 Flexibilitet och ombildning av hyresrätter

Att vara ung innebär en livsstil präglad av rörlighet och flexibilitet. Det är mycket vanligt att man flyttar från ort till ort eller befinner sig i utlandet under vissa perioder, med start direkt efter studenten. Detta är sällan något som de yngre beklagar, tvärtom. Livsstilen är till stora delar självvald och fylld av berikande erfarenheter och upplevelser. Samtidigt förutsätter samhället denna flexibilitet och det ses som en självklarhet att rörlighet är en förutsättning för både utbildning och arbete. Det är en naturlig del av ungdomsperioden att hushållskonstellationen förändras och att nya relationer och omständigheter också påverkar hushållsstrukturen. För arbetsmarknaden är det av stor vikt att unga vuxna fortsätter att vara anpassningsbara och flyttbenägna då detta gynnar anpassningen till arbetsutbudet. Rörligheten leder dock ofta till instabilitet på bostadsmarknaden. Man lämnar vissa uppnådda lägen, om än tillfälliga, och hamnar på ruta ett vid varje sådan förändring. En insikt om denna flexibilitet skulle vara bra att utgå ifrån i den framtida planeringen. Utvecklingen med en allt mer omfattande utförsäljning av hyresrätter främst på de orter där unga redan har stora problem att efterfråga bostäder, måste ses som oroande utifrån ungas perspektiv. Majoriteten unga väljer själva att bo i hyresrätt om de har valmöjligheten, inte för att de lägger någon speciell värdering vid upplåtelseformen, utan för att det i deras livsfas är den mest flexibla och praktiska lösningen. Att köpa en bostad är något som blir mer attraktivt ju äldre de tillfrågade är. Ökad stabilitet gällande arbete och inkomst innebär också ett ökat intresse för att köpa sin bostad. Utredningen kommer inte att lägga några förslag gällande upphävandet av den stopplag som syftat till att stoppa utförsäljningen av hyresrätter, men vill poängtera att tillgången på hyresrätter är direkt avgörande för ungas möjligheter att efterfråga bostäder på den reguljära bostadsmarknaden. En ökad möjlighet att köpa sin bostad för de i gruppen unga som har förutsättningar och önskan om detta, är eftersträvansvärt. Det ska dock påpekas att det för de allra flesta unga varken är möjligt eller eftersträvansvärt att ersätta den mer flexibla upplåtelseformen hyresrätt med andra alternativ. Flexibiliteten för unga är en viktig del både på ett individuellt plan, men också utifrån ett samhällsperspektiv. Att minska andelen bostäder som denna grupp har möjlighet, och faktiskt efterfrågar, är en oroande utveckling som riskerar att förvärra en redan problematisk bostadssituation.

10.1.4 Behov av kunskap om hur nyproduktionen påverkar olika grupper

Det är nödvändigt med aktuell och korrekt fakta om hur olika typer av nyproduktion påverkar bostadsmarknaden och olika gruppers möjligheter att efterfråga bostäder. Det faktum att en viss typ av nyproduktion och långa flyttkedjor tillskrivs en näst intill magisk förmåga att lösa alla problem på bostadsmarknaden har spelat en avgörande roll för valet av nyinvesteringar i hela Sverige. Forskningens invändningar och de oklarheter som påvisats visar dock att behövs en mer djupgående och nyanserad forskning gällande nyproduktionens effekter. Att isolera debatten till en diskussion om flyttkedjor och den statistik som ett begränsat antal studierna fått fram, är att förenkla ett betydligt mer komplicerat sammanhang. Alltför långtgående slutsatser kan leda att de förväntade effekterna på bostadsmarknaden uteblir. Det är också ett faktum att de senaste årens ökade nyproduktion inte kan visa någon större effekt på ungdomsbostadsbristen, eftersom den istället har ökat.

10.1.5 Behov av både riktad nyproduktion och ökad tillgång på befintliga bostäder

För att få in unga på den reguljära bostadsmarknaden anser utredningen att det är viktigt att se över vilka möjligheter det finns att nyproducera bostäder direkt riktade till gruppen unga vuxna. Många i 25-30 års åldern har fortfarande inte ett fast boende trots att de oftast både har arbete och ekonomi. Under förutsättning att kostnaderna inte är allt för höga skulle dessa även klara av ett boende i nyproduktion rent ekonomiskt. Samtidigt är det kanske ännu viktigare att se över vilka bostäder i det äldre beståndet som passar unga bäst. Det är av intresse att ta reda på vilka som bor där nu, om dessa bostäder är lämpade för dem, eller om det skulle vara effektivast att nyproducera bostäder som passar de som idag bor i det äldre beståndet, och som eventuellt har behov som inte kan efterseas i dessa.

En bostadspolitik med syfte att skapa bostäder för alla grupper bör ha ett brett perspektiv gällande nyproduktion och befintligt bostadsbestånd. Det är av vikt att överväga de argument som finns för vilka effekter olika typer av nyproduktion har för olika grupper. Det handlar inte om att bygga för en grupp och utesluta en annan,

inte heller att ensidigt bygga för de som för tillfället lider av bostadsbrist. Avgörande är istället ett långsiktigt perspektiv där dagens nyproduktion också kan fylla ett syfte i framtiden.

Utredningen föreslår följande insatser:

Det är nödvändigt med mer kunskap om hur olika typer av nyproduktion påverkar olika gruppers möjlighet att efterfråga bostäder på den reguljära bostadsmarknaden. Variabler som bör undersökas i dessa studier är hur nyproduktionen påverkar olika grupper utifrån exempelvis ålder, inkomstnivå, etnisk bakgrund och huruvida de berörda redan är etablerade på den reguljära bostadsmarknaden eller inte.

Utredningen föreslår: att uppdraget att undersöka nyproduktionens effekter på olika grupper på bostadsmarknaden förslagsvis ges till Boverket. Befintlig kompetens som finns både hos svenska bostadsforskare och marknadsaktörer bör tas till vara i undersökningen.

Det finns anledning att undersöka möjligheten till undantag i gällande byggreglering för små lägenheter exempelvis när det gäller avskiljbarhet och krav på egenskaper för kök- och matplatsdel. Syftet för detta är att hitta nya boendelösningar och en ökad flexibilitet i byggandet av små bostäder. Syftet är samtidigt att beräkna om, och i sånt fall vilka, eventuella undantag från gällande byggreglering som skulle kunna skapa bättre ekonomiska förutsättningar för produktion av små lägenheter. Ytsnåla lägenheter fungerar kostnadsmässigt bra som bostäder för unga och övriga ensamhushåll. Det är viktigt att undersökningen får en bra avvägning mellan fortsatt hög boendekvalité och rimliga produktionsförutsättningar. Därför krävs ett samarbete mellan myndighet, representanter från såväl produktion, som förvaltning och slutkonsumenter.

Utredningen föreslår: att Boverket bör få uppdraget att leda en studie om byggregler för små lägenheter i nära samverkan med såväl konsumenter, som fastighets- som byggbranschen.

Vid produktion av små lägenheter upptar våtutrymmen och köksdel förhållandevis stora delar i jämförelse med större lägenheter. Konsekvensen blir att produktionskostnaden per kvadratmeter blir betydligt högre i en ytsnål lägenhet än i en större. Detta försvårar nyproduktion av små lägenheter. För att få en neutral marknadssituation där den faktiska efterfrågan styr måste dessa fördyrande omständigheter neutraliseras. Det är viktigt att det handlar om just en neutraliserande effekt och inte ett ekonomiskt incitament för styrning mot en viss typ av nyproduktion. Syftet är att skapa förutsättningar så att behov och efterfrågan på bostadsmarknaden styr och inte antaganden om vilken typ av nyproduktion som bör gynna vissa grupper. Ytterligare ett syfte är att skapa incitament för marknaden att ta reda på hur den faktiska efterfrågan ser ut och minska risken för obalans i bostadsbeståndet, tomma lägenheter och bostadsbrist.

Utredningen föreslår: att frågan om hur förutsättningarna för nyproduktion av små lägenheter skulle kunna förbättras utreds vidare, och att någon form av neutraliserande åtgärd införs så att de lägenheter som efterfrågas också blir de som produceras.

När mindre billiga hyreslägenheter lämpliga för gruppen unga blir lediga i det äldre beståndet är konkurrensen stor med andra grupper som efterfrågar små lägenheter. Unga förlorar ofta i den konkurrensen eftersom de ofta inte har referenser samt anses mer benägna att flytta vilket skapar ökade omkostnader för hyresvärden. För att uppväga dessa "nackdelar" och få en mer neutral syn på unga som hyresgäster kan någon form av ekonomiskt incitament fungera för att öka attraktiviteten för speciellt utsatta grupper, däribland unga. Exempelvis skulle en skattereduktion kunna ges för hyresvärdar som viker en del av de lägenheter som blir lediga för utsatta grupper. Denna reduktion skulle kunna gälla under en begränsad tid men syfta till att övervinna de barriärer som finns för grupper som av olika anledningar anses mindre attraktiva på hyresmarknaden.

Utredningen föreslår: att möjligheten att skapa ekonomiska incitament för att delar av en hyresvärds lediga lägenheter reserveras för speciellt utsatta grupper behöver utredas. Frågan om exakt vilka grupper som skulle omfattas av dessa särregler bör ingå som del i denna utredning.

10.2 Bristande kunskap om boende och bostadsmarknaden

Det är en brist att så lite fakta finns att tillgå om bostadsmarknadens utformning. Frågor om antal bostäder, fördelning mellan upplåtelseformer, hur människor bor och inte minst hur människor vill bo behöver följas över tid. För att komma tillrätta med denna kunskapsbrist och för att främja en bra balans mellan utbud och efterfrågan, behövs en medveten strategi med en organiserad nationell insamling av data. De problem med stora svängningarna mellan överskott och underskott av bostäder, som skapar problem på såväl samhälls- som individnivå, skulle då kunna undvikas. En större kunskap om bostadsmarknadens utformning i respektive kommun, är också ett nödvändigt instrument för att kunna uppfylla det kommunala bostadsförsörjningsansvaret

Utredningen föreslår: att regeringen ger till SCB i uppdrag att utföra en regelbunden folk- och bostadsräkning. Såväl stat, region och kommun, som marknad och bostadskonsumenter, behöver tillhandahålla kunskap som över tid beskriver utbud och efterfrågan, hur människor bor och eventuella missförhållanden på bostadsmarknaden etc.

Utredningen föreslår: att regeringen uppdrar åt SCB att göra regelbundna särskilda studier om unga på bostadsmarknaden då dessa på grund av sin höga rörlighet, och det faktum att de ofta inte är skrivna på bostadsadressen, är svåra att undersöka i mer generella studier.

10.3 Bristande bostadsinformation och ett ineffektivt förmedlande av bostäder

Såväl unga som övriga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att det är krångligt att hitta lediga bostäder. Unga bostadssökande beskriver både hur tidskrävande och ofta dyr processen att söka bostad är. Det är svårt att få en överblick av hur man gör och vilka möjligheter som finns. De kommunala bostadsbolagen har olika system för hur de förmedlar sina bostäder, privata fastighetsägare likaså. Några kommuner har någon form av samlat förmedlings-system som på olika sätt och med olika inriktning verkar för att samla utbudet av lediga bostäder. För att köpa småhus eller bostadsrätter finns fastighetsförmedlingar och annonser i tidningar, information om tomtköer ligger ofta på kommunernas hemsidor. För andrahandsförmedling detta finns en mängd varianter både på Internet men också som går att besöka. Det finns ingen kvalitetssäkring när det gäller dessa förmedlingar. Kontrollen på vem som annonserar och vad som annonseras är undermålig. En vanlig väg är att gå via kontakter eller söka annonser på Internet.

10.3.1 Behov av en regional information om boende och bostadsmarknad

Bostadsförsörjningsansvaret är en kommunal fråga medan arbetsmarknaden och utbildning allt mer hanteras som en regional fråga där utbyggnaden av infrastrukturen skapar helt nya förutsättningar för att bo, arbeta och studera på skilda orter. Det finns en problematik i att frågan om bostadsbehovet inte bättre kopplas till frågor om regionsförstoring, kommunikationer och arbetsmarknad. Utredningen anser att det är nödvändigt att ett bredare och mer allmänt nät av kommunal och regional bostadsinformation, med vissa gemensamma nämnare, byggs ut över hela landet. Utredningen anser också att det skulle vara positivt med mer översiktliga, gärna regionala system för förmedling av bostäder. Det är utifrån såväl ett kommunalt som regionalt perspektiv en fördel att på ett tydligt och enkelt sätt ge information om vilka boendialternativ som finns i respektive kommun och region. Utredningen har inte möjlighet att i detta läge lägga konkreta förslag gällande denna fråga. Arbetet hittills har koncentrerats till att ta fram en ökad kunskap och instrument för fortsatt utveckling av effektiva och

rättvisa förmedlingssystem. Utredningen ser ett behov av en mer strukturerad och översiktlig bostadsinformation och förmedlingsverksamhet, men anser att det under rådande omständigheter krävs ett aktivt förankringsarbete i frågan om obligatoriska, regionala eller kommunala, bostadsinformations- och förmedlingssystem. Det är av vikt att uppbyggnad av sådana system bygger på nytta för alla parter och att hänsyn tas till såväl de bostadssökandes behov som till hyresvärdarnas men också kommun och region. Ett antal kriterier för utformningen och exempel på för- och nackdelar med redan befintliga system har tagits fram av utredningen och finns att läsa i sin helhet som rapport 3.

10.3.2 Behov av nationell information om boende och bostadsmarknaden

Det är en brist att ingen nationell information finns om boende och bostadsmarknad. Det är idag en självklarhet att Arbetsförmedlingen har en nationell hemsida för att skapa förutsättningar för människor att hitta lediga arbeten i hela landet. Högskoleverket har samma typ av allmän informationssida för utbildning. Det finns behov av en liknande nationell service för bostadsmarknaden som samlar relevant information som kan öka kunskapen och underlätta såväl rörelsen inom, som mellan kommuner. Förutsättningen för en rörlig arbetsmarknad är att människor också kan hitta bostad där jobben finns. En samlad informationsplats är viktigt också för att öka den bristande kunskap om bostadsmarknaden, som påtalas av såväl bostadssökande, som övriga aktörer på bostadsmarknaden. En nationell bostadsportal bör innehålla information om olika alternativa upplåtelseformer, finansiering och lagstiftning, diskrimineringslagstiftning, rättigheter och skyldigheter på bostadsmarknaden, försäkringar, statistik och blanketter, flyttanmälan och adressändring, information om hyresnämnden, boendekalkyler, bosparande, bygg och renovering, andrahandsuthyrning, bostadsbidrag etc. Den nationella portalen bör också samla relevanta länkar till kommunala hemsidor om boende och till olika regionala och kommunala bostadsförmedlingssystem, och annan relevant information.

10.3.3 Diskrimineringsproblem på bostadsmarknaden

Det har i flera undersökningar under det senaste året framkommit att diskriminering inte är ovanligt förekommande på bostadsmarknaden. I utredningens egna studier blir det tydligt att många av de intervjuade unga antingen har egen erfarenhet eller känner till andra som drabbats av misstänkt diskriminering. Utredningen anser att ett ökat användande av förmedlings- och antidiskrimineringspolicy är önskvärt, och att en översyn över befintliga förmedlingspolicys i bostadsbolag och förmedlingssystem bör göras av Diskrimineringsombudsmannen. För de aktörer på bostadsmarknaden som tillhandahåller lediga bostäder, såväl privata som kommunala bostadsbolag, kommunala bostadsförmedlingar, marknadsplatser för lediga bostäder, andrahandsförmedlingar skulle detta vara instrument för att komma tillrätta med både de faktiska fall av diskriminering som förekommer, men också de misstankar som många människor har om att diskrimineringen på bostadsmarknaden är utbredd.

Utredningen föreslår följande insatser:

Utredningen föreslår: att en nationell bostadsinformation i form av en Internetbaserad bostadsportal inrättas och att regeringen uppdrar åt Boverket och/eller Konsumentverket att utforma och finna lösningar på hur denna praktiskt och effektivt kan underhållas.

10.4 Verklighetsfrämmande villkor på bostadsmarknaden

Enligt ett flertal studier om unga vuxnas betalningsförmåga på bostadsmarknaden står det klart att många redan idag betalar bostadskostnader på andrahandsmarknaden i en nivå som gör att de utifrån detta borde vara intressanta för både för privata och allmännyttiga hyresvärdar samt kreditmarknaden. Enligt ungas egna erfarenheter är det i stor utsträckning just de formella kraven som utestänger dem från att hyra eller köpa lägenheter som de själva anser sig kunna och vilja betala för. Argumenten för de krav som ställs från hyresvärdar och kreditmarknad är att det kan vara svårt att

bedöma hur stor boendekostnad man klarar av och att det är nödvändigt från hyresvärdar och bolåneinstitut att försäkra sig om en framtida hyresgäst/låntagares betalningsförmåga. Det är också ur ungas eget perspektiv viktigt att inte hamna i en situation där de inte klarar av hyra eller lån och riskerar att få betalningsanmärkningar och i värsta fall blir av med sin bostad. Samtidigt kvarstår faktum att unga på andrahandsmarknaden redan betalar höga kostnader för sitt boende och att det snarare handlar om svårigheten att göra riskbedömning på denna grupp än att de inte klarar av den faktiska boendekostnaden på den reguljära bostadsmarknaden.

10.4.1 Inkomstnivå och förutsägbarhet

Utöver själva inkomstkällan ställs krav på nivå och förutsägbarhet i inkomsten, vilket skapar problem med nu vanligt förekommande anställningsformer som projekt- och timanställningar. Hos privata värdar är kraven på inkomstkälla och inkomstnivå ofta specificerade och det är vanligt att kravet på inkomst sätts till 3–4 gånger årshyran. Hos allmännyttan specificeras oftast inte inkomstkraven. Det talas istället om en ”rimlig” eller ”skälig” inkomst i förhållande till hyran. Krav på inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa och i många fall också socialbidrag, varierar dock mellan olika bolag. Ett relativt vanligt förekommande krav är att man kan uppvisa inkomst minst sex månader framåt. Det är utifrån den mer generella bedömningen svårt att avgöra vilka specifika inkomstkrav som ställs, hur en rimlig inkomst beräknas och vilka konsekvenser detta får för personer som har svårt att visa upp dokumenterade inkomster och heller inte kan specificera sina framtida inkomster.

10.4.2 Ungas betalningsförmåga

Den enkätundersökning som gjorts på uppdrag av utredningen som handlar om ungas erfarenheter på bostadsmarknaden i olika svenska städer, visar att 15 procent av de tillfrågade betalar mer än 6 000 kr per månad för boendet, 40 procent betalar 4 000–6 000 kr och 18 procent mellan 3 000 och 4 000 kr. Ungefär tre fjärdedelar av de svarande klarar bostadskostnaderna på egen hand. Mer än var tredje 21–29-åring betalar mer än 40 procent av sin inkomst för boendet och det finns skillnader mellan könen till kvinnors nack-

del. Dessa nivåer stöds i flera studier av olika avsändare. Det är uppenbart att frågan om ungas betalningsförmåga är komplicerad, och att aktuella instrument och egenskaper för värdering av betalningsförmåga, inte fungerar på gruppen unga.

10.4.3 Kommunala bostadsbolags roll för ungas möjligheter till bostad

I grundtanken för den svenska allmännyttan, till skillnad från länder med "social housing", finns en universalistisk tanke om att alla på samma villkor ska kunna hyra en lägenhet; så undviks segregation och stigmatisering och så får kommunägda fastigheter en bred acceptans och legitimitet. Särlösningar för specifika demografiska eller sociala kategorier rimmar illa med dessa grundtankar. Samtidigt finns förstås tanken om att kategorier inte heller ska utestängas från sektorn. Om yngre vuxna på grund av regel- och villkorssystem, eller brist på likabehandling av bostadsföretagens förmedlingspersonal, systematiskt möter försämrade möjligheter att bo i allmännyttan kan man ställa krav på reformering av system och rutiner. Vidare har kommunerna ett bostadssocialt ansvar, som går att tolka på olika sätt. För kommuner som inte sålt ut allmännyttan tas i många fall det bostadssociala ansvaret just av kommunens eget bostadsföretag. Inslag av "social housing" är därmed inget nytt och kategoribostäder upphandlas av kommunernas social- och integrationsförvaltningar.

De kommunägda bostadsföretagen verkar numera på en marknad där deras särställning i mångt och mycket gått förlorad. Sett i detta perspektiv är förstås ungdomsgruppen en särskilt viktig kundkategori att nå. Om allmännyttan har dåligt rykte bland ungdomar, på grund av bemötande, standard- eller servicebrister- riskerar man självfallet att förlora denna kundkategori också när tiden så småningom gör de yngre till medelålders och äldre bostadskonsumenter.

10.4.4 Ungas ekonomiska verklighet stämmer inte med Konsumentverkets typfall

De bedömningar hyresvärdarna gör gällande vilken inkomstnivå en person bör ha för att klara av sin hyra grundar sig på Konsumentverkets beräkningar för vad olika persontyper ska ha kvar för konsumtion efter att skatt och boende har betalats. Kvinnor 19–30 år bör enligt Konsumentverket ha kvar drygt 4 600 kronor efter skatt och boende, och män i samma åldersgrupp drygt 4 800 kronor. Det är eftersträvansvärt med höga målsättningar för människors konsumtionsutrymme efter boendekostnader, men samtidigt måste detta utrymme vara verklighetsbaserat. För höga målsättningar och rekommendationer från Konsumentverket riskerar också att stänga ute en stor grupp människor som då nekas tillträde till hyresmarknaden på grund av för låga inkomster. Risken är stor att dessa personer istället som enda utväg får vända sig till andrahandsmarknaden där kraven generellt sett är lägre men hyrorna är högre på grund av olagliga överhyror. Konsekvensen av orimligt höga målsättningar gällande boendekalkyler blir då att de med de lägsta inkomsterna utestängs från den reguljära bostadsmarknaden och istället får betala de högsta boendekostnaderna med osäkra boendeförhållanden på andrahandsmarknaden.

10.4.5 Hyresgarantier

Utredningens uppfattning är att det finns en osäkerhet gällande vissa gruppers betalningsförmåga som i många individuella fall är underskattad. Det finns därför goda skäl att anta att en hyresgaranti i viss mån skulle kunna öka möjligheten för dessa grupper att ses som potentiella hyresgäster. Det bör dock påpekas att det finns flera anledningar till att exempelvis gruppen unga anses som osäkra hyresgäster, som exempelvis att de flyttar ofta, vilket leder till att de trots hyresgarantier riskerar att väljas bort. Det är utredningens uppfattning att hyresgarantier kan ge positiva effekter, framförallt på bostadsmarknader där det inte råder en bristsituation. Unga hamnar redan idag lätt i situationer med skuldsättning; återbetalning av studiemedel för ej slutförda studier, för hög förvärvsinkomst i samband med studier samt återbetalning av bostadsbidrag. Samordning av dessa system bör ses över och ansvarig instans bör vara skyldig att göra bedömning av eventuell åter-

betalning av utfallen hyresgaranti med hänsyn till individens hela ekonomiska situation.

Utredningen har ingen åsikt huruvida hyresgarantin ska vara statlig eller kommunal men anser att det är viktigt att oavsett hur finansieringen löses för dessa garantier, så måste medel utöver själva garantikostnaden finnas med för den ökade administration det innebär att avgöra huruvida en person är berättigad hyresgaranti eller inte.

Utredningen föreslår följande insatser:

De eventuella trösklar som skapas med en allt för hög målsättning om hur stor andel boendekostnaden bör vara i förhållande till inkomst behöver ses över ytterligare. Eventuella mål behöver i högre utsträckning spegla verkligheten.

Utredningen föreslår: att regeringen bör uppdra åt Konsumentverket, att utreda hur deras rekommendationer om inkomstnivåer och boendekostnader stämmer med ungas övriga ekonomiska förutsättningar, i syfte att få bort den utestängningseffekt som uppsatta normer skapar för många unga idag.

Utredningen föreslår: möjligheten till hyresgarantier behöver ses över i syfte att öka möjligheten för de grupper som har svårt att visa sin framtida betalningsförmåga men ändå anses kunna klara av boendekostnaderna, och där osäkerhet i nivå och förutsägbarhet gör att hyresvärdens risk ökar.

10.5 Ungas ekonomiska förutsättningar har försämrats

Trots att uppgifter framkommit under utredningens arbete om ungas individuella betalningsförmåga ofta underskattas, har samtidigt unga som grupp betydligt sämre förutsättningar än många andra samhällsgrupper.

Etableringsmönster visar att det som tidigare var en kortare övergångstid numera utgör en utsträckt och särpräglad fas i livet. Studier varvas med arbete och perioder med arbetslöshet på ett sätt som inte varit vanligt i tidigare generationer. Bakom de data som talar om senare etablering finns stora skillnader inom ungdomsgruppen. Samtidigt som vissa inte förmår att hävda sig i exempelvis

en allt hårdare konkurrens på arbetsmarknaden finns det de som klarar sig utmärkt. Forskningen visar att sedan en längre tid tillbaka kan olika mönster särskiljas mellan unga med olika socioekonomisk bakgrund eller klassbakgrund. Klyftorna mellan grupperna tenderar att öka, de sämst ställda får det svårare.

10.5.1 Arbetslöshet, längre studieperioder och ett försämrat studiemedelssystem gör unga fattigare

Ungdomsarbetslösheten är fortfarande hög och frågan om hur man kan förbättra förutsättningarna för unga att ta sig in på arbetsmarknaden diskuteras inte bara i Sverige utan i hela Europa. En konsekvens av etableringsproblemen på arbetsmarknaden är att allt fler unga studerar allt längre, vilket också påverkar ungas ekonomi. Andelen som lever på studiestöd och/eller med stöd hemifrån eller av sambo har ökat markant. Studiestödsnivån har höjts obetydligt sedan mitten av nittioalet, samtidigt som kraven på återbetalning skärpts väsentligt. Konsumentprisindex ökade med 20 procent mer än nivån på studiemedlen bara mellan 1990 och 2002. Återbetalningskraven är betydligt striktare än tidigare regler för återbetalning vilka bestämdes av den individuella löneutvecklingen. Nuvarande system missgynnar unga som väljer yrken med lång utbildning och låg löneutveckling. Centrala studiestödsnämnden skriver i sin utvärdering av 2001 års studiestödsreform att det är bra att studenternas möjlighet att arbeta parallellt med studierna begränsas, eftersom arbetet skulle kunna påverka studierna negativt. Ungdomsstyrelsen skriver i sin tematiska fördjupning om Ungas egen försörjning att studier som styrker detta saknas. Studiestödssystemet tar liten hänsyn till ungas möjligheter till försörjning efter avslutade studier eller att många unga hamnar i perioder av arbetslöshet varvat med perioder av studier. Studielån ska börja betalas tillbaka från och med kalenderhalvåret som följer efter avslutade eller avbrutna studier.

10.5.2 Bostadsbidraget inte anpassat till ungas förutsättningar

De bidragssystem som är utformade för att stödja svaga grupper, däribland gruppen unga som av naturliga skäl inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden är inte anpassade till övriga förutsättningar.

De bygger på en förutsägbarhet i beräkningen av inkomst som inte är gåt ihop med de faktiska omständigheter på arbetsmarknaden. Enligt reglerna för bostadsbidrag kan unga i åldrarna 18–29 år (med eller utan barn) som är folkbokförda i Sverige få bostadsbidrag. I ansökan om bostadsbidrag uppskattar den sökande sin kommande inkomst för kalenderåret vilket kan vara svårt för många. Unga har ofta osäkra arbetsförhållanden och anställningsformer med projekt- och timanställning. Det är då svårt att beräkna framtida inkomster eftersom antalet arbetade timmar beror på omständigheter som den anställda inte kan styra själv. Om hushållet har ett för stort preliminärt bidrag blir hushållet återbetalningsskyldigt. Detta får konsekvensen att många av de som har störst behov av bostadsbidrag inte vågar söka det på grund av risken för återbetalningskrav.

För att uppväga ungas försämrade ekonomiska förutsättningar och osäkra anställningsförhållanden på arbetsmarknaden finns ett antal åtgärder som kan vidtas för att öka betalningsförmågan och därmed deras möjligheter på bostadsmarknaden. I dessa förslag har vi begränsat oss till att föreslå förändringar för utredningens målgrupp men vill påpeka att det kan vara relevant med ytterligare utvidgning av målgrupp för bostadsbidraget då det inte endast är unga som på grund av sin ekonomiska situation har svårt att konkurrera på den reguljära bostadsmarknaden.

Utredningen föreslår följande insatser:

Hög arbetslöshet bland unga, osäkra anställningsvillkor och en allt längre studieperiod leder till att ungas ekonomi kraftigt försämrats på ett sätt som slår hårt mot deras förutsättningar på bostadsmarknaden. En viktig möjlighet att öka ungas möjlighet att efterfråga bostäder såväl på studentbostads- som den reguljära bostadsmarknaden är att anpassa dagens studiemedelssystem till faktiska omständigheter och vad som är rimligt.

<p>Utredningen föreslår: en översyn av dagens studiemedelssystem för att anpassa nivån på studiemedlen till prisutvecklingen på såväl student- som övriga bostadsmarknaden.</p>
--

Utredningen föreslår en översyn av återbetalningskraven av studiemedlen som bättre bör anpassas till ungas reella anställningsvillkor. Utgångspunkten bör vara att stödsystem av denna karaktär inte ska bidra till att unga riskerar att hamna i svåra ekonomiska situationer.

Då utformningen av bostadsbidraget och ansökan om detta inte har anpassats till gällande omständigheter och anställningsförhållanden på arbetsmarknaden bör en översyn av bostadsbidragssystemet göras. Syftet ska vara att anpassa detta så att det i nivå och utformning fyller den funktion och kommer de grupper till del som är det ursprungliga syftet.

Utredningen föreslår: en översyn av bostadsbidraget för unga och andra ekonomiskt svaga grupper. Frågor som bör prövas och utredas är:

- En eventuell höjning av bostadsbidraget för att öka unga och andra ekonomiskt svaga gruppers förutsättningar på den reguljära bostadsmarknaden.
- Möjligheter att söka bostadsbidrag för en period av sex månader i taget istället för dagens system av ett år i taget, vilket skulle öka möjligheterna för den sökande att bättre uppskatta den framtida inkomsten och undvika återbetalningsskyldighet.
- En utvidgning av målgruppen för bostadsbidrag till att omfatta alla studenter utan åldersgräns.

Utredningen föreslår: att bostadsbidraget utvidgas för att också gälla ekonomiskt svaga hushåll som bor i andrahand. Förutsättningen för detta bör vara att det finns ett skriftligt kontrakt med godkännande från hyresvärden.

10.6 Kreditmarknaden har svårt att bedöma unga

10.6.1 Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation

Det är inte oproblematiskt för unga vuxna att lösa bostadssituationen genom bostadsköp. För unga i livets etableringsfas som kan behöva byta bostadsort eller bostad inom en snar framtid är bostadslån och bostadsköp särskilt diskutabelt. Utredningen har i tidigare rapporter pekat på det ligger i ungas livssituation att

behöva vara flexibla i sitt boende. Det kan handla om att behöva lämna en fast eller temporär bostad för att man fått arbete på annan ort, kommit in på en utbildning eller ska flytta ihop eller separera från en partner. Det ekonomiska risktagande som ett bostadsköp innebär blir särskilt påtagligt när köpet finansieras genom lån. En risk är att bostaden säljs till ett lägre pris än vad den kostat i inköp. Unga vuxna som blir tvungna att flytta och sälja bostaden riskerar att göra en förlustaffär, och i ett värsta fall ha svårt att betala tillbaka lånen. Det finns därför anledning för unga i livets etableringsfas att överväga om bostadslån och bostadsköp är en vettig lösning. Samtidigt är det angeläget att bostadslån kan ges till unga i en sådan situation där denna lösning är passad.

10.6.2 Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?

Användning av beslutsstöd i form av tex. credit scoring är en väg att göra mer preciserade kreditprövningar som kan vara ett viktigt medel i att utveckla kreditprövningen så att fler i gruppen unga vuxna kan få krediter. Genom statistiska bearbetningar av bakomliggande variabler av betydelse för att bedöma risken för kommande kreditförluster kan bolånggivarna lättare identifiera de låntagare som har ett verkligt riskfyllt beteende och samtidigt sannolikt ge lån till fler kunder i gruppen unga vuxna som har låg risk.

Fortsatt utveckling av credit scoring-modeller är ett viktigt bidrag till en sådan utveckling. Därtill behöver sannolikt regleringen av kreditprövningsprocessen ses över så att lagstiftningen och reglerna från Finansinspektionen och Konsumentverket öppnar för möjligheten att använda sig av denna typ av beslutsstöd i ökad utsträckning. Detta öppnar också vägen för bolånggivarna att möta den nya situationen med allt fler kunder som har kortare anställningar, driver egna företag med mera. Mer av statistisk undersökningsmetodik har kommit att användas av de finansiella företagen när det anpassar sig till den nya kapitaltäckningslagstiftningen, den så kallade Basel-II regleringen. Ett motsvarande arbetssätt bör naturligen kunna få ett större utrymme även när det gäller kreditprövning.

10.6.3 Statistik för att följa kreditgivningen

För att kunna följa utvecklingen av kreditmarknaden är det viktigt att finansmarknadsstatistiken löpande utvecklas för att omfatta även nya företag som etablerar sig. När nya aktörer som inte står under svensk tillsyn etablerar sig på bolånemarknaden är det angeläget att finna former för att även avspegla dessa företags utlåning i statistiken.

10.6.4 Bolånemarknadens regler bör anpassas för bedömning av ungas betalningsförmåga

De normer som ges i Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd sätter ramar för kreditgivningen som i allt väsentligt är sunda för majoriteten av kredittagarna och för en stabil utveckling på kreditmarknaden. Samtidigt är reglerna och normbildningen relativt konservativa. De rekommendationer om kreditprovningen som ges i föreskrifter och i de allmänna råden från båda myndigheterna styr in kreditinstituten på att främst förmedla krediter till låntagare som svarar upp till normerna av att ha fast anställning, en bra kredithistorik och en hushållsekonomi som faller inom de typfall som anges av Konsumentverket.

10.6.5 Stimulans för bosparande

Många unga har utifrån sin ekonomiska situation stora svårigheter att bospara till en framtida insats för köp av bostad. Det finns idag inga statliga stimulanser för att öka intresset för bosparande hos exempelvis gruppen unga. Dagens system bygger i allt väsentligt på bostadsorganisationers, bankers och kreditinstituts sparlånesystem och att de är med och finansierar lån till marknadsvillkor. Att bospara innebär också i regel en möjlighet till en plats i kön hos de olika bostadsorganisationerna. Det här får konsekvensen att många ungdomar, unga familjer och andra grupper med svag förankring på bostadsmarknaden har mycket svårt att skaffa sig en permanent bostad som passar deras behov.

Utredningen föreslår följande insatser:

Utredningen föreslår: att SCB bör få regeringens uppdrag att söka former för att kunna mäta omfattningen också av bolånggivning från andra aktörer än de som står under Finansinspektionens tillsyn.

Utredningen föreslår: att regleringen av kreditprövningsprocessen ses över så att lagstiftning och rekommendationer från Finansinspektionen och Konsumentverket öppnar för att i ökad utsträckning använda sig av beslutsstöd som tar hänsyn till aktuella omständigheter på arbetsmarknaden.

Utredningen föreslår: att möjligheten för ett nytt bosparandesystem utreds och att ekonomiska stimulanser övervägs för att uppmuntra ett ökat bosparande.

10.7 Vanligt med missförhållanden på bostadsmarknaden

En ofta diskuterad men aldrig systematiskt undersökt aspekt av bostadsmarknaden är förekomsten av olika typer av missförhållanden. Boverket har identifierat fyra problemtyper:

- 1) Osäkra hyresförhållanden (andra- och tredjehandskontrakt)
- 2) Andrahandskontrakt med ockerhyror (med eller utan fastighetsägarens medgivande)
- 3) Försäljning av hyreskontrakt (olika varianter; svartbyten mm)
- 4) Svartmäklare (där handpenning betalar men köparen inte får "sitt" kontrakt).

Det finns inga klara uppgifter på hur omfattande det är med svarta pengar på andrahandsmarknaden men majoriteten av de intervjuade unga, ungas företrädare och övriga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att det är mycket vanligt förekommande. Av de svarande på enkätundersökningen om ungas erfarenheter på bostadsmarknaden i olika svenska städer, som gjorts på uppdrag av utredningen, uppger majoriteten av de svarande har erfarenheter av missförhållanden på bostadsmarknaden.

10.7.1 Två av tre har erfarenhet av missförhållanden på bostadsmarknaden

Nästan två av tre, 63,4 procent, av alla svarande uppger att de själva eller någon bekant antingen bött i andra- eller tredje hand utan att hyresvärd vetat om det, köpt eller blivit erbjuden att köpa hyreskontrakt svart, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med bostadsaffär. Den vanliga förekomsten av överhyror och andra svarta pengar innebär att andrahandsmarknaden ger ett betydligt dyrare alternativ än den reguljära bostadsmarknaden. För många unga är att hyra i andrahand det enda alternativet som kvarstår när de inte uppfyller de formella villkoren på den reguljära bostadsmarknaden. Enligt enkätundersökningen är den enskilt vanligaste företeelsen att man bött i andra hand utan hyresvärds kännedom (mer än hälften av alla svarande anger detta). Dessa företeelser är vanligast i Uppsala och Stockholm där fler än fyra av fem anger ”ja” på någon av dessa frågor om missförhållanden.

10.7.2 Lagstiftningen gällande andrahandsuthyrning behöver skärpas

Andrahandsmarknaden är viktig för rörlighet och flexibilitet på bostadsmarknaden. Den fyller för många en stor funktion och det finns många positiva aspekter med andrahandsuthyrning. De lagar och regler som finns för andrahandsuthyrning följs dock i stor utsträckning inte, och många har satt i system att hyra ut svart i andrahand till överhyror. Utredningen anser att detta är ett allvarligt problem på bostadsmarknaden och en problematik som drabbar såväl de boende i andrahand som de hyresvärdar som inte gett sitt tillstånd till andrahandsuthyrning. Denna typ av systematiska brott mot gällande lagsftiftning är av så pass allvarlig karaktär och får så pass skadliga effekter att det är önskvärt att lagstiftningen skärps. Även om det idag är möjligt att anmäla överhyror till hyresnämnden och att det är förhållandevis tydligt att den som blir anmäld för överhyror också blir återbetalningsskyldig, anser utredningen ändå att detta inte är tillräckligt. Den som systematiskt hyr ut i andrahand som en alternativ inkomstkälla riskerar som mest att få återbetala mellanskillnaden samt ränta på pengarna. Det är uppenbart att lagen är för svag för att få den önskvärda effekten om lagliga andrahandshyror, som är syftet med denna. Enbart begrän-

sade ekonomiska påföljder vid missbruk av lagen är inte tillräckligt för att denna ska följas. Utredningen anser att det är rimligt att det istället räknas som en brottslig handling att ta ut olagliga överhyror på bostadsmarknaden och att straffsatsen blir böter.

10.7.3 Ökad transparens om hyresnivåer minskar risken för olagliga överhyror

Det kan idag vara svårt att få fram uppgifter om en speciell lägenhets hyresavgift och det finns anledning att undersöka möjligheten att öka tillgängligheten av dessa för att minska risken för olagliga överhyror. En större transparens kan få en självsanerande effekt på missbruket med olagliga överhyror. Utredningen anser detta vara eftersträvansvärt och att frågan utreds.

Utredningen föreslår följande insats:

Utredningen föreslår: att då gällande lagstiftning i stor utsträckning inte följs på andrahandsmarknaden, och då detta får allvarliga konsekvenser för såväl de drabbade andrahandshyresgästerna, som för de hyresvärdar vars lägenheter hyrs ut olagligt, anser utredningen att lagen om andrahandsuthyrning bör skärpas. Utredningen anser att ska det räknas som en brottslig handling att ta ut överhyror vid andrahandsuthyrning och att påföljden ska skärpas vid brott mot denna lag.

Utredningen föreslår: att frågan om ökad transparens gällande hyresnivåer utreds vidare för att förbättra förutsättningarna för att komma tillrätta med de olagliga överhyrorerna på andrahandsmarknaden.



Beslut vid regeringssammanträde den 31 mars 2005

Sammanfattning av uppdraget

En nationell bostadssamordnare utses med uppgift att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Samordnaren skall kartlägga hinder för ungdomar att skaffa sig ett eget boende. Samordnaren skall även kartlägga och sprida kunskap om framgångsrika initiativ, såväl privata som kommunala. Vidare skall samordnaren se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder och överväga i vilken form en sådan tjänst kan utföras. I uppdraget ingår också att se över vilka insatser som behövs för att stimulera omflyttning och därmed få igång flyttkedjor.

Målgruppen för samordnarens uppdrag är främst ungdomar men förslag till åtgärder kan även komma andra grupper till del.

Uppdraget skall vara slutfört senast den 18 december 2007 då samordnaren skall lämna en slutredovisning.

Bakgrund

Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Detta mål gäller också för ungdomar.

I fråga om vad som menas med ungdomar i den nationella ungdomspolitiken utgår man både från en definition av ungdomar som människor i en viss livsfas och som social kategori. I detta uppdrags

sammanhang avses unga som ännu inte har etablerat sig på bostadsmarknaden..

Ungdomars bostadsproblem beror främst på brist på bostäder och då särskilt bostäder med låga boendekostnader. Vidare saknas i dag ofta möjlighet att köa via kommunal bostadsförmedling. Dessutom finns det ungdomar som inte uppfyller fastighetsägarnas krav för ett eget hyreskontrakt, till exempel fast anställning eller ett borgensåtagande från en närstående. Av dessa skäl är ofta andrahandsboende det enda alternativet för ungdomar.

Den ungdomspolitiska propositionen

I regeringens ungdomspolitiska proposition Makt att bestämma – rätt till välfärd (2004/05:2) uppmärksammas behov av åtgärder för att underlätta ungdomars etablering i samhället. I propositionen gör regeringen bedömningen att en översyn av ungdomars förutsättningar att förvärva eller hyra en egen bostad bör göras och att en nationell bostadssamordnare bör tillsättas. Vidare anser regeringen att Boverkets Byggekostnadsforum i högre grad skall beakta behovet av bra och billiga bostäder som är anpassade till de behov och krav som ungdomar har.

Uppdrag till Statens Bostadskreditnämnd (BKN)

Regeringen har i november 2004 givit BKN i uppdrag att utreda förutsättningarna att förbättra möjligheterna för ungdomar att förvärva eller hyra en egen bostad.

BKN skall analysera och lämna förslag på riktade åtgärder som förbättrar möjligheterna för ungdomar att skaffa en bostad inom det befintliga bostadsbeståndet. Analysen bör utföras för olika kategorier av unga och för olika regionala bostadsmarknader med tonvikt på marknader med bostadsbrist.

Bland de åtgärder som bör analyseras i uppdraget ingår statliga lån eller statliga kreditgarantier samt statliga bidrag, när det gäller förvärv av bostad, och hyresgarantier när det gäller hyra av bostad. Även andra åtgärder kan komma att analyseras. Effekter av behovsprövade respektive generella åtgärder bör studeras, liksom eventuella effekter av föreslagna åtgärder för andra kategorier av

boende och på andra delar av bostadsmarknaderna, som t.ex. påverkan på prisbildningen.

BKN skall i detta uppdrag samråda med den nationella bostads-
samordnaren samt med den arbetsgrupp för en ny bostadsfinansie-
ring som har tillsatts inom Regeringskansliet.

BKN skall rapportera sitt uppdrag senast den 15 april 2005.

Ungas etablering på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaderna ser olika ut i olika delar av landet. På många orter i landet råder bostadsbrist, särskilt i storstadsregioner, större expansiva städer och högskoleorter. När det råder brist på bostäder drabbas framförallt ungdomar som flyttar från föräldrahemmet eller sitt studentboende. Utöver bristen på bostäder kan hindren vara flera. I de kommuner där bostadsförmedling finns är ofta kötiden flera år innan det är möjligt att få en bostad. I kommuner utan bostadsförmedling kan vägen till bostadsföretagens egna köer eller förmedlingar vara svåra att hitta eller få överblick över. De privata förmedlingsföretag som finns tar ut avgifter som kan upplevas som för höga för en ung person. Dessutom är det vanligen andrahandsboenden som förmedlas på detta sätt.

Det är viktigt att understryka att ungdomar inte är en homogen grupp med samma behov i alla lägen. Ungdomar som på grund av att de t.ex. har ett funktionshinder har ännu svårare att hitta eget boende. Ofta beror detta på bristande fysisk utformning och tillgänglighet i bostadsbeståndet.

Ett annat hinder för unga att erhålla ett eget kontrakt på en hyreslägenhet är att många hyresvärdar, såväl privata som kommunala, kräver fast anställning eller att någon närstående går i borgen för hyresåtagandet. Det finns också anledning att befara att ungdomar med annan etnisk eller kulturell bakgrund har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden än vad ungdomar med svensk bakgrund har. Ungdomar är också en grupp som generellt har lägre inkomster och efterfrågar billigt boende, vilket huvudsakligen finns i det äldre beståndet.

Vid bostadsbrist blir omflyttningen mindre. De som har hyreskontrakt hyr hellre ut i andra hand än riskerar att bli av med bostaden vid t.ex. arbete på annan ort eller när de prövar ett samboende etc. Många av dessa andrahandsuthyrningar är helt legala enligt hyreslagstiftningen och sker med värdens tillåtelse, men mycket

tyder på att andrahandsuthyrning tillämpas i större omfattning vid en bostadsbristsituation än om utbudet är mer i balans med efterfrågan.

Nyproducerade bostäder har ofta en högre standard och är dyrare än äldre bostäder. Det är inte enbart nybyggda bostäder som fyller de ungas behov. Nyproduktion av bostäder är också en viktig förutsättning för att få igång flyttkedjor så att bostäder i det äldre beståndet kan bli lediga.

Ungdomars värderingar och boendesituation

Mål som är knutna till arbete, familj och bostad verkar vara viktigast för ungdomar. I Ungdomsstyrelsens rapport "De kallar oss unga", en undersökning av ungdomars värderingar och attityder 2003, anges målet att vid 35 års ålder ha skaffat sig ett eget boende vara det viktigaste av ett antal uppräknade alternativ om boende, arbetsliv och fritid. Därefter anges målen vara att ha en fast anställning, ha bildat familj och ha skaffat barn.

Ungdomar är en mycket rörlig grupp. I Ungdomsstyrelsens undersökning visar det sig att närmare 50 procent av ungdomarna räknar med att flytta från hemorten inom de närmaste åren. Undersökningen visar att kvinnor är mer flyttningsbenägna än män. Skäl som anges för att ungdomar vill flytta är bland annat bristande tillgång på bostäder eller för att byta jobb.

Hyresgästföreningen har givit ut en rapport "Unga vuxnas boende 2003" som redovisar resultaten av urvalsundersökningar som har genomförts åren 1997, 2001 och 2003 om hur ungdomar 20–27 år bor och hur de vill bo. Sammantaget visar Hyresgästföreningens undersökning att det 2003 var ungefär 40 procent av landets ungdomar i denna åldersgrupp som saknade ett eget boende och att 23 procent av dem med eget boende hade svårigheter att klara sina boendekostnader. I storstadsregionerna var andelen störst och i synnerhet i Stockholms län där 48 procent av ungdomarna i denna åldersgrupp saknade eget boende.

Av de tillfrågade ungdomarna svarade 44 procent att de ville bo i hyresrätt. Därefter var det egnahem (21 procent) som de ansåg passas bäst för deras bostadsbehov.

Kommunalt bostadsförsörjningsansvar

Kommunerna har ansvaret för den lokala bostadsförsörjningen. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Vidare stadgas att om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling. Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling. Många kommuner har i dag inte någon bostadsförmedling. Bostadssökande är då hänvisade till att ta direktkontakt med bostadsföretag eller hyresvärdar.

Behovet av en bostadssamordnare

Regeringen bedömer att en nationell bostadssamordnare bör utses för att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Då orsakerna till ungdomars svårigheter att ta sig ut på bostadsmarknaden är flera, behövs en bred ansats som bland annat belyser tillgången på bostäder, boendekostnader, typer av bostäder och upplåtelseformer, möjliga åtgärder för ökad omflyttning, krav för tecknande av hyreskontrakt etc. Behov finns också av inventering av framgångsrika exempel på initiativ som har underlättat för ungdomar att tillgodose sina behov av bostad. Det finns också ett behov av övergripande och samordnad information till unga om bostadsmarknadens villkor och funktion.

Uppdraget

En nationell bostadssamordnare utses med uppgift att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Samordnaren skall kartlägga hinder för ungdomar att skaffa sig ett eget boende. Uppdraget omfattar inte skattefrågor. Då orsakerna till ungdomars svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden är många behövs en bred ansats som bl.a. belyser tillgången på bostäder, förmedling och eventuell diskriminering vid förmedling av bostäder, boendekostnader, typer av bostäder och upplåtelseformer, möjliga åtgärder för ökad omflyttning, krav som ställs vid teck-

nande av hyreskontrakt etc. Samordnaren bör i denna del överlägga med aktörerna på bostads-, bygg-, finans- och kreditmarknaderna liksom med kommunerna. Bostadssamordnaren skall också belysa hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen och på vilket sätt kommunerna använder sina bostadsföretag för att stödja ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Även den omfattande utförsäljningen av hyresrätter till bostadsrätter som har skett och som pågår i framförallt storstäderna bör belysas utifrån vilka konsekvenser detta för med sig för ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Potentialen för möjlig omvandling av kontor till bostäder bör också lyftas fram och lämpliga åtgärder föreslås.

Samordnaren skall vidare kartlägga och sprida kunskap om initiativ som ur de bostadssökandes perspektiv har varit framgångsrika, privata såväl som kommunala. Sådana initiativ kan omfatta allt från särskilda pilotprojekt till bostadsförmedlingarnas sätt att arbeta. Samordnaren skall också se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder som ungdomar kan efterfråga och vilka former som kan övervägas för en sådan tjänst. För att underlätta ungdomars tillträde till äldre och billigare bostäder i det befintliga bostadsbeståndet skall samordnaren se över vilka insatser som behövs för att stimulera omflyttning och därmed få igång flyttkedjor. Även lämpliga åtgärder för att skapa flexibilitet i bostadsanvändningen för att ge förutsättningar för andrahandsuthyrning och generationsboende ska ses över.

Målgruppen för samordnarens arbete är i första hand unga personer, men de förslag på åtgärder som bostadssamordnaren kommer fram till kan också komma andra grupper till del. Bostadssamordnaren bör därför samverka med företrädare för den verksamhet som bedrivs på uppdrag av regeringen för att minska hemlösheten i Sverige. De förslag som samordnaren ger skall visa vilka konsekvenser förslagen kan få för regeringens mål om ökad integration i bostadsområden. Det är viktigt att förslag till nya eller förändrade regler inte innebär alltför stora tröskeleffekter i samband med att en viss åldersgräns passeras. Samordnaren skall vid genomförandet av uppdraget samverka med ungdomars egna organisationer och nätverk, Sveriges Kommuner och Landsting, kommunerna, Boverkets Byggekostnadsforum, Ungdomsstyrelsen och Byggsamordnaren samt med Statens Bostadskreditnämnd i den del som gäller översynen av unga hushålls möjligheter att förvärva eller hyra en egen bostad.

Tidsplan för arbetet, redovisning, finansiering m.m.

Bostadssamordnaren skall bedriva sin verksamhet under en treårsperiod från och med 2005. Samordnaren skall inför utgången av 2005 respektive 2006 redovisa vunna erfarenheter under året med betydelse för ungdomars tillträde på bostadsmarknaden. En slutrapport med redogörelse av uppdragets genomförande, erfarenheter och överväganden samt förslag på åtgärder skall senast den 18 december 2007 lämnas till regeringen. Bostadssamordnaren skall lämna förslag till de författningsändringar som uppdraget kan ge anledning till. Om förslagen påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller enskilda, skall en beräkning av de ekonomiska konsekvenserna redovisas. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt så skall dessa redovisas. När det gäller kostnadsökningar och intäktsminskningar för staten, kommuner eller landsting skall en finansiering föreslås.

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)



Beslut vid regeringssammanträde den 14 september 2006

Bakgrund

Den 31 mars 2005 tillsatte regeringen en nationell bostadssamordnare fick i uppdrag att kartlägga hindren, belysa hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen, visa på goda exempel samt se över vilka åtgärder som krävs för att förbättra ungas möjlighet till ett eget boende (dir. 2005:37). Det är angeläget att unga vuxna kommer in på bostadsmarknaden och att de har möjlighet att välja bostad efter önskemål och förutsättningar. Såväl hyresrättsmarknaden som äganderättsmarknaden måste få en genomlysning av hur unga bemöts och värderas i sina strävanden att få ett eget hem. Viktiga aktörer är då bl.a. banker och kreditinstitut.

Enligt en rapport som Statens bostadskreditnämnd avlämnade i april 2005 med beskrivning och förslag för att öka unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden så konstateras att ungdomars möjligheter att etablera ett eget boende har försämrats sedan början av 1990-talet (M2005/2892/Bo). Bland de anledningar som nämns är att antalet lediga hyresrätter har blivit färre och att ungas möjlighet att köpa en bostad är starkt begränsad då de har små möjligheter att spara ihop till den kapitalinsats som krävs.

Enligt en rapport som den nationella bostadssamordnaren avlämnade i början av augusti 2006 finns också indikationer på att ungas faktiska betalningsförmåga är högre än vad som framkommer genom deras officiella inkomster (M2006/3304/Bo). Många unga har en högre månadskostnad för sitt boende på andrahandsmarknaden än de förväntas klara av på den reguljära bostadsmarknaden. Det finns även anledning att tro att det finns andra

faktorer än betalningsförmåga som har betydelse för deras möjligheter på den reguljära bostadsmarknaden. I rapporten konstateras att villkoren på bostadsmarknaden inte är anpassade till exempelvis de anställningsvillkor som gäller på arbetsmarknaden, och detta begränsar ungas möjligheter till bostad.

Den arbetsmarknad som unga har att tillgå omfattar ofta projektarbeten eller tidsbegränsade anställningar. I en rapport om ungas ekonomiska välfärd konstaterar SCB att ungas utgifter överstiger deras inkomster (ISBN 91-618-1287-0). Unga vuxna har generellt lägre inkomster än andra grupper på bostadsmarknaden, vilket rimligtvis påverkar hur deras individuella kreditvärdighet bedöms. Enligt konsumentkreditlagen (1992:830) skall kreditgivaren innan kredit beviljas pröva om konsumenten har ekonomiska förutsättningar att fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet. Syftet med bestämmelsen är att motverka överskuldssättning hos konsumenter. I Finansinspektionens allmänna råd (2005:3) ges exempel på vad som kan beaktas vid kreditprövning. Det kan antas att bedömningarna skiljer sig åt mellan olika bolåneinstitut. För att underlätta för unga att få bostadslån behövs en genomlysning av vilka krav som ställs.

Tilläggsuppdraget

Den nationella bostadssamordnaren ska undersöka vilka möjligheter som finns för att underlätta för unga att få bostadslån. Uppdraget ska omfatta en inventering av vilka krav som bolåneinstituten ställer på dem som söker lån för att finansiera sitt bostadsköp och då identifiera eventuella skillnader i bedömningen av unga som söker bostadslån. Det finns olika typer av kreditinstitut och långgivare. Bostadssamordnaren ska reda ut vilka skillnader som finns i de krav som ställs för att lån ska beviljas och skillnader i de villkor för lånen som ställs om den lånsökande är ung.

Den nationella bostadssamordnaren ska föra en dialog med och inhämta synpunkter från bolåneinstituten i syfte att kartlägga hinder och förutsättningar för ungdomar och unga vuxna att få lån för att köpa sig en bostad. Det är också utredarens uppgift att kartlägga bankers och kreditinstituts syn på unga som lånesökande, s.k. generella förutfattade uppfattningar, och om detta påverkar bedömningen av om en ung person beviljas bostadslån eller inte. Goda exempel och framgångsrika satsningar på unga som låntagare

för att köpa bostad ska redovisas. I dialog med bolåneinstituterna bör också förutsättningarna för nya produkter på bostadslånemarknaden eller andra lösningar som underlättar ungas finansiering av en egen bostad undersökas. Förslag som kan underlätta för unga att få bostadslån ska redovisas. I den mån förslagen kan förväntas innebära ökade kostnader för det allmänna, skall den nationella bostadssamordnaren föreslå hur dessa skall finansieras.

Uppdraget skall genomföras i samråd med Statens bostadskreditnämnd. Vidare bör samråd ske med Konsumentverket och Finansinspektionen.

Tidplan för arbetet, redovisning och finansiering

Det tillkommande uppdraget bör påbörjas under hösten 2006 och redovisas senast i samband med den nationella bostadssamordnarens slutrapport i december 2007. För uppdraget har medel tillförts i regeringens ekonomiska vårproposition 2005/06:100, tilläggsbudget 1.

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till den nationella
bostadssamordnaren, Boutredningen
(M 2005:01)**

**Dir.
2006:118**

Beslut vid regeringssammanträde den 16 november 2006

Sammanfattning av uppdraget

Bostadssamordnarens uppdrag avslutas och en slutredovisning av uppdraget i sin helhet skall lämnas till regeringen senast den 31 januari 2007.

Bakgrund

Den 31 mars 2005 tillsatte den dåvarande regeringen en nationell bostadssamordnare som fick i uppdrag att kartlägga hindren för ungas etablering på bostadsmarknaden, belysa hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen, visa på framgångsrika initiativ till stöd för bostadssökande ungdomar samt se över vilka åtgärder som krävs för att förbättra ungas möjlighet till ett eget boende (dir. 2005:37). En slutredovisning av uppdragets genomförande, erfarenheter, överväganden och förslag skulle enligt ursprungligt uppdrag avlämnas senast den 18 december 2007.

Regeringen anser att ungdomars möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden skall lösas genom andra åtgärder än vad som omfattas av uppdraget. Bostadssamordnarens uppdrag skall därför avslutas.

Uppdrag

Den nationella bostadssamordnaren skall avsluta sitt uppdrag. Pågående arbete skall avslutas och hittills vunna erfarenheter skall sammanställas. En slutredovisning av uppdraget skall sammanställas och lämnas till regeringen senast den 31 januari 2007. Slutredovisningen skall omfatta de erfarenheter och den kunskap som utredaren har erhållit under den tid som arbetet har pågått.

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

Om bara någon kunde säga
vad jag ska göra för att få en bostad
så skulle jag göra det

Rapport nr 1 från Boutredningen

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:14

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Sonia Redondo
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22704-6
ISSN 0375-250X

”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det”

– En rapport om en bostadsmarknad i behov av uppdatering

Förord

Regeringen beslutade den 31 mars 2005 att tillsätta en nationell bostadssamordnare för att ta fram förslag på åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Uppdraget som nationell bostadssamordnare har två delar. En del syftar till att skapa förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer att mötas och tillsammans identifiera hur man utifrån olika perspektiv och roller kan förbättra ungas förutsättningar. Den andra delen, av mer traditionell karaktär, är en utredning som består i att kartlägga, utreda och lämna konkreta förslag på hur hinder för unga på bostadsmarknaden kan undanröjas.

För att få fram effektiva åtgärdsförslag för att öka ungas förutsättningar till boende krävs en grundläggande och förutsättningslös undersökning om vad dessa hinder består i. Vi har valt att vända oss till unga, deras företrädare och övriga aktörer på bostadsmarknaden för att ta del av deras erfarenheter och synpunkter om ungas situation på bostadsmarknaden. Intervjumaterialet har sedan kompletterats med en fakta- och forskningsöversikt.

Utskrifter av samtliga intervjuer är gjorda av Jolin Karlsson, Hannako Sato och Jenny Jobarteh. I övrigt står Boutredningen för genomförandet av intervjuer, sammanställning av resultat, bearbetning och genomgång av forskning inom aktuella områden samt analys. Ett särskilt tack vill vi rikta till fyra av utredningens experter, Tapio Salonen, professor vid Växjö universitet och Annette Rydqvist, utredare på Boverket, Anette Jansson, Sveriges Kommuner och Landsting samt Lena Magnusson, docent vid Institutet för bostad och urban forskning som granskat materialet.

Föreliggande studie ligger också till grund för skriften ”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det” som publicerats i mars 2006. Skriften har, liksom studien i sin helhet, ytterligare syftet att stimulera till diskussion och väcka intresse för en fråga som är aktuell både för unga och deras omgivning men också från ett bredare samhällsperspektiv.

*Lotta Jaensson, nationell bostadssamordnare
Berit Israelsson, utredningssekreterare*

1	Sammanfattning	7
2	Om studien.....	19
2.1	Inledning och syfte.....	19
2.2	Bakgrund	21
2.3	Tillvägagångssätt och metod	22
2.4	Avgränsningar	25
2.5	Reprezentativt urval och vetenskaplighet.....	26
2.6	Bearbetning och redovisning av insamlat material.....	27
3	Unga på bostadsmarknaden	28
3.1	Unga intervjupersoner.....	28
3.2	Unga företrädare och övriga aktörer om unga på bostadsmarknaden	32
3.2.1	Ungas situation på bostadsmarknaden ur ungas perspektiv	32
3.2.2	Övriga aktörers syn på ungas situation på bostadsmarknaden	34
3.3	Fakta, forskning och kommentarer om unga på bostadsmakrnaden	35
3.3.1	Geografiska skillnader	36
4	Att söka bostad	40
4.1	Ungas perspektiv och erfarenheter av att söka bostad	41
4.2	Aktörerna på bostadsmarknaden om att söka bostad	51
4.3	Fakta, forskning och kommentarer om att söka bostad	57
5	Efterfrågan och tillgång samt hur nyproduktion och flyttkedjor påverkar ungas möjlighet till boende.....	65
5.1	Ungas syn på tillgång och efterfrågan	65
5.2	Unga företrädare och övriga aktörer om tillgång och efterfrågan	72

5.3	Fakta, forskning och kommentarer om tillgång och efterfrågan	76
5.4	Fakta, forskning och kommentarer om flyttkedjor.....	85
6	Andrahandsmarknaden	94
6.1	Ungas erfarenheter av andrahandsmarknaden	94
6.2	Unga företrädare och övriga aktörers syn på andrahandsmarknaden	102
6.3	Fakta, forskning och kommentarer om andrahandsmarknaden	106
7	Unga matchar inte bostadsmarknadens villkor	111
7.1	Ungas egen beskrivning om bostadsmarknadens villkor.....	112
7.2	Unga företrädare och övriga aktörer om bostadsmarknadens villkor.....	117
7.3	Fakta, forskning och kommentarer om bostadsmarknadens villkor.....	122
	Bilagor	136

1 Sammanfattning

Målet för bostadspolitiken är att alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader i en trygg miljö. Bostaden utgör en handelsvara på den fria marknaden samtidigt som människors välfärd och välbefinnande avgörs av ett komplicerat samspel där bebyggelsens utbredning, näringslivets lokalisering och infrastrukturen är viktiga komponenter.

Syftet med denna delrapport är att utifrån ett helhetsperspektiv belysa de svårigheter och hinder som möter unga på bostadsmarknaden. De hinder och problem som vi funnit handlar om samhällets förmåga att generellt planera, stödja unga att etablera sig på bostadsmarknaden och om ungas individuella förutsättningar att ta plats på den reguljära bostadsmarknaden. Det som vi lyfter fram är de slutsatser som vi ser som angelägna att studera vidare och där en fördjupad diskussion behövs för att underlätta för unga att skaffa egen bostad.

Få studier belyser ungas situation på bostadsmarknaden. Det saknas dels kunskap om hur unga bor, men det saknas även studier som knyter an till andra samhällsområden och som påverkar ungas förutsättningar på bostadsmarknaden. Det saknas exempelvis studier som knyter samman utbildning, arbetsmarknad och bostadsmarknad. Den nationella ungdomspolitiken har som syfte att följa upp ungas levnadsvillkor utifrån ett helhetsperspektiv. Boendefrågan tar en alltför liten del i detta uppföljningssystem. En anledning till detta är att det inte längre finns någon folk- och bostadsräkning eller motsvarande. Bristen på longitudinella studier gör det inte bara svårt att beskriva situationen för unga på bostadsmarknaden. Det försvårar planering av insatser och lämnar utrymme för att frågan inte diskuteras utifrån saklig grund.

För att få fram effektiva åtgärder mot de hinder som unga möter på bostadsmarknaden, måste dessa hinder först definieras. Mer kunskap behövs och detta är utgångspunkten i denna studie. För att få en tydligare bild av ungas problem på bostadsmarknaden har vi valt att vända oss till dem själva, men också till andra insatta personer som verkar på bostadsmarknaden.

Intervjuer har gjorts med unga i Stockholm, Göteborg och Malmö om deras erfarenheter och synpunkter om unga på bostadsmarknaden. Ett antal av ungas egna företrädare i organisationer och nätverk samt ett urval av bostadsmarknadens övriga aktörer har intervjuats. För att komplettera och undersöka hur de

erfarenheter och inlägg som framkommit i intervjuerna stämmer överens med vad mer vetenskapligt utförd forskning kommit fram till har en omfattande forsknings- och faktaöversikt gjorts. Intervjumaterialet är allt för begränsat för att några långtgående slutsatser kan göras om problematiken på olika bostadsmarknader, för olika ungdomsgrupper eller från andra aspekter såsom kön, etniskt ursprung osv. Målsättningen är istället att utifrån individuella erfarenheter med hjälp av övrig forskning definiera ett antal mer övergripande problemområden.

Unga är en heterogen grupp med olika behov och förutsättningar

Unga utgör i många avseenden en heterogen grupp när det gäller ålder, kön, klass och etnisk bakgrund. Varifrån man kommer och personliga egenskaper styr möjligheterna till egen bostad. Ungdomars olika förutsättningar handlar om skillnader i graden av kunskap och information, olika ekonomiska förutsättningar, lokal kännedom, kontakter och tillgång till sociala nätverk. Det som förenar är att de ska flytta från sina föräldrar. Samtidigt är det just en generell svag ekonomisk situation, den dåliga förankring på arbetsmarknaden, bristen på egna kontakter och nätverk samt ringa erfarenheter och kunskap om bostadsmarknaden det som förenar unga som grupp. Samhället har inom en rad områden, särskilt när det gäller utbildning och arbetsmarknad, svårigheter att finna generella system som stödjer unga. Genom den nationella ungdomspolitikerna har en del systemfel uppdagats där insatser som ska stödja unga motverkar varandra och problematiserar för unga istället för att underlätta.

Geografiska skillnader

Bristen på bostäder för unga skiljer sig geografiskt med de största problemen i storstadsregioner och på studentorter. Inflyttningen av unga har ökat i storstäderna på grund av en mer gynnsam arbetsmarknad. Utbyggnaden av studieplatser har ökat trycket på studentorternas bostadsmarknader. I storstadsområdena råder stora konkurrensen om de små billiga lägenheterna, där unga ofta är förlorarna. På mindre orter är problemen att unga har svårt att efterfråga de bostäder som finns av ekonomiska skäl. Också orter

som har ett överskott på bostäder kan ha svårt att tillgodose ungas behov av bostad, eftersom lediga bostäder ofta är för stora och för dyra. På mindre orter kan det också vara avgörande var bostäderna ligger rent geografiskt. I landets största städer handlar diskussionerna om bostadsköer, svartmarknad och höga priser, och det är också där majoriteten av unga finns. Ungas möjligheter att konkurrera på bostadsmarknaden påverkas av storleken på andra grupper. I takt med att bostadsbristen ökar också i kommuner som inte tidigare haft problem med detta, minskar ungas möjligheter att vara med och konkurrera om bostäderna.

Kommunala insatser försvinner i takt med bostadsbristens ökning

De vanligast förekommande kommunala insatserna som hittills gjorts för att underlätta för unga att skaffa eget hyreskontrakt har bestått av hyresrabatter. Dessa och andra åtgärder har använts för att locka unga till tomma lägenheter. Dessa insatser minskar/försvinner således då den generella bostadsbristen ökar. Syftet med insatserna har inte varit att endast stödja unga utan en viktig del har varit att se till att vakanta bostäder fylls. När så efterfrågan ökar på bostäder trängs unga undan av andra grupper, trots att de fortfarande är i behov av insatser för att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att det redan är betydligt enklare för unga att få tillgång till den reguljära bostadsmarknaden i de kommuner där utbudet är större än efterfrågan.

Svårt att få överblick över bostadsmarknaden för den som söker bostad

För nykomlingar på bostadsmarknaden är det svårt att få en överblick av hur man gör för att söka en bostad. De kommunala bostadsbolagen har olika system för hur de förmedlar sina bostäder, privata fastighetsägare likaså. Några städer har någon form av samlat förmedlingssystem som på olika sätt och med olika inriktning verkar för att samla utbudet av lediga bostäder, andra har ingenting. Det finns en mängd andrahandsförmedlingar både på Internet men också som går att besöka. En viktig väg att söka bostad är att genom kontakter få tips om lediga bostäder. Internet är en viktig källa för information för både första- och andrahands-

marknaden, och det går också att låna böcker med förteckningar över privata hyresvärdar.

Frågetecken om och hur lediga bostäder fördelas

Intervjuerna med både unga och övriga aktörer visar att det finns ett stort behov av information för bostadssökande. Bostadssökande vill veta "hur det fungerar" och vad konsekvenserna blir utifrån olika valmöjligheter, och inte minst vilka rättigheter och skyldigheter man har. Bristen på information och guidning skapar osäkerhet och förvirring. Att söka bostad på en stor bostadsmarknad, som ibland också är uppdelad på flera olika kommuner, tar mycket tid och energi av den sökande. Även där någon form av samlad information finns är aktivitetskravet på den sökande mycket stort. Bristen på samlad information, men också olika systems uppbyggnad, gör att vissa gruppers förutsättningar att hitta och efterfråga lediga lägenheter begränsas. Inte minst framkommer att avsaknaden av lokal kännedom hos inflyttade är ett stort hinder vid bostadssökandet. En annan faktor som nämns upprepade gånger av både de sökande och övriga aktörer är att det i princip krävs ständig tillgång till dator och Internet. Det som främst efterfrågas är system där lediga bostäder samlas. Tillgång till personliga kontakter är också viktigt; någon att fråga om råd, någon som tar sig tid och kan berätta mer generellt. Ofta finns ingen som riktigt har som uppgift att "hjälpa till", istället hänvisas den bostadssökande bara vidare till informationen på hemsidor. Kommunernas hemsidor, Konsumentverket och Hyresgästföreningen men även kommunernas konsumentvägledare har delar av den information som unga efterfrågar, men ingen av de unga intervjuade nämner dessa möjligheter.

En splittrad bostadsmarknad ger utrymme åt mindre seriösa förmedlingar

En viktig konsekvens, av att processen att söka bostad ställer höga krav både på kunskap, tid och engagemang, är att det finns pengar att tjäna på detta. En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar. Det finns både seriösa och mindre seriösa alternativ av bostadsförmedlingar, som mer eller

mindre lagligt tar ut avgifter för att "hjälpa" de bostadssökande. I de flesta fall betalar de sökande inte för förmedling av bostäder utan istället för att annonsera och få tillgång till annonser om lediga lägenheter. Unga vittnar också om direkt olagliga förmedlingar i källarlokalerna, där stora belopp betalas för att få tillgång till utskriften med namn på värdar som sägs ha lediga lägenheter.

Bristande kunskap skapar ryktesspridning och spekulationer

Något som blir tydligt i samtalen både mellan unga men också i intervjuerna med övriga aktörer är hur liten faktisk kunskap som finns både gällande den egna men också andra bostadsmarknader. Brist på kunskap och fakta lämnar stort utrymme för spekulationer och ryktesspridning. Medias bild av problemen spelar stor roll för hur möjligheterna till att hitta en bostad uppfattas. Människors bild av hur omöjligt det är att få en bostad kan vara ett större problem än den faktiska bostadsbristen, menar någon. Det finns en risk för att unga inte använder sig av befintliga bostadsförsörjningskanaler på grund av intrycket att det är ett omöjligt alternativ som inte kommer att fungera.

Två exempel på detta:

Bostadskön i Stockholm är lång och den faktiska bostadsbristen anses ofta vara det stora problemet. Det som dock är av intresse är att kötiderna har förkortats radikalt under de senare åren, vilket dock inte alls lyfts fram i samma utsträckning som antalet personer som är registrerade i kön. Det går i dag att få en bostad också med korta kötider ändå är den bild som slagit igenom att det tar 10–15 år att få en bostad via bostadsförmedlingen i Stockholm. Detta måste anses som ett allvarligt problem, eftersom speciellt inflyttande personer sätter sin tillit till en bild av den långa kötiden som inte stämmer med verkligheten.

I Göteborg går diskussionerna varma om vem som blir erbjuden en bostad via Boplats Göteborg och vem som inte blir det. Egna och andras erfarenheter av diskriminering mot människor med annan etnisk bakgrund blandas med en stark känsla av att ålder spelar en stor roll för hur de sökande bedöms av hyresvärdarna. Huruvida denna uppfattning stämmer eller inte, är omöjligt att

säga, men så länge fakta inte finns kommer dessa rykten att påverka hur bostadssökande agerar.

Bostadsbrist bland unga ett nygammalt problem

Bristen på bostäder för unga är inte något nytt. Redan 1990 konstateras att unga på en redan trängd bostadsmarknad är förlorarna. De saknar ekonomiska resurser för att kunna köpa sig en bostad och många saknar fast förankring på arbetsmarknaden. Då konstaterades att stora förändringarna i bostadsutbudet inträffat under de tidigare decennierna, dvs. 1970 och 1980-tal, med exempelvis hopslagningar av lägenheter. Konsekvensen var en minskning av både andelen och antalet små lägenheter, vilket betyder att svårigheterna för ungdomar att finna en egen lägenhet något förenklat borde ses som ett bristproblem på bostadsmarknaden. Det som beskrivs i rapporten från 1990 stämmer väl överens med de beskrivningar som finns i dag gällande ungas situation och vad den beror på. Det är fortfarande brist på de små, billiga lägenheterna. Begränsad nyproduktion under många år i kombination med att det som byggts de senaste åren haft andra målgrupper, gör att underskottet på små bostäder rimligtvis kvarstår. Det är dock inte möjligt att i dag göra motsvarande mätningar gällande antalet bostäder eftersom motsvarande statistik inte finns att tillgå. Ett antal mer generella slutsatser går dock att dra:

En stor ökning av ensamhushållen, att äldre bor hemma längre och att många har kvar sina hyresrätter trots att de har annat fast boende, gör att få bostäder som passar unga kommer ut på bostadsmarknaden. Möjligheten till ekonomiska vinster vid omvandling av hyresrätter, och eventuella framtida behov, gör att många väljer att inte släppa sina förstahandskontrakt.

Då unga haft en sämre ekonomisk utveckling än andra grupper i kombination med ökad konkurrens om de små bostäderna från dessa, är det rimligt att dra slutsatsen att ungas möjlighet att efterfråga en bostad därmed ytterligare försämrats jämfört med de resultat som lyftes fram 1990. I de undersökningar som har gjorts av bl.a. Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna stöds detta av uppgifter om att antalet unga som bor hemma blir allt fler. Enligt flera rapporter har ca 40 % av unga upp mellan ungefär 20–28 år inget eget boende. Trenden är att andelen som har eget boende minskar och andelen som bor kvar hos föräldrarna ökar. Satsningar

på kategoribostäder har en begränsad effekt på bostadsbristen bland unga. Det finns ingen naturlig övergång mellan kategoribostäder och bostäder på den reguljära bostadsmarknaden, och det kan därför inte ses som långsiktiga lösningar. Efterfrågan är också begränsad på kategoribostäder för unga och studenter utifrån dessa gruppers förändrade struktur.

Enligt en rapport av Hyresgästföreningen behövs ca 110 000 bostäder för att tillfredsställa behovet hos de unga som behöver bostad i dag. Ungas behov av bostäder förväntas öka ytterligare under de närmsta åren. Barnkullarna från 1990-talets början kommer inom en nära framtid ut på bostadsmarknaden med konsekvensen av ytterligare ökning av efterfrågan på bostäder. Den kull som i dag är mellan 10–20 år, födda 1986 till 1995 är bara drygt 6% mindre än hela fyrtiotalistgenerationen.

Nyproduktion och flyttkedjor

Bostadsbristen bland unga är ett komplicerat sammanhang av olika faktorer, som hindrar ungas möjligheter på bostadsmarknaden. En vanlig åsikt är att en ökad nyproduktion generellt också kommer att lösa ungas bostadsproblem, men invändningen finns, att det också är avgörande vad som produceras. I den svenska debatten har den dominerande ståndpunkten varit att det bästa sättet att hjälpa utsatta grupper är att satsa på en mer exklusiv nyproduktion. Långa flyttkedjor har blivit synonymt med en effektiv lösning på såväl den bristande rörligheten som den allmänna bostadsbristen. Tesen är att den dyrare nyproduktionen frigör fler bostäder ur det äldre beståndet, vilket släpper in nya hushåll på den reguljära marknaden.

Invändningar mot flyttkedjornas effekt på bostadsmarknaden

Det finns dock en hel del invändningar mot att långa flyttkedjor skulle vara den ultimata lösningen på bostadsmarknadens problem. Det framgår sällan vad syftet är med nyproduktionen. Om syftet är ökad rörlighet, där fler personer får möjlighet att anpassa sitt boende efter sina behov, finns stöd för att långa flyttkedjor verkligen ökar rörligheten. Om syftet också är att motverka bostadsbristen, bland unga och andra ekonomiskt svaga grupper, finns invändningar från både svensk och internationell forskning mot att

denna effekt verkligen uppnås. Studier visar att det som avgör svagare hushålls möjligheter genom nyproduktion är vad som produceras, men också hur nya bostäder förmedlas. Bostadsmarknaden är segmenterad och rörligheten mellan olika segment begränsad, selektiva bostadspolitiska åtgärder är nödvändiga för att tillgodose behoven i olika segment

Det finns också ett antal generella invändningar mot den vikt som getts till flyttkedjestudierna och dess resultat. Rörelse på bostadsmarknaden påverkas av många faktorer och nyproduktionen har getts en alltför stor roll när dessa bara kan förklara en mindre andel av den totala omflyttningen. Det är också svårt att jämföra resultaten mellan olika flyttkedjestudier eftersom resultaten framför allt speglar de specifika förhållanden på en lokal bostadsmarknad under en viss period. Vidare ifrågasätts tron att det går att härleda anledningen till att människor flyttar till nyproduktionen, också längre ner i kedjorna. Invändningen är att det inte är möjligt att identifiera kausala samband till ett begränsat fenomen som flyttkedjor. Övriga samhälleliga omständigheter; bostadsbeståndet, arbetsmarknad, demografiska förhållanden och bostadspolitiken i olika kommuner är mer avgörande för effekterna på bostadsmarknaden.

Behov av mer forskning om nyproduktionens effekter

Det är finns ett antal oklarheter gällande flyttkedjornas effekt på bostadsbristen hos de inkomstsvaga grupperna. Skillnad måste göras gällande huruvida syftet är att släppa in nya grupper på bostadsmarknaden, locka till sig kapitalstarka hushåll utifrån eller öka chansen till bra boende för redan etablerade på den egna bostadsmarknaden. Längden på flyttkedjor kan inte vara ett självändamål i sig. Samtidigt kan flyttkedjor bidra till en ökad rörlighet som också gynnar ungdomsgruppen. Det viktiga är att reda ut vilken typ av nyproduktion och vilka kedjor som gynnar olika grupper.

Det är svårt att vetenskapligt belägga resultaten av flera av de befintliga flyttkedjestudier som fått stor genomslagskraft i Sverige. Dessa tar inte heller upp de invändningar som vänts både mot metodiken och resultaten i flyttkedjestudierna. Då flera kommuner helt tagit till sig resonemangen i dessa studier och utgår från dem i sina nyproduktionssatsningar är det av högsta vikt att de också

tydligt går att vetenskapligt belägga de resultat och slutsatser som framkommit i dessa. Det är av värde att en fördjupad forskning görs gällande olika former av de effekter olika former av nyproduktion har på utsatta gruppers möjligheter på bostadsmarknaden.

Stor konkurrens på andrahandsmarknaden

En allmän bristsituation på bostadsmarknaden ger utrymme för en omfattande andrahandsmarknad. Både unga själva och övriga aktörer på marknaden vittnar om hur vanligt det är att unga som inte kvalificerar sig på den reguljära bostadsmarknaden ser andrahandsmarknaden som enda alternativ. Samtidigt är konkurrensen även här stor och unga vittnar om hur det är uthyrarens marknad där villkoren bara är att acceptera. Ofta krävs kontakter också för att hitta andrahandslägenheter och det är inte ovanligt med en personlig anknytning till den som hyr ut.

Det finns både för- och nackdelar med andrahandsmarknaden. Fördelen är att det är ett flexibelt boende som kan gå snabbt att få och lämna, vilket passar den livssituation unga ofta är i. Samtidigt är det en stressande och osäker tillvaro att flytta runt mellan tillfälliga boenden. Det är också ekonomiskt kostsamt att flytta ofta. Det kan vara enklare att hitta större lägenheter men också billigare genom att flera personer kan bo ihop och dela kostnaderna. Nackdelen är att bara en har rättigheter gentemot förstahandshyresgästen, under förutsättning att ett lagligt gällande kontrakt finns. De andra är inneboende. En annan nackdel är att de som lyckas få tag i en bostad ofta får härbärgera andra mindre lyckligt lottade, som står helt utan bostad. Konsekvensen blir ofta en trångboddhet som gör det svårt att få vardagen med studier, arbete och sociala relationer att fungera.

Bristande kontroll och urholkning av regelsystemet

Alla de intervjuade är överens att andrahandsmarknaden inte fungerar som den ska. Det är svårt att ha kontroll över andrahandsuthyrningen, vilket ses som en stort problem av såväl unga, som hyresvärdar och övriga aktörer på bostadsmarknaden. Många hyr utan kontrakt och har inget skydd mot att bli av med bostaden utan förvarning. Den bristande kontrollen i kombination med en

stor konkurrens på andrahandsmarknaden skapar också utrymme för omfattande oegentligheter. Att hyra ut utan inte ha världens tillstånd, att ta ut för hög hyra, eller andra olagliga avgifter är vanligt förekommande. Att hyra ut i andrahand kan vara en lukrativ affär och många har satt i system att hyra ut i andrahand för att tjäna pengar.

I intervjuerna framträder en bild av en andrahandsmarknad där vanliga regelsystem inte längre gäller. Båda parter, både de som hyr ut och de som hyr, verkar ha accepterat detta. Att ta ut en högre hyra än den reguljära hyran vid andrahandsuthyrning verkar så accepterat att flera unga vittnar om att det är mer regel än undantag och det kan röra sig om tusentals kronor extra. Olagliga överhyror, som man egentligen vet inte är ok att betala, irriterar samtidigt som det finns en lojalitet och känsla av att vara "medskyldig" till att någon tagit ut för mycket i hyra. Vare sig kunskapen finns eller inte, att det går att anmäla en för hög hyra till hyresnämnden, är detta oftast inte aktuellt. Eftersom man frivilligt gått in i ett avtal anser många att det vore omoraliskt att bryta detta, trots att de själva blivit utnyttjade. Det är inte ovanligt att det finns någon form av privat relation med den man hyr av i andra hand, vilket gör att det ännu svårare att anmäla oegentligheter.

En förlängd etableringsperiod skapar hinder på bostadsmarknaden

Att inte lyckas etablera sig på vare sig arbets- eller bostadsmarknad går allt högre upp i åldrarna. Den förlängda etableringsperioden med konsekvensen en svag ekonomiska utveckling är därmed en viktig faktor som skapar hinder för att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden. Ett annat hinder har inte speciellt att göra med ungas situation utan tycks snarare vara ett strukturellt problem, som rimligtvis bör skapa problem också för andra grupper. Ungas egna erfarenheter visar att det finns ett glapp mellan de faktiska omständigheter som gäller på arbetsmarknaden och de krav som ställs på bostadsmarknaden från hyresvärdar, kreditinstitut men också bidragssystem. Bostadsmarknadens villkor bygger på förutsättningar som inte längre gäller.

Förändrade villkor på arbetsmarknaden påverkar ungas boende

Arbetsmarknadskrisen under 1990-talet påverkar fortfarande ungas möjligheter till arbete och försörjning. Att mer än en tiondel av sysselsättningen försvann fram till 1996 gör att de som är nya på arbetsmarknaden, unga och invandrare, fortfarande drabbas av den begränsade nyrekryteringen. En följd av detta är att studieperioden förlängs, vilket också förklarar en del av varför ungas ekonomiska utveckling släpat efter andra grupper. Andra konsekvenser av arbetsmarknadsförändringarna, som lett till ungas sämre ekonomiska förutsättningar, är en större andel tidsbestämda arbeten. Projekt- och timanställningar är numer vanliga anställningsformer, men också deltidsarbeten är vanligt. Speciellt gäller detta för de som är nya på arbetsmarknaden, unga och invandrare.

En förlängd studieperiod och sämre förutsättningar på arbetsmarknaden har lett till att unga ekonomi försämrats. Andelen unga som räknas som fattiga har ökat under de senaste åren och behoven av bidrag har ökat. De bidragssystem som är utformade för att stödja svaga grupper är inte anpassade till övriga förutsättningar. De bygger på en förutsägbarhet i beräkningen av inkomst, som inte går ihop med de faktiska omständigheter på arbetsmarknaden. De hårda återbetalningskraven kring studiestödet och svårigheterna att beräkna inkomstgrunden för bostadsbidrag leder därmed till att allt fler unga blir skuldsatta.

Bostadsmarknaden behöver anpassas till övriga samhällsvillkor

Att unga som grupp har sämre ekonomiska förutsättningar än många andra grupper är klart, men det är inte den enda anledningen till ungas problem att etablera sig på bostadsmarknaden. Det finns också ett strukturellt problem. De krav som ställs på bostadsmarknaden går inte ihop med ungas övriga villkor. De hinder unga själva beskriver är främst:

- Upplevelsen är att fast anställning är avgörande för möjligheterna på bostadsmarknaden. Samtidigt har anställningsvillkoren på arbetsmarknaden förändrats. Unga har i hög utsträckning projekt- och timanställning.
- Kravet på förutsägbar inkomst är svåra att uppfylla för unga. Det är svårt att kombinera kravet på förutsägbar och säker

inkomst med tidsbegränsade anställningsformer. Också personer som har flera arbeten och en relativt hög inkomst har svårt att visa upp beräkningar på framtida inkomster.

- Kraven på inkomstnivå anses vara för höga. Både där fasta inkomstkrav gäller, exempelvis tre gånger årshyran, eller där en s.k.rimlighetsbedömning görs, upplever unga att inkomstkraven inte är realistiska. De bygger på en allmän uppfattning om vad en person ska ha kvar efter hyran och tar inte hänsyn till individuella prioriteringar, ekonomiskt stöd från omgivningen och sparade pengar.

Bostadsmarknadens övriga parter är splittrade gällande huruvida ungas egna upplevelser av dessa hinder stämmer. De allmännyttiga bostadsbolagens företrädare menar att man inom allmännyttan inte ställer krav på exempelvis fast arbete och att hänsyn tas till alla inkomstkällor. Från några av de privata hyresvärdarnas representanter anser man att unga har rätt i att villkoren generellt är för höga, och att bostadsmarknaden inte har anpassats efter resten av samhället.

Ungas betalningsförmåga svår att mäta i officiella uppgifter

Ungas etablering på bostadsmarknaden har minskat kontinuerligt sedan mätningar 1997, och andelen som bor kvar hemma hos föräldrarna har ökat. Andelen som har någon form av bidrag har också den gått upp. Samtidigt visar studier att ungas faktiska betalningsförmåga är betydligt högre än vad som går att utläsa av deras officiella inkomster. Enligt SCB är ungas utgifter högre än deras inkomster, vilket visar på dolda inkomster, exempelvis stöd från omgivning, sparade pengar, och lån.

De intervjuade i denna studie pratar väldigt lite om att det till exempel är höga hyresnivåer som är det största hindret för dem på bostadsmarknaden. Istället menar de att de kan betala för sig om de bara får förtroende att visa detta. De som lyfter ekonomiska begränsningar som ett stort hinder är främst de studenter som lever på studiestöd. I intervjuerna säger majoriteten att de är beredda att betala mellan 3 000–4 000 kronor per månad för sitt boende, några mer, andra något mindre beroende på inkomst. Dessa siffror stöds av uppgifter från undersökningar av både Statens bostadskreditnämnd och en rapport från Föreningssparbankens Fastighetsbyrå

från juni 2006. Där konstateras att det nationella genomsnittet, när unga uppger vad de är beredda att betala för sitt boende, är ca 4 000 kr/månad. Den siffran är ännu högre i exempelvis Stockholm. Något som ytterligare stödjer att ungas faktiska betalningsförmåga är underskattad är det faktum att många unga bor i andrahand där olagliga överhyror är vanligt förekommande.

Om ungas betalningsförmåga är i närheten av vad de själva anser, vilket kan stödjas av de faktiska bostadskostnader de uppger, skulle därmed kraven på den reguljära bostadsmarknaden innebära ett avgörande hinder för ungas möjligheter på bostadsmarknaden. Krav på inkomstkällor, förutsägbarhet och inkomstnivåer innebär att det som kvarstår, för de som inte kvalificerar sig, är andrahandsmarknaden. Konsekvensen blir därmed att de mest utsatta grupperna utestängs från den reguljära bostadsmarknaden, för att istället flytta runt mellan tillfälliga boende där de i regel får betala en högre hyra, än den de inte ansågs klara av.

2 Om studien

2.1 Inledning och syfte

Utifrån den ungdomspolitiska propositionen, som lades fram och beslutades av riksdagen 2005¹, tillsattes denna utredning. Föreliggande rapport har sin upprinnelse i Boutredningens mycket breda uppdrag att kartlägga hinder och föreslå lösningar för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. I uppdraget finns direktiv att i samarbete med ungdomsorganisationer och andra aktörer på bostadsmarknaden ge konkreta förslag på hur ungas etablering på bostadsmarknaden kan underlättas. Med utgångspunkt i detta är det relevant att kartlägga ungas situation utifrån deras eget perspektiv och samtidigt försöka ta tillvara idéer som kan vara till nytta för vårt uppdrags slutliga förslag.

Frigörelsen och etableringen i vuxenvärlden sker i olika takt och under olika förutsättningar. Ungdomars förutsättningar, värderingar och faktiska levnadsvillkor varierar från individ till individ, beroende på kön, etnisk, kulturell eller socioekonomisk bakgrund, ålder, bostadsort, sexuell läggning och eventuella funktionshinder. Den nationella ungdomspolitiken är ett sektorsövergripande

¹ Källa: Utbildnings- och kulturdepartementet (2004) Prop. 2004/05:2, Makt att bestämma – rätt till välfärd

politikområde. Insatser för ungdomar görs av många olika aktörer inom ett stort antal samhällssektorer. Ungdomsgruppens storlek och sammansättning påverkar statens och kommunernas planering bland annat när det gäller dimensioneringen av utbildning, insatser för hälsa, arbetsmarknadsåtgärder, fritidsaktiviteter men också bostadsplanering. Åtgärder på olika nivåer och inom olika områden påverkar varandras utfall. Därför är det nödvändigt med en samordning av insatser och en helhetssyn på ungdomars levnadsvillkor på såväl nationell som kommunal nivå, inte minst när det gäller ungas etablering på bostadsmarknaden.

Rapporten ger röst åt unga som vanligtvis inte är med och påverkar i utredningssammanhang. Den ger en bild av hur unga som företräder unga ser på bostadsfrågan och den ger perspektiv på några av bostadsmarknadens olika aktörers syn på ungas förutsättningar på bostadsmarknaden.

Syftet med våra samtal och intervjuer med unga och unga företrädare samt ett urval av aktörer på bostadsmarknaden är att tillsammans med befintlig forskning skapa en plattform för uppdragets fortsatta arbete. Det är en kvantitativ studie som inte gör anspråk på att redovisa en generell sanning, som kan appliceras på samtliga unga personer i Sverige. Istället är målsättningen att försöka identifiera generella hinder för ungas etablering på bostadsmarknaden.

Ambitionen är också att se ungas situation från ett helhetsperspektiv, dels ur deras eget individuella perspektiv men också ur ett grupperspektiv i syfte att identifiera vad som är utmärkande för gruppen unga i ett större sammanhang. Ytterligare är ambitionen att undersöka hur unga och deras situation uppfattas av övriga aktörer på bostadsmarknaden, eftersom aktörernas synpunkter och resonemang i högsta grad påverkar de förutsättningar som styr ungas möjligheter till en egen bostad.

Som framgår nedan är både bostadspolitik och ungdomspolitik nära sammanlänkade med andra politikområden. Vår målsättning är också i den här studien att få ett helhetsperspektiv också gällande angränsande områden som påverkar ungas villkor på bostadsmarknaden.

2.2 Bakgrund

Målet för bostadspolitiken är att alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.

Samtidigt utgör bostaden en handelsvara på den fria marknaden. Detta gör bostadsmarknaden till en ständigt mycket brännbar politisk fråga där marknaden spelar en avgörande roll, en inte alltför enkel ekvation.

Bostadspolitiken grundas på en uppgiftsfördelning där staten svarar för lagstiftning och ekonomiskt stöd till bostadsbyggandet och kommunen har ansvar för planering och genomförande. Kommunallagen ger bland annat kommuner rätt att skapa och driva bostadsföretag, Plan- och bygglagen ger kommunerna ansvar för planering av markanvändning och för att bidra till goda boendemiljöer, Socialtjänstlagen ger kommunen det yttersta ansvaret för den enskilde, med särskilt ansvar för äldreboende, funktionshindrade och hemlösa.

Det finns flera orsaker till att byggandet minskat under det senaste decenniet. Byggande och bostadsförvaltning ställdes under 1990-talet inför stora krav på anpassning till en mer konkurrensutsatt situation. De flesta statliga regleringar av den kommunala verksamheten på bostadsområdet avskaffades. Statens stöd till bostadssektorn sjönk successivt med drygt 40 miljarder och numera ger bostadssektorn ett positivt nettotillskott till statens finanser.

I takt med att subventionerna skars ned sjönk också antalet färdigställda lägenheter kraftigt under perioden 1993–1999. Vidare har viktiga särregler för de kommunala bostadsföretagen slopats. De konkurrerar nu med övriga aktörer på betydligt mer likartade villkor.

Ändrade finansiella förutsättningar har bidragit till att kommunernas roll vid planering och byggande har förändrats. Byggföretagen tar i allt större omfattning själva initiativ till markinköp, planläggning, produktion och upplåtelse, vilket kräver stort kapital. Ofta har endast väletablerade och större byggföretag den kunskap och de resurser som erfordras för att kunna genomföra projekten. Många menar att systemskiftet, från en produktionsstyrd till en efterfrågestyrd bostadsmarknad, i kombination med ändrade samhällsekonomiska förutsättningar i stort, har medfört att det i dag bara finns fundamentala förutsättningar för nyproduktion av

bostäder i ett fåtal regioner. Så sent som 1998 kulminerade antalet tomma lägenheter, först nu avslutas insatserna för att rekonstruera den kommunalekonomiska kris som tomma lägenheter, förändrade kreditvillkor och borgensåtaganden åstadkom under 1990-talet.

Trots avvecklingen av de generella bostadssubventionerna och andra förutsättningar i de bostadspolitiska medlen under 1990-talet kvarstår de politiska målen i stort sett oförändrade. Bostaden sägs alltjämt vara en social rättighet och de mål som tillkommit handlar om ekologiskt hållbart boende.

Andra faktorer som av olika parter anses ha bidragit till en begränsad nyproduktion är exempelvis de höga produktionskostnaderna, hyressättningsystemet samt plan- och byggprocessen. Även bristen på regional samverkan anses ha påverkat byggandet negativt och inte minst den regionala obalans som skapat överskott på vissa platser och underskott på andra.

Boendefrågan hänger i hög grad samman med andra viktiga områden såsom arbetsmarknad, utbildning, hälsa, familjebildning och ekonomisk tillväxt. Människans välfärd och välbefinnande avgörs av ett komplicerat samspel där bebyggelsens utbredning, näringslivets lokalisering, transportmöjligheter och tillgång på övrig infrastruktur är viktiga komponenter.

2.3 Tillvägagångssätt och metod

När vi intervjuat unga och andra aktörer har vi aldrig haft målsättningen att de ska vara något representativt genomsnitt. Det har istället varit viktigt att de unga som vi träffat själva har erfarenheter de vill dela med sig av för att därigenom öka vår insikt om de hinder som unga möter på bostadsmarknaden. Ungas företrädare och övriga aktörer har intervjuats i egenskap av att de företräder organisationer och företag, som har god kännedom om ungas livsvillkor och/eller bostadsmarknaden.

2.3.1 Frågor till unga

Vi har sökt intresserade via Landsrådet för Sveriges ungdomsorganisationers (LSU) nyhetsbrev, där en förfrågan gått ut till samtliga medlemsorganisationer. Vi har också gått ut med en förfrågan till nätverket Jagvillhabostad.nu. Ytterligare har vi kontaktat

samtliga politiska ungdomsförbund med en förfrågan om att unga som vill delge oss sin syn på den egna och ungas bostadssituation generellt ska höra av sig till oss för att delta i intervjusamtalen. Därutöver har vi kontaktat ett urval ungdomsverksamheter som vänder sig till unga som vanligtvis inte är organiserade och aktiva i traditionellt förenings- och organisationsliv. Dessa verksamheter är Hammarkullens Folkets hus och Pannhuset, som båda ligger i Göteborg, Drömmarnas hus och Rosengårds stadsdelsförvaltning, som har kontakt med unga boende i Malmö samt Rinkeby Folkets hus och Boo Folkets hus i Stockholm.

Urval

Urvalet består av 20 personer som av eget intresse valt att förmedla sina erfarenheter och berätta om sin situation. Vi har avsatt datum med två fasta tider för fokussamtal i respektive storstadsområde, Göteborg, Stockholm och Malmö². Tre av personerna har svarat via e-post eftersom de inte hade möjlighet att närvara på avsatt tid för fokussamtalen.

Samtal/Intervjuer

Samtalen har förts utifrån ett mindre antal strukturerade men brett formulerade frågor. Intervjuaren har haft ytterligare ett antal hållpunkter för att se till att alla frågor täckts in vid varje samtal³. Samtalen har bandats och därefter skrivits ut.

2.3.2 Intervjuer med unga som företräder unga

Urval

Urvalet av unga företrädare representeras av följande organisationer: samtliga politiska ungdomsförbund, nätverket Jagvillhabostad.nu, tidningen Gringo och Sveriges förenade studentkårer (SFS). Samtal har förts med en till tre representanter utifrån ett strukturerat men brett formulerat frågeformulär⁴. Intervjuerna har bandats och

² En presentation av intervjupersonerna finns i bilaga 5.

³ Frågorna finns i sin helhet i bilaga 1.

⁴ Frågorna finns i sin helhet i bilaga 2.

därefter skrivits ut. Intervjun som genomförts med två representanter för Moderata ungdomsförbundet har gått förlorad. Kassetbandet gick sönder under uppspelning och kunde inte räddas. Vi har kontaktat Moderata ungdomsförbundet och informerat om detta samt skickat frågorna via e-post som de haft vänligheten att återigen besvara. Intervjun med SSU bandades inte. Lotta Jaensson förde istället minnesanteckningar, som representanterna för SSU senare godkände.

När det gäller Sveriges förenade studentkårer och tidningen Gringo har ett antal extra frågor lagts till. För Sveriges förenade studentkårer, SFS, handlar det om särskilt fokus på studenters villkor och situation och när det gäller tidningen Gringo finns särskilda frågor om medias roll i boendefrågan och synen på förorten.

2.3.3 Aktörer på bostadsmarknaden

Urval

Det finns ett antal viktiga aktörer på bostadsmarknaden och vi har gjort vårt urval utifrån detta. När det gäller tillgång och förmedling av bostäder är privata fastighetsägare och kommunala bostadsbolag centrala aktörer och därför har vi koncentrerat oss på dessa i första hand. För att få en så bred syn som möjligt har vi intervjuat både de privata fastighetsägarnas och de allmännyttiga bostadsbolagens respektive riksförbund, Fastighetsägarnas Sverige och SABO. För att komplettera organisationernas bild har vi också intervjuat några av dess medlemmar. Svenska bostäder är ett av Sveriges största bostadsbolag och därför relevanta att ha med. Vi ville också göra en lite djupare översikt av en lokal bostadsmarknad, och i det här fallet valde vi Malmö. Där har vi intervjuat intresseorganisationen för de privata fastighetsägarna, Fastighetsägarna Syd, en av deras medlemmar, Akelius samt det kommunala bostadsbolaget i Malmö, MKB. Utöver bostadsbolag och privata fastighetsägare och deras intresseorganisationer har vi intervjuat medlemsorganisationerna HSB och Hyresgästernas Riksförbund⁵.

⁵ En förteckning över representanter som intervjuats och en presentation av organisation/företag finns som bilaga 4.

Samtal

Intervjuerna har genomförts med en till tre företrädare i ledande position för respektive organisation och företag. Samtalen har förts utifrån ett strukturerat frågeformulär i syfte att täcka in samma frågeställningar som ställts till unga företrädare och unga. Intervjuerna har bandats och därefter skrivits ut⁶.

2.4 Avgränsningar

Geografiska skillnader

Sverige består av flera lokala bostadsmarknader. Vi är väl medvetna om att förutsättningarna ser olika ut i olika delar av landet. Utredningen har medvetet valt att söka upp unga i storstadsregionerna av två skäl. Det ena skälet är att bostadsproblematiken trots allt verkar svårast för unga i dessa områden. Det andra skälet är av mer praktisk karaktär och handlar om utredningens begränsade resurser. I största möjligaste mån har vi främst när det gäller empirin försökt kompensera detta genom att beskriva även andra mindre bostadsmarknader i landet. En fördjupad studie där de olika bostadsmarknadernas olika egenskaper kommer att belysas påbörjas under 2006.

Vem är ung?

Boutredningens definition av unga bygger på uppfattningen att begreppet ungdom både definieras som livsfas och som social kategori. När ungdom beskrivs som livsfas handlar det om tiden från barndom till vuxen. Inom både ungdomspolitiska frågor och kanske främst inom ungdomsforskningen definieras ungdom ofta som social kategori. Ungdom beskrivs då som en grupp som delar vissa unika egenskaper och kulturella och sociala villkor, som skiljer sig från de egenskaper och villkor som tidigare ungdomsgenerationer har haft. Utredningen ser anledning att använda båda dessa definitioner. När det gäller livsfas inriktar vi oss på unga från ca 18 år och upp till ungefär 30 år eftersom etableringsprocessen på bostadsmarknaden blir allt mer utdragen. Målgruppen för utredningen kan därmed sägas sätta fokus på ungdomar och unga vuxna med tyngd-

⁶ Frågorna finns i sin helhet i bilaga 3.

punkt på unga vuxna. I denna studie har vi intervjuat unga som är mellan 19 och 32 år.

2.5 Representativt urval och vetenskaplighet

När det gäller urval har vi låtit personer som haft viljan att dela med sig av sina erfarenheter och synpunkter träda fram. Detta har resulterat i att urvalet av unga består av personer som på ett eller annat sätt stött på hinder på bostadsmarknaden och därför valt att berätta om dessa för att belysa de problem som finns. Boutredningens uppdrag är att synliggöra hinder för unga på bostadsmarknaden – varför vi också anser att det är relevant att presentera dessa ungas berättelser i stor utsträckning med deras egna ord.

Vårt material är alltför begränsat för att kunna dra slutsatser utifrån ålder, kön och etnisk samt social bakgrund. Dessa är dock viktiga aspekter som framledes kommer att belysas i utredningens fördjupade studier samt i kommande slutbetänkande. När det gäller ålder har vi endast specificerat den i sammanhang när det kan vara av särskilt intresse.

Studien är av explorativ karaktär och bör ses som en pilotstudie där fler frågor för ytterligare forskning identifieras snarare än någon generell sanning. Utifrån detta är vi försiktiga med att dra slutsatser. I de fall vi trots allt drar slutsatser har de olika intervjupersonernas erfarenheter varit samstämmiga och kunnat styrkas i den forskning och de studier som finns att tillgå.

Könsfördelning

Det är vanligt att både enkätstudier och intervjustudier har en högre svarsfrekvens av kvinnor. Det gäller även för den här studien. Övervägande av de som hört av sig har varit kvinnor. Tolv kvinnor och åtta män har deltagit i samtalen. Bland de personer som representerar ungdomsorganisationer/nätverk är andelen män högre än kvinnor, nio män och sex kvinnor. Ungas företrädare har inte intervjuats specifikt om den egna boendesituationen. Återkommande refererar de ändå till sin egen och andras situation, vilket gör att de bidragit till hur ungas boendesituation också kan te sig individuellt.

Vi har tagit med dessa reflektioner/erfarenheter i den mån det varit relevant.

Skriftliga svar

De personer som visat intresse för att delta i samtal, men som av olika anledningar inte har kunnat närvara, har fått möjligheten att svara på frågorna via e-post. Tre personer har svarat via e-post, två kvinnor och en man. Dessa tre är inkluderade i antalet som ingår i studien.

Aktörer på bostadsmarknaden

I föreliggande rapport redovisas intervjuer från tre grupper som har medverkat i studien: unga enskilda, unga som företräder unga och representanter för fastighetsägare och intresseorganisationer. Den sistnämnda gruppen kallar vi aktörer på bostadsmarknaden. Vi är väl medvetna om att unga enskilda och unga som företräder unga via organisationer och nätverk också är aktörer på bostadsmarknaden. Vi har emellertid inte lyckats hitta någon bättre benämning för att särskilja grupperna i texten.

2.6 Bearbetning och redovisning av insamlat material

Samtalen har med några få undantag bandats och därefter skrivits ut. Vi har lyssnat på banden och därefter läst utskriften, läst godkända sammanställningar av intervjuerna där inte band funnits (SSU) eller skriftligt svar (MUF). Av insamlat material har vi gjort en sammanställning av svaren, där vi ringat in gemensamma och återkommande erfarenheter/ståndpunkter, avvikande åsikter samt de olika perspektiv som gör sig gällande både i beskrivning av verklighet och i förslag till lösningar på olika problem. Utifrån dessa sammanställningar har vi skrivit föreliggande rapport.

Redovisning av materialet presenteras i löpande text med en hel del citat för att åskådliggöra och förmedla den verklighet som de intervjuade personerna beskriver. Citaten har redigerats något dels språkligt för läsbarheten, dels för att i möjligaste mån säkra anonymiteten för de unga personer som vi intervjuat. Varje avsnitt

följs av sammanfattande summering, där vi också refererar till forskning och studier.

3 Unga på bostadsmarknaden

Följande kapitel inleds med en redovisning av boendesituationen för de 20 unga intervjupersonerna, som alla bor i någon av storstadsregionerna Göteborg, Malmö eller Stockholm. Därefter redovisar unga företrädare samt aktörer på bostadsmarknaden sin generella syn på bostadsmarknaden och ungas situation i synnerhet. Kapitlet avslutas med empirisk översikt och reflektion över redovisat resultat under rubriken Fakta, forskning och kommentarer.

3.1 Unga intervjupersoner

3.1.1 Presentation av unga intervjuade

De personer vi träffat bor och lever i våra tre storstadsregioner. Personernas ålder är mellan 19 och 32. Deras situationer skiljer sig åt sinsemellan men det finns också erfarenheter och förutsättningar som är gemensamma. Av de 20 personer som vi intervjuat går en på gymnasiet och en ska börja på komvux. Två personer studerar på universitet på heltid. Tre är arbetssökande. Åtta personer har en ganska osäker arbetssituation med tillfälliga arbeten i form av vikariat och timanställning, varav en har ett eget företag, en studerar parallellt med arbete och en är anställd inom ramen för arbetsmarknadsåtgärd. Fem personer har tills vidare anställning.

3.1.2 Bo kvar hemma

Formellt är det minst tolv personer som bor hemma hos sina föräldrar. Detta innebär att de är skrivna på föräldrarnas adress och därmed i en statistisk undersökning skulle räknas som hemma-boende. Av dessa är det flera som inte längre bor hemma, och i flera fall har de inte bott hemma en längre tid. Någon har just fått ett kontrakt och skrivit sig på egen adress men har fram tills nu varit skriven hos föräldrarna trots att hon under mer än 2,5 år inte bott där. Vi kan inte uppge exakt hur många det rör sig om som inte bor där de är skrivna eftersom vi inte frågat om folkbokfö-

ringsadress, men minst fem personer av de tolv vi vet var de är skrivna bor inte kvar hos föräldrarna. Två hemmaboende har ännu ingen erfarenhet av eget boende, en av dem går på gymnasiet och den andre väntar på att få återuppta gymnasiestudierna på Komvux. Fem personer är "återvändare", de har alltså flyttat från föräldrahemmet men av olika anledningar, frivilligt eller ofrivilligt återvänt. Tre har "mellanlandat" i föräldrahemmet mellan studier och arbete och eget boende. Två har valt att flytta hem efter att ha provat eget boende.

3.1.3 Eget kontrakt

Fyra tillfrågade personer har eget kontrakt. Tre av dessa har nyligen fått eget kontrakt. Den som bott längst har haft sin lägenhet i cirka fem månader och den som haft sin kortast i cirka en månad. Personerna är 22, 24 och 32 år. Den person som har haft eget kontrakt längst är också 24 år och har fått sin lägenhet genom att hennes mamma bytt sin tvåa i Stockholms innerstad till två ettor i närförort. Hon är den ende som fått hjälp av en förälder att skaffa eget. En av personerna har fått sin lägenhet genom Boplats Göteborg. Övriga två, en i Malmö och en i Göteborg, har sökt via annons och via Internet, skrivit brev och ringt på lediga lägenheter. Dessa två har fått skaffa borgenär för att få sitt förstahandskontrakt. En känner sig nöjd med område och lägenhet. Övriga personer har synpunkter som lutar åt missnöje. Det handlar om att områdena är otrugga, att det är krångligt att ta sig hem sena kvällar och att de vet att möjligheterna att byta bostad är mycket små. En av dem beskriver att flytta hemifrån som lite av en chock. Hon var inte förberedd på vad det innebar att bo själv. Hon är den ende av intervjupersonerna som flyttat direkt hemifrån. Det känns långt från föräldrar och den miljö hon är van vid.

Ytterligare två personer, 22 respektive 28 år, har erfarenhet av eget kontrakt, men har förlorat det. Båda berättelserna är värda att redovisa, eftersom de speglar en situation som man som ung kan hamna i på grund av reglerna på bostadsmarknaden, bristande erfarenhet och kunskap om hur samhället fungerar. En av personerna har bott själv i tio månader och sedan återvänt hem. Han fann sin lägenhet genom att det satt en lapp på den lediga lägenhetens ytterdörr. Där stod att personen som bodde där skulle flytta och att det inte fanns någon som skulle ha lägenheten efter honom. Intervju-

personen kontaktade hyresvärden och de godkände honom som hyresgäst. Innan dess hade han kontaktat socialtjänsten för att få någon form av garanti/hjälp för att kunna hyra lägenheten. Detta godkändes men sedan togs tillbaka. Intervjupersonen vet än i dag inte varför det blev som det blev. Han är märkbart lättad över att bo hemma igen och inte mogen att försöka på nytt, inte just nu. För närvarande är arbete högst prioriterat:

– *Jag pratade innan med socialen, de sa att det var okey. Jag hade rätt till bostad och när jag sa att jag hade hittat en lägenhet sa de att jag inte hade rätt för jag bor med mina föräldrar och vi har en 3:a. Jag bodde i lägenheten en månad och jag hoppades på att situationen skulle bli bättre. Jag kunde inte fixa något, jag fick aldrig bostadsbidrag. När jag flyttade tillbaka till mina föräldrar kändes det skönt. Mamma lagar mat och jag hatar att laga mat, städa och mamma gör alltid det åt mig.*

Den andra personen, som förlorat sitt kontrakt, bor numera inneboende hos sin bror. Från början var det tvärtom. Innan dess var hon sambo. Efter att hon separerat behöll hon lägenheten och fick då själv förstahandskontraktet. Hennes bror flyttade in. Efter att brodern blivit nedslagen, tvingades de flytta på grund av att det kändes otryggt. Syskonen fick snabbt tag på en fyra. Då kvinnan, under en tidsbestämd period, skulle bo på annan ort och hennes bror hade anställning var det han som fick stå på kontraktet. Värden godkände inte henne, eftersom hon inte hade tills vidareanställning. Kvinnan flyttade tillbaka efter ett år och är nu inneboende hos brodern i lägenheten som hon bytt med sin tidigare lägenhet. Hon har sökt egen bostad i tre år och hon har stabil ekonomi men fortfarande ingen tills vidareanställning.

3.1.4 Bo i andra hand

Tio av intervjupersonerna har erfarenhet av att bo i andra hand. En vanlig lösning är att flera delar på en andrahandslägenhet. Åtta personer har erfarenhet av att bo med en eller flera vänner. Att bo i andra hand är alltid tidsbegränsat och man hyr ofta under korta perioder. En kvinna i Malmö berättar:

– Det är många som bor i andra hand. Det känns som man våldgästar, att man får planera sin framtid i sex månader. Alla som jag känner bor lagligt och har kontrakt. Jag har bott mycket som inneboende och i andra hand. Jag räknade efter att det är på 15 olika

ställen jag har bott. Jag har räknat med mina föräldrar i Växjö, lägenhet i Växjö, tre lägenheter i Malmö, fyra lägenheter i Lund, osv. Det är totalt sett under hela mitt liv och jag var 17–18 år när jag flyttade hemifrån. Det är 14 olika ställen på sex år. Jag har nog flyttat runt mer än vad mina vänner gör, men de ligger inte långt efter. Det är ofta så med andrahandskontrakt att de ligger på sex månader. Jag ser till en månad tidigare att skaffa något nytt och det går. Jag har inte så höga krav så det går att hitta något. Denna gång när vi skulle hitta något var det betydligt mycket svårare, jag tror att det blir svårare och svårare...

Tre personer bor vid intervjutillfället (september/oktober 2005) i andra hand. En person hyr en bostadsrättslägenhet och har kontrakt till sommaren 2006. Hans flickvän ska flytta in, för att de ska provbo tillsammans. Det finns också ekonomiska skäl eftersom 5 000 kronor/månaden är för mycket att betala själv när 1 500 kr i månaden går till att återbetala studielån. Han arbetar heltid men har inget fast arbete. En annan är ensamstående med barn, bor i en hyresrätt och betalar 5 000 kronor i månaden. Den tredje personen hyr en villa tillsammans med fyra andra i en närförort till Stockholm. Den har de fått tag på via Blocket på Internet. De betalar 12 000 kronor i månaden i kallhyra och hyr ett år i taget. Personen i fråga har just tillträtt en tills vidare tjänst och tycker att hyran är bra.

3.1.5 Inneboende

Fem personer är inneboende. Det hänger på hyresvärdens goda vilja om man trivs eller ej. Att vara inneboende ses som en övergående lösning under tiden som man försöker ordna med bättre och mer stabil ekonomi och/eller en mer långvarig andrahandsbostad. När det gäller de inneboende är det främst ekonomin som styr boendet. En av personerna trivs bra och beskriver sin situation som positiv. Hans värdar är generösa och han känner sig välkommen och hemtam. Han får använda telefon, dator och kan bjuda hem kompisar. Han umgås även en del med paret som han är inneboende hos. En annan person beskriver att han har sitt lilla rum som han knappt har råd med eftersom han också saknar inkomst och håller sig hemifrån så mycket som möjligt. När han är hemma är han hänvisad till sitt rum.

3.1.6 Bo på annat sätt

En person bor olagligt i en kontorslokal i centrala Göteborg.

3.1.7 Anledningar till flytt

Det finns fler orsaker till att unga tar steget och flyttar hemifrån men också till att de överger ett fast boende trots att de redan lyckats etablera sig på bostadsmarknaden. Av de tjugo personerna som vi talat med framträder en bild där flertalet flyttat till något som vid det givna tillfället varit av mer stadigvarande karaktär. Anledningarna till att personerna i den här studien brutit upp från föräldrahemmet har varit för att studera eller/och flytta ihop med partner. Eftersom merparten av dem som vi talat med inte har ordnat eget boende vid intervjutillfället är det intressant att se vad som aktualiserat deras problem. Sex personer har initialt haft ordnat boende, när de lämnade föräldrahemmet, men sedan separerat från partner och fått söka sig någon annanstans att bo. Sex andra personer i gruppen uppger att de initialt flyttat hemifrån för att studera. Tre har flyttat för att de fått arbete, men alltså inte lyckats ordna eget boende. En person av de tjugo har flyttat hemifrån till eget förstahandskontrakt. En person har flyttat för att han fick möjlighet att hyra i andrahand av en kompis och därigenom bo i en större stad. En person har flyttat hemifrån då föräldrarna separerat och hon inte känner att hon kan bo hos någon av dem. Eftersom denna fråga inte ställts direkt till intervjupersonerna, kan vi inte redovisa hur det sett ut för samtliga tjugo personer. Detta är vad som går att utläsa av samtalen så som de utvecklade sig och ger en inblick i hur olika vanligt förekommande livssituationer påverkar situationen på bostadsmarknaden.

3.2 Unga företrädare och övriga aktörer om unga på bostadsmarknaden

3.2.1 Ungas situation på bostadsmarknaden ur ungas perspektiv

De politiska ungdomsförbunden, Gringo, Sveriges förenade studentkårer (SFS) och nätverket Jagvillhabostad.nu nyanserar men bekräftar också bilden som tecknas ovan om ungas erfarenheter på

bostadsmarknaden. Det är snårigt och svårt att orientera sig. Samtidigt som man ser att unga har gemensamma problem på bostadsmarknaden vill flertalet ungdomsförbund tona ned själva ungdomsproblematiken – man menar att detta inte är ett ungdomsproblem utan ett problem för svaga grupper. Det finns många andra grupper som också har behov, uttrycker bland annat Liberala ungdomsförbundet och Ung Vänster.

Ungdomsrepresentanterna påpekar också de regionala skillnader som finns. Bostadsbrist råder i storstadsområden och på studieorter som utökat antalet studieplatser. Här råder brist på små billiga bostäder som unga kan efterfråga. Där bostadsbristen är som störst är unga hänvisade till andrahandsmarknaden som växer. I de kommuner som inte har direkt bostadsbrist kan unga ofta inte bo kvar, eftersom de har stora problem att hitta arbete. Bostadsbrist är problematisk oavsett ålder, men eftersom unga flyttar hemifrån är det naturligt att de drabbas mer än andra grupper.

De politiska ungdomsförbunden, nätverket Jagvillhabostad.nu och Gringo lyfter också skillnaderna för olika ungdomsgrupper inom ungdomsgruppen. Ungdomars olika förutsättningar handlar om skillnader i graden av kunskap och information, olika ekonomiska förutsättningar, lokal kännedom, kontakter och tillgång till sociala nätverk menar man. Det som förenar unga är att de ska flytta från sina föräldrar. Men även om ungas förutsättningar skiljer sig sinsemellan är en svag ekonomisk situation och förankring på arbetsmarknaden, bristen på egna kontakter och nätverk samt ringa erfarenheter och kunskap om bostadsmarknaden förenande för unga som grupp. Något som också förenar unga sinsemellan, men också med andra svaga grupper i samhället, är begränsade möjligheter att göra sin röst hörd och påverka exempelvis utvecklingen av ungdomspolitik som förs. De politiska ungdomsförbunden nämner detta i olika ordalag. Centerns ungdomsförbund uttrycker detta med:

– Unga är inte så organiserade. Trots att ungdomsförbunden finns och Jagvillhabostad.nu så är unga oorganiserade. Än värre är det för invandrare, ingen som företräder dem och driver deras frågor. Ung och invandrare är lika med dubbelt utanförskap.

3.2.2 Övriga aktörers syn på ungas situation på bostadsmarknaden

De sammanställda svaren från bostadsmarknadens aktörer pekar på att man överlag är ganska överens om att unga har svårigheter att skaffa egen bostad och att det har att göra med att de just är unga och därmed nya på marknaden. Svag ekonomi, att man befinner sig i en etableringsfas och den allmänna bostadsbristen är de faktorer som främst påverkar ungas situation på bostadsmarknaden. Även här tecknas en bild likartad med den som unga företrädare beskriver. De flesta pekar på att det finns stora geografiska skillnader och att ungas möjligheter beror mycket på den lokala bostadsmarknaden.

När det gäller storstadsområdena är de flesta helt överens om att det finns stora problem för unga att ta sig in på bostadsmarknaden. Också här stämmer bilden väl med ungdomsrepresentanternas beskrivning av ungas svårigheter.

– *Det är rena vilda västern! / Hyresgästföreningen*

– *Bostadsmarknaden fungerar inte alls, det finns alldeles för lite, än en gång alldeles för lite lägenheter i de områden där unga vill bo. Det finns ju massor av lediga lägenheter i Småland men det är ju ingen som vill bo i Småland, man vill ju bo där det händer saker. Men då är det en tröghet i systemet men det är också en tröghet i den lagstiftning vi har tycker vi. / Det privata bostadsbolaget Akelius.*

– *Om man skulle ta bostadsmarknaden som helhet skulle man säga att det är en marknad som fungerar jättebra, för dem som har bott sig till pengar under sitt liv. / HSB*

– *När det gäller ungdomars situation så är det nog fara att de bor längre kvar hemma hos sina föräldrar. De kommer alltså inte ut på bostadsmarknaden. Det hänger också ihop med att de kanske inte har ett fast arbete, det är svårt att då komma in på bostadsmarknaden och få ett förstahandskontrakt om man inte kan visa på att man har om man så säger en bra CV när det gäller boendet. Kanske man inte har en fast inkomst och så vidare, det gör ju att man kommer i slutet på den här kedjan. / Den privata fastighetsägarorganisationen i Skåne, Fastighetsägarna Syd.*

Fastighetsägarnas organisationer är tydliga med att de inte ser unga som någon homogen grupp samtidigt som unga inte är någon särskild grupp utan endast utgör en del av den kundgrupp som de vänder sig till. De framhåller också att bostadsmarknaderna skiljer sig sinsemellan.

– I Skellefteå har man överskott på lägenheter, där erbjuds man att bo gratis i tre månader, för några år sedan var det unga som bodde tre månader och flyttade runt – överskottet är inte lika stort i dag. Det är ett exempel på hur olika det ser ut i landet. Där det inte är bostadsbrist märker vi en hård konkurrens från villasidan. På många ställen kan du köpa en villa för 100 000 kronor – det är också en bild av bostadsmarknaden.

De allmännyttiga bostadsbolagen och deras intresseorganisation instämmer i att det är svårt för unga att ta sig in på bostadsmarknaden. Alla nämner bostadsbristen som den främsta boven i dramat, men också hur olika förutsättningar styr möjligheterna på bostadsmarknaden.

– Det varierar nog väldigt beroende på var unga bor, eller rättare sagt var de finns. Det finns ju brist på bostäder i delar av Sverige men det finns ju också ett överskott på bostäder i andra delar, så det är naturligtvis olika beroende på vilken miljö vi pratar om. Sen är det som så att den ser olika ut beroende på vad det är för ung människa vi diskuterar. Är det någon som kommit ut på arbetsmarknaden och har hygglig inkomst, det är en kategori, sen de som studerar är en annan kategori, sen finns det de unga människor som inte studerar längre men inte kommit ut på arbetsmarknaden. Bostadssituationen ser säkert väldigt olika ut för de här grupperna så det är svårt, det finns inte en bostadssituation för unga, det finns ett antal bostadssituationer.
/ SABO

3.3 Fakta, forskning och kommentarer om unga på bostadsmarknaden

Etablering på bostadsmarknaden kan vara problematisk för många grupper i samhället. Det gäller främst ekonomiskt svaga grupper, som har en sämre förankring på arbetsmarknaden. I flera av intervjuerna vill man tona ned att unga som grupp skulle ha det svårare än andra grupper. Ungas heterogenitet lyfts fram och de intervjuade menar att det finns stora skillnader inom gruppen unga. Detta stämmer också med aktuell forskning; förutsättningarna varierar starkt. Men det finns specifika särdrag som bör beaktas i diskussionen om ungas livsvillkor.

Signifikant för ungdomsgruppen är tidsaspekten, att de är nya i varje steg de tar i etableringsprocessen och att de i och med detta har mindre erfarenhet och kunskap. De har generellt inte hunnit

skaffa sig varken eget kapital eller stabil inkomst. Få har hunnit skaffa sig ett eget nätverk av kontakter och har inte givet etablerade kanaler att påverka och göra sin röst hörd i samhällsfrågor. Man står med en fot i vuxenlivet och den andra kvar hos föräldrarna med uppväxtens tillhörande sociala och ekonomiska nätverk.

När det gäller bostäder för unga handlar debatt och forskning ofta om studentbostäder. En stor andel av de unga som behöver bostad är dock inte studenter och endast 20 procent av landets studenter bor i studentbostad. En förändring bland studenter, som får återverkningar på deras behov när det gäller bostad, är att dessa inte längre består av en homogen ungdomsgrupp utan att studier sker i olika åldrar och med dessa åldrars övriga livsvillkor. Olika behov beroende på ålder, etableringsgrad och huruvida studenten är ensamstående, sambo och/eller har barn blir alltmer påtaglig. En effekt av att ungdomstiden blivit mer diversifierad är att fler växelsvis arbetar och studerar under en längre tid. Det ställer i sin tur nya krav på billigt boende som tillåter familjebildning parallellt.

3.3.1 Geografiska skillnader

Av våra intervjuer framställs problemen med bostadsbrist som störst i storstadsområdena och att bostadsbristen också främst drabbar unga. Detta styrker Statens Bostadskreditnämnd⁷ och Ungdomsstyrelsens tematiska studie kring ungas egen försörjning⁸. Inflyttningen av unga på grund av en mer gynnsam arbetsmarknad och en ökning av antalet studieplatser har ökat efterfrågan på bostäder i långt större utsträckning än vad bostadsmarknaden kan erbjuda i storstäder och på studieorter. Utöver unga ökar också andra befolkningsgrupper som är mer konkurrenskraftiga i dessa regioner. Ungas konkurrenskraft är generellt svag på bostadsmarknaden men geografiska skillnader nyanserar bilden. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät minskar antalet kommuner med överskott på bostäder medan antalet som rapporterar om bostadsbrist ökar. Många av bristkommuner är belägna utanför storstadsområdena, dessutom tillkommer kommuner som uppger att de har brist på bostäder i centralorten. De grupper som flest kommuner uppger berörs av bostadsbristen är, medelålders och äldre som vill flytta till

⁷ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

⁸ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

mindre bostad, hushåll med höga krav på attraktivt läge, ungdomar och barnfamiljer. Detta gäller för hela landet och är inte specifikt storstadsområdena⁹.

Tillväxtförutsättningarna i landets regioner skiljer sig på så vis att ett fåtal regioner växer medan ett stort antal mindre regioner stagnerar eller fortsätter att krympa. Utvecklingen med fortsatt stark tillväxt för stora regioner får långtgående effekter. Den regionala utvecklingen påverkar bostadsmarknaderna i landet. I rapporten En egen härd från Statens Bostadskreditnämnd konstateras ett starkt samband mellan efterfrågan och priser på bostadsmarknaden, lokala arbets- och bostadsmarknader och ungas flyttmönster. Eftersom det inte finns någon direkt koppling mellan hyresnivå och efterfrågan på samma sätt som för egnahem och bostadsrätter har Statens Bostadskreditnämnd använt statistik över andelen tomma lägenheter. I rapporten konstaterar man även här en koppling till regional utveckling. På de största bostadsmarknaderna finns det i praktiken inga tomma lägenheter men på de minsta uppgår vakanserna till sju procent. På mindre bostadsmarknader är möjligheterna att direkt kunna få ett hyreskontrakt större även för unga. På de större bostadsmarknaderna är man hänvisad till kötid eller personliga kontakter med fastighetsägare¹⁰.

3.3.2 Den ekonomiska geografin och ungas flyttmönster

Ungas svårigheter på bostadsmarknaden är inte lika omfattande överallt i Sverige. I landets största städer handlar diskussionerna om bostadsköer, svartmarknad och höga priser. I landets avfolkningkommuner pågår statligt och kommunalt finansierad omvandling av hyresbostäder, eftersom många lägenheter står tomma. Genom att på olika sätt omvandla tomma bostäder till företagslokaler eller äldreboende och annat som det finns behov av i kommunen minskar bostadsbeståndet för unga.

I storstadsområdena handlar mycket om den stora konkurrensen om de små billiga lägenheterna, där unga ofta är förlorarna. På mindre orter handlar problemen om att unga kan ha svårt att efterfråga de bostäder som finns av ekonomiska skäl. Orter som har ett överskott på bostäder kan ändå ha svårt att tillgodose ungas behov

⁹ Källa: Boverket, (2006–2007) Bostadsmarknaden 2006 –2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006.

¹⁰ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

av bostad, eftersom lediga bostäder ofta är för stora och för dyra. På mindre orter kan det också vara avgörande var bostäderna ligger rent geografiskt. Det förekommer att kommuner har ett överskott på bostäder och är tvungna att riva dessa för att de ligger på fel ställe eller har fel karaktär. Samtidigt har samma kommuner behövt bygga nya bostäder, som passar aktuell befolkningsstruktur och efterfrågan. Boverket uppger att ett fyrtiotal kommuner har rivit bostäder för att de inte motsvarar den efterfrågan som finns i kommunen¹¹.

Rörlighet och boendetider är åldersrelaterade. Flyttfrekvensen är störst bland unga vuxna mellan 20 och 29 år som flyttar för att studera och etablera sig på arbets- och bostadsmarknaderna. Marknaderna med mer än 100 000 invånare noterar ett positivt flyttnetto bland 18–30 åringar. I övriga marknader noteras ett negativt flyttnetto. Ungas rörlighet utgör en stor andel av alla flyttningar, både inomregionalt och mellan regioner. Drivkraften är ofta hushållens vilja till anpassning till förändrade villkor som till exempel familjebildning, familjestorlek och inkomst. Den långväga flyttningen, till en annan region eller till en annan kommun, utgör 30 procent av alla flyttningar i landet. Anledningarna är möjligheterna till utbildning och arbetsmarknadens villkor och påverkas starkast av skilda förutsättningar i regional utveckling. Här inkluderas även flyttningar mellan närliggande grannkommuner, såsom till exempel Solna och Sundbyberg i Stockholmsregionen.¹²

Ungas möjligheter att konkurrera på bostadsmarknaden påverkas av storleken på andra grupper. Den analys som Statens Bostadskreditnämnd gör för perioden 1990–2003 visar att antalet unga och antalet personer i andra åldrar vuxit. Därmed har konkurrensen om regionens bostäder ökat. Detta gäller bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Umeå. Det finns också kommuner där både antalet yngre och äldre sjunkit under denna period. Ett exempel är Sundsvall, där möjligheterna för nyetablering på bostadsmarknaden ökat på grund av detta.¹³

¹¹ Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

¹² Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

¹³ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

3.3.3 Kommunernas ansvar och ungas olika förutsättningar

Den lokala självstyrelsen och dess möjligheter att prioritera och göra vägval för långsiktiga utvecklingsfrågor, som exempelvis bostadspolitiken, är viktig för att kunna möta olika förutsättningar i olika delar av landet. Dagens lagstiftning, såväl Kommunallagen, Plan- och bygglagen som Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar poängterar just detta. Den kommunala självstyrelsen ger således kommunerna betydande spelrum att tolka regelverk och göra lokala prioriteringar.

Ur lagen om kommunernas bostads- försörjningsansvar, Lag (2000:1383)

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

På vilket sätt kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering regleras inte närmare i lagtexten. Förutsättningarna varierar starkt och bostadsförsörjningsplaneringen måste anpassas efter situationen i kommunen. Till skillnad från den bostadsförsörjningslag som gällde till och med 1993 regleras inte på vilket sätt riktlinjerna ska redovisas och dokumenteras. Riktlinjer ska antas en gång per mandatperiod.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).

I dagsläget är det endast 63 kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen år 2003 eller senare, 78 procent av kommunerna har ännu inte tagit fram riktlinjer för innevarande mandatperiod. Boverkets bostadsmarknadsenkät görs årligen och visar dock att alltför många kommuner arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Främst gäller detta kommuner med bostadsbrist. Hälften av de kommuner som rapporterar om bostadsbrist har antagit riktlinjer. En femtedel av landets kommuner har ännu

inte påbörjat arbetet med detta. Riktlinjerna har stor variation konstaterar Boverket och består av allt från enkla projektlistor till omfattande bostadsförsörjningsprogram. Många kommuner har fokus på att erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen. Andra prioriterade områden är tillgängligheten, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder¹⁴.

De vanligast förekommande kommunala insatserna som hittills gjorts för att underlätta för unga att skaffa eget hyreskontrakt har bestått av hyresrabatter och andra åtgärder som används för att locka unga till tomma lägenheter. Dessa insatser minskar/försvinner således då den generella bostadsbristen ökar¹⁵. Syftet med insatserna har förutom att stödja unga också haft som en viktig uppgift att se till att vakanta bostäder fylls. När så efterfrågan ökar på bostäder trängs unga undan av andra grupper, trots att de fortfarande är i behov av insatser för att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att det redan är betydligt enklare för unga att få tillgång till den reguljära bostadsmarknaden i de kommuner där utbudet är större än efterfrågan. Rörlighetsstimulerande åtgärder (flyttbidrag och respennig) för unga under 25 år upphörde i februari 2005. I dag är det upp till varje kommun att hantera dessa åtgärder lokalt. Unga har därför olika förutsättningar beroende på om just deras kommun har infört andra lokala lösningar för dem¹⁶.

4 Att söka bostad

Följande kapitel handlar om att söka bostad, vilka kanaler unga väljer och vilka erfarenheter unga har av bostadssökande. När det gäller aktörerna på bostadsmarknaden, har vi frågat hur de tror att unga söker bostad i dag och hur de tycker att det fungerar. Deras svar följer efter redovisningen av de ungas svar. Liksom tidigare kapitel avslutas även detta med en del med fakta, forskning och kommentarer.

¹⁴ Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2005–06

¹⁵ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

¹⁶ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

4.1 Ungas perspektiv och erfarenheter av att söka bostad

I detta avsnitt har vi valt att presentera de tjugo intervjupersonerna tillsammans med unga företrädare. Anledningen till detta är att många av de unga företrädarna främst utgår från sina egna erfarenheter som unga bostadssökande och inte utifrån de organisationer de representerar. I de fall de talar som företrädare framgår detta. När ”intervjupersonerna” nämns är det således båda dessa grupper som vi refererar till.

4.1.1 Ungas egna erfarenheter av att söka bostad

Personerna vi intervjuat har alla ungefär samma syn, när det gäller var och hur man söker bostad med vissa lokala skillnader utifrån de särskilda system som finns på den lokala bostadsmarknaden. Unga företrädare upprepar generellt samma sökvägar som de tjugo personer som vi intervjuat. Det råder ingen klar bild av hur turordning och fördelning går till. Flera av de intervjuade har själva sökt bostad under en längre tid och aldrig fått ett erbjudande, medan andra klarat sig bättre, och någon har fått flera erbjudanden att välja mellan.

Både de kommunala bostadsbolagen och privata fastighetsägare har sina egna system för hur de förmedlar sina bostäder. Det är upp till den sökande att orientera sig och förstå de olika systemen.

– En fastighetsägare som jag såg på nätet hade ett speciellt papper, då skulle man skriva ut det och skicka in det till dem. De hade en lägenhet ute och då kändes det väldigt jobbigt, dels hade jag ingen skrivare hemma och så. Det måste vara deras formulär. Så ska man skicka in det till dem, för att söka lägenhet. Så vet man, okej, säg att de får 400 sökande som orkar göra det. Varför skulle jag få den då? Sånt där kan man ju inte hålla på med.

Majoriteten är väl bevandrade bland de andrahandförmedlingar som vuxit i antal de sista åren och då särskilt på Internet. Här kan man mot en kostnad i form av att man annonserar själv, under en begränsad period, få tillgång till adresser och telefonnummer till personer som vill hyra ut i andrahand. Avgiften varierar men som exempel kan nämnas att Bostad Direkt tar mellan 100 och 200 kronor för sju dagars annonsering. Förutom olika former av förmedlingar på Internet, finns också ett antal förmedlingar dit man kan gå och betala kontant för att få information om både lediga

första- och andrahandskontrakt. För pengarna får den sökande en lista med adresser på personer och hyresvärdar som sägs ha lägenheter de vill hyra ut.

– På Bopunkten, han hade nog ingen koll på vad det var för objekt han fick in, utan folk orkade inte söka själva, de gick till honom och sa att kan du förmedla det här objektet, jag har en lägenhet som är si och så stor. Han var ju den som förmedlade den här konstiga lägenheten mitt inne i stan där de stängde av elen. Han hade inte den kollen på att det var lagligt. Fast hans verksamhet är ju laglig, det tror jag. Sen om han liksom betalar skatt eller redovisar det har jag ingen aning om.

– Nu har den här Bopunkten också lagt om systemet. Nu är det så att du kanske betalar en 300–400 spänn så får du logga in och kolla uppgifter i några månader. Du får sköta det själv. Men får du ingenting så säger de tack och hej för att du betalade.

–"B..." står det på skylten utanför. (Om en privat förmedling av bostäder i en lokal i Göteborg) Han är ju så här typ rasist också. Jag har hört folk som har varit utlänningar som kommit in till honom. Han har ju inte pratat med dem ens. Han är skitskum men han förmedlar ju det kunderna vill ha. Det är inte många som säger att de vill ha några invandrare som hyresgäst. Då säger de bara till honom: "Jag vill ha en som är 20 år eller student och inte är invandrare, fast jobb." Så frågar han väl: "Har du fast jobb, vad söker du för nåt?" "Nej, jag har inget fast jobb" Ja, en etta ute i bortre delen av Partille liksom. Nej, det vill jag inte ha.

– Men det finns ju också några som har sajt. (ett namn nämns) Men där får man ju betala, jag var med där, jag kommer inte ihåg vad vi betalade, men typ 500 spänn för två månader eller någonting, då får man inloggningsuppgifter och så kan man kolla vad det är som kommer in. Men det är också andrahandsbostäder.

4.1.2 Olika system och sökvägar på olika orter

De intervjuade har olika erfarenheter av att söka bostad, men det går att urskilja vissa geografiska skillnader i var tyngdpunkten har legat i de diskussioner som uppstått. I Stockholm har bristen på bostäder dominerat, medan diskussionerna i Göteborg och Malmö handlat mycket om hur själva sökprocessen går till, vart man vänder sig, vad hyresvärdarna vill ha och hur förvirrande det är. Malmö beskrivs som en djungel utan någon form av samlad plats för sökandet, någon nämner också Uppsala för att det finns så excep-

tionellt många små privata värdar och stiftelser, vilket gör det extra svårt att överblicka.

I Göteborg finns samlad information om lediga bostäder, tips och råd samt också information om bostadsrätter och annat på marknadsplatsen Boplats Göteborg. Där lägger den sökande in sin sökprofil med uppgifter om inkomst, anställning, var och vad som söks och en mängd andra uppgifter. Uppgifterna matchas sedan mot en lägenhetsprofil, som hyresvärdarna lägger in för varje lägenhet. Efter matchningen väljer värdarna ut dem som de tycker passar bäst för respektive lägenhet och tar sedan kontakt med dem. Hur länge de sökande har sökt bostad kan vara en faktor, men ofta slumpar värdarna fram vem som hamnar överst i prioriteringen bland dem som motsvarar vad värden söker. De intervjuade i Göteborg verkar alla använda sig av marknadsplatsen, men upplevelsen är att bara ett fåtal får bostad härigenom. Erfarenheten är istället att om man vill ha ett boende i Göteborg får man vända sig direkt till de olika fastighetsägarna, och att kontakter är avgörande. Jagvillhabostad.nu beskriver Boplats Göteborg, och menar att det utifrån konsumentperspektiv är omöjligt att förstå hur lägenheterna förmedlas och på vilket sätt man själv kan påverka. Det är lättare att planera sitt liv om man vet hur lång tid det tar att få en lägenhet i olika områden och göra egna prioriteringar.

I Stockholm finns en kommunal bostadsförmedling, som är ett mellanting mellan den tidigare formen av kommunala bostadsförmedlingar och den moderna formen av mer marknadsplatsliknande förmedlingssystem. I Stockholm gäller en strikt köprincip, där det är tiden den sökande varit registrerad som avgör förutsättningarna. Men det räcker inte med att bara stå i kö, utan de sökande är själva aktiva och anmäler intresse för de enskilda lägenheterna. Det går bara att skriva upp sig för den som lever upp till de formella krav som värdarna ställt och som finns specificerade under varje lägenhets detaljbeskrivning. Allt eftersom sökande anmäler intresse för en lägenhet, bildas en egen kö för varje lägenhet, där de sökande rangordnas efter söktiden. Medvetenheten om Stockholms stads bostadsförmedling verkar stor, men ofta ses att stå i bostadskö som en långsiktig lösning mer än något som kan hjälpa här och nu. Uppfattningen är ofta att kötiden är oändlig och att man fram till dess får hitta andra vägar.

Vi har ställt en specifik fråga till SFS angående nyinflyttade studenter i Stockholm och Uppsala. Det finns ingen samlad information, när det gäller studentbostäder i Uppsala. Det finns ett stu-

dentbostadsföretag, samtliga nationer har lägenheter och så finns en mängd privatpersoner som hyr ut allt ifrån rum till lägenheter. I Stockholm finns SFS:s förmedling, Stiftelsen Studentbostäder och de kommunala bolagen. Sedan finns ytterligare mindre stiftelser som t ex Kristen nykterhetshem, som har egna studentlägenheter, samt en del privata uthyrare. För studenterna finns dock en webbsida: www.sokstudentbostad.se, där man kan hitta sökvägar till mer ca 50 000 av de drygt 65 000 studentbostäder som finns i landet.

4.1.3 Osäkerheten är stor och föreställningarna många om vad som gäller

När det gäller Stockholm är kommunens bostadsförmedling en given sökväg för de flesta, men inte för alla. Den allmänna uppfattningen bland de unga som vi talat med är att de som på lång sikt vet att de vill och kommer att bo i Stockholm ställer sig i bostadskön. Övriga ser det inte som meningsfullt. Det finns många "sanningar" om den oändliga kön och om hur många år det tar att få en bostad. Hur lång kön är sprids från mun till mun men också genom stora rubriker i media om kötider och antalet sökande. De sökande i Stockholm vittnar om, att många redan från början ser det som meningslöst att ställa sig i kön. Delvis verkar det bero på huruvida man är från orten och redan har en relation till bostadsförmedlingen genom andra eller om man enbart får sin information genom media och genom vad andra säger. Bilden av väntetider på upp till åtta år gör det meningslöst att söka om man inte är fast besluten att stanna. I detta sammanhang nämns även årsavgiften för att stå i Stockholms bostadskö. Pengarna känns bortkastade om man ändå skulle få vänta nästan tio år.

– (...) *den sista siffran jag såg, var det 100 000 plus minus 10 000 som stod i bostadskö i Stockholm". Inga av oss fem som har bott i och cirkulerat i det här lilla kollektivet vid Hornstull har någonsin stått i bostadskö. Det säger en hel del om att det nog är väldigt många fler som aldrig ställer sig i kön. Så det här kring 10 000, det är nog den stora delen men jag tror nog att det är en 20–30 procent till som inte ens står i kö.*

– *Det är många som inte ställer sig, jag ställde mig rätt tidigt. Men det är många som inte gör det för de går in och så kollar de på kön, då står det 110 000 personer i kön, man bara "I don't think so", jag tänker inte betala 360 spänn per år för att inte få en lägenhet liksom, så*

jag fixar det på nåt annat sätt... då börjar man pejla runt och fråga. Känner du någon som vill hyra ut? Så hör man runt, det är alltid någon som känner någon...

I Göteborg och Malmö handlar diskussionerna snarare om vad hyresvärdarna egentligen vill ha. Det talas om, hur hyresvärdarna värderar de sökande och vilka egenskaper som förbättrar eller försämrar de egna möjligheterna. Ryktena är många och diskussionerna går varma, om varför en fick en lägenhet och en annan inte. Det är svårt att se strukturer och logiska sammanhang och förvirringen är stor. Det finns hos de sökande en generell misstänksamhet, misstanke om att själv ha blivit bortvald av någon anledning, eller att någon annan har blivit det. Diskriminering mot sökande med annan etnisk bakgrund berättar flera om, men det finns inga bevis, bara spekulationer, och osäkerheten om vad som gäller är uppenbar.

– Jag skulle mest vilja veta hur hyresvärdarna tänker, för det har spekulerats så mycket. Men det kanske inte går att få reda på för de säger alltid så fina saker om man frågar.

– Jag tror de vill ha seriösa människor, gärna äldre, eller åtminstone över 30.

– I vårt fall nu med den lägenhet som vi fick misstänker jag att vi fick den på grund av våra svenska namn, de vill ha in svenskar i husen.

– Sen tror jag att det är lättare att vara tjej att söka bostad. Tror att det är större chans att hyresvärdaren vill hyra ut till en tjej, för som tjej är man "lugn, snäll, ordentlig och fin". Nu har vi en kompis som försöker hyra ut sitt rum och letar efter ett boende och det är klart att hon vill ha en tjej. Om det är en svensk eller invandrartjej spelar ingen roll.

– Om man söker ett gäng som är yngre. Säg att vi är tre tjejer på 24 år. Helst vill de inte hyra ut, de tror det där att då blir det mycket fest, mycket folk. När vi har sökt ihop så har det varit lite så. Vi skulle bo tre stycken fast vi sökte bara två stycken. Vi är kusiner så då sa vi: "Vi är två stabila kusiner" liksom. Då var det lättare, man kunde inte säga att vi var tre polare.

– Vi var 5–6 stycken som fick gå och kolla på lägenheten. De andra som vi såg där var stabila par, 30–35 år. Där tror jag att de liksom bara ville kolla att man ser okej ut. Jag var helt: "NEJ! Min pojkvän har dreadlocks, det funkar inte!" De kommer bara att tänka: "Han kommer att sitta och spela bongotrumma hela natten." Jag vet att det är såna fördomar. Man kan inte ha dreads och försöka få en lägenhet.

4.1.4 Kontakter anses nödvändigt

De mest framgångsrika vägarna in på bostadsmarknaden är att ha pengar och kontakter. Kontakter har fått en allt större betydelse och är en vanlig väg för att både få kunskap om lediga lägenheter men också att bli rekommenderad både på första- och andrahandsmarknaden. Huruvida den sökande är inflyttad eller redan är etablerad på den lokala bostadsmarknaden genom uppväxt och familj, spelar stor roll för förutsättningarna att hitta en bostad. Den som växt upp på orten kan ha lättare att orientera sig och har fler kontakter att få hjälp av. De personer som kommer utifrån saknar ofta erfarenhet av sökvägar, lokal kännedom eller kontakter som ger framgång i bostadssökande. Ungas förutsättningar på bostadsmarknaden beror mycket på omgivningens stöd, och vilka egna resurser som individen äger i form av ekonomiska förutsättningar, social kompetens, verbal och skriftlig förmåga samt generell kunskap om hur samhället fungerar.

– *Mina föräldrar, de har ju nästan värre panik än vad jag har, de vill ju att jag ska flytta mer än vad jag vill nästan. De blir ju ledsna för de vet ju hur mycket jag söker. De har inga såna kontakter så de kan liksom inte hjälpa mig. De är klart att de är öppna och lyssnar, hör efter, frågar bekanta och så där... En kompis bor i Lunden, hon fick den genom föräldrars vänner som har kontakter som jobbar på ett av dem här. Mest att föräldrarna har fixat för att de känner någon som känner någon liksom. Jag gör inte det så jag bor där jag bor. Jag menar de kan inte göra det åt mig, det är väl så där att de gör det åt de allra närmaste. Jag vill inte be dem, jag vill inte komma in den vägen över huvud taget, jag vill inte fuska mig till en lägenhet. Jag tycker att jag förtjänar en lägenhet, därför borde jag få det. Men vi får väl se... En av mina vänner bor tillsammans med sin pojkvän, han jobbar på ett av de här bostadsbolagen så han får ju väldigt fina lägenheter. De bor i Guldheden och har det jättebra. Alla mina andra vänner har väldigt rika föräldrar och bra kontakter, så har de fått lägenheter. Min kompis bor i Johanneberg till exempel, i ett privatägt hus. Där bodde hennes kusin då så då fick hon ta över den, sedan blev det förstahandskontrakt. Hennes föräldrar betalar hennes hyra, det är liksom på den nivån..*

Flera av både unga företrädare och de unga intervjupersonerna framhåller kontakter, som en framgångsfaktor för att finna bostad och att man ser till att lägenheter som ska hyras ut hyrs ut inom den krets som känner varandra. Äldre personer som man känner via

arbetet och som har hyreskontrakt, men som bor någon annanstans, är en väg till boende som nämns. Behöver man inte lägenheten själv frågar man runt bland dem man känner. Det är när man inser hur svårt det är att skaffa bostad som många letar efter andra utvägar än de vanliga sökvägarna. Man försöker hitta alternativ och genvägar in på den reguljära bostadsmarknaden.

– *Man bankar sig fram och försöker ta sig in på förstahandsmarknaden på andra sätt. Man skriver sig som sambo med någon i ett och ett halvt år och åsidosätter kösystemet på olika sätt.. Därefter "separerar" man och den som tidigare haft förstahandskontrakt flyttar. Den som skrivit sig som sambo kan sitta kvar som förstahandskontraktsinnehavare".*

4.1.5 Tidskrävande att söka bostad

Att söka bostad är ett tidsödande arbete, som kräver att man ligger på, ringer, skriver brev och e-post till olika hyresvärdar, och sedan följer upp telefonsamtal, brev och e-post, som man skickat iväg. Intresseanmälan ska fyllas i och personligt brev om vem du är, referenser ska också finnas samt en beskrivning om varför man vill bo i ett speciellt bostadsområde. Bostadssökandet tenderar att alltmer liknas vid att söka arbete. De unga i framför allt Malmö och Göteborg vittnar om detta.

– *Jag tror jag kollade på min lägenhet i början av februari. Då hade jag suttit uppkopplad flera timmar om dagen med mitt modem, jättedyrt. Jag kunde inte skaffa bredband eftersom jag skulle flytta, man måste ju binda sig tolv månader eller tjugofyra eller något sådant. Jag fick ju sitta där med modemmet och det bröts. Jag satt uppe på natten för att det skulle bli billigare. Jag var ju som tur var arbetslös. Sen på dagarna gick jag omkring, besökte alla kontor och allting sånt men hade jag jobbat då hade det inte gått så lätt alltså, då hade jag inte haft tid, då kan man ju inte sitta och ringa.*

– *Jag satte mig ner och sökte och sökte och gjorde allt liksom, vad man nu kan göra i Göteborg, tog reda på alla hyresvärdar, mejlade, skrev upp mig på Internet på alla såna där sajter eller där man ska skriva in sina uppgifter och söka. Sen så gick jag dit och hälsade på dem och var trevlig och så där, fick tips av kompisar, satte upp lappar om att bo i andra hand, fick jättemånga svar på dem. Jag ville ju egentligen inte bo i andra hand, alltså jag satte upp lappar om att jag*

vill hyra nåt i första hand men det var ju ingen som hade nåt i första hand i princip.

En person som bor hos föräldrarna är aktiv varje dag, ibland en timme, ibland fem minuter ibland flera timmar. Det är tärande och ibland måste man ägna sig åt andra saker för att inte helt tappa modet.

– Man ska ha tid och ork också. Nu jobbar jag bara halvtid så nu har jag tid. Men om man jobbar heltid och har ett krävande jobb också och vill försöka ha ett liv också. Man vill inte ägna hela dagarna åt att dels få ihop pengar till hyran och sen söka lägenhet, man vill ha ett liv också. Det var därför man flyttade hit. Man orkar inte hur länge som helst, jag är väldigt imponerad av hur mycket energi hon har att lägga ner på det här (refererar till annan person i fokusgruppen som gått tidigare). Jag ger upp lite då och då, det går liksom i vågor. Det kan vara en period då man söker jättemycket, hör av sig till alla, frågar runt, sätter ut annonser. Sen händer ingenting på hur länge som helst och då ger man upp, man är så fruktansvärt trött på det. Man är så förbannad över att alla människor runt omkring en får lägenhet. Vad är det för fel på mig?

En annan av personerna, som inte längre kunde bo hos sin kompis och hade som alternativ att flytta hem till föräldrarna igen, bara bestämde sig för att det måste gå. Han sänkte sina förväntningar och gick in på samtliga hemsidor för andrahandsmarknaden, letade och skickade under ett par dagar i väg 30–40 e-post. Det gav tio svar och två konkreta visningar på inneboenderum; det ena var det rum som han bor i nu. Några av svaren kom efter fem månader.

Fyra till sex timmar i veckan berättar flera av de intervjuade att de lägger ned på att söka bostad. Ett flexibelt arbete ökar förutsättningarna, eftersom visningstiderna i många fall inte är anpassade till att människor arbetar heltid. Erbjudanden om att komma och titta ligger oftast på dagtid, och om man har tur blir man uttagen och kallad till intervju, är också det under normal arbetstid.

4.1.6 Det handlar om timing, tur och förutsättningar

Tre av personerna i Malmö, som har erfarenhet av eget boende, anser att de haft tur och att mycket handlar om timing. En av kvinnorna fick sitt nyligen tecknade förstahandskontrakt genom att först göra en inventering av bostadsföretagen i Malmö. Hon fick ihop en åtta sidor lång lista och hon och hennes väninna ringde och skrev sedan till de olika hyresvärdarna för att anmäla sitt intresse. Lägenheten fick de slutligen via Blocket. Den hade legat ute i en timme och när de anmälde sitt intresse hade 50 personer redan ringt på lägenheten. Femton personer valdes ut och skickades till fastighetsbolaget, som sedan valde ut tre personer. Kvinnan tror att hon valdes för att de kunde flytta in omedelbart. En annan person har stått i bostadskö i åtta månader och har under tiden sökt andrahandsboende. Han berättar hur han sökt sitt nuvarande boende via en andrahandsförmedling.

– Man betalar en avgift, 800 eller 850, sen har de en webbsida på Internet. Man har 45 dagar, man kollar på alla annonser, och sätter själv in en annons... man får adress och telefon eller e-mail som man kontaktar. Men det var inte så lätt. Den som hjälpte mig att skaffa var min före detta som är skicklig på att skriva faktiskt och på att övertyga genom sitt skrivande. Därför att jag ringde många gånger, och eftersom jag inte är svensk så var de jätteskeptiska. Jag tyckte det var deprimerande.

En person berättar om sina erfarenheter från Stockholms stads bostadsförmedling,

– Det gick inget vidare. Eftersom jag har ganska bra ordnat med bostad nu, jag har testat lite så här drömställen liksom, men det går ju inte. Men... alltså innan jag flyttade till det här huset så bodde jag med min tjej som jag ska flytta tillbaka till nu. Vi fick en lägenhet via hennes bostadskö (Stockholms bostadsförmedling) som vi lyckades byta då till den lägenheten som hon har nu. Så jag har ju erfarenhet av att det ändå går att få en lägenhet via bostadskön... hon fick en svin-dyr i Hammarby sjöstad som vi lyckades byta till den här lilla ettan. 10 500 för 80 kvadrat, en trea. Vi bodde där en månad sen lyckades vi byta.

4.1.7 Behov av information och stöd i bostadssökandet

Unga efterfrågar information och vägledning. Genomgående efterfrågar intervjupersonerna på olika sätt personlig kontakt med både bostadsföretagen och olika förmedlingar. De uttrycker ett behov av att ställa frågor om hur man gör för att söka bostad. Det som efterfrågas är vägledning men också mer generella tips och allmän kunskap om bostadsmarknaden. Ett stort fråga speciellt i Göteborg och Malmö är vad som krävs för att uppfylla kriterierna för att erbjudas en lägenhet. En av de intervjuade frågar efter någon form av, som hon uttrycker det, "back up". I det lägger hon bland annat någonstans dit man kan vända sig, när det på olika sätt trasslat till sig. Det är viktigt att få hjälp med att veta sina rättigheter och få råd i hur man på bästa sätt kan agera, exempelvis när det gäller att hyra i andrahand.

– *Man behöver ju kontakter på ett eller annat sätt. Om man inte har en kontakt som kan fixa en lägenhet så vill man ju åtminstone ha folk att prata med som man kan få hjälp ifrån eller folk som kanske har tips eller någonting. Det känns lättare att prata med någon i real life liksom än att sitta på nätet och klicka.*

I avsaknaden av att förstå eller veta hur bostadsmarknaden riktigt fungerar uttrycker man en rädsla för att begå misstag, som kan vara svåra att rätta till. Som exempel upplever några av intervjupersonerna en stress över att tacka ja till erbjudanden, eftersom uppfattningen är att antalet gånger man kan tacka nej är begränsat. Bristen på erfarenhet gör det svårt att fatta beslut, kanske känner man inte till området som bostaden ligger i. Tänk om man kan få något bättre eller om erbjudandet blir sämre nästa gång... eller om man inte trivs. Många har själva insikt i hur begränsad deras kunskap är om hur man söker bostad men också beträffande lagstiftning och vilka regler som gäller på bostadsmarknaden.

– *Man sitter där och ingen bryr sig känns det som. Det finns ingen man kan vända sig till när man har några frågor. Du kan inte ringa till en hyresvärd och säga att jag har lite frågor bara. Nej, "allt du behöver veta finns på nätet". Man får aldrig prata med någon. Nu ska de flytta husvärdar också. Dels har de lagt ner det här med husvärdar på väldigt många ställen, det har varit jättebra för då kunde du luska reda på numret till husvärden.*

Jagvillhabostad.nu anser att det behövs en samlad kö i respektive region, som geografiskt anpassas till arbetsmarknaden. En regional bostadskö som har kötid med någon eller några förturer för

speciella omständigheter önskas. Jagvillhabostad.nu kan även tänka sig någon form av "lägenhetskvot", som bara går till unga. En bestämd procentsats exempelvis 20 procent av förmedlade lägenheter skulle gå till unga, som inte har en egen bostad. Det är inte bara sökvägar och förmedlandet av bostäder som Jagvillhabostad.nu ser behov av. Unga behöver kunskap, information och vägledning, när de för första gången ska söka bostad. Jagvillhabostad.nu förespråkar någon form av nationell information, en bostadssökarsida, och sedan utifrån den skulle man kunna länka sig ut till olika kommuner.

– Det skulle vara coolt att ha en bra service, det skulle vara skitcoolt om alla de här konstiga bostadsförmedlingarna som har lägenheter...om det fanns en porta så, att man inte behövde hitta själv. Lite omhändertagande, inte utlämnad i djungeln, att du får klara dig själv, att man får känna att man blir informerad ordentligt, att man vet vad som gäller, att man inte behöver göra allting själv.

SSU anser att det är viktigt med en samlad bostadsinformation och -förmedling. De förespråkar kommunala och regionala bostadsförmedlingar med kösystem. SFS tror också de på en samlad förmedling. Alla har kanske inte har tillgång till datorer och telefon, det kan vara nödvändigt att kunna göra personliga besök. Ung Vänster vill se en reglering av både bostadsmarknad och bostadsförmedlingen. De vill avskaffa vad man kallar ett slumpmässigt system, som bygger på personliga kontakter och tillgång till kapital. KDU förespråkar någon form av samlad information och refererar till hur det är att komma utifrån som ny student. Det är svårt att känna till hur något fungerar eller vart man vänder sig, varken till vilken institution/verksamhet eller ens var det rent geografiskt är rimligt att bo. Samtidigt tror de att det kan vara ännu värre att komma till någon av storstadsregionerna för att arbeta. Som student är man inte ensam om att komma ny. Det finns ett sammanhang och det finns nätverk.

4.2 Aktörerna på bostadsmarknaden om att söka bostad

För aktörerna finns två frågor som vi särskilt belyser i detta avsnitt. Dels har vi frågat hur de tror att unga söker bostad, och dels hur man ser på bostadsförmedlande av olika slag.

4.2.1 Tillgängliga sökvägar för egen bostad

Både SABO och Svenska Bostäder säger att det finns lägenheter att få, om man är beredd att flytta. De tycker inte att bilden av bostadsbrist stämmer riktigt. Det finns svårigheter med att alla vill bo centralt, men de tror också att mycket handlar om bristande kunskap och att informationen om tillgängliga lägenheter inte når unga, eller andra som är i behov bostad.

Det de intervjuade är överens om är att bostadsmarknaden är decentraliserad, vilket också visar sig när det gäller sökvägar. Gemensamt är också att aktörerna nämner ungefär samma sökvägar som unga berättar om och använder sig av. De har en bra uppfattning om vilka alternativ som står till buds för personer som behöver skaffa sig en bostad. Allmänt lovordas Internet. Det är smidigt, öppet dygnet runt, lättadministrerat, billigt, och unga är bra på att använda sig av det. HSB och Hyresgästföreningen antar ett tydligare konsumentperspektiv än övriga aktörer. Då kompliceras också bilden. Konsumentperspektivet ger en bild av vad som konkret krävs av individen i aktiv handling för att söka bostad.

Hyresgästföreningen menar att bostäder är en av de mest svåråtkomliga varorna man kan tänka sig. De nämner en sammanställning över samtliga fastighetsägare och deras fastigheter. Denna bok finns att tillgå på biblioteket. 700 000 lägenheter fördelat på 40 000 fastighetsägare. HSB bekräftar det som unga upplever i sitt bostadssökande. Utgångspunkten är storstadsregionerna, där situationen är förtvivlad. På de flesta ställen finns ingen fungerande bostadsförmedling, vilket gör att ingen egentligen har någon koll på hur illa läget är. Det är tidskrävande och snårigt. Det är fastighetsägarnas marknad och upp till kunden att söka sig fram, hålla kontakten och göra sig påmind samt bevisa att man är en bra hyresgäst. HSB anser att förmedlandet av bostäder är så decentraliserad att det är omöjligt att överblicka för individen. Även i Stockholm, där det trots att finns en större bostadsförmedling, är det heltidsarbete att söka upp fastighetsägare och söka bostad aktivt. Hur följer man upp 35 olika köer spridda över Stockholmskommunerna?

Enligt Fastighetsägarnas riksförbund är sökvägarna till bostad för unga via Internet, annonser och olika hemsidor. På kommunernas hemsidor finns oftast en "flik" där man anger vilka hyresvärdar som finns. Hittar man inget via Internet så går man vidare och kontaktar hyresvärdar. På bristorterna börjar "finliret", man kon-

taktar kompisar och släktingar, och så går man vidare med kontakter för att hitta något i andrahand till slut. Även Fastighetsägarna nämner sammanställningen över fastighetsägare som finns att låna på biblioteket. Där kan man själv hitta namn och adresser till fastighetsägare, och kontakta dem. De allmännyttiga bostadsbolagen har hemsidor, där man kan registrera sig eller hämta adresser. En del av dessa har bostadskö. Alla har sitt system. På en del platser samverkar kommunala bostadsbolag med privata fastighetsägare. Bostadsmarknaden fungerar omvänt mot andra marknader. Kunden får leta sig fram till fastighetsägarna som redan där har fått ett mindre urval att välja mellan. Fastighetsägarna framhåller att det måste finnas rimliga krav på samhället, när det gäller information om bostäder. Det måste finnas möjlighet för såväl ung som gammal, som kommer till en ort, att orientera sig och skaffa sig nödvändig information, om hur man skaffar sig en bostad. En hemsida borde vara fullt tillräcklig, menar man, bara människor vet att den finns. Som det fungerar i Stockholm har bostadsförmedlingen tagit på sig en uppgift som ger service och underlättar urvalet för fastighetsägare, vilket många uppskattar. Det måste dock vara upp till var och en att avgöra om man vill ingå i ett sådant system.

Bostadssökande vänder sig initialt till allmännyttan i Malmö, anser man på MKB. Sen går man vidare till andra fastighetsägare, och får man inget där vänder man sig till slut också till andrahandsmarknaden, ofta via annons. Kontakter är också en viktig sökväg. Akelius i Malmö tror också att unga nog i första hand vänder sig till det kommunala bostadsbolaget, sedan går man säkert på kontakter. Det är inte lätt, inte i storstadsområdena, men det är också en helt annan sak i andra delar av Sverige.

När SABO beskriver sökvägar för unga, hänvisar de till kommunens hemsida. Upplands Väsby får stå som exempel. Här bevakar man sitt intresse genom att kontinuerligt gå in på hemsidan, inventera eventuella objekt och anmäla sitt intresse för dessa objekt. Efter ett par dagar kan man få besked om hur många som är intresserade och placeras sen i en kö efter hur länge man sökt. Från SABO är man något tveksam, när det kommer till frågan om man tror att unga hittar till kommunernas olika hemsidor. När det gäller studenter, tror man att anslagstavlor är en mer frekventerad sökväg för bostad.

4.2.2 Information och förmedling av bostäder

Fastighetsägarna avgör själva hur man hanterar sökande. Två faktorer är avgörande, det ena är om den som vill flytta vill byta eller överlåta. Det andra är om hyresvärden kan acceptera den nya hyresgästen; det viktigaste är då att denne bedöms kunna betala sin hyra och inte kommer att ställa till problem. Om hyresvärden känner till personen eller personen i fråga har goda referenser är det naturligtvis ett plus. Egentligen spelar det ingen roll vem som övertar lägenheten bara personen kan antas uppfylla sina förpliktelser. Det händer att folk flyttar in och skriver sig hos någon för att sedan få ta över kontraktet. Det är inte så vanligt i Stockholm eftersom fastighetsägarna där inte har ett intresse av att ställa upp på sådant. Det skapas lätt misstankar om att det finns svarta pengar med i bilden. Om hyresvärden motsätter sig detta kan de anmälas till hyresnämnden där det är en svårt att bevisa något som man egentligen inte vet något om som hyresvärd. Detta är ett dilemma för fastighetsägare som också Akelius nämner.

Från Fastighetsägarnas riksorganisation nämns Stockholms bostadsförmedling som bra, eftersom den ger en service till fastighetsägaren vad gäller inkomstförhållanden, betalningspåminnelse osv. Fastighetsägarnas riksförbund anser att det inte behöver vara kommunen som står för bostadsförmedlingen och hänvisar till att det funnits försök och perioder då fastighetsägare gått samman och haft egna bostadsförmedlingar. För en fastighetsägare spelar det ju egentligen ingen roll om personen i fråga stått 20 år eller ett år i kö; det handlar om att hitta en ny hyresgäst. Det företagsekonomiska perspektivet är hela tiden centralt.

I Malmö är Fastighetsägarna Syd väl medveten om att det saknas en samlad information. Arbetet pågår med att utveckla något liknande som Boplats Göteborg erbjuder.

– Det tror jag är ett steg, ett stort steg, i rätt riktning för den som är sökande och som inte har en susning om vad det finns för fastighetsägare eller var de bostäderna finns och så vidare. Det är intressant med den IT-värld som vi lever i i dag, att man snabbt kan få en överblick på vad det finns för lediga lägenheter i olika stadsdelar och så vidare, oberoende om man vill ha ett jobb eller studera eller vad man nu ska göra så är det enkelt. Det är rimligtvis mycket enkelt också för fastighetsägarna, man blir av med en hel del administration och telefonsamtal som man är pepprad med om man nu skulle utannonsera lägenheter och inte har tid och ork att svara på. Någon som sköter det

här interaktivt med webbsidor så tror jag man löser en hel del. (...) Ja, man matchar då sökandes önskemål mot de erbjudna tjänsterna som finns. Det är klart att det är ju sannolikt att det kanske kan vara fler som konkurrerar om bostaden och i det läget då är det ju precis som när man söker jobb. Är det tre stycken på slutet som har chansen till det här då får man väl göra ett urval som är så bra som möjligt. Urvalet skulle i det här fallet kunna hanteras genom att fastighetsägaren gör en egen samlad bedömning av plus och minusfaktorer. Klarar vederbörande att betala hyran, har han fast jobb eller är det troligt att han får ett fast jobb härnäst, kan han erbjuda en borgen om det är osäkert?

SABO har ingen samlad bild över sökvägar och medlemsföretagens bostadsförmedlande. En grupp har dock tillsatts för att samla mer kunskap kring bostadsförmedlandet generellt. Man vill ta reda på hur bostadsförmedlandet går till inom medlemsföretagen. Det går trender i detta. Under 1990-talet fanns, som exempel nämns Helsingborg, en uppfattning att vända sig till olika människor för olika sorters lägenheter – man skraddarsydde områden för en viss kategori av människor utifrån värderingsstudier som genomfördes. En grogrund för diskriminering, menar man på SABO, som mer tror på någon form av kösystem som i Upplands Väsby. Alla system är orättvisa på något vis; knäckfrågan är vad som är minst orättvist. I Göteborg är det matchning som gäller; vad önskar och klarar blivande hyresgäst och vad önskar hyresvärden. Fastighetsägaren har stor frihet i detta system. På SABO anser man att det trots allt är viktigt med bostadsförmedlande och någon form av turordning, särskilt för unga.

Svenska Bostäder har ingen egen extern bostadsförmedling, eftersom de lämnar sina bostäder till Stockholms bostadsförmedling. Däremot har man en ungdomskö som barn till befintliga hyresgäster kan stå i. Man kan också vända sig direkt till Svenska Bostäder om man söker studentbostad. När det gäller studentbostäder har Svenska Bostäder själva uppdraget att förmedla dessa. Det rör sig om cirka 1 000 studentbostäder. Här finns det i princip ingen kö och alltså ingen väntetid. När det gäller ungdomsbostadskön för befintliga hyresgästers barn förmedlas lägenheter upp till 2 rum och kök. År 2004 förmedlades 216 lägenheter och det står ungefär 2 000 barn i kön. Man får stå i kön från 18 till 26 års ålder under förutsättning att man bor kvar i föräldrahemmet. Svenska bostäder reagerar på bilden, bland annat i media, att kötiderna är så långa. Det är förvirrande att läsa om människor som bott i andra-

hand i fem års tid och inte lyckats skaffa egen bostad, när kötiden för en tvåa i exempelvis Hässelby kanske bara är cirka tre år. Bilden stämmer inte. Det handlar heller inte bara om en bristsituation på bostäder. Även information och kunskap är en bristvara.

När MKB i Malmö förmedlar sina bostäder sker det utifrån disponibel inkomst. Bidrag eller lön spelar ingen roll, båda räknas som inkomst. Men man måste kunna överleva när man har betalat hyran.

– *Vi gör behovsanalys utifrån kundernas behov och vilken typ av kund som passar för just det här boendet. Vi har ingen regelrätt kö utan ett cellsystem, alla kan söka alla lägenheter på nätet i tre dygn sedan gör vi en gallring. Service för dem som inte har tillgång till Internet, besök eller via telefon. Givetvis är det lättare för dem som kan bevaka hemifrån. Det är inte ovanligt med ett par hundra som söker. Man gör ett urval på cirka 30 personer utifrån behov. Därefter väljs 5–6 personer in för visning. Därefter gör man en kontroll över hur pass aktiv man varit. Vi tittar också på internt sökande men då får vi ju loss dennes lägenhet.*

Ekvationen går inte ihop i Malmö. Det finns 13 000 personer i systemet och MKB omsätter ca 200 lägenheter i månaden. Som söksystem skulle en samlad marknadsplats vara att föredra, inte en kö. Det finns inga vattentäta "helsäkra" lösningar. En marknadsplats skapar öppenhet och en helhetsbild av vad som erbjuds och av vilka alternativ som finns. Kösystem är svåra att hålla uppdaterade. Det är bättre att aktivt arbeta med den bostadssociala tryggheten kontinuerligt. Att skapa flyttkedjor är viktigt för att man alltid får loss något mindre och billigt i slutänden, anser man på MKB.

När man söker bostad hos Akelius i Malmö, får man anmäla sig till intressebanken. Det kan man antingen göra skriftligt eller via hemsidan. Man kan också besöka något av Akelius uthyrningskontor. Här får man ange önskemål om storlek, boendekostnad, läge m m. Akelius gör sedan matchningar med de lägenheter som blir vakanta. Lägenheten tilldelas den som är mest lämpad. Det finns inget kösystem, men det finns en gräns på sex år. Har man varit med i intressebanken i sex år så är man prioriterad. Befintliga kunder har förtur exempelvis för internbyten, förändrad familjsituation, dödsfall och skilsmässa. Man medger att det kan finnas fler än en som passar för en vakant lägenhet. Urvalet görs då utifrån en mängd olika kriterier, som främst bygger på det personliga mötet och en känsla för vad som skulle kunna fungera på bästa sätt över tid. När det är brist på bostäder får bostadsföretagen också fler förfrågningar från hyresgäster som på olika sätt vill hjälpa

släkt och vänner till ett boende. Akelius har som policy att värna detta under förutsättning att det är en god och skötsam kund. För att undvika eventuella oegentligheter mellan gammal och ny hyresgäst exempelvis där pengar läggs emellan vid ett byte, har man som policy att låta den gamla hyresgästen släppa sin lägenhet och tilldela den som man rekommenderat att överta lägenheten en annan lägenhet. Akelius är inte intresserad av att förmedla sina bostäder från en samordnad bostadsförmedling i Malmö.

– Vi ska stå för hela servicen, uthyrning, förvaltning och underhåll av egen kraft. Det är inte aktuellt med någon central förmedling. Vi skapar ju relationer med kunderna. Det kan inte någon annan göra. Vi kommer att ställa oss utanför. Kanske är det bra för små fastighetsägare. Det kan vara ett komplement för den som vill använda det.

4.3 Fakta, forskning och kommentarer om att söka bostad

Av vad som framkommit i intervjuerna är det svårt att få någon överblick av hur man gör för att söka en bostad. De kommunala bostadsbolagen har olika system för hur de förmedlar sina bostäder, privata fastighetsägare likaså. Några städer har någon form av samlat förmedlingssystem som på olika sätt och med olika inriktning verkar för att samla utbudet av lediga bostäder. För att köpa småhus eller bostadsrätter finns fastighetsförmedlingar och annonser i tidningar, information om tomtköer ligger ofta på kommunernas hemsidor. Utöver detta finns en mängd andrahandsförmedlingar både på Internet men också som går att besöka. Det finns ingen kvalitetssäkring när det gäller dessa förmedlingar och därmed dålig kontroll på vem som annonserar och vad som annonseras. En väg att söka bostad är att gå via arbetskamrater, släkt och vänner och genom dem få tips och kontakt med någon hyresvärd, som har vakanser och är villig att hyra ut. Internet är en viktig källa för information. Där finns både förmedlingssidor och annonser om både första- och andrahandskontrakt. Ytterligare en väg att söka bostad som lyfts av både unga och några av aktörerna är att köpa eller låna böcker, där privata hyresvärdar på olika lokala bostadsmarknader finns listade. Dessa kan man sedan ringa upp eller skicka brev till.

Det är uppenbart att det finns mängder av alternativ för den som söker en bostad. Både unga bostadssökande och de andra aktörerna på bostadsmarknaden är överens om att det är både tidskrävande

och svårt att orientera sig bland alla de alternativ som finns. Generellt delas bilden av hur bostadssökande verkligen går till av unga och aktörerna, med en viss variation om vilka sökvägarna verkligen är. Gällande förmedlingssystemen har unga ofta inte några klara åsikter utan konstaterar mest vilka erfarenheter de har av hur det ser ut, där de söker bostad. Övriga aktörers uppfattning om lägenhetsförmedling är väldigt varierande.

4.3.1 Kommunernas roll gällande information och fördelning av bostäder

Det finns inget nationellt gemensamt system eller kriterier för information och förmedlande av bostäder i Sverige, utan detta är en kommunal angelägenhet. Mängden och typen av information skiljer sig från kommun till kommun, även om det på kommunernas hemsida ofta finns bostadsinformation av något slag. Ibland finns länkar till både kommunala bostadsbolag och privata värddar på dessa hemsidor ibland bara en allmän information. Kommunerna avgör också själva om det finns behov av att inrätta en kommunal eller tillsammans med andra kommuner, regional bostadsförmedling och hur detta i sånt fall ska utformas.

En kommunal bostadsförmedling är per definition en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen, och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Den behöver inte drivas i egen regi. Kommunen kan uppdra åt någon att driva verksamheten enligt avtal.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska en kommun inrätta en bostadsförmedling om det anses finnas behov med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden och om det behövs, också samarbeta med grannkommunerna ur ett regionalt perspektiv. Det är även tillåtet för kommunala bostadsförmedlingar att ta ut en köavgift, som inte behöver betalas tillbaka om den sökande träder ur kön utan att ha fått någon bostad.

Från lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383):

3 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

4 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som fås ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap.

65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät uppger 35 kommuner att de har en kommunal bostadsförmedling. Vid en närmare genomgång konstaterar Boverket att det i praktiken endast handlar om ett tiotal kommuner. I flera fall handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget har en kö, där bolagets lägenheter förmedlas. Någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Hälften av landets kommuner lägger ut information om bostadsmarknaden på sin hemsida. Vidare konstaterar Boverket att den som är bostadssökande i dag behöver vara mycket aktiv i sitt sökande av lägenhet. I de fall kommunerna har en bostadsförmedling är det upp till den sökande själv att regelbundet gå in på förmedlingens hemsida, bevaka och anmäla sitt intresse för eventuellt lediga lägenheter. Detta gäller även då man anmäler sig som sökande hos ett bostadsbolag. Till de privata värdarna kan man lämna intresseanmälningar. Dessa väljer ut sina sökande utan något speciellt kösystem. Tillgång till Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till eller kan hantera datorer blir betydligt begränsade i sina möjligheter att hitta en bostad.¹⁷

¹⁷ Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

4.3.2 Kommunal information om bostäder

De flesta kommuner har på sin hemsida någon form av länkar eller information om hur och var man söker bostad i kommunen. Det finns litet dokumenterat och forskat om sökvägar och bostadsförmedlande i dag. Nyligen gjorde dock KTH en översikt av den information som finns på olika kommunala hemsidor. I rapporten konstateras att informationen genomgående är bra och lättillgänglig. Det som ofta saknas och som skulle vara bra att utveckla är information om olika geografiska områden för hyresrätter. I KTHs studie förespråkas en samlande information för samtliga fastighetsägare och att företrädesvis kommunen tar på sig detta samordningsansvar. Vidare anser man att mer information om hyreslägenheter enkelt skulle kunna exponeras och på så vis också skapa intresse för bostäder och områden som konsumenten inte per automatik sökt eller ens känner till. Detta kan vara särskilt intressant utifrån ett ungdomsperspektiv. I studien finns ambitioner att låta konsumenten i högre grad styra värderingen av hyresrätter, vilket man menar skulle kunna öka intresset för områden och bostäder som är okända för den bostadssökande¹⁸.

4.3.3 Splittrad information kräver stor kunskap och insats av den bostadssökande

Utifrån våra samtal med unga finns ett stort behov av information, om "hur det fungerar" och om vad konsekvenserna blir utifrån olika valmöjligheter. Bristen på information och guidning skapar osäkerhet och förvirring bland de bostadssökande. I våra intervjuer med unga och med representanter för ungdomsförbunden och organisationer/nätverk påtalas avsaknaden av samlad information. Att söka bostad på en stor bostadsmarknad, som ibland också är uppdelad på flera olika kommuner, tar mycket tid och energi av den sökande. Även där någon form av samlad information finns är aktivitetskravet på den sökande mycket stort. Detta ifrågasätts inte speciellt, ingen av de intervjuade förväntar sig egentligen att det skulle kunna se annorlunda ut och att det inte skulle krävas att man är aktiv som sökande. Det som lyfts av de intervjuade är dock hur

¹⁸ Lind, Hans, m.fl., KTH Bygg- och fastighetsekonomi (2006), Information på marknaden för hyreslägenheter i dag och i framtiden – hur kan konsumenter och domstolar skaffa sig information?

svårt det är att kombinera arbete eller studier med att söka bostad, och att aktivitetskravet ibland är orimligt högt.

De unga intervjuade lyfter också fram att bristen på samlad information, men också det sätt vissa system är uppbyggda, gör att vissa grupperns förutsättningar att hitta och efterfråga lediga lägenheter begränsas. Inte minst framkommer att avsaknaden av lokal kännedom hos inflyttade är ett stort hinder vid bostadssökandet. Den spridda informationen kräver att de sökande har en god kännedom om inte bara den egna utan också omkringliggande kommuner för att kunna bedöma om dessa utifrån avstånd och kommunikationer också är möjliga bostadsorter. En annan faktor som nämns upprepade gånger av både de sökande och övriga aktörer är att det i princip krävs ständig tillgång till dator och Internet för att ha en chans att hänga med i den ganska hetsiga kampen om de lediga bostäderna.

Det verkar finnas ett stort behov av hjälp och stöd för de som söker bostad. De efterfrågar någon form av personlig kontakt med kunniga människor som, kan och vill hjälpa till dem till rätta i något som upplevs förvirrande och ogreppbart. De efterlyser någon att fråga om råd, någon som tar sig tid och kan berätta mer generellt. Många berättar om att ingen riktigt har som uppgift att "hjälpa till", oftast hänvisas man bara vidare till informationen på hemsidor. Det som egentligen efterfrågas är någon som bara kan berätta lite om hur det går till, vad som krävs för att hyresvärdarna ska tycka att man är intressant som hyresgäst, hur lång tid det kan ta att hitta en bostad, vilka regler som gäller osv. Konsumentverket och hyresgästföreningen men även kommunernas konsumentvägledare skulle kunna vara instanser för råd, hjälp och stöd, men endast två personer nämner till exempel Hyresgästföreningen. Huruvida dessa instanser är kända för de unga vi talat med, vet vi inte, eftersom vi inte ställt frågan direkt. Eftersom varken kommunen, konsumentvägledare eller Hyresgästföreningen nämns i dessa sammanhang finns det anledning att tro att de unga faktiskt inte känner till dessa instansers tjänster.

Diskussionerna är väldigt fokuserade på hyreslägenheter, att köpa är för de flesta något som kommer längre fram. Det skulle dock kunna vara relevant att i större utsträckning undersöka ungas möjlighet att köpa en bostad, eftersom dessa kostnader i längden är lägre än kostnaderna på hyresmarknaden. Framför allt skulle det vara av nytta att öka bostadssökandes möjligheter att själva bedöma olika alternativ på bostadsmarknaden. I KTH:s studie har man även

studerat annonser för bostadsrätter och egnahem och konstaterar att här bland annat saknas boendekalkyler¹⁹. Boendekalkyler indikerar begränsningar, men kan också ge en uppfattning om vad som faktiskt är möjligt att finansiera, vilket är något som skulle vara positivt för bostadssökande rent generellt. Speciellt stor hjälp skulle detta vara för unga som ofta inte har den erfarenhet och kunskap som krävs för att kunna bedöma sina ekonomiska förutsättningar och vilka möjligheter dessa ger.

Det finns bland de övriga aktörerna en tydlig insikt i hur krävande det är att söka bostad och hur många unga också brister i kunskap och erfarenhet och att detta påverkar deras möjligheter. När det gäller sökvägar stämmer alternativen generellt bra med ungas erfarenheter med ett undantag. Flera av aktörerna nämner att kommunerna ofta har information om lediga bostäder på sina hemsidor. Det är dock ingen av de unga personer som intervjuats som över huvud taget nämner kommunernas bostadsinformation. De flesta av de tillfrågade aktörerna på bostadsmarknaden anser att det är viktigt att det finns en bra och utbyggd service, som ger alla människor bra förutsättningar att söka en bostad och att detta på många håll brister i dag.

4.3.4 Brist på fakta och kunskap skapar föreställningar som styr beteenden

Något som blir tydligt i samtalen både mellan unga men också i intervjuerna med övriga aktörer är hur liten faktisk kunskap som finns både gällande den egna men också andra bostadsmarknader och förmedlingssystem. Gällande frågan om bostadsförmedlande har de unga vi intervjuat i de flesta fall ingen egentlig åsikt om hur detta bör gå till, de fokuserar på sina egna erfarenheter och bara ett fåtal reflekterar över hur det "borde vara". Dock är det uppenbart att det spekuleras mycket. Det finns en stark känsla på alla tre orterna att diskriminering är relativt vanligt förekommande, men också att kontakter är helt avgörande för vilka möjligheter man har att hitta en bostad.

Bland de unga som söker bostad i Göteborg är känslan att det är helt godtyckligt vem som blir erbjuden en bostad via Boplats

¹⁹ Lind, Hans, m.fl., KTH Bygg- och fastighetsekonomi (2006), Information på marknaden för hyreslägenheter i dag och i framtiden – hur kan konsumenter och domstolar skaffa sig information?

Göteborg och vem som inte blir det. Det finns en stark upprördhet över att några verkar ha tur och får flera erbjudanden och andra inte något alls, detta oavsett hur länge man sökt bostad, om man är ordentlig eller strulig med pengar. De intervjuade i Göteborg berättar om både egna och andras erfarenheter av diskriminering mot människor med annan etnisk bakgrund. Här finns också en stark känsla av att ålder spelar en stor roll för hur de sökande bedöms av hyresvärdarna. Huruvida denna uppfattning stämmer eller inte är omöjligt att säga. Det finns inga sådana undersökningar att tillgå.

Också angående huruvida det förekommer en faktisk bostadsbrist eller om problemen egentligen finns någon annanstans råder det delade meningar om. Bilden av bostadsbristen som en reell upplevelse bland de unga stämmer inte för varken Svenska bostäder eller SABO, som menar att det finns bostäder att få med tämligen kort varsel i exempelvis Stockholm. Svenska bostäders representant menar utifrån detta att ett större problem än bostadsbristen kanske är människors bild av att det råder bostadsbrist. Det finns en risk för att unga inte använder sig av befintliga bostadsförsörjningskanaler på grund av intrycket att det är ett omöjligt alternativ som inte kommer att fungera. Spekulationerna gällande till exempel Stockholms bostadskö är många och ofta negativa, speciellt från dem som inte själva är aktiva på Stockholms bostadsmarknad. Bland unga företrädare är det uppenbart att mediebilden med rubriker om en oändlig bostadskö och tioårig väntetid för en lägenhet, slagit igenom stort, med några få undantag. De flesta menar att kön är för lång och att den faktiska bostadsbristen är det stora problemet. Utöver detta finns egentligen inte några andra specifika invändningar. De som nämner diskriminering gör detta i samband med andrahandsmarknaden. Bilden av de långa kötiderna verkar framför allt att gälla för dem som inte ursprungligen kommer från Stockholms regionen. Det är rimligt att misstänka att de i större utsträckning påverkas av den bild som ges i media. Det är inte heller troligt att den ungdomsföreträdare har rätt som menade att många inte ser det som lönt att ställa sig i bostadskön. De faktiska uppgifter som finns att tillgå om bostadskön i Stockholm stämmer överens med bilden att kön blir allt längre. Vad som är av större intresse är att kötiderna har förkortats radikalt under de senare åren, vilket inte lika tydligt fastnat hos de sökande. Under 2005 hade 1250 av de bostadsköande som fick lägenhet en kötid på kortare än ett år eller också de lägenhet via Bostadssnabben, dvs.

utan kötid²⁰. Att den allmänna bilden fortfarande är att kötiderna är så långa att det inte är värt att stå i bostadskö måste anses som ett allvarligt problem. Föreställningar som inte grundas på fakta styr i många fall agerandet hos de som söker bostäder.

När det kommer till övriga aktörer finns också många åsikter gällande hur bostadsförmedlande bör gå till. Åsikterna styrs dock inte främst av aktörernas roll på bostadsmarknaden utan de verkar snarare påverkas av andra orsaker. Exempelvis verkar majoriteten av aktörerna i Malmö skeptiska till en bostadsförmedling och föredrar en mer friare marknadsplats i stil med Boplats Göteborg. Medan de som verkar på Stockholms bostadsmarknad generellt är positiva till Stockholms stads bostadsförmedling och bostadskön. Vad de tydliga åsikterna grundas på är svårt att säga. Det är sällan konkreta fakta som nämns utan istället är det mycket tyckande.

4.3.5 En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar

En viktig konsekvens av att processen att söka bostad ställer höga krav både på kunskap, tid och engagemang är att det finns pengar att tjäna på detta. Det finns både seriösa och mindre seriösa alternativ av bostadsförmedlingar, som mer eller mindre lagligt tar ut avgifter för att "hjälpa" de bostadssökande. Lagen är strikt, när det gäller vilken typ av avgifter som får tas ut i samband med förmedling av bostäder, och det ger inte utrymme för några större tjänster. Men det finns vägar att komma runt detta. I de flesta fall betalar de sökande inte för förmedling av bostäder utan istället för att annonsera själva och inte minst få tillgång till dem som annonserar om att hyra ut framför allt i andrahand. Unga vittnar också om direkt olagliga förmedlingar i källarlokalerna, där de betalar ganska stora belopp för att få tillgång till utskrifter med namn på värdar som har lediga hyreslägenheter. Själva jobbet gör de själva och är helt utan garantier att de verkligen blir erbjuden en lägenhet i slutänden.

²⁰ Stockholms stads bostadsförmedlings hemsida: www.bostad.stockholm.se/statistik

5 Efterfrågan och tillgång samt hur nyproduktion och flyttkedjor påverkar ungas möjlighet till boende

I intervjuerna med såväl unga, unga företrädare men också övriga aktörer på bostadsmarknaden är man överens om att det råder en allmän brist på bostäder och speciellt på lägenheter som passar unga. Det handlar om vad man är beredd att betala och försaka för en bostad. Det handlar också om vad som är möjligt, där framför allt ekonomiska förutsättningar begränsar valmöjligheten och gör att man inte kan efterfråga alla tillgängliga lägenheter. Följande kapitel redogör för ungas resonemang gällande sina behov när det gäller boende, vad de efterfrågar och hur tillgången ser ut på den typ av bostäder som efterfrågas. Därefter presenteras unga företrädares och bostadsmarknadens aktörers syn på tillgång och ungas behov gällande bostäder. I enlighet med tidigare kapitel följer en empirisk översikt om tillgång och olika upplåtelseformer relaterat till unga. Kapitlet avslutas med en djupare analys av nyproduktionen och flyttkedjornas betydelse för tillgången på bostäder som unga kan efterfråga.

5.1 Ungas syn på tillgång och efterfrågan

5.1.1 Ungas syn på utbudet av bostäder de kan efterfråga

De unga vi intervjuat delar upplevelsen att det blivit allt svårare att hitta en bostad. Möjligheterna att få ett förstahandskontrakt upplevs som små. Framför allt i Malmö och Göteborg beskriver de intervjuade en hårdnande situation på bostadsmarknaden de senaste åren. De talar främst om konkurrensen på den reguljära hyresmarknaden, hur svårt det är att få en hyresrätt i förstahand. I Stockholm verkar fokus vara mer inriktat på andrahandsmarknaden och på att konkurrensen är stor också om andrahandskontrakten.

– Jag har letat egen lägenhet i tre år. Jag har letat allt från ettor i Bergsjön till treor som jag kan tänka mig att ha råd med. Har inte fått nåt erbjudande, har inte fått kolla på någon lägenhet, ingenting. Medan jag har kompisar som inte har fast anställning, extremt dålig ekonomi, och som har fått erbjudanden. En av dem till exempel, han har fått erbjudande om tre lägenheter under samma tid som jag sökt.

– Det blir svårare och svårare att få tag på en lägenhet, det kommer fler folk till Malmö och det byggs inte ut. Mer folk, färre lägenheter och

sen säljer de väl ut till bostadsrätter så det blir ännu färre hyreslägenheter. Jag vet inte hur det är att skaffa en bostadsrätt men jag antar att det är lättare att skaffa en nu och att hyresrätterna blir svårare. Jag skulle inte ha råd att köpa mig en lägenhet.

– Det är jättesvårt att hitta bostad och det är ännu svårare för någon som inte är svensk. Så kände jag. Sen finns det jättemånga typ, ej barn, ej djur, ej rökare, ej, allting. Jag menar vem vill de hyra ut till, till vilken typ av person? Till någon som är död?! En del grejer är helt absurda och helt omänskliga tycker jag. Först ska de hyra ut sin lägenhet och skaffa jättemycket pengar och de kräver att det ska bli en speciell typ, ja en tant som är lite fin. Jag vet inte vad de förväntar sig. Så det är jättetokigt. Jag tyckte det var hemskt. Jag menar, ska man känna så här? Okej, de hyr ut men vad är det för krav?!

Framst förklarar de tillfrågade svårigheterna med att det råder allmän brist på bostäder. Slutsatsen drar de framför allt utifrån egna erfarenheter, kompisar och bekantas situation och hörsågen. I Stockholm menar de tillfrågade att medias bild påverkar mycket och styr synen på bostadsmarknaden. Intervjupersonerna nämner också ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och att människor inte släpper sina lägenheter utan väljer att hyra ut i andrahand, som andra orsaker till bristen på bostäder. I övrigt påpekas att det visserligen byggs bostäder men att de är dyra och att det därför finns lägenheter, om man har råd att betala höga hyror.

5.1.2 Kategoriboende och nyproduktion får "tummen ned"

Några av de intervjuade personerna stör sig inte bara på att det byggs för dyra bostäder. Flera riktar också kritik mot att det byggs för mycket kategoribostäder. Baksidan är främst att man som ung fortfarande är utestängd från den reguljära bostadsmarknaden, trots att man har en bostad. Den dag man måste flytta för att man exempelvis inte längre är student finns det ingen naturlig övergång till en reguljär bostad. Kategoribostäder har speciella krav, exempelvis att man måste studera, eller vara i en viss ålder. Det går vanligtvis inte att byta dessa mot en bostad på den reguljära bostadsmarknaden och de är därför svåra att komma vidare ifrån. Det finns en generell frustration hos de intervjuade gällande nyproduktion och de har svårt att förstå resonemang och prioriteringar i de bostadssatsningar som gjorts i olika kommuner.

– När de bygger nya hus så de vet väl antagligen att det kommer att bli dyrare och så försöker de göra nåt extra för det ska vara värt det. Då gör de det extra modernt eller någonting, men det enda som händer då är att det blir extra omodernt efter några år bara.

– Men varför bygger man? Kommunala hyresvärdar, de ska inte ha ett vinstdrivande syfte på det sättet, det ska finnas lägenheter för dem som bor och jobbar i Göteborg, eller pluggar eller vad de gör för någonting. Det ska inte, så länge du kan betala för det, spela någon roll om du har miljoner på banken eller inte. Det ska inte byggas lägenheter för dem som inte behöver det.

– Det är inte bara studenter som vill hyra, andra ungdomar också, eller äldre. Det finns ju arbetande ungdomar också, men då ska de ha en jävla massa pengar istället. Det ska man ha när man är student också.

– Jag vet inte om det är min generation men de flesta vill faktiskt ha en lägenhet, de finaste det är ju dem från 1910 – 1920-talet. (...) Nu när folk bygger lägenheter, man fattar inte hur de tänkt eller vem de tänkt på när de byggde lägenheten för de är så himla otrevliga att bo i, man vill inte, det är inget kul, kallt och kantigt (...) Man vill ändå ha, man bygger aldrig en etta med balkong, det är jävligt tråkigt. (...) Jag tror att många bara vill ha en plats att bo och där man kan "chilla" liksom, där det kan vara lugnt och skönt. Man vill ha ett badkar och sådana saker, det finns aldrig, det finns bara i treorna och fyrorna.

5.1.3 Olika förutsättningar och preferenser

De intervjuade beskriver drömmen om en egen bostad och varför det är så viktigt. Bara bland de 20 personer som intervjuas bekräftas ungas heterogenitet med vitt skilda förutsättningar och preferenser. Några verkar i princip beredda att ta vad som helst som de har en möjlighet att betala. Behovet av något eget, vad som helst, över-skuggar alla andra prioriteringar. Andra har en mindre desperat situation och resonerar mer om vad de söker och vad det får kosta utifrån bostadens egenskaper.

– Jag söker allt. Jag har sökt såna som är för sex månader bara för att komma någon vart, bara för att flytta ut för första gången så man kan börja någonstans. Men det känns ju också väldigt osäkert, om man då flyttar ut då och sen kanske man inte får någon ny på de sex månaderna. Jag menar om jag sökt i tre år väldigt aktivt och flyttar ut och söker lika aktivt i sex månader, vad då...kan jag flytta hem igen

då? Men jag söker det ändå bara för att liksom komma ut, komma bort.

– Fyrklövern, det är faktiskt helt okej att bo där förutom de där moppeungarna som kör mellan husen mitt i nätterna. Det är liksom inte farligt, vi har aldrig känt oss rädda där, som vi har gjort på andra ställen. Som när jag bodde i Backa, det var där vi flyttade ifrån när min brorsa blev nerslagen. Där har det ju blivit ännu värre så där vill man absolut inte bo.

Det är i allra högsta grad individuellt vad som anses möjligt och vad som efterfrågas. För någon är en speciell förort utesluten för att det anses vara farligt där, för en annan är samma förort kanske inte drömmen men helt acceptabel, och för ytterligare någon kan det vara det enda stället man vill bo på för att man har familj och vänner där. Samma variationer framkommer när det talas om mer värden förutom bostadens egna egenskaper. Var bostaden ligger verkar betydligt viktigare än bostadens övriga egenskaper.

När det gäller vilken typ av boende som efterfrågas skiljer sig svaren åt markant. De intervjuade personernas olika utgångsläge avgör vad de efterfrågar och hur specifika de är i sina svar. Några är helt på det klara vad de tycker om och prioriterar, medan andra över huvud taget inte funderat över vilken typ av bostad de skulle vilja ha. De allra flesta vill ha en etta eller en tvåa, någon vill bo i ett litet hus och ha katter, en person vågar sig på att tänka stort och drar till med att han skulle vilja bo i ett slott. I övrigt är drömmarna modesta och baserade på den livssituation personen har i dag.

Flera av de intervjuade har provat på olika typer av bostäder och olika boendekonstellationer. Erfarenheterna gör att de har skaffat sig en bild av vad de tycker om eller inte tycker om. Mycket tid och energi går åt till att göra bostaden till "sin" så att den blir ett "riktigt hem", oavsett om man får bo i lägenheten en eller sex månader.

– Helst skulle jag faktiskt vilja bo själv nu för det har jag inte gjort på så himla länge. Då vill jag ju ha en tvåa faktiskt. Men alltså ettor funkar också, om det går att fixa en sovalkov eller nåt så man ändå får lite avskilt. Men jag har ganska ofta folk hos mig som behöver sova över eller på besök över huvudtaget så det är ganska skönt att ha någon liten privat sfär i alla fall.

– Ja om jag skulle bo där själv, just nu så vet jag inte, jag är en liten toffel, vill bo med min pojkvän istället. Vi vet att liksom båda två behöver privat så då skulle en tvåa vara bättre. Ett rum där man kunde bo och sova, ett rum där man kunde pyssla med annat.

– Det är jättemycket så här, vad heter det öppna planlösningar, alltså det är så här stort och vitt och öppet. Då känner man sig istället bara som en väldigt liten och ful typ. Det är inget skönt. Sen så vill väl alla ha högt i tak men det kanske inte går men däremot så det man gillar med 1950– 1960-tals grejen det är ju att du kan ha kökslåpen som lutar lite utåt. Lite mer vinklar som får en att röra sig och tänka till, att man reagerar på det man ser... Jag tror på mer lekfullhet och avslappnade saker när man bygger lägenheter.

5.1.4 Det är viktigt var man bor

I samtalen framkommer att det finns många delar som påverkar var man kan tänka sig att bo och hur mycket man då kan tänka sig att betala. Det är viktigt att känna sig trygg, att inte behöva vara rädd och orolig och att kunna ta sig hem sena kvällar. Då blir kommunikationerna viktiga, och detta är något det talas mycket om. Det fungerar inte att bo för långt från centrum, eller det område där man har sin utbildning, arbete och sin sociala tillvaro för att det inte går att ta sig till eller från hemmet på tider som ligger utanför "normala tider". En viktig faktor är att unga oftast är helt beroende av kommunala transportmedel och att dessa ofta inte fungerar speciellt bra under tider som många unga rör sig på. De intervjuade beskriver problemen med att de allmänna transportererna kan fungera bra dagtid, men att det under de mindre aktiva tiderna är på gränsen till omöjligt att förflytta sig.

– Kommunikationer är en sådan grej, det som var jävligt jobbigt med att bo i Hässelby var ju också när man skulle ta sig hem på natten. (...) Sen när de gjorde om busslinjerna med de här pauserna, då delades min sträcka upp, från Vällingby till Åkermymntan, på jag vet inte hur många stationer det blev, kanske 10 eller 12, men jag var tvungen att byta buss tre gånger eller nåt, fast det hela tiden var samma linje. Det var helt sjukt, det kunde ta hur lång tid som helst (...). Jag tror inte folk är så jävla rädda för att bo långt ut. Jag tror folk tycker att det är okej. Men kommunikationerna är jätteavgörande. Om man är inne i stan och har varit på bio och så går inte pendeltåget längre så blir det superjobbigt.

– Det känns ju ändå ganska viktigt att bo, jag cyklar ganska mycket, jag vill bo någonstans där jag kan cykla hem på kvällen så jag inte behöver ta spårvagn eller tänka på såna saker. Det behöver inte vara

jättecentralt men det behöver inte vara så där jättelångt utanför heller. På vintern är det inte så kul att ta sig hem då.

I intervjuerna framkommer också en annan viktig faktor. Var man bor är också betydelsefullt för hur man uppfattas av andra, vilket hänger samman med boendets komplexitet. Det är inte bara tak över huvudet och skydd att ha en bostad; det är också en social markör. De unga som medverkar och har tillfrågats om hur de ser på att bo i ytterområden eller på något sätt mindre attraktiva områden, säger att det inte är förorterna i sig som är problemet, utan oron för våld och otrygghet, och att det handlar om hur man definieras av andra när man bor i ett speciellt område. Det handlar om identitet, hur man uppfattar sig själv och vilka andra människor man identifierar sig med och var dessa bor. Signaler om att det är vissa områden är bättre än andra märks också gällande var man förväntas vilja eller inte vilja bo.

– Man rycks ju med i den här konstiga innerstadshysterin, att du ska ha en lägenhet innanför tullarna, liksom stan. Jag som har mitt förortsperspektiv, även om många är förortspatriotiska och älskar sin förort så finns det ändå en känsla av att vilja komma därifrån för det är ett tecken på att man lyckats, man har tagit ur, man gör sin klassresa eller vad det är. Samtidigt som det finns mycket kärlek till den lokala så finns det också en längtan bort. Jag känner bara så här att när ungdomar i dag ger sig ut på bostadsmarknaden så tänker de i stan, de vill bo i stan. Det beror så klart också på hierarkin eller statusen på de här olika områdena.

– När man ringde till vissa bostadsförmedlingar sa de "Du vill väl inte bo i Rosengård, Almbygården antar jag eller hur". Det finns vissa ställen som folk inte vill bo eller antas inte vilja bo. Visst man kan bo där men sen gör man inte det i alla fall. När man accepterat att man kan bo där får man förslag på lägenheter. Vi skulle ut till Rosengård och titta på en lägenhet men då kom den vi bor i nu upp så vi åkte inte.

5.1.5 Efterfrågan och tillgång på bostäder för unga, samt hur nyproduktion och flyttkedjor påverkar denna

Förutom bostadens läge, styr kostnaden. I samtalen med de intervjuade framgår att de trots en i regel begränsad ekonomisk situation är beredda att lägga en relativt stor del av sin inkomst på boendet. Det handlar inte om stora tillgångar och därmed fler val-

möjligheter utan, det är snarare en fråga om hur mycket man är beredd att arbeta extra och försaka i övrigt för att bo bra. De intervjuade personerna resonerar som vilken kundgrupp som helst, ju närmare bostadens egenskaper kommer det man värderar och efterfrågar, desto mer är man beredd att betala och dra in på för att ha råd med boendekostnaden.

– 3 500 känns okej om man bor själv, jag betalar inte 4 000 för en lägenhet. Men om man delar lägenhet med någon då vill man inte betala riktigt så mycket.

– Alltså det är ju bara för att det är så svårt att få lägenhet, hittar man någon som ligger under 4 000 som man klarar av att ta själv då är det ju okej att betala det. Men om man hittar en lägenhet som ligger på kanske 5–6 000 då har man inte råd med det. Då kan det ju vara okej att betala 2 500 eller 3 000 max om man delar med någon då. Men då får det ju vara en trea.

– Hyra, som student så har jag ungefär 6 000 i månaden, med lån och bidrag. That's it. Då vill man helst inte att alltför mycket ska gå till hyran. Jag var väldigt nöjd när vi bodde tillsammans och jag hade 1 600 eller 1 800 när vi splittade hyran, kallhyra. Det var ju lite annat som kom till. Nu går det 2 200 till lägenheten. Jag skulle nog helst slippa betala mer än 3 500, jag har levt så himla länge utan att kunna göra någonting.

– Liksom när min kompis fick den här lägenheten i Hässelby, jag menar för henne var det ganska ok eftersom hon växt upp där och hade sin familj där, men jag menar hon pluggade när hon flyttade in, då får man 6 500, hyran var på 4 700, då måste hon ju jobba också för att det ska funka. Man måste verkligen vilja. Det går ju att få en lägenhet efter tre fyra år men du får ju en nybyggd ofta, de är dyrare. Det är bara det att du verkligen måste vilja. Jag tror att folk tycker det är jobbigt att både behöva jobba jättemycket för att ändå bo ganska långt bort och med dåliga kommunikationer, att det så krångligt.

– De är helt nybyggda så det är en hyra på 8 200, vilket vi har sagt att om vi får en så tar vi den liksom. Då kan jag lägga alla mina pengar på att få bo äntligen i min egen lägenhet. Så då sa jag att: "Ja men då lägger jag alla mina pengar där."

– Uppenbarligen är man beredd att betala rätt mycket om man har råd att betala andrahands överhyrorna. Jag vet studenter som liksom betalar 5 000 i månaden och tar ett extra jobb för att få bo bra i stan. Då har de ändå 7 000, inte ens 7 000 i studiebidrag. Jag vet inte vad de lever av. Då tar de hellre ett extra jobb.

5.1.6 Var sak har sin tid

När vi pratar generellt om hyreskontrakt och egen bostad finns det reflektioner kring ansvar. En av de intervjuade, som själv har ett förstahandskontrakt, nämner att det kan vara en börda att ha egen bostad, "det är som att ha barn". Att köpa bostadsrätt beskrivs som något som ligger långt fram i tiden, "det är som att ha, två barn". Hon menar att det finns en frihet för dem som bor med andrahandskontrakt; hon ser en skillnad på deras rörlighet. Det är lättare för dem att ge sig ut och resa till exempel. Hon föredrar hyresrätt precis som övriga intervjupersoner. En person kan i nuläget tänka sig att vilja köpa en lägenhet. Två av personerna förstår över huvud taget inte vitsen med att betala en insats och därutöver betala "hyra" (läs månadsavgift) när det finns hyresrätter. Majoriteten anser att bostadsrätt och egna hem är något som man vill satsa på när man "vet vad man vill" och vet att man ska bosätta sig på orten för en längre tid. I samtalen är det tydligt att detta resonemang också hänger ihop med att flytta ihop med en partner och eventuellt få barn.

5.2 Unga företrädare och övriga aktörer om tillgång och efterfrågan

Båda intervjugrupperna menar att det är brist på bostäder, och då särskilt när det gäller små och billiga hyresrätter. Man är också ense om att unga främst efterfrågar och väljer hyresrätt, därför att det är mest flexibelt, vilket passar den livsfas man är i som ung. Det finns olika åsikter om varför det är bostadsbrist och olika lösningar på denna, men man är överens om att tillgången på bostäder som unga kan efterfråga är för liten. Det är heller inte bara unga som drabbas, en allmän brist på mindre, billiga lägenheter ger konsekvenser även för andra grupper, anser de flesta.

En konsekvens, framhåller unga företrädare, av bristen på hyresrätter är att personer med förstahandskontrakt behåller sina lägenheter, fastän de har flyttat till ett annat boende. Den minskade valfriheten och otryggheten i människors tillvaro gör att man inte vågar släppa taget och pröva annan ort. De politiska ungdomsförbunden uttrycker generellt en motsättning när det gäller tillgången på bostäder för unga och lösningar på hur en tillfredsställande flexibilitet ska kunna åstadkommas. Man är personligt

involverad och samtidigt ideologiskt hängiven. Bostadsfrågan är ju både en privat angelägenhet och en politisk. När det gäller Gringo och nätverket Jagvillhabostad.nu är det något enklare att agera i frågan, de är politiskt obundna och har ett pragmatiskt förhållningssätt till en komplex fråga, som berör och engagerar olika aktörer i samhället. De har bostadsfrågan i fokus och kan i större utsträckning bortse från andra faktorer som påverkar. De har heller ingen politisk ideologi att strikt hålla sig till.

5.2.1 Dålig ekonomi begränsar utbudet

Unga företrädare menar att ungas ekonomi tillsammans med bristen på bostäder är det stora hindret. Ungas ekonomi begränsar utbudet av bostäder som kan efterfrågas. Ekonomiska lösningar för att unga åtminstone ska kunna konkurrera om befintliga bostäder ser man som positivt. På frågan om man skulle kunna ge någon form av statlig lånegaranti för att unga ska kunna köpa en bostad, är fler kritiska. Att ta lån menar man är riskabelt. En del ifrågasätter om det är rätt att uppmuntra unga att ta lån i tidiga år, med tanke på att ungas studielån redan nu försätter dem i en problematisk ekonomisk situation, som kan vara svår att hantera. Här talar man främst om storstadsområdena, där priserna är höga på bostadsrätter och det är dyrt att leva.

SFS säger att de ser allt fler exempel där val av studieort kan styras av tillgång på bostäder. Väntetiden för studentboende är 1–5 år, och de ser att situationen är extra svår för dem som kommer utifrån. SFS säger att det fattas ungefär 20 000–30 000 studentbostäder och tillägger att man har utökat antalet högskoleplatser, men inte producerat bostäder för studenterna. Även när det gäller studentbostäder finns enligt SFS en felplanering som gör att den reella tillgången krymper. Nyproduktion är dyrt och gruppen studenter består av en bredare grupp åldersmässigt. En del är sambo, vissa har barn och en del är äldre, vilket gör att korridorboende kommit att bli mindre attraktivt för många. De menar att bristen på bostäder får konsekvenser för möjligheterna att efterfråga utbildning, en del måste tacka nej till sin studieplats och andra ger upp bostadssökandet efter en tid för att flytta hem. Problem med boende gör också att studierna blir lidande, och människor får inte ordning på tillvaron.

– Vi får signaler från alla håll att folk tvingas säga nej till platser för de hittar ingenstans att bo. Framför allt i Stockholm, Göteborg och till viss del i Malmö och Uppsala och även i lite mindre orter som Halmstad, Jönköping är detta problem stort.

5.2.2 Bostäder som unga kan efterfråga

I samtalen med övriga aktörer på bostadsmarknaden kretsar mycket kring olika lösningar för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och därmed också tillgången på bostäder som passar unga.

Hyresgästföreningen anser att den nyproduktion som finns inte har inneburit någon förbättring för genomsnittsinkomsttagaren. Samtidigt anser man att det behöver göras insatser av flera slag för att öka tillgången på bostäder och öka flexibiliteten. Man bör till exempel hitta lösningar, som fungerar för många olika grupper, istället för att bygga för olika kategorier. Som exempel nämns gruppen som studerar och som består av både äldre och yngre, med och utan familj. Det finns också begränsat med bostäder som passar äldre, anser man vidare, vilket förmodligen bidrar till att de bor kvar hemma trots andra behov. Kritik riktas mot kommunernas avsaknad av bostadspolitik, både från HSB och från Hyresgästföreningen, där man menar att det är grundläggande att se till att alla kommuninvånare har tak över huvudet. HSB lyfter fram svårigheterna med att bygga bra och billigt, då kommunerna tar ut alltför höga markhyror. Man efterfrågar också en bättre samverkan mellan de olika aktörerna på bostadsmarknaden.

HSB och Hyresgästföreningen menar också att det finns ett antal lägenheter i framför allt storstäderna som endast används som övernattningslägenheter. Här anser man att något borde göras för att frigöra dessa lägenheter till människor som behöver bostad. Framst vill man lägga ansvaret på fastighetsägarna. En bättre kontroll på vem som bor var behövs.

Fastighetsägarnas riksförbund lägger tyngden på egna medlemmarnas perspektiv. Det finns många fastighetsägare som är små och därmed sårbara jämfört med kommunala bostadsbolag. Många äger bara några få lägenheter och försöker därför minimera risken att få problem med en hyresgäst. Att hitta nya och bra hyresgäster är en överlevnadsfråga, och då väljer man utifrån betalningsförmåga och att andra hyresgäster kan acceptera personen i fråga. Det ansvar

som bostadsrättsinnehavaren tar, det ansvaret får fastighetsägarna ta för hyresrättsformen, vilket gör att de måste ställa krav på hyresgästen för att möjliggöra nödvändiga investeringar för att hyra ut. Fastighetsägarna menar vidare att hyresrättsboende blir ett dyrare boende på sikt, detta av skatteskal, eftersom den service som ingår är momsbelagd. Detta menar man missgynnar gruppen unga som, eftersom de oftast inte har kapital, är hänvisade till att hyra.

Avgörande för den begränsade nyproduktionen är hyresregleringarna, anser fastighetsägarnas organisation och det privatägda fastighetsföretaget Akelius. De menar att om hyrorna kunde sättas efter hur hyresgästerna värderar boendet skulle det stimulera nybyggnation, och det generella utbudet skulle därmed öka. Det finns en tröghet i systemet generellt men också vad gäller lagstiftningen. Det är en reglerad marknad som är svårförhandlad, menar bland annat Akelius.

Både SABO och Svenska Bostäder säger att det finns lägenheter att få, om man är beredd att flytta. De tycker inte att bilden av bostadsbrist stämmer riktigt. Det finns svårigheter med att alla vill bo centralt, men de tror också att mycket handlar om bristande kunskap och att informationen om tillgängliga lägenheter inte når unga eller andra som är i behov bostad. MKB sammanfattar synen på tillgången av bostäder, som unga kan efterfråga:

– Vi har små lägenheter som kostar allt från över tusenlappen till 6–7 000 kronor (nyproduktion). Det ser olika ut i olika städer. Vi finns i Malmö och är det enda allmännyttiga bolaget. Utbudet av små bostäder är alltför begränsat, pga. ekonomin (om man studerar t ex) kanske man i högre grad tvingas bo hemma, om det är okej är svårt att säga, men det handlar ju om ekonomin då också.

5.2.3 Öka ungas konkurrenskraft

För att öka tillgången på bostäder, som unga kan efterfråga, är en lösning att skapa möjligheter, som kan öka ungas konkurrenskraft, såsom hyresgaranti och statlig lånegaranti. Denna väg uppfattas som något väl värt att pröva från fastighetsägarnas bortsida. Men det finns också andra idéer för att öka svagare gruppers konkurrenskraft på bostadsmarknaden. Fastighetsägarna i Skåne har efter att ha tittat på arbetsmarknadens möjlighet till provanställning föreslagit en form av provboende. Med en tidsbegränsad inskränkning i besittningsskyddet skulle fastighetsägare våga ta större

risker. Detta menar man skulle kunna gälla för dem som inte lever upp till inkomst- och anställningskrav och i dag utestängs från bostadsmarknaden. Konsekvensen menar man, skulle bli att fastighetsägare vågar satsa även på svagare grupper och att dessa, efter provperioden, skulle kunna få vanlig besittningsrätt.

5.3 Fakta, forskning och kommentarer om tillgång och efterfrågan

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät har antalet kommuner med generell bostadsbrist ökat från 111 kommuner 2005 till 119 kommuner 2006. 136 kommuner uppger att de har brist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar jämfört med 142 kommuner 2005. Brist på studentbostäder uppger 67 kommuner, men endast 15 av dessa är högskoleorter, övriga kommuner är i allmänhet belägna i närheten av en kommun med högskola. Enbart brist på bostäder som unga kan efterfråga redovisar 17 kommuner. I flertalet kommuner sammanfaller bristen på lämpliga bostäder för unga med en generell bostadsbrist²¹.

5.3.1 Brist på bostäder för unga inte något nytt

Intervjuerna med såväl unga som aktörer på bostadsmarknaden bekräftar att tillgång på bostäder handlar om vilka bostäder unga kan efterfråga utifrån ekonomi men också utifrån andra behov, som måste uppfyllas för att få vardagen att fungera. Redan 1990 konstateras att unga på en redan trängd bostadsmarknad är förlorarna i och med att de i allmänhet saknar ekonomiska resurser för att kunna köpa sig en bostad och att många saknar fast förankring på arbetsmarknaden.²²

Bristen på bostäder för unga människor har under senare år fått stor uppmärksamhet. Under ett par decennier har nyproduktionen av bostäder dominerats av större lägenheter. Även ombyggnaden av äldre lägenheter har fram till de allra sista åren framför allt inneburit att mindre lägenheter försvunnit från marknaden genom lägenhets-sammanläggningar.

²¹ Källa: Boverket, (2006–2007) Bostadsmarknaden 2006 –2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006.

²² Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

Så beskrivs bostadsmarknaden för unga i Bygghörskningsrådet:s rapport om andrahandsboende ungdomar 1990. Då konstaterades att stora förändringarna i bostadsutbudet inträffat under de tidigare decennierna, dvs. 1970 och 1980-tal, med exempelvis hopslagningar av lägenheter. Konsekvensen var en minskning av både andelen och antalet små lägenheter, vilket betyder att svårigheterna för ungdomar att finna en egen lägenhet något förenklat borde ses som ett bristproblem på bostadsmarknaden. Det konstaterades att utflyttningen från föräldrahemmet under 1980-talet förskjutits uppåt i åldrarna och att anledningen till detta främst var ett mindre utbud av lämpliga bostäder. Ytterligare en orsak var att antalet unga i åldrarna 18–25 år var mycket större under 1980-talet än under 1970-talet.²³

Det som beskrivs i rapporten från 1990 stämmer väl överens med de beskrivningar som finns i dag gällande ungas situation och vad den beror på. Det är fortfarande brist på de små billiga lägenheterna, eftersom nyproduktionen satsat på andra typer av bostäder. Svårigheterna för unga på bostadsmarknaden är inte något nytt fenomen utan en process, som pågått under en längre tid. Konkurrensen med andra grupper har dock ökat under den här perioden och allt fler efterfrågar de mindre lägenheterna. Då unga haft en sämre ekonomisk utveckling än andra grupper i kombination med ökad konkurrens från dessa, är det rimligt att dra slutsatsen att ungas möjlighet att efterfråga en bostad därmed ytterligare försämrats sedan 1990.

5.3.2 Svårt att mäta hur unga bor

Det går inte att i siffror redogöra för hur stor eller liten tillgången är på lägenheter som unga kan efterfråga och inte heller hur de verkligen bor. Istället får vi gå bakvägen. Studier som den vi tidigare hänvisat till är inte längre möjlig att göra, eftersom det inte längre förekommer någon folk- och bostadsräkning. Detta är en brist, då begränsad statistik omöjliggör en korrekt beskrivning av omfattningen av problemet och urholkar argument för olika lösningar och insatser.

Brist på bostäder som unga kan efterfråga kan dock konstateras utifrån olika undersökningar som gjorts gällande ungas etablering

²³ Källa: Bygghörskningsrådet, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

på bostadsmarknaden i dag. Dessa kan sedan jämföras med tidigare generationers etablering. Undersökningar om hur stor andel som bor kvar hemma och hur de som lämnat föräldrahemmet bor i dag, kan också indikera hur god tillgången är. Det finns dock anledning att problematisera hur man kvantitativt kan mäta hur unga bor i dag. Något som inte tycks ovanligt är att unga fortfarande står skrivna i föräldrahemmet trots, att de redan har flyttat därifrån. Unga vittnar om en osäker bostadssituation med många flyttar, vilket gör att det är rimligt att anta, att de inte vid varje flytt ändrar sina uppgifter i folkbokföringen. Av de unga vi intervjuat är tolv skrivna hemma hos sina föräldrar men bara sju bor verkligen på föräldrarnas adress. Befintlig statistik och siffror som redovisas, bör analyseras extra noga och kompletteras med kvantitativa metoder för att fastställa att eventuella uppgifter i folkbokföringen verkligen stämmer. I statistiska undersökningar är det vanligt med ett visst bortfall. När det gäller unga på bostadsmarknaden är det viktigt att vara extra uppmärksamma på bortfallsgruppen, eftersom den som flyttar runt mellan tillfälliga boende per definition är svåra att nå för eventuella undersökningar. Det är alltså rimligt att bortfallsgruppen, när det kommer till undersökningar av ungas boende, i större utsträckning än normalt består av personer som är extra intressanta för undersökningarnas syfte och resultat. Ytterligare en aspekt som gör det svårt att få fram fakta på hur unga bor, är att de som bor under osäkra omständigheter, utan kontrakt eller på annat sätt olagligt, inte självklart lämnar korrekta uppgifter vid en statistisk undersökning av rädsla för att bli av med sin tillfälliga bostad eller få andra negativa påföljder.

5.3.3 Ökning av antalet studieplatser har lett till ökad efterfrågan på bostäder

Högskolan har expanderat i och med regeringens mål att hälften av befolkningen vid 25-års ålder ska ha börjat studera vid universitet och högskola. Mellan 1990 och 2001 har antalet högskolestuderande ökat med 100 000, från 200 000 till 300 000 studenter²⁴.

Bostadssituationen för studenterna styrs av det allmänna utbudet av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Det finns orter med relativt många studentbostäder i förhållande till antal studenter som ändå har problem med bostadsbrist. Detta beror på en allmän

²⁴ Källa: Boverket, (2003) Studentbostäder 1996–2005, Boendevillkor – specialstudie.

bristsituation på den lokala bostadsmarknaden och att studenterna därmed i stor utsträckning har studentbostäderna som enda alternativ. Samtidigt finns det andra kommuner med cirka femton studenter per studentbostad som inte uppger att det råder någon bristsituation, eftersom det finns gott om övriga bostäder utanför studentbeståndet. I storstadsregionerna och på flera större högskoleorter sammanfaller bristen på studentbostäder med en generell bostadsbrist. Studenter, som inte får tag på en studentbostad, har därför svårt att hitta alternativ, vilket innebär kortsiktiga lösningar för att klara sitt boende.

Att inte ha tillgång till ett varaktigt boende innebär att många studenter känner oro, vilket i förlängningen kan påverka studieresultaten. I Högskoleverkets undersökning, om studenternas bostadssituation och ekonomiska förhållanden, framkommer också att en del studenter har problem med sitt boende. En av fem ensamstående studenter utan barn bor kvar hos sina föräldrar. I gruppen ensamstående studenter uppgav 15 procent av de tillfrågade att de inte har en permanent bostad. 14 procent uppgav att de känner oro över sin boendesituation. Nio procent uppgav att bostadssituationen påverkat deras val av studieort och elva procent menade att deras boendesituation har en negativ inverkan på studierna²⁵.

I våra intervjuer berättar SFS om studenter som tvingas tacka nej till studieplatser på grund av svårigheterna finna en bostad. Genom en förfrågan ställd till Lena Magnusson vid Institutet för bostads- och urbanforskning, kring detta fenomen, visar det sig att problematiken är komplicerad och att det inte enbart handlar om brist på studentbostäder. Det är handlar också om regelverk och i vilken grad regelverket upprätthålls gällande vem som bor i studentbostäderna. De äldre kontrakten var ofta generösa och tillät studenterna att bo kvar också efter avslutade studier. Detta har varit ett problem bland annat i Uppsala. I Uppsala har situationen vänt, och det anses nu lättare för studenter att ordna boendet. Enligt den bostadssamordnare som sedan 25 år tillbaka har det övergripande ansvaret för samliga studentkårers förmedlande av studentbostäder, har marknaden ljusnat genom att man skärpt kontrollen på att boende i studentbostäder verkligen studerar. Denna förbättrade situation gäller dock bara för studenterna i Uppsala.

²⁵ Källa: Högskoleverket, (2002) Studenternas bostadssituation och ekonomiska förhållanden våren 2002.

5.3.4 Tillgången på bostäder för unga är otillräcklig

Det finns flera faktorer som ger stöd för bilden av en bristande tillgång på bostäder som unga kan efterfråga. Ungas ekonomi i relation till boendekostnader är en faktor som kommer att tas upp närmare i kommande kapitel om etableringsprocessen för unga. En annan indikator på en bristande tillgång är den allt senarelagda ålder som unga flyttar hemifrån och vad de flyttar till. När det gäller etablering på arbetsmarknaden räknar bland annat SCB att en generation kan betraktas som etablerad då minst 75 procent har arbete. Det är rimligt att också använda den definitionen gällande etableringen på bostadsmarknaden och då anse en åldersgrupp etablerad på bostadsmarknaden när 75 procent har en egen bostad.

Sedan 1997 har SKOP, Skandinaviska opinion ab, på uppdrag av Hyresgästföreningen följt ungas etablering på bostadsmarknaden och hur de bor. I undersökningen Unga vuxnas boende från 2005 redovisas att andelen i åldrarna 20–27 år med eget boende minskat från 62 till 57 från 1997 till 2005. Av dem som flyttat hemifrån i åldrarna 20–27 år bor 24 procent i boende utan besittningsskydd²⁶. Det finns en trend i undersökningarna från 1997 och framåt med en tydlig ökning av antalet 20–27 åringar som bor kvar hemma hos föräldrarna samtidigt som andelen som har egen bostad minskat. Detta bekräftas ibland annat Bostadskreditnämndens rapport En egen härd, och i Ungdomsstyrelsens studie En krokig väg från 1996²⁷. Också en rapport från Fastighetsägarna Syd om unga vuxna på bostadsmarknaden från november 2005 stödjer siffrorna. I den konstateras att nära 40 procent i åldrarna 19–29 år inte hade något eget boende.²⁸

5.3.5 Den stora efterfrågan från unga i dag ökar akut inom snar framtid

Hittills har unga hushåll främst etablerat sig på bostadsmarknaden i hyresrätter, men möjligheten till detta har begränsats kraftigt i de större tillväxtregionerna. Förklaringen är att det funnits ett generellt efterfrågeöverskott på hyresbostäder i de största tillväxtregio-

²⁶ Källa: Hyresgästföreningen. Bergensträhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

²⁷ Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

²⁸ Källa: Sifo Research & Consulting på uppdrag av Fastighetsägarna Syd, (2005) Unga vuxna på bostadsmarknaden.

nerna. Befolkningen har vuxit i dessa regioner, detta gäller både unga och övriga befolkningsgrupper. De flesta andra befolkningsgrupper har haft en bättre inkomstutveckling än unga, samtidigt som andra grupper som tidigare inte efterfrågat små och billiga hyresrätter nu konkurrerar med unga om dessa.²⁹ Enligt rapporten Unga vuxnas boende skulle det behövas ca 110 000 bostäder på den reguljära bostadsmarknaden, dvs. inte kategoribostäder eller tillfälliga bostäder, för att tillfredsställa efterfrågan från unga i dag³⁰.

På uppdrag av Fastighetsägarna Syd genomförde Industrifakta AB en marknadsstudie hösten 2002 i syfte att ge en bild av de unga hushållens förutsättningar på bostadsmarknaden i Sydsverige. En sammanställning gjordes av regionens unga hushåll, arbetskraftsbehov, högskoleutbyggnad och planerat bostadsbyggande. Det konstateras att cirka 30 000 unga i åldrarna 18–25 år inom en femårsperiod kommer att behöva egen bostad för att kunna lämna föräldrahemmet. Det finns redan ett stort behov bland unga i åldrarna 26–30 år. Antalet studerande vid regionens universitet och högskolor har väntats öka med drygt 10 000 personer under perioden 2002–05 och en andel av dessa väntas flytta från andra delar av landet och/eller väntas bo för långt från skolan för att kunna pendla. Slutsatsen i studien är att efterfrågan på små bostäder med kostnader som unga klarar av kommer att öka mycket kraftigt under ett antal år³¹.

En av slutsatserna i som dras i en rapport från Fastighetsägarna om unga på bostadsmarknaden från 2002, är att behovet av att rekrytera arbetskraft inom regionen väntas öka påtagligt under de närmaste åren, när allt fler fyrtiotalister lämnar arbetsmarknaden. För att attrahera arbetskraft behövs bostäder. Liksom Hyresgästföreningen varnar man i studien för att bristen på hyreslägenheter bland annat kan leda till problem med olaglig försäljning av bostäder, vilket försvårar för unga att skaffa en bostad. Fastighetsägarna menar också att nyproduktionen av bostäder inte är tillräcklig för att förbättra ungas möjligheter att skaffa egen bostad. Med hänsyn till ungas begränsade betalningsförmåga och värderingar i samband med val av bostad anser man att rörligheten inom det befintliga bostadsbeståndet behöver komma igång och stimuleras för att frigöra mindre hyreslägenheter med rimliga boendekostnader och

²⁹ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

³⁰ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

³¹ Källa: Fastighetsägarna Syd, (2002) Unga på bostadsmarknaden i Sydsverige.

centrala lägen. I studien varnar man för att svårigheter med boende kan bidra till att unga lämnar regionen för att arbeta eller studera på annan ort eller utomlands³².

Det är inte en orimlig bild som ges i Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens uppskattningar. Barnkullarna från 1990-talets början kommer inom en nära framtid ut på bostadsmarknaden med konsekvensen av ytterligare ökning av efterfrågan på bostäder. Dessa kullar är ca 25 procent större än dagens gymnasister och den kull som i dag är mellan 10–20 år, födda 1986 till 1995 är bara drygt 6% mindre än hela fyrtiotalistgenerationen.

5.3.6 Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden

Rörligheten på bostadsmarknaden bör vara en viktig del i att lösa bostadsbristen för unga. De billigaste bostäderna är de som redan finns och med tanke på ungas ekonomiska situation skulle dessa också vara lämpliga som första boende för den som är ny på bostadsmarknaden. När nyproducerade bostäder kommer ut på bostadsmarknaden skapar detta en rörlighet där de människor som flyttar in i nyproduktionen lämnar efter sig äldre och oftast billigare bostäder ur det äldre beståndet. De som flyttar in i dessa bostäder lämnar då ytterligare bostäder som blir lediga och s.k. flyttkedjor skapas. I slutändan är förhoppningen att också mer inkomstsvaga hushåll ska få möjlighet att komma in på den reguljära bostadsmarknaden genom sådana flyttkedjor.

Som tidigare konstaterats är rörligheten på bostadsmarknaden låg och andrahandsuthyrningen omfattande. Det finns flera anledningar till att det är så låg omsättning bland små lägenheter som passar ungas behov. Enligt statistik från SCB ökar antalet ensamhushåll och det är i dag den vanligaste hushållstypen, därefter kommer tvåpersonshushållen. De äldre bor också kvar hemma allt längre. En annan viktig faktor som hämmar rörligheten på bostadsmarknader är att personer med förstahandskontrakt inte släpper sina hyresrätter, även om de flyttat vidare till annat boende. Istället väljer man att hyra ut lägenheten i andrahand och har kvar kontraktet för ett eventuellt framtida behov eller av andra orsaker. I expansiva områden finns ekonomiska vinster att göra, om en hyresrätt omvandlas till en bostadsrätt. Detta kan vara en bidragande anledning till att människor inte gärna släpper ett förstahands-

³² Källa: Fastighetsägarna Syd, (2002) Unga på bostadsmarknaden i Sydsvetige.

kontrakt trots att de inte själva har behov av lägenheten. Både småhus- och bostadsrättspriserna har också gått upp på de orter som rapporterat om bostadsbrist, vilket gör att det är svårare än tidigare att köpa en bostad för den som vill det.

En annan viktig faktor som hämmar rörligheten på hyresmarknaden är långsamma administrativa processer vid byte av hyresgäst. Dels handlar det om brist på effektiva förmedlingssystem, vilket gör att det kan vara svårt för hyresvärd och hyresgäst att hitta varandra. Speciellt gäller detta i områden som anses mindre attraktiva. Ytterligare möjlighet till effektivisering och på så sätt ökad rörligheten, är att bättre anpassa uppsägningstid och inflyttningsdatum efter hyresgästernas behov. Det är inte ovanligt att hyresgäster som fått ett nytt boende och säger upp sitt hyreskontrakt ändå tvingas betala tre månaders extra hyra för en tom lägenhet som står tom efter att de har flyttat. Detta trots en omfattande bostadsbrist där personer står i kö för att flytta in i den lediga lägenheten. Resultatet blir att tomma lägenheter kostar stora summor för den som flyttar, samtidigt som den kommande hyresgästen har ett stort behov av att flytta in omgående.

Den nybyggnation som gjorts och som fortfarande pågår av både hyresrätter, bostadsrätter och studentlägenheter förväntas leda till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. När det gäller kategori-boende som studentbostäder och andra former av ungdomslägenheter är de unga vi intervjuat ofta kritiska, så även HSB och Hyresgästföreningen. De menar att problemet att få ett långsiktigt boende kvarstår, då ett kategori-boende är tidsbegränsat och heller inte går att byta till andra objekt på den reguljära bostadsmarknaden. Flertalet av de intervjuade uttalar också en önskan om ökad mångfald i boendemiljön, där människor i olika åldrar med olika bakgrund blandas. Kategori-boende bygger på uppdelning och kan därför anses negativt för många. Samtidigt kan kategori-boende fylla en viktig funktion för personer med speciella behov och under kortare perioder. Kritiken är snarare att byggande med unga som målgrupp i allt för stor utsträckning är kategori-boende, vilket inte är en långsiktig lösning.

5.3.7 Vilken typ av nyproduktion gynnar svaga grupper?

Bostadsbristen bland unga är ett komplicerat sammanhang av olika faktorer som hindrar deras möjligheter på bostadsmarknaden. Diskussionen om lösningar är heta och åsikterna varierar. En vanlig åsikt är att en ökad nyproduktion generellt också kommer att lösa ungas bostadsproblem, men invändningen finns att det också är avgörande vad som produceras. En del har åsikten att unga över huvud taget inte ska bo i nyproduktion och att lösningen är att bygga för andra grupper och skapa flyttkedjor, som ledigställer små billiga lägenheter ur det äldre beståndet. Andra menar att det enda sättet att lösa bostadsbristen bland unga och andra utsatta grupper är att styra nyproduktionen för att hjälpa just dessa grupper. Oavsett vad som är de största problemen, verkar alla överens om att det behövs en större andel nyproduktion, och vi ska här försöka reda ut de olika perspektiven på vad som bör produceras och varför.

I den allmänna debatten om bostadsbristen, den låga rörligheten och nyproduktion konstateras det i många fall att det bästa sättet att hjälpa utsatta grupper är att satsa på en mer exklusiv nyproduktion än vad dessa grupper själva efterfrågar. Anledningen är att sådan nyproduktion anses skapa långa flyttkedjor, vilket i den svenska debatten har blivit synonymt med en effektiv lösning på bostadsbristen. Under de senare åren har ett antal flyttkedjestudier används flitigt i debatten om vad som är mest lämpat att bygga. Slutsatsen i dessa studier är att ju dyrare och större bostäder som byggs, desto fler bostäder frigörs ur det äldre beståndet, vilket släpper in nya hushåll på den reguljära marknaden. Flera kommuner har tagit till sig dessa resonemang och grundar mycket av sin planering på resultat som framkommit i bland annat konsultföretaget Temaplans studier om flyttkedjor i bland annat Göteborg och Malmö³³.

Det finns dock kritiska röster, främst från forskarvärden, som inte ställer sig bakom att långa flyttkedjor automatiskt ökar ekonomiskt svaga hushåll, exempelvis ungas, möjlighet till boende. Frågan är alltså om det mot bostadsbristen är mest effektivt att producera för att skapa långa flyttkedjor och om det i slutänden av kedjan kommer in en s.k. debutant? Eller, som flera forskare menar, om det är nödvändigt att rikta nyproduktionen för att direkt

³³ Källa: Temaplan AB, (2004) Flyttkedjor i Göteborg, En studie om hur flyttkedjor från ett nytt småhusområde i Kviberg påverkar bostadsmarknaden i Göteborg. Källa: Temaplan på uppdrag av Malmö stad och Sveriges byggindustrier, (2004) Bygg för 40-talisterna – En studie om hur flyttkedjor påverkar bostadsmarknaden i Malmö.

påverka möjligheterna för de hushåll som drabbas svårast i en brist-situation?

5.4 Fakta, forskning och kommentarer om flyttkedjor

Utifrån vårt uppdrag och för denna studie är det nödvändigt att fördjupa sig i debatten om flyttkedjor, eftersom dessa har fått en stor och avgörande roll i den svenska debatten om nyproduktion. Det är därför relevant att undersöka de två perspektiven närmare med utgångspunkt hur flyttkedjor påverkar möjligheten för unga på bostadsmarknaden.

5.4.1 Syftet med flyttkedjor bör diskuteras

När flyttkedjor används i debatten konstateras det allmänt att ju längre kedja desto bättre eftersom, detta skapar en större rörlighet på bostadsmarknaden. De flesta studier av flyttkedjor visar att det finns ett samband mellan priset, storleken och upplåtelseformen på den nyproducerade bostaden och kedjans längd. Dyra bostäder genererar generellt längre kedjor, likaså stora bostäder. Småhus och bostadsrätter leder till längre kedjor än hyresrätter. Befintlig forskning om flyttkedjor stödjer i stort att långa kedjor skapar rörlighet. Huruvida det är det mest effektiva sättet att åtgärda bostadsbristen för alla grupper är inte lika klart. Något som måste diskuteras är syftet med flyttkedjor och hur detta uppfylls.

I debatten om flyttkedjor diskuteras framför allt två syften:

- att skapa rörlighet på bostadsmarknaden så att fler människor kan anpassa sitt boende efter sina behov.
- att skapa möjlighet för nya hushåll att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden.

5.4.2 Flyttkedjor utifrån syftet rörlighet på bostadsmarknaden

I en studie från Örebro, där frågan om anledningen till att byta bostad ställts framkommer, att den vanligaste anledningen till flytt är behovet av mer utrymme och fler rum. Andra anledningar är att man vill flytta till annat område, separation eller samboskap,

önskan om hiss eller kanske ha en egen trädgård³⁴. Långa kedjor ger därmed fler möjligheten till en bostad som passar deras önskemål och behov och i slutet på kedjorna visar de flesta studierna upp att ett antal nykomlingar på den lokala bostadsmarknaden också fått ett boende. Är syftet att skapa just rörlighet och att fler bor som de själva vill finns alltså flera studier som stödjer teorin att man bör bygga stort och dyrt och främst småhus och bostadsrätter.

En invändning är dock att omständigheter på den lokala bostadsmarknaden har betydelse för om hur nyproduktion påverkar omflyttningen. De vanligaste anledningarna till att flyttkedjor bryts och inte fortsätter att generera rörelse på bostadsmarknaden är flyttning från föräldrahem, inflyttning från annan region, samt flyttning från tillfälligt boende. Begränsad efterfrågan och låg inflyttning gör att nyproduktion skapar stor rörlighet på den lokala bostadsmarknaden. En bostadsmarknad med en bristsituation eller hög grad av inflyttning skapar inte i samma utsträckning rörlighet eftersom nya hushåll bryter kedjorna³⁵.

Det är också intressant att reflektera över om en mer exklusiv nyproduktion främst skapar rörlighet för de egna kommuninvånarna eller om det snarare attraherar starka grupper utifrån. Flera kommuner arbetar aktivt för att locka vissa specifika och ofta inkomststarka grupper till kommunerna. Profilerings blir allt viktigare och bostadsproduktionen ett sätt att visa kommunens inriktning. Om målet är att skapa rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, motverkas detta genom att någon flyttar in i de nyproducerade bostäderna från en annan kommun, vilket gör att kedjan bryts.

Studier visar att det som avgör svagare hushålls möjligheter genom nyproduktion är vad som produceras, men också hur nya bostäder förmedlas. Bostadsmarknaden är segmenterad och rörligheten mellan olika segment begränsad, selektiva bostadspolitiska åtgärder är nödvändiga för att tillgodose behoven i olika segment.³⁶ En sammanställning av studier och deras resultat finns i rapporten *Flyttningsskedjor i Stockholms län*, av Kalle

³⁴ Källa: Örebro Bostäder AB i samverkan med Örebro universitet, (2003) *Vakanskedjor*.

³⁵ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) *Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad*.

³⁶ Källa: Uppsala universitet, Institutet för bostads och urbanforskning, Magnusson, L. (1994) *Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller*.

Alexandersson från 2004³⁷. Mer utförliga översikter av tidigare studier finns i *Housing residential mobility and studies and chains of moves* av Eric Clark från 1981³⁸. Exklusiva bostäder har visat sig ha mest effekt på höginkomsthushåll, medan produktion av hyresrätter fått en jämnare fördelning och därmed också effekt på trångboddhet. Tidigare studier har också visat att förmedlingssättet av nyproducerade bostäder är viktigt för karaktären av flyttkedjorna, samt vilka som får ta del av de bostäder som blir lediga, för översikt se Alexandersson 2004³⁹.

5.4.3 Flyttkedjor utifrån syftet att minska bostadsbristen

Huruvida en mer exklusiv typ av nyproduktion och efterföljande långa kedjor också gynnar låginkomsthushåll är inte lika bevisat. Här finns ett antal invändningar att de studier som dominerar debatten förenklar sammanhangen och inte tar hänsyn till omständigheterna på den lokala bostadsmarknaden. Inte heller anses det tillräckligt analyserat om kedjorna efter dyr nyproduktion på ett mer effektivt sätt än riktad nyproduktion hjälper inkomstsvaga hushåll. En invändning är också att mer generella studier om flyttkedjor använts i debatten om nyproduktion. Studier byggda på kedjor, som bildats på grund av att ett hushåll exempelvis lämnat kommunen eller att någon avlidit, kan inte appliceras och användas för att mäta effekterna av nyproduktion. Trots detta har de ändå förekommit för att stödja inläggen hur nyproduktion förbättrar förutsättningarna också för nya hushåll⁴⁰.

Vilken effekt flyttningskedjorna har på möjligheten för s.k.svaga hushåll att komma in på bostadsmarknaden började studeras redan på 1920-talet i USA i den s.k.Chicagoskolan. Den grundläggande idén var att bygga stora och dyra bostäder för kapitalstarka grupper så att dessa kunde lämna enklare bostäder med resultatet att "hela bostadsmarknaden" kunde ta ett steg uppåt, s.k. filtrering uppåt⁴¹.

³⁷ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

³⁸ Källa: Clark, E. (1981) *Housing residential mobility and studies of chains of moves*.

³⁹ Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

⁴⁰ Källa: Uppsala universitet, Institutet för bostads och urbanforskning, Magnusson, L. (1994) Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller.

⁴¹ Källa: Clark, E. (1981) *Housing residential mobility and studies of chains of moves*.

Trots att brister funnits inom filtreringsteorin i forskning ända från 1950-talet både internationellt men också i Sverige har filtreringsteorin fått kraftigt genomslag i den svenska debatten⁴². De flyttkedjestudier, som dominerat i Sverige, har över huvud taget inte tagit fasta på de invändningar som framkommit i svensk och internationell forskning. Kritikerna hävdar att det inte finns stöd för tesen att byggande för kapitalstarka grupper också uppfyller syftet att släppa in svagare hushåll på bostadsmarknaden. Den främsta invändningen, som gjorts gällande filtreringstesens, är att det på marknader med en bristsituation eller omfattande inflyttning är ovanligt att låginkomsthushåll kommer in på bostadsmarknaden genom flyttkedjor skapade av nyproduktion.

En svensk studie som är intressant utifrån dessa resonemang gjordes på uppdrag av AB Svenska bostäder genom att studera effekten av nyproducerade bostäder i Hammarby Sjöstad. Här konstateras att några större effekter inte visat sig för de svagaste grupperna. Flyttkedjor ökar rörligheten inom olika upplåtelseformer och bidrar till ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. De nyproducerade bostadsrätterna, till exempel bostadsrätterna i Hammarby sjöstad, genererade relativt långa flyttkedjor och skapade därigenom rörlighet på bostadsrättsmarknaden. Hyresrätter förmedlade via Stockholms bostadsförmedling skapade korta flyttkedjor vilket gjorde att rörligheten påverkades marginellt. Den största förtjänsten var här att flyttkedjorna från nyproducerade hyresrätter gav möjlighet för ett större antal hushåll att flytta från andrahandsboende till ett eget reguljärt boende. Denna typ av flyttkedja är i sig inte jämförbar med övriga flyttkedjor som studerats eftersom förmedlandet är styrt av Stockholms bostadsförmedling⁴³.

⁴² Källa: Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

⁴³ Källa: Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

5.4.4 Generella invändningar mot flyttkedjestudier⁴⁴

Det finns ett antal generella invändningar om flyttkedjestudier som handlar om effekten av nyproduktion och de slutsatser som dras av dessa. Kritiken handlar bland annat om metodiken i flyttkedjestudierna och hur kedjorna härleds i många led till en nyproducerad bostad.

En av de invändningar som finns är att de flesta flyttkedjestudier på grund av metodologiska skäl görs genom att titta just på nyproduktion. Kritiken menar dock att nyproduktionen bara kan förklara en mindre andel av den totala omflyttning på en bostadsmarknad. Vakanser på bostadsmarknaden styrs av ett antal faktorer och nyproduktionen får en överskattad roll i den totala rörligheten på bostadsmarknaden. Flyttkedjorna bör också utifrån en annan invändning användas med stor försiktighet, då det är svårt att jämföra resultat mellan studierna beroende på olika omständigheter på de lokala bostadsmarknaderna där studien görs. Resultaten speglar framför allt de specifika förhållanden på en lokal bostadsmarknad. Dessa förhållanden varierar mellan olika bostadsmarknader men också över tid, vilket gör att studierna endast med försiktighet kan användas för att se trender eller generalisera över resultaten.

Vidare ifrågasätts tron att det går att härleda anledningen till att människor flyttar till nyproduktionen, också längre ner i kedjorna. Invändningen är att det inte är möjligt att identifiera kausala samband till ett begränsat fenomen, som flyttkedjor av nyproduktion, när dessa inte är isolerade företeelser utan påverkas av övriga samhälleliga omständigheter. Bostadsbeståndet, demografiska förhållanden, arbetsmarknadssituation och bostadspolitik i skilda kommuner är mera avgörande för effekterna på bostadsmarknaden än de begränsade flyttkedjor som bildas av nyproduktion.

5.4.5 Svårt att vetenskapligt belägga resultaten i befintliga flyttkedjestudier

De flyttkedjestudier, som dominerat den svenska debatten, har gjorts av konsultföretaget Temaplan på uppdrag av bland annat kommuner och kommunala bostadsbolag. Slutsatserna i flera av dessa studier är bl.a:

⁴⁴ Källa: Statens råd för byggnadsforskning, Clark, E & Sarapuu, J. (1984) Flyttningsskedjor i s-v Skåne och Stor-Stockholm – Bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden.

Genom att bygga stora lägenheter ökar rörligheten i beståndet. En ökad rörlighet leder till en större flexibilitet och större chanser för nya på bostadsmarknaden att hitta sin första bostad... Lösningen är inte att man bygger för bostadskön. Tvärtom det är ett ineffektivt sätt att lösa bostadsbristen... Att bygga attraktiva boenden för 40-talisterna så att småhus frigörs är av avgörande betydelse för att lösa bostadskrisen.⁴⁵

Om man följer hela kedjan och 'simulerar' de kedjor vi inte kan följa till slut kan vi beräkna vilken total effekt nyproduktionen har på Göteborgs bostadsmarknad:

- Totalt får 96 debutanter en reguljär bostad.
- Totalt får 214 hushåll en ny bostad, utöver debutanterna och de som flyttar till nyproduktionen i Kviberg.
- Den totala effekten av varje ny bostad är att 4,5 hushåll kan byta bostad.⁴⁶

Slutsatserna i Temaplans studier är tydliga och går alla i samma riktning; flyttkedjor är den effektivaste vägen till att lösa bostadsbristen. De invändningar som under många år lyfts fram av såväl svenska som internationella forskare tas inte upp i studierna. Det finns också andra oklarheter i hur studierna genomförts, vilka slutsatser som dragits och vilka fakta dessa bygger på. I ett av citaten ovan talas exempelvis om simulering. En del kedjor kan av naturliga skäl inte följas, dvs. det finns inte information om vem som flyttat vart, varifrån och varför. Istället simuleras hur kedjorna slutas och därmed också vem som i slutänden får en bostad. Det finns i samband med detta ingen förklaring till hur denna simulering görs, eller hur säkert dessa simuleringar stämmer med verkligheten.

En annan oklarhet med Temaplans studier är de begrepp som används, ofta utan vidare definitioner. Ett vanligt förekommande begrepp som återkommer i princip alla studierna och som generellt förekommer frekvent i svenska flyttkedjestudier är "debutanter". De slutsatser som läggs fram över hur flyttkedjorna kan lösa bristsituationen bygger i stort på antalet debutanter som fått en bostad dels genom nyproduktionen men främst genom de bostäder som frigjorts genom nyproduktion. I studierna konstateras att x antal debutanter fått en bostad. Slutsatsen som dras av detta är bland annat att exklusiv nyproduktion riktad till andra grupper än de som har störst behov, är effektivast mot en bristsituation. Det är dock svårt att hitta någon definition för begreppet debutanter, i flera av

⁴⁵ Källa: Temaplan AB på uppdrag av Malmö stad och Sveriges byggindustrier, (2004) Bygg för 40-talisterna – En studie om hur flyttkedjor påverkar bostadsmarknaden i Malmö.

⁴⁶ Källa: Temaplan AB, (2004) Flyttkedjor i Göteborg, En studie om hur flyttkedjor från ett nytt småhusområde i Kviberg påverkar bostadsmarknaden i Göteborg.

studierna förekommer ingen förklaring alls. I den studie som gjorts om flyttkedjor efter nyproduktion i Göteborg, hittas dock en något mer utförlig beskrivning av vilka debutanterna är. Debutanter är alla hushåll som är nya på den lokala bostadsmarknaden. Unga som flyttar hemifrån är en grupp, unga och andra som flyttar från tillfälliga bostäder, andrahand, inneboende o s v räknas också in här. Men bland debutanterna finns också alla hushåll som flyttat in till kommunen utifrån oavsett tidigare boende, ålder och ekonomiska förutsättningar. Ytterligare räknas nya hushåll, som tillkommit genom exempelvis separationer, också hit oavsett det nya hushållets ekonomiska struktur. Det är i sig korrekt att kalla dessa hushåll för debutanter och det är också positivt att flyttkedjor skapar bostäder för nya hushåll generellt. Det är dock missvisande att utifrån detta dra allmänna slutsatser om hur det påverkar bostadsbristen och att använda begreppet debutanter som om det vore liktydigt med de inkomstsvaga grupper som drabbas hårdast i en bristsituation. Det som istället vore intressant att belysa är i vilken grad debutanterna redan är etablerade på den reguljära bostadsmarknaden, eftersom detta är mer intressant än huruvida personen är ung, eller hushållet är nytt på den lokala bostadsmarknaden.

Det går inte att avgöra om Temaplans studier stämmer eller inte gällande slutsatserna om bostadsbristen. Det är ett problem att de utifrån de invändningar som gjorts mot flyttkedjestudier av nyproduktion, inte reflekterar över motsägande forskningsresultat. Slutsatserna som kommer fram i studierna ger begränsat utrymme för tolkning och uttrycks som bevisade sanningar. Kommuner använder sedan studierna och dess slutsatser som verktyg för att bestämma hur och vilka nyproduktionssatsningar som är bäst lämpade i den egna kommunen. Det är med tanke på den betydelse dessa studier har fått, rimligt att man gör en tydlig uppdelning i vilka som i slutet får ta del av de lediga bostäder som bildas vid flyttkedjor. Det är utifrån detta fortfarande inte klargjort om det verkligen stämmer att, det effektivaste sättet att råda bot på bostadsbristen är att rikta nyproduktionen mot andra grupper än de främst drabbade. Det är också eftersträvansvärt för den fortsatta debatten att det görs mer ingående studier på hur och om exklusiv nyproduktion och långa flyttkedjor verkligen leder till att alla segmenten vinner på detta.

5.4.6 Flyttkedjornas effekter på ungas möjligheter till boende

De studier som gjorts har ingen enhetlig definition av unga, vilket gör det svårt att jämföra resultaten och även bedöma huruvida flyttkedjorna leder till nyetablering för unga hushåll. I de flesta fall finns heller inte redovisat kategorin unga utan som ovan nämnts talas det istället om debutanter, nya hushåll, personer som kommer från tillfälliga boenden osv. Så länge det inte görs en tydligare definition över vilka de s.k.debutanterna är och deras ekonomiska förutsättningar är det inte möjligt att dra slutsatsen att effekten för "debutanterna" är detsamma som effekten för gruppen unga.

Det är tydligt att det finns flera oklarheter i de dominerande svenska studierna gällande flyttkedjornas effekt på bostadsbristen hos de inkomstsvaga grupperna. Skillnad måste göras gällande huruvida syftet är att släppa in nya grupper på bostadsmarknaden, locka till sig kapitalstarka hushåll utifrån eller öka chansen till bra boende för redan etablerade på den egna bostadsmarknaden. Längden på flyttkedjor kan inte vara ett självändamål i sig. Samtidigt kan flyttkedjor bidra till en ökad rörlighet som också gynnar ungdomsgruppen. Det viktiga är att reda ut vilken typ av nyproduktion och vilka kedjor som gynnar olika grupper. Det finns anledning att göra fler studier på hur skillnaden mellan långa och korta flyttkedjor i realiteten påverkar ungas möjligheter. Långa kedjor innebär en ökad rörlighet vilket är positivt om detta är syftet. Samtidigt är en av de vanligaste orsakerna till att kedjor bryts att nya hushåll, däribland unga, flyttar in i en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Detta skulle då kunna innebära att korta kedjor ger en indikation på att det är nya hushåll som kommit in på den reguljära marknaden vilket kan ses som positivt om detta är syftet med nyproduktionen.

Det faktum att en viss typ av nyproduktion och långa flyttkedjor tillskrivs en näst intill en magisk förmåga att lösa alla problem på bostadsmarknaden har spelat en avgörande roll för valet av nyinvesteringar i hela Sverige. Forskningens invändningar och de oklarheter som påvisats visar dock att behövs en mer djupgående och nyanserad forskning gällande nyproduktionens effekter. Att isolera debatten till en diskussion om flyttkedjor och den statistik som ett begränsat antal studier fått fram, är att förenkla ett betydligt mer komplicerat sammanhang. Alltför långtgående slutsatser, att en viss nyproduktion och långa flyttkedjor automatiskt är det bästa för alla

grupper, kan leda att de förväntade effekterna på bostadsmarknaden uteblir. Det är också ett faktum att de senaste årens ökade nyproduktion inte verkar ha fått någon större effekt på ungdomsbostadsbristen, eftersom den istället har ökat.

5.4.7 Att öka tillgången på bostäder för unga

För att öka tillgången på bostäder för unga är det viktigt att se till ungas hela livssituation. En generaliserad bild av unga som en homogen grupp med samma prioriteringar och behov stämmer inte med verkligheten. Istället är synen på boende och vad som efterfrågas beroende på individuella omständigheter. De unga som intervjuats i den här studien är praktiskt inriktade och var man vill bo handlar om vem man är, var man arbetar eller studerar och var vänner och familj bor. Unga är med andra ord inte speciellt annorlunda i sina resonemang angående boende än andra grupper på bostadsmarknaden. De är också en medveten grupp som verkar prioritera boendet högt och dessutom är beredda att lägga en stor andel av sina inkomster för att bo bra. I samband med diskussioner om unga och boende pratas mycket om kategoribostäder som lösningen. De unga som intervjuats har flera invändningar mot dessa, dels att kategoribostäder inte är en väg in på reguljära bostadsmarknaden, utan också att de leder till uppdelning mellan människor. Det finns en efterfrågan av att bo blandat, som talar för att det från ungas synvinkel skulle vara positivt både med blandade typer av bostäder men också blandade upplåtelseformer. De talar själva om olika stadier i livet, där det för många är naturligt att föredra hyresrätt i en viss fas samtidigt som möjligheten att köpa är intressant i en annan fas.

Vi vet att villor skapar som mest rörlighet på bostadsmarknaden, många sitter kvar i sina villor fast de inte behöver ytan. Erbjud dessa grupper något bättre. Det är det man gjort med till exempel västra hamnen i Malmö, och det funkar ju. Men kolla också på pensionärer som bor fel. Vad kan få de att flytta? Säg Agda som bor i allmännyttan i en billig tvåa utan hiss högst upp, hon behöver komma till något annat. Eller kanske finns det en stadsdel med bra kommunikationer men som har en ensidig struktur demografiskt och som lider av detta. Bygg bostäder som unga kan efterfråga direkt. Man kan göra samma

sak i områden som är på väg lite åt fel håll, få in nytt och fräscht blod genom att softgentrifiera med unga!⁴⁷

En ansvarsfull bostadspolitik med syfte att skapa bostäder för alla grupper bör ha ett brett perspektiv gällande nyproduktion. Det är av vikt att överväga de argument som finns för effekterna olika typer av nyproduktion har på olika grupper. Det handlar inte om att bygga för en grupp och utesluta en annan, inte heller att ensidigt bygga för de som för tillfället lider av bostadsbrist. Istället är det viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv där dagens nyproduktion också kan fylla ett syfte i framtiden.

6 Andrahandsmarknaden

Många unga börjar sitt vuxenliv på andrahandsmarknaden, när de flyttar till en annan ort eller för att ta ett kliv bort från föräldrahemmet för att istället bo med partner eller kompisar. I våra intervjuer är andrahandsmarknadens villkor något centralt som det talas mycket om och som många har erfarenheter av. I följande kapitel summeras det som framkommit om andrahandsmarknaden.

6.1 Ungas erfarenheter av andrahandsmarknaden

Den generella uppfattningen är att det är lättare att få tillträde till andrahandsmarknaden än den reguljära bostadsmarknaden. Här ställs lägre krav gällande ekonomiska ramar. Samtidigt är det mer regel än undantag att man betalar överhyror. Konsekvensen blir att det blir ett dyrare alternativ, menar majoriteten av de vi talat med. Med ett andrahandskontrakt blir man heller inte långvarig. Vanligt är att hyra tre till sex månader, ett år om man har tur. Erfarenheterna av att bo i andra hand är blandade. Det finns fördelar; att kunna bo något större, dela kostnader och gemensamma utrymmen med kompisar, inte låsa sig för en längre tid och inte minst är det en möjlig väg till ett boende med kort varsel. Att hyra i andra hand kan också skapa kontaktnät och innebära viktiga referenser, vilket kan vara en bit på väg till en fast bostad längre fram. Till nackdelarna hör att det är påfrestande att byta bostad ofta. Det är svårt att känna sig hemma och det skapar otrygghet att inte ha ett hem. När

⁴⁷ Intervju med Tobias Olsson, verksamhetskoordinator Jagvillhabostad.nu, 2005.

flyttandet blir alltför frekvent leder det lätt till negativ stress och påfrestningen är ohållbar i längden.

– ... När jag träffade min tjej då hade hon flyttat 13 gånger på ett år, olika andrahands grejer, hon var ju helt slutkörd liksom. Nej men det är ju svårt att säga vad det beror på men hon pluggade ju då, hon hade absolut inte kunnat köpa någonting, hon hade inte fått någon hyresrätt heller, nej det går ju inte.

– De flesta av mina kompisar bor i andra hand. Jag har väldigt mycket kompisar som flyttat hit från andra län, de flyttar ju bara runt runt. Ofta så flyttar ju de till någon annan stad ett tag sen flyttar de tillbaka. Ibland kanske man har tur och får en lägenhet i ett år, men ibland är det tre månader, det är väldigt mycket runtflyttande hela tiden. Oftast så är det att man flyttar i Stockholm. Men en del har börjat flytta till folkhögskolor för att det är praktiskt också. Men jag tycker att de flesta som jag känner flyttar runt runt i Stockholm, antingen till andrahandskontrakt eller till kompisar eller så blir de sambo med den de är ihop med. Kanske två tre olika ställen på ett år är inte ovanligt.

– Men grejen är att den var ju väldigt skabbig och man ville inte göra någonting när man vet att det här är inte mitt. Jag ville inte måla eller sätta upp för mycket grejer och liksom göra i ordning, köpa grejer till just den lägenheten när jag vet att jag snart kommer flytta. Vilket gör att jag känner mig inte alls hemma i den lägenheten. Det är nästan där jag har alla mina grejer, jag skulle kunna hyrt ett magasin eller någonting. Det bara känns så opersonligt, att man liksom inte bor där.

– En kompis flyttade från Stockholm till Kalmar för där fick man lägenhet direkt. Just en sån där reaktion för att man blir så trött liksom. Nej nu flyttar jag till Kalmar, men han flyttade tillbaka sen för det var inget kul i Kalmar.

6.1.1 Stor konkurrens också på andrahandsmarknaden

En av intervjupersonerna, som bor i andrahand, har bott i Sverige i 6 år och har en liten son på tre år. Han ger uttryck för en stark otrygghet. Han har inget fast arbete utan han försörjer sig på ströjobb och har flyttat runt länge. Just nu är det lugnt, men han vet att det är tillfälligt. Om ett halvår vet han inte var han ska bo. Han berättar att det är en överlevnadsstrategi att inte hela tiden söka bostad och försöka lösa alla problem på en gång. Samtidigt menar

han att det är svårt att koppla av men för att orka måste man också ägna sig åt andra saker. Med en hyra på 5 000 kronor i månaden är det också svårt att få det att gå ihop ekonomiskt på bara en lön.

Både han och flera andra menar att det är stor konkurrens på andrahandsmarknaden. Speciellt verkar detta gälla Stockholmsregionen, där flera av de intervjuade berättar om att det gäller att ha kontakter också för att få ett andrahandskontrakt. Men också i Göteborg och Malmö ges detaljerade beskrivningar på hur personen ska vara gällande ålder, kön, barn, djur o s v för att få andrahandskontraktet. Flera av de intervjuade menar också att det som ickesvensk är extra svårt och att det finns många fördomar som påverkar de individuella möjligheterna.

– *Det är jättesvårt att hitta bostad och det är ännu svårare för någon som inte är svensk. Så kände jag. Sen finns det jättemånga typ, ej barn, ej djur, ej rökare, ej ej, allting. Jag menar vem vill de hyra ut till, till vilken typ av person? Till någon som är död?! En del grejer är helt absurda och helt omänskliga tycker jag. Först ska de hyra ut sin lägenhet och skaffa jättemycket pengar och de kräver att det ska bli en speciell typ, ja en tant som är lite fin. Jag vet inte vad de förväntar sig. Så det är jättetokigt. Jag tyckte det var hemskt. Jag menar, ska man känna så här? Okej, de hyr ut men vad är det för krav?!*

6.1.2 Flytt till tillfälligt boende när det inte finns andra alternativ

Berättelserna under intervjuerna är både positiva och negativa och även om man kan skratta åt det efteråt har situationerna i stunden inneburit ganska svårlösta problem. Bristen på erfarenhet och de små valmöjligheterna gör att situationer uppkommit som gjort att man blivit tvungen att flytta vidare till och/eller från ett tillfälligt boende. Några personer har till exempel flyttat till ett tillfälligt boende från ett tidigare fast boende. En person separerade från sin pojkvän och fick flytta eftersom det var hans lägenhet. Hon fick ganska snart tag på en andrahandslägenhet, där det sades att hon förmodligen skulle få ta över lägenheten efter en tid. Med detta i bakhuvudet började hon renovera och sköta om lägenheten. Hon ville visa att hon var en bra och skötsam hyresgäst och samtidigt ville hon göra lägenheten till sitt hem. Personen i fråga fick inte bo kvar. Hyresvärden sa nej. Nu ett halvår senare står lägenheten fortfarande obebodd.

– Ja, det var en liten privat hyresvärd. Jag hörde efter med dem och skickade in mina uppgifter, liksom allting. Då sa de att de hade väl nåt internt byte, det förstår man ju att hyresgäster de alltid haft kanske går före. Men grejen är den att den lägenheten står fortfarande tom, jag flyttade därifrån första mars (intervjun äger rum i september 2005), en etta i Göteborg, i attraktivt läge, det var i Björkekärr, som ingen bor i liksom. Skitkonstigt.

En annan person hyrde en lägenhet med en kamrat. De hade ett andrahandskontrakt och värden hade godkänt uthyrningen. Plötsligt stängdes elen av eftersom förstahandshyresgästen inte betalat elräkningen, trots att de betalat henne för denna. När intervjupersonen kontaktade kronofogdemyndigheten och fastighetsbolaget för att tala om att de betalat var det redan för sent. Kronofogdemyndigheten hotade med utmätning, och de fick snabbt packa ihop sina saker och flytta.

– När vi bodde, vi var tre kompisar som delade en lägenhet. Det var en skitfin lägenhet på S-gatan, jättecentralt. Takvåning, vi hade varsitt rum, det var en fyra faktiskt. Vi fick betala hur mycket som helst. Vi betalade 4 000 kronor vardera. Vilket blir 12 000 i månaden. Grundhyra var 8 900 kronor. Sedan när de skulle stänga av elen och allt så tänkte vi att vi går till Familjebostäder, vilket var värden, och berättar om vårt problem. För vi hade då inte hittat någonstans att bo. Kronofogden har precis sagt att vi kan komma och ta era saker. Vi kunde inte på dagen flytta ut. Vi kunde inte hela tiden vara hemma och kolla så de inte skulle komma för de går ju bara in liksom. Allt var helt gale. Vi gick dit och berättade om vår situation, "Vi har gett pengar till henne, hon skulle betala till er!" "Hon är ändå er hyresgäst och så där. Nu har det strulat till sig." De kunde inte göra någonting. "Nej, vi kan inte göra någonting", typ nästa. Vi försökte vara väldigt trevliga och väldigt sakliga, så här är det liksom. Tanten, hon gick ju inte att få tag på. Vi fick ju reda på sen att, genom lite kontakter och så där att hon hade massa grejer på sig, hon var skyldig folk jättemycket pengar. Men hon hade haft flera lägenheter runt om i Göteborg, som hon hyrde ut och så där.

6.1.3 Det kostar att flytta ofta

Andrahandskontrakten är ofta begränsade till en kortare tid, tre till sex månader och upp till ett år är vanligt. Detta resulterar i att många väljer att vara skrivna i föräldrahemmet, trots att de inte bott hemma på flera år. Detta gör man eftersom det skulle bli en för omständligt process att skriva sig på varje tillfällig adress. Av de som intervjuats var minst fem personer skrivna hemma hos föräldrarna, trots att de var bosatta någon annanstans.

Att flytta ofta är också ekonomiskt kostsamt, och det är inte alltid som det är möjligt, eller ens värt, att ta med sig allt man äger. Då återstår magasinering eller att man fördelar sina ägodelar till föräldrar, släkt och vänner, som har utrymme att förvara möbler och andra ägodelar.

– Det där är också en marknad i sig det där med att hyra förråd och sånt där. Jag har kollat upp allt möjligt. För att gardera mig har jag frågat kompisar: "Utifall att jag inte får bo kvar här kan jag få ha mina kartonger, kanske några på vinden i din villa?" En har ett garage där min andra kompis hade ett förråd som var lite halvtomt kanske jag får ställa in lite där... okej det var ingen hiss dit, jobbigt men jag måste ju ha dem någonstans. Hyra ett förråd är skitdyrt så då tänkte jag att man får väl själv bo i ett förråd. Ett ganska stort förråd ute i Frölunda. Det var liksom inga fönster...

6.1.4 Bostadsmarknadens regler "gäller inte" på andrahandsmarknaden

En hård press på bostadsmarknaden skapar utrymme för en omfattande svarthandel och att hyra ut i andrahand kan vara en lukrativ affär. Gällande vilken hyra som kan tas ut vid andrahandsuthyrning finns det strikta begränsningar mot att ta ut en oskäligt hög hyra.

Det finns också tydliga regler om hur länge och vid vilka tillfällen det är tillåtet att hyra ut i andrahand. För andrahandsuthyrning måste hyresgästen ha tillstånd från hyresvärden eller bostadsrättsföreningen. Tillstånd ges för att hyra ut sin lägenhet i andrahand vid studier eller arbete på annan ort, sjukdom, prov av samboskap och andra jämförbara omständigheter som räknas som beaktningsvärda skäl som gör att man tillfälligt inte kan bo i sin lägenhet.

Det finns också fler anledningar som kan accepteras, men det är upp till varje hyresvärd och bostadsrättsförening.

Ur Jordabalken kapitel 12:

40 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Lag (1998:146).

Angående längden är det vanligt att tillståndet ges för att hyra ut mellan 6 månader och ett år. Detta kan förlängas om värden ger sitt tillstånd. Om värden inte ger sitt tillstånd kan hyresgästen få sitt ärende prövat i Hyresnämnden. För värden finns inga begränsningar för hur länge tillstånd ges att hyra ut i andrahand.

Hyresnämnden lämnar i regel inte tillstånd för längre tid än ett år åt gången. Om hyresvärden inte går med på fortsatt uthyrning kan förstahandshyresgästen söka nytt tillstånd hos hyresnämnden. Vid speciella förhållanden, till exempel vid en längre utlandstjänstgöring, kan dock tillstånd ges för hela tjänstgöringstiden. I regel lämnar nämnden inte tillstånd för längre tid än tre år sammanlagt.⁴⁸

Den som hyr ut en möblerad lägenhet i andrahand har rätt att utöver bruksvärdet på lägenheten ta ut 5–10 procent på det aktuella värdet på möblerna varje år. Ytterligare kan kostnad för eventuell hemförsäkring och övriga tillägg som exempelvis bredband o s v läggas på den reguljära hyran.

De unga vi talat med menar att dessa regler inte följs över huvud taget. De vittnar om en andrahandsmarknad där människor sätter i system att hyra ut i andrahand, trots att de har fast boende och egentligen inte har något behov av att ha kvar sitt förstahandskontrakt. De intervjuade menar också att det inte verkar finnas kontroll på vem som hyr och vem som hyr ut, eller av vilken anledning.

⁴⁸ Källa: Hyresnämndens hemsida: www.hyresnamnden.se Hyra i andra hand – Förutsättningar.

– Finns det en svart bostadsmarknad i Malmö? Ja, det finns det väl. Jag hör det pratas lite om det men jag personligen har inga vänner som bor svart. Hör folk som säger att de bor i 4:e hand och att folk säger att "Jag har lämnat kvar lite möbler." som de vill att man ska betala en slags avgift för på 10 000 kr. Naturligtvis är det inte för möblerna utan det är att man ska muta dem och på det sättet får man lägenheten.

– Ja, så det blev bara att bo hos någon, vem som helst. En annan kompis som bor i en andrahandlägenhet, hon jobbar som lärare så det är nåt barns föräldrar. Hon har sagt det att "Jag tänker hålla den här lägenheten och hyra ut den i andrahand tills mitt barn flyttar hemifrån." Hennes barn är 10 år.

– Jag tror att bostadsbolagen har för mycket att göra och för lite resurser på det sättet att de inte har koll på dem som bor där. Till exempel en bekant, han har sju lägenheter i Göteborg, förstahandskontrakt som han hyr ut i andra hand och påstår att det är till hans flickvän. Så sitter han och tar överhyror på det. Men att sånt kan få pågå! Att de inte har koll på att han ju inte kan ha sju flickvänner!

– Det är lite så här, det känns som att i åtta fall av tio så är det svårt. Det kanske inte alls är så, jag har ingen aning om hur det ser ut, men lite så här nästan underförstått att det är svart, tycker jag. Man skulle vilja ha någon expert du vet, - Fan det där är för mycket pengar, du tar ut för mycket hyra! Okej jag kan betala 1 000 kronor extra, inte 2 000. För man vet att de säger att: "Ja, ja men passar det inte så har jag sjuhundra personer som står och kan betala mer än det här".

6.1.5 Det är "schysst" att hyra ut i andra hand även om man tar ut överpriser

Oegentligheter, som de intervjuade tidigare inte funderat över, ställs i en annan dager under intervjusamtalen. Sådant som till exempel svarta överhyror, som man egentligen vet att det inte är ok att betala, irriterar samtidigt som det finns en lojalitet och känsla av att vara "medskyldig" till att någon tagit ut för mycket i hyra. Det är heller inget ovanligt att det finns någon form av personlig relation med den man hyr av i andra hand. Denna relation ska fungera även tiden efter att andrahandskontraktet gått ut.

Att man får betala en summa utöver den egentliga hyran till innehavaren av förstahandskontraktet, ses i våra intervjuer som mer regel än undantag, när det gäller andrahandmarknaden. Det finns en diffus medvetenhet om att detta kan strida mot regler som styr

hyresnivåer och villkoren för andrahanduthyrning. Men det är oklart var gränsen ska dras för vad som är olagligt. Dessutom vittnar intervjuerna om att de flesta ändå resonerar som att nöden har ingen lag. En eventuell anmälan för olaglig överhyra tenderar snarare att ses som ett avtalsbrott med förstahandshyresgästen, än att reglerna om hyresnivåer bryts. Det skulle vara moraliskt fel att anmäla någon som man själv gjort en överenskommelse med. Lojaliteten ligger hos den som hyrt ut lägenheten.

– *Där vi bodde, hyran var typ 4 000, de tog 6 000 för de vet att det finns en efterfrågan. Någonstans är det så här, man känner att lagen förlorar i betydelse när nöden pockar på. När det väl finns lägenheter som man faktiskt kan få, då kommer lagen och säger att du får inte ta den här lägenheten för den här personen tar för mycket betalt av dig. (...) Men till exempel den här lägenheten som jag fick hyra, det var min kompis mammans kompis lägenhet. Så då var det som att sätta dit sin egen mamma. Någonstans, vet man ju att det är så här det fungerar, att priserna hamnat där. Det känns konstigt att sätta dit den person som man ändå får en lägenhet av, tycker man. Man har en föreställning om att det är så svårt att få lägenhet så jag betalar de här extra pengarna så har jag i varje fall en lägenhet. För min del så antingen så skulle jag inte ta den, säga direkt nej. Men tar jag den så anmäler jag inte. Det är jättemycket olagligt, alla svartkontrakt och andrahandskontrakt som man inte anmäler, det är jätte, jättevänligt. Ibland känns det för mig som mer regel än undantag.*

– *Jag har väldigt många kompisar som har bott i andrahand, svart och vitt, på alla möjliga sätt, överallt i Stockholm. Det är ingen, som inte har haft något krångel. En kompis som jag känner bodde i sina kusiners lägenhet. När hon flyttade in där kostade det 5 000 kronor mer, svart, helt plötsligt, "För nu har du ju jobb liksom så nu får du minsann betala". Hon bara: "Va?! Det bestämde vi ju inte!" "Nej, men det får du ju betala." Då vill hon ju inte sätta åt dem heller när hon flyttade ut där för det var ju ändå hennes kusiner. Hon vill ju inte ha någon himla släktfejd med dem.*

6.1.6 Unga backar upp varandra till ett högt pris

Det är lättare att hitta en större lägenhet och då går det också att dela på kostnaderna. Dessutom anser många av de intervjuade att det är roligt att bo tillsammans med fler, åtminstone under en begränsad period och åtminstone om livet rent praktiskt fungerar.

Baksidorna är att alla utom en, är inneboende, den person som innehar andrahandskontraktet. På denna person ligger det formella ansvaret gentemot den som hyr ut, men också det formella mandatet att bestämma, vilket gör att relationerna mellan de boende lätt kan haverera. Intervjuerna vittnar om förstörda kompisrelationer och svårigheter att få lugn och ro för studier, förhållande med partner osv.

Att bo tillsammans i en större lägenhet gör att det också finns plats för vänner som råkar i krissituationer, vilket också det äventyrar relationerna med dem man bor tillsammans med. De som lyckas bo tillsammans i en något större bostad blir ofta första anhalten för dem som kommer nya. Man bildar egna "lokala nätverk" med personer som är inflyttade och har anknytning till en viss ort.

– Som det ser ut nu i våran lägenhet skulle jag hellre bo själv men i med att vi inte har bott ihop så visste jag inte att det skulle bli så mycket folk hela tiden och andra folk som inte har någon annanstans att bo. För närvarande har vi en kille som bor hos oss medan han letar efter en husbil som han ska köpa för att kunna bosätta sig någonstans i Malmö. Det är lite fullt och någonstans mitt i det där ska man sköta sina egna saker. Det är inte så lätt alla gånger. Det är ganska fullt på skolan med så det är inte lätt att sitta där heller.

6.2 Unga företrädare och övriga aktörers syn på andrahandsmarknaden

Unga företrädare anser att unga i hög grad är hänvisade till andrahandsmarknaden. Andrahandsmarknaden anses vara viktig, men de unga företrädarna ser också problematiken och har inte sällan egna erfarenheter. Andrahandsmarknaden ger ökad flexibilitet, vilket många anser positivt i lägen där man inte är säker på om man ska stanna kvar på orten eller då man vet att man ska bo under en kortare tidsbegränsad period, på grund av studier eller att man är på väg någon annanstans. Det är då lättare att med kort varsel ändra riktning i livet, byta studieort, ta ett jobb på en annan ort och kanske åka utomlands ett par månader. Att hyra i andrahand är något helt accepterat och något som nästan beskrivs som ett givet inslag i vägen till ett eget boende – något man får räkna med.

6.2.1 Hyra ut i andrahand som framtidsgaranti

Gemensamt menar de intervjuade att andrahandsmarknaden växer, särskilt i storstadsområdena. Anledningen är främst bostadsbristen men också följderna av denna, att folk håller på sina lägenheter. Livet förändras snabbt både gällande arbete och familjesituation och det gör att många hellre behåller sitt förstahandskontrakt även efter att ha skaffat annat boende. Att "spara" lägenheten för nästa generation är också en anledning som flera av de intervjuade nämner.

Svenska Bostäder gör en uppskattning att 10 procent av deras lägenhetsbestånd är andrahandsuthyrda. Många av dessa, menar man, är lägenheter som hyresgästen i dagsläget inte har något behov av. Bostadsfrågan är löst, men lägenheten kan vara bra att ha för eventuella framtida behov. En del har råd att låta lägenheten bara stå, andra hyr ut i andra hand. Båda varianterna finns. Fastighetsägarna Syd kan utifrån sina egna studier visa att det finns en svart andrahandsmarknad, vilket försvårar för unga. Det kommer ut färre och färre lägenheter, och det är rimligt att anta att lägenheter går via andra nätverk till nya hyresgäster, menar de.

Svenska Bostäder ställer krav enligt Hyreslagen, när det gäller skälen för att hyra ut i andra hand. Främsta skälet är studier på annan ort vilket man får styrka med intyg. Handlar det då om en lång utbildning, ger man inte tillstånd för hela perioden, utan tar delbeslut om 1–2 år i taget. Även när det gäller studier finns det gränser för att få hyra ut i andra hand, till exempel om man studerat i fyra år och sedan hoppar på en ny lång utbildning. Svenska Bostäder har haft en del prövningar i Hyresnämnden för att testa vad lagen säger. Som exempel kan nämnas huruvida man får behålla sin hyresrätt då man köpt en gemensam bostadsrätt med en partner och vill provbo. Svenska Bostäder fick backa. Hyreslagen säger att man får behålla sin hyresrätt i ett år för att provbo tillsammans med partner i gemensamt inköpt bostadsrätt.

Enligt MKB fungerar andrahandsmarknaden bra. Hyreslagen följs, och man godkänner andrahandsuthyrning i max två år, först ett år, sedan kan det förlängas med ytterligare ett år. Förhoppningsvis söker kunden vidare under denna tid. Vidare är man noga med att informera om att andrahandsuthyrningen inte leder till att man får överta förstahandskontraktet vid eventuell uppsägning.

6.2.2 Omfattande andrahandsmarknad med stora problem

Fastighetsägarnas riksförbund menar att en omfattande andrahandsmarknad är uttryck för bostadsbrist. Är det balans vågar man släppa en lägenhet. Blir det riktigt illa är detta en grogrund också för den svarta marknaden, och den finns redan, enligt Fastighetsägarna. Det faktum att den svarta marknaden finns, leder till att regelverk och moral riskerar att urholkas vartefter. Fastighetsägarna ser allvarligt på frågan om olaglig andrahandsuthyrning. Insatser görs för att informera medlemmarna om regelverk, vad man som fastighetsägare kan göra för att förebygga och förhindra svart handel, och konsekvenser av att som fastighetsägare falla till föga.

Enligt det privata bostadsbolaget Akelius bör andrahandsmarknaden begränsas, inte bara utifrån fastighetsägarnas perspektiv utan också för andrahandshyresgästernas skull. De som hyr i andrahand är alltför ofta inte medvetna om hur löst de sitter. En tuffare lagstiftning skulle, enligt Akelius, också skapa mer omsättning på hyreslägenheter, och ge hyresvärdar utökade möjligheter att agera i situationer där till exempel olaglig andrahandsuthyrning misstänks. Det finns dock också goda skäl till andrahandsuthyrning, såsom studier på annan ort. Sådant bör understödjas och skapas möjligheter för, anser man på Akelius.

Hyresgästföreningen anser att företag som hyr tillfälliga kontrakt för sina anställda, särskilt i Stockholm, bidrar till höga hyror på andrahandsmarknaden. De har ekonomiska resurser och att hyra i andrahand åt anställda under kortare perioder är för dem en bra lösning. I samma miljö konkurrerar unga och andra grupper som inte har etablerat sig på bostadsmarknaden och inte heller har samma ekonomiska möjligheter, menar man på Hyresgästföreningen.

Privatpersoner kan genom att hyra ut i andra hand också få ett tillskott i plånboken. Både HSB och Hyresgästföreningen bekräftar det som unga beskriver om att känna lojalitet till den som hyr ut i andrahand och tar ut oskäligen hyra. Skyddet för oskäligen andrahandshyror fungerar inte, menar man. Andrahandshyresgäster upplever sig ofta ha någon form av lojalitet till den som hyr ut. "Lagstiftningen fungerar inte, den lever sitt liv", anser man på HSB.

SABO har inte engagerat sig i frågor kring andrahandsmarknaden på senare år. Det förs inte någon central statistik utan det är något som varje enskilt medlemsföretag hanterar. Som medlemsorganisa-

tion anser man sig för långt bort från verkligheten för att föra diskussioner om andrahandsmarknaden centralt.

6.2.3 Svårt att ha kontroll på vem som bor i lägenheten

I intervjun med Svenska bostäder leder frågan om andrahandsmarknaden in på frågan om det skulle vara möjligt att göra ett avtal med andrahandshyresgästen direkt. Detta medger man skulle vara både tryggare för den som hyr och öka kontrollen över andrahandsuthyrningen. Samtidigt ställer man sig tveksam till idén eftersom detta skulle medföra ytterligare administrativa kostnader för fastighetsbolaget. Redan i dag godkänns 750 andrahandsuthyrningar per år vilket kräver administration.

Hyresgästföreningen ger fastighetsägare kritik, när det gäller att följa upp och hålla ordning på vem som bor i deras lägenheter. Det tilläggs dock att det finns ett antal fastighetsägare som bedriver ett intensivt arbete för att på olika sätt försöka ha kontroll på vem eller vilka som egentligen bor i lägenheterna. Detta arbete visar sig vara framgångsrikt; man upptäcker ständigt olagliga andrahandsuthyrningar, så det lönar sig, menar Hyresgästföreningen.

I likhet med övriga aktörer, som vi talat med, anser HSB att det är viktigt med någon form av kontroll av andrahandsmarknaden. Inte minst för den som hyr i andrahand. När det gäller bostadsrätt, finns en kontroll som är stärkt och som innebär att var och en som upplåter sin lägenhet i andra hand ska ha ett medgivandebeslut från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Den som flyttar in ska vara en fullvärdig medlem under tiden som hon eller han bor där. Denna "rätt" som fullvärdig medlem, menar HSB, saknas när det gäller hyresgäster som hyr en hyresrätt i andrahand. Trots regelverk för andrahandsuthyrning är det den som har förstahandskontrakt som har kontakt och kontrakt med värden.

Fastighetsägarna Syd ser svårigheter för fastighetsägarna att få kontroll över andrahandsmarknaden. Enligt lag ska man ha hyresvärdens medgivande för att hyra ut i andrahand, men som fastighetsägare får man inte alltid frågan. Indirekt kan fastighetsägaren få indicier från till exempel andra hyresgäster i samma fastighet att det bor någon i huset som man inte känner igen. Fastighetsägarna Syd har tillsatt en arbetsgrupp som under en tid särskilt arbetat med frågan om svart handel. Arbetsgruppen har utifrån sitt arbete tagit fram en rapport om svarthandel för Fastighetsägarna Syds räkning.

Under arbetets gång har arbetsgruppen bland annat mött en frustration hos fastighetsägarna då de sitter med hela bevisbördan. Det finns klara problem med att bevisa om någon bor inneboende eller hyr olagligt i andrahand. Ett sätt att komma tillrätta med problemet är att medvetandegöra hyresgästen vid kontraktsskrivningen. Fastighetsägarna Syd har av den anledningen gjort en reglering i sina hyreskontrakt med en särskild klausul i kontraktet där hyresgästens ansvar tydliggörs. Det är upp till fastighetsägarna att använda sig av detta och även om slarv förekommer arbetar organisationen för att medlemmarna ska få ett gott stöd och hjälp kring detta.

Akelius bekräftar svårigheterna för fastighetsägarna när det gäller att ha kontroll på andrahandsuthyrning. Regelverket ger fastighetsägarna små möjligheter att agera.

6.3 Fakta, forskning och kommentarer om andrahandsmarknaden

Det finns litet skrivet och forskat om andrahandsmarknaden och än mindre om ungas situation på andrahandsmarknaden. I en brist-situation minskar rörligheten på den reguljära bostadsmarknaden och andrahandsmarknaden växer. Både de intervjuade unga och övriga aktörer på bostadsmarknaden vittnar om en bristande kontroll över vem som hyr ut, till vem och varför. Följden har blivit en omfattande svarthandel och olagliga avgifter där det ofta är unga personer med bristande kunskap om regelsystem som utnyttjas och utnyttjas.

6.3.1 Tillfälliga boenden är lösningen för de som inte kvalificerar sig

I Bygghälsorådets rikstäckande studie 1990 om andrahandsboendet, dess villkor och omfattning, konstaterades att andrahandsboendet var koncentrerat till storstadsområden, högskoleorter och ett antal industrikommuner. Dels beskrevs andrahandsuthyrningens omfattning i kvantitativa termer och grundade sig på specialbearbetningar av folk- och bostadsräkningen 1985. Dels beskrevs andrahandsboende och andrahandsuthyrningens villkor kvalitativt, vilket grundades på intervjuer med andrahandshyresgäster, förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare, som

hyrde ut sin lägenhet, fastighetsförvaltare inom allmännyttan, privata och kooperativa bostadsrättsföreningar samt privata fastighetsägare.

I ovan nämnda rapport konstaterades att en minskning av antalet små lägenheter i kombination med en förhållandevis stor grupp unga mellan 18–25 år försvårade på åttioalet för unga att skaffa egen bostad. Vidare konstaterades att bristen på bostäder gjorde att andrahandsmarknaden växte. De som hade en lägenhet lämnade ogärna den ifrån sig på grund av bostadsbrist. De valde istället att hyra ut i andrahand. I likhet med i dag, 15 år senare, hade unga per definition inte tillgång till befintliga bostadsanskaffningskanaler därför att de inte kvalificerade sig genom att leva upp till de villkor som ställdes. Brist på mindre lägenheter och en egen osäker arbets- och inkomstsituation utgjorde viktiga skäl till att unga i högre grad än andra grupper var tvungna att förlita sig på kontakter och tips om andrahandsuthyrning. De allra flesta, som hyrde ut sin lägenhet, gjorde det för att arbeta eller studera på annan ort och/eller att provbo med sambo. Majoriteten avsåg att komma tillbaka till hemorten, men det fanns också en tendens att behålla lägenheten på grund av det rådande bostadsläget på orten. Antingen hyrde man då ut eller lät lägenheten stå tom i väntan på framtida behov, som till exempel föräldrar som sparade lägenheter tills barnen är "flygfärdiga". Den genomsnittliga tiden för uthyrning var, när rapporten skrevs 1990, ett år. De som hyrde ut, ansåg att det var en fördel om personen man hyrde ut till var känd sedan tidigare. Samtidigt var en alltför nära personlig relation inte att föredra, då man i högre grad tvingades ta hänsyn till den nära relationen i situationer då den som hyrde kanske inte skötte sig. Ju närmare kontakt man hade med sin andrahandshyresgäst desto mindre brydde man sig om att avtalsmässigt reglera förhållandet⁴⁹.

Var fjärde av alla unga i åldrarna 20–29 år 2005 har flyttat hemifrån, men inte lyckats skaffa en egen bostad. Nästan alla dessa personer bor på sätt som innebär att de saknar besittningsskydd⁵⁰. En stor andel unga förverkligar sitt eget boende genom ett eller flera "värnpliktsår" på andrahandsmarknaden. Som andrahandsboende har de i regel korta boendetider i varje lägenhet, osäkra kontrakt,

⁴⁹ Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson, B., Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

⁵⁰ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

samt en boendekostnad som i regel är något högre än den marknadsmässiga hyran⁵¹.

6.3.2 Unga andrahandsboende försvinner i statistiken

I Socialstyrelsens kartläggning av hemlösheten i Sverige har definitionen av hemlöshet utvidgats för att få in fler aspekter av problematiken. I rapporten betraktas personer som bor hos släkt och vänner eller på annat sätt utan kontrakt eller med andrahandskontrakt kortare än tre månader som hemlösa. Boendet på den kommunala andrahandsmarknaden är i de flesta fall omgärdat med en rad villkor och krav som innebär att den boende från en dag till en annan kan slängas ut från sin bostad. Den som bor på sådana villkor kan knappast betraktas som en person som förfogar över ett hem, menar man i studien. Hemlösheten har enligt socialstyrelsens mätningar ökat med 70 % mellan 1999 och 2005, från ca 10 000 personer till 17 000 personer i landet⁵². I kartläggningen har enbart personer som bor med osäkra villkor och som haft kontakt med socialtjänsten räknats in. Den kategorin består av 26 procent av den totala andelen hemlösa.

Många av de personer som vi har intervjuat i den här studien skulle enligt Socialstyrelsens definition av hemlöshet räknas som hemlösa. De bor i andrahand ofta utan kontrakt, ibland med tillfälliga kontrakt eller inneboende hos vänner. Majoriteten skulle dock inte räknas med i Socialstyrelsens rapport och då inte heller i statistiken på grund av att de i de flesta fallen aldrig haft kontakt med sociala myndigheter. Det finns ett generellt problem med detta, där unga ofta inte söker sig till myndigheter för hjälp gällande sin bostadssituation, eftersom de tenderar att se sin situation som ”normal”. För att en definition av hemlöshet ska vara konsekvent bör den byggas på boendesituationen och inte på hur benägen personen är att söka hjälp hos myndigheterna. Om definitionen hemlöshet fortsättningsvis kommer att omfatta också den här gruppen, bör mätmetoderna ändras så att också unga som flyttar runt, i många fall under flera år, räknas med i statistiken över antalet hemlösa.

⁵¹ Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar - villkor och omfattning.

⁵² Källa: Socialstyrelsen, (2005) Tak över huvudet. Rapport om hemlöshet i Sverige 2005, Omfattning och karaktär.

Enligt Socialstyrelsen visar data från undersökningen att stora delar av problematiken med hemlöshet grundar sig i bostadspolitiken. Det finns formella regler som stoppar människor, som skulle klara att ha ett eget boende från, att få bli vanliga hyresgäster och socialtjänsten har blivit en allt större hyresvärd när det gäller andrahandsuthyrningen⁵³.

6.3.3 Att vara skriven hemma betyder inte att det är där man bor

Flera av dem som vi intervjuat är skrivna hemma men har flyttat hemifrån. Det är uppenbart att många som formellt bor hemma faktiskt inte bor kvar hos föräldrarna och att de är hänvisade till andrahandsmarknaden och andra tillfälliga boenden. Bara i den här intervjustudien på 20 personer gäller detta minst fem av dem men troligt ännu fler, frågan är inte ställd direkt och det finns därför fall där vi är osäkra utöver de fem som vi vet är skrivna hemma. Det är naturligt att den som byter bostad frekvent inte orkar eller ens anser det praktiskt möjligt att vid varje flytt anmäla nya uppgifter gällande folkbokförningen. Det här är det viktigt att vara klar över, när statistiska undersökningar görs över hur unga bor. Den registerinformation som finns är i detta fall inte tillförlitlig och bör därför användas med medvetenhet om detta.

6.3.4 Andrahandsmarknaden är en dold marknad

Det är svårt att uppskatta hur många som bor i andrahand och hur många som bor med lagliga andrahandskontrakt eller bor olagligt. Det ligger i sakens natur att det inte går att få fram uppgifter om detta, men det är uppenbart att andrahandsmarknaden framför allt i storstadsregionerna är omfattande och att kontrollen över vem som bor i olika bostäder är begränsad. Både unga och övriga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att det skulle behövas mer kontroll av att de regler som gäller andrahandsboende verkligen följs.

Andrahandshyresgästens sociala och rättsliga villkor varierar, visar studien om andrahandsboende ungdomar från 1990. De flesta har reglerat vad som gäller parterna emellan i skriftliga avtal. Men

⁵³ Källa: Socialstyrelsen, (2005) Tak över huvudet. Rapport om hemlöshet i Sverige 2005, Omfattning och karaktär.

det finns de som lever under osäkra omständigheter och utan riktiga kontrakt. Några har erfarenhet av att ha bott otillåtet i andra hand och finner detta mycket otryggt. Detta bekräftas också i våra genomförda intervjuer. Omflyttningsgraden varierar i studien från 1990. Några har flyttat endast ett par gånger, sedan man lämnat föräldrahemmet och bor under relativt trygga förhållanden genom att hyra i andrahand av en släkting. Andra har hunnit med ett tiotal andrahandskontrakt. Andrahandsboende upplevs generellt som osäkert och otryggt. Det är inte ovanligt att andrahandshyresgäster upplever avtalsbrott, som gör att man plötsligt ställs på bar backe. Någon fastighetsägare att förlita sig på har man inte. Akuta lösningar på boendet i dessa situationer söker man hos föräldrar och vänner⁵⁴.

Fastighetsägarna Stockholm kom med en rapport i slutet av 2000 som uppskattar omfattningen av andrahandsuthyrningen i Stockholm. Där räknar man med att 13 200 hyreslägenheter i innerstaden hyrs ut i andrahand och att de som hyr betalar cirka 60 procent högre hyra än förstahandshyresgästerna. Om andrahandshyresgästen är ett företag betalar de ännu mer, uppskattningsvis 120 procent mer än förstahandshyresgästen⁵⁵. Fastighetsägarna Syd noterar, utifrån en studie där 400 hyresgäster och 40 fastighetsägare i Malmö och Helsingborg tillfrågats, en generell ökning av både andrahandsuthyrning och svarthandel⁵⁶.

6.3.5 Otrygghet och risk för ett urholkat regelsystem

Andrahandsmarknaden är i många avseenden uthyrarnas marknad. Det är de som ställer och dikterar villkoren. Andrahandshyresgästen har oftast bara att acceptera eftersom konkurrensen är stor. Det är tydligt att det finns många oegentligheter på andrahandsmarknaden med människor som satt i system att hyra ut i andrahand, trots att de har flyttat vidare till ett annat fast boende. Att andrahandshyresgästen också betalar en olagligt hög hyra verkar så vanligt att det i princip ses som normalt. Det finns stora behov av större kon-

⁵⁴ Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson. B., Lindén. A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

⁵⁵ Källa: Fastighetsägarna Stockholm, (2000) Ljungkvist. T, Hyra i andrahand – vinnare och förlorare.

⁵⁶ Källa: Fastighetsägarna Syd, (2004) Svarthandel med hyreskontrakt – i samband med byten och andrahandsuthyrning.

troll av att de regler som gäller också följs för att inte unga och andra utsatta grupper ska utnyttjas.

Många andrahandshyresgäster vill inte gärna ifrågasätta eventuella överhyror eller andra villkor av rädsla för att mista sitt andrahandskontrakt. I många fall är också hyresvärd en bekant. Man tycker att relationen till förstahandshyresgästen är så god att det ses som känsligt att ifrågasätta villkor och huruvida uthyrningen är laglig med värdens godkännande eller ej.

Det är svårt att veta om de unga som vi intervjuat är medvetna om regelsystemet och om möjligheten att överklaga till hyresnämnden och få tillbaka pengar för olagligt höga andrahandshyror. Gemensamt är att reglerna inte upplevs vara relevanta bland de intervjuade. Det finns en acceptans för att de regler som gäller i övriga samhället inte är applicerbara på en marknad som kännetecknas av brist⁵⁷. Det är ett dilemma att de som skulle kunna agera för att sanera andrahandsmarknaden är den svaga parten, det vill säga de som hyr i andra hand. De är i en beroendesituation och det krävs mycket för att göra en anmälan till hyresnämnden, då en given konsekvens är att den som anmäler blir av med den tillfälliga bostaden.

7 Unga matchar inte bostadsmarknadens villkor

Många studier tyder på att etableringsprocessen från att bli ung till att bli vuxen har förlängts och att det inte längre handlar om en kort övergångstid utan en alltmer utsträckt och särpräglad tid i livet. Ungas etableringsmönster har en tendens att bli allt mer differentierade vilket betyder att processen att bli vuxen inte längre följer det givna mönster som gällt tidigare för de allra flesta. Detta i sin tur resulterar i att det är viktigare än någonsin att se på gruppen unga som en heterogen grupp med vitt skilda livssituationer⁵⁸. Ungas etablering på bostadsmarknaden beror på vilka individuella förutsättningar som finns beroende av social bakgrund, allmän livssituation och stöd från omgivningen.

I kapitlet som följer vill vi ge en bild av ungas övriga livsvillkor och hur de själva och övriga aktörer ser på hur dessa påverkar möj-

⁵⁷ Källa: KTH, Henriksson, J., Lindström, L. (2005) Svarthandel med hyreskontrakt i Stockholm.

⁵⁸ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

ligheterna på bostadsmarknaden. Sedan följer en forskningsöversikt med kommentarer.

7.1 Ungas egen beskrivning om bostadsmarknadens villkor

De unga vi intervjuat beskriver olika former av hinder, som de möter på bostadsmarknaden och i sitt arbete med att skapa ett sammanhang och en tillvaro för sig själva. De som är runt 20 år har kvar en tillförsikt om eget boende framöver medan de som är mellan 25–30 år beskriver sin situation som något av ett personligt tillkortakommande. Frågor som "vad gör jag för fel" dyker upp och två av de intervjuade menar att när man talar om att man inte har någon bostad ses det av vissa arbetsgivare som en indikator på att något kanske inte står rätt till hos den sökande. Flera av dem som intervjuats beskriver att det är ett personligt misslyckande att varken ha fast arbete, förhållande eller bostad när man närmar sig 27–28 år.

– Jag känner mig fortfarande inte vuxen för fem öre. Det tror jag att jag hade gjort om jag hade haft ett eget boende, min lägenhet som jag får fixa och som är mitt hem. Jag har inte haft ett hem på väldigt länge. Jag bor någonstans, jag har mina saker någonstans, men jag har inte ett hem. Allting känns liksom tillfälligt. Även om man liksom har alla sina möbler, sina böcker, allting så är det fortfarande tillfälligt. Jag är 28 år gammal, jag har ingen egen lägenhet, jag har inget hem. Då känns det väldigt tufft, det gör det. Det var inte så man tänkte att det skulle vara. Det blir ingen åldersnoja men det blir liksom det här att man känner sig misslyckad, det gör man. Att man inte kommit längre än så, att man fortfarande delar, eller är inneboende, eller har ett andrahandskontrakt.

– Jag har inte haft fast anställning, jag har jobbat som vikarie på dagis, skola och fritids och fastän jag jobbar varje dag så räknas inte det som fast anställning, är lika med "du får ingen lägenhet". Sen när man söker jobb så blir det på samma sätt, det är lite så här:

"Jaha du bor hemma fortfarande?!" De ser lite på en så. Det är en ond cirkel man hamnar i för har man ingen lägenhet då är det svårt att få jobb också om man inte bor inne i stan.

7.1.1 Livssituationen är svår att kombinera med villkoren på bostadsmarknaden

Av de 20 personer som vi intervjuat har samtliga på olika sätt erfarenhet av uppbrrott och omorientering i livet. Deras livssituation är inte stabil och det är komplicerat att få ihop den splittrade tillvaron. Det går inte alltid att planera. De personliga omständigheterna är svåra att kombinera med de krav som ställs på exempelvis bostadsmarknaden. Detta gäller både i sökandet av bostad och vid tecknandet av hyreskontrakt. Villkoren förutsätter också vissa boendekonstellationer som inte alls stämmer överens med de behov och efterfrågan som unga har.

– *Eller så har de en lägenhet men de tillåter inte kompisar att bo tillsammans. Det var något ställe som jag pratade med en kvinna som sa att de hade en lägenhet och allt lät bra. Jag ringde upp igen men då hade de ingen lägenhet. Tydligt så hade de en, men den kunde vi inte få i alla fall för att vi är kompisar. De frågade vilka som skulle bo där. De förklarade inte varför de inte ville ha kompisar bo tillsammans.*

En kvinna i Göteborg, beskriver hur hon söker bostad samtidigt som hon startat företag, jobbar extra och har ett nytt förhållande. Lägenhetsvisningarna är dagtid.

– *Nu har jag ju tur som har eget så jag kan ju komma och gå lite som jag vill. För då är det så här: "Nu måste du kolla på lägenheten mellan klockan 10 och 14." Min pojkvän har inte en chans att komma iväg då. Hade det inte varit för mig... Jag får ju gå och kolla på allting, vilket betyder att jag inte lägger ner lika mycket tid på företaget (har eget företag) som jag skulle behöva göra. Jag är iväg hela tiden känns det som, gör en massa grejer, fixar och fyller i papper. Hade jag haft ett vanligt 9 till 5 jobb eller något sånt så hade jag inte kunnat kolla på lägenheter eller lägga den tiden och söka lägenheter. Eller så betyder det att man får ta ledigt om man då har en arbetsgivare som går med på det att du springer iväg och har möten och kollar.*

I våra intervjuer med unga kommer det fram många olika beskrivningar av problem som uppstått till följd av den föränderliga situation unga lever i.

– *Men det också en grej med jobbet, du får ju bara vikariat eller pooljobb nu, jag skulle aldrig skriva på ett kontrakt där det stod tre månaders uppsägningstid, 5 000 i månaden om jag hade ett vikariat, min uppsägningstid på jobbet är en månad, det går inte liksom.*

En kvinna som tidigare studerat utomlands, och för närvarande studerar i Göteborg där hon övernattar hos kompisar medan det fasta

boende är hos pojkvännen cirka 15 timmars resväg från Göteborg. Hon sade upp sin lägenhet i Göteborg och flyttade hem till pojkvännen i väntan på att studera utomlands och har sedan hon kom tillbaka inte lyckats hitta ett ersättningsboende i Göteborg.

– (...)så flyttade jag utomlands och så kom jag tillbaka. I Australien så är terminerna lite annorlunda, de är lite förskjutna, så det börjar i april och slutar nu precis i början av augusti. Jag visste ju inte riktigt om jag skulle klara den här kursen, skulle den tillgodoräknas, skulle jag kunna komma in på Göteborgs universitet liksom efteråt. Så jag visste inte det förrän precis i slutet av juli, att jag nog kommer att plugga i Göteborg. Då var det ju för sent att börja leta. Det var ju inte någon idé att börja leta från Australien. Hej jag ringer från Australien, kan jag komma och kolla på en lägenhet i augusti sen? Det funkar inte. Så jag kom hem och sen så var det liksom "Nu ska jag till Göteborg", så hade jag inte tid och blev jag sjuk och så var det plötsligt bara två veckor kvar till jag skulle börja.... Hon fortsätter, (...)Nu har jag pratat med folk så jag har liksom soffor att sova på.....att på e-kursen har vi nog inte så mycket lektioner, jag pendlar nu det gör jag mer eller mindre. Det kommer att bli lite att jag hoppar över några lektioner eller åker inte hem.

7.1.2 Formella villkor på bostadsmarknaden

De personer vi träffat bor och lever i de tre storstadsregioner där också levnadskostnaderna är som högst. Av de 20 personer som vi intervjuat går en på gymnasiet och en ska börja på komvux. Båda bor hemma och försörjs av sina föräldrar. Två personer studerar på universitet på heltid och har studielån, som tillsammans med bidragsdelen ligger på 6 900 kronor per månad, 10 månader per år. Fyra personer står utan försörjning och är arbetsökande. Tio personer försörjer sig på tillfälliga arbeten i form av vikariat och timanställning. En av dessa personer har också eget företag, en studerar parallellt med arbete och en är anställd inom ramen för en arbetsmarknadsåtgärd. Fyra personer har tills vidareanställning. Flera av personerna både studerar och söker arbete, eller studerar och arbetar extra tillfälligt. Vi har inte bett intervjupersonerna redogöra för inkomst. Det vi kan konstatera utifrån intervjuerna är att inkomsten för de flesta är osäker och ojämn. Vi kan också konstatera att de som har tills vidareanställning uttrycker en mindre

osäkerhet trots att de inte har egen bostad. Det kommer att ordna sig, frågan är bara när.

De unga vi intervjuat talar mycket om svårigheterna att leva upp till de krav som ställs på bostadsmarknaden när det gäller inkomster, anställning, referenser och borgenär. Intervjupersonerna reagerar återkommande på att kravet om tills vidareanställning väger så tungt, istället anser de att det borde räcka med att kunna visa att man försörjt sig själv under en tidsbestämd period. Någon nämner också orimligheten i krav som att man ska ha varit anställd minst 1–2 år och att inkomsten ska vara 3–4 gånger högre än hyran.

– *Man ska ju inte bara anteckna årsinkomst utan även var du får pengarna ifrån, är du studerande, arbetar du, a-kassa, sjukskriven, vad som helst. Kan det inte räcka med att säga att: Kan du betala din hyra varje månad, ja eller nej? Det spelar väl ingen roll, jag menar jag har ju haft mer pengar från a-kassan ibland än jag haft från jobb. Då är ju liksom a-kassa bättre för mig ekonomiskt än jobbet jag haft. Varför ska det då spela någon roll om jag har jobb eller inte? Kan jag betala min hyra? Ja. De ska skita fullständigt i om jag har a-kassa, ett jobb eller två jobb eller tre jobb.*

– *Det är just det där att har man inte en fast anställning så är man inte värd ett skit. Men fast anställning betyder ju inte alltid att du har råd att betala hyra. Du kan spela bort dina pengar eller vad som helst. Det är som att man inte är betrodd med en månadshyra.*

– *Min plan ser ut så här. Eftersom jag inte har nån egen lägenhet nu så ska jag hitta ett jobb för det verkar faktiskt vara enklare än att hitta en lägenhet, alltså en fast anställning. När jag fått den fasta anställningen, innan jag börjar, så flyttar jag ut från Göteborg, flyttar någonstans och skriver mig där, skriver på kontrakt för nånstans är det säkert lätt att få lägenhet. Sen ringer jag till hyresvärden och säger att nu är det så här, jag har fått en fast anställning i Göteborg, jag måste ha lägenhet, jag ska flytta in till Göteborg. Då kommer jag få en lägenhet. Det är min plan.*

– *Lyxen skulle att vara att få ett bra förstahandskontrakt. Jag vet inte, det är lite svårt att säga, jag har ju precis fått ett jobb så jag började bli vuxen igår. Men det är klart jag skulle också vilja köpa en lägenhet, fast var får man tag på tre miljoner bara så där liksom. Jag jobbar som timanställd, även om jag kommer jobba mer än vad fastanställda gör så kan jag inte gå till banken och säga: "Kan inte jag bara få låna lite miljoner och köpa mig en lägenhet?"*

7.1.3 Boendet är prioriterat som ekonomisk utgift

De personer som vi intervjuat betalar mellan 1 900 och upp till 5 000 kronor i månadshyra. De allra flesta anser att de har råd att betala runt 3 000 kronor för att klara sig ekonomiskt, men de är noga att markera att det beror på vad de får betala för. Handlar det om ett eget boende så är man beredd att lägga mer. Andra prioriteringar styr också de ekonomiska ramarna. Tre av personerna ser arbetet som enbart nödvändigt för försörjningen, i övrigt väljer de att lägga sitt engagemang i eget skapande och ideellt arbete. Boendet är i dessa fall än mer viktigt eftersom hemmet också blir arbetsplatsen samtidigt som kostnaden måste anpassas till inkomsten som i dessa fall är väldigt låg. Det går inte att dra någon generell slutsats hur hög andel av inkomsten de intervjuade är beredda att lägga eftersom vi inte ställt några specifika frågor om inkomstens storlek. Det som dock är tydligt är att boendet är högt prioriterat och man är beredd att lägga en stor andel av inkomsten på boendet genom att snåla på annat.-

– *Hyra...som student så har jag ungefär 6 000 i månaden, med lån och bidrag. That's it. Då vill man helst inte att alltför mycket ska gå till hyran. Jag var väldigt nöjd när vi bodde tillsammans och jag hade 1 600 eller 1 800 när vi splittade hyran, kallhyra. Det var ju lite annat som kom till. Nu går det 2 200 till lägenheten. Jag skulle nog helst slippa betala mer än 3 500, jag har levt så himla länge utan att kunna göra någonting.*

– *De är helt nybyggda så det är en hyra på 8 200, vilket vi har sagt att om vi får en så tar vi den liksom. Då kan jag lägga alla mina pengar på att få bo äntligen i min egen lägenhet. Så då sa jag att ja men då lägger jag alla mina pengar där.*

– *När min kompis fick den här lägenheten i Hässelby, jag menar för henne var det ganska ok eftersom hon växt upp där och hade sin familj där, men jag menar hon pluggade när hon flyttade in, då får man 6 500, hyran var på 4 700, då måste hon ju jobba också för att det ska funka. Man måste verkligen vilja. Det går ju att få en lägenhet efter tre fyra år men du får ju en nybyggd ofta, de är dyrare. Det är bara det att du verkligen måste vilja. Jag tror att folk tycker det är jobbigt att både behöva jobba jättemycket för att ändå bo ganska långt bort och med dåliga kommunikationer, att det så krångligt.*

– *Uppenbarligen är man beredd att betala rätt mycket om man har råd att betala andrahands överhyrorna. Jag vet studenter som liksom betalar 5 000 i månaden och tar ett extra jobb för att få bo bra i stan.*

Då har de ändå 7 000, inte ens 7 000 i studiebidrag. Jag vet inte vad de lever av. Då tar de hellre ett extra jobb.

7.2 Unga företrädare och övriga aktörer om bostadsmarknadens villkor

Egen försörjning, arbete och en bostad är förutsättningar för ett självständigt liv. Det är då man kan rå sig själv och bygga ett eget sammanhang. Unga företrädare ser en egen bostad som ett definitivt kliv till ett eget självständigt liv. Kanske är det av den anledningen som frågan om boendet är mer central i diskussionen mellan unga än frågan om vad "man gör". Oavsett om man själv har någonstans att bo vittnar de intervjuade personerna om att majoriteten ändå berörs då det alltid är någon i bekantskapskretsen som är på jakt efter bostad. Var man bor är dessutom en markör för vem man är. Unga representanter är överens om att egen försörjning är en grundförutsättning för att möjliggöra etablering på bostadsmarknaden.

7.2.1 Att vara ung är att vara ny i olika situationer

Framträdande är att unga företrädare påpekar vikten av att se gruppen ungas heterogenitet. Det går inte att generalisera. Ålder är en aspekt som SSU menar påverkar hur den egna bostadssituationen upplevs av unga. Att flytta hemifrån är långt borta för unga som går första terminen på gymnasiet tredje år men kommer nära redan terminen därpå för många,

– Unga har generellt svårt att identifiera sig med en situation som man inte varit med om själv.

Mycket av det som framkommer i samtalen med unga företrädare handlar just om att unga lever i nuet, trots problem som behöver lösas,

– När man bor tänker man inte på det men så fort man måste flytta aktualiseras det.

Det kan verka som om de politiska ungdomsförbunden är väldigt överens och när det gäller den allmänna situationen för unga på bostadsmarknadens stämmer detta. Men vid närmare betraktelse finns det en del som skiljer dem åt. Både Ung Vänster och Liberala ungdomsförbundet är noga med att poängtera att unga inte är en specifik grupp. Men där Ung Vänster antar ett klassperspektiv antar

Liberala ungdomsförbundet ett individperspektiv där människor är olika med olika förutsättningar oavsett ålder.

Gemensamt för unga är att alla ska lämna föräldrahemmet och att man vill stå på egna ben, klara sig själv och skapa sitt sammanhang men där slutar homogeniteten. Hur denna frigörelseprocess ska genomföras hanteras efter bästa förmåga. Samtidigt menar unga företrädare att ungas generellt sett rätt ljusa bild av möjligheten att flytta, skuggas av en mer realistisk vetenskap.

– Visst går det om man jobbar på, betalar ockerhyra och tränger ihop sig, är flexibel”.

Upplevelsen är att unga som flyttat ett antal gånger efter hand blir uppgivna. Då sänker man sina krav och betalar mer eller flyttar hem. Detta har pågått i ett antal år vilket gör att uppgivenheten växer och allt färre vet hur de ska hantera läget. Man försöker orientera sig samtidigt som man anpassar sig. Konsekvensen är att det både slår tillbaka på individens egen drivkraft, på ungas hälsa och på synen på omgivande samhälle, menar både SSU, Gringo, Ung vänster; CUF och SFS. Några har också synen av att det finns ganska många unga som är bekväma och ”lata” och följer minsta motståndets lag. Här menar de samtidigt att denna aspekt i många fall har att göra med vuxenblivandet, att förstå och ta kommandot över sin egen situation.

Jagvillhabostad.nu lyfter också fram de mer långtgående konsekvenser för samhället som den förlängda etableringsprocess innebär. De menar att det är viktigt att inte renodlat diskutera bostadsfrågan utan vill se frågan i ett helhetsperspektiv där samhället påverkas mer generellt. De menar att ungas allt senare etablering förskjuter familjebildandet och barnafödande vilket får konsekvenser för till exempel tillväxten. Ungas sårbarhet lyfter man också fram och nämner i likhet med flera andra exempelvis de speciella svårigheter unga som kommer till en ny ort möter. Man menar att dessa personer ofta har ett sämre socialt kontaktnät, sämre geografisk kännedom och mindre kunskap om vart man kan vända sig för att skaffa ett boende. Samtidigt lyfter Gringo samma problematik när det gäller unga som är uppväxta i storstaden och dess förorter. Bristen på befintliga kontakter, kunskap om vart man vänder sig, hur man gör och förmåga att knyta nya kontakter avgör framgången. Både Centerns ungdomsförbund och Gringo påpekar att det finns små ”kolonier” från olika delar av Sverige som fungerar som socialt skyddsnet och som delar med sig av kontakter och kunskap om vägar att ta sig fram.

7.2.2 Ett nålsöga som "vi alla" ska igenom

Unga företrädare, främst från de politiska ungdomsförbunden, är ense om att unga är "osäkra kort" utifrån de ekonomiska krav som många hyresvärdar ställer för att teckna kontrakt. Detta menar man oavsett om de unga har anställning och god ekonomi. De riktar kritik mot hyresvärdar men har också förståelse för deras perspektiv och val av hyresgäster. Det är hyresvärdarnas marknad, när det är brist på bostäder, och det finns en förståelse för att andra grupper kan verka mer attraktiva på bostadsmarknaden. Det finns också en gemensam syn på ungas ekonomiska begränsningar mer generellt och detta är en viktig anledning till deras svårigheter att konkurrera om bostäderna. Här verkar de flesta av både ungdomsrepresentanter och aktörerna på bostadsmarknaden vara överens. CUF:s representant beskriver det så här,

– Det första är ju att när man är ung...jag har inte 150 000 som insats att köpa en lägenhet, det kan jag glömma. Jag spar och spar men det är på sin höjd en 1 000-lapp jag kan spara i månaden vilket gör att det tar 150 månader för mig att spara ihop de pengarna, så man får lite perspektiv på det. Då har jag ändå en ganska god lön, vilket gör att jag någon månad kan spara lite mer. Många andra som pluggar eller precis är inne på sitt första jobb har mycket sämre lön, de befinner sig i en ännu värre situation.

Fastighetsägarnas riksförbund säger,

– Bostadsrättsmarknaden, där dominerar människor i min ålder som är nöjda med gräsklippningen och säljer huset och ska in till stan. Då har de fått en saftig hacka för sin villa och så får de en stor skattemässig fördel om de köper en bostadsrätt. Det är inte många unga som kan konkurrera med de grupperna.

Aktörerna på bostadsmarknaden betraktar och beskriver etableringen för unga mer distanserat än ungdomsföreträdarna samtidigt som det finns en stor förståelse för vad unga står inför eller befinner sig mitt i. Det finns ett tidsperspektiv och en kunskap efter att ha varit med om det själv. Den största skillnaden är jämförelsen som görs med hur det varit för tidigare generationer och huruvida dagens situation är jämförbar med de svårigheter som alltid funnits för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. En del ser ingen större skillnad på då och nu medan andra menar att det har blivit sämre i den bemärkelsen att det är svårare att skaffa sig en egen plattform som vuxen överlag, både gällande arbete och bostad. Hyresgästföreningen säger följande:

– Det som är karaktäristiskt när man är ung det är att det tar tid att etablera sig på arbetsmarknaden och då blir det också svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt som arbetslivet mer och mer är uppbyggt så att man ska uppmuntra till att jobba med projekt och jobba tillfälligt så hänger inte bostadsmarknaden med. För den vill ha folk av den gamla sorten som jobbar hos en arbetsgivare från start och är kvar där.

Hos de intervjuade personerna finns en tydlig åsikt att de individuella skillnaderna inom gruppen gör det svårt att definiera vad unga är och vilka behov de har. Det finns också en viss skepsis till begreppet "unga" och vad det står för.

– Den ser säkerligen olika ut i Stockholm och Kalix. Väldigt mycket beror på hur man definierar unga. Därför att jag tror att det är väldig skillnad om du pluggar. Går du på gymnasiet och bor hemma så har du en slags bostadssituation. Pluggar du på annan ort på universitet eller högskola då har du en annan bostadssituation där du har s.k. riktat boende. Den som har börjat jobba och tjäna pengar och bildat familj eller något annat har ytterligare en variant på bostadssituation. Det beror på vad man menar med ung.

SABO:s representant säger:

– Jag tror det finns unga som egentligen behöver någonstans att ställa in joggingdojorna och duscha innan de går på Café Opera eller vart de nu går numera, och jag tror faktiskt också att det finns många unga som kanske redan har blivit mamma eller pappa och har ganska traditionella förväntningar på sitt boende. De vill inreda och ha det trivsamt och utrymme för att umgås mera hemma. Jag tror att det är väldigt olika.

Aktörerna på bostadsmarknaden menar även att ungas sämre förutsättningar beror på begränsad erfarenhet och kunskap. HSB, Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen nämner till exempel ungas brist på kunskap om reglerna på bostadsmarknaden och vilka rättigheter man har. SABO och Fastighetsägarna berör bristen på erfarenhet och därmed kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar som förklaring till varför unga går miste om eventuellt lediga lägenheter. Hyresgästföreningen och HSB uttrycker avsaknaden av en samlad samhällsinformation och att unga saknar kunskap om var och hur man söker den information och det stöd som finns att tillgå.

7.2.3 Unga som kundgrupp

När det gäller fastighetsägarnas perspektiv ses unga som en del som ingår i deras kundgrupp. Ålder utgör inte något kriterium när det gäller att godkänna/teckna kontrakt. Det är andra värden som styr, exempelvis en stabil inkomst. Brist på bostäder, eller låg och/eller oförutsägbar inkomst skapar svårigheter, då anställning och referenser är en förutsättning för att få ett eget kontrakt, menar aktörerna på bostadsmarknaden. De allmännyttiga bostadsbolagen räknar ofta olika former av bidrag som inkomst, vilket gör att den bostadssökande kan godkännas som hyresgäst, om man bedömer att hon/han har rimliga möjligheter att betala hyran. Hos de privata fastighetsägarna varierar synen på godkänd och stabil inkomstkälla. Det framgår att alltför låg och/eller instabil inkomst kräver borgen samt att bidrag som huvudinkomst inte är att föredra. Samtliga menar att man försöker se till helheten i bedömningen av en person som blivande hyresgäst.

Det privata bostadsbolaget Akelius menar att det finns en särskild egenskap som gör unga attraktiva. Unga hyresgäster är bra eftersom de långsiktigt kan komma att göra sin boendekarriär inom fastighetsägarens bestånd. Långvariga kunder är att föredra.

Fastighetsägarnas riksförbund menar att arbete och stabil inkomst är avgörande för ungas möjlighet till egen bostad. Man menar vidare att många unga visserligen inte själva har ett kapital men att rätt många kan och får hjälp av sina föräldrar, men inte alla. Det betyder att osäker inkomst och/eller för låg inkomst inte nödvändigtvis behöver vara ett hinder för unga.

Den positiva aspekt som Akelius ser med att unga kan bli långvariga har också en baksida, att just de faktum att man är ung också kan betyda stor rörlighet. Fastighetsägarnas riksförbund påtalar de små fastighetsägarnas sårbarhet och vikten av att säkra intäkterna. Unga är en rörlig och flexibel grupp. Även om de har en inkomst utgör de en ekonomisk risk. Som exempel nämner man merkostnader för att ta in en ny hyresgäst. Eftersom unga är en rörlig kundgrupp är detta något som man får kalkylera med.

När det gäller inkomstkrav och krav om fast anställning gör Akelius reflektionen att bostadsmarknaden inte återspeglar verkligheten. Samtidigt som arbetslivet alltmer uppmuntrar till att arbeta i projekt, byta arbete och vara flexibel så fungerar bostadsmarknaden efter en tid som snart inte längre finns, menar man. Istället borde man se till andra kriterier borde styra, som till exem-

pel att se tillbaka i tiden hur man klarat sin försörjning och göra en bedömning utifrån vad folk gör. Akelius har påbörjat en utveckling för att anpassa sig. Ekonomin och det faktum att unga inte riktigt vet vad de vill och ska satsa på kräver flexibilitet.

Fastighetsägarnas riksförbund framhåller att det kan finnas andra aspekter som bidrar till att unga kanske kan ha svårt att få ett eget hyreskontrakt. Det faktum att unga har en benägenhet att glömma bort att det finns någon på andra sidan väggen, kan spela roll menar man. Även en barnfamilj kan vara minst lika störande för en äldre ljudkänslig person och också 40-åringar som spelar hög musik är vanligt i dag, anser Fastighetsägarnas riksförbund. Men de menar att synen på unga som störande är allmänt kända resonemang som säkert styr.

Hyresgästföreningens reflektion är kritisk, det faktum att fastighetsägarna i större utsträckning väljer hyresgäster betyder samtidigt att de även väljer bort presumtiva hyresgäster. Människor med låga eller osäkra inkomster eller med betalningsanmärkningar får svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

7.3 Fakta, forskning och kommentarer om bostadsmarknadens villkor

Både ungas egna uttalade erfarenheter men också de övriga aktörernas inlägg visar på omfattande problem, där ungas generella omständigheter inte fungerar med de formella villkoren på bostadsmarknaden. Det förefaller inte heller handla om en kortare övergångsperiod utan istället om allmänna etableringsproblem. En strukturell eftersläpning, där bostadsmarknadens villkor och krav inte har anpassats till nya omständigheter, är också ett uppenbart faktum.

Det finns alltså två faktorer som är oroande i det som kommit fram i intervjuerna och som vi kommer att gå närmare in på här nedan. Både unga själva och flera av de övriga parterna på bostadsmarknaden pekar på etableringsproblem, som går allt högre upp i åldrarna och som omfattar såväl arbete som inkomst och boende. Den förlängda etableringsperioden med konsekvensen en svag ekonomisk utveckling är därmed en faktor som skapar hinder för att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden.

Den andra faktorn förefaller inte specifikt ha att göra med ungas situation utan tycks snarare vara ett strukturellt problem, som rim-

ligtvis bör skapa problem också för andra grupper. Ungas egna erfarenheter visar att det finns ett glapp mellan de faktiska omständigheter som gäller på arbetsmarknaden och de krav som ställs på bostadsmarknaden från hyresvärdar, kreditinstitut men också bidragssystem. Den bilden bekräftar flera av de övriga aktörerna på bostadsmarknaden som menar att villkoren bygger på förutsättningar som inte längre gäller.

7.3.1 Den förlängda etableringsprocessen

Joachim Vogel beskriver, i en rapport om ungas välfärd, etableringsprocessen som en övergång från beroende av olika nätverk till självständighet, där personen i fråga har egna nätverk inom alla arenor. Med arenor menar Vogel bland annat tryggad sysselsättning, egen inkomst, eget boende, egen familj men också deltagande i den representativa demokratin och ett eget socialt nätverk.⁵⁹

Det finns flera viktiga faktorer som påverkar etableringsprocessen. En faktor är rådande förutsättningar i samhället; hög- eller lågkonjunktur, hur enkelt det är att få arbete, hur utbildningssystemet fungerar, hur lätt det är att få tag på en bostad och hur socialförsäkringssystemet är utformat. En annan viktig faktor är ungas livssituation och hur de agerar utifrån sina preferenser. Utmärkande för att bli vuxen är att ta ansvar för sina egna beslut, menade 70 procent av de unga i åldrarna 16–29 år som svarade på Ungdomsstyrelsens attitydundersökning 2003. I samma studie svarar 40 procent att bli vuxen är att bli självförsörjande.⁶⁰

Forskningen fokuserar på olika mönster som etableringsprocessen har, det vill säga i vilken ordning olika rollövergångar sker och vid vilken tidpunkt i utvecklingen. Man har också under lång tid undersökt vilken betydelse villkoren under tidigare faser har för faser som kommer senare i livet. Huvudsakligen har man forskat på etableringen på arbetsmarknaden och etableringen i vuxenlivet. I stora stycken är de synonyma – att bli självförsörjande är ett av de viktigaste stegen mot etablering som vuxen⁶¹.

I våra intervjuer bekräftar unga både vikten av att ta ansvar och fatta egna beslut och att leva utifrån de ekonomiska ramar som olika inkomstkällor ger. I intervjuerna framkommer också känslor

⁵⁹ Källa: SCB, Joachim Vogel, (1994) Ungdomars Välfärd.

⁶⁰ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2003) De kallar oss unga, Attityd och värderingsstudie.

⁶¹ Källa: SOU 1994:73, Ungdomars välfärd och värderingar.

av maktlöshet över att försöka hantera och ta ansvar för situationer som man själv har små möjligheter att förutse, påverka eller förändra.

7.3.2 Etablering ur fas

Etableringsmönster beskriver samspelet mellan det existerande samhället och den uppväxande generationen. Det som tidigare var en kortare övergångstid utgör numer en utsträckt och särpräglad fas i livet⁶². Bakom de data som talar om senare etablering finns stora skillnader inom ungdomsgruppen. Samtidigt som vissa inte förmår att hävda sig i t ex en allt hårdare konkurrens på arbetsmarknaden finns det de som klarar sig utmärkt⁶³. Forskningen visar att sedan en längre tid tillbaka kan olika mönster särskiljas mellan unga med olika socioekonomisk bakgrund eller klassbakgrund. Skillnaderna har inte minskat mellan grupperna även om gruppernas inbördes storleksförhållanden har förändrats. I dag utgör tjänstemännen en större andel än tidigare och arbetare som inte har yrkesutbildning har minskat sin andel i befolkningen⁶⁴. Klyftorna mellan grupperna tenderar däremot att öka. De sämst ställda får det svårare.

Det finns flera faktorer som kan påverka hur etableringsprocessen ser ut. Generationsspecifika särdrag påverkar exempelvis om man tillhör en liten eller stor årskull. Individens bakgrund, såsom kön och föräldrarnas socioekonomiska tillhörighet, om man är född utomlands eller i Sverige och den egna utbildningsnivån är också viktiga faktorer. Genom att förstå detta är det lätt att också förstå hur olika system som byggs upp i ett samhälle för att underlätta för unga har svårigheter att fungera tillfredsställande för alla. I våra intervjuer framkommer också motsägelsefulla förväntningar från samhället, som problematiserar och belastar unga. Den oförutsägbarhet som präglar etableringsperioden med stora och snabba förändringar gör det svårt att leva upp till krav på planering och förutsägbarhet på exempelvis bostadsmarknaden. Samtidigt lever

⁶² Källa: Börjesson, M. (2001) Vad innebar 1990-talet för ungdomars livsvillkor? I SOU 2001:54 Ofärd i välfärden, Antologi, Kommittén Välfärdsbokslut. Stockholm, Fritzes. Källa: Ungdomsstyrelsen (2003) Salonen, T. Ungas ekonomi och etablering – En studie om förändrade villkor från 1970 till 2000-talets inledning. Källa: Furlong, A., Cartmel, F. (1997). Young people and social change: individualization and risk in late modernity. Buckingham, Open University Press.

⁶³ Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

⁶⁴ Källa: SOU 2001:79, Välfärdsbokslut för 1990-talet.

unga med den traditionella bilden av vuxenblivande skola/utbildning, arbete, bostad, sambo och familj. Denna bild bekräftas i våra möten med unga personer men också av aktörer på bostadsmarknaden, som intygar att det finns vissa förväntningar på 25–30 åringar som man inte har på 20–25 åringar till exempel boenderefrens eller tills vidareanställning. Trots att livssituationen i sin helhet består av tillfälligheter och förändring för de unga som intervjuats, ser de på sin egen situation utifrån en traditionell rätlinjig utveckling, som allt färre människor lever efter. Deras reflektioner hänger nära samman med hur de ser på sin ålder och vad man i relation till detta bör ha åstadkommit i sitt livsprojekt. Unga lastar sig själva för den situation de befinner sig i, vilket i sin tur påverkar tilltron till den egna förmågan. Detta bekräftas bland annat i Ungdomsstyrelsens rapport, Fokus 05⁶⁵.

7.3.3 Krisen under 1990-talet påverkar dagens arbetsmarknadsvillkor

Inkomsterna för unga har utvecklats sämre än för andra grupper i befolkningen. Dagens ungdomsgrupp som helhet har ännu inte kommit upp i de inkomstnivåer som motsvarande grupp hade i början av 1990-talet. Det finns flera förklaringar till detta. SCB skriver i sin rapport om ungas etablering från 2003 att sysselsättningen under 1990-talets början föll från 4,5 till 4 miljoner. Mer än en tiondel av sysselsättningen försvann fram till 1996, och återhämtningen har gått långsamt, speciellt för unga. Att en sådan stor del av arbetsmarknaden försvann innebar också att nyrekryteringen minskade vilket främst drabbar de som ska etablera sig på arbetsmarknaden, unga och invandrare. Ungdomsarbetslösheten är fortfarande hög och frågan om hur man kan öka förutsättningarna för unga att ta sig in på arbetsmarknaden diskuteras inte bara i Sverige utan i hela Europa⁶⁶.

En konsekvens av etableringsproblemen på arbetsmarknaden är att allt fler unga studerar allt längre, vilket också påverkar ungas ekonomi. Andelen som lever på studiestöd och/eller med stöd hemifrån eller sambo har också ökat markant. Studiestödsnivån har

⁶⁵ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

⁶⁶ Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

höjts obetydligt sedan mitten av nittiotalet, samtidigt som kraven på återbetalning skärpts väsentligt.

SCB visar också i rapporten om ungas etablering att arbetsmarknadskrisen under 1990-talet även fick andra konsekvenser än arbetslöshet. Andelen tidsbegränsade arbeten ökade i alla grupper men allra mest påverkade det anställningsformerna för unga. Bland 20–24 åringarna nästan tredubblades andelen som inte längre hade fast tjänst utan tidsbegränsat arbete och i början av 2000-talet hade fortfarande varannan 20–24-åring tidsbegränsat arbete⁶⁷. I dag är anställningsformer med projektanställningar men också timanställningar mycket vanligt. Den tidigare trygghet som fanns med fast anställning har i dag inte heller samma innebörd.

Under 2003 var knappt 70 procent av 20–24-åringarna deltid-anställda och motsvarande siffra för 25–29-åringarna var ca 80 procent. Fler kvinnor än män arbetade deltid⁶⁸. I en rapport utförd av SKOP på uppdrag av Hyresgästföreningen tillfrågades drygt 4 000 personer i åldrarna 20–27 mellan 1997–2005 om sin bostadssituation och om sina övriga omständigheter. Bland de som fortfarande bodde hemma hos föräldrarna uppgav 33 procent att de inte har råd med en egen bostad. I rapporten framgår också en förändring gällande deras anställningsförhållanden. Beträffande deras ekonomiska situation framkommer att 31 procent av de tillfrågade arbetade heltid 2005 jämfört med 43 procent 2003. Antalet som arbetar deltid hade ökat från 10 procent 2003 till 19 procent 2005.⁶⁹

7.3.4 Strama ekonomiska ramar för unga

I och med ungas försämrade ekonomi har familjen och det personliga nätverket blir allt viktigare för den egna försörjningen. Många unga löser sina ekonomiska problem genom att låna eller få hjälp av sitt sociala nätverk, som familj och vänner. Hur ofta unga får stöd varierar men de som oftast får stöd från sitt sociala nätverk är de som studerar eller gör annat, som föräldralediga, sjukskrivna, förtidspensionerade eller värnpliktiga. Minst hjälp får de som arbetar. Utöver det sociala nätverket är många unga beroende av det offentliga välfärdssystemet. År 2004 tog var fjärde ung som var arbetslös emot någon form av stöd eller bidrag från stat eller kom-

⁶⁷ Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

⁶⁸ Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd.

⁶⁹ Källa: Hyresgästföreningen. Bergensträhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

mun. Det långvariga bidragsberoendet ökar, särskilt bland unga kvinnor. Bland dem som var arbetslösa eller i åtgärd fick 40 procent stöd eller bidrag som låg utanför arbetslöshetsersättningen. Anledningen till detta är att ungdomar som ännu inte kommit in på arbetsmarknaden inte heller kvalificerat sig till arbetslöshets- eller sjukförsäkring. Flera av de allmänna ekonomiska stödsystem som finns är förenade med kvalificeringsvillkor och kräver att personen under en period har haft ett lönearbete. Den negativa utvecklingen där unga får allt svårare att klara sig på egna inkomster förklaras överlag med hög arbetslöshet och den förändrade arbetsmarknaden med färre fasta anställningar och mer projekt- och timanställningar. Det är först i åldersgruppen 25–29 år som merparten kommer upp i en inkomst över 100 000 kronor/år⁷⁰.

Ekonomisk otrygghet har sin grund främst i arbetsituationen men också familjebakgrunden. De unga, som har det svårast ekonomiskt, lever också under instabila sociala förhållanden⁷¹. Instabila sociala förhållanden innebär att det finns fler faktorer av social karaktär som problematiserar, t ex otrygga hemförhållanden, missbruk, sådant som gör att man inte har en social trygghet i sin nära omgivning. I SCB:s årliga undersökning om levnadsförhållanden (ULF) ställs frågan: Har det under de senaste 12 månaderna hänt att du haft svårigheter att klara löpande utgifterna för mat, hyra, räkningar med mera? Generellt visar det sig att unga har större ekonomiska svårigheter än äldre befolkningsgrupper. De som har det sämst ställt ekonomiskt bland samtliga kategorier är ensamstående med barn⁷².

ULF-undersökningen visar att 35 procent av personer i åldrarna 16–24 år med eget boende har en inkomst under riksnormen för försörjningsstöd. Bland unga som inte bor kvar hemma har andelen fattiga, definierat som individer som disponerar mindre resurser än socialbidragsnormen, fördubblats under de senaste 20 åren⁷³. Enligt resultaten i Hyresgästföreningens rapport har andelen unga mellan 20–27 år som räknas som fattiga, dvs. som har högst 3 800 kronor kvar att leva på efter att boendet är betalt, gått upp från 29 procent 2003 till 35 procent 2005, och då räknas inte de med som fortfarande bor hemma hos föräldrarna. Definitionen av att vara fattig bygger på Konsumentverkets beräkningar för vad olika person-

⁷⁰ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

⁷¹ Källa: SOU 2001:54, Ofärd i välfärden.

⁷² Källa: SCB, (2006) Undersökningarna av levnadsförhållanden. ULF undersökningen.

⁷³ Källa: Statens Folkhälsoinstitut, (2005) Folkhälsopolitisk rapport.

typer ska ha kvar för konsumtion efter att skatt och boende har betalats. Kvinnor 19–30 år bör enligt Konsumentverket ha kvar drygt 4 600 kronor efter skatt och boende, och män i samma åldersgrupp drygt 4 800 kronor⁷⁴.

7.3.5 Studiestöd och bostadsbidrag är inte anpassat för till dagens förutsättningar

Ungas inkomster består huvudsakligen av löneinkomster och studiemedel. Regeringen har haft som mål att 50 procent av landets unga under 25 år ska skaffa sig högskoleutbildning och omfattande utbyggnad av antalet högskoleplatser har gjorts. En längre utbildning är i dag inte på samma vis som tidigare en garanti för ett kvalificerat arbete och hög lön, utbildning är snarare en inträdesbiljett till arbetsmarknaden⁷⁵. I våra intervjuer höjs kritiska röster om nivån på studielånen och både de enskilda personer som lever på studielån och Sveriges förenade studentkårer ifrågasätter studiestödsnivån.

Studiestöd ges för högskolestudier och för studier på gymnasienivå från och med 20 års ålder. Stödet består av två delar, en bidragsdel och en lånedel. Studielånet är ett annuitetslån som ska återbetala på 25 år eller före 60 års ålder – oberoende av studentens ålder och inkomst. Dessa återbetalningskrav är betydligt striktare än tidigare regler för återbetalning som bestäms av den individuella löneutvecklingen. Nuvarande system missgynnar unga som väljer yrken med lång utbildning och låg löneutveckling. Studiestödsnivån ligger i dag på knappt 7 000 kronor i månaden med lån och bidrag. Konsumentprisindex har ökat med 20 procent mer än nivån på studiemedlen mellan 1990 och 2002⁷⁶. Systemet är tänkt att vara flexibelt så att man själv kan välja om man vill ta ut lånet i överensstämmelse med studietakt (studiemedel/termin) eller om man vill slå ut det över hela året och varva med annan inkomst. Unga, som varvar inkomst med studiemedel, riskerar förlora sin sjukpenningsgrundande inkomst. Uppehåll för studier innebär att man inte längre har rätt att tillgodoräkna sig den sjukpenningsgrundande

⁷⁴ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

⁷⁵ Källa: Högskoleverket, Börjesson, M. (2002). Förlängda vägar från skola till arbetsliv. I perspektiv på högskolan i ett förändrat Sverige

⁷⁶ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

inkomst som man eventuellt hade innan studierna. Det finns en viss inkomstgräns för när studiemedlen reduceras. Hur stor inkomst man kommer att ha det närmaste året ska uppskattas i början av året. Om en inkomst överstiger de summor som är maximalnivå blir studenten återbetalningsskyldig. Centrala studiestödsnämnden skriver i sin utvärdering av 2001 års studiestödsreform att det är bra att studenternas möjlighet att arbeta parallellt med studierna begränsas, eftersom arbetet skulle kunna påverka studierna negativt⁷⁷. Ungdomsstyrelsen skriver i sin tematiska fördjupning om Ungas egen försörjning att studier som styrker detta saknas.

Studiestödssystemet tar liten hänsyn till ungas möjligheter till försörjning efter avslutade studier eller att många unga hamnar i perioder av arbetslöshet varvat med perioder av studier. Studielån ska börja betalas tillbaka från och med kalenderhalvåret som följer efter avslutade eller avbrutna studier. Enligt CSN har 35 procent av studenterna inte studielån utan försörjer sig på annat sätt – ofta får de stöd från föräldrar och partner, vilket framkommer i Ungdomsstyrelsens tematiska fördjupning om ungas egen försörjning⁷⁸.

Bostadsbidraget

Studenter och övriga unga ska på samma sätt uppskatta sin årsinkomst för att få bostadsbidrag. Svårigheterna att beräkna inkomsten gör att det är lätt att bli återbetalningsskyldig även här, och det kan röra det sig om stora belopp⁷⁹.

Enligt reglerna för bostadsbidrag kan unga i åldrarna 18–29 år (med eller utan barn) som är folkbokförda i Sverige få bostadsbidrag. Det är uppdelat i två delar. En del är för boendekostnader och en del är ett särskilt bidrag för barn som bor hemma. Bidragsstorleken grundar sig på hur många personer det finns i familjen, familjens inkomst, bostadsytan samt bostadskostnaden (om sambor eller en ensamstående med två barn till exempel har en inkomst tillsammans på 200 000 kronor/år och bostadskostnaden är 6 000 kronor blir bostadsbidraget 1 700 kronor/mån)⁸⁰. Under

⁷⁷ Källa: Centrala studiestödsnämnden, Uppföljning av 2001 års studiestödsreform, 2004

⁷⁸ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

⁷⁹ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

⁸⁰ Källa: Försäkringskassan, 2004

2006 kommer bostadsbidraget till barnfamiljer att höjas med 100 kronor. Ungdomar med sjukersättning eller aktivitetsersättning kan få bostadstillägg, vilket är inkomstprövat⁸¹. Unga kvinnor har i större utsträckning bostadsbidrag än unga män⁸².

I ansökan om bostadsbidrag uppskattar den sökande sin kommande inkomst för kalenderåret vilket kan vara svårt för många. Unga har ofta osäkra arbetsförhållanden och anställningsformer med projekt- och timanställning. Det är då svårt att beräkna framtida inkomster eftersom antalet arbetade timmar beror på omständigheter som den anställda inte alltid kan styra själv. Om hushållet har ett för stort preliminärt bidrag blir hushållet återbetalningskyldigt. Är mellanskillnaden mer än 2 500 kronor tillkommer en extra avgift. Är det preliminära bidraget för litet betalas mellanskillnaden ut med ränta⁸³.

De bidragssystem som är utformade för att stödja svaga grupper och däribland gruppen unga som av naturliga skäl inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden är inte anpassade till övriga förutsättningar. De bygger på en förutsägbarhet i beräkningen av inkomst som inte är går ihop med de faktiska omständigheter på arbetsmarknaden. De hårda återbetalningskraven kring studiestödet och svårigheterna att beräkna inkomstgrunden för bostadsbidrag leder därmed till att allt fler unga blir skuldsatta⁸⁴. Konsekvensen riskerar också att bli att många av dem som har behov av bidragen inte söker dessa för att undvika att bli skuldsatta vid en eventuell felbedömning av inkomst med efterföljande återbetalningskrav.

7.3.6 Ungas svaga ekonomiska utveckling påverkar möjligheten till eget boende

Det finns begränsad forskning inriktad på ungas etablering och omständigheter runt sitt boende och det är också svårt att mäta hur de faktiskt bor eftersom registerdata bygger på officiella uppgifter om var man är folkbokförd, och det generellt är svårt att lokalisera unga som flyttar runt.

⁸¹ Källa: Försäkringskassan, 2005

⁸² Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

⁸³ Källa: Riksförsäkringsverket, 2004

⁸⁴ Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

Enligt SKOPs intervjuer med unga på uppdrag av Hyresgästföreningen har ett växande antal unga problem att klara sina boendekostnader själva. År 2005 ansåg 58 procent att de klarade sig utan problem jämfört med 2003 då siffran låg på 71 procent. Samtidigt får allt fler ekonomiskt stöd, 22 procent har år 2005 fått stöd från föräldrar, anhöriga jämfört med 19 procent 2003. I Stockholms- och Göteborgsregionen är andelen ännu högre. Andelen som fått bostadsbidrag ökade också mellan 2003 och 2005, liksom andelarna som får socialbidrag och arbetsmarknadsstöd⁸⁵. Att unga i större utsträckning får stöd från omgivningen stöds av siffror från SCB som visar att ungas inkomst är lägre än deras utgifter. Flera förklaringar finns till att det finns utgifter som inte täcks av den disponibla inkomsten, dels kan det handla om pengar som föräldrar eller övrig familj skänker eller lånar ut, men det kan också röra sig om sparade pengar, lån från kreditföretag och svarta inkomster⁸⁶.

I SKOPs undersökning med jämförelser mellan 1997–2005 framkommer också att andelen ungas som har en egen bostad minskat kontinuerligt under tiden undersökningarna utförts. I gruppen 20–27-åringar hade antalet som har ett eget fast boende mellan 1997 och 2002 minskat från 62,4 procent till 60,4 procent. I den senaste undersökningen från 2005 har antalet sjunkit ytterligare till 57,2 procent. Under samma period har andelen unga i samma ålder som bor kvar hos föräldrarna ökat från 15,2 procent 1997 till 20,6 procent 2003 för att sedan minska något i den senaste undersökningen, där siffran för 2005 är 19,4 procent⁸⁷.

7.3.7 Formella krav på inkomst och anställning skapar barriärer till den reguljära bostadsmarknaden

Unga kan ha svårt att efterfråga bostäder både på bristorter och mer generellt. Krav på förutsägbar inkomst, inkomstnivåer och i många fall anställningsformer, diskvalificerar ofta unga och andra utsatta grupper även där det finns en faktisk tillgång på bostäder som skulle kunna lämpa sig för dessa grupper.

⁸⁵ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27-åringar? Hur vill de bo?.

⁸⁶ Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd-inkomster, sysselsättning och förmögenhet.

⁸⁷ Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27-åringar? Hur vill de bo?.

De unga personer som intervjuats menar att ett vanligt krav som ställer till problem är villkoren för inkomstkälla. Deras erfarenheter är att det är ofta ställs krav på fast anställning, vilket de menar är orimligt utifrån de anställningsvillkor som gäller på arbetsmarknaden. Flera av de övriga aktörerna, inklusive flera av representanterna från de privata fastighetsägarna, intygar att kravet om fast anställning fortfarande är vanligt förekommande framför allt hos privata värdar. Detta handlar om en eftersläpning där bostadsmarknaden inte har hängtt med i de förändrade omständigheterna gällande anställningsformer. De allmännyttiga bostadsbolagen tycks ha en vidare syn på acceptabla inkomstkällor och räknar bidrag som inkomst. Den bostadssökande kan då godkännas som hyresgäst även utan att ha ett arbete om man till exempel har anställningsstöd eller socialbidrag. Hos de privata fastighetsägarna varierar synen på godkänd och stabil inkomstkälla. Svaren är något flytande men det framgår att alltför låg och instabil inkomst kräver borgen samt att bidrag som huvudinkomst ses som negativt.

Utöver själva inkomstkällan ställs också krav på nivån och förutsägbarhet i inkomstnivån, vilket som tidigare förklarats kan skapa problem med vanliga anställningsformer som projekt- och timanställningar. Hos privata värdar är kraven på inkomstkälla och inkomstnivå ofta specificerade och det är vanligt att kravet på inkomst sätts till 3–4 gånger årshyran. Hos allmännyttan verkar inte de formella kraven specificeras i samma utsträckning. Det talas istället om att hyresgästen ska ha en rimlig inkomst i förhållande till hyran utan att några speciella nivåer nämns. Det är utifrån den mer generella bedömningen svårt att avgöra vilka krav som ställs, hur en rimlig inkomst beräknas och vilka konsekvenser detta får för personer som har svårt att visa upp dokumenterade inkomster och heller inte kan specificera sina framtida inkomster.

Samtliga, både representanterna från privata värdar och kommunala bostadsbolag, menar att man försöker se till helheten i bedömningen av en person som blivande hyresgäst. Samtidigt framgår att de som inte lever upp till formella krav sällan kommer så långt att de träffar hyresvärden. Åsikterna hos de intervjuade aktörerna går isär gällande huruvida de formella kraven är ett hinder eller inte. Hos allmännyttan är synen att de krav som ställs är högst rimliga.

De unga, som intervjuats om sina erfarenheter och vilka problem som uppstått när de söker bostad, menar att de formella kraven om inkomstkälla och inkomstnivåer är avgörande för huruvida de godkänns som hyresgäster eller inte. Deras erfarenhet är också att det

är vanligt att de redan utifrån hyresvärdarnas kravspecifikationer är utestängda, eftersom de ofta inte lever upp till de villkor som ställs. Att ha fast anställning är något som upplevs som helt avgörande för möjligheterna till ett eget boende på den reguljära bostadsmarknaden. De reflekterar inte själva över eventuella skillnader hos kommunala och privata hyresvärdar.

7.3.8 Ungas formella inkomster speglar inte nödvändigtvis deras betalningsförmåga

Ungas inkomstutveckling har som nämnts tidigare släpat efter och bilden att unga är ekonomiskt svaga ges också som en generell förklaring till ungas svårigheter på bostadsmarknaden. Många av de intervjuade aktörerna menar att det här huvudproblemet till varför unga inte lyckas etablera sig på bostadsmarknaden. Det finns dock en problematik i det här resonemanget. Ingen ifrågasätter att unga som grupp har sämre ekonomiska förutsättningar än många andra grupper men på det individuella planet kan synen på gruppen få konsekvenser som skapar barriärer.

Arbetsmarknads- och inkomstsituationen hindrar de flesta unga från att låna pengar till att köpa en bostad om inte någon i omgivningen kan gå i borgen för ett lån och betala insatsen. Slutsatserna i rapporten En egen härd från Statens bostadskreditnämnd är att unga vuxnas boende, inkomster och sparande visar att de genomsnittligt kan betala 4 000 kr per månad för sitt boende (exklusive bostadsbidrag). Få unga har ett eget kapital och blir då helt beroende av ekonomiskt stöd för möjligheten att köpa en bostad. Unga vuxna har små möjligheter att spara ihop det kapital som krävs som egenkapitalinsats för att köpa en bostads- eller äganderätt. Medianförmögenheten bland unga uppgår till 2 000 kronor⁸⁸.

Intervjuerna i denna studie stödjer slutsatserna att de tillfrågade är beredda att betala förhållandevis mycket för sitt boende trots begränsade inkomster och att boendet har hög prioritet jämfört med övriga utgifter. De nivåer som nämns under intervjuerna är mellan 3 000–4 000 kronor, några mer andra mindre. Resultaten från intervjuerna och En egen härd, stöds av uppgifter i en studie av Föreningsparbankens Fastighetsbyrå från juni 2006. Där säger 60 procent av de tillfrågade i målgruppen 20–24 år att de kan tänka sig

⁸⁸ Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

att spendera max 4 000 kronor i månaden på sitt boende. I Stockholm är samma åldersgrupp beredda att betala ännu mer, ända upp till 6 000 kronor⁸⁹.

Enligt de intervjuade i denna studie, uppgifterna i En egen härd och Föreningssparbankens studie tycks alltså unga beredda att betala bostadskostnader som gör att de utifrån detta borde vara intressanta för både för privata och allmännyttiga hyresvärdar. Ytterligare framkommer i intervjuerna att boendet är högt prioriterat hos de unga tillfrågade, som verkar beredda att lägga en förhållandevis hög andel av sin inkomst på boendet oavsett inkomst. Enligt ungas erfarenheter är det i stor utsträckning just de formella kraven som utestänger dem från att ta lägenheter som de själva anser sig kunna och vilja betala för.

Argumenten för de krav som ställs från hyresvärdarna är att det kan vara svårt att bedöma hur stor bostadskostnad man klarar av och att det är nödvändigt från hyresvärdsperspektivet att försäkra sig om att en framtida hyresgäst klarar av hyran. Det är också ur ungas eget perspektiv viktigt att inte hamna i en situation där de inte klarar av hyran och riskerar att få betalningsanmärkningar och i värsta fall blir av med sin bostad. Vad som dock utifrån intervjuerna är värt att reflektera över är berättelserna om vad de tillfrågade faktiskt har betalat för sitt boende.

I bostadsbristens storstäder och studieorter växer andrahandsmarknaden och på den ställs lägre krav gällande ekonomiska ramar för att få hyra. I och med att det är ett avtal mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen är det för hyresvärderna inte av samma intresse att ställa krav på andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Samtidigt framkommer i våra intervjuer att det tycks vanligt förekommande med svarta pengar på andrahandsmarknaden. De intervjuade upplever dessutom att det är mer regel än undantag att man betalar en för hög hyra eller på något annat sätt får betala en summa svart för andrahandskontraktet. Det finns inga uppgifter på hur omfattande det är med svarta pengar på andrahandsmarknaden men majoriteten av de intervjuade unga, ungas företrädare och övriga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att det är mycket vanligt förekommande.

Om detta stämmer innebär det alltså att andrahandsmarknaden ger ett betydligt dyrare alternativ än den reguljära bostadsmarknaden och det är uppenbart att det för många unga är det enda alter-

⁸⁹ Källa: Föreningssparbankens Fastighetsbyrå, (2006) Bostadsrookies.

nativet som kvarstår när de inte uppfyller de formella villkoren på den reguljära bostadsmarkanden.

Om ungas betalningsförmåga är i närheten av vad de själva anser, vilket kan stödjas av den generella bilden av förekomst av överhyror på andrahandsmarknaden där många unga rör sig, skulle därmed de höga kraven på den reguljära bostadsmarknaden kunna få allvarliga konsekvenser för utsatta grupper. Krav på inkomstkällor och förutsägbar inkomst där de som inte anses ha betalningsförmåga därmed utestängs från den reguljära marknaden istället blir hänvisade till andrahandsmarknaden med konsekvensen att de istället får betala grundhyran som de inte anses ha råd med och utöver det ytterligare en summa svart.

Vi vill tacka alla de som medverkat och delat med sig av sina åsikter, funderingar och erfarenheter. Både de unga som berättat om sina upplevelser, men också alla de ungdomsrepresentanter och andra aktörer på bostadsmarknaden som gett av sin tid, kunskap och synpunkter. Ytterligare vill vi tacka alla övriga som på ett eller annat sätt varit inblandade och medverkat i arbetet med rapporten.

Bilagor

BILAGA 1

– *Intervjufrågor till gruppsamtal*

Göteborg/Stockholm/Malmö

Inledning

Vilka är vi

Vad är Boutredningen

Syftet med samtalet - Vår roll/intervjuaren – Vi är inga experter och vårt syfte är inte att ta reda på eller kontrollera vad ni kan utan det är ni som är experterna och delger oss era erfarenheter

Ni kommer att vara anonyma

Intervjuerna dokumenteras och bandas och sammanställningen/utdrag kommer att finnas på vår hemsida.

Presentationsrunda

Ålder?

Hur länge du har bott i Göteborg/Malmö/Stockholm?

Vad gör du?

Ditt boende

Hur ser din bostadssituation ut?

Hur har du fått din bostad du bor i i dag?

Om du fick välja, hur skulle du vilja bo i dag? Särskilt område, storlek, med vem/vilka, boendeform, standard, kostnader?

Vad tycker du är en rimlig bostadskostnad för dig? Vad skulle du ha råd att betala?

Generellt om boende

Hur ser bostadssituationen ut för unga i din omgivning?

Hur söker man bostad, vart vänder man sig och hur går man tillväga?

Hur tycker du att Boplats Göteborg/Stockholms stads bostadsförmedling fungerar? – Frågan inte ställd i Malmö eftersom det inte finns någon motsvarighet till Stockholm och Göteborgs bostadsförmedlingssystem.

Finns det något som särskilt som försvårar att skaffa en egen bostad, just utifrån att man är ung? Hur ser hindren i sånt fall ut?

Hur fungerar bostadsmarknaden för unga i Göteborg/Malmö/Stockholm? (beskriv hur det ser ut, hur människor resonerar, dina intryck.)

Finns det en svart bostadsmarknad i Göteborg/Malmö/Stockholm? (vad är dina intryck el. erfarenheter?)

Erfarenheter

Vilka är dina erfarenheter av kontakter med till exempel med: bostadsförmedlingar, hyresvärdar, banker osv.

Förslag

Vilka konkreta förändringar skulle göra det lättare för unga att få möjlighet till ett eget boende?

Något som någon av er anser att vi missat och som ni känner är viktigt att ta upp innan vi avslutar?

BILAGA 2

– Intervjufrågor ungas representanter

1. Är bostadsfrågan en viktig fråga för unga?
2. Om ni skulle gradera hur viktig bostadsfrågan är för unga, hamnar den bland de tre, fem eller tio främsta?
3. Är ungas möjlighet till eget boende en viktig fråga för er organisation?
4. Om ni skulle gradera frågan på en skala, kommer den bland de tre, fem eller tio viktigaste frågorna i ert arbete?
5. Anser ni att unga som grupp (främst i storstadsregionerna) har speciella problem på bostadsmarknaden som beror på att de är just unga?
6. Hur tror ni att unga ser på sina möjligheter till eget boende?
7. Hur ser ni som organisation på ungas situation på bostadsmarknaden?
8. Vad anser er organisation är de största hindren som möter unga när de söker bostad?
9. Finns det någon generell attityd/fördomar mot unga människor, från tex. banker, privata och allmännyttiga fastighetsägare, människor som vill hyra ut i andrahand, organisationer som HSB, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna?
10. Vilka frågor driver ni för att förbättra era medlemmars möjlighet till en egen bostad?
11. Vilka konkreta åtgärder skulle ni vilja se för att förenkla ungas etablering på bostadsmarknaden?

BILAGA 3*– Intervjufrågor organisationsföreträdare*

Vad heter du och vad är din position?

Vem företräder du?

Hur ser bostadssituationen ut för unga i dag?

Vilken typ av bostäder tycker du passar unga? (tex. upplåtelseform)

Vad tror du unga har för krav och förväntningar på sitt boende?

Vad tycker du är en rimlig bostadskostnad för en ung person? (20-25-30 år)

Hur fungerar bostadsmarknaden för unga i Sverige? (beskriv hur det ser ut, hur människor resonerar, dina intryck.)

Hur söker man en bostad i dag, vart vänder man sig, hur går man tillväga?

Hur tycker du att ett bra bostadsförmedlande för unga skulle kunna se ut? (finns det redan, var? Fördelar och nackdelar?)

Finns det något som särskilt försvårar att skaffa en egen bostad, just utifrån att man är ung? Hur ser hindren i sånt fall ut?

Finns det en svart bostadsmarknad? Om, varför tror du att den finns och vad skulle kunna göras åt den?

Hur tycker du att andrahandsmarknaden fungerar i dag?

Tycker du att det ska finnas någon kontroll på andrahandsuthyrningar?

(varför och då hur? varför inte?)

Diskuterar man gruppen unga i er organisation? (om, hur och varför?)

Hur skulle ett bostadsförmedlande se ut som gynnar er organisations medlemmar?

Vilka konkreta förändringar tror du skulle göra det lättare för unga att få möjlighet till ett eget boende på dagens bostadsmarknad?

Finns någon annan synpunkt gällande unga på bostadsmarknaden som inte passat in i någon annan fråga? Har vi missat någon fråga?

BILAGA 4

– *Presentation av intervjuade aktörer på bostadsmarknaden*

Akelius Fastigheter

Peter Strand, regionchef i södra Sverige.

Akelius Fastigheter bildades 1994 och är ett av de största privatägda bostadsföretagen i Sverige. Akelius förvaltar 25 000 lägenheter i 30 orter, främst landets storstadsregioner, Malmö, Göteborg och Stockholm.

Fastighetsägarna Sverige

Per-Åke Eriksson, vd Fastighetsägarnas Sverige.

Fastighetsägarna Sverige är de privata fastighetsägarorganisationernas gemensamma instans. Främsta uppgiften är att företräda fastighetsägarnas intressen på nationell och EU-nivå och att utveckla kompetensen inom branschen. Det görs genom kontinuerliga kontakter med politiker, myndigheter och massmedia och genom initiativ och stöd till utvecklingsverksamheten inom fastighetsområdet.

Fastighetsägarna Syd

Nils-Göran Larsson, vd Fastighetsägarna Syd.

Göran Höckert, marknadschef.

Hanna Hellman, informatör.

Fastighetsägarna Sverige är uppdelade på fem regionföreningar. Via föreningarna har den enskilde fastighetsägaren tillgång till en rad tjänster. Föreningarna kan t ex hjälpa till med hyresförhandlingar samt vid kontakter eller tvister med hyresgäster eller myndigheter. Föreningarna ger också råd i tekniska, ekonomiska och juridiska frågor. Fastighetsägarna Syd företräder de privata fastighetsägarna i Skåne, Blekinge och Kronobergslän.

Hyresgästföreningens riksförbund

Barbro Engman, ordförande, Hyresgästföreningens riksförbund

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för hyresgäster. Över en halv miljon hushåll är medlemmar i Hyres-

gästföreningen. Riksförbundet arbetar med bland annat information, opinionsbildning och utredningar i boendefrågor. Även arbete med policyfrågor som har med hyror och förhandlingar att göra, sker här. Grundläggande mål är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad och att alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.

HSB

Gun-britt Mårtensson, ordförande HSB Riksförbund.

HSB står för Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening och bildades 1923 av Hyresgästföreningen i Stockholm. Syftet var att bygga och förvalta bra och prisvärda bostäder för medlemmarna. I dag är HSB en rörelse som har totalt ca 540 000 medlemmar och drygt 4 000 bostadsrättsföreningar runt om i landet. HSB är en kooperation som består av 34 regionala föreningar och är uppbyggd som en uppbyggd som en federation med självständiga organisationer i tre led, bostadsrättsinnehavaren, regionala HSB-föreningen och HSB riksförbundet.

MKB

Eva Wiberg-Sunzel, ansvarig för försäljningsorganisationen.

MKB grundades 1946 och är med sina 20 700 lägenheter Malmös största hyresvärd. Styrelsen för MKB utses av kommunfullmäktige och speglar dess partipolitiska sammansättning.

SABO

Bengt-Owe Birgersson, vd SABO.

Johan Ömark, chef intresse- & omvärldsbevakning.

SABO är de allmännyttiga bostadsföretagens intresseorganisation. Som medlemmar välkomnas även företag eller organisationer som har som huvudsaklig uppgift att förvalta bostäder och lokaler vilka upplåts med hyresrätt. SABO bildades 1950 och omfattar i dag cirka 300 bostadsföretag. Medlemmarna finns över hela Sverige och varierar i storlek från 33 lägenheter till 47 000. Styrelsen består av kommunalt valda ombud. Styrelsen ger i sin tur uppdrag åt ett tjänstemannakansli att bedriva verksamhet som främjar medlemmarnas intressen.

Svenska Bostäder

Lena Bergsten, chef för Bostadsenheten.

Svenska Bostäder grundades 1944 och ägs av Stockholms stad. Svenska Bostäder är Sveriges största bostadsbolag. Var åttonde stockholmare bor i en lägenhet ägd av Svenska bostäder, nästan 90 000 människor, fördelat på 43 000 lägenheter. Svenska Bostäder har också 5 100 lokaler.

BILAGA 5

– *Presentation av intervjupersoner*

Malmö, 6 personer: 4 män och 2 kvinnor.
1 person född och uppväxt i Sverige.

Man, 22 år och bott i Malmö/Sverige i 4 år.

Bor hos föräldrar i en 3:a. Inga syskon.
Avbrutit studier på gymnasiet.
Har tidigare bott 10 månader i egen lägenhet men fick flytta hem på grund av ekonomiska problem.
Står i MKB:s kö.
Söker bostad.
Söker arbete.

Man 20 år bott i Malmö/Sverige i 3 år.

Avbrutit gymnasiestudier väntar på att få börja på Komvux.
Bor hemma med föräldrar i en 4:a med tre syskon.
Vill söka bostad.
Vill söka arbete.

Man 19 år har bott i Malmö/Sverige 4 år.

Går på gymnasiet.
Bor hemma med mamma i en tvåa på 60 kvm.
Vill flytta efter gymnasiet.
Vill arbeta efter gymnasiet.

Man 19 år, bott i Malmö/Sverige 17 år.

Har gått Fordonsteknisktprogram.
Bor inneboende i rum.
Står i MKB:s kö.
Söker bostad.
Söker arbete.

Kvinna 23 år, bott i Malmö 10 år.

Första boendet i Sverige var i mindre stad i mellan Sverige
Bor tillsammans med mamma och tre syskon i en 4:a.
Har erfarenhet av studentboende i Lund.

Studerar på universitet i Lund.
Står i MKB:s kö.
Vill flytta så småningom och bo nära sin familj.

Kvinna 24 år, född och uppväxt i mindre stad i södra Sverige.

Bott i andrahand och som inneboende i rum både i Lund och Malmö i olika omgångar sedan 18 års ålder.
Förstahandskontrakt på en 2:a sedan 1,5 månad tillsammans med kompis.
Betalar en hyra på 1 900 kr/mån och person (3 800 kr/mån).
Bott i studentrum och andrahandsboende.
Studerat och studerar på universitet.
Projektanställd och arbetar för ideell organisation.

Stockholm, 5 personer: 3 män och 2 kvinnor.
4 personer födda och uppväxta i Sverige

Man, 29 år, född och uppväxt i Stockholmsförort.

Flyttat hemifrån för flera år sedan.
Bor sedan 1 år i kollektiv – fem personer hyr tillsammans en villa i Stockholm.
12 000 kr/mån i kallhyra.
Ska flytta tillbaka till flickvän som har en 1,5 på 39 kvm innanför tullarna i Stockholm. Hyra 4 600 kr/mån.
Högskoleutbildad.
Tills vidareanställd sedan 2 månader.
Erfarenhet av andrahandsboende och rivningskontrakt i flera år.
Står i Stockholms stad bostadskö.

Man, 29 år, född och uppväxt i Mexico.

Bott i Sverige 5,9 år.
Flyttade hit till flickvän.
Separerad med delad vårdnad om son som är 3 år.
Bodde i en 2:a i andrahand närförort till Stockholm fram till mars (2006) betalar 5 000 kr/mån.
Arbetar men har ingen tills vidareanställning.
Studerar musik på egen hand.
Står i bostadskö.
Söker bostad.

Kvinna, 24 år, född och uppväxt i Stockholmsförort.

Flyttat hemifrån till pojkvän som 18–19 åring.

Därefter bott med kompisar på olika ställen men tröttnade snart.

Mamma bytte sin 2:a till två 1:or, hon bor i en 1:a på 26 kvm och betalar 2 000 kr/mån.

Anställd vikariat deltid.

Arbetar som kock – undviker att arbeta heltid, för att skriva och göra annat.

Har stått i SKB:s kö och står i Svenska bostäders internkö.

Man, 28 år, född och uppväxt i mellanstor stad i norra Sverige.

Bott i Stockholm i 2,5 år, sedan 2002.

Hyr en 2:a, bostadsrätt innanför tullarna tillsammans med flickvän.

Hyra 5 000 kr/mån.

Högskoleutbildad.

Arbetar tidsbegränsad anställning.

Står i bostadskö.

Söker bostad.

Söker arbete.

Kvinna, 25 år, född och uppväxt i större stad i mellan Sverige.

Har bott i studentlägenhet i andra hand i Linköping och har bott tillsammans med pojkvän i Göteborg.

Har just fått anställning i Stockholm och bor hemma hos föräldrarna i Uppsala.

Stått i HSB:s kö sedan 8 års ålder. Poängen räcker inte till en lägenhet i Stockholm.

Högskoleutbildning.

Söker bostad.

Göteborg, 9 personer: 8 kvinnor och 1 man.

Alla födda och uppväxta i Sverige.

Kvinna, 28 år, bott i Göteborg sedan 1997.

Född och uppväxt på annan ort i södra Sverige.

Bor inneboende hos sin bror som har en 4:a.

Hyran är 2 250 kr/mån och person.

Arbetar som vikarie på förskola.

Söker bostad, har sökt aktivt i 3 år.

Kvinna, 22 år, född och uppväxt i Göteborg.

Flyttat direkt från föräldrahemmet till egen lägenhet.

Egen förstahandslägenhet sedan 5 månader via Boplats Göteborg.

Tills vidareanställning.

Kvinna, 25 år, född och uppväxt på mindre ort utanför Göteborg.

Bor hemma efter utlandsvistelse.

Högskoleutbildad.

Nyss fått tills vidareanställning.

Söker bostad, har sökt aktivt i 3 år.

Man, 24 år, född och uppväxt på mellanstor stad i södra Sverige.

Bor i Göteborg men skriven hos föräldrarna.

Inneboende i rum på 13 kvm och betalar 3 000 kr/mån inkl. el och vatten samt telefon/bredband.

Tidigare bott i andra hand och hyrt av kompis.

Söker bostad.

Behovsanställd, söker arbete.

Kvinna, 32 år, född och uppväxt på annan ort i södra Sverige.

Flyttade till pojkvän för ca 3 år sedan.

Bott i andra hand och sökt bostad aktivt.

Skriven hos föräldrarna tills nyligen då hon fått eget kontrakt.

Högskoleutbildad.

Arbetslös och söker arbete.

Kvinna, 21 år, född och uppväxt på annan ort i östra Sverige.

Bott i Göteborg i 2,5 år i andra hand med kompisar.

Skriven hos föräldrarna – flyttat hemifrån vid 15–16 år då hon började på gymnasiet.

Studerat utomlands och studerar åter i Göteborg.

Pendlar till och från hemorten där hon bor i pojkvännens lägenhet, bor samtidigt inneboende hos olika kompisar i Göteborg.

Studielån.

Söker inte bostad p g a tidsbrist och dålig ekonomi.

Kvinna, 21 år, född och uppväxt i närförort till Göteborg.

Skilda föräldrar med nya familjer som hon inte vill bo med.

Skriven hos mamma.

Inneboende hos kompis/bekant i en 3:a. Mannen som har kontrakt söker fler inneboende för att klara hyran.
Deltar i arbetsmarknadsåtgärd.
Söker arbete.
Söker bostad.

Kvinna, 26 år, född och uppväxt på annan ort i mellan Sverige.

Bott i Göteborg i ca 5 år.
Bor nu i kontorslokal på 7 kvm utan dusch.
Skriben hemma hos föräldrarna.
Egen företagare och arbetar extra.
Högskoleutbildad.
Bott i andra hand och sökt bostad i 2 år efter separation.

Kvinna, 30 år, född och uppväxt i Kungsbacka

Flyttat hem efter 2 års studier och bor sedan 2 år hos föräldrar.
Högskoleutbildad.
Arbetar – framgår inte vilken typ av anställning.
Söker arbete.
Söker bostad.

Sammanställning

(siffrorna går inte jämt upp utan är en mer översiktlig beskrivning. Flera personer kan ha bo på ett visst sätt men ha erfarenhet av annan form av boende, en person kan exempelvis både studera och arbeta, eller både studera och söka arbete)

20 personer:

Åldrarna 19–32, varav 8 är män och 12 kvinnor

Sysselsättning

En person går på gymnasiet

En person ska börja på komvux

Tre personer studerar på universitet, två på heltid och en deltid.

Fyra personer är arbetssökande.

Tio personer har tillfälliga arbeten i form av vikariat och timanställning, varav en person har ett eget företag och en studerar parallellt, en av dessa deltar för tillfället i arbetsmarknadsåtgärd, en

är svar via e-post skriver att hon arbetar men söker annat arbete – osäkert om hon har tills vidareanställning.
Tre personer har tills vidare anställning.

Boende

Fyra personer har eget kontrakt. Varav tre personer har borgenär.
Sju personer bor hemma med sina föräldrar. Två av dessa har inte ännu försökt att skaffa en egen bostad. Fyra är återvändare som periodvis bott utanför föräldrahemmet.
Fem är skrivna hemma men bor inte hemma, kan vara fler men dessa har själva nämnt det.
Fem personer bor inneboende.
Tio personer har erfarenhet av att bo i andra hand.

BILAGA 6

Sammanställning av förfrågan till fastighetsägare gällande störningsanmälningar bland unga hyresgäster.

Vid intervjuer med unga, representanter för politiska ungdomsförbund, fastighetsägare och intresseorganisationer på bostadsmarknaden framkommer att unga ofta uppfattas som "högljudda" och upplevs som en grupp som i högre grad än andra kan leva ett liv som är störande för grannar. Det finns också en generell syn att unga utgör en risk rent ekonomiskt.

En förfrågan har gått ut till privata fastighetsägare via fastighetsägarnas organisation för att försöka få en samlad bild av unga som hyresgäster.

Följande frågor har ställts:

1. Känner ni till någon undersökning angående störningsärenden där man tittat på vem som stör, t ex hushållets sammansättning och ålder?
2. Om sådana undersökningar/statistik existerar, finns det möjlighet för Boutredningen (M 2005:01) att ta del av detta material?
3. Om inte någon konkret undersökning eller statistik finns att tillgå, är er generella uppfattning att unga som grupp är överrepresenterade när det uppstår problem med störande beteenden?
4. Finns det någon information om det är någon speciell typ av störning det handlar om när unga är inblandade, om inte, vad är er uppfattning?
5. Finns någon information om ungas eventuella störande beteende är av mer upprepad karaktär än andra grupper, om inte, vad är er uppfattning?
6. Finns någon undersökning om huruvida unga är sämre opå att betala hyran än andra grupper, om inte, vad är er uppfattning?

Fastighetsägarna Norr

Frågorna har besvarats av två medlemsrådgivare som arbetar med störningsärenden.

1- Nej

2- ej svarat

3- Nej, snarare förenat med drogproblem och/eller psykisk ohälsa

4- Oftast höga ljudnivåer med upprepade festtillfällen, samt störande gäster. Spelar musik högt.

5- De flesta förstår allvaret vid en tillsägelse av något slag. Enstaka störning föranleder sällan mer än ett påpekande.

6- Nej, unga är inte sämre på att betala hyran. Äldre kan lika gärna få ekonomiska problem vid t ex arbetslöshet, långa sjukskrivningar o d.

Fastighetsägarna Norrbygden

Två fastighetsägare Piteå

Två fastighetsägare Skellefteå

En anställd vid Fastighetsägarna Norrbygden, vars arbetsuppgifter bland annat handlar om inkasso och störningsärenden.

1- Nej

2- Ej svarat

3- Uppfattningen är att unga som grupp är överrepresenterad när det gäller störande beteende.

4- Uppfattningen är att det oftast handlar om hög musik, högljuddhet sent på kvällar/nätter och buller i trapphus.

5- Uppfattningen är att det räcker med att säga till en gång – störningarna från unga är inte av upprepade karaktär.

Det finns de som behöver fler tillsägelser men detta problem är inte åldersrelaterat.

6- Uppfattningen är att de som inte betalar hyran, men att gruppen som är födda 1965-85 har störst svårighet med hyresbetalningar. Personer mellan 20 till 40 år.

Fastighetsägarna Stockholm

AP-Fastigheter

1- Nej

2- ej svarat

- 3- Det finns inget som tyder på att unga stör mer än andra
- 4- Nej, ev. hög musik helger/nätter
- 5- Nej, unga är inte mer återkommande än någon annan hyresgästgrupp.
- 6- Det finns ingen undersökning/statistik. I vårt studentbostadsföretag är det en högre andel dåliga betalare jämfört med vanliga hyresrätter. Kreditprövning görs inte av studenter, enda kravet är redovisade studieresultat.

Wallenstam

Har svarat följande: För oss är det enkelt att svara på detta. Vi gör ingen skillnad på hyresgäster vad avser ålder, vi har samma krav för alla åldersgrupper. Som ung kan det ibland vara svårt med uppvisande av tillräcklig inkomst varpå vi ber om en borgenär. När det gäller störningar har vi inte gjort någon undersökning men bedömningen är att det inte är mer störningar på yngre hyresgäster än övriga”

Olov Lindgren Byggnads AB

- 1 – Nej
- 2 – ej svarat
- 3 – Uppfattningen är att unga inte är överrepresenterade
- 4- Uppfattningen är att det möjligen är fler unga som har fler festrelaterade störningar.
- 5- Nej
- 6- Unga är inte sämre än andra med att betala hyran. Unga utan inkomst har dessutom oftast en borgenär på kontraktet.

Akelius fastigheter (Haninge)

Ingen statistik förs men det finns inget som tyder på att de skiljer sig när det gäller störningar eller betalningsförmåga.

Det finns en större oro då man tecknar kontrakt med en 18-åring – inte förvärvsarbetat särskilt länge och inga referenser finns att tillgå från tidigare hyresvärd.

Fastighetsägarna Syd

Har meddelat att de inte har något att tillföra när det gäller unga särskilt. Statistik gällande ålder förs inte. Statistik är uppdelad på geografiska områden. Generell minskning när det gäller obetalda hyror noteras. Det förklaras med bristen på lediga lägenheter och en något förbättrad konjunktur. Antalet störningsärenden har däremot ökat generellt – särskilt när det gäller missbrukare, personer med psykisk ohälsa och gamla dementa även familjebråk mellan vuxna har ökat. Man försöker bemöta detta genom att tidigt agera och kontakta vederbörande men känner inget stöd från sociala myndigheter. Man efterfrågar ett bättre samarbete med fastighetsägare och vaktmästare och att involverade informeras om åtgärder och insatser som görs för personer med särskilt stöd. Detta skulle bespara människors lidande och spara både tid och pengar säger inkassoavdelningen vid Fastighetsägarna Syd AB.

Stadsdelsförvaltningen Södra innerstaden, Boenheten

Har inkommit med avhysningar under 2005 som de fått från Kronofogdemyndigheten. De visar att 8 ärenden för födda 1981 och senare blivit avhysta och 10 ärenden har givits uppskov/anstånd/avhysningen har återkallats. 36 ärenden för födda 1970-80 har avhysts från sina lägenheter och 76 ärenden har givits uppskov/fått anstånd/avhysningen har återkallats. Siffrorna gäller ärenden inte personer.

I hela Malmö kommun verkställdes 134 avhysningar 2005 och 201 ärenden bestod av uppskov/anstånd/ärenden som återkallats.

Allmännyttiga bostadsföretags syn på störningsanmälningar.

Ingen av de intervjuade känner till någon studie/statistik som belyser störningsanmälningar på hyresgäster relaterat till ålder.

Ingen av företagen för sådan statistik.

Tillfrågade som svarat på frågor arbetar med störningsärenden och grundar sig på deras uppfattning av hur de upplever unga hyresgäster som kundgrupp i relation med andra grupper av hyresgäster.

Urvalet av bostadsföretagen grundar sig på de svar från privata fastighetsägare och var de har sina fastigheter.

Skebo, Skellefteå

Unga är överrepresenterade när det gäller störningsanmälningar. Flertalet störningar är engångsföreteelser. Det räcker med en tillsägelse – man vet inte var gränsen går.

Bland de som stör mer frekvent är unga inte överrepresenterade.

Typen av störningar består för det mesta av för hög musik, sena kvällar och nätter samt spring och högljudda röster i port och trappuppgångar. Inte ovanligt att de unga mister kontrollen och att objudna gäster dyker upp och uppför sig illa.

Det är mycket ovanligt med störningar som har med slagsmål och gräl.

Grannar som blir störda består också av unga – men de tänker inte på att anmäla eller klaga. Det är först när och om de själva blir föremål för klagomål som de blir varse möjligheten att själva klaga.

Upplevelsen är att unga är överrepresenterade när det gäller den grupp som av olika anledningar inte betalar hyran i tid eller inte betalar hyran. Exempel är en månad 2006 där 19 personer registrerats. Redovisningen visar att 8 är födda på 80-talet, 5 är födda på 70-talet, 5 på 60-talet och en person på 50-talet.

En grupp som återfinns i störningsanmälningar är unga som bor hemma, vars föräldrar inte är hemma/är bortresta eller där unga är under 18 år och där föräldrarna står på kontraktet. Unga som bor själva/är ensamma blir lätt "populära" och föremål för objudna gäster. Samt att om dessa dessutom bor centralt är det praktiskt och centralt för besök, förfester och dylikt.

Pitebo, Piteå

Ingen statistik och känner inte till någon undersökning.

Unga är överrepresenterade när det gäller störningsanmälningar. Men det är engångsföreteelser och räcker oftast med ett tillfälle. Oftast handlar det om ren okunskap och ett sökande gränser. När stör man, var går gränsen för vad som är rimligt. Många har en liberal inställning till unga – när man väl gör en störningsanmälan är måttet rågat och störningarna har ofta pågått en period. Utlösande för en störningsanmälan är ofta en känsla av otrygghet – spring och högljudda röster i trappuppgången t ex.

Det kan vara missbrukare eller annorlunda personer som sköter sig som hyresgäst men som väcker en känsla av otrygghet hos grannar.

En grupp unga som utmärker sig är gymnasieungdomar som flyttat hemifrån och bor i ett särskilt område i kommunen alternativt bor i lägenheter där föräldrar står på kontraktet. Det är en mognadsfråga. Möjligt att man lätt drar alla unga över en kam trots att det är dessa yngre som har en större benägenhet att störa.

Gällande betalning av hyran är pensionärer extremt punktliga. I övrigt är upplevelsen att gruppen som inte betalar hyran i tid är fördelade på alla åldrar – det handlar ofta om problematik som inte är åldersrelaterad.

Linköpings kommuns fastigheter AB, Linköping

Känner inte till någon studie/undersökning.

Man för statistik över störningsärenden, ålder och boendetid. Här konstateras att störningsärenden är relaterade till ålder men framförallt boendetid. Vilket indikerar på bristande referensramar över vad som är rimligt, vad som är hög musik, vad som är störande för grannar och för vilka grannar – lyhördhet.

Husen vi bor i är inte byggda för dagens hemmabio och ljudanläggningar – de är byggda för transistorradion och TV:n.

Bland unga som stör är det endast ett fåtal som man behöver återkomma till. En viktig aspekt är att man har de grannar man har och känner de sig störda måste man försöka hantera detta. I vissa enstaka fall måste man även "rätta" den störda grannen om det går till överdrift.

Inom studentbeståndet av lägenheter är det oerhört ovanligt med störningsanmälningar. Här har de boende liknande referensramar och hög toleransnivå när det gäller musik, sena nätter och fester.

Unga är inte överrepresenterade när det gäller att inte betala hyran.

Övrigt

Thomas skickar utdrag över statistik elektroniskt.

Det vore på sin plats med en samlande myndighet som arbetar med trygghetsfrågor för boende – en fråga som hamnar mellan stolarna idag. Inte Boverket, inte BRÅ – däremot ett folkhälsomål som har lagts på Staten Folkhälsoinstitut – märkligt och otillfredsställande.

MKB, Malmö, Sociala gruppen

Känner inte till någon studie/undersökning. För inte åldersrelaterad statistik.

Unga är inte överrepresenterade. Typ av störningar som är signifikant när det gäller unga är hög musik och fester.

Unga behöver information – vi behöver bli bättre på att informera om vad som gäller. Ett ökande problem är unga som hyr ut i andra hand utan tillåtelse.

Studentboende som integrerats i ett bostadsområde har fler störningsanmälningar på unga.

Unga är inte överrepresenterade när det gäller att inte betala hyran i tid.

Uppsala Hem AB, Uppsala

För inte statistik som är åldersrelaterad. Känner inte till någon annan statistik/studie.

Unga är överrepresenterade när det gäller störningsanmälningar men inte när det gäller störningar som leder till avhysning.

Unga överrepresenterade gällande betalningsföreläggande – de som är födda senare än –74.

Uppsala en speciell kommun med endast ca 20% av bostadsbeståndet som består av hyresrätter.

Övrigt

Uppsala kommun har infört kommunal borgen som gäller i 3 år. Intervjupersonen är mycket kritisk mot det förslag som lagts om statlig hyresgaranti under 6 månader. Problemen visar sig långt senare.

Allmännyttan i Stockholm. Stockholmshem, Svenska bostäder och Familjeostäder har en samordnad störningsjour som leds av Stockholmshem.

Störningsjouren i Stockholm

Ingen statistik över tid. Under 2005 har man fört statistik när det gäller avhysningar relaterade till ålder och familjeförhållanden.

44 avhysningar (30 000 lgh Stockholmshem) unga ej överrepresenterade.

Bostadsbristen gör att unga är oerhört ordentliga med att sköta sig. Störningar är av engångskaraktär. Unga som bor kvar hemma har en benägenhet att dra på sig störningsanmälningar.

Måste man ha tur?

*Studier av yngre på bostadsmarknaden
i svenska städer*

Rapport nr 2 från Boutredningen

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:14

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Sonia Redondo
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22705-3
ISSN 0375-250X

Förord

Denna bilaga rapporterar tre delstudier av yngres situation på den svenska bostadsmarknaden. I en första delstudie granskas kommunerna och de allmännyttiga företagen med särskilt fokus på kommunernas direktiv till sina allmännyttiga bostadsbolag och bolagens policy rörande fördelning av lägenheter samt regler kring andrahandsuthyrning mm. Materialet utgörs av enkäter till ett 40-tal kommuner och intervjuer av företrädare för ett tjugotal allmännyttiga bostadsföretag. Studien utfördes under första halvåret 2006.

I en andra delstudie analyseras yngres erfarenheter och situation på bostadsmarknaden med utgångspunkt tagen i drygt 70 halvstrukturerade intervjuer fördelade på sex kommuner: Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Gävle. Arbetande, arbetslösa och studerande ungdomar har beskrivit sina uppväxtförhållanden, flytten hemifrån och sina flyttningskarriärer därefter. Intervjuerna handlar om materiella villkor men också om emotionella aspekter av boende och bostadslöshet. Intervjuerna gjordes under perioden juli till december 2006.

Under december 2006 insamlades med hjälp av Statistiska centralbyrån också ett större enkätmaterial där yngre personer i tio kommuner (ovan nämnda sex samt Botkyrka, Nacka, Växjö och Umeå) ombads svara på en rad frågor om sina bostadsförhållanden, flyttningar, preferenser och erfarenheter av bland annat missförhållanden på bostadsmarknaden. Totalt insamlades knappt 700 enkäter.

Medan de båda sistnämnda studierna således rapporterar information om de yngres egna upplevelser, nuvarande situation och förhoppningar, har den första delstudien institutionellt fokus. De tre delstudierna har utförts av samma forskargrupp – bostadsforskare från Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet samt IM-gruppen i Uppsala – men har av tidsskäl inte kunnat bearbetas till en enda sammanhållen analys och rapporteras

därför var för sig i denna bilaga. Professor Roger Andersson har varit projektledare för de tre delstudierna och jämte Dennis Solid och Irene Molina författat studien av kommunerna och allmännyttan. Andersson har också med hjälp av Sara Johansson och Dennis Solid författat den tredje delstudien. Docent Irene Molina har varit ansvarig för analysen av den intervjubaserade delstudien (nr 2 i denna bilaga) och är också huvudförfattare till samma delstudie. Sara Johansson och Dennis Solid har genomfört och transkriberat de intervjuer som ligger till grund för denna delstudie och även där medverkat som författare.

Innehåll

Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter	7
Någonstans att bo En kvalitativ studie av ungdomars erfarenhet av bostadsmarknaden i större städer.....	81
Ungdomarna och bostadsmarknaden – en enkätbaserad analys av ungdomars erfarenhet av och situation på bostadsmarknaden i större städer.....	111

Ungdomarna och allmännyttan –
en kartläggning av kommunernas
ägardirektiv och bostadsföretagens
regler för tilldelning och uthyrning av
lägenheter

Sammanfattning

Vid sammanträde den 31 mars 2005 beslutade regeringen att utse en nationell bostadssamordnare med uppgift att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Föreliggande rapport har utarbetats under våren 2006 på uppdrag av den nationella bostadssamordnaren. Syftet med delstudien är att se hur de institutionella systemen fungerar och hur mycket avgörande som lämnas till de institutionella aktörerna. I det här fallet är huvudfrågan om de kommunala bostadsbolagens regler och eventuella förmedlingspolicy avgör olika gruppers möjlighet att bli tilldelad en lägenhet.

Vi sammanfattar delstudien under de frågeställningar som styrts arbetet. Vi vill påminna om att materialet består av de svar som kommuner och allmännyttiga bostadsföretag tillhandhållit och att det är en ”officiell” bild som tecknas. Detta konstaterande innebär självfallet inte att vi misstror den information vi erhållit, endast att det återstår att undersöka om praktiken skiljer sig från de riktlinjer, regler och den praxis som meddelats oss. I kommande studier baserade på intervjuer av, och enkäter riktade till, yngre vuxna hoppas vi att för några av kommunerna kunna komplettera denna bild med information om de erfarenheter som denna målgrupp har gjort av bostadsmarknadens och bl.a. de allmännyttiga bolagens funktions-sätt. (Se övriga två delstudier i denna bilaga.)

- Vilka formella villkor ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget?

De intervjuade kommunala bostadsbolagen ger ett närmast enhetligt intryck vad gäller de villkor som ställs för att man ska få hyra en bostad hos dem. Det handlar om åldersgränser (18 år), att man har en viss (skälig) inkomsttyp/inkomstnivå, saknar större betalningsanmärkningar och anmälningar om tidigare störande beteende. De intervjuade tycker inte att de ställer hårda krav och menar att de allra flesta klarar att uppfylla villkoren. Många tillägger dock att har man ingen inkomst så är det svårt att få en bostad.

- Innehåller kommunens ägardirektiv riktlinjer för förmedling av lägenheter?

Långtifrån alla de tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastlagda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel av vårt de 43 undersökningskommuner som besvarat vår enkät har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv vi särskilt studerat är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som också rör uthyrningspolicy.

- Finns någon form av förmedlingspolicy i de kommunala bostadsbolagen?
- Vilka riktlinjer/regler finns för förmedling av lägenheter?

Vi kan urskilja två typer av grundsystem i hur bostadsföretagen handlägger fördelningen av lediga lägenheter. Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör. Det andra grundsystemet bygger på ett mer aktivt arbete av den sökande. Bolaget lägger upp sina lediga lägenheter på Internet och du söker den lägenhet du är intresserad av.

Det allra vanligaste är att lägenheter fördelas på kötid. Som sökande ställer du dig i bolagets kö och står där och samlar tid/poäng. Är du redan boende i bolaget söker du på boendetiden i den senaste lägenheten och är du inte boende i bolaget söker du på din kötid.

Vissa bostadsföretag har regler kring förturer, vanligen med referens till medicinska skäl eller näringslivsmässiga (nyckelpersoner, ”att göra stadsnytta”). I särskilda fall förekommer också kampanjer riktade till specifika kategorier, t.ex. ungdomar. Dessutom förekommer olika typer av kategori-boende för såväl ungdomar som äldre (t.ex. 55+).

- I vilken grad stämmer bostadsbolagens företagspolicy med kommunens ägardirektiv?

Vi har inga indikationer på att bostadsbolagen medvetet skulle välja att avvika från eller motverka de krav som ställs på dem från ägaren. Det bör dock tilläggas att specifika krav i form av policy för uthyrning och nämnande av prioriterade kategorier förekommer i mindre än hälften av de kommuner vi undersökt (18 av 43 svar). Flera kommuner ställer relativt allmänna krav och även när sociala ambitioner finns starkt uttalade av kommunfullmäktige så tenderar de att ge stor handlingsfrihet åt bostadsföretagen. Det kan exempelvis gälla krav som att man ska motverka segregationen.

- Finns det policy/regler för andrahandsuthyrning?

Sådana regler finns och regleras enligt samstämmig information av bestämmelserna i Hyreslagen. Det handlar om skäl för att tillåta sådan uthyrning, tidsgränser, hyresnivåer och möjligheten att den vägen få ett förstahandskontrakt (vilket inte är möjligt). Många allmännyttiga bostadsföretag rapporterar att man inte har problem med andrahandsuthyrning, och inte heller dold andrahandsuthyrning. Andra, särskilt i storstäderna, har å andra sidan mycket stora problem särskilt med det senare.

- Hur följs dessa upp?

Man har fastlagda rutiner för att godkänna och följa upp den lagliga andrahandsuthyrningen. Vanligen sker det så att bolaget innan andrahandskontraktstiden löper ut tar kontakt med kontraktsinnehavaren och meddelar att tiden gått ut. I vissa fall kontrollerar bolaget att namnskyltar på dörren ändras tillbaka och eventuellt görs också en koll med Försäkringskassan, sociala myndigheter, folkbokföringen eller liknande. Systematiska översyner verkar inte vara vanliga. Bolagen får signaler från hyresvärdar eller annan personal i områdena och andra hyresgäster. Ibland kan det dyka upp problem med hyresbetalningarna och fall av olovlig andrahandsuthyrning upptäcks den vägen. Vår bedömning är att trots att vissa bostadsföretag i kampanjform försöker göra något åt saken förefaller intresset – ställt i proportion till insatser i form av tid och kostnader – inte som särskilt stort.

- Hur vet man vem/vilka som bor var och vem som hyr ut till vem?

Bolagen erkänner att de egentligen inte vet vilka som bor i lägenheterna men säger samtidigt att det är viktigt att de försöker hålla koll på det eftersom det handlar om trygghet för hyresgästerna. Det är som vi ser det angeläget att genom andra undersökningsmetoder än de vi tillämpat här skapa bättre klarhet i denna fråga.

Inledning

Vid sammanträde den 31 mars 2005 beslutade regeringen att utse en nationell bostadssamordnare med uppgift att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Enligt kommittédirektiven (Dir. 2005:37) skall samordnaren kartlägga hinder för ungdomar att skaffa sig ett eget boende. Samordnaren skall även kartlägga och sprida kunskap om framgångsrika initiativ, såväl privata som kommunala. Vidare skall samordnaren se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder och överväga i vilken form en sådan tjänst kan utföras. I uppdraget ingår också att se över vilka insatser som behövs för att stimulera omflyttning och därmed få igång flyttkedjor. Målgruppen för samordnarens uppdrag är främst ungdomar men förslag till åtgärder kan även komma andra grupper till del.

Bakgrunden till den nationella bostadssamordnaren är de etableringsproblem som ungdomar möter och som regeringen påpekade i den ungdomspolitiska propositionen (2004/05:2): ”I propositionen gör regeringen bedömningen att en översyn av ungdomars förutsättningar att förvärva eller hyra en egen bostad bör göras och att en nationell bostadssamordnare bör tillsättas. Vidare anser regeringen att Boverkets Byggekostnadsforum i högre grad skall beakta behovet av bra och billiga bostäder som är anpassade till de behov och krav som ungdomar har.” (Dir 2005:37)

Föreliggande rapport har utarbetats under våren 2006 på uppdrag av den nationella bostadssamordnaren. Syftet med studien är att se hur de institutionella systemen fungerar och hur mycket avgörande som lämnas till de institutionella aktörerna. I det här fallet är huvudfrågan om det kommunala bostadsbolagens regler och eventuell förmedlingspolicy avgör olika gruppers möjlighet att bli tilldelad en lägenhet.

I uppdragsbeskrivningen nämns att det finns tydliga indikationer på diskriminering på bostadsmarknaden. Utgångspunkten för studien deklarerar på följande sätt i vårt uppdrag.

Få kommuner har i dag någon form av kommunal bostadsförmedling och bostadskö, i stället finns en mängd olika varianter på hur bostäder förmedlas. Fördelningen uppfattas ofta som godtycklig och oförutsägbar av de bostadssökande, och känslan av att bli diskriminerad är inte ovanlig.

Eftersom det i många fall inte existerar strukturella förutsättningar för ett bostadsförmedlande som grunder sig på behov eller tid, och detta heller inte har eftersträvats, har andra kriterier blivit avgörande. I allt högre utsträckning blir det definitionen av hur attraktiva hyresgästerna är som avgör vem som får en bostad eller inte. Det som framkommit genom studier och statistik är att flera grupper får allt svårare att konkurrera på bostadsmarknaden, däribland unga och utomnordiska invandrargrupper. De konkreta villkoren som inkomstnivå och anställningssituation gör att dessa grupper ofta inte har möjlighet att efterfråga lediga bostäder eftersom de inte uppfyller de formella kraven. Det finns också anledning att ta reda på mer om hurvida förmedlingshandläggares personliga värderingar på något sätt gör det svårare för vissa grupper att få tillgång till befintliga bostäder i de fall där de formella villkoren är uppfyllda.

Bristen på bostäder har utvecklat en omfattande andrahandsmarknad. Otryggheten på bostadsmarknaden resulterar t ex i att människor inte släpper taget om ett förstahandskontrakt trots att de har annat permanent boende. I stället hyr man ut i andra hand. Till andrahandsmarknaden hänvisas de som ännu inte har fotfäste på den reguljära bostadsmarknaden. Intervjuer som Boutredningen genomfört under hösten ger indikationer på att detta är en marknad som få har kunskap om, och där de formella reglerna för andrahandsuthyrningen ofta är satta ur spel.

Vi har i pågående forskningsprojekt och i en studie av hur invandrare missgynnas på bostadsmarknaden tagit utgångspunkt i följande enkla modell.

Figur 1 En illustration av tänkbara faktorer till diskriminering och sortering på bostadsmarknaden

Institutionell diskriminering		
1. Institutionella system (Finansieringsprinciper, förmedlingsprinciper)	2. Institutionella aktörer (Handläggare, »gate-keepers«)	3. Boende/bostadskonsumenter (Befolkningens attityder och preferenser)
Preferensdiskriminering		

Källa: Bråmås, Å., Andersson, R., Solid, D. Den etniska segmenteringens mekanismer – exemplet bostadsmarknaden. Bilaga till Rapport Integration 2005. Norrköping: Integrationsverket.

Modellen är användbar också när andra kategoriers situation på bostadsmarknaden skall studeras. Figur 1 pekar ut två viktiga aspekter av institutionellt missgynnande, sådant som kan ha sitt ursprung i regelsystem (regler för bolån, för att accepteras som bostadsrättsinnehavare, för kösystem) och sådant som beror av de institutionella systemens aktörer (handläggare). Den senare kategorin är förvisso en del av den institutionella strukturen men agerar också under influens av egna värderingar och kan därmed studeras som ett fall också av preferensdiskriminering. Preferensdiskriminering har i litteraturen kring etnisk sortering på bostadsmarknaden studerats just med fokus på s.k. gate-keepers ("grindvakter", som t.ex. mäklare, kreditgivare, bostadsförmedlare, handläggare i bostadsföretag) men också med utgångspunkt tagen i olika befolkningsgruppers attityder till skilda befolkningskategorier.

Tyngdpunkten i föreliggande studie ligger i den vänstra delen av figuren, dvs i den institutionella sfären och målsättningen har varit att skapa större klarhet i hur särskilt den allmännyttiga bostadssektorn fungerar. Följande frågeställningar har styrt utredningsuppdraget.

- Vilka formella villkor ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget?
- Innehåller kommunens ägardirektiv riktlinjer för förmedling av lägenheter?
- Finns någon form av förmedlingspolicy i de kommunala bostadsbolagen?
- I vilken grad stämmer bostadsbolagens företagspolicy med kommunens ägardirektiv?
- Vilka riktlinjer/regler finns för förmedling av lägenheter?
- Finns det policy/regler för andrahandsuthyrning?
- Hur följs dessa upp?
- Hur vet man vem/vilka som bor var och vem som hyr ut till vem?

I den nyligen redovisade studien till Integrationsverket (Bråmås, Andersson, Solid 2006) drog vi slutsatsen att bostadssektorn är känslig för diskriminerande behandling av etniska minoriteter.

För det första tycks förmedlingen i flertalet fall ske utan krav på öppen redovisning av vem som får vilken lägenhet och på vilka grunder. För det andra tycks huvuddelen av all förmedling handläggas objekt för objekt och med få inblandade; internkontroller eller medbedömning av ärenden tillhör inte standardrutinerna. För det tredje gäller i båda de

studerade städerna (Uppsala och Stockholm) att bostadsmarkanden är trång; det är fastighetsbolagens marknad och det är lätt att få lägenheter uthyrda. Det senare är ju också ett av skälen till att kraven på hyresgästerna kan ställas högt, uthyrt får man ändå.

I termer av konkret politik kan större krav ställas på utbildningen inom de många områden där bostadsmarknadens grindvakter är verksamma, exempelvis banksektorn och mäklare. Skyldigheterna att arbeta förebyggande mot diskriminering bör poängteras tydligare i lagen.

Det är svårt att tänka sig ett system där säljare tvingas sälja till högstbjudande men en mer offentlig budgivning skulle åtminstone bättre tydliggöra de val och bortval som sker. På motsvarande sätt skulle en bättre statistik över vilka objekt som privata hyresvärdar släpper till bostadsförmedlingen och vilka man hanterar på egen hand förbättra möjligheten att analysera pågående sorteringsprocesser på ett bättre sätt. Fastighetsbolag bör ha tydliga anti-diskrimineringsrutiner. På kommunal nivå finns flera instrument som kan övervägas. Det gäller inte bara frågan om bostadsförmedling – som vi menar i normalfallet stärker minoritetens och andra svaga gruppers möjlighet att erhålla en bostad och på ett sätt som är mer transparent – utan också kommunernas inflytande över de allmännyttiga bostadsföretagen. Man kan här med direktiv och mål styra en viktig del av kommunens bostadsmarknad, inklusive segregationsutvecklingen inom allmännyttan. Självfallet kan man också med sitt stadsplanearbete och i fysisk planering, i översikts- och detaljplaner, kräva integrationskonsekvensanalyser. Man kan därmed påverka stadens långsiktiga utveckling och olika områdens attraktivitet och servicenivåer. Sådana frågor har en direkt koppling både till de bostadspolitiska målen om ett gott boende för alla och goda levnadsvillkor och med frågan om strukturell diskriminering (SOU 2005:56). (Bråmås, Å., Andersson, R., Solid, D., 2006, Bostadsmarknadens institutioner och grindvakter i den etniskt segmenterade staden - exemplen Stockholm och Uppsala. Bilaga till Rapport Integration 2005. Norrköping: Integrationsverket.)

Föreliggande studie har liksom studien för Rapport Integration 2005 sin fokus på de institutionella systemen och aktörerna men begränsas till skillnad från den studien till de allmännyttiga (kommunägda) bostadsföretagen. En annan skillnad är förstås också att fokus här inte ligger på den etniska dimensionen utan på yngre vuxna.¹ Vidare inkluderas här väsentligt fler kommuner i studien, vilket dock får som konsekvens att vi inte haft resurser att tränga

¹ Det finns inga självklara åldersgränser för att ringa in gruppen ungdomar eller yngre vuxna. Vi använder 20-34 år i en del av de statistiska översikterna men angav 19-27 år som en fingervisning i den kommunenkät vi genomfört. I den enkätundersökning som rapporteras senare i denna bilaga används åldersavgränsningen 21-29 år.

på djupet av frågeställningarna i de enskilda kommunerna. Som frågeställningarna ovan antyder är studien i allt väsentligt en kartläggning av viktigare aspekter av ägardirektiv, förmedlingspolicy och andrahandsuthyrning. Till uppdraget har inte hört att lämna förslag på åtgärder som kan påverka ungdomars ställning på bostadsmarknaden men vi inkluderar i rapporten de förslag om förändringar vi fångat upp från intervjuer med representanter för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Metod

För att besvara frågorna har vi riktat oss till ett drygt 40-tal svenska kommuner och ett urval av kommunala bostadsföretag (19 st). I samband med att vi samlat in kommunernas ägardirektiv och andra eventuella styrdokument har vi också genomfört en mindre elektronisk enkät till kommunerna med syfte att få en allmän bedömning av situationen på bostadsmarknaden i allmänhet och för ungdomar i synnerhet. Studien av bostadsföretagen har skett med intervjuer, företrädesvis telefonintervjuer. Metoderna beskrivs närmare nedan.

Vi har också valt att inkludera en statistiskt baserad analys av olika bostadsmarknadssegments betydelse i olika åldersgrupper samt mer specifikt vilken roll just allmännyttan har i våra urvalskommuner. Detta går utöver utredningsuppdraget men vi har bedömt att denna inledande översikt ger viss relief till och kompletterar den mer kvalitativa information som insamlats via kommuner och bostadsföretag. Denna del av rapporten baseras på analyser som gjorts inom ramen för bostadsmarknadsprojekt vid Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. Det registerbaserade datamaterialet har tidigare beställts via Statistiska centralbyrån, SCB. Uppgifterna är tyvärr inte helt uppdaterade och vi är medvetna om att bostadsmarknaden kan ändras ganska snabbt i enskilda kommuner.

Studien har genomförts i två faser där den inledande riktades mot kommunerna. Syftet med det var som nämns ovan att samla in kommunernas ägardirektiv till sina respektive bostadsbolag och dels att ställa ett antal allmänt hållna frågor om deras syn på bostadsmarknaden inom kommunen.

I den andra fasen riktade vi blickarna mot de kommunala bostadsbolagen för att genomföra intervjuer med personer inom bolaget som

ansvarar för marknads- och uthyrningsfrågor. Förhoppningen var att här kunna få en tydligare bild av vilka villkor som bolagen ställer vid uthyrning och samtidigt få en förståelse för hur bolagen arbetar med tolkningar av dessa villkor och vem eller vilka som faktiskt godkänner, alternativt inte godkänner, en sökande. Intervjuerna skulle också undersöka förekomsten av eventuella ungdomsregler samt tydliggöra vad ungdomar generellt sätt efterfrågar på bostadsmarknaden. Dessutom ville vi fråga de kommunala bostadsbolagen om deras hantering av andrahandsuthyrningar och erfarenheter av denna företeelse.

Fas 1

I den första fasen inleddes arbetet med att sammanställa den elektroniska enkät som senare skulle skickas till kommunerna. Enkäten innehöll ett brev som beskrev syftet med studien och som kortfattat presenterade uppdragsgivaren och inblandade i projektet (se bilaga 1). Vidare ställdes fem frågor av allmän karaktär varav de tre första gav svaranden möjlighet att välja mellan ett antal redan givna svarsalternativ. Dessa tre frågor löd som följer:

Vilken är kommunens allmänna bedömning av bostadsmarknaden i den egna kommunen?

Är ungdomars boende ett problem i och för kommunen? (Med ungdomar avses på ett ungefär åldersgruppen 19–27 år)

Hur ser kommunens bostadsförmedling ut?

Den fjärde frågan var av öppen karaktär där de svarande hade möjlighet att beskriva motivet till att de hade en centralt organiserad bostadsförmedling (om de hade en sådan). Den femte och avslutande frågan var en ja/nej-fråga där kommunerna fick svara på om de givit direktiv till sitt kommunala bostadsbolag avseende principer för tilldelning/uthyrning av s.k. allmännyttiga bostäder?

I samband med enkäten ombads också kommunerna att elektroniskt eller på annat vis bifoga sina ägardirektiv.

När utformningen av den elektroniska enkäten var klar påbörjades en urvalsprocess där medverkande kommuner listades. Med tanke på frågornas allmänna karaktär gjordes bedömningen att ett relativt stort antal kommuner skulle tillfrågas och att ett femtiotal kunde vara lämpligt. Att få med de största bostadsmarknaderna var naturligtvis viktigt liksom att få en geografisk spridning. En lista

med 48 kommuner togs fram och bland dessa fanns 12 kommuner inom Stockholms A-region och två inom Göteborgs dito.

Utifrån kommunlistan identifierade vi sedan vilka kommunala bostadsbolag som studien skulle innefatta. Inom vissa kommuner finns det flera kommunala bostadsbolag och vilka av dessa som senare skulle kontaktas var en fråga för fas 2. Två av de ursprungliga 48 kommunerna (Nacka och Täby) saknar eget allmännyttigt bostadsbolag varför dessa två ströks från listan. Kvar blev således 46 kommuner som skulle kontaktas (se tabell 1). Den elektroniska enkäten skickades till kommunernas officiella e-post-adresser där registratorn på respektive kommun fick ansvar för att lämna enkäten till lämplig person. Utskicket gjordes den 9 januari 2006.

Tabell 1 Urvalskommunerna för elektronisk enkät och insamling av ägardirektiv. Invånarantal år 2000.

Kommun	Antal invånare	Kommun	Antal invånare
Borlänge	42 563	Malmö	257 842
Borås	86 959	Motala	30 136
Botkyrka	71 244	Mölnadal	53 479
Enköping	36 606	Norrköping	109 356
Eskilstuna	76 699	Nyköping	49 063
Falun	44 629	Skellefteå	56 644
Gävle	83 753	Skövde	41 718
Göteborg	460 308	Sollentuna	57 944
Halmstad	76 350	Solna	56 605
Haninge	65 103	Stockholm	750 190
Haparanda	10 412	Sundbyberg	33 868
Helsingborg	112 047	Sundsvall	77 804
Huddinge	83 449	Södertälje	70 866
Härnösand	25 493	Trollhättan	47 645
Järfälla	60 258	Täby	59 861
Jönköping	105 184	Uddevalla	48 971
Kalmar	52 130	Umeå	92 627
Karlskrona	47 711	Upplands Väsby	35 919
Karlstad	71 354	Uppsala	161 704
Kristianstad	60 621	Västerås	118 076
Lidingö	40 062	Växjö	62 295
Linköping	118 533	Örebro	108 793
Luleå	63 795	Östersund	50 024
Lund	93 436		

Svaren inkom vanligtvis via e-post men ett litet antal kom med vanlig post. Den 30 januari hade 32 kommuner besvarat enkäten. Resterande 14 fick i månadsskiftet januari-februari en påminnelse om kommunenkäten. I samband med den gjordes även ett förtydligande då en olycklig formulering i ursprungsenkäten gjorde att ett flertal ägardirektiv inte bifogades från kommunerna. Förtydligandet gick därför inte bara ut till de kommuner som ännu inte hade svarat utan även till dem som inte hade bifogat sina direktiv. Under februari månad fortsatte alltså insamlandet av de elektroniska enkäterna samtidigt som ansträngningar gjordes för att få tag på så många direktiv som möjligt.

Påminnelsen och förtydligandet resulterade i att ytterligare material samlades in men trots detta återstod tio obesvarade enkäter. Eftersom enkäten ursprungligen hade gått till registratören på respektive kommun var det en aning problematiskt att veta var arbetet hade fastnat. En telefonlista över berörda kommuner togs fram och via telefon spårades de obesvarade enkäterna upp. I vissa fall hade de försvunnit i högar av arbetsmaterial och i något fall hade enkäten förväxlat med en annan, liknande och parallell, studie. Ett par kommuner bad om att få en ny enkät skickad till sig. Efter telefonsamtalen inkom ytterligare enkätsvar och direktiv, dock inte alla. Saknas gör Stockholm, Borås och Haparanda, där dock Stockholms stads ägardirektiv ställts till vårt förfogande på annan väg än genom enkätsvar. Materialet som insamlats för analys är därför 43 besvarade kommunenkäter samt ett trettiofem ägardirektiv.

Fas 2

Även fas 2 inleddes med att formulera lämpliga frågeställningar, se bilaga 2. I enlighet med uppdragsbeskrivningen inriktades intervjuformuläret mot fyra huvudfrågor:

Vilka formella villkor ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget?

Hur påverkar ägardirektiven från kommunerna bolagets arbete och hur ser den interna förmedlingspolicyn av lediga lägenheter ut?

De kommunala bostadsbolagens policy och uppföljning av andrahandsuthyrning.

Vad efterfrågar ungdomar? Finns särskilda ungdomsregler?

Vidare gjordes ett urval av lämpliga bolag att intervjua och i första hand valdes bostadsbolagen i de största städerna ut. Dessutom

eftersträvades en geografisk spridning. Utöver detta listades även ett par mindre bolag. Detta dels för att få information om olika typer av bostadsmarknader men också för att just dessa bolag hade fått specifika direktiv från sin ägare, kommunen. Ett 20-tal bostadsbolag valdes ut varav två är verksamma i Stockholm.

Den första intervjun gjordes vid ett besök på Uppsalahem. Samtalet spelades in på band och transkriberades senare. Denna intervju fungerade också som ett bra test på hur intervjuformuläret fungerade. Det genomfördes även en telefonintervju med samma formulär i ett tidigt skede och när även det fungerade väl beslutades att resterande intervjuer också skulle göras per telefon.

Telefonintervjuerna är i allmänhet 30–45 minuter långa och under samtalen togs anteckningar som efteråt skrevs rent. Inga inspelningar gjordes. Ett bolag valde att på grund av tidsbrist besvara intervjuformuläret elektroniskt. Samtliga citat som återges i rapporten har skickats elektroniskt till de intervjuade för kontroll och godkännande.

Intervjuerna gjordes med personer med chefsbefattningar inom bolagen, som VD eller marknadschef, vilket också var den ursprungliga målsättningen. Arbetet med intervjuerna var problemfritt bortsett från att intervjupersonerna ofta hade ett hektiskt schema. Ett bolag avbokade exempelvis intervjun tre gånger. Tabell 2 visar vilka allmännyttiga bostadsbolag som intervjuats och när intervjuerna genomförts.

Tabell 2 Intervjuade bostadsföretag.

Kommun	Bolag	Antal lägenheter	Intervjudatum (2006)
Borås	AB Bostäder i Borås	7 000	10/5
Botkyrka	AB Botkyrkabyggen	11 668	16/5
Gävle	AB Gavlegårdarna	16 000	svarat skriftligt 22/5
Göteborg	Bostadsbolaget	22 540	26/4
Helsingborg	Helsingborgshem AB	11 584	3/3
Jönköping	Bostad AB Vätterhem	8 000	26/4
Linköping	AB Stångåstaden	19 000	31/3, 7/4
Luleå	Lulebo AB	11 500	6/3
Malmö	MKB fastighets AB	20 700	12/4
Motala	Bostadsstiftelsen Platen	5 873	21/3
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping	10 000	19/4
Stockholm	Familjebostäder AB	22 135	12/4
Stockholm	Svenska Bostäder	43 000	15/5
Uddevalla	Stiftelsen Uddevallahem	4 325	28/3
Umeå	AB Bostaden i Umeå	14 500	svarat skriftligt 24/4
Uppsala	Uppsalahem AB	12 500	28/2
Västerås	Fastighets Mimer bygg AB	13 000	24/3
Örebro	Örebrobostäder AB (Öbo)	23 299	21/3
Östersund	Östersundsostäder AB	5 000	8/3

Tiden har inte medgivit intervjuer med enskilda handläggare inom de allmännyttiga bostadsföretagen men vi har genom en tidigare genomförd studie (för Rapport Integration 2005) en relativt hygglig bild av hur handläggare inom olika slags bostadsföretag arbetar. Det är ändå viktigt att påpeka att det material vi insamlat förmedlar den officiella bilden av de system och rutiner bolagen säger sig ha och följa. Huruvida detta i praktiken också överensstämmer med verkligheten är svårt att ha en bestämd uppfattning om. Som vi konstaterat i tidigare studier finns ett stort behov av studier av praktikprovande karaktär.

Rapporten innehåller många kommunexempel där vi låter de intervjuade komma till tals. Vi vill understryka att texten härvidlag inte i alla avseenden är direkta citat utan redigerade versioner av vad respondenterna uttryckt i intervjuerna. Samtliga ”citat” är godkända av respektive informant.²

Rapportens disposition

Rapporten återspeglar i huvudsak studiens uppläggning med dess olika faser av materialinsamling. Efter en introducerande kvantitativt baserad översikt av urvalskommunerna och ungdomars boende redogör vi i tur och ordning för utfallet på den elektroniska enkäten, granskningen av direktiv, samt den information som insamlats via intervjuer med allmännyttiga bostadsföretag. I ett avslutande avsnitt sammanfattas resultaten.

Kommunerna och ungdomarna – en introducerande översikt

Rent allmänt kan sägas att data om ungdomars boende är en problematisk sak. Visst finns det data om både det ena och det andra men det grundläggande problemet är brister i folkbokföringen som ofta relateras till ungdomars svaga ställning på bostadsmarknaden. Huruvida man faktiskt bor där man är folkbokförd kan vara ett problem i alla ålderskategorier. Det gäller t.ex. barn till separerade makar som alternerar mellan två hushåll veckovis eller med andra intervall. Det gäller för vuxna som är långväga pendlare eller som

² Vi vill i sammanhanget tacka de medlemmar av utredningens referensgrupp som diskuterade ett utkast till denna rapport 2006-05-31. Några av dessa har senare lämnat skriftliga kommentarer, som delvis påverkat utformningen av rapporten.

bor stora delar av året i fritidshus. Men problemen är sannolikt allra störst när det gäller yngre vuxna, dvs målgruppen för bostadssamordnarens utredningsuppdrag. Många yngre är fortfarande skrivna hos föräldrar/förälder, flyttar ofta mellan olika adresser, är temporärt inneboende eller bor i andra hand utan hyresvärds tillstånd. Det är inte möjligt att i offentligt registermaterial nå kunskap om omfattningen av felaktigt registrerade eller underrapporterade händelser. Med vetskap om detta –och att problemet med stor sannolikhet är störst där ungdomars etablering på bostadsmarknaden möter störst problem– måste förstås varje registerbaserad analys av situationen tas med en nypa salt. I det följande tecknas den officiella bilden men ansträngningar bör göras att framdeles åtminstone nå bättre insikt om hur denna bild skiljer sig från den faktiska.

Figur 2 visar den svenska befolkningens fördelning över bostadsmarknadssegment vid utgången av år 2000. De summerade andelsvärdena understiger 100 procent eftersom man kan bo med annan upplåtelseform än de fyra som här anges. I grova drag ger dock figuren mycket tydliga besked. Barn och ungdomar under 20 bor företrädesvis i egnahem ägda av föräldrarna. De lämnar dessa egnahem när de flyttar hemifrån i 20–25-årsåldern och flyttar då till lägenheter i allmännyttan, till bostadsrätter och privata hyresrätter. Toppvärdet för allmännyttan ligger mycket tidigt i livscykeln (22–23 år) och det dröjer något längre tid innan de yngre nått en representation i bostadsrätterna som är i nivå med allmännyttan (29 års ålder). De privata hyresrätterna betyder mest för de yngre men inte ens när sektorns betydelse är som störst når detta segment tio procent av de boende (knappt 9 % av 26-åringarna bor i privat hyresrätt). Vid ungefär denna ålder når egnahemssektorn sitt bottenvärde. Det är viktigt att notera att det regionalt finns stora avvikelser från dessa mönster. Figur 3 visar samma slags information för personer bosatta i Stockholms län.

Även om egnahemsboende också i Stockholms län är den vanligaste boendeformen når sektorn inte en majoritet av de boende i någon ålderskategori. Mer intressant från ett ungdomsperspektiv är det faktum att allmännyttans roll tycks så begränsad för ungdomar i regionen. Ungdomar lämnar egnahemmen men flyttar framför allt in i bostadsrätter. Denna bild förstärks ytterligare om vi begränsar fokus till Stockholms stad (figur 4). Här betyder allmännyttan mer för barn än för yngre vuxna och flytten hemifrån innebär netto att ungdomarna inte bara lämnar egnahemssektorn utan också lämnar allmännyttan. Situationen är likartad i Malmö (figur 6) medan

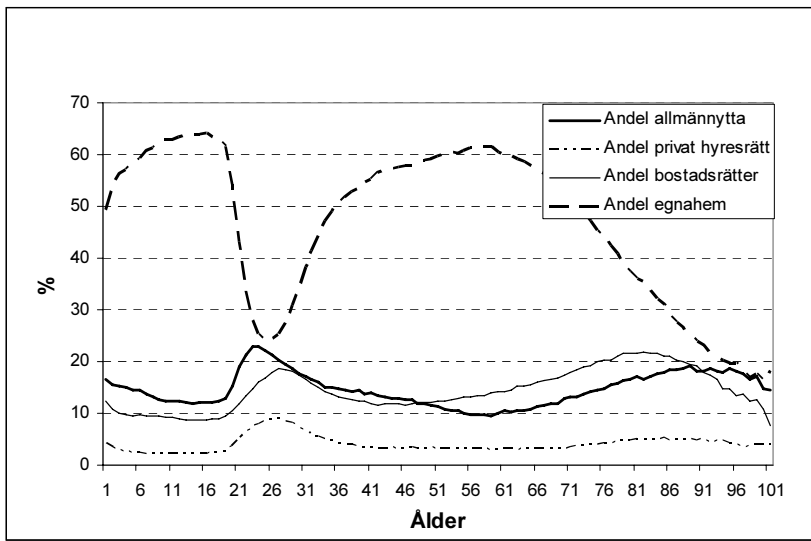
Göteborgs allmännyttan (figur 5) i viss utsträckning bereder plats för yngre vuxna. Men på det hela taget utgör de tre storstads kommunerna exempel på bostadsmarknader där allmännyttan inte förmår bereda plats för (eller attrahera om man vill göra den tolkningen) yngre vuxna. Detta är en stor kontrast mot t.ex. situationen i Umeå (figur 7) och Växjö kommun (figur 8) där allmännyttan är destinationen för en överväldigande majoritet av ungdomar som lämnar föräldrahemmet (i dessa fall en stor andel inflyttande studerande ungdomar). Mer än hälften av Växjös 22–24-åringar bor i allmännyttan. Allmännyttan är förvisso något större i Växjö (23 %) jämfört särskilt med riket (14 %) men det är den även i Stockholms stad (28 %) och Göteborg (26 %). Den allmännyttiga sektorns volym kan således inte förklara mönstren.

En tolkning är att på bostadsmarknader i balans, dvs. där det är relativt lätt att få tag i en bostad, bereds ungdomarna plats i allmännyttan. När marknaden å andra sidan präglas av bostadsbrist trängs ungdomar (och sannolikt andra relativt sett svagare kategorier) bort från sektorn; man har kortare kötid, saknar referenser, har låga inkomster eller saknar inkomststabilitet. Till viss del motsägs dock denna tolkning av att ungdomarna –åtminstone en del av dem– förmår finna bostäder i både bostadsrättssektorn och i den privata hyressektorn i storstads kommunerna.

En ytterligare komplikation för analysen är att förekomsten av felaktigt eller uteblivet registrerat boende är större i storstads kommunerna och att en större andel ungdomar i praktiken faktiskt återfinns i allmännyttan (i olika former av ej registrerat andrahands- och tredjehandsboende).

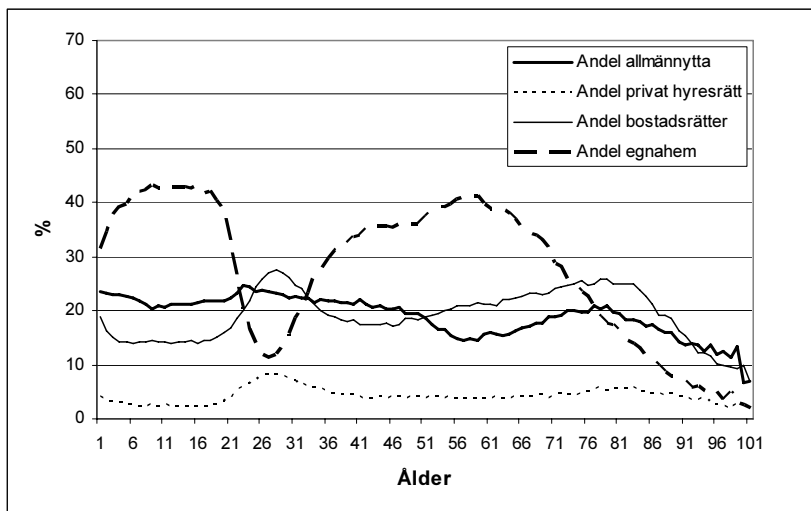
Till saken hör också, som antyds ovan, att i kommuner där allmännyttans roll för yngre vuxna är stor –som i Umeå och Växjö– har det allmännyttiga bostadsbolaget ansvar också för studentboende. Vi återkommer till denna fråga i den avslutande diskussionen.

Figur 2 Upplåtelseformer efter ålder i hela riket år 2000



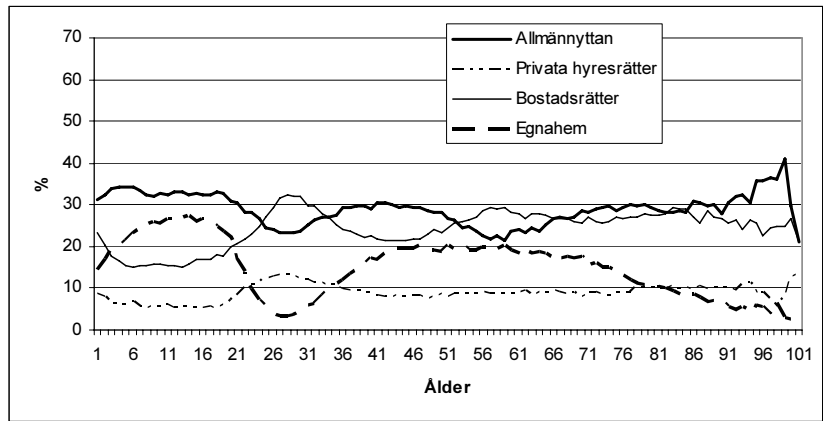
Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Figur 3 Upplåtelseformer efter ålder i Stockholms län år 2000

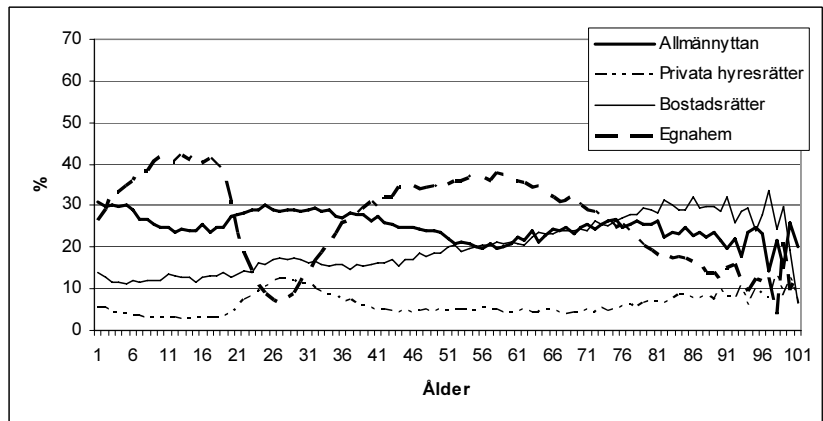


Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

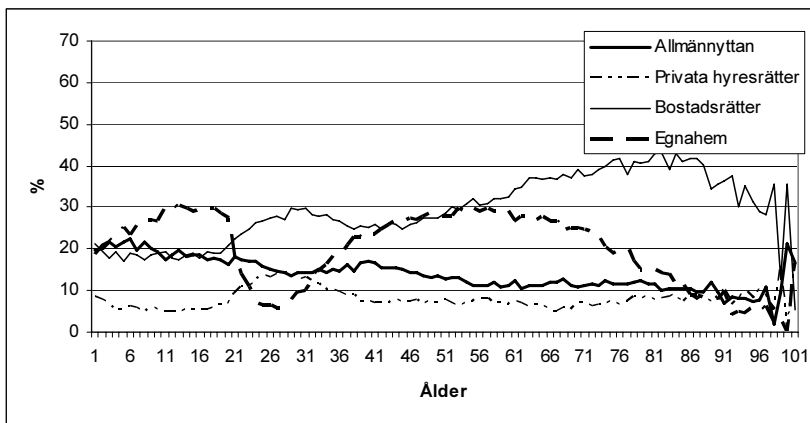
Figur 4 Upplåtelseformer efter ålder i Stockholms stad år 2000



Figur 5 Upplåtelseformer efter ålder i Göteborgs stad år 2000

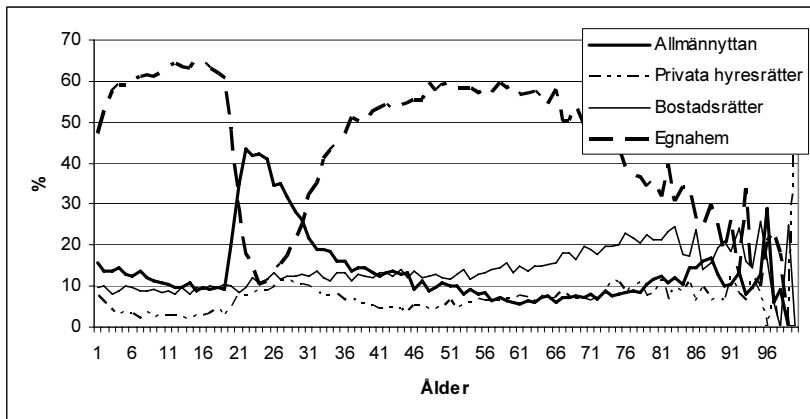


Figur 6 Upplåtelseformer efter ålder i Malmö stad år 2000

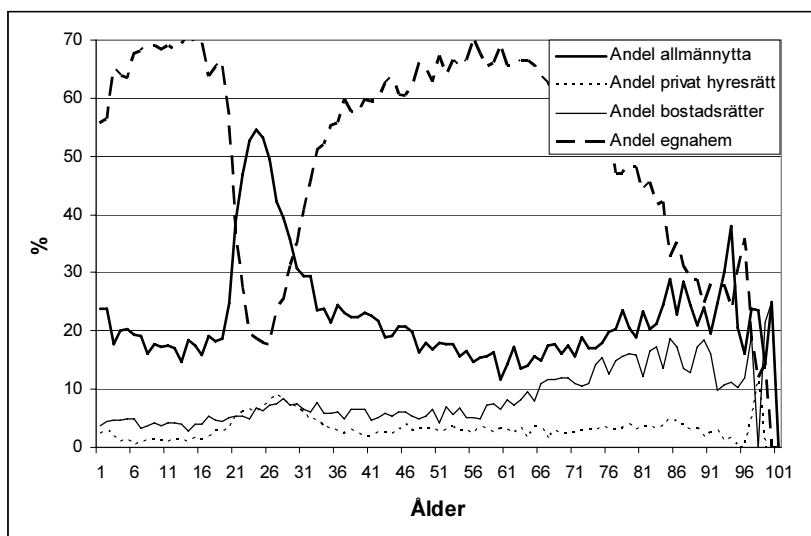


Källa: GeoSweden 2000. Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala univ.

Figur 7 Upplåtelseformer efter ålder i Umeå kommun år 2000



Figur 8 Upplåtelseformer efter ålder i Växjö kommun år 2000



Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Den stora variation som finns mellan landets kommuner gör det angeläget att särskilt granska dels vilka direktiv den kommunala allmännyttan ges av ägarna (kommunerna), dels vilken policy dessa bostadsbolag har i relation till hyresgäster som söker en bostad.

I tabell 3 anges hur stor andel av befolkningen som utgörs av personer i åldern 20–34 år samt hur stor andel av den åldersgruppen som bor i allmännyttan i respektive kommun. Dessa värden relateras till varandra för att få ett mått på allmännyttans relativa betydelse för ungdomskategorin. Det mått som används är mycket enkelt. Vi relaterar ungdomarnas andel av befolkningen till deras andel av allmännyttans hyresgäster. Värdet 1 innebär då att ungdomarna är representerade i allmännyttan i förhållande till sin numerär. Om värdena överstiger 1 har ungdomarna en viss överrepresentation i allmännyttan.

Totalt bor 54 % av landets befolkning och 62 % av 20–34-åringarna i de utvalda kommunerna.

Tabell 3. Allmännyttans relativa storlek och relativa betydelse för personer i åldern 20-34 år i ett urval kommuner.

Kommun	Antal invånare <i>Kolumn 1</i>	Andel av bef. 20-34 år <i>Kolumn 2</i>	Andel av bef. i a-nytta <i>Kolumn 3</i>	Andel av 20-34 år i a-nytta <i>Kolumn 4</i>	Allmännyttans relativa roll för ungdomar* <i>Kolumn 5</i>
Umeå	92 627	26,9	16,3	52,1	1,94
Kalmar	52 130	21,3	9,0	36,0	1,69
Växjö	62 295	22,3	23,2	37,4	1,67
Härnösand	25 493	16,4	9,6	26,4	1,61
Luleå	63 795	22,0	23,9	35,2	1,60
Borlänge	42 563	19,5	17,6	31,0	1,59
Skövde	41 718	21,0	15,4	33,1	1,58
Linköping	118 533	24,3	19,3	38,0	1,56
Kristianstad	60 621	18,9	17,1	29,5	1,56
Östersund	50 024	21,2	11,6	32,4	1,53
Karlskrona	47 711	20,0	11,5	30,4	1,52
Sollentuna	57 944	18,9	22,5	27,6	1,46
Haparanda	10 412	14,6	6,1	21,1	1,45
Gävle	83 753	20,7	25,8	30,0	1,45
Falun	44 629	17,9	11,0	25,8	1,44
Halmstad	76 350	20,3	16,3	29,2	1,44
Västerås	118 076	20,4	14,3	28,6	1,40
Karlstad	71 354	22,4	16,2	31,4	1,40
Enköping	36 606	16,9	13,9	23,5	1,39
Trollhättan	47 645	20,4	11,3	28,2	1,39
Sundsvall	77 804	20,1	7,9	27,8	1,38
Möln dal	53 479	20,1	12,3	27,5	1,37
Järfälla	60 258	20,0	22,5	27,3	1,37
Skellefteå	56 644	17,0	7,8	22,7	1,33
Uddevalla	48 971	17,9	15,2	23,8	1,33
Nyköping	49 063	16,5	13,7	21,8	1,32
Huddinge	83 449	20,6	26,4	27,1	1,32
Botkyrka	71 244	21,7	35,6	28,6	1,32
Upplands Väsby	35 919	22,6	41,0	29,3	1,30
Örebro	108 793	22,0	21,9	27,7	1,26
Borås	86 959	19,7	13,3	24,0	1,22
Motala	30 136	17,5	19,2	21,3	1,22
Helsingborg	112 047	20,0	16,1	24,3	1,22
Jönköping	105 184	20,3	12,9	24,7	1,21
Södertälje	70 866	22,2	28,6	26,0	1,17
Eskilstuna	76 699	19,0	12,8	21,9	1,15
Lidingö	40 062	16,6	6,3	18,8	1,13
Göteborg	460 308	26,0	25,8	29,0	1,12
Norrköping	109 356	20,1	14,4	21,9	1,09
Uppsala	161 704	25,0	8,2	27,0	1,08
Lund	93 436	28,6	10,4	30,3	1,06
Malmö	257 842	23,2	14,8	23,9	1,03
Stockholm	750 190	25,9	28,1	23,5	0,91
Sundbyberg	33 868	28,9	56,7	24,6	0,85
Solna	56 605	27,9	21,9	22,3	0,80
Haninge	65 103	21,4	0,0	0,0	0,00
Täby	59 861	17,1	0,0	0,0	0,00

* Om ungdomars andel av bosatta i allmännyttan överstiger deras andel av befolkningen blir värdet över 1. Beräknas kolumn 4/kolumn 2.

Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Det framgår av tabell 3 att med ett par undantag (Sollentuna, Järfälla) har den allmännyttiga bostadssektorn i stockholmsområdet en underrepresentation av yngre vuxna. Skillnaderna är stora mellan å ena sidan vissa norrlandskommuner (Umeå, Härnösand, Luleå, Östersund), vissa smålandskommuner (Kalmar, Växjö) och några andra studentstäder (Borlänge, Skövde, Linköping, Kristianstad), och å andra sidan storstadskommunerna jämte de äldre universitetsstäderna (Uppsala, Lund). Särskilt Uppsala och Lund har dessutom en mycket liten allmännyttig bostadssektor. Förklaringen till den stora variationen kan åtminstone till en del förklaras just av allmännyttans position gentemot högskolestuderande. Medan studentboende i vissa kommuner hanteras av allmännyttan sker detta inte alls på andra håll. Det är sannolikt att de kommunala bostadsföretag som innehåller betydande inslag av kategoribostäder för studenter ger yngre en tidig kontakt med allmännyttan och ett försprång (i relation till ungdomar i andra kommuner) när det gäller en fortsatt bostadskarriär inom allmännyttan; man samlar boendetid redan som student.

I tabell 4 redovisas vissa nyckeldata om ungdomarnas situation i urvalskommunerna för år 2000. Vi har beräknat ett segregationsindex, som visar graden av särboende när ungdomar i åldern 20–34 år jämförs med hela kommunbefolkningens bosättningsmönster. Detta index är vanligen lågt, betydligt lägre än t.ex. segregationsindex för utlandsfödda, men det är tydligt att värdena är klart högre i de utpräglade studentstäderna och låga i stockholmsregionens kommuner. Det senare beror sannolikt på att många i huvudstadsregionen bor hemma till följd av svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och på det ovan konstaterade, nämligen den förhållandevis lilla allmännyttiga sektorn. Orsaken torde också vara att andelen i utpräglade studentområden är jämförelsevis låg och slutligen på att många i regionen har ett fotfäste på arbetsmarknaden, vilket bör innebära ett mer integrerat boende i kraft av egen försörjning.

Tabell 4 ger också en översikt över hur stor andel av ungdomarna som fortfarande bor hemma och hur stor andel som är sammanboende respektive ensamboende med och utan barn. Som påpekas ovan är pålitligheten i denna information (t.ex. hur stor andel som bor hemma) ett problem. Enligt Bergenstråhle (2005), som rapporterar rikstäckande data från en enkätundersökning av över 4 000 personer i åldern 20–27 år, bodde nästan en femtedel hos föräldrar/förälder år 2005.

Ensamstående utan barn är överallt utom i Botkyrka den vanligaste kategorin och särskilt så i studentstäderna. Slutligen ger tabellen information om ungdomarnas position på arbetsmarknaden, där tre variabler ansetts vara av särskild betydelse. Det gäller arbetslöshet under året, sysselsättningsstatus i SCBs novembermätning samt medianinkomsten. Erfarenheterna av arbetslöshet varierar kraftigt, med låga värden i flera av stockholmsregionens mer välbeställda kommuner (t.ex. Täby och Lidingö, 10 %) och höga värden i norrlandskommunerna och i flera andra kommuner (bl.a. Eskilstuna, Norrköping, Kalmar, Helsingborg, Halmstad, Uddevalla, Karlstad, Borlänge) där värdena ligger över 30 % (riksgenomsnittet är 25 %). Toppvärdet finns i Haparanda (46,7 %).

Vi har inte korrigerat för demografiska skillnader. Vissa kommuner kan ha en relativt sett större andel av den yngre delen av ungdomskategorin än andra, vilket vanligen innebär att fler studerar, bor hemma och har låga inkomster. Tabellen ger dock, menar vi, en god statistisk översikt av ungdomars situation i de kommuner vi valt att fokusera på.

Med denna inledande statistiska översikt övergår vi till att analysera studiens huvudsakliga resultat.

Tabell 4. Uppgifter om hushållstyp, studier, arbete och segregationsgrad år 2000 för urvalskommunernas befolkning i åldern 20-34 år.

Kommun-kod	Kommun-namn	Segr index 20-34 år*	Andel som bor hemma	Andel ens.st. utan barn	Andel gifta/sambo	Andel ens.st. med barn	Andel med studier**	Andel med a-löshet**	Median-inkomst	Andel syssels.***
0114	Upplands-Väsby	0,11	19,9	42,1	32,5	5,5	17,7	17,1	1692	78,5
0123	Järfälla	0,13	22,4	40,0	32,6	4,9	18,8	13,7	1694	77,8
0126	Huddinge	0,13	18,0	40,7	36,4	4,9	18,6	15,3	1592	75,4
0127	Botkyrka	0,13	21,6	35,0	37,6	5,9	18,9	21,8	1178	67,4
0136	Haninge	0,12	18,8	38,9	35,9	6,3	16,7	18,7	1610	77,3
0160	Täby	0,10	31,9	33,4	31,9	2,7	20,3	10,2	1723	76,6
0163	Sollentuna	0,13	22,0	39,8	34,1	4,1	19,6	12,9	1735	77,1
0180	Stockholm	0,12	12,0	63,7	20,6	3,7	22,2	15,9	1637	74,1
0181	Södertälje	0,10	16,4	46,3	31,8	5,5	18,1	20,6	1555	74,0
0183	Sundbyberg	0,10	9,9	64,8	21,4	3,8	17,9	14,2	1921	80,8
0184	Solna	0,11	11,8	64,3	21,0	2,9	22,4	13,3	1794	76,7
0186	Lidingö	0,14	27,7	43,8	25,9	2,7	24,2	10,6	1616	73,8
0380	Uppsala	0,21	14,0	58,0	24,9	3,1	35,2	17,7	1092	64,1
0381	Enköping	0,11	17,8	39,6	37,8	4,8	18,5	27,7	1552	76,8
0480	Nyköping	0,12	16,5	43,5	34,9	5,1	18,3	28,9	1517	74,8
0484	Eskilstuna	0,16	13,9	48,1	31,7	6,3	27,6	35,4	1124	64,4
0580	Linköping	0,23	10,5	60,3	26,4	2,9	34,9	21,3	1229	64,9
0581	Norrköping	0,17	14,7	47,9	31,7	5,8	26,0	31,1	1292	67,1
0583	Motala	0,14	15,2	40,9	38,1	5,8	16,6	31,4	1596	74,8
0680	Jönköping	0,16	15,7	45,8	35,2	3,4	25,9	22,9	1506	75,8
0780	Växjö	0,21	14,1	54,9	28,0	3,0	33,2	22,3	1307	68,4
0880	Kalmar	0,19	13,6	54,6	28,2	3,5	31,8	30,5	1245	68,8
1080	Karlskrona	0,19	15,5	48,1	32,7	3,7	24,4	28,1	1479	71,0
1280	Malmö	0,21	12,9	56,7	25,5	4,9	27,2	29,7	992	61,2
1281	Lund	0,21	11,3	67,1	19,7	2,0	45,7	16,5	547	53,2
1283	Helsingborg	0,15	15,6	49,2	30,4	4,8	20,6	30,5	1374	68,0
1290	Kristianstad	0,18	17,7	46,2	32,0	4,1	24,8	25,4	1423	71,5
1380	Halmstad	0,18	16,3	50,9	28,7	4,2	28,9	30,2	1238	67,4
1480	Göteborg	0,20	12,3	60,6	22,8	4,2	27,8	24,8	1265	67,1
1481	Möln dal	0,15	17,7	43,9	34,3	4,1	19,7	18,3	1713	77,8
1485	Uddevalla	0,13	15,5	45,1	33,8	5,6	20,3	31,4	1438	71,7
1488	Trollhättan	0,17	14,6	47,4	32,6	5,3	20,9	28,0	1631	74,2
1490	Borås	0,16	15,9	47,1	32,5	4,6	21,4	25,4	1555	75,7
1496	Skövde	0,17	13,6	51,7	30,7	3,9	27,9	23,8	1463	70,5
1780	Karlstad	0,17	13,3	58,3	24,8	3,7	32,8	31,2	1163	64,6
1880	Örebro	0,21	12,1	54,4	29,0	4,6	29,0	28,7	1249	66,9
1980	Västerås	0,18	14,6	49,1	31,1	5,1	26,5	28,3	1340	68,2
2080	Falun	0,12	19,1	46,3	30,3	4,2	26,7	30,4	1285	69,1
2081	Borlänge	0,17	14,2	50,8	30,0	5,0	25,1	32,5	1282	66,1
2180	Gävle	0,19	12,6	54,1	28,0	5,3	26,7	33,7	1340	69,3
2280	Härnösand	0,14	18,0	47,0	29,9	5,1	30,3	39,3	1068	64,7
2281	Sundsvall	0,15	14,1	52,4	28,6	4,9	24,4	31,6	1449	71,4
2380	Östersund	0,15	15,9	56,6	23,2	4,3	28,5	33,7	1308	70,4
2480	Umeå	0,23	10,3	63,6	23,3	2,9	40,7	25,4	927	60,7
2482	Skellefteå	0,12	17,1	43,9	34,9	4,1	22,5	37,9	1433	72,3
2580	Luleå	0,19	14,0	55,4	26,4	4,2	33,5	33,8	1080	62,6
2583	Haparanda	0,06	25,5	34,9	34,3	5,3	16,8	46,7	912	57,6

* Med ett segregationsindex jämförs ungdomskategoriens bosättningsmönster med hela kommunbefolkningens fördelning över kommunens bostadsområden. Värdet 1,00 betyder att ungdomarna är helt segregaerade från andra åldersgrupper. Värdet 0 betyder inget särboende alls.

** Med "andel med studier respektive med arbetslöshet" menas att man i inkomstregistren har inkomst relaterad till studier respektive arbetslöshet. Det innebär inte att man inte samtidigt kan vara registrerad som sysselsatt vid novembermätningen. Andelarna summerar således inte till 100%.

*** Andel sysselsatta avser uppgifter om sysselsättningsstatus i november år 2000. Inkomsterna säger mer om volymen arbete under året.

Källa: Andersson, R. 2006 (Opublicerat manus). Data är hämtade från GeoSweden 2000, Institutet för bostads- och urbanforskning.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden

Det är sedan tidigare känt att stora delar av Sverige en längre tid haft en svag efterfrågan på bostadsmarknaden medan andra delar befunnit sig i olika grad av överhettning. Med liten volym nybyggnation under en stor del av den senaste 15-årsperioden har trenden de senare åren varit att allt fler kommuner upplevt balans eller underskott på bostäder. Vår enkät antyder att endast en handfull medelstora kommuner i dag har bostadsöverskott och att närmare två tredjedelar av de kommuner som svarat på enkäten rapporterat brist på bostäder. Till denna kategori hör också Stockholm, som trots flera påstötningar inte svarat.

Tabell 5 Fråga: Vilken är kommunens allmänna bedömning av bostadsmarknaden i den egna kommunen?

God balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder	Tomma lägenheter och det är lätt att få en bostad	Brist på bostäder
Botkyrka	Borlänge	Enköping
Eskilstuna	Falun	Gävle
Härnösand	Karlskrona	Göteborg
Karlskrona	Luleå	Halmstad
Linköping	Motala	Haninge
Norrköping		Helsingborg
Skellefteå		Huddinge
Sundsvall		Järfälla
Södertälje		Jönköping
Uddevalla		Kalmar
Örebro		Karlstad
		Kristianstad
		Lidingö
		Luleå
		Lund
		Malmö
		Mölnadal
		Nyköping
		Skövde
		Sollentuna
		Solna
		Sundbyberg
		Trollhättan
		Umeå
		Upplands Väsby
		Uppsala
		Västerås
		Växjö
		Östersund

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät. På grund av uteblivet svar saknas Stockholms stad i tabellen. Stockholm bör placeras i bristkolumnen.

Kommuner med tomma lägenheter eller med hygglig balans mellan utbud och efterfrågan ser av naturliga skäl inte heller ungdomars boendesituation som särskilt problematisk. Några av dessa kommuner (Borlänge, Eskilstuna, Karlskrona) betonar emellertid att ungdomar trots god balans på bostadsmarknaden av ekonomiska skäl kan finna det svårt att finna en lämplig bostad. Som framgår av tabell 6 nedan är det bara sju kommuner som uppger att ungdomars boende inte är ett problem i och för kommunen (Falun, Gävle, Härnösand, Linköping, Sundsvall, Örebro och Östersund). Betydligt fler, 18 st, anger att det är svårt för ungdomar att överhuvudtaget finna en bostad. Gemensamt för alla dessa (utom Södertälje) är att här råder också allmän bostadsbrist. Det är uppenbart att bostadsbristen är just ett problem för ungdomar och andra med svag ekonomisk ställning. Största enskilda svarandekategori (23 st) är de kommuner som anser att ungdomars boende främst är ett problem av ekonomisk art. De två bristaspekterna –brist på bostäder, brist på inkomster– hör självfallet samman i den meningen att många kommuner saknar relativt billiga smålägenheter.

Tabell 6 Är ungdomars boende ett problem i och för kommunen?

Ja, när det gäller att överhuvudtaget få tag i en bostad	Ja, men det är mest en ekonomisk fråga (ungdomar har ej råd)	Nej	Ej svar
Enköping	Borlänge	Falun	Sollentuna
Helsingborg	Botkyrka	Gävle	Stockholm
Huddinge	Huddinge	Härnösand	Haparanda
Järfälla	Järfälla	Sundsvall	Borås
Kalmar	Eskilstuna	Östersund	
Karlstad	Göteborg	Linköping	
Haninge	Jönköping	Örebro	
Lidingö	Karlskrona		
Malmö	Malmö		
Mölnadal	Motala		
Nyköping	Norrköping		
Skövde	Skövde		
Solna	Trollhättan		
Sundbyberg	Sundbyberg		
Södertälje	Uddevalla		
Upplands Väsby	Upplands Väsby		
Uppsala	Umeå		
Lund	Växjö		
	Kristianstad		
	Skellefteå		
	Halmstad		
	Västerås		
	Luleå		

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät.

Frågan om kommunal bostadsförmedling har diskuterats till och från sedan tidigt 1990-tal när bostadsmarknadens finansierings- och regelsystem förändrades. Vi har i annat sammanhang uppmärksammat Stockholms stads bostadsförmedling, en förmedlingsverksamhet som numera täcker också många av grannkommunerna. Stockholm har som påpekats inte svarat på enkäten och saknas därför i tabell 7. Svaren på enkäten bekräftar den bild Boverket redovisat, nämligen att endast ett fåtal kommuner i dag tillämpar en kommunalt administrerad bostadsförmedling.

Tabell 7 Hur ser kommunens bostadsförmedling ut?

Centralt samordnad	Delvis samordnad	Finns ingen kommunal bostadsförmedling	Annat	
Huddinge	Falun Västerås	Borlänge Botkyrka Enköping Eskilstuna Halmstad Haninge Helsingborg Härnösand Järfälla Jönköping Karlskrona Karlstad Kristianstad Lidingö Linköping Luleå Malmö Motala	Mölnadal Norrköping Nyköping Skellefteå Skövde Sollentuna Solna Sundbyberg Sundsvall Södertälje Trollhättan Uddevalla Umeå Upplands Väsby Uppsala Växjö Örebro Östersund	Gävle Göteborg Kalmar Lund Solna

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät.

Ägardirektiv

År 1992 fastställdes genom lag att kommunen som ägare skulle tillhandahålla ägardirektiv för alla sina bolag. Enligt kravet skall kommunen genom ägardirektiven:

- Fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten
- Utse samtliga ledamöter och minst en revisor

- Se till att kommunfullmäktige får yttra sig innan sådant beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas
- Besluta om att allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos företaget

Det finns många dokument som kan styra ett allmännyttigt bostadsföretag. Direktiv kan fastställas av kommunfullmäktige, inriktningen kan läggas fast i själva bolagsordningen eller principer fastställas av bolagsstämman eller av bolagets styrelse. Hur detta ser ut varierar mellan kommunerna.

Gävle kommun anger exempelvis i introduktionen till ägardirektiv beslutade 2003-06-23: "Förutom genom lag och författning regleras bolagets (AB Gavlegårdarna) verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom 1. företagspolicy, 2. bolagsordning, 3. ägardirektiv (i form av såväl detta ägardirektiv som särskilda ägardirektiv i form av policys, reglementen, riktlinjer m.m.), 4. i förekommande fall avtal mellan kommunen och bolaget." (Gävle kommun, dnr. 2003:293.) Liknande introduktionstexter finns i många andra kommuners ägardirektiv.

Långtifrån alla de tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastlagda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel av våra dryga 40-talet undersökningskommuner har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv vi särskilt studerat är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som också rör uthyrningspolicy. Tabell 8 ger en översikt baserad på dels var direktiven återfinns, dels om de innehåller skrivningar som mer specifikt rör olika kategorier och inriktning på uthyrningsverksamheten.

Det verkar finnas en relativt sett allmän medvetenhet bland Sveriges kommuner om studenternas och ungdomarnas särskilda behov av bostäder. De grupperna nämns ofta i ägardirektiven och i vissa fall får de stå som särskilt uttalade målgrupper för den kommunala allmännyttiga bostadsförsörjningen. Trots det kan man utifrån en sammanställning av detta material dra slutsatsen att till och med de mest ambitiösa formuleringarna i frågan saknar precisa direktiv om hur den speciella satsningen ska gå till. Hur många, var i kommunen, vilka kostnader, vilka eventuella regeländringar som kan behövas etc är aspekter som inte i något fall berörs. Med reservation för att mer detaljerade mål och strategier kan definieras i

andra typer av dokument som vi inte granskat inom ramen för denna studie, kan vi säga att dessa formuleringar är svepande och vaga. Oftast verkar frågan om ungdomsboende kopplas till produktionen av nya bostäder. Varken anpassningar av befintligt bostadsbestånd eller en ändring av interna förtursregler tas upp i ägardirektiven.³

Ett intressant fall är Järfälla kommuns svar på ett medborgarförslag om att inrätta en kommunal bostadsförmedling med rimliga och rättvisa regler. Förslaget motiverades med att det är ont om hyresbostäder i Järfälla och att det är särskilt besvärligt för ungdomar som vill ha en egen bostad till rimlig kostnad. Järfällabygdens Hus AB yttrade sig i ärendet och bolaget menade att de ansåg sig ha en välfungerande förmedling av sina lägenheter. Kommunledningskontoret delar JHABs uppfattning och hänvisar till den pågående utredningen om ungdomars inträde på bostadsmarknaden och tillägger att kommunen inte bör förekomma utredningens resultat och förslag. (www.jarfalla.se)

³ Detta innebär inte att de allmännyttiga bostadsbolagen alltid är passiva gentemot ungdomars boendesituation. Vi redovisar i ett senare avsnitt vilka typer av åtgärder som prövas (t.ex. tillfälliga hyresrabatter, partiella kontrakt, kortare uppsägningstid, plombering av rum i lägenheter och förbättrad information).

Tabell 8 Vem fastlägger direktiv och vad säger direktiven?

	Beslutade av kommunfullmäktige	Fastlagda i bolagsordning eller stiftelseurkund
Allmänna direktiv	Borlänge Botkyrka Enköping Järfälla Jönköping Kalmar Karlskrona Möndal Sollentuna Trollhättan Linköping Kristianstad Lund Örebro Upplands Väsby	Göteborg Botkyrka Karlstad Nyköping Skövde Solna Karlskrona Södertälje Linköping Upplands Väsby
Specifika direktiv/ uthyrnings- policy	Eskilstuna Falun Gävle Haninge Helsingborg Huddinge Härnösand Lidingö Malmö Motala Norrköping Sundbyberg Umeå Uppsala Östersund Skellefteå Luleå	Uddevalla Falun Motala

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät.

Det finns några fall där kommunala bostadsbolag yttrar sig mer specifikt om ambitionen att ta särskild hänsyn till ungdomar som vill flytta hemifrån. Tre klara exempel återfinns i Falun, Gävle och Haninge.

På affärsmässiga grunder med hyresrätt upplåta bostäder även med anpassning till särskilda behov och för studenter och ungdomar. (Ägardirektiv för Kopparstaden AB, 2004)

Bolaget skall bygga och förvalta bostäder för särskilda behov, t.ex. grupp- bostäder samt bostäder för äldre och studenter. (Ägardirektiv för Gavle- gårdarna AB)

Särskild vikt skall läggas på att erbjuda bostäder till ungdomar som vill komma ut på bostadsmarknaden (Ägardirektiv för Haninge Bostäder AB)

Det specifika regionala läget med krav på ekonomisk tillväxt kopplat till befolkningsutvecklingen påverkar tydligt kommunernas ställningsstaganden kring bostadsförsörjningen för ungdomar. Det är därför kanske ingen slump att den tydligaste referensen till utmaningen att skapa ungdomsbostäder, i det här fallet för studenter, går att hitta hos Umeås kommunala bostadsbolag. Bolaget har i sina ägardirektiv ett avsnitt kallat ”särskilt ägardirektiv” där det står att läsa att

För Umeå som universitetsstad blir också tillgången på studentbostäder en alltmer avgörande rekryteringsfaktor. För att ytterligare stimulera byggandet av studentbostäder avser regeringen enligt budgetpropositionen att koppla utbyggnaden av högskoleplatser till ett krav på kommunerna att tillhandahålla bostäder för studenter. Det kan skärpa situationen ytterligare vad gäller Umeås tillväxt. (Ägardirektiv för AB Bostaden i Umeå, 2003-2006)

AB Bostaden i Umeå föreslår vidare att bolaget aktivt ska delta i byggandet av nya bostäder samtidigt som jämförelser med andra universitetsorter efterlyses.

Ett studentfokus finns också i Uppsala:

AB Uppsalahem skall skapa minst 200 lägenheter i genomsnitt per år fram till år 2008. Skall därutöver bidra till att skapa minst 70 ungdoms- och studentbostäder i genomsnitt per år fram till år 2008 (ev. tillägg genom nybyggnation eller omvandling av befintligt fastighetsbestånd) (Ägardirektiv för Uppsalahem, 2005)

Under rubriken ”speciella bostäder” uttrycker Östersunds kommun:

Bolaget har det samlade ansvaret för att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund och att kommunens bostadsgaranti uppfylls. (Ägardirektiv för Östersunds bostäder AB, 2005)

Dokumenterna måste sägas vara av mycket olika karaktär. Medan vissa kommuner formulerar egna direktiv tämligen strikt enligt lagens mer begränsade skrivningar, finns det andra som sträcker sig långt utöver de formella kraven. I en intervju med en representant för SABO, omvärldschef Johan Ödmark, framgår att SABOs position rörande hur detaljerade direktiven bör vara skiljer sig från det som uttryckts av t.ex. Sveriges kommuner och landsting. Den senare organisationen har haft en utredning som egentligen syftat till att omsätta den åsbrinkska utredningens ”Etiska kod för näringslivet” till den kommunala bolagssektorn. Förbundet förespråkar enligt Ödmark mer detaljerade ägardirektiv (t.ex. rörande den sociala dimensionen) medan SABO menar att man då riskerar komma i konflikt med bolagsordningen. Styrelseledamöter har ett personligt ansvar för bolagets verksamhet. Vad händer om t.ex. ett direktiv fastställt av kommunfullmäktige inte uppfylls? SABO företrar därför mer allmänna skrivningar, t.ex. rörande det sociala ansvaret, och Göteborg nämns av SABO som ett positivt exempel. (Telefonsamtal med Johan Ödmark, SABO, 17 januari, 2006)

I vissa av de handlingar vi granskat hänvisas till andra kommunala dokument som kan komplettera ägardirektiven, ibland till socialförvaltningens regler och ibland till bostadsbolagets övriga regler. Det är självklart att den bild vi har fått baseras på och begränsas till de analyserade ägardirektiven och vi är medvetna om att det skulle vara möjligt att få en annorlunda bild av varje enskild kommuns strategi om vi hade gått igenom eventuella kompletterande dokument. Uppenbart är dock att kommunerna har stora frihetsgrader när det gäller att formulera respektive att avstå från att formulera tydliga direktiv till sina bostadsföretag.

Allokeringsystem

Vi kan urskilja två typer av grundsystem i hur bostadsföretagen handlägger fördelningen av lediga lägenheter (se figur 9). Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör. I en sådan anmälan får den sökande lämna uppgifter om sig själv samt precisera vilken typ av lägenhet man är intresserad av, t.ex. storlek på lägenheten, område, kostnad. Sedan gör bolaget en matchning mot de lediga lägenheter man har i sitt bestånd och skickar därefter ut erbjudanden.

I detta system sker fördelningen därefter på lite olika sätt. Antingen styrs det av reaktionstid, det vill säga att den person vars intresseanmälan inkom först och som matchar ledig lägenhet får den. Alternativet är att bolaget arbetar mer aktivt och väljer ut "rätt" sökande till "rätt" lägenhet. De bolag som arbetar så, bl.a. Mimer i Västerås, vill placera sina hyresgäster med förhoppning om att kunna skapa bra bostadsområden.

Det andra grundsystemet bygger på ett mer aktivt arbete av den sökande. Bolaget lägger upp sina lediga lägenheter på Internet och du söker den lägenhet du är intresserad av.⁴

Även här finns sedan olika tillvägagångssätt för att fördela lägenheten. Vissa bolag använder sig av en slags "först till kvarn"-modell och när en lägenhet har fått ett visst antal intresseanmälningar tas den bort ur systemet och den som sökte lägenheten först får den om villkoren uppfylls.

Det allra vanligaste är dock att lägenheter fördelas på kötid. Som sökande ställer du dig i bolagets kö och står där och samlar tid/poäng. Är du redan boende i bolaget söker du på boendetiden i den senaste lägenheten och är du inte boende i bolaget söker du på din kötid. Bolaget lägger som sagt upp sina lediga lägenheter på Internet och de ligger uppe i en vecka ungefär. De sökande anmäler intresse på objektet och när tiden gått ut har en kölista skapats där den sökande med längst kötid/boendetid står längst upp. Denna kölista är vanligtvis offentlig och du kan hela tiden se din egen plats i kön. Om personen längst upp i listan klarar ställda krav går lägenheten till vederbörande.

I intervjumaterialet finns en del diskussioner om de olika systemen. Vårt intryck är att systemet som beskrevs först är en "ursprunglig" variant och det senare mer anpassat till det tryck som råder på bostadsmarknaden på många håll. "Ursprungsvarianten" kräver mycket mer jobb av bolaget och de bolag som använder sig av det systemet säger själva att många lägenheter ändå fördelas på tid.

⁴ Man kan notera, som SABO gör, att de två grundsystemen inte alltid utesluter varandra: "Intresseanmälan och hyresgästens engagemang behöver med andra ord inte utesluta varandra. En intresseanmälan innebär egentligen endast att bostadsföretagen får en bättre bild av vilken typ av lägenhet den sökande är intresserad av. Detta gör att de slipper erbjuda samtliga lägenheter till de sökande. Detta är enligt oss det vanligaste systemet för fördelning av lägenheter." (Brev från SABO till rapportförfattarna 2006-06-20)

Tabell 9 Allokeringssystem

Aktiv sökning på enskilda objekt			Intresseanmälan till bolaget	
Kötid/boendetid	Placering av bolaget	Först till kvarn	Kötid	Matchning och placering
Uppsala Helsingborg Luleå Örebro Linköping FamiljeBostäder, Sthlm Norrköping Östersund Svenska Bostäder, Sthlm Botkyrka Umeå Gävle	Bostadsbolaget, Gbg	Borås Botkyrka*	Motala Uddevalla**	Västerås Malmö Jönköping

*I Botkyrka tilldelas lägenheter baserat på boendetid i kommunen eller bolaget. Kommer man utifrån och söker lägenhet gäller "först till kvarn".

**Uddevalla använder sig i dag av detta system men är inte nöjda. Till hösten 2006 byter de till ett system med aktiv sökning och tilldelning baserad på kötid.

Källa: Intervjuer med representanter för allmännyttiga bostadsföretag (se bilaga 2).

Flera bolag erbjuder de sökande en slags "prenumeration" på en viss typ av lägenheter. Man får precisera sina önskemål i en intresseanmälan och när en ledig bostad matchar denna anmälan får man ett meddelande om att en sådan lägenhet finns ledig. Detta är dock inte ett sätt att fördela lägenheter utan snarare en service för dem som inte vill/kan besöka bolagets hemsida regelbundet. Systemet bygger ändå på att man själv söker en lägenhet och tilldelningen baseras på kötid.

Känslan är att systemet med intresseanmälningar sakta ersätts av det där kunden förväntas vara mer aktiv. Av de undersökta bostadsbolag vi intervjuat går Uddevalla den vägen nu. Även de bolag som aktivt placerar sina kunder borde rimligen för egen del tjäna på att i inledningsfasen låta kunderna söka på lediga objekt, precis som Bostadsbolaget i Göteborg gör i dag. På så sätt skulle de slippa matchningsprocessen. Det bygger förvisso på att lägenheten är efterfrågad. Dessutom kan tilläggas att i de bolag som aktivt placerar sina kunder fördelas många lägenheter ändå utifrån tid; många ansökningar är likvärdiga och det blir i många fall för mycket jobb att hinna med "placeringsprocessen".

Några kommunexempel, allokeringsystem

Stockholm, Familjebostäder

Eftersom det finns en tolkningsfrihet inbyggt i systemet så kan det ju bli svårigheter med vissa typer av bedömningar. Gången är sådan att en handläggare gör alla kontroller. Han/hon går sedan till sin "chef" för att få ett godkännande och ännu en underskrift. Så det är alltid två som godkänner en ansökan.

Stockholms Bostadsförmedling får 2/3 av vårt bestånd. 1/3 förmedlar vi internt och där går vi bara på hur länge man har bott hos oss. Där är det bara kötid som gäller. Det går att delvis styra vilka lägenheter som vi själva behåller och vilka som går till Bostadsförmedlingen men mycket är styrt av avtalet som vi skrivit med dom.

Internt har vi också en speciell ungdomskö. Dit går lägenheter som inte är större än 2:a med kokvrå. I den kön gäller föräldrarnas botid som barnens kötid. Innan man fyllt 26 år kan ett sådant avtal skrivas. I övrigt följer vi hyreslagen och dess bestämmelser om rätt till överlåtelse.

Systemet fungerar "hyfsat". (Intervju med Familjebostäder, 12 april 2006)

Stockholm, Svenska Bostäder

Systemet ser ut så här. 2/3 lämnas till bostadsförmedlingen. Sen har vi en intern kö för våra hyresgäster och då måste man ha bott hos oss i tre år om man vill ställa sig i den kön. Där räknas botiden som 2 poäng/månad och kötiden som 1 poäng/månad. Poängen läggs ihop och det är den man söker på.

Vi har också en ungdomskö som är för barn till våra hyresgäster. Tre år som hyresgäst gäller även här. Denna möjlighet får man utnyttja när man är mellan 18 och 26 år. Man söker då på föräldrarnas poäng. Till denna kö läggs 2:or med kokvrå som störst.

Dessutom finns det en separationskö.

Det är inte svårt att tolka våra regler. Vi har också en uthyrningshandbok som fungerar som ett bra hjälpmedel. Vissa bedömningar kring gråzoner kan bli lite svåra.

Vi ger inga förturer! Vi lämnar ju 2/3 av vårt bestånd till bostadsförmedlingen och förturer och sådant sköter dom. Så på den punkten är vi stenhårda. Sen är det ju så att vi inte accepterar några

hyresskulder. Men är skulden äldre än ett år och om den betalas så kan även det gå igenom.

Uthyrningsprocessen går till så att vi har bostadsuthyrare som ansvarar för ett eget område. Den personen sköter hela processen vid uthyrning av en lägenhet. Centralt gör vi sedan stickprovskontroller för att se att allt går rätt till.

Systemet fungerar bra. Allt finns i handboken och den är ett bra redskap. Sen är det omöjligt att fungera till 100 % men systemet är bra. (Intervju med Svenska Bostäder, 15 maj, 2006)

Malmö

Vi har ett internet-baserat system som egentligen inte är ett kösystem. Eller tiden styr förvisso vem som ska få en lägenhet men vi försöker titta på kundernas behov och arbetar sedan aktivt med att placera dem. I det skedet gör vi bedömningar. Vi prioriterar också våra befintliga kunder.

Vi har nyligen gjort en omstrukturering från en säljorganisation till en kundvårdsorganisation. Så nu fungerar det så att när en lägenhet ska hyras ut så görs det ett urval av tjänstemän centralt hos oss som tittar på vilka ansökningar som kan komma i fråga för den aktuella lägenheten. Sedan görs nästa urval på plats av den berörda kundvärden. Kundvärden skickar ut inbjudningar till visningar och så. Och detta arbete sker på egen hand men med ett samarbete med vår centrala organisation. Man ställer mycket frågor och så. Eftersom vi inte har någon kö så krävs det mycket av oss och att man har en god utbildning. Men hur som helst så är det inte så att man sitter på sin kammare och tar egna beslut.

Undantag kan man alltid göra. Vi har Bo-sociala förturer till kommunen, förturer av förvaltningsmässiga skäl (gamla kunder som behöver andra typer av lägenheter) och ekonomiska förturer, vilket innebär att om någon har hamnat i klistret så kan vi försöka hjälpa till.

Allt kan bli bättre. Vi har 300-1200 sökande/lägenhet och med vårt system så är det ett stort jobb att ta hand om alla ansökningar. Vi försöker placera kunder så gott det går men mycket går på tid ändå. I december 2005 hade vi 12 700 aktivt sökande. (Intervju, MKB 12 april 2006)

Göteborg

Systemet fungerar så att det externt inte finns någon kö. Alla som vill kan söka en specifik lägenhet. Sedan följer vi vår uthyrningspolicy, efter det att lämplig kundgrupp fastställts, och då är det personer som saknar bostad som prioriteras först. Nästa prioritering vi gör är personer som fått jobb i Göteborg och saknar bostad.

Uthyrningspolicyn är inte svår att tolka och det finns också en intern arbetsbeskrivning, som skall hjälpa våra handläggare. Men det är klart att ibland kan man hamna i en gråzon som inte regelverket täcker. Systemet fungerar så att uthyraren samverkar med den aktuella kvartersvärden. De tar tillsammans fram en urvalsprofil som motsvarar den kund som passar in i den lediga lägenheten. Andra sökande sorteras automatiskt bort i systemet.

Vi får därefter fram en lista på sökande som fyller ”kundgruppskravet”. Lägenheten erbjuds därefter enligt prioriteringsordningen i uthyrningspolicyn.

Eftersom vi har en överhettad marknad i centrum så fungerar systemet för vår del bra. Vi hamnar nära våra urvalsprofiler eftersom folk själva får anmäla intresse på lägenheterna. Egentligen är det bra för kunderna också eftersom et åtminstone finns en liten chans att de får en lägenhet centralt. Även om den inte är stor. Vi får ungefär 2 000 intresseanmälningar per lägenhet centralt. Samtidigt får vi jobba för att hitta kunder som vill bo perifert. Det är inte lika lätt. Det är två skilda bostadsmarknader.

Medicinska och sociala förturer finns såväl internt som externt. Bedömningarna/remisserna avseende dessa görs av berörd myndighet ex vis polis, sjukvård eller socialtjänst. De externa förturerna är styrta i ett samarbetsavtal mellan kommunen, samtliga kommunala och ett 10-tal privata fastighetsägare. För vår del innebär avtalet att vi skall bistå med ca 100 lägenheter/år till dessa förtursärenden. Dessa ärenden remitteras till Fastighetskontoret från ovan nämnda myndigheter och sedan hyr vi ut till Fastighetskontoret som i sin tur hyr ut (andrahandsuthyrning) till berörd klient, vanligtvis i 18 månader. Därefter skrivs kontraktet över på klienten själv. (Interjuv med Bostadsbolaget 26 april 2006).

Västerås

Vi använder oss inte av ett traditionellt kösystem då vi är av den åsikten att vi då fråntar oss möjligheten att skapa lugna och trygga områden och trapphus. Det kan vara lätt att förstå de traditionella kösystemen men vi tycker inte att de är bra för oss. Vi vill i stället arbeta aktivt efter principen ”rätt hyresgäst till rätt lägenhet”. Men det ska ju sägas att många lägenheter ändå tilldelas efter den sökandes kötid.

Vi har en uthyrningspolicy där vi förutom att söka ”rätt hyresgäst till rätt lägenhet” kan prioritera sökanden som på något sätt är till nytta för staden. Det kan t ex vara nyinflyttade som fått arbete i Västerås, en form av näringslivsförtur.

Vi kan också ge förturer på grund av sjukdom eller annat särskilt skäl. Rent allmänt så har vi möjlighet att prioritera en kund. Men då har vi regler som säger att den som handhar ärendet tydligt måste ange vem som har gjort detta och varför. Då kan vi hålla koll på det så att det inte missköts.

När en lägenhet ska tilldelas tittar vi vilka som har anmält sig och sen gör vi bedömningar om vem som är bäst lämpad att få lägenheten. Detta system ställer höga krav på oss. Är man osäker eller tveksam i något fall tar man upp det med en kollega. Och ska man gå utanför Mimers regelverk pratar man med sin chef. (Intervju med Mimer, 24 mars 2006)

Örebro

Jag anser att reglerna är lätta att tolka. De finns även att läsa på vår hemsida. Kontrollerna av de sökande görs av enskilda tjänstemän efter det att hyresgästen tackat ja till erbjudande om bostad och blir det svåra beslut att fatta så kan ärendet tas upp med den som är Bobutikschef. ÖBO har en förtursgrupp som består av Bobutikschef, Bokkonsulent, handläggare som bevakar förturerna samt ibland marknadschefen. Förtursgruppen har klara regler fastställda av ÖBO:s styrelse.

Vi ger näringslivsförtur till dem som flyttar till Örebro och fått arbete i Örebro och kan styrka detta med arbetsgivareintyg. Man erbjuds då en lägenhet av oss och kan inte välja var man vill bo. Men man får naturligtvis ha önskemål. Sen finns det också sociala förturer som ofta handlar om skilsmässor med minderåriga barn,

samt medicinska förturer som kan vara att man inte längre kan gå i trappor eller liknande.

Jag tycker att både kösystemet och regelverket är bra. Du kommer fram på dina poäng och diskrimineras inte tex på grund av ditt namn eller din ålder. Sen ska jag inte svära på att vi i mötet med kunden behandlar alla lika men det är ju vårt mål. (Intervju med Öbo, 21 mars 2006)

Uppsala

Vi har inga förturer och vi har inga undantag. För det finns ju lika många förklaringar som det finns kunder som söker. Det gäller att vara ganska kall och hård och säga att det är det här vi går efter. Men när du säger undantag så känner jag att man får passa sig lite för det för det kan ju vara så att det finns lägenheter där vi har svårare att hitta hyresgäster. Om en familj söker en lägenhet där och familjen tillsammans har så att dom klarar sig så kan vi ju rekommendera att den som står som sökande ordnar med en privat borgensman som kan garantera att dom klarar hyran. Och det kan man kanske kalla ett undantag då – det här med privat borgensman.

Vi har ett antal uthyrare som sitter och som ansvarar för olika områden och de gör själva de här bedömningarna. De går enbart på ”inkomst, goda referenser och inga betalningsanmärkningar av betydande slag”. Det är de bedömningsgrunderna man har. Och sen går man efter kötiden. Det är det absolut viktigaste i nästa skede. Systemet fungerar så att de sökande rangordnas direkt och vi börjar jobba med nummer ett och går sen vidare.

Jag tycker faktiskt att det här är ett bra regelsystem. När vi nu har jobbat med det här ett tag. För det finns ju bostadsbolag som har andra system där man tittar mer på förturer och försöker placera barnfamiljer i ett område och ja, styr upp på ett annat sätt. Men vi har många gånger sagt att det är väldigt skönt och kunna... för det är ju bedömningsfrågor – vem ska få lägenheten? Är det den ensamstående mamman eller är det den stora familjen eller är det någon annan? Och då är det väldigt skönt att ha den här policyn i ryggen att vi bedömer alla lika. Sen kan man ju ibland tycka naturligtvis att det slår hårt mot vissa, tyvärr. Samtidigt skulle man också kunna tycka att det kanske kunde vara bra för oss att få styra upp visa områden. Problemområden, för sådana finns det alltid. Så det är lite kluvet faktiskt. Men som det känns nu så skulle jag inte bara

vilja sitta med bedömningar. Att jag bestämmer vem som ska få lägenheten.

Boendet är så viktigt för människor, så oerhört viktigt. Och väldigt ofta så sitter vi och nästan agerar socialhjälp och lyssnar på alla historier. Och i det läget sitta och bedöma vem som "pratar bäst" skulle vara tufft. (Intervju med Uppsalahem, 28 februari 2006)

Linköping

Vi arbetar utifrån ett webb-baserat system där de sökande gör en intresseanmälan. Sen köar man för enstaka objekt eller prenumererar på lägenhetstyper som man vill ha. Båda systemen kräver dock att man själv är aktiv och väljer ut de lägenheter som man vill köa på. Men man kan få hjälp med bevakning av intressanta lägenheter från oss. Prenumererar man kan man även få ett mail-utskick där intressanta objekt kommit in utifrån det intresse man anmält. Det går att ställa sig i kö hos oss via telefon eller med ett besök på vårt kontor. Vi försöker hjälpa alla och då kan man inte bara förutsätta att alla har en dator. Det finns en åldersgräns på 18 år för att få stå i kön.

Efter check mot hyrespolicyn går vi efter ihopsamlade köpoäng.

Vår hyrespolicy är inget regelverk utan snarare riktlinjer för hur vi ska arbeta. Det gäller att använda sunt förnuft och blir det tuffa gränsdragningar så är det ofta bättre att fria än att fälla. Är man osäker så tar man kontakt med en kollega eller vår egen Bosociala grupp för att få vägledning.

Vi har inga fasta undantagsregler. Det finns en risk att sådana underlättar diskriminering och det är naturligtvis inte bra.

Systemet är "öppet" vilket innebär att man alltid kan få svar om varför man inte får den lägenhet man sökt.

Jag tycker vårt system fungerar bra i dag, men samtidigt är det viktigt att hela tiden vara öppen för förbättringar som gynnar befintliga och nya kunder. (Intervju med Stångåstaden, 31 mars och 7 april 2006)

Helsingborg

Reglerna är inte svåra att tolka. Man kan säga att det, i princip, alltid är kötid som bestämmer vem som ska få en lägenhet. Det framgår tydligt i riktlinjerna vilka grundkrav man som sökande måste uppfylla. Ansvaret för beslut om uthyrning har den enskilde handläggaren men om det uppstår frågor om gränsdragningar och liknande så tar man ofta hjälp av sin chef.

Sen kan man väl säga så att man ställs inför tusen olika situationer. Och ibland är det så att man som medmänniska vill ta ett beslut och som yrkeskvinna/man ska man ta ett annat. Det kan vara svårt. Men det är inte svårt att tolka reglerna.

Ägaren har i policyn tagit fram några fall där undantag kan göras. Det gäller bland annat i situationer där vi kan hjälpa till att "stödja stadens utveckling". Om ett företag behöver bostäder för att kunna locka till sig specialkompetens till exempel. Vi ger också extra stöd i bostadssociala frågor där lägenheter kan komma att behövas. Utöver detta har vi också möjlighet att hjälpa personer som redan är hyresgäster hos oss och som får "förändrade behov". Till detta räknar vi inte skilsmässor då det skulle vara ohållbart. Beslut om att göra undantag tas, precis som annars, av en handläggare.

Jag skulle vilja påstå att det är ett väldigt bra system. Väldigt tydligt och med en öppen sajt där de sökande kan se allt. (Intervju med Helsingborgshem 3 mars 2006)

Motala

Vårt system fungerar som så att man gör en intresseanmälan hos oss där man själv kan precisera vilken typ av boende man letar efter. Denna anmälan ligger ett år och efter elva månader skickas en förfrågan ut om man vill kvarstå som sökande. Matchningar av lediga lägenheter och intresseanmälningarna görs varje natt kan man säga och sedan går erbjudanden ut. Ganska ofta blir det kötiden som i slutändan bestämmer vem som ska få en lägenhet.

Det ska dock sägas att här är det så att vill man ha en lägenhet så får man en.

Reglerna vi har är inte svåra att tolka. Våra handläggare sköter i princip ansökningarna själva men blir det några tveksamheter går beslutet till en bokkonsulent som bedömer fallet igen och ger oss en "second opinion". Sen kan det gå vidare till marknadschefen så ett

fall kan gå igenom tre steg hos oss. Vid sällsynta fall kan det gå ända upp till VDn.

Jag tycker att vårt system är bra.

Vi gör en del undantag, för handikapp bland annat, men i de fallen så kräver vi inga intyg eller så. Då litar vi på folk. (Intervju med Platen, 21 mars 2006)

Villkor för att hyra

De intervjuade kommunala bostadsbolagen ger ett närmast enhetligt intryck vad gäller de villkor som ställs för att man ska få hyra en bostad hos dem. Ganska korta och tydliga uthyrningspolicys har presenterats i intervjuerna och i de flesta fall finns dessa policys utlagda på respektive bolags hemsida på Internet.

De innehåller:

- En 18 års åldersgräns. Det är en juridisk gräns som måste uppfyllas för att man ska kunna skriva på ett avtal. I fall där en minderårig ändå tilldelas lägenhet löser man kontrakts-skrivningen med vårdnadshavare eller liknande. En del bolag har en något lägre åldersgräns för att kunna ställa sig i kö, oftast 16 år i de fallen. På så sätt hinner man samla på sig ett par års kötid innan man har möjlighet att få en lägenhet.
- Krav på inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa och i många fall också socialbidrag. Det är inte vanligt att man kräver en preciserad inkomstnivå utan man använder sig oftast av termer som "rimligt" och "skäligt". Individuella bedömningar görs. Det finns också bolag som inte godkänner socialbidrag och anledningen är oftast att en sådan typ av inkomst inte går att påvisa under en tid framöver. För det är också ett relativt vanligt förekommande krav, att man kan uppvisa inkomst minst 6 månader framåt. Dessutom resonerar man ofta som så att människor som har socialbidrag också har en möjlighet att få hjälp med bostad direkt från kommunen. Det ska tilläggas att en del bolag ställer olika tuffa krav beroende på område i staden. För att skapa stabilitet i "problemområden" ställs högre krav på de nya hyresgästerna, både vad gäller typ av inkomst och inkomstnivå.
- Man tar en kreditupplysning för att se så att det inte finns några betalningsanmärkningar. Hyresskulder är oacceptabla

men i övrigt finns en genomgående försiktighet att döma ut människor med skulder. Rör det sig om mindre summor, ”parkeringsböter”, eller skulder som uppkommit i samband med exempelvis borgenärskap så släpper man igenom det.

- Boendereferenser tar man om möjlighet finns. Anmärkningar om störningar från tidigare boende ses som allvarligt.

Dessa villkor ställer bolagen för att försäkra sig om att de kommer få in pengar och för att garantera sina befintliga hyresgäster trygghet. Även det är ett genomgående svar.

Villkoren tycks inte ha förändrats nämnvärt de senaste åren. En nyhet verkar vara att man på sina håll kräver att man har en hemförsäkring. De bolag som har olika hårda krav beroende på situationen i aktuellt område nämner också att de kan byta ut områden som särskilt ska kontrolleras.

De intervjuade tycker inte att de ställer hårda krav och menar att de allra flesta klarar att uppfylla villkoren. Många tillägger dock att har man ingen inkomst så är det svårt att få en bostad. Samtidigt säger man att dessa människor har möjlighet att få en bostad via exempelvis de sociala myndigheterna. Bolagen har svårt att peka ut någon särskild grupp som har svårt med kraven utan nöjer sig oftast med att konstatera att personer som har problem med sig i bagaget, i form av skulder eller störningar, får det svårt.

I stort sett samtliga intervjuade menar att reglerna är lätta att tolka för de handläggare som sköter uthyrning. De problem som uppstår är när det blir ”gränfall” och ”gråzoner” och individuella bedömningar måste göras. Det finns dock undantag och åtminstone ett bolag anser att de borde bli tydligare. ”Det fungerar bra men det är tack vare att de som jobbar som handläggare har varit med så länge och i viss mån själva utformat processen. Anställs det nya är det inte säkert att det går lika lätt.” (Intervju Uddevallahem, 28 mars 2006)

Bedömningarna av ansökningarna görs vanligtvis av enskilda tjänstemän. Ofta är det ett relativt litet antal personer som har uthyrning som huvuduppgift (ibland bara en person) och de ansvarar för ”egna” områden. Dyker det upp problem eller tuffa beslut kollar man med en kollega.

För att säkerställa att tilldelningen går rätt till har bolagen lite olika sätt att arbeta. Något bolag har en metod där uthyraren tar beslut och skriver under och sedan går till sin överordnade för

ytterligare kontroll och underskrift. Ett annat bolag låter uthyraren sköta hela processen själv och gör sedan stickprovskontroller centralt.

Västerås, som använder sig av ett aktivt placeringssystem, vet med sig att det förfarandet ställer höga krav på dem som bolag och de kräver att alla tilldelningsbeslut ska förtydligas med skäl och namnunderskrift så man lätt kan kolla vem som gjort vad och varför.

På frågan om bolagen gör undantag från sina regler så skiljer sig svaren en aning. Vissa säger bestämt nej och andra nämner fastställda förturer som bolaget beslutat om. Förturerna gäller medicinska, sociala eller näringslivsrelaterade undantag

Internt, med personer redan boende i bolaget, är det vanligare med undantag. Där försöker man vara "flexibla" och hjälpa sina kunder. I de fallen handlar det ofta om skilsmässor eller äldre som får svårt att gå i trappor.

De allra flesta bolagen säger att de är nöjda med sitt regelverk och tycker att systemen fungerar bra. Lika vanligt är svaret att det är en ständig process och att allt ständigt kan bli bättre.

Några kommunexempel, villkor för att få hyra

Göteborg

Vi tar kreditupplysningar och referenser på samtliga blivande hyresgäster. Finns det betalningsanmärkningar, som inte rör hyror och som ej överstiger 2 000:- möter det oftast inget hinder. Vi godkänner alla legala typer av inkomster. För att kunna hyra en lägenhet måsta sökande vara fyllda 18 år.

Reglerna är desamma. Vi gör en "grov bedömning". I perioder när vi har tomma lägenheter så diskuterar vi mer i detalj. Det gäller alltid i perifera områden. Men en viss marknadskänslighet har vi.

De som kan ha det svårt på bostadsmarknaden är bl a flyktingar som just har fått uppehållstillstånd, då de helt saknar referenser. Även ungdomar som saknar inkomst har vanligen svårigheter på bostadsmarknaden. (Intervju med Bostadsbolaget 26 april 2006).

Helsingborg

Bolagets formella villkor för att man ska få hyra bostad är att man ska vara 18 år fyllda, skuldfri till bolaget och inte ha andra "allvarliga" betalningsanmärkningar. Helt nyligen beslutades också att man måste ha en hemförsäkring. Dessutom kräver man att kunden ska befinna sig i en "rimlig ekonomisk situation" vilket i sin tur tas från konsumentverkets beräkningar på vad man behöver ha för att klara sig. Socialbidrag är inte en godkänd inkomst eftersom denna inte kan styrkas någon längre tid. Vistelse i landet är inget som spelar in.

Åldersvillkoret har man eftersom man inte enligt lag, kan teckna avtal innan man fyllt 18 år. De ekonomiska villkoren bygger på erfarenheter som säger att folk ofta har en övertro på sin egen ekonomi. Det handlar nästan om att hjälpa folk att hitta en rimlig hyresnivå.

Villkoren har förändrats lite den senaste tiden. Hemförsäkringen nämndes ovan och delen som gäller betalningsanmärkningar har lättats upp lite och formuleringen "allvarliga" anmärkningar ger möjlighet att släppa igenom enstaka småskulder. Dock inte för många då det kan tyda på dålig betalningsmoral. Dessutom har ekonomin gått från ett krav på att hyran inte överstiger 35 % av inkomsten till det nuvarande "rimlig ekonomisk situation". Vi tycker att det ger större frihet till kunden att välja vad man vill lägga sina pengar på.

De allra flesta sökande uppfyller dessa villkor. Det skulle möjligtvis vara någon som hamnat i lite ekonomiskt trubbel men jag kan inte peka ut någon särskild grupp som inte skulle klara villkoren. (Intervju med Helsingborgshem 3 mars 2006)

Jönköping

Vi vill att våra kunder har en egen inkomst. Lön, CSN, pension, inte socialbidrag. Vi kollar så att de inte har några betalningsanmärkningar och det händer att vi tar referenser från tidigare boende. Man måste vara 18 år för att skriva kontrakt men under speciella omständigheter kan vi godkänna att en borgenär går in och säkrar avtalet.

Några förändringar av villkoren har vi inte gjort men de har ju modifierats en aning. Framför allt så är det väl rutinerna för det

hela som har växt fram. I dag görs till exempel en del undantag. Vi har möte med socialen var 5:e vecka för att stämma av där och vi ger också näringslivsförtur.

Men vi behandlar alla lika och vill jobba aktivt med integrationsfrågor. (Intervju med Vätterhem 26 april 2006)

Linköping

Om vi inledningsvis pratar om de ägardirektiv som kommunen gett oss använder vi dom bl.a. för att sätta mål för vår verksamhet. Vi bryter ner direktiven till strategier och mätbara mål.

För uthyrningen har vi en hyrespolicy, som årligen fastställs av vår styrelse, som även finns utlagd på vår hemsida. Den är uppdelad i tre delar:

- Boende hos oss ska ha förmåga att betala hyra. Att man har en inkomst är viktigt men typen av inkomst spelar mindre roll. Ersättning för arbete (lön) (fast anställning är ej ett krav) naturligtvis men också olika typer av bidrag, a-kassa, socialbidrag och studiemedel är OK. Vi gör en bedömning om man kan betala sin hyra.
- Man får inte ha några hyresskulder till oss eller till andra hyresvärdar.
- Man får inte ha allvarliga anmärkningar om störningar i sitt boende.

Anledningarna till dessa villkor är, vad gäller störningar, att det är en olägenhet för våra övriga kunder. De ekonomiska villkoren ställer vi dels för att den boende riskerar att bli av med sin lägenhet om man inte betalar för sig och dels för att hyrorna finansierar vår verksamhet. Det vore inte rätt att låta våra övriga hyresgäster betala för de som inte betalar.

Vi tar dock ett ansvar för dem som inte klarar ställda krav. Vi samarbetar nära kommunen där vi ställer ett antal lägenhet till kommunens förfogande och möjlighet finns att hyra i andra hand av kommunen för en period. Som ett slags träningsboende. Målet är att dessa avtal skrivs om till förstahandsavtal efter en tid. (Intervju med Stångåstaden, 31 mars och 7 april 2006).

Luleå

Vi gör en bedömning av den sökandes inkomst och ekonomiska situation. Det kan vara fast lön, A-kassa eller vikariat och det är inte någon nivå som efterfrågas utan det görs en bedömning om det går ihop. Vi brukar gå efter de sociala myndigheternas beräkningar.

Eftersom det räcker med att man fyllt 15 för att få stå i kön så kan det ju bli aktuellt att man erbjuds en lägenhet innan man fyllt 18. I sådana fall måste föräldrarna skriva under kontraktet och stå som ansvarig. Även om man är över 18 men inte klarar de ekonomiska kraven kan en borgenär gå in.

Vi tittar om det finns betalningsanmärkningar, tidigare skulder och tar referenser ibland.

Dom här kraven ställer vi för att boende som inte betalar hamnar i svårigheter. Så förutom problemen för oss så är det även för de boendes skull.

Vi har haft dessa villkor så länge som jag varit i företaget så när som på den här åldersgränsen som vi beslutade om nyligen. Sen har ju kösystemet förändrats lite i och med Internet men villkoren är desamma.

Människor som tidigare misskött sig får problem att klara villkoren men även de kan ju få en andra chans i provboende. Ungdomar utan arbete är ju en annan grupp men har man ingen inkomst så har man ju inte så stora möjligheter. (Intervju med Lulebo AB, 6 mars 2006)

Malmö

För att få skriva ett kontrakt med oss så måste man ha fyllt 18 år. Vi funderar precis på om vi ska tillåta att man ställer sig i kön när man är 17 år. Så är det inte i dag utan det är 18 år som gäller. Sedan vill vi att man ska ha goda referenser. Vi tar en kreditupplysning och där är det framför allt hyresskulder som vi tittar efter. Sen vill vi att man har en godtagbar inkomst. Det ska vara "rimligt". Det har inte skett några större förändringar gällande dessa villkor. Det som är nytt är att KY (kvalificerad yrkesutbildning) har lagts till studentboendet och dessa studenter har nu tillgång till sådant boende.

Man kan säga att har man problem med sig i bagaget, och då tänker jag på villkoren som vi gick igenom tidigare, så kan det bli svårt

att få en lägenhet. Men samtidigt skulle jag vilja påstå att vi är väldigt liberala när vi godkänner ansökningar. (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Umeå

Om du vill bo hos oss, förväntar vi oss att du har fyllt 18 år. Att du har referenser från tidigare hyresvärd och betryggande betalningsförmåga. Kunder som har misskött sina hyresinbetalningar eller som har återkommande störningsanmärkningar godkänns inte som hyresgäster. Att du har god ekonomi utan betalningsanmärkningar och regelbunden inkomst i minst 6 månader från inflyttningsdagen.

Som regelbunden inkomst räknas lön, pension, A-kassa eller motsvarande, inkomst av kapital och statliga studiemedel enligt utbildningsplanen.

Vi försöker sätta så låga krav som möjligt, men utan att ställa oss i förhöjd risk att få kostnader genom att utestående hyresfordringar ökar eller att grannarna blir störda. Några stora förändringar har inte skett bortsett från att vi har jobbat fram en samsyn i verksamheten.

God ekonomi utan betalningsanmärkningar och regelbunden inkomst i minst 6 månader från inflyttningsdagen är i allmänhet det svåraste villkoret att uppfylla.

Riktigt unga personer och de som över tiden misshandlat sin ekonomi är nog de grupper som kan ha svårast att klara kraven. (Intervju med AB Bostaden, 24 april 2006)

Uppsala

Vi har en uthyrningspolicy och i den står det bland annat att alla våra lediga lägenheter ska annonseras så att alla som är intresserade av en lägenhet ska kunna söka den. Sen gör vi en kontroll, en kreditprövning, och sen vill vi att man ska kunna uppvisa en inkomst de närmaste sex månaderna efter uthyrningsdatum. Det kan vara pension, vanlig inkomst, bidrag och så vidare. Vi gör ingen särskild bedömning av nivån på inkomsten men vi försöker ju naturligtvis resonera med kunden och frågar hur har du tänkt att ordna det här. Men det är ju ingenting som styr oss. Och man får inte ha några

betalningsanmärkningar ”av betydande slag”. Och så ska man gärna kunna visa upp goda referenser från tidigare boende.

Inkomstvillkoret som vi ställer kan skapa problem för det kan vara så att man är egenföretagare och det kan vara svårt att visa upp inkomst när man precis har startat eget. Man kanske inte själv har en inkomst men make/maka har så man klarar sig i familjen. Men vi tittar ju bara på den enskilda individen. Och dom som går på socialbidrag. Men då finns det ju ett skyddsnet från det sociala som också har lägenheter att erbjuda. Vi förmedlar ju ett antal lägenheter varje år till fastighetsnämnden här i stan. Och dom används sen till sådana personer som har svårt att få lägenhet på annat sätt. Det är ett ägardirektiv som vi har att fem procent av vår uthyrning under ett år plockas till det som kallas ”kvot-lägenheter”. Lägenheter som går till fastighetsnämnden. Och för att få stå i kön måste du ha fyllt 16 år; 16 år för att registrera dig. Men vi tecknar inte kontrakt med någon förrän man fyllt 18 år. Det finns undantag där att man kan få teckna avtal tidigare men det är väldigt ovanligt. Men eftersom man kan ställa sig i kön vid 16 så har man ju två år i kötid sen och det är ju som en liten förmån så att man inte ska börja från ”scratch”.

Och varför det är så att man ändå måste vänta tills man är 16 år det vet jag inte. Det är väl ett ställningstagande, jag vet inte varför eller vart just den regeln har kommit från men jag tror att det är ganska vedertaget bland bostadsbolag. För annars så skulle det bli så att man kunde ställa sina barn i kö när dom föds, eller kunde man ställa dom i kö innan dom föds... någonstans måste gränsen gå också. (Intervju med Uppsalahem 28 februari 2006)

Östersund

De formella villkoren som ställs för att man ska få hyra en bostad hos oss är att man ska ha fyllt 18 år för att kunna ställa sig i kö. Sen gör man en bedömning av inkomsten så att den räcker till och är det tveksamt så kan vi bevilja en borgenär. Man får inte ha några hyresskulder eller betalningsanmärkningar.

Det är inte några konstiga villkor och de ställs för att försäkra sig om att de sökande kan betala för sig. Och kan de inte det så kanske en borgenär kan hjälpa till så jag tycker inte det är något villkor som är svårt att uppfylla.

Systemet vi använder oss av nu är ett år gammalt men jag tror att villkoren har varit desamma även tidigare. (Intervju med Östersunds-bostäder, 8 mars 2006)

Stockholm

Vi gör en kontroll av den sökandes inkomst och då går vi på kronofogdens nivå. Vi accepterar socialbidrag, a-kassa, CSN och inkomst från arbete. Vi tar även tidigare bo-referenser om det går. I vissa områden ställer vi högre krav och där vill vi att man kan uppvisa en varaktig inkomst motsvarande 3 gånger årshyran (tre gånger årshyran ställer vi som krav bara i nyproduktion, goda boende referenser och varaktig inkomst kan vi ställa som krav i de mer utsatta områdena, men där har vi inte något krav på att inkomsten skall motsvara tre gånger årshyran). I de områdena kräver vi också goda boenderefereferenser.

Sen tar vi även en kreditupplysning och ser så att det inte finns några betalningsanmärkningar ”av vikt”.

Vi har haft samma villkor en längre tid. Vi följer ju som sagt kronofogdens rekommendationer och har de ändrats så har vi följt efter. Sen ändrar vi ibland vilka områden som ska kontrolleras hårdare. Det styrs ju av situationen som råder i de olika områdena.

Anledningen till att vi ställer våra krav är, framför allt i de mer utsatta områdena, att skapa stabilitet. Vi vill få ner omflyttningarna.

Jag tror nog att inkomstkraven är svårast att klara.

Ågardirektiven vi fått från kommunen innehåller inget uttalat om krav eller tilldelning. Avtalet med bostadsförmedlingen styr det där.

Däremot hade vi ett direktiv om att ta hand om den olovliga andrahandsuthyrningen på Järva och det har vi gjort som ett projekt. Sen har vi kontakt med vår ägare i frågorna som rör hårdare krav och villkor i vissa utsatta områden. Där vill de veta vilka områden som berörs och varför just dessa.

Dessutom låg studentboendet och byggandet av lägenheter till studenter på oss. (Intervju med Svenska Bostäder 15 maj 2006)

Botkyrka

Vi har vår policy på nätet. Vi förmedlar lägenheter efter principen 1/3 till befintliga boende i Botkyrkabyggen, 1/3 till boende i Botkyrka kommun och 1/3 till övriga. För de övriga gäller först till kvarn kan man säga. Och det här fördelas på hela vårt bestånd.

Vi förändrade vår policy för ett år sedan till det här systemet och det gjorde vi för att underlätta för ungdomar som redan bodde i kommunen.

Annars fungerar det som så att man måste jobba aktivt som sökande. Och ju längre du har bott i kommunen desto högre ranking har du.

Du måste vara 18 år och ha en inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa. Vi godtar inte socialbidrag. Vi kollar också så att du har soliditet och att det inte finns några betalningsanmärkningar.

Det svåraste villkoret att uppfylla är i allmänhet att ha råd att betala hyran. Det vanligaste är att man söker för dyra lägenheter. Och då har vi ändå den lägsta hyran i Stockholm. (Intervju med Botkyrkabyggen 16 maj 2006)

Vad vill ungdomarna?

Ungdomar efterfrågar enligt bostadsföretagen små, billiga lägenheter centralt. Alla tillfrågade representanter för bostadsföretagen svarar så. Dessutom är närhet till högskola och bra kommunikationer förekommande tillägg.

Centrala lägenheter är på många håll en bristvara bland de kommunala bostadsbolagen, vilket gör att de är väldigt svåra att få tag på som relativt ny på bostadsmarknaden. Många intervjuade säger att de tycker ungdomar har en något orealistisk bild av vilka lägenheter som är lämpade att söka och menar i samma andetag att eventuell bostadsbrist för unga knappast beror på för få lägenheter. Snarare är det ont om bostäder där ungdomar vill bo. De är för kräsna många gånger. Detta tycks vara en ganska allmän bild av ungdomar som sökande.

Ungdomar som boendegrupp har bolagen dock svårt att hitta något utmärkande med. Det vanligaste svaret är att de inte kan komma på något särskilt. Några säger att ungdomar kan vara "något högljudda". Några andra säger att de ofta är toleranta. Vår frågeställning var bland annat om de klagar på något särskilt och så

verkar inte vara fallet. Möjligtvis kan man skönja en uppfattning bland bolagen att ungdomar i dag är ganska medvetna om sitt boende. Det vet hur de vill att de ska se ut, de är nogna med att läsa igenom avtal och så vidare.

Bredband, har flera bolag svarat, är något som lockar ungdomar. Bredband, TV och läge är de viktigaste faktorerna, säger Norrköping.

Generellt sett vill inte bolagen styra ungdomarna till specifika områden i staden. De bolag som aktivt placerar sina gäster vill blanda sina områden med åldersstrukturer, ekonomiska förutsättningar och etnisk härkomst. Många bolag har heller inte möjlighet att styra vart folk bor, oavsett ålder. Svenska Bostäder i Stockholm säger dock att de anser att ungdomar ska bo i små lägenheter och om man ska prata om en styrning så skulle det i så fall vara i de termerna snarare än geografiskt i staden. Känslan är att bolagen hellre sprider ut ungdomarna i staden än samlar dem på ett och samma ställe. Detta naturligtvis bortsett från studentområdena.

På frågan om särskilda ungdomsregler finns kan man konstatera att de inte hör till vanligheterna. En handfull bolag har svarat att de har haft sådana tidigare, oftast när de hade vakanser i sitt bestånd. Endast ett par bolag har särskilda ungdomsregler i dag, exempelvis Norrköping och Botkyrka. I korthet fungerar dessa på följande sätt. Ungdomsreglerna används i "kampanjer" där man försöker locka/underlätta för ungdomar. De riktas mot personer mellan 18 och 25 till 30 år. Man vill fylla sina vakanser så ofta begränsas kampanjerna till områden där lediga lägenheter finns, vanligtvis lågstatusområden. Eftersom det ofta råder brist på små lägenheter är det vanligt att ungdomsreglerna innebär att man delar en lägenhet med en kompis, så kallat KompisBo, och skriver ett kontrakt på halva lägenheten. Både Botkyrkas och Norrköpings pågående projekt ser ut så. "KompisBo är för ungdomar mellan 18-30 år. Varje "Kompis" får teckna avtal på sitt rum + del i gemensamhetsytorna. Hushållets ingår i hyran och uppsägningstiden är något kortare än normalt. Om du har kompisar du inte kan vara utan är detta ett tryggt och prisvärt alternativ till andrahand, traditionellt studentboende eller eget boende. På köpet får du gemenskapen, bra kommunikationer till Stockholm och högskolorna i trakten. Och inte minst viktigt, ni blir fler som städar." (Botkyrkabyggen, tilläggsinformation via e-post 2006-06-12).

I något av de ungdomserbjudanden som användes tidigare såg det inte ut så utan där handlade det mer om rena hyresrabatter där

år 1 innebar en viss hyra, år 2 lite högre och år 3 vanlig hyra. Även detta system handlade om att fylla vakanser och för bolagets räkning var det bättre att hyra ut lägenheten till ett rabatterat pris än att låta den stå tom.

Vanligt är också att uppsägningstiden är något kortare än normalt. 2 månader i stället för 3. Något bolag svarar att kampanjer används lite då och då, riktade mot olika grupper i samhället, när behov och möjlighet finns.

En del bolag, exempelvis Uppsalahem, har enstaka hus som endast ungdomar får bo i. De lägenheterna är inredda och utrustade för att särskilt möta ungdomens önskemål. Just i Uppsala är huset beläget centralt och lägenheterna är väldigt efterfrågade. På direkt fråga trodde Uppsalahem dock inte att ett sådant boende skulle vara lika attraktivt om det inte vore för läget.

Utöver dessa ungdomsregler finns det dock ytterligare en handfull bolag som använder sig av ett annat system. I Stockholm (Familjebostäder och Svenska Bostäder), Örebro och Göteborg har barn till hyresgäster möjlighet att söka bostad på sina föräldrars boendetid. Detta fungerar såvitt vi kunnat utröna som en intern kö och är en slags förmån för de hyresgäster som varit bolaget trogna en längre tid.

De bolag som inte använder sig av särskilda ungdomsregler svarar vanligen att de anser att det är en rättvisefråga och att alla grupper i samhället ska behandlas lika. ”Vi styr överhuvudtaget inte våra kunders sökande. Man söker var man vill och kan förhandsboka intresse på lägenheter precis där man helst vill bo. Vi har heller inga ungdomsregler. Jag anser att det är en jämställdhetsfråga. Det är ju lika viktigt att pensionärer har någonstans att bo.” (Intervju med Lulebo AB, 6 mars 2006)

Några kommunexempel, erfarenheter av vad ungdomar söker

Göteborg

Vad gäller ungdomar så ska jag börja med att säga att vi förra året (2005) hyrde ut ungefär 3 000 lägenheter. 2 215 av dessa hyrdes ut externt. 57 av dem (1 266 st) gick till personer mellan 18 och 30 år.

Ungdomar efterfrågar centrala, och billiga lägenheter. ”En etta på avenyn,” Jag skulle inte vilja påstå att det finns något utmärkande med ungdomar som boende, förutom att det är endast

centrala lägenheter som gäller. De kan däremot erbjudas lägenhet var som helst.

Vi har inga särskilda ungdomsregler i dag. För 7–8 år sedan hade vi ca 2 000 lediga lägenheter.

Då gav vi hyresrabatter till studenter i ett av våra svåruthyrda bostadsområden, Norra Biskopsgården. Men i dag är det inte marknad för det.

Man kan inte ärva en lägenhet. Överlåtelser till barn eller liknande styrs av hyreslagen.

Internt har vi en kö för hyresgästers barn. Där kan barnen söka lägenhet på föräldrarnas boendetid. Det är ett system som vi haft i kanske 15 år. Vi tar ut små, billiga lägenheter i alla områden och lägger ut dom till den kön. Nästan alla 1:or och små 2:or som vi hyr ut internt går dit. Vi ser det som en bra service till våra kunder. Är man långvarig och trogen kund till bolaget så skall det löna sig. (Intervju med Bostadsbolaget 25 april 2006).

Jönköping

Ungdomar söker sig till Torpa. Det ligger centralt. Och där vill man ha 1:or och 2:or. Problemet är att vi har få lägenheter där. Av 8 000 lägenheter så har vi 2 000 i stan. Så vi är starkast i ytterområdena.

Möjligtvis är ungdomar mer priskänsliga än andra grupper men något annat utmärkande vet jag inte om det finns.

Vi jobbar inte med några styrningar av ungdomar.

Vi har haft ungdomsrabatter under en period i slutet på 1990-talet när vi hade lediga lägenheter.

Man kan inte ärva en hyresrätt eller överlåta den på sina barn. Det styrs av hyreslagen. (Intervju med Vätterhem, 26 april 2006)

Linköping

Ungdomar efterfrågar små lägenheter, ofta centralt. Och det är svårt att peka ut något som särskilt utmärkande för den gruppen av boende. Möjligtvis att dom är väldigt toleranta. Dom klagar sällan.

Vi har inga särskilda ungdomsregler och gör vi "kampanjer" så gör vi inte heller dom specifikt för ungdomar. Har vi vakanser så kan vi göra insatser men då anpassar vi dom till den situation som

är. Var vakanserna är och vilka typer av lägenheter det är som är lediga osv.

Man kan inte överlåta sin lägenhet på sitt barn. Vid dödsfall kan den efterlämnade maken/makan ta över kontraktet. Kötiden/boendetiden för föräldrarna kan inte barnen dra nytta av. (Intervju med Stångåstaden 31 mars och 7 april 2006)

Malmö

Vi funderar väldigt mycket på ungdomar och deras situation men vi har inga uttalade strategier. Men väldigt många av våra små lägenheter går till ungdomar, det vet vi. Det är ju mycket omsättning på lägenheter bland unga. Och samtidigt är det en stor andel äldre som också bor litet och bland dem är det mindre omsättning så det blir lite problem där.

Ungdomar söker brett; gärna centralt, nära till kommunikation och service. Och då är det framför allt city-service. Man ska dock komma ihåg att jämfört med Stockholm och Göteborg så är Malmö litet till ytan så allt är nästan centralt här. Men litet och billigt kan man också lägga till ungdomars sökningar.

Är man ung så har man ett annat socialt liv. Senare vanor kanske. Jag har egentligen ingen bild av att de utmärker sig som boende. Möjligtvis spelas det lite högre musik. Och ser man till studentboendet där ungdomar bor samlat så är det mycket fest, sena nätter och sena dagar. Som det ska vara när man pluggar. I övrigt är bredbandsuppkoppling viktigt. Ungdomar är IT-användare.

Det är inte möjligt att arva eller överlåta en hyresrätt. Det finns bestämmelser kring det där i hyreslagen och det är den som styr. Om det handlar om separationer och dödsfall och liknande. (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Motala

Vi har ganska mycket dialog med de unga här i Motala. De vill ha något som är prisvärt och centralt. Man kan säga att ungdomar har lite dålig koll ibland.

Om det är något som utmärker ungdomar som grupp på något sätt så kan jag bara komma på en sak. Bredband lockar. Vi inför

snabbt bredband på en del håll och det var väldigt eftertraktat. Annars är det inte så att ungdomar klagat mer eller på något särskilt.

Vi försöker absolut inte styra ungdomarna någonstans när de väl är boende hos oss. Däremot hade vi precis en kampanj som avslutades sista februari i år (2006) där vi riktade oss till ungdomar i åldrarna 18–25 år. I Motala är det så att de lediga lägenheterna är spridda i staden. Inte så att det finns mycket lediga lägenheter i några få områden. Men vi valde ut 4–5 områden som hade något mer överskott och erbjöd den här ungdomsgruppen att hyra lägenheter där. Erbjudandet var att man fick hyra 1:or, 2:or och 3:or till samma pris. 2 000 kr/månad det första året, 2 500 kr/månad det andra året och det tredje året betalar man full hyra. Det visade sig att ungdomarna var smarta och verkligen resonerade kring om de skulle ha råd att bo i en trea när de sedan blev tvungna att betala full hyra. Resultatet blev att många ändå tog 1:or och 2:or.

Den här kampanjen varade i två månader och vi hyrde ut 120 lägenheter med dessa avtal. Vi ser det som väldigt lyckat. Anledningen till att vi startade upp kampanjen var att vi under förra våren kände att vi inte fick in samma flöde av unga hyresgäster. Samtidigt ökade vakanserna lite smått så vi misstänkte att många unga bodde kvar hemma. Det är också så att ungdomsarbetslösheten är stor här så vi försökte hitta en lösning som kunde gynna både oss och de unga. (Intervju med Platen, 21 mars 2006)

Uddevalla

Ungdomar efterfrågar billiga och centrala lägenheter. Lägenheterna skall dessutom gärna vara stora. När fakta redovisas blir valet det de mindre lägenheterna då de är billigare. Önskemålet är dessutom att de skall få en lägenhet omgående, vilket inte är lätt att tillmötesgå.

Man kan säga att det kommer mer störningar vad gäller hög musik både dagtid och sena kvällar från ungdomar. För övrigt är det inget speciellt som skiljer dem från övriga hyresgäster.

Vi försöker inte styra ungdomarna till något speciellt område i staden.

Snarare då att vi försöker sprida ut dem om möjlighet finns.

Vi har inga speciella ungdomsregler. (Intervju med Uddevallahem, 28 mars 2006)

Örebro

Att säga vad ungdomar som grupp efterfrågar är svårt. Ungdomar är inte lika. Många vill ha billigt och inte så stort. Gärna centralt men vi ser ju även att små lägenheter utanför centrum efterfrågas så.

Det tydligast utmärkande för studenter är suget efter ny teknik. Vi gjorde en satsning på bredband i ett område och det drog studenter till sig.

I dag har vi inga särskilda ungdomsregler utan de söker boende som andra. För ett antal år sedan hade vi några kampanjer eftersom vi hade så mycket ledigt att vi ville få lägenheterna uthyrda samtidigt som ungdomarna fick ett bra erbjudande. Det gällde några större områden som kan betecknas som miljonprogramsområden.

Reglerna som gällde i ena kampanjen var att man t ex hyrde en trea där ena rummet var plomberat/låst och betalade för en tvåa, uppsägningstiden var två månader och vi riktade in oss på ungdomar mellan 18–25 år. I den andra kampanjen riktade vi in oss på ungdomar mellan 18–29 år. Här utgick en hyresrabatt under en treårsperiod; här var dock uppsägningstiden tre månader.

Det finns några sådana avtal kvar i dag men när de sägs upp så hamnar lägenheten i vårt vanliga bestånd. Några nya avtal med dessa regler skrivs alltså inte längre.

Vi har en regel som säger att barn till föräldrar som bor i ÖBO kan få 20% av föräldrarnas botid som sin egen kötid. Dock max 2 år. Det är en slags hjälp för att premiera barn till våra hyresgäster. (Intervju med ÖBO, 21 mars)

Östersund

Ungdomar vill ha små, centrala lägenheter. Och billiga ska dom vara. I Östersund har det nu blivit så i och med försvarsbeslutet att det har friställts 300 lägenheter som försvaret hyrt. Det har frigjort en del små lägenheter även centralt och dom håller vi på att hyra ut just nu.

Jag tycker inte ungdomsgruppen utmärker sig på något särskilt sätt. Vi försöker heller inte styra dom till något särskilt område. Några ungdomsregler har vi inte heller.

Man kan inte ärva en hyresrätt eller överlåta den på sina barn. Har man varit skriven en längre tid på adressen så har man rätt att

bo kvar dock. Kötiden är personlig. (Intervju med Östersunds-bostäder, 8 mars 2006)

Andrahandsuthyrning

Reglerna för uthyrning i andrahand styrs i mångt och mycket av hyreslagen. I paragraf 40 står följande:

40 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket skall begränsas till viss tid och kan för-
enas med villkor. Lag (1998:146).

Det som är värt att nämna är att något bolag svarat att de är lite snällare än lagen och godkänner resor som ett giltigt skäl. (Svenska Bostäder). Dessutom varierar tidsbegränsningarna något, från 6 månader till 2 år. Har man giltiga skäl under en längre tid, exempelvis studier på annan ort, förefaller det inte vara några större problem med att få andrahandskontraktet förlängt. Det görs nya prövningar bara.

Frågan huruvida extra hyra tas ut har givit en del intressanta svar. Bolaget har egentligen ingen möjlighet att kontrollera eller styra vad andrahandshyresgästen får betala. Det är en affär mellan de två parterna. Något bolag säger att en möjlighet skulle kunna vara att man med ett utskick, eller på annat sätt, förvissas sig om att andrahandshyresgästen vet vad lägenheten egentligen kostar.

Många allmännyttiga bostadsföretag anger att det är förenligt med hyreslagens reglering av andrahandsuthyrning att man kan ta ut 10 % extra om man hyr ut möblerat. Svenska Bostäder förtydligar lite när de säger att om andrahandshyresgäster misstänker att de betalat för mycket så kan de vända sig till hyresgästföreningen. De kan hjälpa till med att ta ärendet till hyresnämnden. Bolaget kan inte göra något.

Hur vanligt det är med andrahandsuthyrningar styrs naturligtvis av hur den lokala bostadsmarknaden ser ut. Ett flertal bolag, framför allt i mindre kommuner, ansåg frågorna om andrahands-

uthyrning överflödiga; där var det ingen aktuell fråga och inga problem.

Uthyrningen registreras i regel i bolagets datasystem och när tiden går ut skickas ett brev till kontraktssinnehavaren för att hälsa denne tillbaka. Detta verkar vara en vanlig process. I vissa fall kontrollerar sedan bolaget att namnskyltar på dörren ändras tillbaka och eventuellt görs också en koll med mantalsskrivning eller liknande.

Frågan om hur vanligt det är med olovliga uthyrningar var naturligtvis svår för bolagen att svara på men vi gör bedömningen att de bolag som har många godkända uthyrningar också är ganska medvetna om att det förekommer olovliga uthyrningar. Både i Stockholm och i Göteborg menade man att man har störst problem i ytterområden. Järvafältet och Norra Biskopsgården nämns som exempel. Detta förvånar möjligen eftersom man i andra svar anger att andrahandsuthyrning är mest frekvent förekommande i attraktiva områden där kontraktssinnehavaren inte gärna gör sig av med sin lägenhet. I mindre attraktiva områden behöver man inte hyra i andrahand eftersom det –åtminstone intill relativt nyligen– varit lätt att få en bostad där.

Bolagen erkänner att de egentligen inte vet vilka som bor i lägenheterna men säger samtidigt att det är viktigt att de försöker hålla koll på det eftersom det handlar om trygghet för hyresgästerna.

Systematiska översyner verkar inte vara vanliga. Bolagen får signaler från personal i områdena och andra hyresgäster. Ibland kan det dyka upp problem med hyresbetalningarna och det upptäcks den vägen. Vissa bolag kollar med mantalsskrivningen med denna metod är knappast fulländad.

Svarta köp av hyreskontrakt är inget som bolagen vet särskilt mycket om. En del svarar att det dyker upp rykten ibland men inte mycket mer.

Vi bad också de intervjuade komma med förslag på vad man kan göra för att förbättra situationen för de yngre. Här framför bolagen en del intressanta synpunkter i debatten kring nyproduktion, hyreskostnader, flyttkedjor och så vidare.

Kommunexempel, andrahandsuthyrning

Göteborg

För andrahandsuthyrningar så styr hyreslagen. Det ska finnas beaktansvärda skäl. Och vi försöker också att granska så att det inte finns några svarta pengar. Tiden bestämmer vi från fall till fall, men 2 år praxis. För provboende med sambo tillåter vi 6 + 6 månader.

Det går inte att via andrahandsmarknaden förvärva 1:a handskontraktet. Andrahands-uthyrningarna är väldigt marknadsstyrda. Vi har mycket i Centrum, och övriga efterfrågade områden. I ytterområdena kan man få lägenhet ändå.

De olovliga andrahandsuthyrningarna är inte särskilt ovanliga. Det är många flyktingar som bor olovligt och som vi upptäcker. Varannan månad gör kvartersvärdarna en liten koll i husen och det har nästan alltid kommit upp något nytt namn på någon av dörarna. Men rent allmänt så är det nog en hel del som vi inte vet om.

Det är främst kvartersvärdarna som håller koll åt oss och ibland upptäcker vi olovliga uthyrningar på grund av att hyresavierna, som står på kontraktssinnehavaren, kommer i retur.

Det har dykt upp något fall då och då där vi har fått tips om att svart försäljning av en lägenhet pågår. Den som tipsar oss kan vara en person som från börjar var intresserad av att "köpa" kontraktet men som sedan fick nobben. Hur som helst, så får vi indikationer på det så har det hänt att vi går in och stoppar direktbyteskedjan. Vi nekar sökt direktbyte men erbjuder samtidigt vår hyresgäst likvärdig lägenhet i det område som den planerat att byta sig till. Därigenom upphör det beaktansvärda skälet till byte. (Intervju med Bostadsbolaget 26 april 2006)

Linköping

2:a handsuthyrningarna går till så att man får lämna in en ansökan där man också ska bifoga ett underlag till varför man vill hyra ut. Om allt verkar ok så godkänner vi 6 månader per gång. Och max 2 gånger får man hyra ut. Ett studieintyg som visar att man ska studera på annan ort en längre tid kan dock vara ett undantag. Då kan vi godkänna längre uthyrningar.

Jag vet inte på rak arm hur många 2:a handsuthyrningar vi har i dag, men det sker framför allt i innerstan. De uthyrningar som vi godkänner registreras i vårt fastighetssystem och där görs en

uppföljning varje månad. När tiden börjar gå ut skickas ett brev till uthyraren för att uppmärksamma om detta. Jag skulle nog vilja säga att det inte är så vanligt med uthyrningar som vi inte vet om.

Det finns lite olika sätt att få signaler om att något är konstigt i en lägenhet. Det kan vara grannar som säger till, post som går i retur, folkbokföringen, störningar eller vår ekonomiavdelning som upptäcker problem med hyran. Vi gör inga systematiska översyner utan det gäller att vara vaken för dessa signaler.

Det kan naturligtvis ha förekommit att någon betalat svart för ett 2:a handskontrakt, det vet vi inget om, men det är sannolikt mycket ovanligt. (Intervju med Stångåstaden 31 mars och 7 april 2006)

Malmö

För andrahandsuthyrningar gäller att man ska ha goda skäl, som exempelvis arbete/studie på annan ort, och att skälen ska kunna styrkas. Vi beviljar max 2 år och sedan görs nya prövningar. För provboende hos sambo tillåter vi 1 år. Huruvida extra hyra tas ut har vi inget med att göra. Det vi skulle kunna göra, och som vi pratat om någon gång, är att upplysa andrahandshyresgästen om vad lägenheten kostar. Vi gör det inte nu men det kan vara värt en tanke.

År 2004 hade vi drygt 200 registrerade andrahandsuthyrningar. I dag är det många fler än så men jag har inga siffror på det. Generellt sätt kan man säga att både andrahandsuthyrningar och egna byten blir vanligare när marknaden är trög.

Vi registrerar uthyrningarna i vårt system.

Det förekommer naturligtvis olovliga uthyrningar och det är inte bra. Vi försöker jobba med det och framför allt är det våra kundvärdar som håller koll. Några systematiska översyner gör vi inte. Det är ett mörker! (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Stockholm, Familjebostäder

Vad gäller andrahandsuthyrningar så godkännes dessa om det finns goda skäl och att skälen kan styrkas. Det kan vara arbete/studie på annan ort till exempel. Vi brukar bevilja ett år i taget. Sen får man

lämna in en ny ansökan. Om extra hyra tas ut så har vi ingen koll på det.

Andrahandsuthyrningar förekommer ganska ofta. Och det är vanligare i attraktiva lägen och där det finns mindre lägenheter.

De vi godkänner registreras i vårt uthyrningssystem och när avtalstiden går ut ska förstahandskontraktssinnehavaren skicka in ett brev till oss, ett brev som innehavaren fick vid kontraktsskrivningen.

Olovliga andrahandsuthyrningar vet vi förekommer och får vi signaler om det så gör vi så gott vi kan. Men kan man systemet går det att komma undan.

Husvärdar larmar om något verkar skumt och detsamma kan grannar göra. När vi ska reovera ett hus och jaga rätt på namnunderskrifter kan vi göra en check med folkbokföringen och då dyker det ofta upp något. (Intervju med Familjebostäder, 12 april 2006)

Svenska Bostäder

Även andrahandsuthyrningar styrs av hyreslagen. Man ska ha beaktansvärda skäl och de ska man också kunna styrka. På en punkt är vi lite snällare än lagen och det är att vi också godkänner resor som en anledning till att hyra ut.

Vi beviljar 1 år i taget. Provboende med sambo förlänger vi inte.

En andrahandshyresgäst kan inte förvärva förstahandskontraktet. Man måste ha varit varaktigt samboende.

Andrahandsuthyrningar är ganska vanliga. Fram till den 31 mars i år så hade vi beviljat 183 st. Vi har cirka 730 godkända uthyrningar/år.

Dessa registreras i vårt datasystem. När tiden går ut ska man flytta tillbaka eller säga upp kontraktet.

Otillåtna uthyrningar är ganska vanliga. Framför allt på Järva. Vi jobbar aktivt med detta och skickar ut varningsbrev när vi fått indikationer på att något inte stämmer.

Det är grannar eller personal i området som kan ge oss signaler. Dessutom kan vi kolla med Försäkringskassan, kolla bostadsbidrag och mantalsskrivningar.

Frågor kring svarta affärer och överhyror dyker upp ibland. Hyresgästföreningen ringer oss och kollar vad en lägenhet kostar. Vi som hyresvärd kan inte lägga oss i det där men är man ansluten till hyresgästföreningen kan man få hjälp av dem. Den som anser sig ha betalat för mycket får gå med ärendet till hyresnämnden. (Intervju med Svenska bostäder, 15 maj 2006)

Ungdomsfrågan – vilka förslag har de allmännyttiga bostadsföretagen?

För många kommuner och allmännyttiga bostadsföretag framstår inte frågan om ungdomars boende som något större problem, ibland med nyanseringen att det finns bostäder men inte där ungdomar vill bo. ”Om ungdomars situation på bostadsmarknaden i Örebro kan jag säga att det inte är några direkta problem. Man kan inte få en billig, liten lägenhet på studs men kan man vänta någon månad så går det bra” (Intervju med Öbo, 21 mars 2006). Många mindre kommuner utanför storstäderna känner sig inte berörda av den pågående debatten. ”Det är inga problem för ungdomar i vår kommun om vi pratar om bostadsmarknaden. Inga stora i alla fall. Så jag har svårt att säga något i diskussionen som råder just nu. Men jag har ju konstaterat att det är en het potatis för politikerna. En ”innefråga”. Det känns dock inte aktuellt för oss här.” (Intervju med Uddevallahem, 28 mars 2006). Andra kommuner är tvivelsutan mer i fokus när denna fråga diskuteras. Vi har nedan angivit en del av de resonemang och förslag på åtgärder som framförts av bostadsföretagen. Vi kursiverar vad vi ser som kärnan i dessa förslag.

Lulebo AB: Avslutningsvis kan jag väl kommentera en del av det som sagts i diskussionerna kring ungdomars boende. Jag förstår inte riktigt de som säger att man ska bygga billigt till ungdomar. För det första så är det en myt att ungdomar inte ställer samma krav på bekvämlighet som andra grupper. Ungdomar vill visst ha kaklade badrum i stället för plastmattor. För det andra så spelar det ingen roll var i hela Sverige man bygger nytt, det kommer aldrig att bli billigare än det som redan finns. Så *lösningen är inte att bygga nytt till ungdomar utan det är rotation.*

Sen är det ju så att ungdomar som jobbar har inget problem. Så det här hänger ju ihop med arbetsmarknaden. Och jag blir förvånad när Mona Sahlin uttalar sig om att kommunerna kanske kunde gå in som borgenärer för ungdomars boende. Jag menar, det spelar ju inte oss någon större roll vem det är som går in som *borgenär*. Men personligen anser jag att det är en sak som kan skötas med sina egna *föräldrar*. Det kan till och med vara en ganska bra skola att ha sin förälder som borgenär för sitt boende. Man blir tvungen att ta ansvar och sköta sig inför sina föräldrar.

Sen kan det naturligtvis vara så att föräldrarna inte kan stå som borgenärer eller andra typer av problem och då kan självklart

kommunerna hjälpa till men jag tror inte på det där som någon generell lösning.

Jag skulle vilja påstå att problemet är *byggnadskostnaderna*. Att bygga billigt har aldrig gått och jag tror inte att det kommer att gå nu heller men det är det ända jag kan säga. *Staten kunde ge bidrag.* (Intervju med Lulebo AB, 6 mars 2006)

Malmö: Sett rakt över så tror jag inte att ungdomar har det svårt på bostadsmarknaden. Men det är ju inte heller lätt. När det är en sådan liten omsättning som det är så är det svårt för alla. Har man dessutom ett tungt bagage så är det jobbigt, oavsett ålder. Det handlar ibland också om *kontakter* och det kanske kan vara svårare om du är ung eller kommer från ett annat land.

Det är svårt att skapa bättre förutsättningar för ungdomar. Att bygga nytt och skapa *flyttkedjor* är bra för ungdomar eftersom det alltid blir mindre, billigare lägenheter lediga någonstans. Och vi bygger mycket nytt i Malmö.

Stadsbyggnads har studerat flyttkedjor här i Malmö. Vi har inte tagit del av den studien men vi vill och ska göra det. Det är svårt att bygga nytt billigt men det är ändå *viktigt att bygga. Man skapar kedjor.*

Sen måste jag få säga att situationen för studerande är förfärlig. Studiemedlen har inte ändrats någonting på lång tid men *hyrorna* ökar hela tiden. (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Motala: Rent allmänt om problematiken kring unga och boende så vill jag säga att det så starkt hänger ihop med *arbete och inkomst*. Här ligger *ungdomsarbetslösheten* mellan 12–17%. Det håller inte. Har man en hyfsad försörjning så är inte boende ett så stort problem. (Intervju med Platen, 21 mars 2006)

Botkyrka: Ungdomar har det tufft. Det man som bolag har skyldighet att göra, tycker jag, är att erbjuda ungdomar *anpassade boendemöjligheter*. Det kan vara olika typer och former av boende och lösningar. (Intervju med Botkyrkabyggen, 16 maj 2006)

Norrköping: Jag kan tycka att ungdomars situation är ett problem, både för oss som bolag och för dem själva. Ungdomarna blir kvar hemma längre och vi vill ju ha dem som kunder. För ungdomarna kan det ju vara ett ekonomiskt problem men kanske är man lite bekväm i dag också. "Det är skönt att bo hemma".

Och så ska man komma ihåg att Norrköping har en svag *arbetsmarknad* också. För att lösa det så får man nog hitta på lite intressanta ekonomiska förslag. Som *KompisBo* till exempel. Men det är ju också ett strukturellt problem och det är ju svårt att lösa över en natt. Vårt bestånd är ju 50 år gammalt och tillkom under "det stora bostadsbyggandet". Det *byggdes för kärnfamiljer*.

Det kostar 5–5500 kr i hyra för en 3:a. Är du ensam vill du bo mindre och billigare och är du en familj vill du ofta bo större i dag.

Ungdomar är väldigt *rörliga på bostadsmarknaden* och det kan faktiskt innebära problem för bostadsbolagen. Det *kostar nämligen pengar varje gång en ny hyresgäst ska flytta in*. Jag uppskattar det till 20–25 000 kr/ny hyresgäst.

Jag tror att det kan hämma många i byggandet av mindre lägenheter.

Sen är det ju så på vissa håll att hyresrätten lämnar stan och flyttar ut i områdena (ombildningar till bostadsrätter). Och vill man ändå bo centralt så får man ju gå andra vägar. Men både det fenomenet och bostadsbristen är ju *framför allt ett storstadsproblem*. Det är viktigt att komma ihåg. Annars hänger problemen på bostadsmarknaden ofta ihop med *problem på arbetsmarknaden* så jag tycker att man ska börja där. (Intervju med Hyresbostäder i Norrköping, 19 april 2006)

Stockholm: Man kan nog säga att ungdomar har problem på bostadsmarknaden. De är ju nya där. *Ungdomsköer* är ett utmärkt sätt att underlätta. Nu hjälper vi ju bara till internt men det är alltid något.

Kan man dessutom *producera billiga lägenheter* och försöka hålla nere hyrorna så är ju det bra. Nyproduktionen är ju inte bara för ungdomar utan också för de som bor billigt i dag. Har de kanske råd att flytta till nyproducerat och betala lite mer så skapas det ju *byteskedjor*. Är nyproducerade lägenheter för dyra blir det bara folk som sitter med villor som väljer det alternativet och de kedjorna som skapas då är längre och svårare. (Intervju med Familjebostäder, 12 april 2006)

Gävle: Önskemål om att kunna bygga *enklare, billigare, mindre bostäder* till denna grupp. Svårigheten i dag är att *nyproduktionen blir alldeles för dyr* med för dyra hyror mot denna målgrupp. (Intervju med Gavlegårdarna, 22 maj 2006)

Uppsala: Vi har ju ungdomsboende och vi har studentlägenheter. Ungdomsboendet är upp tills du har fyllt 30 år och vi har inte så många sådana lägenheter, som är öronmärkta just för ungdomar. Så där har vi ju aldrig några problem med att hyra ut. Där kan man säga att det är stor efterfrågan. Men också allmänt så tror jag att det är tufft att få tag i en hyreslägenhet som ungdom. Det är känslan jag har, jag har inget underlag eller så. Men som ungdom så vill man ju ofta ha en mindre lägenhet och man märker ju att det finns ett sug efter mindre lägenheter. Vi har liksom aldrig några problem där och har alltid efterfrågan. När det gäller studentboende så kan det faktiskt ibland finnas vakanta lägenheter och det är ju också ungdomar. Men då är det mer markant nyproducerat, som kostar mer. Men jag tror att det är tufft för ungdomar att hitta lägenheter.

Och det man kan göra är att till exempel ta den diskussionen när man pratar om att *bygga nya studentlägenheter*. Och då se till att inte bara öronmärka dom till studenter utan i stället tänka helhet och tänka ungdomar. Man kan också försöka att bygga yteffektivt. Vi har ju ett projekt uppe i Norby/Valsätra. Det är BoKlok, som har byggt tillsammans med IKEA. Och det är lägenheter som är byggda på ett speciellt, yteffektivt sätt. Och dom blir billigare. Mindre ytor men kanske lika många rum i alla fall. Och man kan kanske bygga dom på *andra platser* än man har tänkt tidigare. Det är kanske viktigare att det finns bra cykelvägar. Men det är ingen diskussion som vi för i stort. Det enda vi har pratat om är just det här med studentbostäder kontra ungdomslägenheter, om det är något som vi ska mixa ihop.

Men jag tror att ett förslag skulle kunna vara en väldigt enkel grej. Om man bestämmer sig från kommun eller stat att den här gruppen ska man hjälpa så är det hur enkelt som helst att skapa en *marknadsplats, ett söktorg*, där du stoppar undan helt vanliga lägenheter. Kanske mindre, kanske lite billigare och så sätter man *åldersgräns* 30 år. Jag skulle kunna göra det på fem minuter och det är ingen kostnad egentligen att göra på det viset. Det kan inte vara det för bolaget heller. Det är bara att man har det mandatet att de här lägenheterna eller en viss procent av omflyttningen ska gå till ungdomar. Det skulle vara väldigt lätt. Och effektivt för oss. (Intervju med Uppsalahem, 28 februari 2006)

Avslutande reflektioner

Det ligger inte i vårt utredningsuppdrag att föreslå åtgärder. Vi vill dock avslutningsvis peka på den potentiella konflikt som allmännyttiga bostadsföretag har när det gäller eventuella särlösningar för olika boendekategorier. I grundtanken för den svenska allmännyttan –till skillnad från länder med ”social housing” – finns en universell ambition, en tanke om att alla på samma villkor ska kunna hyra en lägenhet; så undviks segregation och stigmatisering och så får kommunägda fastigheter en bred acceptans och legitimitet. Särlösningar för specifika demografiska eller sociala kategorier rimmar illa med dessa grundtankar. Samtidigt finns förstås tanken om att kategorier inte heller ska utestängas från sektorn.

Vidare har kommunerna ett bostadssocialt ansvar, som man kan ta på olika sätt. För kommuner som inte sålt ut allmännyttan tas i många fall det bostadssociala ansvaret just av kommunens eget bostadsföretag. Inslag av ”social housing” är därmed inget nytt och kategoribostäder upphandlas av kommunernas social- och integrationsförvaltningar.

De kommunägda bostadsföretagen verkar numera på en marknad där deras särställning i mångt och mycket gått förlorad. Sett i detta perspektiv är förstås ungdomsgruppen en särskilt viktig kundkategori att nå och inte bara de 55+ som vissa företag hittills riktat in sig på. Om allmännyttan har dåligt rykte bland ungdomar –pga. av bemötande, standard- eller servicebrister– riskerar man självfallet att förlora denna kundkategori också när tiden så småningom gör de yngre till medelålders och äldre bostadskonsumenter.

Som denna studie visar finns en betydande variation i vilken roll allmännyttan spelar i skilda kommuner. Inte minst i marknadsperspektivet kan det tyckas klokt att kommunala bostadsföretag i större städer har studentbostäder i sitt bestånd. I dessa kommuner kommer studerande ungdomar i tidig kontakt med allmännyttan. Även om många senare lämnar allmännyttan för bostadsrätter och egnahem är det i ett expanderande högskolesystem tvivelsutan så att dessa företag bättre än många andra har försäkrat sig om att nå en volymmässigt växande kundkategori. Eftersom många yngre vuxna studerar i många år och ofta har studieavbrott för arbete, dvs. rör sig mellan arbetsmarknaden och studier, finns det möjligen skäl att inte exkludera andra yngre från ”studentboende”.

Bilaga 1. Elektronisk enkät om bostadsmarknaden och direktiv till allmännyttiga bostadsföretag ställd till 46 kommuner.



IM-Gruppen i Uppsala AB
Org.nr. 556378-8545
www.imgruppen.se
Kungsgatan 16, 753 32 Uppsala
Dennis Solid
e-post Dennis_Solid@yahoo.se

2006-01-09

Hej!

På uppdrag av den statliga utredningen Boutredningen M 2005:1 genomför IM-gruppen en studie av de kommunala bostadsföretagens roll för ungdomars inträde och situation på bostadsmarknaden. Ansvarig för studien är professor Roger Andersson, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. Studien består av flera delar men vi kartlägger i en första fas de direktiv som bolagens ägare (kommunerna) givit sina bostadsbolag samt undersöker förekomsten av kommunala bostadsförmedlingar. I ett senare skede närmar vi oss bostadsbolagen med mer specifika frågor om kösystem, förmedling av lägenheter mm.

Vi vill med detta brev be kommunerna om hjälp med insamlingen av ägardirektiven och vi ber er också om svar på nedanstående fem frågor. Frågorna ställs till c:a 50 stora och medelstora kommuner i olika delar av landet.

Fråga 1. Vilken är kommunens allmänna bedömning av bostadsmarknaden i den egna kommunen?

- a) Vi har god balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder
- b) Vi har tomma lägenheter och det är lätt att få en bostad
- c) Vi har brist på bostäder

Ev. kommentar:

Fråga 2. Är ungdomars boende ett problem i och för kommunen?

(Med ungdomar avses på ett ungefär åldersgruppen 19-27 år)

- a) Ja, när det gäller att överhuvudtaget få tag i en bostad
- b) Ja, men det är mest en ekonomisk fråga (ungdomar har ej råd)
- c) Nej

Ev. kommentar:

Fråga 3. Hur ser kommunens bostadsförmedling ut?

- a) Centralt samordnad (majoritet av kommunala/privata bostadsbolag deltar)
- b) Delvis samordnad (vissa kommunala/privata bostadsbolag har samordnat sig)
- c) Finns ingen kommunalt samordnad bostadsförmedling (varje bolag)
- d) (kommunala/privata) har egen intern förmedling)
- e) Annat (beskriv närmare)

Fråga 4. Om ni har en centralt samordnad eller en delvis samordnad bostadsförmedling, vad är motivet till detta?

Fråga 5. Har ni som kommun givit direktiv till ert/era kommunala bostadsbolag avseende principer för tilldelning/uthyrning av s.k. allmännyttiga bostäder?

1. Ja
2. Nej

Om ni svarat ja på fråga 5 skulle vi uppskatta om ni elektroniskt eller på annat sätt kunde skicka ägardirektiven till adress angiven i brevhuvudet.

Svaren har lämnats av:

Kommun:
Namn & funktion:
e-post:
tel:

Vi sätter stort värde på er hjälp att få ett gott underlag för vår analys! Om ni föredrar att lämna svaren telefonledes så går det förstås alldeles utmärkt! Vi arbetar under stor tidspress och skulle uppskatta svar senast den 20 januari.

Med vänlig hälsning,

Dennis Solid

Projektledare
Roger Andersson, IBF
Roger.Andersson@ibf.uu.se

Boutredningen M 2005:1
Charlotta Jaensson, Miljödepartementet
charlotta.jaensson@sustainable.ministry.se

Bilaga 2. Frågeformulär, intervjuer med företrädare för allmännyttiga bostadsföretag.



IM-Gruppen i Uppsala AB
Org.nr. 556378-8545
www.imgruppen.se
Kungsgatan 16, 753 32 Uppsala
Dennis Solid
e-post dennis@imgruppen.se

2006-02-10

Intervjuformulär, kommunala bostadsbolag Boutredningen M
2005:1

Kort presentation. Namn, tjänst, tid i företaget, möjligtvis lite historik.

Vilka formella villkor ställs för att få hyra en bostad?

Varför just dessa villkor?

Har villkoren förändrats de senaste åren? Hur?

Vilka villkor är i allmänhet svårast för de sökande?

Vilka tror du har svårt att klara villkoren?

Är reglerna svåra att tolka?

Görs undantag och varför i så fall?

Görs bedömningen av en tjänsteman eller i någon slags grupp med flera inblandade?

Tycker du att regelsystemet är bra?

Vad efterfrågar ungdomar? Centralt?

Klagar de på något? Vad?

Kan ungdomar tilldelas bostäder var som helst eller försöker ni styra dem till specifika områden?

Har ni några särskilda ungdomsregler?

Åldersgrupp?

Villkor?

Varför ungdomsregler?

Var i beståndet? Gäller det överallt eller i vissa områden? Varför?

Effekter?

Kan man ärvä en hyresrätt? Överlåta på barn?

Gäller föräldrars kötid även för barnen? Förturer?

Regler för 2:a handsuthyrningar? Tidsbegränsningar? Extra hyra?

Får 2:a handshyresgäst förvärva 1:a handskontraktet?

Hur vanligt är det med 2:a handsuthyrningar?

Hur håller ni koll på 2:a handsuthyrningen?

Hur vanligt är det att ni är ovetande om att man hyr ut i 2:a hand?

Vet ni vilka som egentligen bor i bostäderna?

Görs ibland mer systematiska översyner?

Har ni haft några kända fall av att man betalat svart för 2:a handskontrakt?

Om bolaget anser att ungdomar har problem på bostadsmarknaden:

Har du själv några förslag på vad ni eller kommunen eller rentav staten skulle kunna göra för att förbättra situationen för särskilt de yngre?

Någonstans att bo
En kvalitativ studie av ungdomars
erfarenhet av bostadsmarknaden i
större städer

Förord

Föreliggande rapport har utarbetats under hösten 2006 på uppdrag av den nationella bostadssamordnaren. Syftet är att, utifrån de resultat erhållna i den tidigare rapporten från Boutredningen M 2005:1, utforska ungdomarnas syn på och tankar kring deras egen situation och erfarenheter på den svenska bostadsmarknaden. I denna tidigare intervjustudie, som kan betraktas som en kvalitativ pilotstudie, identifierades flera kritiska aspekter av de yngres boendesituation. Det är delvis utifrån dessa tidigare resultat som frågorna i föreliggande studie har formulerats.

Parallellt med den här intervjuundersökningen genomfördes också en enkätundersökning riktad till ungdomar i åldrarna 21 till 29 år. Enkätrapporten ger förhoppningsvis en representativ bild av ungdomarnas situation på bostadsmarknaden i de större svenska städerna men enkätmetoden har svårt att ge rättvisa åt komplexa förlopp och upplevelser. Vissa konkreta resultat i de två studierna kompletterar och stödjer varandra, medan andra ger en delvis motsägelsefull bild av problematiken. Det handlar främst om bilden av tillfredsställelse, det vill säga hur nöjda respondenterna säger sig vara med sin nuvarande bostadssituation. Även om också den kvantitativa studien ger besked om problem och missförhållanden såsom de upplevs av yngre får vi överlag en något mer positiv bild via enkätmaterialen än vad som är fallet genom intervjustudien. Detta kan ha olika förklaringar, varav en viktig sannolikt är av metodologisk karaktär, där både urvalsmetod och intervjusituation skiljer sig åt.

Vi redogör för intervjuanalysen under ett antal rubriker, som vi menar fångar centrala teman med anknytning till yngres erfarenheter och upplevelser på vägen mot ett etablerat vuxenliv och en ordnad bostadssituation.

Sammanfattning av resultaten

De resultat som redovisas är av kvalitativ karaktär. Med kvalitativa metoder söker man inte efter generaliserbarhet eller representativitet. Det man snarare strävar efter är att söka mer djupgående förståelse av möjligheter och restriktioner med utgångspunkt från individers konkreta livserfarenheter. Frågan om hur mycket och hur ofta prioriteras ned till förmån för frågor om varför och på vil-

ket/vilka sätt. Därmed är de reflektioner som nedan följer strikt sett endast representativa för den person som berättar om en erfarenhet eller uttrycker en åsikt. Det är självklart att de intervjuades utsagor kan delas av många andra personer både i och utanför studien, och självfallet är utbredningen av olika fenomen och problem inte ointressanta. Men, som sagt, vi använder inte intervju-materialet för att mäta och räkna utan för att söka mer djupgående förståelse av komplexa samband och relationer. Vi sammanfattar här de viktigaste slutsatserna av studien.

1) Att vara ung ger för många utrymme för en livsstil präglad av rörlighet och flexibilitet. Det är mycket vanligt att man flyttar från ort till ort eller befinner sig i utlandet under vissa perioder, med start direkt efter studenten. Detta är sällan något som de yngre beklagar, tvärtom. Livsstilen är till stora delar självvald och fylld av berikande erfarenheter och upplevelser. Rörligheten leder dock ofta till instabilitet på bostadsmarknaden. Man lämnar vissa uppnådda lägen, om än tillfälliga sådana, och hamnar på ruta ett igen vid varje sådan förändring. Insikt om denna flexibilitet skulle vara bra att utgå ifrån i den framtida planeringen.

2) Givet de begränsade ekonomiska resurser som ungdomar har, prioriteras kostnad framför standard när det gäller boendet. Detta får inte misstolkas som att yngre inte lägger en särskilt stor andel av inkomsterna på boendet. Det blir dock ofta med åren snarare billigare än dyrare att bo, ~~d.v.s.~~ en mer stabil förankring på arbets- och bostadsmarknaden ger större möjlighet att välja boende till relativt sett lägre kostnad. Utsatthet och instabilitet kostar m.a.o. pengar och detta drabbar ungdomar eftersom de inte har lika fasta eller höga inkomster som äldre personer. En större andel av inkomsten använd för boendet begränsar ungdomarnas konsumtionsförmåga i övrigt vilket i sin tur kan tära på annan grundläggande livskvalité. I de yngres visioner av det egna framtida boendet är dock standard en viktig prioritet.

3) Det finns klara skillnader mellan mindre och större kommuner/orter när det gäller graden av rörlighet på bostadsmarknaden för ungdomar. Det är klart svårare att ordna med bostad i större orter med bostadsbrist. Detta framgår av de enskilda kartläggningarna av de intervjuades bostadshistoria. Den dramatiska brytpunkten i denna bostadshistoriska linje brukar vara första flytten hemifrån. Om familjen har bott i en mindre kommun och den utflyttande unga personen stannar kvar i den kommunen har detta steg skett utan större bekymmer. När det emellertid har handlat

om att flytta från en mindre till en större kommun, särskilt till någon av storstadskommunerna, har tendensen varit att man tvingas gå från en relativt stabil boendesituation till en mycket instabil. Det har även framkommit indikationer på att ungdomarna är relativt medvetna om vilka som är de "lätta" respektive "svåra" kommunerna. Särskilt de större kommunerna har framdeles en betydande planeringsutmaning om man vill fortsätta att attrahera yngre för studier och arbete.

4) Boendet påverkar familjesituationen för intervjupersonerna, och därmed mycket annat som har med den emotionella delen av begreppet livskvalité att göra. Detta sker till exempel genom att man kan bli bostadslös efter en separation för att man inte har råd att betala en hel hyra själv, eller att man tvingas att flytta hem till föräldrarna igen fast man redan initierat ett självständigt vuxenliv.

5) Etnicitet är definitivt en viktig aspekt. Problemen är betydande särskilt för ungdomar med utomeuropeisk bakgrund, särskilt yngre män. De dubbeldiskrimineras på marknaden kan man säga. Vi tar in några konkreta berättelser om detta i rapporten. Det verkar dessutom finnas en tendens att tro att tjejer har lite lättare att lösa bostadssituationen än killar och detta av flera anledningar. Vi har indikationer sedan tidigare på att tjejer bemöts med större förtroende av privata uthyrare, men det verkar dessutom finnas en mera utbredd praxis bland yngre kvinnor att använda sig av gruppstrategier; man delar lägenhet med varandra, bor i kollektiv, etc. Sådana strategier kan dock vara ännu mer utsatta för bakslag eftersom man blir mer beroende av stabilitet hos en krets av personer man annars kanske inte har så stark relation med. När någon i kollektivet separerar, ingår i en ny parrelation, flyttar, reser iväg för en längre tid eller drabbas av ekonomisk kris, så får det betydande återverkningar för övriga.

6) Den övergångskaraktär som ungdomsperioden utgör gör att både bostadsföretag och bostadsforskare tenderar att negligera kategorins specifika situation och problem. Man tror att problemen är övergående och även om i de flesta fall är det för den enskilde individen, är de det inte för kategorin som sådan. Inträdet i vuxenlivet och etableringen på arbetsmarknaden är av stor betydelse för både individ och samhälle. Ungdomar väljer ofta sin rörlighet och flexibilitet men det hindrar inte att de yngres behov måste tillgodoses. Precis som andra grupper som rör sig på bostadsmarknaden i senare skeden i livet, och som rentav uppmanas att vara mer rörliga och flexibla, måste bostadsmarknaden fungera också för yngre.

Kunskaper om deras preferenser och betalningsförmåga måste bättre än hittills läggas till grund för de strategier som utvecklas av marknadens aktörer, stat och kommuner. Bristen på åtgärder försätter ungdomar i en extra utsatt situation på marknaden.

Inledning

Forskningen om ungdomar och boende

Ungdomsforskningen diskuterar ofta kategorin ungdomar. Förutom att referensramarna till viss del sammanfaller för dem som fötts under en bestämd tidsperiod är det som förenar många gånger övriga generationers föreställningar om åldersgruppen snarare än åldersgruppens konkreta livsvillkor. Ungdomar har med modernt språkbruk "konstruerats" som en särskild grupp, en grupp som känns igen av det som skiljer ut dem från andra: de är varken barn eller vuxna. Ungdomar är mittemellan, varken eller, på väg att mogna, att bli vuxna och förnuftiga individer. Ungdomar skildras därmed som blivande företeelser; de är på väg att bli något. Deras existens präglas därmed av någon slags passage, ett tillfälligt varande och en tillfällig vistelse. Denna tillfällighet präglar också idéerna om deras boendebehov och preferenser.

Sernhede (1996) menar, som en rad andra, att ungdomar diskrimineras på flera områden i samhället, som på bostads- och arbetsmarknaden.

Marginalisering, omyndighet och maktlöshet är kännetecknade drag för ungdomarnas samhälleliga situation. Unga tillhör en social kategori med vissa gemensamma livsvillkor samtidigt som denna kategori, liksom samhället i övrigt, är differentierad av klass, kön, geografi och etnisk tillhörighet. Samhälleliga motsättningar och konflikter skär in i, skiktar och ställer olika grupper av unga mot varandra, vilket innebär att vi inte kan tala om en ungdomskultur. Gemensamt för alla unga är att de i "arbetet" med att gå från barndom till vuxenhet är tvingade att utforma och ompröva identitet och att de i detta arbete med att lämna familjen är beroende av varandra. (Sernhede 1996: 142)

Samtidigt som ungdomen är en social konstruktion, konstrueras av olika aktörer i samhället också en rad egenskaper som ungdomar ska ha: de ska bli något, de är inte något. Ungdomen betraktas mer en någon annan period i livscykeln som en övergångstid. Upproret mot föräldrar, upproret mot skolan och mot samhället förutbestäms som tillhörande ungdomen och som övergångsbeteenden.

Män och kvinnor får sitt förnuft när de går in i vuxenlivet. På samma sätt som det finns en rad etablerade föreställningar om vad ungdomar är och gör, finns det idéer om vad ungdomar vill i förhållande till boendet. Begrepp som "compact living", korridorboende och studentbostäder, associeras omedelbart med ett oproblematiserat och naturligt val bland ungdomar snarare än något deras materiella omständigheter tvingar dem till.

I sin tur har forskning om boendet väldigt sparsamt fokuserat på ungdomar som grupp. Bostadsforskningens sociala intresse har riktats mot barnfamiljer, kvinnor, etnisk och klassmässig segregation och även frågan om de äldres boendevillkor.

I Sverige har man länge utgått ifrån att ungdomar efterfrågar speciella boendeformer såsom mindre lägenheter, kollektiva lösningar, studentrum, etc. Ett starkt skäl till detta antagande har varit de begränsade ekonomiska förutsättningar som ungdomar ofta har. Utbudet har delvis följt dessa resonemang och framför allt har produktionen av studentrum varit en angelägenhet för kommuner som erbjuder högskoleutbildning och som därmed har en större tillströmning av studenter än övriga kommuner. Dock är det idag få kommuner som i sin lokala bostadspolitik har planer på att bygga speciellt för ungdomar. Av vår första delstudie av kommunerna och allmännyttan framgår att bara 7 av 40 kommuner uppger att ungdomars boende inte är ett problem i och för kommunen (Falun, Gävle, Härnösand, Linköping, Sundsvall, Örebro och Östersund). Betydligt fler, 18 st, anger att det är svårt för ungdomar att överhuvudtaget finna en bostad. Gemensamt för alla dessa (utom Södertälje) är att här råder också allmän bostadsbrist. Det är uppenbart att bostadsbristen är just ett problem för ungdomar och andra med svag ekonomisk ställning (Solid m.fl. 2006: 17).

Tidigare erhållna resultat

I Solid m.fl. (2006) avrapporteras en enkätstudie där kommunala fastighetsbolag utfrågades om deras policy gentemot ungdomar som grupp. Några av resultaten, som visar på den institutionella ram som ungdomarna ofta hänvisar och förhåller sig till, är relevanta att lyfta upp innan vi går igenom resultaten av intervjuundersökningen.

På frågan om vilka formella villkor som ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget, svarade de intervjuade

kommunala bostadsbolagen närmast samstämmigt. Det handlar om åldersgränser (18 år), att man har en viss (skälig) inkomst-typ/inkomstnivå, saknar större betalningsanmärkningar och anmälningar om tidigare störande beteende. Flera kommuner säger att brist på inkomster ofta är ett oöverkomligt hinder för unga sökanden.

Även om det förekommer skillnader i lokal policy vid fördelningen av lediga lägenheter kunde man i studien urskilja två typer av grundsystem. Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör och vanligast hanteras turordningsfrågan genom registrerad kötid. Det andra grundsystemet bygger på ett mer aktivt arbete av den sökande. Bolaget lägger upp sina lediga lägenheter på Internet och sökanden letar enligt sina egna intressen. Det förekommer också kombinationer av dessa system.

Något speciellt bostadsprogram finns i regel inte trots att vissa bostadsföretag sporadiskt använder sig av kampanjer riktade till specifika kategorier, t.ex. ungdomar. Dessutom förekommer olika typer av kategoriboende för såväl ungdomar som äldre. Kommunerna ställer i vissa fall (18 av 43) krav på bostadsbolagen vad gäller bl.a. bostadsförsörjningen av vissa prioriterade kategorier, bl.a. den unga lokala befolkningen. Dessa kommunernas eventuella krav är dock ofta mycket allmänna och handlingsutrymmet är ganska stort för företagen.

Reglerna för andrahandsuthyrning uppfattas som tydliga och de flesta kommuner tycker sig inte ha några större problem med det. Den här situationen är dock helt omvänd när det gäller storstadskommunerna, vilka finner ett stort problem i den oanmälda och olovliga andrahandsuthyrningen. Bolagen anger att de inte vet vilka som bor i lägenheterna, men de anser själva att de borde göra det eftersom detta påverkar tryggheten för hyresgästerna i allmänhet.

En annan föregångare till den här studien är rapporten från boutredningen "Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det – en rapport om en bostadsmarknad i behov av uppdatering" (Boutredningen M 2005:1). I denna pilotstudie intervjuades 20 personer mellan 19 och 32 år. Bland de resultat i studien som ligger till grund för den studie som nu redovisas, finns frågan om ungdomarnas förhållningssätt till och kännedom om regler och mekanismer på bostadsmarknaden. Det visade sig att systemet upplevdes som komplicerat och otydligt och större klarhet efterlystes. Detta återkommer vi till som ett av rapportens teman. En annan viktig fråga var diverse missförhållanden som ofta

tas upp i samband med den överhettade bostadsmarknaden i de svenska storstadskommunerna. Här kan man utgå från de fyra av Boverket identifierade aspekterna, nämligen osäkra hyresförhållanden (andra- och tredjehandskontrakt); andrahandskontrakt med ockerhyror (med eller utan fastighetsägarens medgivande); försäljning av hyreskontrakt (olika varianter; svartbyten mm); samt förekomsten av svartmäklare (där handpenning erläggs men bedragaren inte levererar). Dessa missförhållanden kartläggs också i den parallella enkätbaserade studie som redovisas senare i denna SOU-bilaga.

Metod och urval

Kvalitativa metoder har vanligen annorlunda syften än kvantitativa, som t.ex. enkätundersökningar eller studier baserade på stora registerbaserade databaser. Kvalitativa studier orienteras mot att förstå sammanhang och kunna svara på frågan om ”varför” och ”hur”. Relationella aspekter, ~~d.v.s.~~ samband mellan olika faktorer i anslutning till det studerade fenomenet kan besvaras av båda typer av metoder fast på var sitt sätt. Medan kvantitativa studier mäter statistiska samband som möjliggör att generalisera vissa resultat, vill kvalitativa undersökningar gå på djupet i några utvalda fall och leta efter exempel på dessa samband. Genom att ägna sig åt enskilda berättelser ger intervjumetoden istället möjligheten att kontextualisera (sätta fenomen i sitt/sina sammanhang) och relativisera kunskap. Det man förlorar i generaliserbarhet (bredden) vinner man i specifik kunskap (djupet). Bästa forskningsresultat får man dock i kombinationen av metoder där man både kan fånga in det generella och det unika (Holme och Solvang 1989). Vi har sett denna kombination av metoder som produktiv i detta sammanhang och förutom att utgöra ett viktigt material i sig har intervjumaterialet legat till grund för formulerandet av relevanta svarsalternativ i den mer bundna frågekatalog som enkätmetoden krävt.

Urvalet

Intervjuerna genomfördes med ungdomar i sex städer: Gävle, Göteborg, Malmö, Stockholm, Uppsala, och Västerås. Trots att kvalitativa metoder inte kräver en strävan efter representativitet i urvalet av informanter, som andra metoder gör, har vi valt att samla en relativt stor mängd intervjuer att arbeta med i analysen. På så sätt har vi kunnat fånga ett ansenligt mått av variation individerna emellan. För att kunna fånga in flera olika typer av erfarenheter var det viktigt att säkerställa en bredd geografiskt, könsmässigt, etniskt och klassmässigt. Ungdomar i åldern 20–34 år söktes därför i olika miljöer, mer om detta nedan.

I offerten tecknades ett preliminärt schema för intervjuerna i de sex kommunerna.

Tabell 1 Urvalsambition för intervjuerna, per kommun*

	Arbetar	Arbetslös	Studerar
Män	3 (2)	2 (1)	3 (2)
Kvinnor	3 (2)	2 (1)	3 (2)
Intervjuer per kommun	6 (4)	4 (2)	6 (4)

*Värden inom parentes avser de tre mindre städerna (Uppsala, Gävle, Västerås).

Med sammanlagt 16 intervjuer vardera i de tre storstadskommunerna samt 10 intervjuer vardera i tre mellanstora städer skulle en sammanlagd intervjumängd om 78 intervjuer nås. De i tabellen angivna kategorierna (arbetar, arbetslös, studerar) är alla vanliga livspositioner för yngre och strävan var att i varje stad få en viss spridning av dessa.

Resultatet av arbetet är att totalt 73 intervjuer genomförts. Fördelningen mellan städerna samt kön, livsposition och ålder kan utläsas i tabellen nedan.

Tabell 2 Intervjuade personer

	Malmö	Göteborg	Stockholm
Arbetar	Kvinna, 24 år	Man, 27 år	Kvinna, 33 år
	Kvinna, 26 år	Kvinna, 25 år	Man, 32 år
	Kvinna, 22 år	Kvinna, 32 år	Kvinna, 26 år
	Man, 23 år	Kvinna, 33 år	Man, 27 år
	Kvinna, 25 år	Man, 26 år	Kvinna, 23 år
	Man, 26 år	Man, 32 år	
	Man, 24 år		
Arbetslös	Man, 22 år	Kvinna, 25 år	Man, 29 år
	Kvinna, 23 år	Man, 30 år	Kvinna, 24 år
	Kvinna, 30 år	Man, 28 år	Kvinna, 23 år
		Kvinna, 26 år	Man, 27 år
Studerar	Man, 23 år	Kvinna, 25 år	Kvinna, 33 år
	Man, 27 år	Man, 24 år	Kvinna, 25 år
	Man, 27 år	Kvinna, 25 år	Man, 27 år
	Man, 20 år	Man, 23 år	Man, 23 år
	Man, 20 år	Kvinna, 29 år	Man, 23 år
	Kvinna, 23 år	Man, 28 år	Kvinna, 24 år
	Kvinna, 25 år		Man, 27 år
	Kvinna, 23 år		
Arbetar	Uppsala	Västerås	Gävle
	Man, 27 år	Man, 25 år	Man, 30 år
	Kvinna, 22 år	Kvinna, 25 år	
	Man, 30 år	Kvinna, 24 år	
Arbetslös	Kvinna, 20 år	Man, 20 år	Kvinna, 22 år
	Man, 26 år		
Studerar	Kvinna, 24 år	Man, 21 år	Kvinna, 26 år
	Man, 27 år	Man, 24 år	Man, 21 år
	Man, 25 år	Kvinna, 23 år	Man, 24 år
	Kvinna, 20 år	Kvinna, 21 år	Man, 26 år

En närmare granskning av gjorda intervjuer visar att 35 av de intervjuade är kvinnor och 38 män. Respondenterna är mellan 20 och 33 år. Lite drygt 10 av de intervjuade har utländsk bakgrund.

Fördelningen mellan städerna följer i stort sett det uppgjorda urvalsschema som presenterades i tabell 1. Några mindre avsteg från detta har dock blivit fallet. I samtliga tre mellanstora städer saknas någon intervju jämfört med ursprungstanken. Detta främst beroende på att materialet som samlats in redan innehåller stora mängder information samt att ett pressat tidsschema ledde till en prioritering där storstadskommunerna färdigställdes. I Malmö genomfördes 18 intervjuer, två fler än vad som var tänkt. Detta beror på att två av respondenterna, under intervjun, visade sig vara bosatta i Lund och därför inte föll inom studiens egentliga ramar.

Uppsökandet av respondenter har företrädevis skett via informationslappar uppsatta i lokaler där ungdomar i tidigare nämnda livspositioner kan förväntas befinna sig. Bland annat har IKEA, Posten, arbetsförmedlingen och institutioner på universitet använts. Informationslapparna innehåller en kort beskrivning av studien samt möjlighet att med namn och telefonnummer anmäla intresse för att medverka. Dessutom har respondenterna givits möjlighet att, efter avslutad intervju, ge tips på intressanta personer att intervjuas. Denna urvalsmetod, en så kallad snöbollsmetod (med flera ingångar), har vid ett flertal tillfällen slagit ut väl och bidragit till en breddad grupp av respondenter.

Strukturering av intervjuerna

Intervjuerna är semistrukturerade, vilket i det här fallet innebär att vi hade ett antal teman och frågor som skulle beröras under intervjun, men att de olika intervjuerna kunde ta lite olika spår beroende på vad intervjupersonerna hade för erfarenheter. Det första temat behandlade födelseorten och därefter varje flytt fram till att man flyttade hemifrån. Syftet var att vi skulle få en bild av den intervjuades sociala och geografiska bakgrund. Det andra temat handlade om de flyttningar man har gjort på egen hand; hur ens livssituation såg ut, varför man flyttade, hur man fick tag på bostaden, vad det var för sorts bostad. Här hade vi för avsikt att få en uppfattning om hur unga rör sig på bostadsmarknaden i relation till olika livssituationer och vilka strategier de använder sig av för att få information om och tillgång till en bostad. Det sista temat tog upp

preferenser och tankar om bostadsmarknaden, där det dels ställdes frågor om hur man skulle vilja bo och varför, dels hur man upplever bostadsmarknaden och tillgången till bostäder. Här framkom även de intervjuades erfarenheter av olika förmedlingar, kösystem och hyresvärdar. Dessutom fanns några frågor om de hade kommit i kontakt med missförhållanden på bostadsmarknaden, som försäljning av svarta hyreskontrakt, olagliga andrahandsuthyrningar och diskriminering. Intervjuerna tog i genomsnitt ungefär en timme och vid intervjutillfället användes inspelningsbar utrustning (fickminne) för att vi skulle ha möjlighet att använda oss av citat.

Analys av intervjuerna

Resultaten av intervjuanalysen redogörs för under ett antal rubriker som representerar de huvudsakliga och mest återkommande teman som ingick i intervjuerna.

Sökbeteende

När det gäller de ungas beteende i bostadssökandeprocessen kan man säga att de, tvärtemot många uppfattning, i regel förefaller ha en god insikt om hur man beter sig och orienterar sig på bostadsmarknaden. Det kan förstås vara svårt för den enskilde respondenten att veta om han eller hon "vet tillräckligt", så ställd inför en konkret fråga av karaktären "vet du vad som behövs för att hitta en bostad?" blir svaret ofta "nej". Men de erfarenheter de intervjuade talar om tyder på att de flesta har intagit en mycket aktiv roll i sitt sökande, vet var de ska söka, vilka de ska kontakta och i vilka köer man ska ställa sig. När de dessutom tillfrågades om åsikter om hur marknaden fungerar visade de ha en ganska klar bild av de aspekter som borde ingå i en översyn för att åstadkomma ett bättre fungerande system. Standardvägar, som att skriva in sig i kommunala bostadsköer, kombineras ofta med annat aktivt sökande, t.ex. på Internet, där "Blocket" nämns flera gånger, samt kontakter med vänner och släktingar. Föräldrarnas aktiva deltagande spelar också stor roll. Ibland går de in som borgensman, hjälper till ekonomiskt eller ordnar med ett boende genom egna kontakter. "Tur" är ett ord som återkommer i flera av de intervjuades berättelser av hur de har fått tag på bostad.

S: Men hur letade ni lägenhet? Var det genom att ligga i som förut?

A: Ja, vi låg i jättemycket. Det var ett halvtidsarbete. Vi kollade annonser och ringde runt. Jag ringde till gamla kontakter. (Kvinna, 25 år, Malmö)

So: Ja, jag vet inte hur man ska få bostad i Stockholm om man inte har kontakter. Jag vet inte det alltså. Jag har inte en aning om hur det ska gå till. I bostadskön måste man ju vänta. Man kanske kan sätta upp lappar och ringa. Det finns ju en del notiser ute om att de behöver inneboende människor, men då är det ju oftast svartkontrakt tänker jag, de tar jättemycket hyra, du får betala 3 000 för ett rum i månaden. Utsikten till att få ett förstahandskontrakt om man inte ska bo långt ute, en förort som Hagsätra kanske, ja, då skulle man kanske kunna få ett förstahandskontrakt.

S: Skulle du säga att du har haft tur för att få dina bostäder?

So: Ja, att jag fick min bostad här i Stockholm och fick den kontakten var enbart tur. Det var det verkligen. Eller, alla mina bostäder har väl varit tur. Det är ingen som jag har fått genom att jag har kunnat vara med i en bostadskö eller att jag har försökt söka på formell väg. Det har ju aldrig gått. Det är ju ett jätteproblem. Sedan tänker man också att alla man känner har försökt göra det redan typ tusen gånger så att man själv inte lägger ner den tiden. Det är möjligt att jag kanske skulle ringa 100 telefonsamtal under tre månader, då kanske jag skulle kunna få ett förstahandskontrakt. Kanske inte här i Stockholm, men kanske i Malmö eller någonting. Den tiden... det blir bisarrt. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

Trots det aktiva sökandet är det ofta mindre traditionella vägar och mindre officiella bostadsförmedlare som kontaktas. Kommunala bostadsförmedlare och de kommunala bolagens köer anses ofta vara mer eller mindre omöjliga vägar till en bostad. Att många av de intervjuade ungdomarna visar skepsis mot systemet handlar inte nödvändigtvis om brist på kunskap utan om en rad erfarenheter som lärt dem vilka vägar som lönar sig mer att gå för att få en bostad.

S: Har du haft kontakt med bostadsbolag så att du kan säga något om hur du har blivit bemött? Känner du dig lågprioriterad?

K: (...) Visst det kanske inte är jättebra att ha ett så stort kösystem som i Stockholm till exempel, men där finns det ändå någon teoretisk chans att kunna få en lägenhet. När det gäller MKB, de försöken jag har gjort att bo genom dom, så har det varit ... Det är helt omöjligt att få någon att prata med, och när man väl får det så säger de typ, det finns inget ledigt just nu men testa och ring lite senare. Så ringer man 20 gånger till. Hade man ringt fem minuter senare så kanske det fanns en ledig, man vet inte. (Man, 24 år, Malmö)

S: Vad tycker du om det här att det inte finns någon kö utan att man måste vara så aktiv själv?

K: Det känns ju lite konstigt att det verkar vara så himla godtyckligt vilka som får. Det har väldigt mycket med tillfälligheter att göra, att man ringer vid rätt tidpunkt. Det hade väl varit bra med något slags kösystem kanske, men å andra sidan känns det ju inte bra om man ska behöva stå 15 år i kö för att ha någon chans. Jag har inte funderat så mycket på det, men när jag höll på att söka själv nu så kändes det lite konstigt att det inte fanns ett kösystem... med MKB till exempel...

S: Man måste i princip sälja in sig som bra hyresgäst.

K: Ja, det kan jag säga att jag tänkte på när jag ringde nu att man kände att de är orättvisa för att man är student, men hade man hetat Muhammed och varit arbetslös så hade man haft det ännu svårare. Det slår ju en att man är jävligt... man känner sig nästan diskriminerad fast man inser ändå vilken otrolig... att man är liksom...

S: Det finns de som har de värre.

K: Ja, absolut. Och man hör ju sig själv ta fram "jag läser ju arkitektur" och man vill gärna framhålla att man är en väldigt ordentlig människa som läser på högskola. Det är lite skrämmande, men det blir ju så, man får ju sälja in sig verkligen. (Kvinna, 25 år, Malmö)

So: Under den här tiden skrev jag in mig hos en sådan här bostadsförmedlare där man betalar 2 000 kr och så ska de hitta en bostad åt en, men de hittade ingen och det var flera av mina kompisar som också hade varit med i den här och då skulle man få pengarna tillbaka om de inte hittade någon. Dels hittade de inte någon varken till mig eller mina kompisar och då överdrev man ändå sina uppgifter att man hade borgenär, eller jag hade ju självklart en borgenär, men att man kanske var fast anställd, jag vet inte eller så. Men ändå, det var som att de bara förmedlade till bara typ civilingenjörer och väldigt högutbildade. Men även då att vi inte fick tillbaka våra pengar, att det tog jättelång tid, flera månader. Det var en till vän till mig som tjata jättemycket på dem för att få tillbaka sina pengar. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

S: Vad tycker du om systemet att det inte finns några köer?

A: Jag tycker det är dåligt. När man ställer sig i en kö, eller när man hamnar längst bak så vet man att man är på väg framåt. Nu kanske det är lättare att härda ut andrahandsboende och andra lösningar, inneboende och annat... För man vet att man rör sig framåt och det är rättvist om kön är transparent, att det inte finns några gräddfiler. Personligen är jag väldigt positiv till det. (Kvinna, 25 år, Malmö)

H: Jag tycker nog att det skulle funka med en bostadskö. Att alla bostadsbolag ska vända sig till Boplats tycker jag är lite konstigt. Alltså, jag litar inte riktigt på Boplats. Jag tycker det känns lite så där. Dom kan välja och vraka så himla mycket utan att man får en ärlig chans känns det som. Så en kö där man ser vad man har för plats. Då har ju alla samma chans på något sätt att få en lägenhet. Att det baseras på tid. Då ser man ju att det

går framåt också. För nu vet man ju inte. Man kan ju söka flera år på Boplats utan att få något svar. Och det känns lite så där. (Kvinna, 25 år, Göteborg)

A: Jag upplever bostadsmarknaden i Göteborg som bisarr. På platsen som dom flesta hänvisar till, Boplats Göteborg på Internet, har vi sökt över 1 200 lägenheter och vi har fått gå på en visning. Och den fick vi inte. Men jag vet inte vad det finns att välja på. Det är väl det som man får göra för jag är inte beredd på att lägga mellan och hålla på. Göra skenbyten och grejer. Det vill jag inte göra. Är man som jag och inte har några kontakter så är det som jag har gjort att bo i andra hand. Vitt eller svart. Och så söka via Boplats Göteborg. Det går ju att få trots allt. Jag vet ju dom som har fått. Men det är turfaktorn. (Man, 27 år, Göteborg)

D: Har du några idéer?

*E: Det är väl det här med Boplats Göteborg. Att det inte finns någon kö utan att det är upp till hyresvärdarna själva att bestämma vem som får kontraktet. De skriver så fint på hemsidan att de gör ett urval och... men jag tror de ljuger mycket. De tar vilka de vill. Det är mycket skumt där tror jag. Det är ganska sjukt egentligen att man kan söka så många lägenheter utan att få någon. Så säger de att de ska kolla på sådana som sökt många men... (...)
Min brorsa hörde talas om en som fått ett förstahandskontrakt från Boplats Göteborg. Det är det enda jag har hört talas om. (Man, 23 år, Göteborg)*

Bospara för en bostadsrätt anses inte så realistiskt och därmed relativt ointressant, särskilt för de yngsta intervjuade, medan möjligheten att hyra ofta uppskattas högt. Detta kan ha med den enkelhet som hyresrätten som upplåtelseform erbjuder: du betalar din hyra och någon annan sköter underhåll, ekonomi, etc.

S: Vad föredrar du, hyresrätt eller bostadsrätt?

M: Egentligen hyresrätt, det är mycket bekvämare när något går sönder och sedan så tycker jag det är sympatiskt med idén att man inte behöver ha sjukt mycket pengar på banken för att kunna få tak över huvudet. (Kvinna, 33 år, Stockholm)

T: Det är därför jag tycker att det är skönt med hyresrätt, går någonting sönder så kan jag bara ringa och säga så här "nu har min spis gått sönder" och så kommer de efter en dag. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

Bostadsrätt ses dock som ett önskvärt alternativ av ett flertal.

H: Det skulle vara schysst att köpa eget och kunna göra om lägenheten. Det är väl i så fall det. Och så känna att man betalar till sig själv istället för till någon annan. Det hade varit jättebra. (Kvinna, 25 år Göteborg)

M: Alltså, bostadslån och så känner jag inte att det skulle vara något fel. Jag köper gärna en. Men jag skulle vilja ha fast jobb helt klart. Hyran kan man alltid klara av att betala men jag vill ha fast jobb och visa att jag kan ta ett lån. (Man, 24 år, Västerås)

Prioriteringar, preferenser och strategier

Både prioriteringar och preferenser är förstuds relativa begrepp och inte minst när det gäller ungdomar och boendet. Ungdomar har inte så sällan mycket klara idéer om hur de skulle vilja bo. Vissa kan förverkliga en del av sina önskemål och preferenser. Det verkar dock som om att det vanliga mönstret i detta avseende ändå är en omfattande anpassning till de rådande villkoren på marknaden, d.v.s. prioriteteringar och preferenser inramas av en insikt om rådande restriktioner för olika val. Det är t.ex. svårt att säga att när en person betalar en betydande överhyra för en centralt belägen lägenhet så skulle det handla om ett rationellt val för att befinna sig på en privilegierad plats i staden. Det kan, kanske tillsyns paradoxalt, vara det enda till buds stående alternativet. Kontakter är en viktig väg till tak över huvudet för ungdomar. När ens kontakter kanske är begränsade till vissa stadsdelar, eller vissa delar av bostadsmarknaden, är boendalternativ just i dessa stadsdelar – oavsett om det för andra förefaller vara en prestigefull lokalisering – lättare att finna än bostäder på t.ex. mer perifera och mindre attraktiva platser. Vissa intervjupersoner har dock tydligt uttalat att de inte är beredda att betala överhyror och att de hellre söker sig längre bort från de mest attraktiva och centrala lägena för att inte behöva ha så dyra boendekostnader.

För två år sedan blev jag erbjuden en möblerad etta på Gärdet för 5 600 kr. Den egentliga hyran låg på 3 000 någonting så det var en överhyra på åtminstone 2 000 kr. Jag har en kompis från Egypten som har bott i många andrahandskontrakt som inte har varit helt lagliga alltid. Det är folk som hyr ut i två, tre månader i taget. Han har bott på hur många ställen som helst. Jag tror att det är vanligt med överhyror och andra hand, att man bor hos kompisar och kanske två månader här och två månader där. Jag har försökt att undvika det och då har en bra strategi varit att söka sig längre bort från stan. Det är billigare i alla fall och lite lättare att få tag på. (Kvinna, 24 år, Stockholm)

Flyktighet och osäkerhet i boendet

Det finns flera berättelser ur intervjuerna som talar för en situation av flyktighet. Flyttningar är mycket vanliga. Vissa av de intervjuade har flyttat mer än tio gånger efter att ha lämnat föräldrahemmet för första gången (se också enkätstudien). Många har varit tvungna att flytta tillbaka till föräldrarna vid situationer av bostadslöshet. Denna flyktighet och osäkerhet uttrycks ibland i termer av ett lotterispel.

Det finns ju den här bostadsförmedlingen på Internet, Boplats Göteborg, som alla lägenheter ska läggas ut på och om man tittar på lägenheterna som är de minst attraktiva så är det ju oftast, om det räcker med flera hundra, men flera tusen sökande, så det känns som att spela på lotto lite att skicka in en ansökan där. (Man, 26 år, Göteborg)

Utsattheten på bostadsmarknaden har effekter för livskvalitén. Instabilitet och osäkerhet, brist på privat rum, trångboddhet, negativ påverkan på studier och arbete, svårigheter att koncentrera sig, är några ofta nämnda konsekvenser av ett oordnat boende. Har man inget socialt skyddsnet, ~~d.v.s.~~ föräldrar, släktingar, kompisar som man med kort varsel kan flytta in hos när man blir bostadslös, är situationen av utsatthet extra stor.

I: Jag kände att enda sättet att få lägenhet är att någon rekommenderar mig. Jag fick hyra en studentlägenhet vid St Eriksplan, Norra Stationsgatan, genom att det var en kompis som bor där och som hade sett att det var folk som ville hyra ut över sommaren. Jag ringde på den och så fick jag den. Den var 17 kvadrat och kostade 2-600 och han hyrde ut med världens tillstånd. Han hade lite saker kvar, men ändå kände jag att den var min den tiden. Det kändes jätteskönt att bara ha någonstans att bo. Och det var verkligen värt det för det blir väldigt lätt att man aldrig stannar upp och tänker om man inte har någonstans att bo, om man hela tiden umgås med någon och kanske är ute väldigt mycket i onödan för att man inte känner sig trygg.

S: Ja, hur var upplevelsen av att hoppa runt så här? Påverkar det hur man mår?

I: Ja, om jag hade fått ett vanligt jobb så hade jag inte velat bo så där. Jag hade ingen ro att läsa böcker, jag hade ingen ro att vara kreativ för fem öre utan det handlade bara om att ha någonstans att sova och ha mat för dagen. (Man, 29 år, Stockholm)

A: Då undrar man ju, om det är en kille eller tjej som sökt aktivt, eller någorlunda aktivt i tre år och skrivit in sig på alla intresselistor och ändå inte kommer fram. Det är tre år som är jobbiga om man ska klara av stu-

dier och kunna ha ett privatliv. Man kanske bor hemma fortfarande och delar ett rum med ett syskon eller två syskon. Man kan inte gå och lägga sig när man vill och man kan inte fokusera på skolan eller jobb eller... Det hämmar ju ungas utveckling något otroligt. (Kvinna, 25 år, Malmö)

Just effekterna för livskvalitén (och hälsan i vid mening) av brist på förankring på bostadsmarknaden är ett försummat forskningsområde. Man kan utan tvekan misstänka att en extrem och långvarig situation av utsatthet på bostadsmarknaden kan föra med sig allvarliga konsekvenser för det emotionella tillståndet hos ungdomar och givetvis också långsiktigt påverka deras vuxenkarriärer.

Osäkerheten blandas lätt med känslor av hopplöshet. Vissa vänder sig inte längre till den formella förstahandsmarknaden eftersom de inte tror att det lönar sig. Man vill gärna ha ett förstahandskontrakt men vänder sig till internetsajter och till privata bostadsförmedlare i sitt sökande, och sökandet inskränks inte sällan bara till andrahandshyresmarknaden; ett förstahandskontrakt är en svåruppnåelig dröm.

S: Du sa innan att du kände att du stod utanför bostadsmarknaden...

I: Då tänkte jag för att jag inte har så här stått i bostadsköer och sökt bostäder på det sättet. Jag vet inte om jag behöver göra det heller i och med att jag gillar att vara inneboende eller bo i små kollektiv. Det känns som att det alltid kommer att gå att fixa. (...)

S: Hur skulle du bära dig åt för att få tag på en lägenhet?

I: Det skulle vara rätt bökigt för jag är inhyrd så jag har inget seriöst anställningskontrakt. (...) Så att jag skulle nog bara annonsera på olika Internetforum för likasinnade och fråga runt bland kompisar om de vet någonstans där jag kan fixa en lägenhet. Jag tror inte att jag skulle kunna få någonting officiellt genom någon bostadskö, eller det vet jag att jag inte skulle. Så det blir något informellt.

S: Förstahandskontrakt finns inte?

I: Nej, för jag vet inte om jag har jobb nästa månad. (Man, 27 år, Stockholm)

Uthyrningen i andra hand för ungdomar går sällan regelenligt till, vilket skapar osäkerhet och även rädsla. Man kan känna sig misstänkliggjord, och man vågar inte fråga om rättigheter av rädsla av bli av med den bostad man lyckats skaffa.

S: Hur kändes det att bo i andra hand?

C: Helt värdelöst. Du har ingen säkerhet. Det känns som att man måste kolla hela tiden du vet... ens grannar kan bli misstänksamma och ringa och säga att det bor en kille här olagligt. Så det var absolut det sämsta. För det andra så kände jag att det här är inte min lägenhet. Det här är bara temporärt boende. Man vill inte riktigt lägga ner tid på lägenheten eller

köpa saker. Man känner att det inte är ens eget helt enkelt. (Man, 27 år, Uppsala)

S: Fick du något kontrakt, eller var det också muntligt?

P: Ja, helt muntligt. "Sätt in pengarna på det här kontot"

S: Var det genom en kompis?

P: Ja, eller det var en kompis farsa som ägde den. Den fick jag bara ha ett halvår och sen var jag tvungen att flytta.

S: Du visste det från början?

P: Nej, då var det någon av sönerna som bodde i USA som kanske skulle komma hem. Det var lite flytande, men sen så kom han och då var det bara att... Jag fick en månad på mig att hitta nåt annat. (...)Då fick jag en lägenhet, men då var det verkligen kris. Eller det har det varit flera gånger, i skiften mellan bostäder, att jag står med en vecka kvar och inte vet vad som händer och sen har det löst sig i sista minuten. (Man, 28 år, Stockholm)

Stockholmarna är både vinnare och förlorare

Har man vuxit upp i Stockholm har man normalt sett bättre möjligheter än dem som är inflyttare till storstaden när det gäller möjligheter att skaffa ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet.

S: Första hand hyres, det finns liksom inte?

A-L: Det är ju som jag vet... xxx, han har stått i kö i Stockholm sedan han var liten, han är härifrån, och han har fått förstahandshyreskontrakt nu när han är 30 för att han har stått i kö så länge. (Kvinna, 33 år Stockholm)

S: Är det någon skillnad mellan de som är födda här och de som kommer utifrån?

So: Ja, det tror jag. Dels tänker jag att de alltid har mer kontakter, att jag måste anstränga mig jättemycket mer. Allt baseras just på de här kontakterna och de har mycket fler kontakter för att de är uppvuxta här så jag kan tänka att det är lättare för dem, men inte lättare på den formella bostadsmarknaden om de inte har stått i kö så klart sedan de var små. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

Detta är dock en sanning med modifikation, eftersom Stockholms bostadsmarknad som bekant samtidigt är den mest överhettade i hela landet. Om man kommer från en mindre kommun och stannar kvar verkar möjligheterna att röra sig snabbare och smidigare på den lokala bostadsmarknaden större än om man flyttar till en större ort. I jämförelse med dessa "stannare" i mindre städer är stockholmsungdomen givetvis inte privilegierad.

S: Hur skulle du gå tillväga för att få tag på en hyresrätt?

M: Vill man ha via Gavlegårdarna eller HSB så är det bäst att åka dit, det vet jag. Jag har någon kompis som har skaffat lägenhet. Det är det absolut bästa att åka dit och inte kolla på Internet. På Internet har de poäng och kö... Gavlegårdarna har två sätt, de har antingen ett kösystem där man får poäng eller så är det något annat system där den som är först på lägenheten får den. De har två olika kategorier. HSB tror jag är lite annorlunda, där är det nog absolut bäst att åka dit. (Man, 24 år, Gävle)

P: Så då ringde jag upp Mullsjöbostäder, i stort sett det enda företaget i Mullsjö som har bostäder, i hela kommunen bor det 13 000 och i Mullsjö tätort, jag vet inte, kanske 5 000. Det finns några sådana här 60-tals-, miljonprojekthus där jag hade några polare som bodde, så jag ringde bara upp deras lilla kontor och där är det ännu mer om något bostads-sökandens marknad, så de bara "vilken våning vill du bo på, etta, tvåa eller trea" och jag bara "nämen, en tvåa högst upp, schysst läge, balkong" och de "javisst, den har vi, när kan du flytta in?". (Man, 27 år, Malmö)

Parbildning som både strategi och begränsning

Att vara samboende är allmänt sett en fördel för möjligheterna på bostadsmarknaden. Tillgången till två inkomster ger bättre förutsättningar och större utrymme för att konkurrera på bostadsmarknaden. Men samtidigt kan beslutet att flytta ihop för att få bättre tillgång till bostadsmarknaden utgöra ett tveeggat svärd och vända sig mot ungdomarna vid en eventuell separation, och separationer och nya parbildningar verkar vara relativt vanliga företeelser i den åldersgrupp som intervjuats.

A: Och sedan bodde vi alla tre fram till sommaren och då flyttade xxx ut och flyttade tillbaka till Stockholm och då kom min kusin in i bilden för att hon och hennes pojkvän hade gjort slut också och hon bodde i hans lägenhet. Så istället för att flytta hem sina föräldrar och då sa jag åt henne att flytta hem till mig. (Kvinna, 24 år, Uppsala)

Parrelationer accepteras och rentav premieras vid uthyrning. För andra typer av samboende är situationen annorlunda. Ungdomar delar ofta och ibland mycket gärna bostad med kompisar, släktingar eller studiekamrater. Deras sammanlagda inkomster räcker ofta hyggligt bra för att betala en ibland ganska hög hyra. Det bör vara rimligt att inta en större flexibilitet och tolerans när det gäller de ungas gruppstrategier för att klara kostnaderna.

A: Vi står två stycken i bostadskö, men det är jättesvårt för de kan inte kombinera våra ekonomier. De kan bara kombinera dem som är gifta så

att om man är tre stycken och vill dela och inte var och en har tillräckligt god ekonomi för att bo där så går inte det. Så vi blir tvungna att fortsätta bitta i andra hand. Då har vi ändå kunnat bevisa att vi har tillräckliga inkomster tillsammans för att kunna betala och vi har betalat hyran punktligt hela tiden vi har bott där, men det hjälper inte. (...) Det finns ju på en del ställen kompisbo så att tre stycken har varsitt kontrakt och det vore bra om det fanns på fler ställen. Det går alltså inte där vi bor. (Kvinna, 24 år, Stockholm)

K: ... den här lägenheten som vi hade varit och kollat på och jag hade ringt och pratat med dem jättemycket och de var jättepositiva i början, men sedan var det det där med att fastighetsägaren inte ville ha kompisboende för att han hade dåliga erfarenheter av det. Det tyckte jag kändes jävligt surt för att då var vi så nära. Det kändes så här, ska vi behöva säga att vi är ett par och i så fall vill de inte ha lesbiska... nämen, liksom. Om det var det nu det föll på, vilket de sa att det gjorde. (Kvinna, 25 år, Malmö)

Ekonomiska förutsättningar

En av de reaktioner vi mött i intervjuerna är bemötandet av tron på att ungdomar bor billigt. Det vill de i regel göra men det har ofta visat sig att man rör sig från högre till lägre relativa bostadskostnader ju äldre man blir. De äldre intervjuade berättar att de ibland lagt hälften av sina inkomster på boendet, en situation som de har gått ifrån och samtidigt inte är beredda att komma tillbaka till. Den enkätbaserade studien bekräftar detta; mer än var tredje 21–29-åring betalar mer än 40 procent av sin inkomst för boendet och det finns skillnader mellan könen till kvinnors nackdel.

S: Lite om kostnader. Hur stor del av din inkomst är du beredd att lägga på boendet? Din smärtgräns?

P: Smärtgränsen är ungefär där jag ligger nu. Jag jobbar nu, om jag har tur ungefär 25% i månaden, och om jag gör det då kan jag lägga undan lite grann. Annars ligger jag så att det går plus minus noll, eller nästan minus. Vissa månader måste jag ta av pengarna jag tjänade i somras. Så jag lever verkligen på gränsen.

S: Är boendet 50%?

P: Nej, det är mer. Jag behöver ungefär 8 000 för att gå runt. 8 000 är verkligen gränsfall, mellan 8 000 och 8 500, och då är hyran på 4 200. (Man, 28 år, Stockholm)

Detta faktum motsäger den ibland framförda uppfattningen att ungdomar inte är beredda att betala. I förra rapporten inom upp-

dragsrapportserien är mer än hälften av de studerade kommunerna överens om att ungdomars boende främst är ett problem av ekonomisk art. De två bristaspekterna – brist på bostäder, brist på inkomster – hör självfallet samman i den meningen att många kommuner saknar relativt billiga smålägenheter. (Solid m.fl. 2006: 17)

S: Bygga lyxiga, stora lägenheter eller mindre direkt för målgruppen?

P: Generellt och snabbt så tycker jag väl att bygga för målgruppen direkt just för att inte segregera för mycket. Det ska finna lyxlägenheter för dem som vill bo superfint, men det ska inte vara lösningen, det tycker jag inte. Alltså, schyssta studentbostäder som inte behöver vara i en korridor. Att man måste inte alltid vara student för att bo i en studentlägenhet tycker jag. Fler sådana ungbostäder som är billiga och man måste inte plugga. För det är också ett problem att så fort du jobbar och även om du tjänar lite så måste du bo i en vanlig lägenhet, du får inte bo i studentlägenhet, och då är det för dyrt. (Man, 27 år, Malmö)

S: Det finns ju också det här att unga har lägre krav. Att man kan sänka kraven bara man får en bostad.

L: Jag tycker att det ligger en del i det faktiskt. Det är nya studentbostäder i Göteborg där de har värsta elektroniska porttelefonen och en så här små onödiga finesser som säkert är jätteroligt om man är arkitekt, men sedan hamnar hyran på över 4 -000 och har man en inkomst på 7 -000 så går det ju inte. När jag flyttade hemifrån som sagt hade jag ganska låga krav och det tror jag många har och det är ok tycker jag. Pengarna är viktigare och då får man prioritera den frågan och försöka göra det billigt. (Kvinna, 25 år, Stockholm)

Sedan finns det också en föreställning hos bostadsbolag och hyresvärdar att ungdomar inte har ekonomiska förutsättningar att klara av att betala hyran, vilket gör att de i vissa fall inte ses som önskvärda hyresgäster, något som flera intervjuade vittnar om.

Hur har du blivit bemött av bostadsbolagen?

Det är klart att vi har förstått att vi inte uppfyller de önskvärda kraven på hög inkomst och så vidare. Men man kan ju sitta där uppe på deras kontor och söka och det satt en man bredvid oss. Vi satt och ”nej, inte där och nej, det är för litet”. Och han sökte liksom allt, allt, allt. Så man blir diskriminerad på olika nivå. Man passerar vissa nålsögon men sedan är det stopp. Och för oss så var det väl antagligen ekonomin då. (Kvinna, 29 år, Göteborg)

Genus och etnicitet som hinder

I flera sammanhang har det påpekats att etnisk diskriminering drabbar ungdomar med utländsk bakgrund, särskilt från utomeuropeiska länder, mer än ungdomar i allmänhet.

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

A: Jag har själv blivit diskriminerad. När min syrra ringde runt och hittade någon lägenhet och allting låter skitbra du vet, min syrra pratar ändå jättesvensket och sådana grejer, och så frågar de "ja, namnet?" efter mitt namn och så säger hon "xxx" och så blir de helt tysta i luren du vet. "Ok, vi ringer om en vecka."

S: Då vet man att det är kört?

A: Ja ja, det blir helt nojiga och tysta i telefonen. Vad ska man göra då. Jag tänker inte byta namn för att det ska passa dem. (Man, 20 år, Malmö)

Frågan om diskriminering håller på att utredas av både DO och Hyresgästföreningen, dock inte med ungdomar i fokus. De initierade studierna visar på att det förekommer diskriminering från i princip alla bostadsförmedlare, kommunala som privata fastighetsbolag, av personer med utländsk bakgrund (Berglund 2007). Detta verkar vara en aspekt som går in i människors medvetenhet. Trots att bara några få av de intervjuade kunde vittna om diskriminerande handlingar som de själva hade varit offer för, kände de till att det förekom diskriminering. Så här kunde det uttalas:

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

D: Ja, det tror jag finns fast det inte pratas om det. Om man säger så här, du ska åka utomlands och du har en lägenhet som du vill hyra ut i ett år. Du får två ansökningar från två personer som pluggar samma sak, en är en svensk kille, skötsam och så vidare, och en är en kille från Iran. Instinktivt väljer de flesta den svenska killen. Sådan undermedveten diskriminering tror jag det finns ganska mycket i Sverige som det inte pratas om. Lika mycket som det finns bland vakter på klubbar så finns det på arbetsmarknaden eller på bostadsmarknaden, som de här svarta listorna till exempel som visar att MKB, som huvudbostadsansvarig i Malmö, har diskriminerat. Men jag går inte omkring och tänker att jag ska börja jobba eller ska söka bostad en dag, jag har invandrarbakgrund och det kommer att hindra mig, utan jag försöker att inte tänka så mycket så utan ok, jag har andra kvaliteter som någon annan inte har och framhäva dem, annars hindrar man sig själv ganska mycket. Men jag tycker att det ska finnas i bakhuvudet så att man inte är naiv och tror att... det är inte ett jämställt land, det är inte jämställt mellan kvinnor och män och speciellt inte mellan invandrare och svenskar. Det blir kanske en dag, förhoppningsvis, men vi är inte där än. (Kvinna, 23 år, Malmö)

En annan diskrimineringsgrund är kön. Det finns en utbredd föreställning om att kvinnor är mer skötsamma än män och i det avseendet verkar unga män ha sämre utsikter särskilt inom den informella andra- och tredjehandshyresmarknaden. Detta antagande upprepas av ungdomarna själva när de befinner sig i hyresvärdens rollen. En av de intervjuade kvinnorna hyrde ut i tredjehand och hade dåliga erfarenheter av uthyrning till killar:

A-L: ...och sedan så var det en bekant som heter xxx som var här också. Det var han som förstörde lite.

S: Det var lite olika folk alltså?

A-L: Mm. Två killar, vilket var dumt, man ska hyra ut till tjejer för de är mer ordningsamma. (Kvinna 33 år, Stockholm)

Jag tror att det är svårare för killar att få lägenheter, för man har en bild av att killar är mer stökiga och man hellre hyr ut åt en tjej. (Man, 28 år Stockholm)

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

L: Ja, det tror jag faktiskt. Eller, om inte annat positiv särbehandling som indirekt blir att... Jag tror att den ideala hyresgästen om man ska vara sådan tror jag är en kvinna, ett område där det är fördel att vara kvinna. Det finns en föreställning om att kvinnor är bättre hyresgäster, de städar bättre och allt vad det kan vara, är lugna. (Kvinna, 25 år, Stockholm)

Det är förstås, trots att det saknas systematiska studier av frågan, möjligt att dessa farhågor är med sanningen överensstämmande (~~d.v.s.~~ att män skulle innebära större genomsnittlig risk för en hyresvärd) men poängen är att föreställningen som sådan redan förefaller utgöra ett problem för yngre män på bostadsmarknaden.

Intervjustudien ger oss också ett intryck av att tjejer är mer öppna för gruppboendelösningar, som att dela lägenhet eller bo i kollektiv med andra tjejer, vilket kan ge dem ytterligare en öppning på den besvärliga bostadsmarknad ungdomar ofta möter. Men, som påtalas ovan, benägenheten att acceptera ett boende i andra konstellationer än samboförhållanden är inte bara mindre bland killar, den är framför allt mindre bland hyresvärdar.

J: Vi ringde väl till en massa olika privata hyresvärdar också och så fick vi napp hos den här personen då. Vi fick lägenhet genom de här kompisarna till min kompis, de undrade om det fanns någonting ledigt. Vi skrev ett litet brev om oss själva. Vi fick en fyra i Malmö på Möllevången och det är hon och jag som står på kontraktet, men sedan var det en annan... vi hade inte tänkt bo två stycken i en fyra. Den är 115 kvadrat så den är

ganska stor. Det var en annan tjej som flyttade med och efter några månader var det en till tjej som flyttade in så då var vi fyra stycken som bodde där och det är vi fortfarande. (Kvinna, 30 år, Malmö)

H: Men nu har jag precis flyttat in hos en tjej faktiskt för killen flyttade till Malmö och började jobba där. Då kände jag att jag inte hade lust att bo själv så jag flyttade in hos en 35-åring som är ensamstående mamma då. Hon hade en stor lägenhet mitt i stan så jag flyttade dit nu för två månader sedan eller nåt. Jag la ut en annons på Blocket och hon kontaktade mig då. (Kvinna, 25 år, Göteborg)

Tankar om bostadsproduktion för ungdomar

Att bygga mera och billigare verkar vara huvudbudskapet från dem som sitter med erfarenheten, ungdomarna själva. Åsikterna avslöjar ofta en hög grad av reflektion kring problematiken. Man kan anta att detta är ett vanligt samtalsämne bland ungdomar, vilket ännu en gång tyder på att det handlar om ett problem som upptar tid och uppmärksamhet. Det är inte bara så att de intervjuade vet var och hur de ska söka bostad utan de har många och ibland välgrundade åsikter om hur det borde vara så att vi får bättre ett fungerande bostadsförsörjningssystem och en bättre bostadsmarknad för ungdomar.

A: Sedan behövs det väl byggas fler lägenheter också och det byggs mycket som är dyrt och samma sak att studentlägenheter är väldigt, väldigt dyra egentligen, det som byggs. Lite enklare lägenheter som inte är så... Jag vet inte, jag funderar på om de inte skulle behöva ett nytt miljonprogram, fast lite bättre kanske än de här... Framför allt så skulle man kunna rusta upp miljonprogrammen och försöka göra dem mer attraktiva än de är ~~idagi~~ dag. Det skulle ju lätta trycket också på de populäraste ställena. (Man, 26 år, Göteborg)

En viktig fråga handlar om vilken typ av boende som anses vara lämplig för ungdomar. Flera har uttryckt att det är bra att det existerar ett speciellt kategoriboende, framför allt för att det ofta blir lägre kostnader än vid större lägenheter på den reguljära bostadsmarknaden.

P: Men om tanken är att man ska bygga så att det blir billigt för studenter att bo, så tycker jag att det finns en funktion i att ha den typen av boende. Men nu är det ju tyvärr så att de här boenden inte är billigare än andra, utan snarare tvärtom. Då ser jag inte funktionen i det.

S: Då tappar man poängen?

P: Ja, helt. Enda funktionen med att ha det så är ju faktiskt att det ska vara billigt. Det finns inget egenintresse av att studenter bor på ett visst ställe. Det är inte heller alltid så att de här studentboendena är nära olika skolor. Eftersom det så svårt att hitta en studentlägenhet, så kan du lika väl bli placerad i Flemingsberg trots att du pluggar här. Eller här fast du pluggar på Södertörn. Nej, jag tänker mer närhet till skolan. (Man, 28 år Stockholm)

Andra skäl, som tillgång till ett rikare socialt liv bland andra ungdomar och att slippa känna sig ensam dök också upp. Men det uttalades även några kritiska synpunkter kring frågan om huruvida det är bra att ungdomar ska särskiljas från resten av befolkningen. Reflektioner kring segregationen av ungdomar och farhågor kring distansering från verkligheten kom också fram i vissa intervjuer.

S: Vad tycker du om kategoriboende för studenter?

A: Jag tror att det är bra för dem som kommer utifrån. Att bo i korridor är ett ypperligt tillfälle att träffa folk man inte hade träffat annars antagligen. Ibland kan jag vara avundsjuk på dem som bor i korridor, men om jag ska vara realistisk så vill jag inte bo i korridor. Jag tror att det är bra trots att det ibland känns som att man bor i en bubbla, man ser inga gamla eller barn eller vuxna i ens närhet. Jag har ju min familj här i Uppsala så jag träffar några vuxna ibland, men man ser inte ens vuxna på Ica, det är studenter som sitter i kassan. Så det är väldigt, väldigt homogent och orealistiskt, det är ett samhälle som inte existerar i verkligheten egentligen. Men jag tror att det gynnar studentlivet, både studierna och det sociala. (Kvinna 24 år, Uppsala)

Återigen är frågan om flexibilitet viktig och man bör överväga att utgå ifrån att ungdomar rör sig mycket vid planering av särskilda lösningar för ungdomar. Hjälptill självhjälp föreslog en av de intervjuade:

S: Sista frågan. Har du några idéer på vad som kan förbättra yngres boendesituation?

Å: Jag var lite inne på det med självbyggeri och så tror jag att om studenterna fick möjlighet att bygga om sitt eget boende och fick någon slags hjälp med det också, fick pengar till det, då skulle man få väldigt mycket tillbaka från det. Både studenterna och studentboenden. För nu får man inte göra någonting. Även om jag skulle veta hur man tätar fönster och göra det bättre så finns det inga pengar till det framförallt. Det skulle vara schysst.

(...)

Å: Då tror jag att nya sätt att bo på tror jag är väldigt viktiga. Och framförallt inga jävla bostadsrätter till studenter - är de dumma i huvudet?

S: Finns det?

Å: Ja, det håller på och pratar om att bygga massor med bostadsrätter i Lund. Det är prat om det i varje fall, jag vet inte om de...

S: I Uppsala tror jag faktiskt att de har byggt två sådana hus som är bostadsrätter som vänder sig till studenter.

Å: Men varför ska man köpa en bostadsrätt när man kommer att flytta omkring så mycket som man gör som student? För att man inte vet om man ska plugga eller... Varför ska man göra det? Det exkluderar många människor också. (Kvinna, 23 år, Malmö)

Krav på boendet varierar med åldern

I frågan om kvalitén kan man säga att ju yngre man är desto viktigare är kostnaden för boendet. Kraven på kvalitét och andra aspekter av bostad och bostadsområde ökar normalt sett med åldern.

S: Är kvalitén på boendet viktigt för dig?

A: Nja, jag vill inte lägga ner större delen av studiemedlet på hyran. Eftersom vi bor i andra hand nu känns det inte så viktigt hur det ser ut, vilka möbler vi har. Det viktigaste är i sådana fall var man bor, med vem och vad man betalar. Men i framtiden när jag har mitt eget kommer det nog att bli viktigt. Min inkomst nu är studiemedlet plus att jag jobbar lite extra och får några hundralappar till i månaden. (Kvinna 24 år, Stockholm)

Att man prioriterar billigt boende framför andra egenskaper betyder dock ingalunda att man inte bryr sig om sitt boende på andra sätt. För de flesta intervjuade är det viktigt att ha ett trevligt ställe att komma hem till. Vissa ordnar det med dekoration, med prylar eller med egen renovering av väggar och golv, men att man inte bryr sig säger flera emot.

D: Är kvalitén på boendet viktig för dig?

Å: När man bor så här och hyr så tänker man inte lika mycket på boendets kvalitét. Det får ju vara så, man vill inte lägga ner så mycket pengar på det. Självklart är det så att när man äger någonting så vill man ju att det ska vara bra och funktionellt och fint och snyggt och fräscht. Så kanske så att när man är yngre så tänker man mer på läget och mer på priset än på kvalitén. Man vill lägga pengarna på andra saker än sitt boende. Men nu känns det mycket viktigare. (Kvinna, 32 år, Göteborg)

D: Är kvalitén på boendet viktig för dig?

J: Ja, det skulle jag lätt påstå att det är. Ens hem ska vara ens oas på något sätt. Det är där man ska kunna ladda upp batterierna, känna sig trygg och vara sig själv. Då tror jag att det är viktigt. (Kvinna, 30 år, Göteborg)

Det klassiska konstaterandet att "drömboendet" är ett hus med trädgård märks allt tydligare ju äldre de intervjuade personerna är. Med stigande ålder, och ökande grad av etablering, växer kraven på utrymme och även tankar kring stabilitet. Man blir trött på att flytta och tänker sig jobb som något stabilt inslag i livet, som bostaden borde ligga nära till.

S: Dina önskemål, hur du skulle vilja bo och varför, vad du vill ha nära till, hur bostadsområdet ska se ut?

I: Jag vill ha nära både till stad och natur. Ju äldre jag blir, desto mer natur än stad. Nu tror jag att jag skulle kunna tänka mig att bo i en närförort på rätt sida om stan, söder om Söder. (Man, 29 år, Stockholm)

S: Hur skulle du vilja bo?

M: Eftersom jag har beskrivit min lägenhet så... om jag tänker mig lite längre upp i åldern då man kanske börjar tänka lite mer pojkvän och familj så skulle jag gärna vilja bosätta mig längre ut, att man kommer ut lite, lite på landet. Eftersom jag är ett utomhusbarn så tycker jag att mina barn också ska vara det, springa runt och leka, ja, göra en massa sådana saker. Så en trädgård, radhus eller villa spelar nog inte så stor roll. (Kvinna, 24 år, Malmö)

S: Har dina önskemål förändrats sedan du flyttade hemifrån?

J: Ja, men absolut. Ju bättre man får det, desto bättre kräver man. I början när jag flyttade, det var ingen speciellt fin lägenhet så. Jag minns mattan var någon grön vacker sak, ljusblå tapeter, gult kök, det målade jag i och för sig om. Men det var också för att jag kände att Skövde, jag kanske inte bor där så länge så jag lägger inte ner så mycket tid där då. Just den här lägenheten kände jag att jag kommer att bo här ett bra tag och jag har ju bundit upp lånen nu så det är fem år, fyra och ett halvt år blir det, som jag kommer att bo där minst. (Man 23 år, Stockholm)

Slutreflektioner

Bland de mest tydliga dragen i den här studien framtonar kombinationen av två aspekter av de yngres boendesituation, den ena negativ och oönskad och den andra positiv och delvis självvald. Det handlar om brytningen mellan å ena sidan utsatthet och osäkerhet på bostadsmarknaden, å andra sidan rörlighet och flexibilitet som livsstil. Ungdomar uppskattar möjligheten att röra sig mellan arbetsmarknader, universitetsstäder och att resa utomlands. Dessa är viktiga inslag i berättelserna och förhållningssättet till denna flyktighet var så gott som odelat positivt. Men det som hör ungdomen till förvandlas samtidigt till en extra försvårande omstän-

dighet på en bostadsmarknad som tenderar att exkludera och fördröja integrationen av landets, särskilt storstädernas, ungdomar. Rörligheten leder ofta till större instabilitet på bostadsmarknaden, när man förlorar den bostad man har lyckats skaffa varje gång man ska röra på sig. Det är som att tvingas att börja om från början vid varje sådan förändring.

Detta leder tankarna till en reflektion om huruvida det skulle vara möjligt att hitta lösningar i bostadsförsörjningen för ungdomar som utgår ifrån den flexibla och rörliga livsstil som de ofta uppvisar. Flexibiliteten kräver inte fasta lösningar. En lättare tillgänglig specialmarknad av ungdoms- och studentbostäder, inte bara för studenter utan för ungdomar i allmänhet, där huvudvillkoret är att befinna sig i den rätta ålderskohorten, uppstår som ett intressant alternativ.

Det är viktigt att ännu en gång konstatera att trots att ungdomar bryr sig om sitt boende prioriterar de kostnaden framför standard. Men detta får inte misstolkas som om ungdomar inte lägger en särskilt stor andel av inkomsterna på boendet. Hälften eller mer förekommer och är ett relativt accepterat om än oönskat faktum bland ungdomar. Utsatthet och instabilitet kostar m.a.o. pengar och detta drabbar ungdomar särskilt eftersom de inte har lika fasta eller stora inkomster som dem som kommit längre in i vuxenlivet. Krav på standard i form av större utrymme och bekvämare boende ökar med åren.

Den under senare tid i media och bland forskare uppmärksammade frågan om diskriminering på bostadsmarknaden har visat sig vara aktuell bland ungdomar och ibland vara en försvårande omständighet i ett redan svårt läge för unga bostadssökande med invandringsbakgrund. Ungdomar som har utomeuropeisk bakgrund vittnar om en dubbeldiskriminering på marknaden. Ytterligare diskriminering kan det vara frågan om även när det gäller kön. Men här handlar det om en "omvänd" könsdiskriminering mot den vi är vana vid att bevittna, uppleva och debattera. Här är det männen som drabbas p.g.a. att de fått rykte om sig att sköta sig sämre. På en marknad som många hävdar präglas av hyresvärdens godtycklighet och vilja blir det troligen lättare att sålla bort oönskade hyresgäster.

Bristen på riktade åtgärder försätter ungdomar som grupp, och särskilt på överhettade lokala bostadsmarknader, i situationer av extra utsatthet. Boendet påverkar familjesituationen, benägenhet att bilda familj och skaffa barn, och kan därmed antas påverka det

emotionella livet. -Om detta vittnar flera studier om bostadslöshet och hemlöshet (se t.ex. Nordfeldt 1999). Sist men inte minst bör det påpekas att den här intervjustudien också påvisat flera kunskapsluckor, där det behövs vidare forskning. Allt tyder på att ungdomar är en särskilt utsatt och samtidigt anonym kategori på bostadsmarknaden. De kunskaper som behövs på detta område handlar om allt ifrån en dimensionering av problemet till en studie av de psykosociala konsekvenserna av de situationer av utsatthet som det är frågan om.

Referenser

- Berglund, Tommy (2007) "Vi ringer upp dig..." En undersökning om etnisk diskriminering bland bostadsförmedlare i Sverige. Arbetsrapporter nr 630, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.
- Holme, Idar Magne och Solvang, Bernt Krohn (1989) Forskningsmetodik. Om kvalitativa och kvantitativa metoder. Lund: Studentlitteratur.
- Hyresgästföreningen (2007) Diskrimineringsbarometern. En undersökning om diskriminering på bostadsmarknaden.
- Jaensson, Lotta och Israelsson, Berit (2006) "Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det – en rapport om en bostadsmarknad i behov av uppdatering". Rapport från Boutredningen M 2005:1.
- Nordfeldt, Marie (1999) Hemlöshet i välfärdstaden: en studie av relationerna mellan socialtjänst och frivilliga organisationer i Stockholm och Göteborg. Geografiska regionstudier nr. 39. Uppsala universitet, Kulturgeografiska institutionen.
- Sernhede, Ove (1996) Ungdomskulturen och de Andra. Göteborg: Daidalos.
- Solid, Dennis, Andersson, Roger och Molina, Irene (2006) Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter. Boutredningen (http://www.boutredningen.se/rogers_studie.php). (Publiceras även i denna SOU-bilaga)

Ungdomarna och bostadsmarknaden
– en enkätbaserad analys av
ungdomars erfarenhet av och situation
på bostadsmarknaden i större städer

Sammanfattning

Denna delstudie rapporterar resultat från en enkätundersökning bland yngre på bostadsmarknaden i tio större svenska kommuner (förutom Stockholm, Göteborg och Malmö också Botkyrka, Nacka, Uppsala, Växjö, Västerås, Gävle och Umeå). Totalt har 1 500 personer i åldern 21–29 år ingått i urvalspopulationen och urval liksom utsändande av frågeformulär och sammanställning av svar har gjorts av Statistiska Centralbyrån (SCB). Flest enkäter har distribuerats i storstäderna. För bearbetning och analys av materialet har prof. Roger Andersson, Institutet för Bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet, ansvarat. Sara Johansson och Dennis Solid, IM-Gruppen i Uppsala, liksom docent Irene Molina IBF har deltagit i arbetet att konstruera enkäten, och Sara och Dennis har också medverkat i analys- och textarbetet. Arbetet har bedrivits i nära samråd med beställaren, den statliga Boutredningen (M 2005:1) och dess ansvariga utredare Charlotta Jaensson och Berit Israelsson. Studien har finansierats av Boverket (Byggkostnadsforum).

Enkäten skickades ut i december 2006 och insamlandet av enkäter avslutades i mitten av januari 2007. Den totala svarsfrekvensen är 46,2 procent, med störst bortfall i Botkyrka och minst i Umeå och Uppsala. Bortfallet har analyserats med hjälp av den registerinformation som SCB läst på individmaterialet. Slutsatsen är att de svarande är rimligt representativa för populationen. Att kvinnor, personer födda i Sverige och de något äldre i populationen har högre benägenhet att svara är i enkätsammanhang både vanligt och förväntat, men inget tyder på att de svarande på för undersökningen centrala variabler (boendesituation, boendepreferenser) systematiskt skulle skilja sig från dem som inte svarat. Det är förstås möjligt och rentav troligt att personer med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden antingen inte nåtts av eller inte besvarat enkäten. Å andra sidan kan just det faktum att man har en besvärlig situation öka benägenheten att svara, givetvis under förutsättning att man nås av enkäten.

Den färdiga enkäten hade 27 frågor, där vissa var korta medan andra var relativt omfattande (se bilaga 1). Frågorna var konstruerade för att ge underlag för att analysera fyra aspekter av de yngres boende: nuvarande boendesituation, erfarenheter av bostadsmarknaden (tidigare boendekarriär), tillvägagångssätt/strategier som yngre har, samt ett fjärde frågekomplex om önske-

mål/preferenser/missförhållanden. Svaren på huvuddelen av frågorna har bearbetats i statistikprogram och rapporten innehåller både beskrivande och mer analytiska avsnitt där frekvens- och korstabeller ger översikt åt olika svarsprofiler och där multivariata modeller använts för att bedöma vad olika bakgrundsegenskaper (t.ex. kön, ålder, födelseland, familjesituation och inkomster) betyder för de svarandes boendesituation och -preferenser. En stor andel av de svarande har också lämnat skriftliga kommentarer och redogörelser. Vi citerar i rapporten ur denna skriftliga dokumentation. Studiens viktigaste slutsatser är som följer.

Nuvarande boendesituation

Flertalet svarande bor bra, är sammanboende och har en ordnad boendesituation som man är nöjd med. Detta innebär emellertid inte att situationen är tillfredsställande. En relativt stor grupp yngre rapporterar betydande problem med etableringen på bostadsmarknaden och många är också missnöjda.

Tre av fyra klarar boendekostnaden med egna inkomster (av arbete, bidrag eller studier och ofta en kombination) medan resterande är beroende av ekonomiskt stöd av föräldrar och/eller make/maka/partner. Utlandsfödda klarar bostadskostnaden i något mindre utsträckning än sverigefödda. Även om en majoritet av de svarande är nöjd med sitt boende uttrycker nästan två av tre att man skulle föredra ett annat boende inom ett år och många uttrycker stort missnöje med höga boendekostnader och brist på billigare alternativ.

En av tio bor i äganderätt, tre av tio i bostadsrätt och övriga sex av tio i hyresrätt. Andelen hyresrätt varierar dock påtagligt mellan kommunerna, med högst andel i Göteborg, följt av Umeå, Gävle och Växjö. Samtliga dessa kommuner har en stor allmännyttig bostadssektor. Nacka saknar allmännytta och många av de svarande där bor fortfarande hemma, sannolikt oftast i föräldrarnas villa. Genomsnittligt kort boendetid i nuvarande bostad (mindre än 1 år) har de svarande i Stockholm, Umeå, Gävle och Uppsala och lång boendetid de svarande i Botkyrka, Malmö och Västerås.

Totalt bor 8,6 procent med en eller båda föräldrarna, men hemmaboendet skiljer sig en hel del mellan kommunerna. I Nacka bor exempelvis nästan var tredje svarande hemma, i Botkyrka var sjätte och i Uppsala endast 2 av 64. I vissa kommuner är det också relativt

vanligt att bo med vän, syskon eller annan person. Om man för samman dem som bor hos förälder med dem som bor med vän, syskon eller annan person – kategorier som man kan anta haft svårare än andra att finna en bostad på egen hand – framstår kommunskillnaderna som betydande. Nästan en av fem av de svarande göteborgarna rapporterar dylika boendeförhållanden.

De individuella egenskaper som starkast talar för att man är nöjd med nuvarande boendesituation är främst att man har ett eget eller delat kontrakt, att man är sammanboende med partner och att man tillhör de något äldre (26–29 år). Man kan säga att graden av etableringsgrad avgör om man är nöjd.

Tillvägagångssätt/strategier som yngre har

Många svarande har flyttat upprepade gånger i försök att etablera sig på bostadsmarknaden, en inte obetydlig grupp fler än tio gånger sedan man lämnade föräldrahemmet (vilket 95 procent av de svarande gjort åtminstone någon gång). Drygt var femte har en eller flera gånger återvänt till föräldrahemmet för att man varit bostadslös. Andelen sådana hemflyttare är högst i Göteborg (31 procent), följt av Nacka (30 procent), Umeå och Botkyrka (25 procent). Stockholm ligger på genomsnittet (22,5 procent).

Det existerar en rad sätt för att få information om och tillgång till en första bostad. Det absolut vanligaste sättet är genom släkt och vänner, ett tillvägagångssätt som är allra mest vanligt i storstäderna (26 procent). Även inflyttning hos partner eller kompis är relativt vanligt (10 procent). Frekventa metoder är också mer formella vägar, som genom bostadsförmedlingar och bostadsköer. Knappt 8 procent har köpt sin första bostad. Att köpa sin första bostad är således inget alternativ för en stor majoritet av de svarande, men alternativet blir självklart vanligare senare i boendekarriären. Den nuvarande bostaden har de svarande i ungefärligen lika proportioner (20–25 procent) fått genom att man antingen köpt den, fått den genom bostadsförmedling/bostadskö eller genom sociala kontakter (släkt/vänner/partner).

Önskemål/preferenser

För att få en uppfattning om vad ungdomar anser vara viktigt när det gäller bostadsförhållanden bad vi dem värdera ett antal egenskaper på en femgradig skala där 5 står för mycket viktigt och 1 för inte särskilt viktigt. De tre egenskaperna som värderas högst är att bostaden har ett riktigt kök (medelvärde 4,6), att bostadsområdet är tryggt (4,6), samt att ha eget kontrakt (4,5). Här noteras ingen nämnvärd skillnad mellan kommunerna, utan dessa egenskaper ges i stort sett samma värde oavsett vilken kommun man bor i. Värt att nämna är dock att respondenterna i Stockholm ger en annan egenskap högst värde, nämligen att det finns bra kommunikationer. Även de boende i Nacka ser det som en viktig egenskap, medan de boende i Västerås, Växjö och Gävle värderar det betydligt lägre.

De tre egenskaper som värderas lägst är att bostaden ligger i ett mångkulturellt bostadsområde, att bostadsområdet består av varierad bebyggelse, samt att det finns bankautomat i närheten.

Det finns en föreställning att unga vill bo i små, billiga, centralt belägna lägenheter. Stämmer det? Respondenternas svar ger vid handen att bilden troligtvis är lite mer komplicerad. Att bostaden har minst två rum, och därmed inte anses vara så liten, ges ett så högt värde som 4,3, medan att bo billigt och bo centralt får lägre värden med 3,6 respektive 3,2. Dock finns skillnader mellan de olika kommunerna. Att bostaden har minst två rum värderas högst i Västerås, Gävle och Botkyrka och lägst i Stockholm, Nacka och Uppsala. Att bo billigt värderas i stort sett lika i de olika kommunerna, med högst värde i Umeå med 3,8 och lägst i Uppsala med 3,4. När det gäller att bo centralt kan man se två grupperingar; dels de fyra större städerna, men även Växjö, som värderar det jämförelsevis högt, dels de mindre kommunerna där det inte är lika viktigt.

En analys efter ålder visar som väntat att vissa egenskaper värderas högre ju äldre man blir, exempelvis att ha eget kontrakt, att bostaden har minst två rum, att det finns bra parkeringsmöjligheter för bil, samt att det finns bra daghem och skolor i närheten. Andra egenskaper som att bo billigt, att bo centralt, samt att det är nära till den plats där man arbetar eller studerar tvärtom minskar i betydelse. Undersökningen visar vidare entydigt att de yngre inte föredrar att bo ensamma.

Missförhållanden

En ofta diskuterad, men sällan systematiskt undersökt aspekt av bostadsmarknaden, är förekomsten av olika typer av missförhållanden. Boverket har identifierat fyra problemtyper:

- 1) Osäkra hyresförhållanden (andra- och tredjehandskontrakt)
- 2) Andrahandskontrakt med ockerhyror (med eller utan fastighetsägarens medgivande)
- 3) Försäljning av hyreskontrakt (olika varianter; svartbyten m.m.)
- 4) Svartmäklare (där handpenning erläggs men bedragaren inte levererar).

Vi har gjort bedömningen att det är svårt att be respondenter uppge egna lagbrott och vi har valt att formulera en fråga rörande erfarenheter som den svarande eller denna närstående (bekant) gjort. Självfallet överskattas omfattningen av problem med denna formulering, men den ger rimligen dels en uppfattning om vilka missförhållanden som är mest frekventa, dels en indikation på om företeelsen är vanlig eller mindre vanlig. Totalt sett rapporterar mer än hälften av de svarande erfarenhet (d.v.s. egen eller via bekant) av att ha bott i andrahand utan hyresvärds tillstånd, mer än 40 procent rapporterar överhyra i andra eller tredje hand, var tredje rapporterar att man blivit erbjuden att köpa svart hyreskontrakt (nästan två av tre i Stockholm), mer än var fjärde att man själv eller bekant köpt svart hyreskontrakt (nästan 60 procent i Stockholm). Företeelser som att ha bott i tredje hand utan hyresvärds tillstånd samt att ha blivit lurad rapporteras av relativt få; undantaget nackaborna, där 23 respektive 14 procent anger ja-svar också på dessa företeelser.

Det finns påtagliga och statistiskt signifikanta skillnader mellan olika individer i svaren på frågorna om missförhållanden. Utlandsfödda har nästan bara en fjärdedel så stor chans som sverigefödda att ha erfarenhet av de angivna missförhållandena. Det är vidare väsentligt mer ovanligt att boende utanför de tre storstäderna har svarat ja på någon av frågorna kring missförhållanden. Betydligt större chans har de äldre jämfört med yngre och kontraktslösa jämfört med dem som redan har ett eget eller ett delat kontrakt. Det mesta av detta är rimliga och delvis förväntade utfall (särskilt storstadsdimensionen och att ytterligare erfarenhet, d.v.s. ålder, spelar roll), men det är ändå anmärkningsvärt att dessa erfarenheter är så mycket vanligare bland inrikes födda.

De yngres förslag på åtgärder

Ungefär var åttonde svarande (12,5 procent) har lämnat egna kommentarer i enkäten och en del av dessa svar är av karaktären "förslag till förbättringar av bostadsmarknaden". Vi urskiljer tre centrala teman, (1) ett missnöje med brist på hyreslägenheter och särskilt i relation till utförsäljning av allmännyttan och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, (2) förslag på att bygga billigare och gärna utan den "lyx" som många uppfattar driver upp priserna, (3) bättre fungerande förmedling. Förmedlingssystem och brist på eventuella kösystem, som i t.ex. Malmö och Göteborg, får mycket kritik.

1 Introduktion

1.1 Bakgrund

Medan studien av kommunerna och allmännyttan gav goda insikter i de institutionella villkor som gäller för ungdomar på viktiga delar av de större städernas bostadsmarknad, ger serien av personliga intervjuer med yngre i sex kommuner (Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Gävle) en nyanserad och tydlig bild av de yngres möten med och problem på bostadsmarknaden. Vi har därutöver upphandlat en enkätundersökning av Statistiska centralbyrån (SCB). Syftet med denna är att i viktiga avseenden få en bättre kvantitativ och generaliserbar översikt av de yngres erfarenheter av och problem i samband med etableringen på bostadsmarknaden, samt preferenser rörande hur man helst vill bo. Enkäten har sänts till 1 500 personer i åldern 21–29 år bosatta i de sex intervjustäderna samt ytterligare fyra kommuner: Botkyrka, Nacka, Umeå och Växjö. Kompletteringen med de senare fyra kommunerna gjordes för att i någon mån täcka upp etableringsvillkoren i två mycket olika slag av förortsområden (Nacka saknar allmännyttigt bolag, Botkyrka har en mycket stor närvaro av nyinvandrade och yngre med invandringsbakgrund), samt i två universitetsstäder med stor allmännyttig bostadssektor (Umeå och Växjö). Enkäten utvecklades i nära kommunikation med beställaren (Boutredningen) och utföraren (SCB).

Motivet till åldersavgränsningen 21–29 år är att vid 21 års ålder har ungefär hälften av de yngre i Sverige flyttat hemifrån. Gruppen över 29 år är alls inte ointressant, men vi tror att starkare fokus på

de något yngre ger en mer aktuell bild av problem och möjligheter som finns på bostadsmarknaden. Vi planerade inte för någon stratifiering utan förutsatte att vi med slumpens inverkan skulle få en hyggligt jämn könsfördelning och proportionell representation av personer med utländsk bakgrund. Den senare kategorin är relativt omfattande i denna åldersgrupp. SCB sände ut frågeformuläret i månadsskiftet november-december 2006, skickade en första påminnelse 10 dagar senare och en andra påminnelse också innehållande ett nytt formulär dagarna före jul. I ett informationsbrev beskrevs bakgrunden till studien.

1.2 Frågeställningar

Den färdiga enkäten hade drygt 25 frågor, där vissa var korta medan andra var relativt omfattande (se bilaga 1). Frågorna var konstruerade för att ge underlag för att analysera fyra aspekter av de yngres boende: nuvarande boendesituation, erfarenheter av bostadsmarknaden (tidigare boendekarriär), tillvägagångssätt/strategier som yngre har, samt ett fjärde frågekomplex om önskemål/preferenser/missförhållanden.

Det är känt sedan tidigare att situationen på bostadsmarknaden varierar mycket över landet. Till det som särskilt ska studeras är därför hur pass olika som förhållandena är i de tio utvalda kommunerna. Grundhypotesen är att svårigheterna att få en bostad, och särskilt att få en bostad man är nöjd med till en kostnad man kan leva med, är större i de tre storstadskommunerna. Vidare förväntar vi oss att olika typer av missförhållanden på bostadsmarknaden (förekomst av tillfälliga bostadslösningar, svarta kontrakt mm) också är större bland yngre i storstadsbefolkningen. Som alltid är det av vikt att inte se just yngre som en enhetlig bostadskonsumentskategori. Villkoren kan förväntas variera inte bara geografiskt utan också med kön, etnisk bakgrund, föräldrarnas socioekonomiska situation, om man arbetar, studerar eller är arbetslös, om man har partner, barn mm. Vi har arbetat med ambitionen att sådan variation ska tydliggöras i analyserna. Men som en svarande så träffande säger i en avslutande kommentar i enkäten, är vi intresserade av geografisk variation, men fokus är tveklöst på det urbana Sverige: "Bor i eget på hus på landet. Men som vanligt är vi inte särskilt intressanta. Fanns inte många frågor som förutsatte att man bor på landet." (Man, 29, Växjö)

Vi har förutom svaren på frågor i enkäten via SCB införskaffat relevant bakgrundsinformation om urvalspopulationen. Genomgående används frekvens- och korstabeller i resultatredovisningen, men vi underkastar materialet också en serie multivariata analyser (logistiska regressionsanalyser) för att i samma statistiska analys ta hänsyn till flera bakgrundsfaktorer. Vi använder oss också av citat tagna från de kommentarer de svarande givit på en avslutande öppen fråga.

1.3 Disposition

I rapporten beskrivs först metod och material (avsnitt 2), där en översikt ges av urvalspopulationen, datainsamlingen, de svarande samt bortfallet. Därefter följer en resultatredovisning med analyser och kommentarer som i huvudsak följer de fyra block av frågeställningar som anges ovan. I avsnitt 3 beskrivs populationens nuvarande boendeförhållanden, följt av en granskning av deras erfarenheter av etablering och etableringsförsök på bostadsmarknaden (avsnitt 4). I avsnitt 5 granskas särskilt hur man gått tillväga i sökandet efter en bostad. I avsnitt 6 riktas uppmärksamheten mot de yngres preferenser: hur och var vill man bo på kort och längre sikt? I avsnitt 7 analyseras slutligen svaren på enkätens avslutande fråga, som rör missförhållanden på bostadsmarknaden.

2 Metod och material

Avsnittet bygger delvis på den tekniska rapport som SCB lämnat som grund för fortsatt hantering av enkätsvaren. Populationen, d.v.s. de objekt som man vill kunna dra slutsatser om, utgörs i denna undersökning av boende i tio kommuner i Sverige.

2.1 Population

För att kunna dra ett urval från populationen skapas en urvalsram som avgränsar, identifierar och möjliggör koppling till objekten i populationen. Urvalsramen i denna undersökning har skapats utifrån Registret över totalbefolkningen (RTB) och består av samtliga folkbokförda i tio kommuner i Sverige i åldern 21–29 år. Anta-

let individer i urvalsramen var 330 843 (enheter) den 27/11 år 2006. Urvalet fördelades på följande kommuner:

Tabell 2.1 Urvalet könsfördelat

Kommunkod/-namn	Män	Kvinnor	Totalt	Flyttat
0127 Botkyrka	55	45	100	0
0180 Stockholm	136	164	300	2
0182 Nacka	50	50	100	2
0380 Uppsala	56	69	125	5
0780 Växjö	59	41	100	1
1280 Malmö	110	115	225	1
1480 Göteborg	116	134	250	6
1980 Västerås	59	41	100	1
2180 Gävle	57	43	100	0
2480 Umeå	46	54	100	3
Totalt	744	756	1 500	21

Av de 1 500 hade 21 avflyttat från kommunen, ytterligare 10 hade antingen emigrerat eller hade skyddad adress.

Tabell 2.2 Population, brutto- och nettourval

Kommun	Population	Bruttourval	Övertäckning	Nettourval*
Botkyrka	9 136	100	1	99
Stockholm	10 6725	300	6	294
Nacka	7 196	100	5	95
Uppsala	29 908	125	4	121
Växjö	11 024	100	1	99
Malmö	42 417	225	4	221
Göteborg	78 726	250	8	242
Västerås	14 741	100	1	99
Gävle	10 639	100	1	99
Umeå	20 331	100	4	96
Totalt	330 843	1 500	35	1 465

* Nettourval är det som kvarstår efter det att övertäckningen har tagits bort från bruttourvalet.

Från urvalsramen drogs ett stratifierat obundet slumpmässigt urval om 1 500 personer med hjälp av ett av SCB egenutvecklat urvalsprogram. Ett stratifierat obundet slumpmässigt urval innebär att alla objekt inom respektive stratum har lika stor sannolikhet att komma med i urvalet. För att vara säker på att urvalet innehåller tillräckligt många individer i viktiga redovisningsgrupper, exempelvis personer med en viss egenskap, kan dessa redovisningsgrupper definieras som egna strata. Sedan kan stickprovsstorleken fördelas till dessa strata på ett sätt som gör att urvalet innehåller ett lämpligt antal personer från den aktuella redovisningsgruppen.

Innan frågeblanketten sändes ut genomfördes en identifikationskontroll av personerna i urvalet mot befolkningsdata för att få fram aktuella adressuppgifter. Vid kontrollen visade det sig att 27 personer inte längre tillhörde populationen utan utgjorde s.k. övertäckning. De vanligaste orsakerna till övertäckning är att personerna har emigrerat eller flyttat ut från undersökningsområdet sedan urvalet drogs. Ytterligare övertäckning kom till SCB:s kännedom under insamlingsfasen. I dessa fall rör det sig t.ex. om att undersökningsspersonerna eller deras anhöriga uppgett att de inte längre tillhör populationen.

Frågeblankettens framsida bestod av ett informationsbrev där uppgiftslämnarna kunde läsa om undersökningens bakgrund och syfte. Brevet informerade också om att folkbokföringsuppgifter hämtas från Registret över totalbefolkningen, inkomst och bidrag från inkomst- och taxeringsregistret (IoT) samt SAMS-kod från Lantmäteriverket. Missivbrevet informerade också om att samtliga uppgifter är skyddade av personuppgiftslagen och sekretesslagen, att det är frivilligt att delta och att en aidentifierad fil och aidentifierade frågeblanketter kommer att levereras till beställaren.

För att SCB ska kunna lämna ut ett datamaterial och/eller frågeblanketter så krävs ”informerat samtycke” av uppgiftslämnarna. Det innebär att de genom att besvara och skicka in blanketten godkänner att deras svar kompletteras med de registervariabler och behandlas på det sätt som beskrivs i informationsbrevet.

2.2 Variabler

Vi har utformat frågorna i frågeblanketten i samarbete med SCB och Boutredningen. Blanketten bestod av 27 numrerade frågor varav flera hade delfrågor, vilket genererade totalt 36 frågor. Förutom variabler som samlats in via frågeblanketten har ett antal registervariabler hämtats från SCB:s Registret över totalbefolkningen, SCB:s inkomst- och taxeringsregister, samt från Lantmäteriverket. Dessa är bland annat födelseår, kön, civilstånd, födelse-land (grupperat), medborgarskap (grupperat), inkomst, socialbidrag, bostadsbidrag samt SAMS-kod. Uppgifterna från RTB avser den 27/11 år 2006.

2.3 Datainsamling

Frågeblanketterna skickades ut till urvalspersonerna med post. Via informationsbrevet ombads de besvara frågorna och skicka tillbaka frågeblanketten till SCB. Det första utskicket genomfördes den 7 december år 2006, sedan skickades två påminnelser ut till dem som inte besvarat frågeblanketten. Den första påminnelsen bestod av ett tack- och påminnelsekort (ToP) och skickades ut den 12 december. Den andra påminnelsen var en enkätpåminnelse och skickades ut den 20 december.

Insamlingen avslutades den 16 januari 2007.

Tabell 2.3 Beskrivning av inflödet av returnerade frågeformulär. Antal svarande samt svarsfrekvens i procent.

	Efter första utskick	Efter ToP	Efter enkät påminn.-	Totalt antal svar	Bortfall	Netto-urval	Svarsfrekvens (%)
Kommun					I		(%)
Botkyrka	16	10	4	30	69	99	30,3
Stockholm	71	50	18	139	155	294	47,3
Nacka	19	20	7	46	49	95	48,4
Uppsala	41	19	3	63	58	121	52,1
Växjö	26	21	3	50	49	99	50,5
Malmö	38	36	25	99	122	221	44,8
Göteborg	41	48	17	106	136	242	43,8
Västerås	25	17	4	46	53	99	46,5
Gävle	19	20	6	45	54	99	45,5
Umeå	23	25	5	53	43	96	55,2
Totalt	319	266	92	677	788	1465	46,2

Tabell 2.4 visar svarsfrekvensen könsfördelad per kommun. Den lägsta svarsfrekvensen redovisas för Botkyrka och den högsta för Umeå. Fördelat på kön är spannvidden stor. Medan endast var fjärde botkyrkaman som fått enkäten returnerat den, har nästan två av tre umeåkvinnor gjort det.

Tabell 2.4 Andel svarande män och kvinnor per kommun

Kommun	Män	Kvinnor	Totalt
Botkyrka	25,9	35,6	30,3
Stockholm	43,6	50,9	47,6
Nacka	30,6	65,2	47,4
Uppsala	43,6	60,6	52,9
Växjö	43,1	61,0	50,5
Malmö	33,0	56,3	44,8
Göteborg	36,6	50,0	43,8
Västerås	34,5	61,0	45,5
Gävle	37,5	55,8	45,5
Umeå	43,2	65,4	55,2
Totalt	37,5	54,8	46,2

2.4 Bortfall

Bortfallet består dels av objektsbortfall, som innebär att frågeblanketten inte är besvarad alls, dels av partiellt bortfall som innebär att vissa frågor på blanketten inte är besvarade. Objektsbortfall kan bland annat bero på att uppgiftslämnaren inte är villig att delta i undersökningen, att uppgiftslämnaren inte går att nå eller att uppgiftslämnaren är förhindrad att medverka, t.ex. på grund av sjukdom. Objektsbortfallet i denna undersökning redovisas i tabell 2.5 nedan. Med ”ej avhörda” menas att ingen uppgift om varför frågeblanketten inte är besvarad har lämnats. Med förhindrad och avböjd medverkan menas att SCB meddelats att uppgiftslämnaren är förhindrad eller inte vill medverka i undersökningen.

Tabell 2.5 Beskrivning av objektsbortfall

Typ av bortfall	Antal	Procent
Ej avhörda	749	51,1
Postreturer	30	2,0
Hemlig/skyddad/saknar adress	4	0,3
Förhindrad medverkan	1	0,1
Avböjd medverkan	2	0,1
Insänd blank	2	0,1
Totalt	788	53,8

Vi var inför enkätundersökningen medvetna dels om att denna kategori personer (yngre) ofta har en låg benägenhet att besvara enkäter, dels att tidpunkten inför och kring julhelgerna kunde vara problematisk. Vi arbetade med hypotesen att när frågor ställs kring förhållanden som kan antas vara av stort intresse för de svarande kunde svarsfrekvensen förhoppningsvis bli högre än normalt. Vi hade också hypotesen att eftersom många yngre är skrivna hos förälder men inte sällan bor någon annanstans kunde julhelgen möjligen vara ett bättre alternativ än många andra tidpunkter; man nås av enkäten och man har förhoppningsvis tid att besvara den. Det är svårt att veta vad tidpunkten i praktiken betytt men en total svarsfrekvens om 46,2 procent är under alla förhållanden en lägre siffra än vad vi hoppats på. Däremot är den i nivå med vad liknande undersökningar tidigare resulterat i. (Se t.ex. Fransson, U, Rosenqvist, G. & Turner, B. (2001) Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden. Forskningsrapport 2002:1, Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet)

Tabell 2.6 ger en detaljerad översikt av relationen mellan populationen och de svarande för ett antal demografiska och socioekonomiska variabler. En hygglig överensstämmelse gäller för kategorierna ålder, inkomst och kommuntillhörighet, med tillägget att för Botkyrka noteras en särskilt låg svarsfrekvens. (En lika låg svarsfrekvens i Botkyrka noteras i ovan nämnda rapport). Mindre god överensstämmelse gäller för kön (fler kvinnor än män har svarat), födelseland (fler med födelse- och medborgarskapsland Sverige än övriga länder har svarat). Den intressanta frågan är dock om de som trots allt svarat i väsentliga avseenden (andra än benägenheten att svara på enkäter) skiljer sig från dem som inte svarat. De statistiska metoder vi använder i analysen av en del av materialet (multi-

variata metoder) har fördelen att de kan hantera delpopulationer som är av olika storlek, men om de svarande systematiskt i andra avseenden än de för vilka vi har kännedom om skulle skilja sig åt kan resultaten ändå vara missvisande. Vi gör dock bedömningen, inte minst därför att fördelningen över inkomstgrupper är balanserad, att de svarande på det hela taget ganska väl avspeglar den för enkäten tilltänkta populationen.

Tabell 2.6 Översikt över urvalets och de svarandes fördelning på ålder, kön, födelse land, inkomster m.m.

Variabel	Svarande		Urval	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Kön				
Män	273	40,3	728	49,7
Kvinnor	404	59,7	737	50,3
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
5-årsklasser				
20–24	246	36,3	583	39,8
25–29	431	63,7	882	60,2
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Födelse land				
Sverige	582	86,0	1146	78,2
Utlände t	95	14,0	319	21,8
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Medborgarskap				
Svenskt	630	93,1	1300	88,7
Utländskt	47	6,9	165	11,3
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Civilstånd				
G	73	10,8	163	11,1
OG	600	88,6	1292	88,2
S	4	0,6	10	0,7
Samtliga	677	100,0	1465	100,0

forts. nästa sida

forts. från föregående sida

Inkomst				
Ingen (0)	71	10,5	196	13,4
1 - 84 999	271	40,0	572	39,0
85 000 -159 999	118	17,4	262	17,9
160 000 -234 999	124	18,3	244	16,7
235 000 -309 999	76	11,2	154	10,5
310 000 -	17	2,5	37	2,5
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Stratum				
1 Stockholm	139	20,5	294	20,1
2 Nacka	46	6,8	95	6,5
3 Botkyrka	30	4,4	99	6,8
4 Gävle	45	6,6	99	6,8
5 Uppsala	63	9,3	121	8,3
6 Västerås	46	6,8	99	6,8
7 Göteborg	106	15,7	242	16,5
8 Malmö	99	14,6	221	15,1
9 Umeå	53	7,8	96	6,6
10 Växjö	50	7,4	99	6,8
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Kommungrupp				
1 Storstäder	345	51,0	758	51,7
2 Förortskommuner	75	11,1	193	13,2
3 Större städer	257	38,0	514	35,1
4 Pendlingskommuner	.	.	.	.
5 Glesbygdskommuner	.	.	.	.
6 Varuprod.kommuner	.	.	.	.
8 Övr Kom 12500-25000 inv	.	.	.	.
Samtliga	677	100,0	1465	100,0

Källa: SCB:s tekniska rapport

Det är möjligt och rentav troligt att personer med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden antingen inte nåtts av eller inte besvarat enkäten. En särskild fråga är om det inom kategorin utlandsfödda finns en systematisk skillnad mellan de som svarat

och de som inte gjort det. Redan av språkskäl kan man anta att de som har svarat genomsnittligt varit längre tid i Sverige än de som inte svarat och att vi riskerar underskatta de svårigheter som är förknippade med att vara nyinvandrad och/eller socialt marginaliserad. Å andra sidan kan just det faktum att man har en besvärlig situation öka benägenheten att svara, givetvis under förutsättning att man nås av enkäten.

Som framgår av tabell 2.7 är avvikelserna när det gäller utlandsfödda i urval och bland svarande generella i alla kommuner utom Stockholm. Som framgick av tabell 2.6 är bortfallet efter medborgarskapsland dock ungefär i nivå med bortfallet mätt efter födelse-land. Om vi gör det rimliga antagandet att kategorin utländska medborgare i genomsnitt har varit kortare tid i landet än hela kategorin utlandsfödda blir därför slutsatsen att bortfallet av nyligen invandrade inte är så stort att den etniska dimensionen mister sin relevans som en central aspekt av analyserna.

Tabell 2.7 Andelen utlandsfödda per kommun i urval och bland dem som besvarat enkäten.

Kommun	Urval	Svar
Botkyrka	52	33
Stockholm	19	18
Nacka	18	7
Uppsala	16	10
Växjö	16	10
Malmö	30	22
Göteborg	22	14
Västerås	17	11
Gävle	12	4
Umeå	9	4
Totalt	22	14

3 Nuvarande boendesituation

3.1 Boendegeografi

Av de svarande bor knappt 9 procent i ett så kallat utsatt bostadsområde, om detta definieras som de bostadsområden där staten under den förra regeringsperioden gick in med särskilt statligt stöd ("storstadssatsningen"). Hälften av dessa bor i Malmö, där 28 av 99

svarande tillhör denna kategori. Även i Botkyrka har många av de svarande en adress i ett sådant område (13 av 30) medan antalet i de övriga två kommuner som mottog statligt stöd (Stockholm och Göteborg) är mycket litet (11 respektive 6 st). Som förväntat har majoriteten (tre av fem) av de boende i ett utsatt bostadsområde utländsk bakgrund.

3.2 Hushållssituation

Nästan tre av fyra svarande bor antingen ensamma (29 procent) eller två personer i bostaden (44 procent). Var fjärde bor i enrummare och ytterligare 35 procent i bostad med två rum. Om man som trångboddhetskriterium säger att man ska ha minst ett rum per person (ett relativt modest krav) kan man konstatera att 88 av 671 personer är trångbodda.

Tabell 3.1 Antal personer och rum i bostaden

Antal personer	Antal rum				Totalt	Procent	Antal trångbodda
	1	2	3	4+			
En	117	65	12	3	197	29	
Två	47	145	81	23	296	44	47
Tre	0	20	45	43	108	16	20
Fyra	0	2	7	46	55	8	9
Fem el. flera	1	0	3	11	15	2	12
Summa	165	232	148	126	671	100	88
%	25	35	22	19	100		

För att ge viss överskådlighet åt materialet har vi beräknat medelvärden av antalet rumsenheter per person (antal rum i bostaden dividerat med antal boende i bostaden (R_e), se tabell 3.2. Genomsnittet är 1,26 men varierar något men inte mycket mellan olika kategorier. Så har t ex de svarande från Stockholm något färre rum än genomsnittet.

Sammanlagt 35 av 675 svarande uppger att bostaden saknar kök och medan ingen i Nacka bor så rapporterar var åttonde uppsalabo att bostaden inte har något kök. Skillnaderna mellan kommunerna

handlar troligen i huvudsak om huruvida det finns inslag av studentboende (korridorboende) eller inte.

Tabell 3.2 Antal rumsenheter per svarande efter ålder, kommun, födelseregion och kön

Ålder	Re	Kommun	Re	Födelseland	Re	Kön	Re
21	1,20	Botkyrka	1,35	Afrika	1,12	Kvinna	1,22
22	1,33	Stockholm	1,11	Asien	1,11	Man	1,32
23	1,17	Nacka	1,29	Nordamerika	1,00	Totalt	1,26
24	1,29	Uppsala	1,37	Sverige	1,28		
25	1,28	Jönköping	1,47	Sydamerika	1,39		
26	1,20	Malmö	1,21	Övr Europa	1,07		
27	1,35	Göteborg	1,20	Övr Norden	1,38		
28	1,23	Västerås	1,37	Utlandsfödda	1,15		
29	1,27	Gävle	1,25	Totalt	1,26		
Totalt	1,26	Umeå	1,36				
		Totalt	1,26				

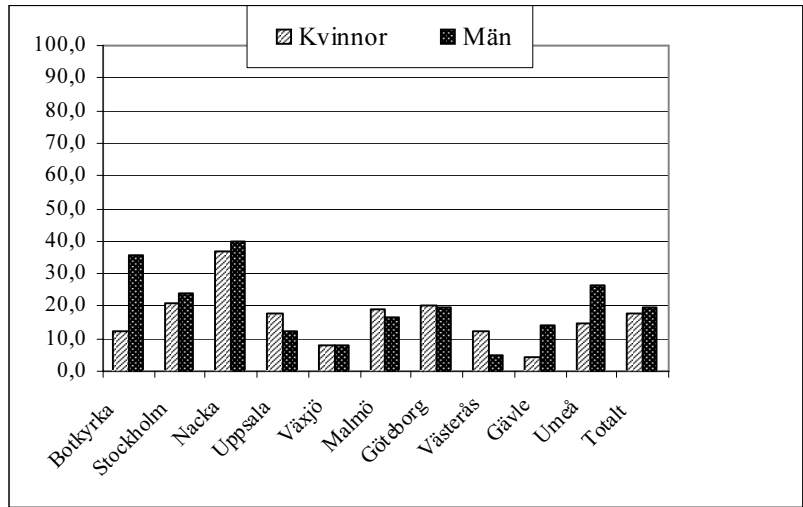
Tabell 3.3 De svarande fördelade på hushållssituation och kommun. (Bor ensam/Bor med)

	Ensam	Sambo utan barn	Sambo med barn	Med barn ej sambo	Förälder	Vän	Syskon	Annan	Antal
Kommun									(n)
Botkyrka	6	7	9	1	5	1	3	2	30
Stockholm	34	58	15	3	12	8	5	9	140
Nacka	7	15	6	1	14	3	6		44
Uppsala	21	25	7	1	2	4		4	64
Växjö	26	11	9	0	3	2	1		50
Malmö	35	34	10	4	8	4	5	4	98
Göteborg	26	48	10	3	4	8	5	6	106
Västerås	13	18	10	1	2	1	1	1	45
Gävle	12	20	9	0	3	1	1		45
Umeå	19	17	6	1	5	2	1	3	53
Summa	199	253	91	15	58	34	28	29	675
Andel*	29,5	37,5	13,5	2,2	8,6	5,0	4,1	4,3	100

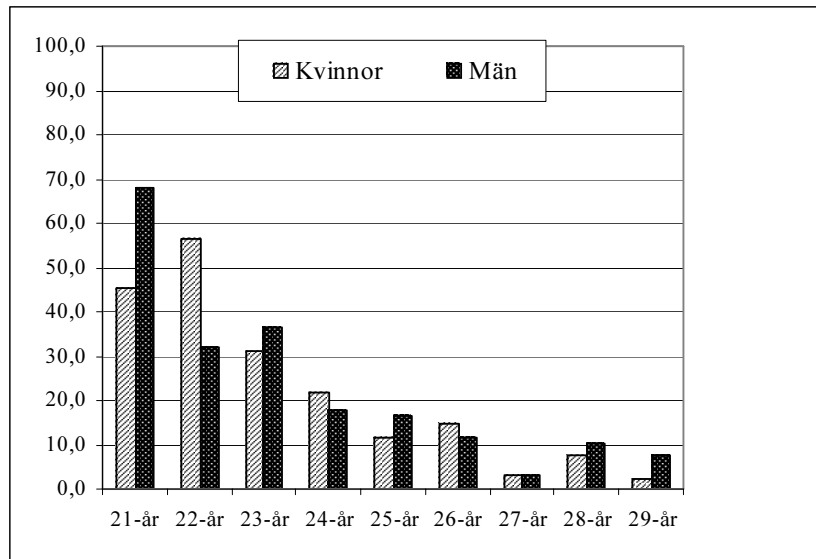
*Antal avgivna alternativ överstiger antal svarande. Man kan t.ex. bo både med syskon och annan person eller med barn och annan person. Andelar i procent beräknas mot antal svarande och summan av andelarna överstiger därför 100 procent.

Tabell 3.3 visar de svarandes fördelning över hushållstyper. Enligt registeruppgifter är 73 av de svarande gifta – övriga c:a 600 ogifta. Knappt 30 procent uppger i enkäten att de bor ensamma och ungefär varannan att de bor med partner. Var sjunde (106 st) bor med barn och flertalet av dessa (91) bor också med partner. Totalt bor 8,6 procent hos förälder/föräldrar, men andelen hemmaboende varierar en hel del mellan kommunerna. I Nacka bor exempelvis nästan var tredje svarande (14 av 44) hemma, i Botkyrka var sjätte (5 av 30) och i Uppsala endast 2 av 64. I vissa kommuner är det också relativt vanligt att bo med vän, syskon eller annan person. I hela materialet bor 91 personer så (eller i kombinationer med dessa), men endast 3 av 50 Växjö-, 3 av 45 Västerås- och 2 av 45 Gävlerespondenter bor med vän, syskon eller annan. I Göteborg, å andra sidan, bor 18 procent på detta sätt. Om man för samman dem som bor hos förälder med dem som bor med vän, syskon eller annan person – kategorier som man kan anta haft svårare än andra att finna en bostad på egen hand (givetvis med reservation för att vissa kan ha detta som förstaval) – framstår både köns- och kommunskillnaderna som betydande, något som delvis, men inte helt och hållet, avspeglar skillnader i de svarandes ålderssammansättning. Figur 3.1 och 3.2 visar de kommun- och åldersvisa skillnaderna för denna sammanslagna kategori svarande. Som förväntat är det främst de yngsta två åldersgrupperna som bor hemma eller med vän, syskon etc. Eftersom kvinnor i genomsnitt lämnar föräldrahemmet något tidigare än män förvånar inte fördelningen för 21-åringarna, men väl för 22-åringarna.

Figur 3.1 Andel svarande som bor med förälder, syskon, vän eller annan person fördelade efter kön och kommun



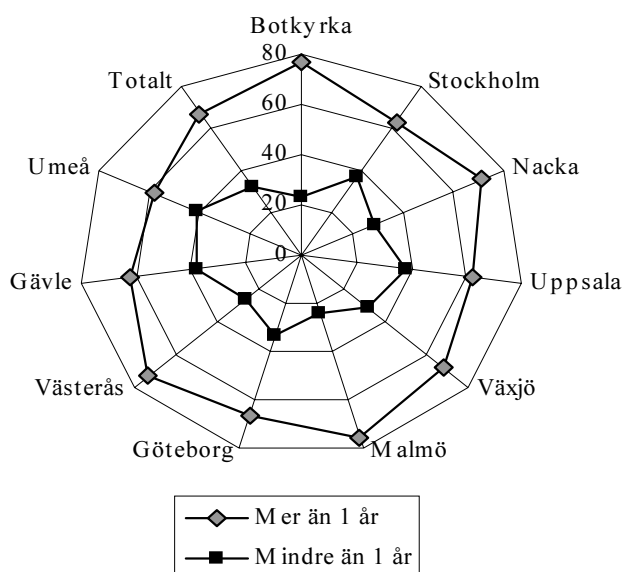
Figur 3.2 Andel svarande som bor med förälder, syskon, vän eller annan person fördelade efter kön och kommun



3.3 Boendetid

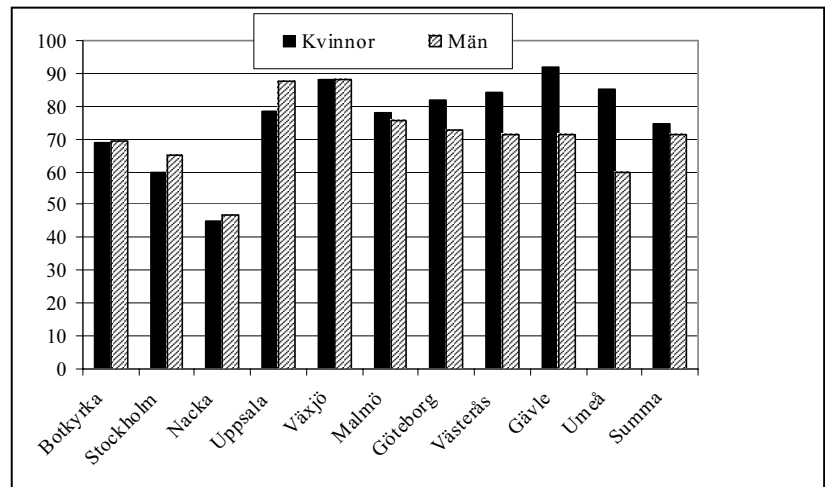
Många av respondenterna har bott mycket kort tid i nuvarande bostad, 20 procent kortare tid än 6 månader, medan en ännu större grupp har bott mer än 3 år (25 procent). Figur 3.3 illustrerar de grova dragen i skillnader mellan kommunerna (andel per kommun som bott längre respektive kortare tid än ett år i nuvarande bostad). Genomsnittligt kort boendetid har de svarande i Stockholm, Umeå, Gävle och Uppsala, och lång boendetid de svarande i Botkyrka, Malmö och Västerås.

Figur 3.3 Andel som bott längre respektive kortare tid än 1 år i nuvarande bostad

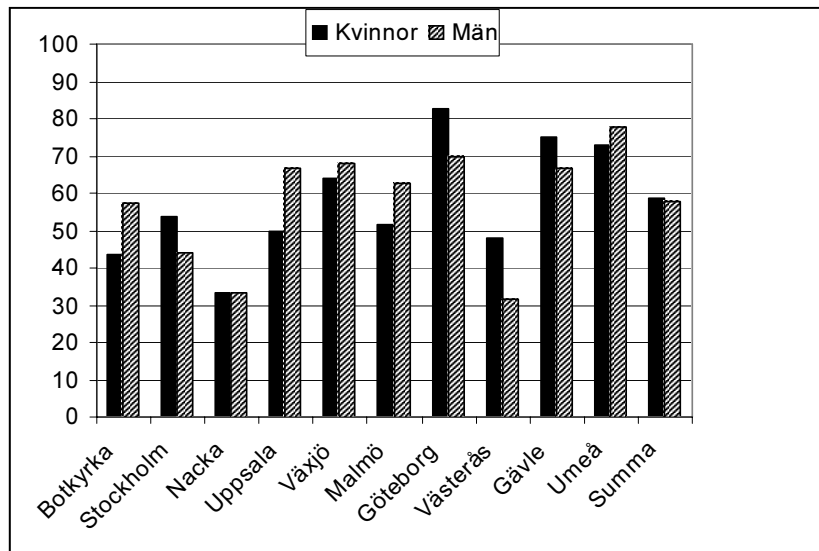


En stor majoritet i alla kommuner utom i Nacka har eget eller delat kontrakt på bostaden, ett tecken på att de som svarat är förhållandevis väletablerade på bostadsmarknaden. Totalt sett är det ingen egentlig könsskillnad men i Göteborg, Västerås, Gävle och särskilt i Umeå är andelen kvinnor med kontrakt större än andelen män. Det omvända gäller i Uppsala och Stockholm.

Figur 3.4 Andel svarande efter kön som uppger att de har eget eller delat kontrakt på bostaden



Figur 3.5 Andel av de svarande efter kön som bor i hyresrätt



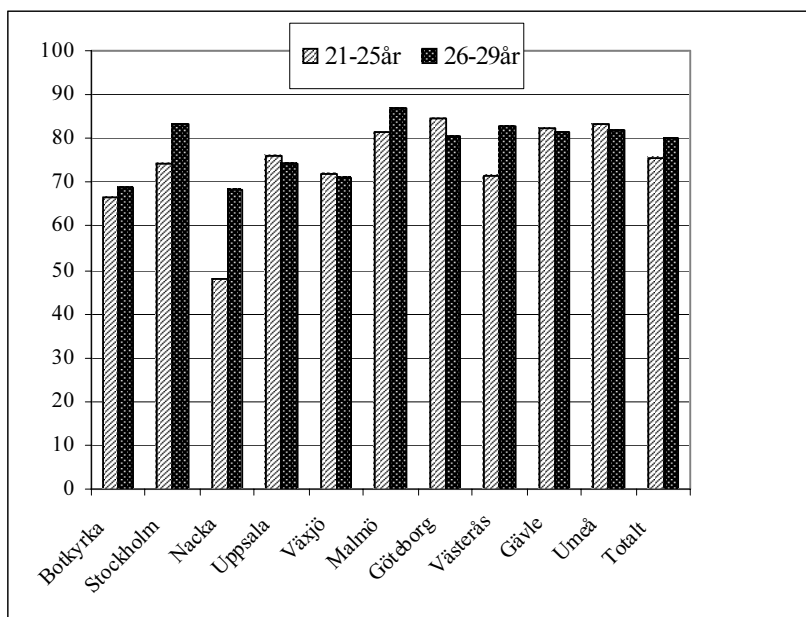
En av tio bor i äganderätt, tre av tio i bostadsrätt och övriga sex av tio i hyresrätt. Andelen hyresrätt varierar dock påtagligt mellan kommunerna, med högst andel i Göteborg, följt av Umeå, Gävle och Växjö. Samtliga dessa kommuner har en stor allmännyttig bostadssektor. Nacka saknar allmännytta och många av de svarande bor fortfarande hemma, sannolikt oftast i föräldrarnas villa.

3.4 Bostadsekonomi

Totalt sett betalar 15 procent mer än 6 000 kr per månad för boendet, 40 procent betalar 4 000–6 000 kr och 18 procent mellan 3 000 och 4 000 kr. Bortsett från de yngre i Nacka (där nästan var tredje är hemmaboende hos förälder) är andelen som betalar under 2 000 kr för boendet mycket liten; i Nacka tillhör var fjärde svarande denna kategori.

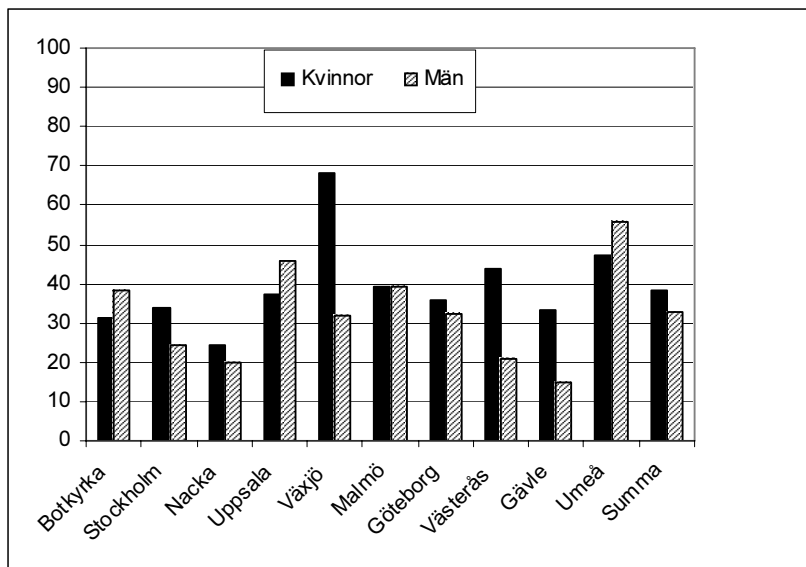
Ungefär tre fjärdedelar av de svarande klarar bostadskostnaderna på egen hand och skillnaderna mellan åldersgrupper och kommuner är relativt små (undantag yngre i Nacka), se figur 3.6. Övriga får hjälp av partner eller föräldrar. Tilläggas kan att utlandsfödda i något mindre utsträckning (70 procent) än sverigefödda (79 procent) klarar bostadskostnaden.

Figur 3.6 Andel efter åldersgrupper och kommun som på egen hand klarar bostadskostnaden



För fler än var tredje person uppgår bostadskostnaden till mer än 40 procent av den totala inkomsten (tabell 3.4 och figur 3.7). Andelen är särskilt hög där andelen studerande är stor, som i Växjö, Umeå och Uppsala. I Växjö, men även i Västerås, är det särskilt kvinnorna som betalar en anmärkningsvärd hög andel av inkomsten för boendet; två av tre växjökvinnor betalar 40 procent eller mer för bostaden. Det finns en statistiskt signifikant relation mellan de yngres inkomster och boendekostnadens andel av inkomsten; personer som tjänar under medianinkomsten för de svarande (84 400 kr) betalar i genomsnitt mer för boendet än dem som tjänar över medianinkomsten. Det skiljer drygt 11 000 kr i medianinkomst mellan män och kvinnor i vårt material (män 92 000 kr, kvinnor 80 500 kr) och detta – snarare än andelen studerande – är huvudskälet till att kvinnor i flertalet kommuner betalar en större andel av sin inkomst för boendet än vad männen gör.

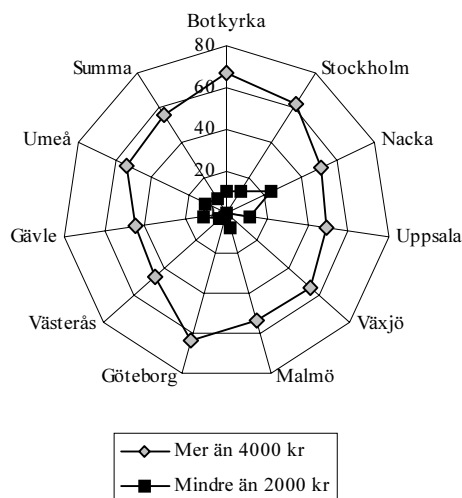
Figur 3.7 Andel av de svarande där bostadskostnaden överstiger 40 procent av inkomsten



Tabell 3.4 Bostadskostnadens andel av inkomsten

Kommun	> 50%	40–50%	30–40%	20–30%	< 20%	Summa	(n)
Botkyrka	10,3	24,1	17,2	31,0	17,2	100,0	29
Stockholm	13,1	15,3	33,6	28,5	9,5	100,0	137
Nacka	11,4	11,4	34,1	15,9	27,3	100,0	44
Uppsala	10,9	29,7	26,6	20,3	12,5	100,0	64
Växjö	22,0	28,0	26,0	18,0	6,0	100,0	50
Malmö	14,7	24,2	24,2	30,5	6,3	100,0	95
Göteborg	12,5	22,1	29,8	30,8	4,8	100,0	104
Västerås	20,5	13,6	25,0	31,8	9,1	100,0	44
Gävle	9,1	15,9	38,6	18,2	18,2	100,0	44
Umeå	23,1	26,9	26,9	13,5	9,6	100,0	52
Totalt	14,5	21,0	29,0	25,2	10,3	100,0	663
(n)	96	139	192	167	68	663	

Figur 3.8 Andel per kommun där månadskostnaden överstiger 4 000 kr respektive understiger 2 000 kr



Drygt sju av tio har arbetsinkomst och nästan tre av tio studiemedel. Kombinationer av olika inkomstslag är vanliga och den andel som uppger respektive inkomstkälla visas i tabell 3.5.

Tabell 3.5 Respondenternas inkomstkällor

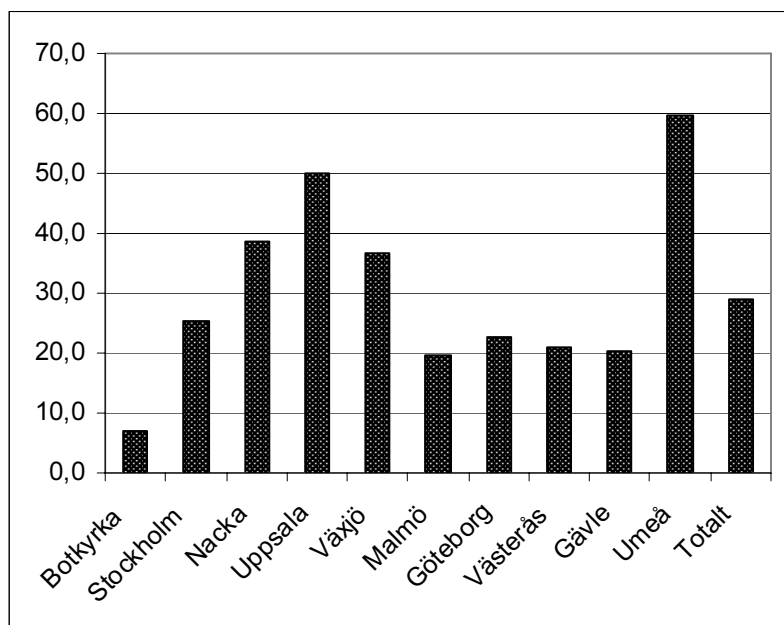
Inkomstslag	Antal	Procent*	(N)
Studiemedel	196	29,0	677
Arbetsinkomst	482	71,2	677
A-kassa	37	5,5	677
Föräldrapenning	43	6,4	677
Bostadsbidrag	16	2,4	677
Sjukersättning	7	1,0	677
Socialbidrag	13	1,9	677
Annat	45	6,6	677

* Fler än ett alternativ möjliga. Procent kan därför inte summeras kolumnvis.

Andelen studerande varierar som förväntat mellan kommunerna (figur 3.9), med högst värden för Umeå, Uppsala, Nacka och Växjö

och med ett markant lågt värde för Botkyrka (7 procent). Man kunde kanske mot den bakgrunden tro att personer födda utomlands mer allmänt skulle ha en låg andel studerande. Så är dock inte fallet; 27 procent av de utlandsfödda respondenterna uppger studiemedel som inkomst (knappt 30 procent för sverigefödda).

Figur 3.9 Andel med inkomst av studier per kommun



Som framgått betalar många av de yngre höga summor för sitt boende och många kommentarer i enkäten handlar om boendekostnaderna. Några exempel:

Hyrorna för studenter i Stockholm är inte proportionerliga till studiemedlen ex (efter höjning igen 2007), hyra: 1:a, 24 kvm, 4 400 kr, studiemedel och lån: 7 000 kr (max). (Man, 28, Stockholm)

Jag tycker att studentboendet har blivit alldeles för dyrt. Som student har du inte mycket pengar och borde därför få bo billigt. Självfallet behöver det inte vara lyxlägenheter/rum, bara att man har en möjlighet att påbörja sin utbildning och inte tvingas avstå pga. bostadsbrist. (Kvinna, 21, Stockholm)

Många som är studenter på heltid betalar runt 5 000 i hyra vilket gör att man måste jobba runt 20 tim/v för att klara hyra och liv. Jag har ofta haft plugg- och arbetstid på 60 tim/v vilket är ohållbart i längden. (Kvinna, 28, Stockholm)

Fler studentlägenheter behövs! Framförallt billiga sådana. Flera av mina vänner har problem att hitta bostad, och de flesta har fått lägga 50 % eller mer av studiemedlet på boendekostnad. (Kvinna, 22, Stockholm)

Jag bor för närvarande i en lägenhet med trinettekök på 18 kvm. Jag betalar 2 986 kr i månaden. Det ska bli hyreshöjning till årsskiftet! Utöver detta betalar jag ca 80 kr i el. Så för 18 kvm betalar jag ca 3 100 kr! Otroligt dyrt kvadratmeterpris! (Kvinna, 24, Malmö)

Dagens nybyggda studentbostäder har för hög standard = för hög hyra. Bygg billigare och hoppa över helkaklat badrum, keramisk spis, bastu i huset och handdukstork. Det är inte vad man som student vill lägga pengar på! (Kvinna, 26, Malmö)

Hur kommer det sig att studentbostäderna är dyrare än vanliga bostäder och har sämre standard? Det blir inte lättare för studenter att klara sina utbildningar när vi är den fattigaste andelen av befolkningen efter utläggarna. (Man, 21, Göteborg)

Verkar stört omöjligt att kunna köpa hus i Göteborg om man är normalinkomsttagare – väldigt dyrt. Det är oroande för framtiden om man vill bo i Göteborg men inte lägga hela inkomsten på boendet. (Kvinna, 28, Göteborg)

Det finns knappt några lägenheter med mer än 4 rok och över 100 kvm att få tag på som inte kostar över 10 000 kr/månad. Det verkar som om de glömt att bygga lägenheter till stora barnfamiljer med medelinkomst och som vill bo i ett relativt bra område. I Göteborg byggs endast studentlägenheter, exklusiva lägenheter med en hyra på 14 000–20 000 kr och villor på 2 000 000 och uppåt i den kategori bostad vi behöver. (Kvinna, 28, Göteborg)

Billigt boende i kommunal regi är hopplöst att finna. Alla nybyggen blir tok-dyr hyra, inte anpassad efter studenter/ungdomar med mycket låga inkomster. Jag har en levnadskostnad på 50 % av mina totala inkomster varje månad. Det funkar i några år men inte längre. Pissigt att ha kvar 2 500 till att leva på varje månad. Att leva singel är ett "straff" då ALLT är dyrare. Jag måste till exempel betala lika mycket för ström, telefon, Internet, TV-avgift som sambos som delar på dessa avgifter. (Kvinna, 28, Umeå)

4 Erfarenheter av bostadsmarknaden

4.1 Hur har man bott som barn?

Boendepreferenser formas i komplexa samspel mellan individens (och den eventuella partners), förutsättningar, sociala nätverk, och samtidigt det existerande utbudet av bostadsområden och bostadstyper. Precis som preferenser för annat här i livet spelar för många den egna familjen och erfarenheter från barndomen en inte obetydlig roll för att påverka senare val, men också för att skapa restriktioner för dessa val. Men vikten av att studera barn- och ungdomstiden handlar inte bara om att dessa erfarenheter kan forma ens önskemål om var och hur man helst vill bo utan familjebakgrund skapar viktiga materiella förutsättningar. Vissa har levt gott, tryggt, stabilt och rikt medan andra har haft mindre trygga, mindre stabila och mycket fattigare levnadsbetingelser.

Vi har i enkäten ställt frågor om boendesituationen för de svarande när de var 10 respektive 16 år. Vi kan konstatera att när de svarande var 10 år bodde mer än hälften (56 procent) av dem med två föräldrar i en villa eller ett radhus. Om man inte bodde med båda föräldrarna var det ungefär lika vanligt att man bodde i flerbilshus som i villa. Villaboende under uppväxten är mer ovanligt bland svarande från Botkyrka, och under genomsnittet för respondenterna också i Nacka, Stockholm och i någon mån även Malmö och Göteborg. Särskilt vanligt var boende i villa bland svarande från Umeå.

Tabell 4.1 Hur bodde de svarande och med vem när de var 10 år?

Vem bodde du tillsammans med?	Hur bodde du?			Totalt	Procent
	Villa eller radhus	Flerfam.- hus	Ej svarat		
En förälder	75	83	1	159	25,2
Båda föräldrarna	354	85	0	439	69,7
Annan vuxen	5	5	0	10	1,6
Omväxl. mor o far	13	4	4	21	3,3
Ej svarat	1	0	0	1	0,2
Totalt	448	177	5	630	100,0
Andel i procent	71,1	28,1	0,8	100,0	

C:a 70 procent av de svarande bodde i tioårsåldern i samma kommun som vid födelsen. Tre av tio hade således bytt kommun. Tre av tio byter bostad också under barn- och ungdomsperioden 10–16 år (tabell 4.4). Av tabell 4.4 framgår också att c:a en tredjedel idag bor i den kommun man bodde i som barn (10 års ålder). Den högsta andelen redovisas för Nacka och den lägsta för Uppsala, Umeå, Malmö och Göteborg.

Vi har utnyttjat en del av denna bakgrundsinformation i analyser av nuvarande boendesituation och av preferenser inför ett framtida boende men inte funnit att boendet under uppväxten får någon tydlig effekt i detta avseende. Ett exempel visas i tabell 4.5. Vi menar att det är rimligt att tänka sig att det ger fördelar på bostadsmarknaden att ha vuxit upp i den kommun man senare vill etablera sig i. Vi förväntar oss därför ett positivt samband mellan att idag ha ett eget kontrakt och att man har bott i samma kommun vid tio års ålder. Skälet skulle vara att föräldrar tidigt kan ställa barn i olika typer av köer och att både föräldrar och de yngre själva kan antas ha ett mer konkurrenskraftigt lokalt nätverk; kort sagt ha en fördel framför de som inflyttat till kommunen. Det finns mycket riktigt ett statistiskt signifikant samband men detta samband är negativt. Det är en större andel av dem som inflyttat till kommunen som har kontrakt.

Tabell 4.2 Andel svarande som bodde i villa när de var 10 respektive 16 år

Kommun	10 år	16 år
Botkyrka	48,3	41,7
Stockholm	70,3	64,9
Nacka	71,1	67,4
Uppsala	79,4	77,8
Växjö	83,7	75,5
Malmö	73,4	68,1
Göteborg	73,5	65,4
Västerås	77,8	76,2
Gävle	83,7	79,5
Umeå	90,0	79,6
Totalt	75,1	69,7

Tabell 4.3 Andel svarande som bodde med båda föräldrarna när de var 10 respektive 16 år

Kommun	10 år	16 år
Botkyrka	66,7	55,2
Stockholm	77,1	75,9
Nacka	68,9	58,1
Uppsala	90,6	84,4
Växjö	74,0	70,8
Malmö	72,2	67,4
Göteborg	69,2	62,4
Västerås	64,4	59,5
Gävle	73,3	68,2
Umeå	88,7	77,6
Totalt	75,0	69,5

Tabell 4.4 Migration och bostadsbyten under uppväxten

	Samma kommun 10 år och födelse	Bytt bostad mellan 10 och 16 år (Ja)	Bor i samma kom- mun idag som vid 10 års ålder
Kommun			
Botkyrka	56,7	37,9	36,7
Stockholm	66,4	32,4	35,0
Nacka	75,6	24,4	48,9
Uppsala	76,2	19,0	21,9
Växjö	72,0	26,5	40,0
Malmö	74,5	39,8	24,2
Göteborg	77,1	41,0	26,4
Västerås	63,6	33,3	35,6
Gävle	73,3	31,1	33,3
Umeå	75,0	28,3	24,5
Totalt	71,7	32,5	31,3

Tabell 4.5 Bodde man i nuvarande kommun när man växte upp (10 års ålder) och har man eget eller delat kontrakt på bostaden idag?

Bodde i samma kommun som nu vid 10 års ålder				
Kontrakt	Nej	Ja	Totalt	(n)
Nej	59,3	40,7	100,0	177
Ja	72,0	28,0	100,0	500
(n)	465	212		677

4.2 Att flytta hemifrån

Steget ut på bostadsmarknaden sker ofta just i bestämd form men för vissa yngre inte så sällan genom osäkra kontraktsförhållanden och en tillfällig första bostad, som man får lämna och kanske för kortare eller längre tid återvända till föräldrahemmet. I denna undersökning har fler än var femte minst en gång återvänt till föräldrahemmet (tabell 4.6).

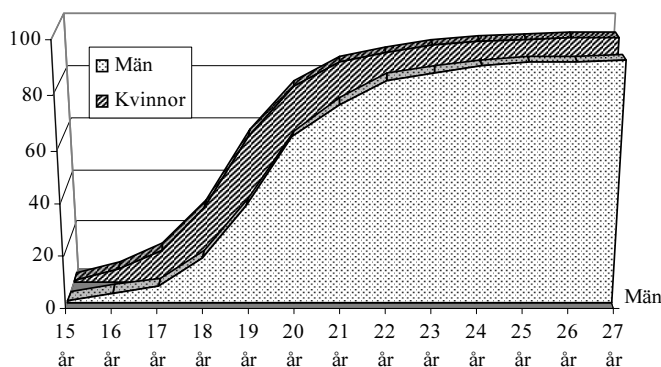
Tabell 4.6 Har du flyttat hemifrån men återvänt till föräldrahemmet för att du varit bostadslös?

	Kvinnor	Procent	Män	Procent	Totalt	Procent
Har inte flyttat hemifrån	20	5,0	19	7,2	39	5,9
Ja, en gång	67	16,8	38	14,3	105	15,8
Ja, flera gånger	30	7,5	15	5,7	45	6,8
Nej	281	70,6	193	72,8	474	71,5
Totalt	398	100,0	265	100,0	663	100,0

Det är väl känt att kvinnor lämnar föräldrahemmet något tidigare än män. I vårt material flyttar den första hemifrån vid 15 års ålder och vid enkättilfället hade mer än 94 procent av kvinnorna och c:a 91 procent av männen lämnat hemmet. Könsskillnaderna är som störst i 19-årsåldern, då 57 procent av kvinnorna rapporterar att de flyttat mot 37 procent av männen.

För mer än hälften av de svarande (56 procent) låg den första egna bostaden utanför föräldrarnas hemkommun.

Figur 4.1 Ålder vid första flyttningen hemifrån. Kumulerade andelar efter kön.



Det existerar en rad sätt för att få information om och få tillgång till en första bostad. Det absolut vanligaste sättet är genom släkt och vänner, ett tillvägagångssätt som är allra mest vanligt i storstäderna (26 procent). Även inflyttning hos partner eller kompis är relativt vanligt (10 procent). Frekventa metoder är också mer formella vägar, genom bostadsförmedlingar och bostadsköer. Knappt 8 procent har köpt sin första bostad.

Tabell 4.7 Hur fick du tag i din första bostad?

Väg till första bostad	S-h, Gbg, M-ö	Övriga	Totalt	Vanligast i:
Genom släkt eller vänner	26,4	16,5	21,5	Stockholm
Bostadskö hos bostadsbolag	8,0	15,0	11,4	Växjö, Gävle
Flyttade in hos partner el. kompis	8,3	11,5	9,9	Nacka
Genom bostadsförmedling	9,8	9,3	9,6	Botkyrka, Växjö
Kontaktade privat hyresvärd	9,8	9,0	9,4	Umeå
Studentbostadsförmedling	6,7	9,0	7,9	Uppsala
Köpte den	6,4	9,0	7,7	Nacka
Annons i tidningen	7,1	5,9	6,5	Malmö
Genom univ., högsk. bostadsförmedling	4,3	5,6	4,9	V-ås, Gävle
Annons internet	5,2	4,4	4,8	Malmö
Annat	2,1	1,6	1,9	Umeå
Bytte till mig den	1,8	0,3	1,1	S-h, B-ky
Genom sociala myndigheter	1,2	0,9	1,1	N-a, S-h, V-ås
Genom jobbet	0,9	0,9	0,9	Botkyrka
Lappar på stan, anslags tavlor etc	0,9	0,6	0,8	B-ka, Gbg, Umeå
Köpte svart hyreskontrakt	0,9	0,3	0,6	S-h, U-a, Gbg
Summa	100,0	100,0	100,0	
(n)	326	321	647	

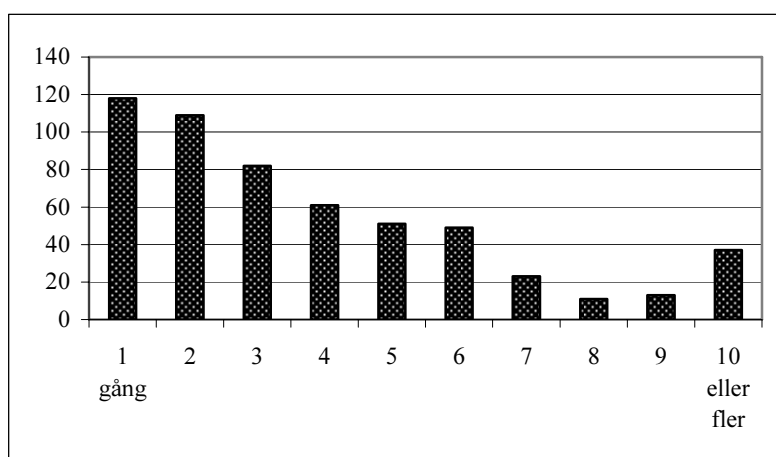
För ungefär var sjätte svarande (c:a 100 st) är den första bostaden utanför föräldrahemmet liktydigt med nuvarande bostad. För övriga 570 har det emellertid skett ett eller flera bostadsbyten innan

man hamnat i nuvarande bostad. Medianantalet bostadsbyten (flytten hemifrån oräknad) är tre, medelvärdet knappt fyra, men med stor förväntad variation mellan olika åldersgrupper, se tabell 4.8. Fördelningen av flyttningar över alla svarande visas i figur 4.2.

Tabell 4.8 Antal flyttningar sedan man lämnade föräldrahemmet, medel- och medianvärde

Ålder	Medelvärde	Median
21	1,9	1
22	2,5	2
23	2,4	2
24	3,2	3
25	3,9	3
26	4,5	3
27	4,7	4
28	4,3	4
29	4,8	4
Totalt	3,9	3

Figur 4.2 Respondenternas fördelning över antal flyttningar



Det säger sig självt att få flyttningar registreras av myndigheterna. Det handlar många gånger om mycket temporära lösningar.

Mitt första boende var i en lokal i förort, det var sån insyn att man var tvungen att ha gardinerna fördragna jämt. Dessutom fick grannarna inte veta att vi bodde där. Jag har dessutom bott på kvinnohem tillfälligt. Jag bodde i lokal igen fast i innerstan några månader. (Kvinna, 24, Nacka)

Jag tillhör troligen inte den genomsnittlige studenten. I och med mitt yrkesval konstnär har ateljén den högsta prion. Ett bra, prisvärt och kvalitativt boende i all ära men sanningen är den att den största delen av vaken tid tillbringas där. Många bekanta har bott illegalt i ateljén. (Kvinna, 26, Stockholm)

Det finns ett visst, men förvånansvärt nog tillsynes omvänt, samband mellan svårigheterna att finna en första bostad och om man flyttat dit från annan kommun eller inte. Medan 40 procent av de infödda rapporterar att det var mycket eller ganska svårt att få en första bostad gör 30 procent av inflyttarna samma bedömning (tabell 4.9).

Tabell 4.9 Lätt eller svårt att erhålla en första bostad fördelat efter infödda och inflyttare

Om du har flyttat hemifrån, fanns din första egna bostad på en annan ort?						
Var det lätt att få tag på en bostad?	Ja	Andel	Nej	Andel	Totalt	Andel
Nej, mycket svårt	38	10,1	39	15,6	77	12,3
Nej, ganska svårt	75	20,0	61	24,4	136	21,8
Ja, relativt lätt	169	45,1	78	31,2	247	39,5
Ja, gott om lediga lägenheter	26	6,9	18	7,2	44	7,0
Lätt, men hade tur	64	17,1	54	21,6	118	18,9
Ej svarat	3	0,8	0	0,0	3	0,5
(n)	375	100,0	250	100,0	625	100,0

Som vi såg ovan använder de yngre en rad metoder för att få en bostad. Många rapporterar också stort missnöje med de formella institutionernas oförmåga att skapa rättvisa. Missnöjet riktas bland annat mot enskilda hyresbolag och förmedlingsorgan. Mycket av kritiken träffar olika kösystem eller snarare bristen på dessa. Det gäller inte minst svar från Malmö och Göteborg.

När jag skulle flytta hemifrån första gången letade jag lägenhet tillsammans med en kompis. Vi kontaktade väldigt många bostadsbolag. Kände

att vi blev negativt särbehandlade väldigt mycket. Ibland sa dom rent ut att dom inte ville ha ungdomar som bodde tillsammans (vi var 20 resp. 23 år), ibland var det mer subtilt. Det tog ett halvår att få lägenhet. Till slut fick vi genom att betala in pengar till en bostadsförmedling som garanterade bostad, annars pengarna tillbaka. Kan tilläggas att bostaden låg i ett av Malmös mer ökända områden och hyresvärden svartlistad. (Man, 27, Malmö)

Har stått i kö hos MKB i säkert 5 år och inte ens kommit med bland de 100 st som kanske får titta på lägenheten. Det tycker jag verkligen är dåligt, man tappar förtroendet för dem. (Kvinna, 27, Malmö)

Det är fruktansvärt svårt att få tag i en hyfsad hyreslägenhet i Malmö. Hyresvärdarna har inga kösystem utan det gäller att ringa precis när de har fått in en uppsägning. Jag har gjort en lista med 30 hyresvärdar som jag ringer till. Allra svårast verkar det vara på MKB där man får anmäla intresse för lediga lägenheter som läggs ut på deras hemsida. Jag har anmält intresse för ett hundratal lägenheter men aldrig fått komma på visning. (Man, 28, Malmö)

Har hört av många att "svenskar" dvs. de med "svenskt" utseende kommer alltid först i bostadskön. Har bevis för detta. Kan t.o.m. stämma/anmäla MKB för detta. Två svenska kompisar (1 på a-kassa) ställde sig i bostadskön och fick redan efter första visning, samtidigt som min svägerska har stått i kön sedan 2 år tillbaka. Hon är sjuksköterska på heltid så jobbet var inget problem snarare efternamnet. (Man, 29, Malmö)

Ställde mig i kön hos mammas bolag, där var det väntetid på 15 år. Så jag behövde bara vänta tills jag blev 35, tyckte tanten på bostadsbolagets kontor. Så länge kunde jag inte vänta och då blev svart köp av hyreskontrakt ett intressant alternativ. (Man, 28, Göteborg)

Att det inte fungerar med bostadsförmedlingar. Jag sökte kanske 100–250 lägenheter i Göteborg via bostadsförmedling. Jag fick inte erbjudande på någon lägenhet, trots att jag har en stabil ekonomi med jobb och inga betalningsanmärkningar och aldrig begått något brott, inte finns i några brottsregister. Ung skötsam tjej! Grymt dåligt! Privata hyresvärdar är vad man får vända sig till om man vill få en lägenhet hyfsat snabbt!! Mycket bra erfarenheter av detta alternativ! (Kvinna, 27, Göteborg)

Det borde finnas en kommunal bostadskö dit både kommunala och privata lägenheter måste anmälas så att alla kan få samma chans att få en bostad. (...) Boplats i Göteborg borde skrotas eftersom det ger all makt åt hyresvärdarna och missgynnar invandrare och arbetslösa. (Man, 23, Göteborg)

Att diverse bostadsköer är värdelösa. Antingen ska man ha kontakter eller så får man ringa runt och tjata tills man får en lägenhet. (Man, 22, Göteborg)

Det är vidare vanligt att man i städer med liten allmännytta, t.ex. Uppsala, klagar över de begränsade möjligheter som finns.

Som student är det näst intill omöjligt att få förstahands kontrakt på en hyresrätt. Personer med heltidsjobb prioriteras i 95 % av fallen, även om en student också har en fast inkomstkälla i form av studiemedel. Överlag är det fruktansvärt svårt att hitta hyresrätter med förstahandskontrakt här i Uppsala. Det finns för få hyresrätter med 1 eller 2 rum och de som finns går till någon med hög inkomst eller som stått 10 år i kö hos Uppsalahem. (Kvinna, 23, Uppsala)

Viktigt att det finns många hyresrätter. Där jag bor finns nästan bara bostadsrätter. Jag vill egentligen bo i hyresrätt men det gick inte. (Kvinna, 29, Umeå)

5 Tillvägagångssätt/strategier som yngre har

*Kommunala medel = glöm det
Kontakter, tjat = funkar
Pengar, ha råd = funkar
Föräldrar måste backa upp ofta. (Kvinna, 28, Malmö)*

Det gäller att ha tur... (Man, 27, Stockholm)

Som vi sett fick de yngre den första bostaden genom en rad informations-, kontakt- och formella vägar. Få köpte bostaden, vilket för de flesta inte heller är önskvärt eller möjligt givet osäkerhet rörande familjesituation, hög rörlighet och otillräcklig ekonomi. När vi granskar svaren på frågan hur man fått tag i nuvarande bostad kan man förvänta sig att betydligt fler fått denna bostad i en mer etablerad livssituation. Vi grupperar för överblickens skull tillvägagångssätten i fyra breda grupper (se tabell 5.1), (1) att man köper bostad, (2) lyckas via förmedling och/eller köer, (3) att man flyttar samman med partner/får hjälp av släkt och vänner samt (4) en restgrupp bestående av alla övriga tänkbara sätt. Grupperat på detta sätt kan vi dels konstatera att könsskillnaderna på det hela taget är små (större könsskillnader finns dock inom flera kommuner), dels att betydelsen av de tre förstnämnda metoderna är ungefär jämbördig. Skillnaderna mellan kommunerna är dock betydande. Så har t.ex. mer än hälften av gävle- och umeåmännen fått

sin bostad via förmedling men bara ungefär var nionde stockholmsman. Omvänt har de senare köpt bostaden i betydligt högre utsträckning. Och medan kvinnorna i Botkyrka inte i någon större utsträckning fått bostad via partner eller släkt/vänner är detta ett mycket vanligt sätt för kvinnorna i Stockholm och Nacka.

Tabell 5.1 Metoder att få tag i nuvarande bostad. Fördelning i procent efter kön och kommuner

Metod	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vx	M-ö	Gbg	V- ås	Gä	Um	Tot
Köpte (kv)	45,5	22,9	37,5	30,8	11,1	26,8	12,7	33,3	21,7	17,8	23,5
Köpte (män)	25	40	36,4	25	25	16,1	16,7	46,7	6,67	0	24,8
Bo-förmedl./-kö (kv)	27,3	18,6	6,25	33,3	55,6	8,93	21,8	29,2	34,8	37,8	24,9
Bo-förmedl./-kö (män)	37,5	11,1	27,3	40	40	22,6	19,4	13,3	53,3	53,8	27,1
Släkt, vän, partner (kv)	9,09	31,4	37,5	15,4	11,1	21,4	21,8	20,8	13	15,6	21,3
Släkt, vän, partner (män)	12,5	26,7	18,2	20	15	25,8	33,3	13,3	13,3	23,1	22,9
Övrigt (kvinnor)	18,2	27,1	18,8	20,5	22,2	42,9	43,6	16,7	30,4	28,9	30,3
Övrigt (män)	25	22,2	18,2	15	20	35,5	30,6	26,7	26,7	23,1	25,2
Totalt kvinnor	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Totalt män	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Det är rimligt att förvänta sig ett samband mellan uppväxttidens bostadsförhållanden – som kan antas avspegla socioekonomiska skillnader mellan föräldrarna till de svarande – och de metoder med vilka de svarande fått tag i nuvarande bostad. Ett sådant samband kan emellertid inte beläggas. Så har t.ex. 56 procent både av dem som har respektive saknar eget kontrakt växt upp i villa med två föräldrar. En något högre andel av dem som saknar kontrakt i jämförelse med dem som har kontrakt har växt upp med båda föräldrarna. En något högre andel av kontraktssinnehavarna har växt upp i villa. Inga av dessa små skillnader är statistiskt säkerställda.

Tabell 5.2 Uppväxtsituation och nuvarande kontraktssituation

Har inte/ har kontrakt	Vem bodde du tillsammans med?	Hur bodde du? Villa eller radhus	Flerfam.-hus	Totalt
Saknar kontrakt	En förälder	9,2	12,9	22,7
på nuvarande bostad	Båda föräldrarna	56,4	17,2	73,6
(n=163)	Annan vuxen	1,2	0,0	1,2
	Omväxl. mor o far	1,2	0,6	2,5
	Summa	68,1	30,7	100,0
Har kontrakt	En förälder	12,8	13,3	26,1
på nuvarande bostad	Båda föräldrarna	56,1	12,2	68,3
(n=467)	Annan vuxen	0,6	1,1	1,7
	Omväxl. mor o far	2,4	0,6	3,6
	Summa	72,2	27,2	100,0

6 Önskemål/preferenser

Beslutsfattare bör ej tjata om brist på barnafödelse när det inte finns vetliga bostäder för oss som lever. (Man, 25, Göteborg)

6.1 Är man nöjd med nuvarande boende?

Många tycks vara nöjda med sina nuvarande bostadsförhållanden. Två tredjedelar av alla svaranden anger att de är mycket nöjda eller ganska nöjda med sitt boende. Uttryckt annorlunda på en femgradig skala innebär det 3,9 i genomsnitt. Kvinnor är något mer nöjda än män. Det är heller ingen stor skillnad kommunerna emellan, men Umeå ligger lägst med 3,7 och Botkyrka, Stockholm, Nacka, Växjö, Malmö och Västerås ligger högst med 4,0. Gör man en sortering på ålder framkommer att gruppen 26–29 år är något mer nöjda än gruppen 21–25 år. Till sist kan noteras att utlandsfödda är något mindre nöjda än dem som är födda i Sverige. Detsamma gäller dem som har en adress i ett utsatt bostadsområde, där trots allt medelvärdet är relativt höga 3,6.

Tabell 6.1 Är man nöjd med nuvarande bostadsförhållanden? Fördelning efter kommun

	Mycket nöjd	Ganska nöjd	Varken nöjd el. missnöjd	Ganska missnöjd	Mycket missnöjd	Totalt	Genom snittligt omdöme
Kommun							
Botkyrka	12	6	11	1	0	30	4,0
Stockholm	55	34	44	2	2	138	4,0
Nacka	19	5	13	3	0	40	4,0
Uppsala	23	19	17	5	0	64	3,9
Jönköping	16	18	12	2	0	48	4,0
Malmö	37	30	24	3	2	96	4,0
Göteborg	37	32	25	4	7	105	3,8
Västerås	16	17	11	0	1	45	4,0
Gävle	13	12	17	2	1	45	3,8
Umeå	12	16	19	5	0	52	3,7
Totalt	240	189	193	27	13	663	3,9

Vad kännetecknar dem som är mycket eller ganska nöjda med sitt nuvarande boende? I en logistisk regressionsmodell har vi undersökt vilka egenskaper som ökar respektive minskar chansen att man är nöjd med sitt nuvarande boende. I ett första steg förs demografiska egenskaper in i modellen (Dessa är kön, födelseland, ålder och antal boende i nuvarande lägenhet. Män, födda i Sverige, personer under 26 år samt ensamboende utgör referenskategorierna.) Som framgår är två av dessa egenskaper statistiskt signifikanta. 26–29-åringar har i denna modell 72 procent större chans att vara nöjd med boendet i jämförelse med 21–25-åringar, och utlandsfödda har c:a 40 procent mindre chans än sverigefödda. I ett andra steg kontrolleras för ytterligare två faktorer: betydelsen av att ha en årsinkomst (officiella SCB-data) över respektive under medianen bland de svarande (84 000 kr) samt om man bor i storstad (Stockholm, Göteborg, Malmö) eller inte. Ingen av dessa två variabler har statistisk säkerställd inverkan på svaret på frågan om man är nöjd eller inte. Även i modell två är det födelseland och ålder som med statistisk säkerhet bidrar till att förklara vilka som är nöjda med boendet. Slutligen förs i nästa steg variabeln ”att ha eller sakna eget eller delat kontrakt på nuvarande bostad” in i bilden. Denna variabel visar sig vara mycket kraftfull, både i meningen att hela modellens förklaringskraft ökar betydligt, att variabeln födelseland inte längre

är statistiskt signifikant, och att variabeln i sig ger ett tydligt utslag. Saknar man kontrakt är chansen mycket lägre att svara att man är nöjd med nuvarande bostad. Bilden är nu ganska klar: de mer etablerade, här uppfångade med variablerna ålder, att bo med en partner och att ha eget kontrakt, rapporterar att man är ganska eller mycket nöjd med sin nuvarande bostad. Betydelsen av att vara invandrad infångas till viss del i andra mått på grad av etablering (kontraktsfrågan). Vi har i andra regressionsanalyser också prövat huruvida ”stabilitet under uppväxten”, t.ex. mätt efter om man vid både 10 och 16 års ålder bodde med båda föräldrarna, har någon betydelse för huruvida man idag är nöjd. Svaret är nej.

Tabell 6.2 Vad talar för att man är nöjd med nuvarande bostad? Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	Modell 1 (demografi)		Modell 2		Modell 3 (med kontrakt)	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,07	1,07	0,07	1,08	0,03	1,03
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	-0,50	0,61*	-0,50	0,61*	-0,38	0,69
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	0,54	1,72*	0,48	1,62*	0,35	1,43*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	0,20	1,22	0,19	1,21	0,36	1,43*
Ensam (ref)				1,00		1,00
Högink			0,18	1,20	0,05	1,05
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,16	0,85	-0,21	0,81
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					-0,98	0,38*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	0,16	1,18	0,19	1,21	0,50	1,65
Nagelkerke R Square		0,04		0,04		0,09

*Statistiskt signifikant (5%-nivå)

6.2 Vilka egenskaper värdesätter de yngre?

För att få en uppfattning om vad ungdomar anser vara viktigt när det gäller bostadsförhållanden bad vi dem värdera ett antal egenskaper på en femgradig skala där 5 står för mycket viktigt och 1 för inte särskilt viktigt (se tabell 6.3). De tre egenskaperna som värderas högst är att bostaden har ett riktigt kök (medelvärde 4,6), att bostadsområdet är tryggt (4,6) samt att ha eget kontrakt (4,5). Här noteras ingen nämnvärd skillnad mellan kommunerna, utan dessa egenskaper ges i stort sett samma värde oavsett vilken kommun man bor i. Värt att nämna är dock att respondenterna i Stockholm ger en annan egenskap högst värde, nämligen att det finns bra kommunikationer. Även de boende i Nacka ser det som en viktig egenskap, medan de boende i Västerås, Växjö och Gävle värderar det betydligt lägre. Tabell 6.4 listar de prioriteringar som angivits i den öppna frågan ”vad av ovanstående är mest viktigt”. Det är påfallande att trygghetsaspekterna så fullständigt dominerar; yngre är kanske inte den kategori som man tror fäster allra störst vikt vid trygghetsfrågorna.

De tre egenskaper som värderas lägst (tabell 6.3) är att bostaden ligger i ett mångkulturellt bostadsområde, att bostadsområdet består av varierad bebyggelse, samt att det finns bankautomat i närheten. Att egenskaper som blandade områden (etniskt, åldersmässigt och bebyggelsemässigt) värderas lågt av flertalet svarande är i överensstämmelse med tidigare preferensstudier (Fransson, Rosenqvist & Turner, 2001) men likafullt nedslående för de politiska och planeringsmässiga strävanden som just inriktas mot mer blandade bostadsområden (se Bergsten, Z. & Holmqvist, E., 2007, Blanda olika befolkningsgrupper - fortfarande en målsättning? - En undersökning av kommunala planeringsavdelningars och allmännyttiga bostadsbolags planeringsmål och strategier. Forsningsrapport 2007:1, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.)

Eftersom det finns en föreställning att unga vill bo i små, billiga, centralt belägna lägenheter kan det vara intressant att ägna dessa lite mer uppmärksamhet. Respondenternas svar ger vid handen att bilden troligtvis är lite mer komplicerad. Att bostaden har minst två rum, och därmed inte anses vara så liten, ges ett så högt värde som 4,3, medan att bo billigt och bo centralt får lägre värden med 3,6 respektive 3,2. Dock finns skillnader mellan de olika kommunerna. Att bostaden har minst två rum värderas högst i Västerås,

Gävle och Botkyrka och lägst i Stockholm, Nacka och Uppsala. Att bo billigt värderas i stort sett lika i de olika kommunerna, med högst värde i Umeå med 3,8 och lägst i Uppsala med 3,4. När det gäller att bo centralt kan man se två grupperingar; dels de fyra större städerna, men även Växjö, som värderar det jämförelsevis högt, dels de mindre kommunerna där det inte är lika viktigt.

Som nämndes ovan går det för ett flertal egenskaper att se skillnader mellan större och mindre kommuner, men den kommun som ändå utmärker sig mest är Botkyrka. Respondenterna där värderar ett antal egenskaper betydligt högre än övriga kommuner, t.ex. att det finns bra parkeringsmöjligheter för bil, att det finns bra daghem och skolor i närheten, att föräldrarna eller syskonen bor nära, samt att det finns arbetsplatser och inte bara bostäder i området.

Gör man en sortering efter ålder framträder som väntat att vissa egenskaper värderas högre ju äldre man blir. Dessa är mest entydigt att ha eget kontrakt, att bostaden har minst två rum, att det finns bra parkeringsmöjligheter för bil, samt att det finns bra daghem och skolor i närheten. Andra egenskaper som att bo billigt, att bo centralt, samt att det är nära till den plats där man arbetar eller studerar tvärtom minskar i betydelse.

Gör man en sortering efter kön framträder också vissa skillnader. Kvinnor värdesätter i högre utsträckning än män egenskaper som att föräldrarna eller syskonen bor i närheten, att det finns bra daghem och skolor i närheten, att området har bra kommunikationer, att bostadsområdet är tryggt, samt att det finns fina grönområden i närheten. Männen däremot ger ett högre värde på egenskaper som att bostaden har snabb internetuppkoppling och att bo centralt.

Tabell 6.3 De svarandes värdering av olika egenskaper hos bostaden och bostadsområdet. Rangordning efter fallande genomsnittsvärden.

Egenskaper	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gä-e	Ume
Riktigt kök	4,6	4,7	4,5	4,6	4,8	4,6	4,7	4,6	4,7	4,7	4,5
Bostadsområdet är tryggt	4,6	4,7	4,4	4,6	4,6	4,8	4,5	4,5	4,7	4,7	4,6
Eget kontrakt	4,5	4,4	4,5	4,4	4,6	4,3	4,7	4,5	4,6	4,5	4,4
Minst två rum	4,3	4,5	4,0	4,1	4,1	4,4	4,3	4,4	4,5	4,5	4,3
Bra kommunikationer	4,1	4,0	4,6	4,5	4,1	3,7	4,1	4,2	3,5	3,7	3,8
Fina grönområden i närheten	4,1	4,3	4,0	4,0	3,9	4,0	4,0	4,0	4,2	4,2	4,2
Livsmedelsaffärer på nära avstånd	3,9	3,8	4,1	4,0	4,1	3,6	3,9	3,9	3,9	3,4	3,8
Inte dåligt rykte	3,8	3,8	3,7	3,5	3,8	4,2	3,9	3,6	4,1	3,9	3,8
Bra parkeringsmöjligheter	3,7	4,4	3,2	3,5	3,6	4,2	3,8	3,7	4,2	4,1	3,7
Att bo billigt	3,6	3,5	3,6	3,7	3,4	3,5	3,7	3,7	3,5	3,7	3,8
Hög badrumsstandard	3,6	4,1	3,5	3,6	3,8	3,8	3,5	3,4	3,7	3,9	3,3
Snabb Internetuppkoppling	3,6	3,7	3,6	3,3	3,7	3,6	3,4	3,5	3,7	3,6	3,7
Bra idrotts- /motionsförutsättningar	3,4	3,9	3,5	3,3	3,6	3,5	3,2	3,4	3,1	3,3	3,8
Nära till arbete eller studier	3,4	3,3	3,5	3,4	3,5	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,7
Att bo centralt	3,2	3,0	3,4	3,0	3,5	3,3	3,3	3,3	2,8	3,0	3,0
Kompisar i närheten	3,1	3,1	3,1	3,0	3,3	3,3	3,1	3,0	3,1	2,9	3,3
Bra daghem och skolor i närheten	3,0	4,0	2,7	2,8	2,8	3,0	3,1	2,9	3,1	3,4	2,7
Föräldrar eller syskon bor nära	2,6	3,3	2,6	3,0	2,4	2,9	2,5	2,5	2,4	2,6	2,3
Området har en intressant arkitektur	2,5	2,8	2,6	2,6	2,4	2,4	2,6	2,7	2,3	2,1	2,3
Blandning arbetsplatser och bostäder	2,4	3,1	2,6	2,4	2,1	2,6	2,4	2,4	2,1	2,1	2,4
Nära till restauranger	2,4	2,2	2,8	2,5	2,5	2,1	2,5	2,4	2,2	2,0	2,0
Blandning av åldersgrupper	2,4	3,0	2,3	2,1	2,3	2,2	2,6	2,4	2,4	2,3	2,3
Bankautomat i närheten	2,2	2,6	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,3	1,9	2,0	1,9
Blandning hustyper & upplåtelseformer	2,2	2,4	2,2	2,1	2,0	2,1	2,2	2,2	2,0	2,1	2,2
Mångkulturellt bostadsområde	2,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,6	2,2	2,0	1,6	1,6	2,0

Tabell 6.4 Vilket är allra mest viktigt? (Fler än ett alternativ har angivits av några svarande.)

Egenskaper	Totalt	Botkyrka	Stockholm	Nacka	Uppsala	Växjö	Malmö	Göteborg	Västerås	Gävle	Umeå
Riktigt kök	26		2	1	3	2	4	9		4	1
Tryggt	144	8	16	10	17	17	20	26	12	9	9
Eget kontrakt	69	2	21	7	6	2	5	11	5	4	6
Minst 2 rum	9	1	1		1	1		3		2	
Bra kommunikationer	30		13	3	1		4	4	2	2	1
Grönområden	26	2	5	1	3	2	4	1		1	7
Livsmedelsaffär	4		2					1			1
Ej dåligt rykte	1						1				
Parkering	2								1	1	
Billigt	40	2	10	1	4	2	4	10	1	1	5
Standard i badrum	7		1		1	1	1	1	1		1
Internet	5		1	1	1			1		1	
Idrott/motion	5			1	2					1	1
Nära arbete eller skola	5		2		1		1		1		
Centralt	30		9	1	4	2	3	9		2	30
Kompisar	9	1	1			1	2	2			2
Daghem/skola	18	2	3	1	1		1	6	1		3
Föräldrar/syskon	6		1	1		1		1			2
Arkitektur											
Arbetsplatser + bostäder											
Restauranger											
Alla åldersgrupper	1					1					
Bankautomat											
Varierad bebyggelse											
Mångkulturellt område	4	1	1	1			1				
Antal svar	441	19	89	29	45	32	51	85	24	28	69

Vi har i ett par regressionsanalyser försökt belysa hur individuella egenskaper statistiskt samvarierar med olika preferenser. Modellen är densamma som beskrivits ovan, endast utfallsvariabeln ändras. Vi har urskilt svaren på två av preferensvariablerna som exempel och studerar vilka individattribut som i statistisk mening talar för att man värderat en viss egenskap i bostaden eller bostadsområdet högt (angivit 4 eller 5 på en femgradig skala). De två är ”att ha nära till daghem och skolor” samt ”området inte har dåligt rykte”.

Tabell 6.5 Vad talar för att man anser det mycket eller ganska viktigt att ha nära till daghem och skolor? Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,69	1,99*	0,75	2,12*	0,73	2,08*
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	0,48	1,62*	0,71	2,03*	0,82	2,27*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	0,84	2,32*	0,70	2,01*	0,62	1,86*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	1,38	3,99*	1,41	4,08*	1,50	4,48*
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			0,72	2,05*	0,63	1,88*
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			0,48	1,61*	0,46	1,59*
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					-0,64	0,53*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	-2,33	0,10*	-2,94	0,05*	-2,76	0,06*
Nagelkerke R Square	0,187		0,226		0,242	

Drygt 280 (ca 40 procent) av de svarande har angivit att man ser närhet till skola och daghem som mycket eller ganska viktiga aspekter av ett boende på tre års sikt. Tabell 6.5 visar att samtliga egenskaper som ingår i modellen i statistisk mening är signifikanta. Denna modell har dessutom ett högt förklaringsvärde. Det är ungefär dubbelt så stor chans att kvinnor, utlandsfödda, de äldre, och de med relativt sett högre inkomst anger daghem och skolor som viktiga (jämfört med sina respektive referenskategori). Även

boende utanför storstäderna (oddskvot 1,59) men framför allt de sammanboende (4,48) är mer benägna att värdera denna egenskap högt. Att sakna ett eget eller delat kontrakt talar för hälften så stor chans att ranka egenskapen högt jämfört med personer som har kontrakt.

I nästa tabell (6.6) åskådliggörs benägenheten att ranka frånvaron av dåligt rykte högt. Nästan två av tre svarande har gjort det. Modellens förklaringskraft är här mycket låg och endast tre egenskaper är i statistisk mening signifikanta: egenskaperna utlandsfödd, högre inkomst samt boende utanför de tre största kommunerna talar för att man värderat ryktet som en viktig faktor. Den som möjligen tror att "ryktesfrågan" skulle vara en viktigare faktor i storstäderna får inte stöd av denna undersökning. Situationen är den omvända.

Tabell 6.6 Vad talar för att man anser det mycket eller ganska viktigt att bostadsområdet inte har dåligt rykte? Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,15	1,17	0,19	1,21	0,18	1,20
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	0,38	1,47	0,54	1,71*	0,56	1,75*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	-0,04	0,96	-0,13	0,88	-0,15	0,86
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,05	0,95	-0,06	0,94	-0,04	0,96
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			0,46	1,58*	0,44	1,55*
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			0,40	1,49*	0,39	1,48*
Storstad (ref)						1,00
Ej kontrakt					-0,15	0,86
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	0,52	1,68*	0,12	1,12	0,16	1,18
Nagelkerke R Square		0,007		0,033		0,034

6.3 Hur och var vill man bo på kortare och längre sikt?

Den del av studien som innefattade ungdomars önskemål inför framtiden belystes med hjälp av enkäten i ett avsnitt där respondenterna fick möjlighet att ange önskad bostättningsform på kort (1 år) och längre sikt (5 år).

”Som jag bor nu” var den vanligast förekommande svarsangivelsen för hur respondenten vill bo om ett år. Detta gällde såväl totalt, där 34,6 procent av de tillfrågade svarade så, som för varje studerad kommun. ”Bostadsrätt i centrum” (13,2 procent) samt ”hyreslägenhet i centrum” (12,3 procent) angavs också relativt frekvent. Svarande från Stockholm, Nacka, Uppsala, Malmö och Göteborg följde denna rangordning. Ordningen är relativt förväntad. Rentav kan man se utfallet för ”som jag bor nu” som uttryck för ett missnöje; nästan två av tre vill redan inom ett år ha ett annat boende.

Trots det relativt enhetliga mönstret kan vissa avvikelser noteras. I Botkyrka angav 22,6 procent att de om ett år vill bo som de gör nu. I Västerås var den siffran 51,1 procent. Botkyrka utmärkte sig även bland de övriga svarsalternativen eftersom de inte följde det dominerande mönstret. I stället var ”bostadsrätt lite utanför centrum” (12,9 procent), ”eget hus på landet” (12,9 procent) och ”eget hus i utkanten av en stad/större ort” (12,9 procent) frekvent förekommande svar. De två sistnämnda alternativen angavs också i relativt hög grad i Gävle (13,8 procent). Ytterligare en avvikelse från tidigare nämnda mönster ser man i Umeå. Där är alternativet att vilja bo i hyreslägenhet lite utanför centrum ganska vanligt (17,9 procent). Man kan misstänka att det har att göra med universitetets läge i utkanten av stan, särskilt som hela 60 procent av umeårespondenterna är studerande.

Tabell 6.7 Andel per kommun som föredrar olika bostättningsformer på kort sikt (1 år). Sortering efter fallande andel för alla svarande (total-kolumnen).

Upplåtelseform och läge	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Som jag bor nu	34,6	22,6	32,6	28,6	34,2	43,1	37,0	34,8	51,1	29,3	32,1
Bostadsrätt i centrum	13,2	3,2	17,4	14,3	15,2	5,2	14,2	14,1	8,5	12,1	8,9
Hyreslåg. i centrum	12,3	6,5	12,6	12,7	15,2	10,3	11,8	14,1	4,3	12,1	16,1
Hyreslåg. lite utanför centrum	7,5	9,7	6,3	7,9	6,3	6,9	6,3	8,9	2,1	5,2	17,9
Bost.rätt lite utanför centrum	6,9	12,9	7,4	11,1	6,3	3,4	6,3	6,7	8,5	3,4	5,4
Eget hus på landet	5,6	12,9	2,1	3,2	5,1	5,2	6,3	5,9	6,4	13,8	5,4
Eget hus utkanten av stad	5,6	12,9	2,1	3,2	5,1	5,2	6,3	5,9	6,4	13,8	5,4
Eget hus centralt	3,9	3,2	3,7	0,0	6,3	8,6	4,7	3,0	4,3	5,2	0,0
Studentbostad	3,0	0,0	4,2	6,3	2,5	5,2	1,6	0,7	2,1	1,7	5,4
Hyreslägenhet i förort	2,5	3,2	4,7	6,3	1,3	1,7	0,8	2,2	0,0	1,7	0,0
Radhus i utkanten av stad	2,3	6,5	2,6	3,2	0,0	1,7	3,1	1,5	2,1	1,7	1,8
Radhus centralt	1,8	3,2	2,6	1,6	1,3	3,4	0,8	0,7	4,3	0,0	1,8
Bost.rätt billigare förortsläge	1,1	3,2	1,6	1,6	1,3	0,0	0,8	1,5	0,0	0,0	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	844	31	190	63	79	58	127	135	47	58	56

Tabell 6.8 Andel per kommun som föredrar olika bostättningsformer på längre sikt (5 år).

Upplåtelseform och läge	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Eget hus utkanten av stad	23,4	17,1	15,1	17,7	21,3	25,0	27,3	29,3	20,6	43,6	23,6
Eget hus på landet	14,1	17,1	8,0	4,8	13,8	8,3	21,7	16,7	16,2	12,7	22,2
Bostadsrätt i centrum	13,4	14,3	19,3	21,0	16,3	8,3	9,8	12,0	7,4	7,3	9,7
Eget hus centralt	11,6	8,6	13,2	8,1	13,8	18,3	9,1	8,7	16,2	12,7	8,3
Bost.rätt lite utanför centrum	8,7	8,6	8,5	12,9	13,8	6,7	5,6	10,0	11,8	1,8	6,9
Som jag bor nu	7,8	11,4	6,1	9,7	6,3	18,3	9,1	2,7	10,3	7,3	8,3
Hyseslæg. i centrum	6,2	2,9	9,9	8,1	1,3	6,7	7,0	6,7	2,9	0,0	5,6
Radhus i utkanten av stad	4,9	5,7	4,2	3,2	2,5	3,3	5,6	6,7	4,4	5,5	6,9
Radhus centralt	3,6	2,9	4,2	6,5	3,8	3,3	2,1	2,0	4,4	5,5	4,2
Hyseslæg. lite utanför centrum	3,5	2,9	5,2	3,2	3,8	1,7	1,4	4,7	2,9	1,8	4,2
Bost.rätt billigare förortsläge	1,3	5,7	2,8	1,6	1,3	0,0	1,4	0,0	2,9	0,0	0,0
Hyseslägenhet i förort	1,1	2,9	2,4	1,6	2,5	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0
Studentbostad	0,4	0,0	0,9	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	935	35	212	62	80	60	143	150	68	55	72

När respondenterna ska ange önskade bostättningsformer på lite längre sikt blir resultaten annorlunda. Närmare var fjärde svarande (23,4 procent) menar att ett " eget hus i utkanten av en stad/större ort" är ett önskat boende om fem år. Detta alternativ följdes av " eget hus på landet" (14,1 procent) och " bostadsrätt i centrum" (13,4 procent). Botkyrka, Malmö, Göteborg och Umeå följer denna rangordning.

Det finns dock en del skillnader mellan de studerade kommunerna. I Gävle svarar 43,6 procent att de om fem år vill bo i " eget hus i utkanten av en stad/större ort". I Stockholm var motsvarande siffra 15,1 procent. Där är istället " bostadsrätt i centrum" det vanligast förekommande svaret (19,3 procent). Även i Nacka och Uppsala tycks detta vara ett attraktivt alternativ om fem år. Det är värt att notera att både Göteborg och Malmö i detta sammanhang uppvisar samma mönster som den totala enkätpopulationen och inte utmärker sig på samma sätt som Stockholm och i viss mån också Uppsala gör. Någon typisk situation för de tre storstads-kommunerna kan alltså inte utläsas. Svartalternativet " bostadsrätt i centrum" anges dock i relativt låg utsträckning i Växjö, Västerås och Gävle, vilket ändå tyder på att denna bostättningsform framförallt anses attraktiv i de större städerna.

Det svartalternativ som med ett års perspektiv var vanligast förekommande (" som jag bor nu") har på längre sikt tappat mark och är om fem år inte ett lika önskat boende; undantaget Växjö där alternativet fortfarande är det näst vanligaste (18,3 procent).

Vid en nedbrytning av svaren efter kön kan man urskilja en del olikheter i avgivna svar. Gemensamt för män och kvinnor är att " eget hus i utkanten av en stad/större ort" är det vanligaste svaret men då kvinnor anger " eget hus på landet" som näst vanligaste önskemål svarar männen " bostadsrätt i centrum". Det är tydligt att skillnaderna mellan könen är större gällande önskemålen om fem år jämfört med om ett år.

Vi har i samma logistiska regressionsmodell som använts ovan prövat utfallet för två av preferensvariablerna, nämligen " att bo centralt på kort sikt" och att " bo centralt på längre sikt". I tabell 6.9 visas utfallet av modellen när den används för att fånga variationer i benägenheten att vilja bo centralt (oavsett upplåtelseform). Sammanlagt uttrycker en tredjedel av respondenterna denna önskan (224 av 677).

Kvinnor önskar i större utsträckning än män bo centralt på kort sikt medan både de något äldre (26–29 år) och de sammanboende i

mindre utsträckning än yngre och ensamboende vill bo centralt (modell 1). När inkomster och kommundillhörighet förs in i bilden är köns- och ålderskillnader inte längre signifikanta, vilket däremot födelseort är. Egenskapen att ha förvärvsinkomst över medianen samt att bo utanför de tre storstadskommunerna talar för mindre önskan att bo centralt. När kontraktvariabeln förs in i modellen i steg 3 kvarstår dessa skillnader. Att sakna kontrakt innebär – när andra egenskaper konstanthålls – en mer än dubbelt så stor benägenhet att på kort sikt vilja bo centralt. Samtidigt innebär egenskaperna utlandsfödd, att bo tillsammans med en eller flera, att ha en inkomst över medianen, samt att bo utanför storstäderna en väsentligt mindre chans till att man svarat att man vill bo centralt.

Tabell 6.9 Preferens för att bo centralt på kort sikt (1 år)

Variabel	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,25	1,28*	0,22	1,24	0,26	1,29
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	-0,48	0,62	-0,66	0,52*	-0,79	0,45*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	-0,40	0,67*	-0,33	0,72	-0,23	0,79
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,42	0,66*	-0,42	0,66*	-0,56	0,57*
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			-0,48	0,62*	-0,39	0,68*
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,48	0,62*	-0,46	0,63*
Storstad (ref)						
Ej kontrakt					0,76	2,13*
Kontrakt (ref)					1,00	1,00
Konstant	-0,29	0,75	0,17	1,19	-0,06	0,94
Nagelkerke R Square		0,034		0,065		0,093

Det är något förvånande att antalet respondenter som vill bo centralt på längre sikt (5 år) är större än det antal som föredrar ett centralt läge på kort sikt (262 jämfört med 224). Vilka egenskaper som talar för denna preferens granskas i tabell 6.10.

Tabell 6.10 Preferens för att bo centralt på längre sikt (5 år)

Variabel	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	-0,08	0,92	-0,10	0,91	-0,08	0,92
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	0,35	1,42	0,26	1,30	0,20	1,22
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	-0,45	0,64*	-0,43	0,65*	-0,37	0,69*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,21	0,81	-0,21	0,81	-0,28	0,75
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			-0,19	0,83	-0,13	0,88
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,35	0,71*	-0,33	0,72*
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					0,45	1,57*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	-0,09	0,92	0,19	1,21	0,05	1,05
Nagelkerke R Square		0,025		0,036		0,047

Det finns stora likheter i preferenserna för ett centralt beläget boende på kort respektive lång sikt (tabell 6.9 och 6.10). Skillnaderna mellan kategorierna är dock mindre och en tidigare signifikant variabel (bor ensam nu eller inte) är inte längre statistiskt signifikant. Men återigen talar stigande ålder och ett boende utanför de tre storstäderna för minskad vilja att bo centralt och kontraktslösa är väsentligt mer benägna att önska ett sådant boende.

6.4 Vill man bo ensam?

Som förväntat vill betydligt fler bo ensamma på kort sikt än på lång (jfr tabell 6.11 och 6.12). Nästan var fjärde svarande (med variationen var tredje i Nacka till var elfte i Botkyrka) föredrar ensamboende på kort sikt medan endast drygt 5 procent gör det på fem års sikt. Vi har underkastat också dessa svar en multivariat statistisk analys, som ger följande statistiskt signifikanta utfall (tabellen visas inte). Starkast samband med viljan att bo ensam har den aktuella boendesituationen; det är i stort sett endast de som idag bor

ensamma som kan tänka sig detta alternativ på kort sikt. Vidare är de något äldre och de med relativt hög inkomst mindre benägna att föredra ensamboende. Mer förvånande är kanske att personer som saknar eget kontrakt har hela fem gånger så stor chans att föredra ensamboende jämfört med dem som har ett kontrakt. Varken kön eller utländsk bakgrund spelar någon roll för denna preferens.

Tabell 6.11 Vill man bo ensam eller med partner på kort sikt (1 år)?

Ensam/sambo	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Tillsammans med partner	71,9	90,9	66,4	58,7	73,8	77,3	66,0	76,8	82,9	81,0	68,6
Ensam	23,8	9,1	25,2	34,8	24,6	22,7	24,5	22,2	17,1	19,0	27,5
Tillsam. med flera (kollektiv)	3,3	0,0	6,1	6,5	1,6	0,0	6,4	1,0	0,0	0,0	3,9
Med förälder/rar	1,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	631	22	131	46	61	44	94	99	41	42	51

Tabell 6.12 Vill man bo ensam eller med partner på längre sikt (1 år)?

Ensam/sambo	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Tillsammans med partner	92,0	85,2	86,5	85,7	95,2	93,9	89,9	96,7	97,7	95,3	97,9
Ensam	5,3	7,4	8,3	9,5	4,8	6,1	3,4	3,3	2,3	4,7	2,1
Tillsammans med flera (t.ex. i k)	2,1	3,7	3,8	4,8	0,0	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Med förälder/rar	0,6	3,7	1,5	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	625	27	133	42	62	49	89	90	43	43	47

7 Missförhållanden

Väldigt odynamisk bostadsmarknad i de större städerna. Om människor slutade hyra ut i andra hand på ett otillåtet sätt och om svartkontrakten försvinner borde det bli lättare att hitta och byta bostad! (Kvinna, 27, Göteborg)

Bostadsmarknaden var sjuk men har nu förlorat alla möjligheter att återhämta sig. Bostadsbrist och låga hyror skapade en svart marknad vilket har lett till att hyresmarknaden är helt låst. Folk med hyreskontrakt vägrar att släppa det för att de tror att det har ett värde. Detta för att svartförsäljning och ombildning är vardag. (Man, 26, Stockholm)

Av alla svarande har nästan två av tre (63,4 procent) rapporterat att man själv eller någon bekant antingen bott i andra eller tredje hand utan att hyresvärdens vetat om det, köpt eller blivit erbjuden att köpa hyreskontrakt svart, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med bostadsaffär. Den enskilt vanligaste företeelsen är att man bott i andra hand utan hyresvärdens kännedom (mer än hälften av alla respondenter anger detta). Dessa företeelser är vanligast i Uppsala och Stockholm där fler än fyra av fem anger ”ja” på någon av dessa frågor om missförhållanden. Minst vanligt är detta i Växjö (c:a en tredjedel ja-svar).

Tabell 7.1 Andel ja-svar på frågan om man själv eller någon bekant har erfarenhet av någon av följande företeelser på bostadsmarknaden

Kommun	Bott i 2:a hand utan värds tillstånd	Överhyra i 2:a el. 3:e hand	Erbjuden svart hyreskontrakt	Köpt svart hyreskontrakt -	Bott i 3:e hand utan värds tillstånd	Blivit lurad, betalat men inte fått bostad	Antal svarande (n)*
Totalt	52,7	42,2	33,9	27,8	15,5	5,5	658
Botkyrka	58,6	35,7	32,1	35,7	10,7	3,6	29
Stockholm	65,4	61,8	63,0	58,6	21,6	7,5	136
Nacka	60,5	46,5	47,6	44,2	23,3	14,0	43
Uppsala	69,8	55,6	29,0	21,0	19,0	12,7	63
Växjö	25,0	25,0	14,6	8,3	10,4	2,1	48
Malmö	47,9	38,5	29,0	19,4	18,3	3,2	94
Göteborg	54,8	44,7	28,8	25,0	15,5	3,9	104
Västerås	33,3	20,5	13,6	4,5	4,5	2,3	45
Gävle	38,6	27,3	22,7	11,4	6,8	2,3	44
Umeå	48,1	23,1	17,6	11,5	7,8	1,9	52

Kvinnor har i högre grad än män erfarenhet av att man själv eller någon bekant har bott i andra hand utan hyresvärdens kännedom eller har betalat överhyra för boende i andra eller tredje hand. Däremot har män, antingen själva eller någon bekant, i något större utsträckning blivit erbjuden eller köpt lägenhetskontrakt svart, bott i tredje hand utan att kontraktsinnehavaren vetat om det eller blivit lurad i samband med bostadsaffär.

Jag har flera gånger bott i andra hand både svart och lagligt. Dessutom är jag fortfarande skriven hemma hos mina föräldrar. Tycker att jag haft tur med boende även om jag flyttat ganska ofta, har alltid löst sig på något sätt men oftast med hjälp av vänner och familj. (Kvinna, 29, Västerås)

Det finns även en skillnad beroende på om man är född i Sverige eller utomlands. För sverigefödda har 56 procent bott i andra hand utan värdens kännedom, medan motsvarande siffra för personer med annat födelseland är 31 procent. Mönstret går igen för de andra företeelserna, förutom för om man själv eller någon bekant har blivit lurad i samband med bostadsaffär där 8,3 procent av dem

som är födda utomlands anger detta, medan 5,1 procent av de sverigefödda har samma erfarenhet.

Tabell 7.2 Rapportering av oegentligheter efter kön och födelselandsbakgrund

Erfarenheter av oegentligheter*	Kön		Födelseland		
	Totalt	Män	Kvinnor	Sverige	Utomlands
Bott i andra hand	52,7	48,9	55,3	56,0	31,0
Betalat överhyra	42,2	37,4	45,4	44,1	29,4
Blivit erbjuden att köpa svart	33,9	35,0	33,2	35,8	21,4
Köpt hyreskontrakt svart	27,8	28,6	27,2	29,2	18,8
Bott i 3:e hand	15,5	17,2	14,4	16,7	7,2
Blivit lurad	5,5	5,7	5,4	5,1	8,3
Antal svarande (n)*	658	264	394	568	85

*De fullständiga alternativen formulerades som följer:

Bott i andra hand utan hyresvärds/fastighetsägares vetskap

Betalat överhyra för boende i andra- eller tredje hand

Blivit erbjuden att köpa lägenhetskontrakt svart

Köpt hyreskontrakt svart

Bott i 3:e hand utan kontraktssinnehavarens vetskap

Blivit lurad i samband med hyra/köp av bostad

Vi har i en logistisk regression, med samma uppsättning variabler som används i de tidigare multivariata analyserna, undersökt vilka personens egenskaper som talar för att man svarat ja på åtminstone en av dessa frågor kring missförhållanden på bostadsmarknaden. Utfallet anges i tabell 7.3, och vi väljer nu att kommentera det samlade utfallet (modell 3).

Fyra av variablerna är statistiskt signifikanta, d.v.s. skillnaderna därvidlag kan med mycket hög sannolikhet inte tillskrivas slumpen. Utlandsfödda har nästan bara en fjärdedel så stor chans som sverigefödda att ha erfarenhet av de angivna missförhållandena. Det är vidare väsentligt mer ovanligt att boende utanför de tre storstäderna har svarat ja på någon av frågorna. Betydligt större chans har de äldre jämfört med yngre och kontraktslösa jämfört med dem som redan har ett eget eller ett delat kontrakt. Det mesta av detta är rimliga och delvis förväntade utfall (särskilt storstadsdimensionen och att ytterligare erfarenhet, d.v.s. ålder, spelar roll), men det är ändå anmärkningsvärt att dessa erfarenheter i betydligt högre utsträckning tycks vara förbehållna inrikes födda.

Tabell 7.3 Vad talar för att man själv eller någon bekant har erfarit någon form av missförhållanden. Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,29	1,33	0,27	1,31	0,30	1,34
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	-1,07	0,34*	-1,24	0,29*	-1,32	0,27*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	0,34	1,41*	0,32	1,38	0,39	1,47*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,16	0,85	-0,18	0,84	-0,25	0,78
Ensam (ref)				1,00		1,00
Högink			-0,13	0,88	-0,07	0,93
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,69	0,50*	-0,68	0,51*
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					0,46	1,58*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	0,47	1,61*	0,95	2,59*	0,82	2,26*
Nagelkerke R Square		0,065		0,098		0,107

Bland de kommentarer som många svarande givit i enkäten finns rapporter också om andra typer av missförhållanden, t.ex. svikna löften av hyresvärdar.

Har en gång blivit lurad att flytta in i en dyrare lägenhet efter att ha blivit lovad egen tvättmaskin och torktumlare, något som aldrig införlivades. (Man, 26, Göteborg)

Fick ett hyreskontrakt, muntligt avtal till en början pga lägenhet som skulle byggas. Sade upp min nuvarande lägenhet och ägaren drog sedan tillbaka lägenheten pga det skulle bli bostadsrätt i stället. Hade tur att jag fick återta min lägenhet trots att det gått närmare nån vecka. Vet idag at jag inte kommer lita på delvis muntliga avtal till en början... (Kvinna, 22, Västerås)

Hyresvärd som har tagit betalt för reparationer som vi inte var ansvariga för. Tvungen att betala eftersom vi inte kunde få annan bostad. Bostaden i Umeå skickade ut enkät på var det var trevligast att bo i stan. Några månader senare höjdes hyrorna där avsevärt. Bostaden i Umeå skickade ett brev 2003 hem till oss där det stod att hyror kommer höjas med X %

(tror ca 2 %). Detta var vilseledande – de höjde vissa hyror med 9 % och för oss 6 %. Brevet vi fick gav intryck av att den enskilde max skulle få höjning på ca 2 %. Ingen medkänsla – bara kapital. (Kvinna, 24, Umeå)

8 De yngres egna förslag

Vi har i denna delstudie rapporterat svaren på i huvudsak fasta svarsalternativ och här och var citerat från kommentarer de svarande givit i enkäten. I detta avslutande kapitel citerar vi vidare från dessa kommentarer och vi har här samlat det vi bedömer innehåller förslag på förändringar. Dessa bottnar oftast i egna negativa erfarenheter.

Många kommentarer handlar om utförsäljningen av allmännyttan och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De som kommenterar detta är genomgående starkt negativa.

Bostadssituationen i Stockholm är mycket problematisk. Är du ung/student eller av andra anledningar har låg inkomst så måste du dagligen fundera över ditt boende då du sällan har långsiktiga kontrakt. Stockholm behöver fler hyresrätter – inte fler bostadsrätter! Och hyresnivån måste försöka hållas på en nivå så att människor har råd. Min enda utväg som inflyttad, och därmed inte med plats i bostadskö, blev till slut att köpa en bostadsrätt då jag var trött på att flytta runt. Så ska det inte behöva vara. (Kvinna, 27, Stockholm)

De politiska beslut som tagits på området är dåliga och framförallt feiga. Istället för att rensa upp i bostadsmarknaden och eventuellt höja hyrorna (nån form av marknadsbyra) samt avgiften på bostadsrätter (genom fastighetsskatten) så ger man upp tanken på en välfungerande och varierad marknad när man säljer ut alla Stockholms hyresrätter. (Man, 26, Stockholm)

Som det ser ut nu är det ofta höga inkomstkrav på stora lägenheter, och det är svårt för studenter att komma upp i dessa. Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter är en katastrof för oss unga! Som student får man pussla ihop ekonomin varje månad, hur ska man kunna spara till bostadsrätt då? (Kvinna, 22, Stockholm)

Som ung efterfrågar man framförallt små hyresrätter men tillgången på sådana är oftast mycket låg. Jag bor i en typisk studentstad där oerhört många bor i studentrum i korridor. Det är nog inte alltför vågat att gissa att en majoritet av dessa helst skulle vilja ha en egen mindre hyresrätt med eget kök och badrum men det är nästan omöjligt att få tag på. Det som finns är bostadsrätter, men som ung har man sällan möjlighet att köpa en sådan, åtminstone inte utan hjälp av sina föräldrar, och det vill man helst

inte behöva göra. Samtidigt sålde kommunen ut en stor del av allmännyttans lägenheter för ett antal år sedan vilket inte direkt förbättrade situationen utan snarare i ännu högre grad hänvisade unga till andrahandsboende, studentkorridorer och så vidare. (Man, 21, Uppsala)

Det måste byggas fler billiga bostäder, hyresrätter. Stoppa all utförsäljning av allmännyttan. Där bor jag och det är där jag har en chans att få lägenhet. (Man, 23, Göteborg)

Flertalet av dem som bor i bostadsrätt men också någon därutöver är dock positiva till upplåtelseformen som sådan.

Vill meddela att jag inte bor i Sverige nu utan i Makedonien. Har adress hos mina föräldrar. Ser att enda alternativet är att köpa en lägenhet om och/eller när jag flyttar tillbaka till Sverige. Många vänner bor i andra hand i mycket små lägenheter och betalar oerhört mycket i Stockholm. Jag tänker inte göra det, då är det bättre att investera i en bostadsrätt, tror att man tjänar på det i längden och att det skapar en trygghet – det är det viktigaste! (Kvinna, 27, Botkyrka)

Bostadsrätt passar mig utmärkt. Dock var det svårt att få långa pengar eftersom jag studerade och inte hade fast inkomst vid den tidpunkt då bostaden köptes. Bankerna hade höga krav på inkomst. (Kvinna, 27, Botkyrka)

Bor i studentlägenhet nu, tillsammans med min flickvän. Vi har dock köpt en egen bostadsrätt och flyttar in i den om en månad. Tack vare familjens sommarställe (inget topplån) kommer vi att sänka vår månadskostnad med ca 800 kr/månad. (Man, 25, Uppsala)

En annan typ av förslag gäller nybyggnation och särskilt krav på att hålla nere byggkostnaden.

Det borde absolut byggas fler hus/lägenheter centralt i städer/orterna. Förtäta och omvandla kontor etc till bostäder i stadskärnorna. Varför inte några riktiga skyskrapor centralt i våra storstäder? Utbyggda och förbättrade pendlingsmöjligheter är mycket viktigt. Det är viktigt att man arbetar hårt för att få ner byggnadskostnaderna så att man kan bygga billigare bostäder som underlättar för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. (Man, 27, Uppsala)

Viktigt för mig i bostadssammanhang – billiga hyreslägenheter för studenter och vanligt folk i attraktiva områden i städerna för att motverka den uppenbarliga ekonomiska bostadssegregationen. (Man, 26, Stockholm)

En viktig fråga, när det gäller bostäder, är för mig att alla kan bo till ett skäligt pris. Alla kan givetvis inte bo i högsta standard/centralt beläget,

men det måste finnas vettiga boendialternativ. De barrackliknande studentbostäder som byggts i Hammarby sjöstad ser jag som ett föredöme på något billigt där en ung person kan få ett ”riktigt” kontrakt. Jag önskar att mer sådana billiga bostäder byggdes och gjordes till hyreshus, alla kan ju inte låna eller få pengar av släkt. (Man, 21, Nacka)

Som vi sett tidigare i rapporten uttrycker många stort missnöje med de olika kösystem som finns och för den delen också med brist på kösystem som man kan lita på.

Det borde finnas en kommunal bostadskö dit både kommunala och privata lägenheter måste anmälas så att alla kan få samma chans att få en bostad. (Man, 23, Göteborg)

Statens offentliga utredningar 2007

Kronologisk förteckning

1. Telefonförsäljning. Jo.
2. Från socialbidrag till arbete.
+ Bilaga. Fördjupningsstudier.
+ Lättläst. Sammanfattning. S.
3. Föräldraskap vid assisterad befruktning. Ju.
4. Trafikinspektionen
– en myndighet för säkerhet och skydd inom transportområdet. N.
5. Summa summarum – en fristående myndighet för utredning av anmälningar om brott av poliser och åklagare? Ju.
6. Målsägandebiträdet.
Ett aktivt stöd i rättsprocessen. Ju.
7. Den nya inskrivningsmyndigheten. M.
8. Nya förutsättningar för ekobrottsbekämpning. Ju.
9. Svenskan i världen. UD.
10. Hållbar samhällsorganisation med utvecklingskraft. Fi.
11. Regional utveckling och regional samhällsorganisation. Fi
12. Hälso- och sjukvården. Fi.
13. Staten och kommunerna – uppgifter, struktur och relation. Fi.
14. Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
Om ungas möjligheter till en egen bostad.
Rapport nr 1:
Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det.
Rapport nr 2:
Måste man ha tur?
Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer.
Rapport nr 3:
Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv.
Rapport nr 4:
Unga vuxna på bolånemarknaden. M.

Statens offentliga utredningar 2007

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Föräldraskap vid assisterad befruktning. [3]
Summa summarum – en fristående myndighet
för utredning av anmälningar om brott av
poliser och åklagare? [5]
Målsägandebiträdet.
Ett aktivt stöd i rättsprocessen. [6]
Nya förutsättningar för ekobrottsbekämpning.
[8]

Utrikesdepartementet

Svenskan i världen. [9]

Socialdepartementet

Från socialbidrag till arbete.
+ Bilaga. Fördjupningsstudier.
+ Lättläst. Sammanfattning. [2]

Finansdepartementet

Hållbar samhällsorganisation med utvecklings-
kraft. [10]
Regional utveckling och regional samhälls-
organisation. [11]
Hälsa- och sjukvården. [12]
Staten och kommunerna – uppgifter, struktur
och relationer. [13]

Jordbruksdepartementet

Telefonförsäljning. [1]

Miljödepartementet

Den nya inskrivningsmyndigheten. [7]
Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
Om ungas möjligheter till en egen bostad.
Rapport nr 1:
Om bara någon kunde säga vad jag ska göra
för att få en bostad så skulle jag göra det.
Rapport nr 2:
Måste man ha tur?
Studier av yngre på bostadsmarknaden
i svenska städer.

Rapport nr 3:

Effektiv bostadsservice och förmedling
av bostäder – ur ett dubbelt användar-
perspektiv.

Rapport nr 4:

Unga vuxna på bolånemarknaden. [14]

Näringsdepartementet

Trafikinspektionen
– en myndighet för säkerhet och skydd
inom transportområdet. [4]

Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv

Rapport nr 3 från Boutredningen

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:14

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Sonia Redondo
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22706-0
ISSN 0375-250X

Effektiv bostadsservice och förmedling
av bostäder
- ur ett dubbelt användarperspektiv

Förord

Regeringen beslutade den 31 mars 2005 att tillsätta en nationell bostadssamordnare för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Ett av nationella bostadssamordnarens och Boutredningens uppdrag består i att skapa förutsättningar för bostadsmarknadens olika aktörer att tillsammans identifiera hur man utifrån sina olika perspektiv och roller kan förbättra förutsättningarna för unga på bostadsmarknaden.

Ett område som både finns omnämnt i Boutredningens uppdrag och som aktualiserats i samtal med såväl unga som med bostadsmarknadens aktörer är förmedling av bostäder, information om hur man söker bostäder och hur bostäder kan förmedlas på bästa sätt. I Boutredningens direktiv 2005:37 påtalas att då orsakerna till ungas svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden är många behövs en bred ansats som bl.a. belyser förmedling och eventuell diskriminering vid förmedling av bostäder och de krav som ställs vid tecknande av hyreskontrakt. Hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen och hur kommunala bostadsföretag används för att stödja ungdomars inträde på bostadsmarknaden, ingår också i direktivet att undersöka.

Det kan konstateras att debatten om bostadsförmedlingar och bostadsservice sällan förts på en konkret och konstruktiv nivå om hur en bostadsservice skulle kunna utformas för att vara till nytta för alla parter. Bristen på kunskap är stor gällande hur de olika befintliga förmedlingssystemen fungerar, och vilken nytta dessa kan ha för hyresvärdar och bostadssökande. Också vilka värden som är viktiga från ett kommunalt och regionalt perspektiv, så som att underlätta för arbetskraft, studenter och övriga att finna en bostad, är frågor som fått en begränsad uppmärksamhet.

Målsättningen i den här rapporten är att visa vilka erfarenheter som gjorts i de olika bostadsförmedlingssystemen som finns i dag och genom det också stimulera till vidare diskussioner och utvärderingar om lämplig utformning av förmedlingssystem för bostäder i olika delar av landet.

Lotta Jaensson, nationell bostadssamordnare

1	Sammanfattning	7
	Kriterier för ett effektivt och efterfrågat förmedlande av bostäder	10
	Jämförelse Stockholms bostadsförmedling och Boplats Göteborg	11
2	Inledning.....	16
	Bakgrund	16
	Syfte och metod	18
	Metod18	
3	Bostadsförmedlingsfrågan förr och nu	20
	Historik	20
	Intern arbetsgrupp på regeringskansliet utreder kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	21
	Kommunernas roll gällande information och förmedling av bostäder	22
	Forskning om bostadsförsörjning, bostadsförmedling och bostadsservice	24
	Hur söker man bostad	34
	Boutredningens studie av ett antal kommuners bostadsförmedling och service.....	36
4	Viktiga egenskaper i ett effektivt bostadsförmedlande för sökande respektive hyresvärdar?.....	45
	Viktiga kriterier gällande förmedlande av bostäder ur sökandeperspektiv	45
	Viktiga kriterier gällande förmedlande av bostäder ur hyresvärdsperspektiv	48
5	Jämförelse Stockholms och Göteborgs system för förmedling av lediga bostäder	51
	Bakgrund	51
	Ägarstruktur.....	53
	Storlek och omfattning av förmedlingssystemet	54
	Affärsidé och målsättning	55
	Jämförelse utifrån hyresvärdars och bostadssökandes perspektiv och kriterier	56

6	Analys av förmedlingssystemen i Göteborg och Stockholm utifrån ett hyresvärdar- och sökande perspektiv.....	82
	Ägarstruktur	82
	Finansiering och omsättning	83
	Storlek och omfattning av förmedlingssystemet.....	83
	Affärsidé och målsättning.....	84
	Jämförelse utifrån hyresvärdar och bostadssökandes perspektiv och kriterier.....	85
	Bilaga 1	98
	Bilaga 2	111

1 Sammanfattning

Frågan om bostadsförmedlingars vara eller icke vara är en känslig fråga i den svenska debatten. Kritiken mot de tidigare obligatoriska kommunala bostadsförmedlingarna har varit omfattande och minnet av dessa lever kvar på såväl politisk nivå som hos bostadsmarknadens aktörer, med undantag de bostadssökande.

Åsikterna har gått isär men gemensamt har varit att debatten ofta tagit vida svängar och glidit ut på ideologiska sidospår där själva sakdebatten kommit i skymundan. Utmärkande har också varit att i stället för att föra resonemang om anledningen till, och möjliga utformningar för förmedling av bostäder och övrig bostadsinformation, har i stället diskussionen tenderat att fastna vid en för- eller emot bostadsköer. Rättvisefrågan mot åsikten att köer inte leder till fler bostäder har helt tagit fokus från försök att finna lösningar på de faktiska problem som lyfts fram såväl från bostadssökande som hyresvärdar.

Problematik

Det är svårt och krångligt att söka bostad. Bristen på samlad information men också de olika systemens uppbyggnad gör att vissa gruppers förutsättningar att hitta och efterfråga lediga lägenheter begränsas. Inte minst framkommer att avsaknad av lokal kännedom är ett viktigt hinder, samt att bristande tillgång till dator med internetuppkoppling i princip omöjliggör ett effektivt sökande efter bostad. Det som främst efterfrågas är förmedlingssystem där lediga bostäder samlas och något som poängteras från både sökande och hyresvärdar är att systemen måste vara uppbyggda så att det förenklar processen och skapar största möjliga nytta för alla bostadsmarknadens parter. Bristen på översikt och kunskap om bostadsmarknadens regler, var lediga lägenheter finns och på vilka grunder dessa förmedlas, skapar grogrund för illegala bostadsförmedlingar, svarta pengar i mellanhand för att få ett kontrakt och överhyror på andrahandsmarknaden.

Historik gällande bostadsförmedlande och lagstiftning

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna för kommunernas bostadspolitiska arbete då bostadsmarknaden avreglerades. Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt (1947:543) upphävdes år 1993. Vid upphävandet av lagen lät man kommunernas skyldighet att ansvara för bostadsförsörjningen vara kvar. Det nya var att kommunerna själva skulle utarbeta former för hur de på bästa sätt skulle ta hand om bostadsförsörjningen. Samma ansvar kvarstod med ökad frihet att organisera men också minskad möjlighet att kräva in lägenheter för förmedling.

Den lokala självstyrelsen och dess möjligheter att prioritera och göra vägval för långsiktiga utvecklingsfrågor är viktig. Dagens lagstiftning ger kommunerna betydande möjligheter och spelrum att tolka regelverk och göra prioriteringar utefter lokala och regionala förutsättningar.

Brist på regionalt perspektiv på bostadsfrågan

I de län som har regionala utvecklingsprogram eller motsvarande ligger inriktningen i de flesta fall på näringsliv, kompetens/utbildning och infrastruktur. Resonemang om livsmiljö/attraktivitet är också vanligt förekommande. I vissa län hanteras bostadsförsörjningen inom ramen för utvecklingsprogrammen men Boverket redovisar att knappt hälften av befintliga regionala utvecklingsprogram och liknande dokument tar upp bostadsfrågan. Bostadsfrågan hanteras fortfarande i första hand som en kommunal angelägenhet, där kommungränsen avgör hur information av utbudet och förmedling av lediga bostäder går till.

Kommunala bostadsförmedlingar i Sverige

Kommunal bostadsförmedling definieras enligt Boverket som en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Kommunen kan uppdra åt någon annan att driva verksamheten enligt avtal. År 1990 hade cirka 100 kommuner en kommunal bostadsförmedling och i princip alla kommuner med över 50 000 invånare hade en bostadsförmedling. Under 1990-talet avvecklades bostadsförmed-

lingarna i landet och enligt Boverkets definition har åtta kommuner en kommunal bostadsförmedling år 2006.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006-07 redovisas följande bild av bostadsförmedlingar i landets kommuner: 68 % uppger att allmännyttan har egen kö/förmedling; 8 % säger att de har kommunal bostadsförmedling och 2 % uppger att de har privat bostadsförmedling; 27 % uppger att bostadsförmedling saknas helt. I många kommuner där man uppger att det finns en kommunal bostadsförmedling handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse har en kö där man fördelar sina lägenheter. Någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte. Därtill finns det i vissa fall kommunala bostadsbolag med bostadsförmedling som har som service att även förmedla övriga aktörers lägenheter. I praktiken lämnar de privata fastighetsägarna sällan några lägenheter till förmedlingen. Först då det finns ett överskott på lägenheter kan det hända att de vänder sig till förmedlingen.

Service för de bostadssökande

Service riktad till de bostadssökande varierar i kommunerna. I en del kommuner går det att få information/rådgivning om vilka möjligheter som finns att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart man ska vända sig. Via kommunernas hemsidor finns det länkar till det kommunala bostadsbolaget och ibland också till privata fastighetsägare och mäklare. En del kommuner lägger ut generell information om den lokala bostadsmarknaden på hemsidan, medan en del redovisar en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer. Ett fåtal kommuner ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden.

Förmedlingsprinciper

När det gäller förmedlingsprinciper finns inga bestämmelser om vilka krav som är rimliga att ställa på en potentiell hyresgäst. Det är upp till respektive hyresvärd att ha förmedlingsprinciper som de anser lämpliga för att bedriva sin verksamhet. Detta gäller även bostadsförmedlingar och här kompliceras frågan då fastighetsägare ofta är kunder och bostadsförmedlingens verksamhet bygger på att

de vill använda deras tjänster. Generellt sett ökar fastighetsägarnas och bostadsbolagens krav om och när det råder bostadsbrist. Ju högre krav desto svårare blir det för olika människor att ha lika möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. När det gäller strukturell diskriminering, dvs. regelverk, normsystem och tanke-mönster i samhället som utestänger vissa grupperns möjligheter att välja boende är frågan om förmedlingsprinciper central.

Kriterier för ett effektivt och efterfrågat förmedlande av bostäder

En effektiv och förutsägbar förmedlingsprocess

För bostadssökande är det viktigt att kunna planera sökprocessen och göra den så effektiv som möjligt för att kunna kombinera bostadssökande med övrig livssituation. För hyresvärdarna är en effektiv förmedlingsprocess främst en ekonomisk.

Bra matchning mellan lägenhet och bostadssökande

En bra matchning där den bostadssökandes önsknings tillgodoses och hyresvärdens krav uppfylls, ökar förutsättningarna för en bra framtida relation mellan hyresvärd och hyresgäst. För den sökande är det viktigt att veta vilka villkor hyresvärderna kräver för att kunna bedöma huruvida man själv matchar dessa och styra sitt sökande efter detta.

Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov

För bostadssökande underlättas sökprocessen om utbudet av lediga bostäder finns samlat. För hyresvärdar ger den samlade informationen en möjlighet att nå ut till ett stort antal potentiella hyresgäster/kunder. Den service som hyresvärdarna får genom att anlita bostadsförmedlingen bör utformas från hyresvärdarnas behov. Både bostadssökande och hyresvärdar påtalar vikten av tillgänglighet. Personlig service är ett viktigt komplement till internet.

Bred information och effektiva tekniska lösningar

Bostadssökande efterfrågar en mer utförlig information om lägenheternas egenskaper med foton och planlösningar, såväl som information om exempelvis närområdet och kommunikationer. För hyresvärdarna är det också relevant med bra tekniska lösningar och systemet får inte vara för krångligt vare sig för de sökande eller hyresvärdarna själva. Det efterfrågas också mer generell information om bostadsmarknaden från både sökande och värdar – om regler, lagar, tips och råd. Också från hyresvärdarna efterfrågas mer kompletterande service och hjälp för värdarna med kreditupplysningar, visningar och snabbförmedling av svårtuthyrda lägenheter.

Försäkran mot diskriminering

Klara och fastställda spelregler om vilka egenskaper som ska värderas i valet av hyresgäst efterfrågas. När det råder osäkerhet om urvalskriterier och vilka krav som ställs från hyresvärden ökar känslan av orättvisa och misstankar om diskriminering kan lätt uppstå. För de bostadssökande är det av intresse att den information som registreras om den sökande verkligen är relevant och har betydelse för hur denne är som hyresgäst. För hyresvärdar minskar risken att bli anklagad för olaglig diskriminering genom att medverka i ett förmedlingssystem som tydligt tar avstånd från detta.

Jämförelse Stockholms bostadsförmedling och Boplats Göteborg

Tidigare problematik gällande bostadsförmedlingar

För de tidigare kommunala bostadsförmedlingarna både i Göteborg och Stockholm var det ett problem att lägenheter och hyresgäster som matchades ihop ofta inte stämde. Både i Stockholm och Göteborg definierade de bostadssökande vid registreringen vilken typ av bostad de sökte. Eftersom aktivitetskravet var lågt blev konsekvensen att när en sökandes köplats väl kommit upp hade ofta personens livssituation hunnit förändrats och den erbjudna bostaden stämde inte längre med behoven. Förmedlingsprocessen blev ineffektiv och drog ut på tiden.

Ägarstruktur

Ägandeformen påverkar förmedlingssystemets utformning och arbete, ett delat ägande med hyresvärdarna kan ge en ökad trygghet för dessa, samtidigt kan det skapa slitningar där olika intressen har olika prioriteringar i förmedlingssystemet. I Stockholm är bostadsförmedlingen helt i kommunal ägo, medan Boplats har ett delat ägande mellan kommun, allmännyttiga bostadsbolag och privata fastighetsägare.

Finansiering

Det ekonomiska utrymme som i Stockholm har skapats via kö- och förmedlingsavgifter har återinvesterats i verksamheten i form av utökade administrativa resurser och utveckling av systemet. Systemet har därmed anpassats i takt med att kraven ökat och ett högre tryck funnits på tjänsterna. Boplats finansieras genom driftsbidrag från ägarna samt reklam- och annonsförsäljningsintäkter, inga användaravgifter tas ut. Konsekvensen blir att intäkterna inte speglar de växande behoven av ekonomiskt utrymme allt efter att användandet av systemet ökar.

Storlek och omfattning

Både i Göteborg och Stockholm har förmedlingssystemen lyckats knyta till sig majoriteten av hyresvärdarna, också de privata. Utvecklingen går också framåt på båda håll med en konstant ökning i antalet annonserade/förmedlade lägenheter, Boplats Göteborg annonserade under 2006 ut 8026 lägenheter, en ökning med ca 21 % jämfört med 2005. Stockholm ökade under samma period 16 % och förmedlade 9 728 lägenheter under 2006. Främst är det en ökning av lägenheter från kommunala bostadsbolag där det i Stockholm inneburit ett stort tillskott när allt fler kommuner anslutit sig till bostadsförmedlingen. Antalet lägenheter från privata värdar har i Göteborg legat på ungefär samma nivå sedan 2004, medan det i Stockholm ökat med 14 % under samma period.

Affärsidé och målsättning

De båda förmedlingssystemen har en grundläggande likhet i sin affärsidé och målsättning, att samla så många av de lediga lägenheter som kommer ut på marknaden som möjligt. Den stora skillnaden i inriktningen och innehållet i affärsidéerna mellan Boplats Göteborg och Stockholm stads bostadsförmedling är att i Göteborg är grunden att annonsera/förmedla lägenheter, medan det i Stockholm förutom att lägenheter ska förmedlas också läggs stor tyngd på hur detta ska göras: *"...efter kötidssordning i ett öppet och rättvist system med god service och tillgänglighet."* Ytterligare en skillnad är att Boplats Göteborg i affärsidén har ambitionen att vara en bredare bostadsservice än att enbart annonsera/förmedla hyreslägenheter, som syfte nämns också: *"Informera om bostadsmarknaden i Göteborgsregionen."*

Jämförelse av förmedlingssystemen från ett effektivitetsperspektiv

Det finns ett högt krav på användaraktivitet i båda systemen och de sökande anmäler från samma grundprincip intresse för de lägenheter som de är intresserade av. Den avgörande skillnaden är det köpsystem som används i Stockholm men inte i Göteborg.

Det finns ganska stora skillnader mellan de bostadssökandes möjligheter att planera sitt sökande och bedöma sina möjligheter i de båda förmedlingssystemen. Utifrån ett effektivitetsperspektiv konstateras att trots längre publiceringsperiod på lediga lägenheter och bättre möjligheter för en effektiv process för de sökande i Stockholm, är aktivitetskravet lägre, förutsägbarheten högre och förmedlingstiden kortare än i Göteborg. Detta innebär från ett hyresvärdsperspektiv en mindre faktisk kostnad av administration och en indirekt minskad kostnad genom utebliven hyresintäkt.

Jämförelse av förmedlingssystemen för bra matchning mellan ledig lägenhet och bostadssökande

Gällande resultatet för matchningen går det inte att se några stora skillnader. Trots helt olika urvalsprinciper har inte några problem med den slutgiltiga matchningen lyfts från någon. En strikt köpprincip i kombination med tydligt redovisade krav från hyresvärdarna i

Stockholm innebär ett tydligt och förutsägbart förmedlingssystem där få diskussioner förs om på vilka grunder någon får en lägenhet. Situationen i Göteborg är den motsatta. Då varken hyresvärdarnas krav eller urvalsprinciper är synliga för de bostadssökande är förvirringen stor över på vilka grunder man erbjuds eller inte erbjuds ett kontrakt.

Jämförelse av förmedlingssystemen om funktionalitet och service

Både i Göteborg och Stockholm har man lyckats väl att samla lediga lägenheter i de båda förmedlingssystemen, men dessa bör bättre spegla den regionala bostadsmarknaden än de gör i dag. Från hyresvärdsperspektiv ökar ett mer regionalt inriktat förmedlingssystem en möjlighet till en bredare exponering av de lediga lägenheterna, och för de bostadssökande begränsas inte den faktiska bostadsmarknaden av kommungränser. De båda systemens funktionalitet verkar vara hög från ett hyresvärdsperspektiv. Trots att systemen är så olika utformade och omfattningen av service varierar verkar ändå hyresvärdarna nöjda med den service som erbjuds.

Det är viktigt att förmedlingssystemen är flexibla utifrån de sökandes olika förutsättningar och behov, både när det gäller tillgänglighet men också utifrån de sökandes olika omständigheter. Det finns begränsningar i båda systemen som inte är fullt anpassade till de sökandes förutsättningar, exempelvis för den som har mer än en inkomstkälla. Trots att tillgång till personlig service finns är det fortfarande svårt att bedöma hur ett så pass internetbaserat förmedlingssystem slår mot de som inte har möjlighet att söka bostad via nätet. Det bör göras vidare undersökningar av detta och hur tillgängligheten för alla grupper kan ökas. Det är också av största vikt att de hemsidor som hela förmedlingssystemen bygger på finns tillgängliga i flera språk. Där är Boplats föredömligt som har i princip hela hemsidan tillgänglig på både svenska och engelska.

Jämförelse av förmedlingssystemen för bred information och effektiva tekniska lösningar

Från de privata fastighetsägarna är möjligheten att kunna lyfta fram fördelarna med hyresrätten mer generellt en positiv del av ett omfattande förmedlingssystem. Med den stora konkurrens som är på bostadsmarknaden i dag, och den omfattande ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter, menar man att det skulle kunna vara en del i förmedlingssystemets service, att lyfta fram de positiva aspekterna av att hyra i stället för att köpa en bostad. Unga vill veta hur hyresvärdarna resonerar, vad som krävs för att man ska få en bostad. Hyresvärdarna menar att det finns en bristande kunskap hos unga men också mer generellt, om regelsystem och att mer kunskap om detta skulle skapa förutsättningar för en mer välfungerande bostadsmarknad.

När det gäller tekniska lösningar utvecklas de båda förmedlingssystemen parallellt, och en klar insikt finns om nödvändigheten att förbättra informationen till de bostadssökande både gällande lägenhetens egenskaper men också närområde, kommunikationer och annan relevant information. Gällande övrig kompletterande bostadsinformation som inte är direkt relaterad till förmedlingsfrågor är Boplats Göteborg ett bra exempel på hur en mer generell bostadsservice kan se ut. Boplats service är mer heltäckande och allmän och ger därmed en större helhetsbild av vilka alternativ som finns på bostadsmarknaden men också hur den brist på kunskap, som både sökande och hyresvärdar anser vara ett problem, kan åtgärdas.

Jämförelse av förmedlingssystemen för försäkran mot diskriminering

Frågan om möjlighet till insyn, och därmed kontroll att diskrimineringslagstiftningen följs, är en viktig skillnad mellan de två förmedlingssystemen. Det går inte att påvisa att det skulle vara vanligare med diskriminering på olika grunder i Göteborgs förmedlingssystem, än i Stockholms - men i och med att förmedlingsprocessen är sluten - går det heller inte att visa motsatsen. Systemet i Göteborg är utarbetat på ett sådant sätt att det är stängt för insyn samtidigt som ett stort antal detaljerade uppgifter om den bostadssökande efterfrågas vid registreringen. Ur diskrimineringssynpunkt är detta

ett problem, dels risken för att diskriminering sker utan att man kan upptäcka det men också risken för att bli misstänkt för diskriminering och inte kunna visa på motsatsen.

2 Inledning

Det kan konstateras att debatten om bostadsförmedlingar och bostadsservice mycket sällan avhandlat hur en bostadsservice skulle kunna utformas för att vara till nytta för alla parter. I våra intervjuer med unga och aktörer på bostadsmarknaden har vi fokuserat på just denna frågeställning. I vår intervjustudie som ingick i Boutredningens delrapportering i augusti 2005, definierades problem som unga bostadssökande och andra aktörer ansåg vara hinder för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Ett återkommande tema var svårigheterna att orientera sig på bostadsmarknaden och svårigheter att förstå regelverk och systemet för hur man skaffar en bostad. I detta inledande kapitel redogör vi för den problembild som ligger till grund för följande djupanalys av bostadsförmedlingssystem.

Bakgrund

Det finns i dag inget samordnat och lättöverskådligt system för bostadssökande och förmedling av bostäder, varken nationellt eller regionalt. Det är svårt att få en överblick och det finns sällan någon samlad information om hur, var och på vilket sätt man söker bostad, vilka regler som gäller och vad som efterfrågas av hyresvärdarna. Det finns inga enhetliga system utan olika kommuner och olika hyresvärdar har sina egna regler och metoder för hur lediga lägenheter fördelas. Både unga och övriga parter på bostadsmarknaden beskriver hur komplext och tidskrävande det är för bostadssökande att hitta lediga bostäder, framförallt där efterfrågan och konkurrensen är stor. Där situationen är omvänd och utbudet är större än efterfrågan handlar det i stället om att det främst är av intresse för hyresvärdarna att få hjälp att hitta lämpliga hyresgäster.

De olika förmedlingssystem som finns hos olika värdar och på olika platser skapar många frågetecken hos de bostadssökande gällande på vilka grunder lägenheter fördelas. Det är svårt att bedöma de egna möjligheterna och på så sätt effektivisera sökprocessen. Unga och övriga parter är också överens om att det finns en

generell kunskapsbrist där bristen på information och guidning skapar osäkerhet och förvirring.

En splittrad bostadsmarknad ger utrymme åt oseriösa aktörer och ryktesspridning

Konsekvensen av dagens splittrade bostadsmarknad är att den ger utrymme åt mindre seriösa alternativ för bostadsförmedlande. Både unga själva och övriga parter på bostadsmarknaden vittnar om en utbredd svarthandel och olika former av illegal förmedlingsverksamhet. Detta är något som ses som ett problem av alla parter och det finns ett gemensamt intresse att komma tillrätta med dessa problem. Från de bostadssökandes sida handlar det om att slippa betala svarta pengar för att få tillgång till information om lediga lägenheter eller tillgång till ett första- eller andrahandskontrakt och slippa betala dyra överhyror på andrahandsmarknaden. Från hyresvärdarnas perspektiv handlar det om att ha inflytande och kontroll över vem som bor i deras lägenheter och att få till en bra matchning mellan ledig lägenhet och passande hyresgäst.

Något som också kan ses som ett allvarligt problem är den bristande kunskap som finns om både den egna och andra bostadsmarknader bland såväl bostadssökande som bland hyresvärdar. Den lämnar utrymme för spekulationer och ryktesspridning. Intrycket att det är omöjligt att få en bostad kan ibland vara ett större problem än den faktiska bostadsbristen och detta har ibland resulterat i tomma bostäder också i bristområden på grund av att de bostadssökande inte känner till olika alternativ. Risken är att utsatta grupper med bristande kunskap väljer bort de befintliga bostadsförsörjningskanalerna och i stället utnyttjas ekonomiskt på den svarta andrahandsmarknaden.

Då vi vet att unga bostadssökande efterfrågar en mer samlad information om lediga lägenheter och övrig bostadsinformation är det viktigt att ta reda på vad som skulle kunna motivera hyresvärdarna att delta i ett samlat förmedlingssystem.

Syfte och metod

Utifrån ovanstående är syftet med denna rapport om bostadsinformation och förmedlingssystem för bostäder att undersöka vad som efterfrågas av bostadsmarknadens parter, de som söker bostad och de som tillhandahåller bostäder. Vilka olika egenskaper bör ett effektivt och väl fungerande förmedlingssystem ha för att både bostadssökandes och hyresvärdarnas behov ska tillgodoses? Vilka kriterier efterfrågas från de olika perspektiven?

Målsättningen är att lyfta fram för- och nackdelar med de två största förmedlingssystem som används i Sverige i dag, och därmed bidra till en ökad insikt och kunskap om vad som efterfrågas av bostadsmarknadens parter.

Metod

För att konkretisera och möjliggöra en mer systematisk prövning av hur olika existerande förmedlingssystem lever upp till de egenskaper som efterfrågas av parterna, har Boutredningen jämfört två befintliga system, Stockholms och Göteborgs. Djupintervjuer har gjorts med representanter från de båda bostadsförmedlingssystemen, en kontinuerlig diskussion har också förts över telefon och e-post under arbetets gång. Intervjuer har även gjorts med representanter för de privata fastighetsägarnas organisationer i Stockholm, Göteborg och Malmö. Anteckningar har förts under ovanstående intervjuer och sammanställts i minnesanteckningar. Unga bostadssökande har intervjuats i fokusgrupper och där har frågan om förmedling av bostäder diskuterats, liksom hur man söker en bostad, och hur de olika bostadsförmedlingssystemen fungerar. Dessa intervjuer finns bandade och utskrifter har gjorts från bandupptagningarna. Intervjuer har slutligen gjorts med representanter från nätverket Jagvillhabostad.nu, och en skiftlig förfrågan har gått till nätverket gällande vad bostadssökande efterfrågar i ett förmedlingssystem.

Studier har gjorts av de båda förmedlingssystemens hemsidor och årsrapporter, samt statistik och övriga information som tillhandahållits från Boplats Göteborg och Stockholms stads bostadsförmedling.

Vidare har litteraturstudier gjorts av externa studier som varit relevanta för ämnet. Slutligen har också eget material tagits fram av

eller på uppdrag av Boutredningen som gjort egna studier om de kommunala bostadsbolagens roll och arbete, samt en intervjustudie och kartläggning av övriga bostadsförmedlingar i landet.

Avgränsningar

Vi begränsar oss i rapporten till att se över förmedlingen av hyresbostäder eftersom bostadsrättsmarknaden och egnahemsmarknaden redan har väl utvecklade system för säljare och köpare att hitta varandra. Vi har heller inte undersökt förmedlingen av hyreslägenheter på andrahandsmarknaden i denna rapport.

De intervjuer som har gjorts för att få fram hyresvärdarnas perspektiv har enbart gjorts med de privata fastighetsägarnas organisationer. Begränsade resurser och övriga omständigheter har gjort att vi har valt att fokusera på de privata hyresvärdarnas syn på förmedlingssystemen. Vi anser att deras preferenser och synpunkter i princip bör vara representativa också för ett mer generellt hyresvärdsperspektiv. De medverkar också i förmedlingssystemen helt på frivillig basis och det är därför intressant att undersöka vad som motiverar denna medverkan.

Vidare kommer den jämförande studien att begränsas till att undersöka funktion och nytta för parterna i de förmedlingssystem som används i Göteborg respektive Stockholm. Det finns utöver dessa ytterligare ett antal bostadsförmedlingar men då problemen med bostadsbrist bland unga är som störst i storstadsregionerna och någon form av avgränsning krävs har vi valt att undersöka dessa system. Stockholms stads bostadsförmedling och Boplats Göteborg är vidare två olika sätt att lösa förmedlingsfrågan och dessa har funnits under en förhållandevis lång period vilket gör dem lämpliga som jämförelseobjekt. Det ska tilläggas att också Malmö under 2006 har startat upp ett system för förmedling av hyreslägenheter, vi har dock inte möjlighet att undersöka detta närmare då Boutredningens uppdrag kommer att avslutas inom kort.

Rapporten kommer enbart att fokusera på hur ett förmedlingssystem kan utformas för att förenkla sökprocessen, hur detta kan ge information om lediga lägenheter och övrig relevant information som efterfrågas av bostadsmarknadens parter.

3 Bostadsförmedlingsfrågan förr och nu

I det här kapitlet redogörs för hur det ser ut aktuellt och historiskt i frågan om förmedling av bostäder. En genomgång görs av lagstiftning och forskning i frågan om bostadsförmedlande och bostadsservice. Vidare utreds hur kommunerna arbetar med förmedlande av bostäder, bostadsservice och sina kommunala bolag. Kapitlet avslutas med en genomgång av bostadsförmedlingssystem i övriga landet, undantaget Stockholm och Göteborg som redovisas i detalj i kapitel 5.

Historik

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna för kommunernas bostadspolitiska arbete då bostadsmarknaden avreglerades. Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt (1947:543) upphävdes år 1993. Lagen tillkom som ett led i samhällets strävan att få igång bostadsbyggandet efter andra världskriget. Den innehöll bestämmelser om både befogenheter och skyldigheter för att kommunerna skulle sätta in åtgärder som främjade bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inom kommunen.

Vid upphävandet av lagen lät man kommunernas skyldighet att ansvara för bostadsförsörjningen vara kvar. Det nya var att kommunerna själva skulle utarbeta former för hur de på bästa sätt skulle ta hand om bostadsförsörjningen. Samma ansvar men ökad frihet att organisera. I samband med upphävandet av lagen överfördes rätten att använda kommunala skattemedel i något förändrat skick till annan lagstiftning.

En konsekvens av upphävandet av lagen om bostadsförsörjning blev att bostadsfrågan fick en mer undanskymd roll i kommunernas arbete. Allt fler kommuner valde att inte längre utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsförmedlingarna avvecklades i snabb takt. Då nuvarande lagstiftning om bostadsförsörjning (2000:1383), infördes saknades en samordnad förmedling av bostäder i 85 % av kommunerna. När lagen infördes ansågs en aktiv och serviceinriktad bostadsförmedling som ett viktigt instrument för att uppnå målet om allas rätt till en god bostad. Främst gällde detta i en besvärlig bostadsmarknadssituation med brist på bostäder

(prop. 2000/01:26)¹. Därmed förtydligades bostadsfrågan som en socialpolitisk välfärdsfråga.

År 1990 hade cirka 100 kommuner en kommunal bostadsförmedling och i princip alla kommuner med över 50 000 invånare hade en bostadsförmedling. Under 1990-talet avvecklades bostadsförmedlingarna i landet och 2005 konstaterar Boverket att det endast finns tio kommunala bostadsförmedlingar kvar i Sverige².

Intern arbetsgrupp på regeringskansliet utreder kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I maj 2005 fick en intern arbetsgrupp på regeringskansliet till uppgift att föreslå åtgärder som skulle resultera i att kommunerna bättre levde upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. Vidare skulle åtgärderna syfta till att alla ska kunna söka och få en bostad på rättvisa och jämlika villkor, att medborgarna ska få kunskap om var, hur och på vilka grunder de kan söka bostäder, samt att ingen diskriminering ska förekomma och att tillgången på bostäder för utsatta grupper ökar.

Förslagen från arbetsgruppen presenterades i departementspromemorian *Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden* och sammanfattas nedan.

Förändringar i lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning omfattar följande punkter:

- förtydligande av målet med bostadsförsörjning
- behovet av förmedlingsservice för bostadssökande och fastighetsägare
- behovet av kunskapsunderlag för att ta fram kommunernas riktlinjer
- samordning av olika planeringsinstrument
- ökat fokus på ett regionalt perspektiv

Arbetsgruppen föreslog också att lagen kompletteras med en bestämmelse där kommunerna åläggs att inrätta en kommunal organisation för bostadsservice, där förmedlingsservice och övrig bostadsrelaterad information ska samlas. Vidare föreslås att kommunerna ska

¹ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

² Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

inrätta bostadskö med förmedling efter kötid när det gäller hyresrätter.

Förändringar föreslås i lagen (SFS 2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, dessa ska förmedla minst hälften av sitt bestånd via den kommunala bostadskön.

Utöver ovan nämnda föreslås även ny lagstiftning där fastighetsägare med fler än 20 bostadslägenheter med hyresrätt ska vara skyldiga att redovisa de förmedlingsprinciper som tillämpas och i vilken omfattning de förmedlar sina lägenheter till bostadssökande. Lagen är tänkt att omfatta såväl privata som kommunägda bostadsföretag. Undantag görs för bostadsföretag som uteslutande förmedlar lediga lägenheter via den kommunala bostadsservicen. Arbetsgruppen vill se en översyn av hur principer för förmedling av bostäder formuleras och tillämpas. Syftet är att få en bild av hur förmedling av bostäder går till när den inte är organiserad inom den kommunala bostadsservicen. Slutligen föreslår arbetsgruppen också en total utvärdering av ovan nämnda lagförändringars effekter och genomslag efter en tidsperiod på fem år.

Responsen på arbetsgruppens rapport och åtgärdsförslag blev omfattande. En del var positiva medan andra ifrågasatte med vilken rätt staten skulle ålägga kommunerna skyldigheten att ha en bostadsservice. Det påtalades ofta att det måste vara upp till varje kommun att själv avgöra vilket behov som finns i den egna kommunen. Uppenbart blev, av reaktionerna på arbetsgruppens förslag, att det finns starka känslor och minnen kvar från tidigare former av kommunala bostadsförmedlingar. Dessa skymmer fortfarande sikten för en konstruktiv diskussion om hur dagens förmedlingssystem kan utformas för att gynna alla parter; region, kommun, arbetsmarknad, bostadssökande och hyresvärdar.

Kommunernas roll gällande information och förmedling av bostäder

I Sverige ses bostaden som en social rättighet där välfärdssamhället bär det yttersta ansvaret för att varje individ har någonstans att bo. Det finns en uppgiftsdelening mellan stat och kommun där kommunens åtaganden är omfattande. Staten svarar för lagstiftning och kan ge ekonomiskt stöd till bostadsbyggandet och kommunen har ansvar för planering och genomförande.

Den lokala självstyrelsen och dess möjligheter att prioritera och göra vägval för långsiktiga utvecklingsfrågor, när det gäller till exempel bostadsfrågan, är viktig. Dagens lagstiftning, såväl Kommunallagen, Plan- och bygglagen som Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger kommunerna betydande möjligheter och spelrum att tolka regelverk och göra prioriteringar efter lokala och regionala förutsättningar.

För kommunernas del gäller följande lagstiftning. Kommunallagen ger bland annat kommuner rätt att skapa och driva bostadsföretag, Plan- och bygglagen ger kommunerna ansvar för planering av markanvändning och för att bidra till goda boendemiljöer, Socialtjänstlagen ger kommunen det yttersta ansvaret för den enskilde, med särskilt ansvar för äldreboende, funktionshindrade och hemlösa.

Ur lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383)

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104)

2 § Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

På vilket sätt kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering regleras inte i lagtexten. Förutsättningarna varierar och planeringen måste anpassas efter situationen lokalt och regionalt. Kommunerna är därför ålagda att utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Innehåll och omfattning lämnas åt kommunerna att bestämma, men en kommun är skyldig att lämna uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering till regeringen om den begär så.

Enligt lagen om bostadsförsörjning ska en kommun inrätta en bostadsförmedling om det behövs och om två eller flera kommuner har behov ska de anordna en gemensam förmedling av bostäder.

Fortsättning från lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383)

3 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

Sedan lagen om bostadsförsörjning trädde i kraft 2001 har kommuner med kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter enligt kötid möjlighet att ta ut en avgift för de som anmäler sig till kön. Avgiften ska gälla minst ett år och kommunen kan själv bestämma nivå på avgiften³. Om en fastighetsägare upprättar en kö så har denne inte rätt att ta ut någon köavgift av de bostadssökande. Till skillnad från yrkesmässiga bostadsförmedlare får han inte heller ta ut någon förmedlingsavgift för att upplåta en lägenhet i sitt bestånd. Detta gäller oavsett om det är en privat eller allmännyttig fastighetsägare⁴.

Fortsättning från lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Lag (2000:1383)

4 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken (hyreslagen), ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Forskning om bostadsförsörjning, bostadsförmedling och bostadsservice

Boendeplanering är en viktig del i kommunernas strategiska planering. Som instrument för en funktionell bostadsförsörjning finns olika typer av förmedling av bostäder och bostadsservice för kommuninnevånarna. Utifrån kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket regeringens uppdrag att följa utvecklingen när det gäller kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen och planeringen generellt. Boverket följer även utvecklingen av förmedlande av bostäder och service som kommunerna erbjuder.

³ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

Boverkets bostadsmarknadsenkät görs årligen och här nedan redovisas 2006 års bostadsmarknadsenkät tillsammans med ett antal andra studier för att ge en bild av bostadsförmedlingar och service i Sverige.

Det finns begränsat med studier som beskriver denna typ av verksamhet i kommunerna. De arbeten som utöver Boverkets bostadsmarknadsenkät refereras i detta kapitel är Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets, *Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden* (Ds 2006:9), studien *Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter* från IM-gruppen med forskare aktiva inom Institutionen för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, samt institutionen för Bygg- och fastighetsekonomi vid KTH:s delstudier, *Vilken information kan potentiella kunder finna på bostadsförmedlingarnas hemsidor?* och *Vilken information kan potentiella köpare finna i annonser för bostadsrätter och egnahem på Internet?*

Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

I Boverkets rapport, Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, redovisas att servicen gentemot de bostadssökande varierar i kommunerna. I flertalet kommuner består bostadsförmedlingen i att det kommunala bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse fördelar sina egna bostäder. Mer än hälften av kommunerna lägger ut information om bostadsmarknaden på sin hemsida.

Enligt lagen om bostadsförsörjning åläggs landets kommuner att utarbeta riktlinjer hur bostadsförsörjningen ska hanteras under varje mandatperiod. Enligt Boverket är det 27 % av landets kommuner som har riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod trots att lagen nu funnits i mer än fem år. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden⁵.

På uppdrag av Boutredningen har som tidigare nämnts att IM-gruppen med forskare aktiva vid IBF, Uppsala universitet, har genomfört en kartläggning av hur kommunerna hanterar tillhandahållandet av ägardirektiv. Enligt studien finns det många dokument som kan styra ett allmännyttigt bostadsföretag vilket också

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

återspeglar sig bland de kommuner som studerats. Enligt lag, som fastställdes 1992 ska kommuner som ägare tillhandahålla ägardirektiv för alla sina bolag. Enligt krav skall kommunen genom ägardirektiven:

- fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten,
- utse samtliga ledamöter och minst en revisor,
- se till att kommunfullmäktige får yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av store vikt fattas samt
- besluta om allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos företaget.

Långtifrån alla av de ca 40 tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastställda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv som särskilt studerats är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som rör uthyrningspolicy⁶. Det finns relativt sett en medvetenhet bland Sveriges kommuner om studenters och ungdomars särskilda behov av bostäder. Dessa grupper nämns ofta i ägardirektiven. I vissa fall står de som särskilt uttalade målgrupper för den kommunala allmännyttiga bostadsförsörjningen. Trots detta visar det sig att inte ens de mest ambitiösa formuleringarna i frågan saknar direktiv om hur den speciella satsningen ska förverkligas. Hur många, var i kommunen, vilka kostnader, vilka eventuella regeländringar som kan behövas etc. är aspekter som inte i något fall berörs. I studien reserverar man sig för att det eventuellt kan finnas andra, komplimenterande dokument som inte granskats inom ramen för denna studie. Oftast, konstateras det, verkar ungdomsboende kopplas till nyproduktion. Varken anpassningar av befintligt bostadsbestånd eller ändring av interna förtursregler tas upp i ägardirektiven⁷.

Tillgänglighetsfrågor, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder är exempel på frågor som står högt på dagordningen. 65 kommuner arbetar med förhållanden i utsatta områden som en

⁶ Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006

⁷ Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och IBF, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006

särskilt aktuell fråga. Trygghet och brottsförebyggande åtgärder är och har länge varit den enskilda typ av insats som är vanligast, men även fysiska upprustningar av bostäder och boendemiljöer är vanligt förekommande⁸.

Insatserna för särskilda grupper räcker inte alltid. Trots satsningarna på specialbostäder under senare år, är det på många håll svårt för kommunerna att leva upp till ansvaret för särskilda grupper. Ganska ofta lyckas man inte tillgodose behoven för de äldre och funktionshindrade. Jämfört med de senaste åren har färre kommuner angett att de har brist på hyreslägenheter för flyktingar. Det vanligaste sättet att skaffa fram bostäder till denna grupp är som tidigare, genom samarbete med allmännyttan. Boverket noterar att kraven från hyresvärdarna ökar, vilket försvårar.

Kommunen har det yttersta ansvaret för individens rätt till bostad

Genom internationella åtaganden om mänskliga rättigheter har Sverige förbundit sig att förverkliga rätten till bostad. Rättigheten omfattas bl.a. av artikel 11 i FN:s konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (1966). Den kommer också till uttryck i den europeiska sociala stadgan (1996) där konventionsstaterna ska främja tillgången till bostäder och minska hemlösheten i syfte att undanröja den och göra bostäder ekonomiskt tillgängliga för personer som saknar tillräckligt med medel. Rätten till bostad ska genomföras enligt principen om likabehandling. I regeringsformens programstadga i 1 kap. 2§ anges att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten och att det särskilt ska åläggas det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet samt för en god levnadsmiljö. Tre grupper har lagstadgad rätt till bostad. Dessa är personer med funktionshinder, äldre som inte klarar sitt boende och personer som söker asyl i landet. För de två förstnämnda grupperna har kommunen det yttersta ansvaret och för asylsökande finns ett statligt ansvar att se till att speciella bostäder upplåts⁹.

⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

⁹ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006-07 redovisas att kommunernas sätt att hantera förturer skiljer sig. En tredjedel av landets kommuner har någon form av förturssystem inom kommunen när det gäller förmedling av bostäder. En av de grupper som ofta beviljas förtur är personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. Andelen kommuner som beviljar den här typen av förtur har ökat de senaste åren. Det förekommer nu i en fjärdedel av kommunerna. Exempel på andra grupper som kan beviljas förtur till en bostad är hushåll som behöver flytta till en billigare bostad, trångbodda familjer med många barn och de som har mycket starka sociala och/eller medicinska skäl. Även bland de här grupperna kan man skönja en viss ökning de senaste åren. Nio kommuner uppger att de varken har någon bostadsförmedling eller att deras allmännytta har någon egen kö men att det förekommer förturer ändå. I kommentarerna uppges att det är ”sociala” förturer det handlar om och som beviljas i samarbete med socialtjänsten och t.ex. arbetsförvaltningen. Skälen till det byte av bostad eller område som personen söker måste i regel styrkas med intyg, t.ex. läkare, socialarbetare eller någon annan som i sin yrkesverksamhet har en stödjande eller behandlande kontakt med sökanden och som väl känner till behovet av en bostad¹⁰.

Femton procent av kommunerna beviljar även förtur till personer som fått arbete i kommunen. Några övriga kommuner uppger att man vanligtvis inte beviljar förtur till dessa personer men att man ändå försöker hjälpa dem att hitta en bostad¹¹.

Vissa bostadsföretag har regler för hur förturer ska hanteras. Exempelvis är krav på medicinska skäl eller näringslivsmässiga skäl vanliga, det vill säga nyckelpersoner som kan vara av särskild nytta i kommunen. I särskilda fall förekommer även kampanjer riktade till specifika kategorier, till exempel ungdomar. Därutöver förekommer olika typer av kategoriboende för såväl ungdomar som äldre (55+)¹².

När det gäller hemlösa personer eller hushåll har fler jämfört med 2005 lyckats få bostad genom kommunens försorg. Trots detta noterar var fjärde kommun att de behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Tre av tio uppger att det har blivit

¹⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

¹² Ungdomarna och allmännyttan – kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006

svårare att få fram bostäder till hemlösa. De flesta samarbetar med allmännyttan men bara tre av tio kommuner har något regelbundet samarbete om detta med privata fastighetsägare¹³.

Diskriminering

År 2003 infördes lagen (2003:307) om förbud mot diskriminering. Diskrimineringsgrunderna var då etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning och funktionshinder. Sedan 2005 gäller lagen även för diskrimineringsgrunden kön. Lagen gäller bland annat vid tillhandahållande av bostäder. Enligt prop. 2002/03:65 *Ett utvidgat skydd mot diskriminering* omfattas all yrkesmässigt tillhandahållande av bostäder av diskrimineringsförbudet. Det medför att en ägare av en hyresfastighet som inte utannonserar lediga lägenheter, utan i stället har en lista med personer som anmält intresse för att hyra lägenhet, omfattas av lagen. Enligt prop. 2004/05:147 *Ett utvidgat skydd mot könsdiskriminering* kan man göra undantag från förbudet mot diskriminering vid tillhandahållandet av bostad om det kan motiveras av ett berättigat mål som väger tyngre än kravet på likabehandling. Syftet är att inte motverka ideella organisationer och kommuner som tillhandahåller akutboenden eller mer stadigvarande bostäder för exempelvis enbart för kvinnor som far illa¹⁴.

I Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden (Ds 2006:9) tar man upp diskrimineringsbegreppet och skiljer på direkt och indirekt diskriminering. Exempel på direkt diskriminering, som inte givet sorteras som direkt diskriminering, är exemplet med hyresvärden som nekar en person med viss hudfärg att hyra en lägenhet på grund av andra hyresgästers önskemål. Även om avsikten kan vara för att bespara personen i fråga lidande kan handlingen betraktas som diskriminerande. Indirekt diskriminering är då en person missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse eller ett förfaringssätt som framstår som neutralt, men som i praktiken utestänger eller missgynnar en grupp människor utifrån diskrimineringsgrunderna som omfattas i lagen. Ett exempel som först på tal i intervjuer med unga är inkomstkravet anser många. Indirekt diskriminering för tanken till strukturell diskriminering som

¹³ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

¹⁴ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

behandlas i betänkandet *Det blågula glashuset – strukturell diskriminering i Sverige* (SOU 2005:56), där konstateras att forskning om strukturell diskriminering när det gäller boendet är sällsynt och att hyresvärdars, bostadsrättsföreningar och fastighetsmäklares agerande bör studeras närmare utifrån ett diskrimineringsperspektiv. Enligt Irene Molina, docent i kulturgeografi, finns tecken på att det finns bostadsförmedlare, fastighetsmäklare, bostadsrättsföreningar och även privatpersoner som utövar diskriminering som påverkar människors möjlighet att välja bostad¹⁵. Rapporter och olika händelser den senaste tiden visar att det inte är ovanligt att personer upplever att de utsätts för diskriminering inom bostadssektorn. Bland annat har media genomfört så kallade diskrimineringstester för att påvisa diskriminering på bostadsmarknaden (TV 4, 2006)¹⁶. Integrationsverkets återkommande opinionsundersökning pekar på att andelen personer som anser att diskriminering förekommer ökat från 25 % år 1999 till 43 % år 2005¹⁷.

När det gäller förmedlingsprinciper finns inga bestämmelser om vilka krav som är rimliga att ställa på en potentiell hyresgäst. Det är upp till respektive hyresvärd att ha förmedlingsprinciper som de anser lämpliga för att bedriva sin verksamhet. Detta gäller även bostadsförmedlingar. Frågan är dock komplicerad då fastighetsägare ofta är kunder och bostadsförmedlingens verksamhet bygger på att de vill använda deras tjänster. Generellt sett ökar fastighetsägarnas och bostadsbolagens krav om och när det råder bostadsbrist. Ju högre krav desto svårare blir det för olika människor att ha lika möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden¹⁸. När det gäller strukturell diskriminering, d.v.s. regelverk, normsystem och tankemönster i samhället som utestänger vissa gruppers möjligheter att välja boende är frågan om förmedlingsprinciper central.

¹⁵ Artikel, Etnisk boendesegregation och rasism, Irene Molina

¹⁶ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

¹⁷ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

¹⁸ Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

Bostadsförmedling och service

Kommunal bostadsförmedling definieras enligt Boverket som en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Den behöver dock inte drivas i egen regi, utan kommunen kan uppdra åt någon annan att driva verksamheten enligt avtal.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006-07 redovisas att 68 % av kommunerna uppger att allmännyttan har egen kö/förmedling, 8 % säger att de har kommunal bostadsförmedling, 2 % uppger att de har privat bostadsförmedling och 27 % uppger att bostadsförmedling saknas helt.

Kommunala bostadsföretagens fördelning av lediga lägenheter

I många kommuner där man uppger att det finns en kommunal bostadsförmedling handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse har en kö där man fördelar sina lägenheter. Någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Därtill finns det i vissa fall kommunala bostadsbolag med bostadsförmedling som har som service att även förmedla övriga aktörers lägenheter. I praktiken är det dock så att de privata inte lämnar några tomma lägenheter till förmedling, utan hör endast av sig i de fall då de har överskott på lägenheter¹⁹.

Kommunala bostadsförmedlingar

Utifrån Boverkets definition, som detta avsnitt inledningsvis beskrev, identifierar Boverket att åtta kommuner har en kommunal bostadsförmedling år 2006. Dessa är, Värmdö, AB Huddinge (avtal med Stockholms bostadsförmedling), Tyresö, Stockholm, Lomma, Kungsbacka, Kungälv och Borås. Enligt Boutredningens intervjustudie kan både Borås och Lomma kommuns bostadsförmedling ifrågasättas. Lomma tillhandahåller enbart lägenheter från det allmännyttiga bostadsföretaget och Borås kommun erbjuder endast bostadsinformation via e-post och telefon, någon förmedling av bostäder finns inte.

¹⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

Regionalt perspektiv på förmedling av bostäder

Tillväxtförutsättningarna i landets regioner skiljer sig. Ett fåtal regioner växer medan ett stort antal mindre regioner stagnerar eller fortsätter att krympa. Utvecklingen med fortsatt stark tillväxt för stora regioner får långtgående effekter över kommungränserna. Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2006-07 visar att en femtedel av landets kommuner samarbetar med någon annan kommun när det gäller boendeplanering. Framförallt sker samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanslutning. Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen är frågor som är aktuella i många kommuner²⁰.

När det gäller utbildnings- och arbetsmarknad diskuteras det regionala perspektivet betydligt mer än när det gäller bostäder. Kommunikationsnät byggs ut för att människor ska kunna arbeta på en annan ort, kommuner gör gemensam sak för att få till de infrastruktursatsningar som krävs för att göra hela regionens arbetsmarknad mer tillgänglig. I de län som har regionala utvecklingsprogram eller motsvarande ligger inriktningen i de flesta fall på näringsliv, kompetens/utbildning och infrastruktur. Resonemang om livsmiljö/attraktivitet är också vanligt förekommande. I vissa län hanteras bostadsförsörjningen inom ramen för utvecklingsprogrammen men Boverket redovisar att knappt hälften av befintliga regionala utvecklingsprogram och liknande dokument tar upp bostadsfrågan²¹. Bostadsfrågan hanteras fortfarande i första hand som en kommunal angelägenhet, där kommungränsen avgör hur information av utbudet och förmedling av lediga bostäder går till.

Avgifter i samband med bostadsförmedlande

Sedan lagen om bostadsförsörjning trädde i kraft 2001 har kommuner med kommunal bostadsförmedling, som förmedlar lägenheter enligt kötid, möjlighet att ta ut en avgift för de som anmäler sig till kön. Avgiften ska gälla minst ett år och kommunen kan själv bestämma nivå på avgiften²². Fem av kommuner med en kommunal bostadsförmedling har valt att utnyttja möjligheten att ta ut en

²⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

²¹ Strategier för regional utveckling – kapplöpning mellan regioner, Boverket, 2004 och Regionala tillväxtprogram och fysisk samhällsplanering, Boverket, 2004

²² Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:09, Miljö- och samhällsdepartementet

köavgift, och den varierar mellan 200 till 275 kronor per år bland de som redovisat storleken på avgiften. Två kommunala bostadsbolag tar ut en köavgift, avgiftens storlek redovisas dock inte²³.

Service gentemot de bostadssökande

Förutom att kommunerna förmedlar bostäder via en bostadsförmedling kan de även ge annan service om den lokala bostadsmarknaden. 53 % av kommunerna uppger att det går att få information/rådgivning om vilka möjligheter som finns att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart man ska vända sig. Via kommunernas hemsidor finns det länkar till det kommunala bostadsbolaget och ibland också till privata fastighetsägare och mäklare. 57 % lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens hemsida och 47 % säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer, 10 % av kommunerna ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden²⁴.

I den studie om bostadsförmedlingars informationsutbud på internet, som genomförts vid KTH, konstateras att informationen genomgående är bra och lättillgänglig. Det som ofta saknas, och som skulle vara bra att utveckla, är information om olika geografiska områden för hyresrätter. I studien förespråkas en samlande information för samtliga fastighetsägare och att företrädesvis kommunen tar på sig detta samordningsansvar. Vidare anser man att mer information om hyreslägenheter enkelt skulle kunna exponeras och på så vis också skapa intresse för bostäder och områden som konsumenten inte per automatik sökt eller ens känner till. I studien finns också ambitioner att låta konsumenten i högre grad styra värderingen av hyresrätter, vilket man menar skulle öka intresset för områden och bostäder som är okända för den bostadssökande²⁵.

²³ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

²⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

²⁵ Information på marknaden för hyreslägenheter i dag och i framtiden – hur kan konsumenterna och domstolar skaffa sig information? Hans Lind m.fl., KTH Bygg- och fastighetsekonomi, 2006

Övrig bostadsservice

Några av de kommunala bostadsbolagen uppger att de vid förfrågningar om adresser till privata hyresvärdar lämnar ut sådan information. Trots en konkurrenssituation dem emellan anser man att det kan vara till gagn för kommunen med nya invånare. Serviceandan är större framförallt när det gäller långväga inflyttare och gäller främst i kommuner där man inte har brist på bostäder. I någon annan kommun är fallet det omvända. Såväl kommunen som det allmännyttiga bostadsbolaget känner en stark konkurrenssituation från de privata fastighetsförvaltarna varför de inte vill förmedla deras lägenheter²⁶.

Hur söker man bostad

Det finns inget enhetligt system för att söka bostad varken inom eller mellan olika kommuner. Dagens bostadssökande behöver vara mycket aktiva själva i sitt sökande av lägenhet. Även i de fall kommunerna har en bostadsförmedling är det upp till den sökande själv att regelbundet gå in på förmedlingens hemsida, bevaka och anmäla sitt intresse för eventuellt lediga lägenheter. Till privata värdar kan man lämna intresseanmälningar och dessa väljer oftast ut sina sökande utan något speciellt kö-system. Hos större värdar är det vanligt att anmälan/kundanmälan görs med en anmälningsblankett via bolagets/förmedlingens hemsida som skickas antingen elektroniskt eller med post. Hos mindre privata värdar är anmälningsystemet inte givet datoriserat. Här gäller fortfarande en skriftlig intresseanmälan där man presenterar sig själv, talar om inkomst och lämnar referens samt talar om varför man väljer att lämna intresseanmälan till just denna värd/fastighetsägare. När det gäller bostadsbolag och förmedlingar får man efter anmälan ofta stå i kö och samla kö-poäng. När personen är registrerad som sökande hos bolaget/förmedlingen är det upp till den sökande att vara aktiv och bevaka de lägenheter som läggs ut på hemsidan. Lägenheten ligger vanligtvis ute på hemsidan mellan 3–7 dagar och då har den sökande möjlighet att anmäla sitt intresse för att få gå på visning.

²⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

Söka bostad i kommunala bostadsbolag

I studien om *”Ungdomarna och allmännyttan”* från IM-gruppen, redovisas två typer av grundsystem gällande hur bostadsföretagen handlägger fördelningen av lediga lägenheter. Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör. Sökande lämnar sina uppgifter om sig själv och preciserar vilken typ av lägenhet som önskas, bolaget gör en matchning mot de lediga lägenheter man har i sitt bestånd och skickar därefter ut erbjudanden. Därefter sker fördelningen på lite olika sätt. Antingen styrs det av reaktionstid, det vill säga ”först till kvarnprincipen”, alternativet är att bolaget aktivt arbetar och väljer ut ”rätt” sökande till ”rätt” lägenhet. De bolag som arbetar så vill placera sina hyresgäster med förhoppning om att kunna åstadkomma väl fungerande bostadsområden²⁷.

Det andra systemet bygger på ett mer aktivt arbete från den sökandes sida. Bolaget lägger då upp sina lediga lägenheter på Internet och sökande söker den lägenhet som är av intresse. Därefter finns olika tillvägagångssätt för att fördela lägenheterna. Vissa bolag använder sig av en typ av ”först till kvarn-modell”. När en lägenhet fått tillräckligt med intresseanmälningar tas den ur systemet och den som sökt lägenheten först får den om villkoren uppfylls.

Vanligast är att lägenheter fördelas enligt kötid. Sökande ställer sig i kö och samlar tid/poäng. Redan boende hos den aktuella hyresvärden tillgodoräknas sin boendetid och för icke redan boende hos hyresvärden, räknas kötid. Kölistan är vanligtvis offentlig och var och en kan följa sin placering i kön. I studien från IM-gruppen konstateras att systemet med intresseanmälningar sakta ersätts av varianten där ”kunden” förväntas vara mer aktiv. Det är resurs-sparande för bolaget genom att man slipper matchningsprocessen. Även i de bolag som aktivt placerar sina ”kunder” fördelas många lägenheter utifrån tid eftersom många ansökningar är likvärdiga och det i många fall tar för mycket tid att fullt ut tillämpa ”matchningsmetoden”²⁸.

²⁷ Ungdomarna och allmännyttan – kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006

²⁸ Ungdomarna och allmännyttan – kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter, IM-gruppen och Ibf, Uppsala universitet, på uppdrag av Boutredningen, 2006

”Först till kvarn”

Flera av bolagen har också en speciell plats där man kan söka lägenhet utan att ha några kö-poäng. Platsen kallas ofta för ”direkt”, ”bums”, ”bostadssnabben” eller liknande. Den som först anmäler sitt intresse för lägenheten får första chansen att titta på den och få ett erbjudande. Flera av bolagen erbjuder kunddatorer till hjälp på kontoren. Bolagen skriver ofta att de förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst. Förutom att köa hos de kommunala bostadsbolagen kan den sökande göra en intresseanmälan hos olika privata hyresvärdar.

Datorns betydelse vid bostadssökande

Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till, eller kan hantera datorer blir begränsade i sina möjligheter att hitta bostad. Sökandet underlättas betydligt för den som har tillgång till och vana av att använda sig av en dator. För personer som behöver besöka eller ringa till bostadsförmedlingens kontor varje gång de ska bevaka eventuellt lediga lägenheter blir sökprocessen väsentligt komplicerad²⁹.

Boutredningens studie av ett antal kommuners bostadsförmedling och service

Under tidig höst 2006 gjorde Boutredningen en studie av övriga bostadsförmedlingar som komplement till en fördjupningsstudie av Stockholm och Göteborgs förmedlingssystem, som pågått under hela 2006. Syftet var att få exempel på hur bostadsservice och förmedling av bostäder organiserats i övriga landet. I stort bekräftar Boutredningens studie Boverkets uppgifter och slutsatser om bostadsförmedlingar och service varför vi valt att i detta avsnitt lyfta fram och beskriva ett urval olika förmedlingssystem och servicesystem som exempel på hur frågan hanteras i olika kommuner. Studien i sin helhet med tillvägagångssätt, urval och samtliga intervjuer redovisas i bilaga 1.

²⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

Bostad Västerås AB i Västerås kommun

Under 1980-talet lades bostadsförmedlingen ned i kommunen. I början på nittiotalet fanns ingen samordning eller samarbete kring förmedling och förtursverksamheten fungerade dåligt. Som följd av detta startade kommunen en bostadsförmedling 1993, tillsammans med HSB, Mimer (det kommunala bostadsbolaget) och ett antal privata fastighetsägare. Syftet var att skapa en "marknadsplats" med enkla och snabba beslutsgångar.

1999 drog sig Mimer, det kommunala bostadsbolaget ur, de ville sköta uthyrningen av sina bostäder på egen hand. Under samma period blev internet ett alltmer förekommande verktyg. Samtliga aktörer drog sig ur verksamheten och bostadsförmedlingen, Bostad Västerås AB, privatiserades helt. I dag finansieras verksamheten genom uppdrag från kommun och privata fastighetsägare.

Bostad Västerås förmedlar samtliga studentbostäder, handhar kommunala tomt- och småhuskön samt har kommunens uppdrag att ordna och förmedla förturer/lägenheter för personer med särskilda behov, t.ex flyktingar och sociala förturer. Varje år görs en behovsuppskattning och därefter utformas frivilliga kontrakt med fastighetsägare om hur många lägenheter de ställer till förfogande. Antalet lägenheter som lämnas grundar sig på storleken på beståndet. Nästan alla fastighetsägare har sina egna hemsidor och många, särskilt de större tar hand om sin egen uthyrning. Bostad Västerås AB fungerar som marknadsplats men fungerar också som en kompass för den bostadssökande. Här finns information om vad man ska tänka på när man skriver kontrakt och var man kan vända sig i olika frågor samt länkar till fastighetsägare. Många mindre fastighetsägare använder Bostad Västerås AB. Graden av service bestäms de själva.

Bostad Västerås AB använder sig inte av något kösystem. Som bostadssökande fyller man i en intresseanmälan, antingen via internet eller genom att göra ett besök i Bostad Västerås AB:s lokaler som ligger centralt i Västerås. Bostadssökande betalar ingen avgift.

De lägenheter som Bostad Västerås får in som lediga läggs ut på nätet och bostadssökande som registrerat sig får höra av sig om de är intresserade. Lägenheten ligger ute en tid för att bostadssökande ska ha en möjlighet att visa sitt intresse. Därefter överlämnas intressenternas namn till fastighetsägaren som beslutar, utifrån sina kriterier, om vem som får lägenheten. Det är olika hur mycket

Bostad Västerås sköter. Det är fastighetsägaren som köper tjänsten, men i vissa fall sköts hela kedjan av Bostad Västerås.

När det gäller fastighetsägares önskemål och kriterier för att godkänna eller avvisa bostadssökande säger man nej till diskriminerande urvalskriterier – exempelvis nationalitet, ålder är svårare att dra gränsen för, det kan ha att göra med blandningen av hyresgäster.

Bostadsbyrån i Kungälv kommun

Bostadsbyrån i Kungälv drivs på initiativ av kommunen i bolagsform med en styrelse bestående av representanter från respektive ägare. De tre kommunala bostadsbolagen äger 20 % vardera och kommunen äger 40 %.

Byrån förmedlar det mesta av hyresrätterna i kommunen och förmedlar samtliga lägenheter för allmännyttan, sammanlagt rör det sig om 3 500 lägenheter. Utöver detta hanteras villakön och kön för kommunala tomter, nyproduktion och bostadsrätter samt förturer.

Kommunen, kommunala fastighetsbolagen och privata fastighetsägare betalar för förmedling, administration och service. För fastighetsägare med hyresrätter betalar man 100 kronor/lägenhet/år (disponering och administration kring urval av presumtiva hyresgäster) som ska förmedlas av byrån. Fastighetsägaren betalar ytterligare 250 kronor för varje förmedlad lägenhet, för kreditprövning och dylikt.

Kommunen betalar för uppdraget att ansvara för förtursverksamheten. De personer som av särskilda/sociala skäl inte får eget kontrakt kan få ett andrahandskontrakt, där sociala myndigheterna har förstahandskontraktet. Efter 12 månader utvärderas boendet och förstahandskontraktet övergår till hyresgästen om allt gått bra.

Bostadssökande betalar också en årsavgift på 250 kronor. Förmedling av lägenheter sker utifrån kötid och kreditprövning. I nuläget står 4 300 personer i kö. En uppskattning visar att cirka 40 % av dessa står passivt i kön, däribland unga som ännu inte uppnått ålder eller/och saknar fast/tillräcklig inkomst. Bostadsbyrån väljer hyresgäst och genomför hela processen. Vid ytterst tveksamma fall kan samråd med hyresvärden vara aktuell.

För unga är det problem men reglerna kring anställning är flexibla, enligt bostadsbyrån. För den som studerar och inte kan styrka annan inkomst kan en borgenär finnas med som säkerhet. Kan den

sökande visa att den klarat försörjning t.ex. ett år bakåt, trots enbart timanställning, räcker det med att arbetsgivaren står som referens och styrker att man arbetar och är ”skötsam”. Hamnar unga under socialbidragsnormen brukar man säga nej/avråda.

Sökande registrerar sig genom att fylla i en blankett som lämnas (manuellt) till förmedlingen och betalar in årsavgiften. Bekräftelse skickas hem och det är datumet för anmälan som gäller för beräkning av kötid, under förutsättning att man också betalar avgiften. Lediga lägenheter läggs ut på hemsidan och där får sökande göra en intresseanmälan, detta kan också göras per telefon. Lediga lägenheter publiceras varje måndag och ligger ute en vecka. Som sökande kan man inte se på nätet hur man ligger till för att få en lägenhet. Däremot går det att få hjälp av bostadsbyrån som kan se hur lång genomsnittlig väntetid det är på olika områden eller typ av lägenheter.

Det råder brist på små billiga lägenheter. Kungälv kommun har nyligen inlett samarbete med Skanska och IKEA för att producera BoKlok hus. Det finns ett visst samarbete mellan kommunerna i området/regionen. Till exempel vid toppar (hösten ”då alla ska skilja sig”) händer det att byrån kontakter närliggande kommuner, företrädesvis allmännyttan för att lösa brådskande ärenden.

Kungsbacka kommuns bostadsförmedling

Bostadsförmedlingen har frivilliga avtal med fastighetsägare, vilka i nuläget består av 90 % av samtliga fastighetsägare och motsvarar 95 % av lägenhetsbeståndet i kommunen. Fastighetsägarna förbehåller sig rätten att säga nej. Bostadsförmedlingen åtar sig att lämna negativa besked till presumtiva hyresgäster. De som blir nekade att hyra, ofta p.g.a. för låg inkomst eller brist på referenser, förs över till anvisningsgruppen. I anvisningsgruppen ingår representanter från bostadsförmedling, ett antal fastighetsägare och sociala myndigheter. Här försöker man på olika sätt finna lösningar för att personerna ifråga ska få ett eget boende.

Bostadsförmedlingen har ett nära samarbete med fastighetsägarna i kommunen. Ett nätverksarbete som kräver mycket energi och tålamod och förhandlande för förmedlingen. Förmedlingen arbetar utifrån ett kösystem där kötid och prioriteringsordning tillämpas. Prioriteringen sker utifrån olika prioriteringsgrupper som bostadssökande placeras in i. Lägenheter förmedlas enligt principen

datum för registrering, placering i prioriteringsgrupp och datum för aktivering. När bostadssökande ställer sig i bostadsförmedlingens kö görs en skriftlig anmälan där persondata och önskemål fylls i. För att ansökan ska aktiveras ska depositionsavgiften på 500 kronor betalas.

Cirka 450 lägenheter förmedlas per år, 6 000 personer står i kö och bristen på lägenheter är ganska stor. Tidigare har man haft som mål att lösa sociala förturer inom sex månader. Handläggningstiden har nu förlängts p.g.a. det svåra läget till nio månader.

Värmdö kommuns bostadsförmedling

Verksamheten består av ett internetbaserat system med möjlighet till personlig kontakt under besökstid/telefonid. Bostadsförmedlingen förmedlar kommunens egna och andras lägenheter. HSB lämnar då och då lägenheter och det finns ett antal privata värdar som också lämnar sina lägenheter. Bostadsförmedlingen sköts av en person anställd av kommunen men placerad på Värmdö Bostäder kontor.

Via webbsidan kan bostadssökande registrera sig. Sökande som inte har tillgång till internet kan ringa och få hjälp med sin registrering. Datorer finns placerade på Medborgarkontor för att öka tillgängligheten. Bostadsförmedlingen tillämpar rak kötid. Bostadssökande kan prenumerera via e-post och får snabb information om lediga objekt. Ingen manuell förmedling tillämpas. Manuell förmedling sker endast för nyproduktion.

När en lägenhet bli ledig kallar man tio personer till visning. Därefter har bostadssökande en vecka på sig att bestämma sig för om de är intresserade och hyresassistenten gör en bedömning av inkomst. Studiemedel som enda inkomst kräver borgenär. När det gäller förturer finns sociala kontrakt där sociala myndigheter hyr ut i andrahand, men detta kommer inte ”vanliga” unga till del.

Gävle kommuns bostadsinformation och Gavlegårdarnas uthyrningsverksamhet

Kommunen tillhandahåller bostadsinformation via sina Medborgarkontor där det finns kunniga personer och tillgång till datorer. Någon kommunal bostadsförmedling finns inte. Den bostadskö

som finns i Gävle hanteras av det kommunala bostadsbolaget, Gavlegårdarna. Dessa hanterar endast uthyrning av sitt eget lägenhetsbestånd vilket består av 72 % av samtliga hyresrätter i kommunen. Gavlegårdarna samverkar med högskolan i Gävle på så vis att högskolan sköter all uthyrning av studentbostäder.

Anmälan görs via telefon, internet eller genom att besöka Gavlegårdarnas Kundcenter. Bekräftelse på anmälan skickas via post. I anmälan uppges personuppgifter samt på vilket sätt man vill hålla kontakten med Gavlegårdarna. Den absoluta majoriteten väljer prenumeration på e-post, den sökande får då ett meddelande när en lägenhet är ledig. Det går också att välja kontakt via brev – men då sker bevakning av lediga lägenheter på egen hand.

Bostäderna fördelas enligt ett kösystem som bygger på antal poäng. De som redan bor i Gavlegårdarnas bestånd får 1,5 poäng per dag och de som är externt sökande får 1 poäng per dag. Ungdomar som bor hemma hos föräldrar i Gavlegårdarnas bestånd räknas som externt sökande. 40 000–50 000 personer står i kön, hög andel är ickeaktivt sökande.

För att få hyra krävs inkomst minst sex månader framåt. Studielån godtas som inkomst. Skuld hos kronofogden på över 25 000 kronor gör det svårt att bli godkänd som hyresgäst. När det gäller särskilda fall såsom om blivande hyresgäst anses som värdefull för kommunen, görs undantag. Bedömning av betalningsförmåga följer socialtjänstens norm/rekommendationer. Diskussion förs dels om hur man ska undvika inflyttare som riskerar att börja leva på socialbidrag, dels om hur man kan finna lösningar till att godta personer med stora skulder hos kronofogden (runt 500 000 kronor) som tros kunna tillföra kommunen något och som antas fungera bättre av att flytta in.

För ungas situation finns inga särskilda insatser. Det råder brist på små och billiga lägenheter. Väntetiderna är generellt väldigt lokala och skiljer sig. För studenter har kommunen infört Bostadsgaranti, men för andra unga är situationen betydligt svårare. Gavlegårdarna lägger ut lägenheter med förkortad uppsägningstid på Bostadsdirekt där unga är betydligt mer aktiva och med kort varsel kan flytta in. Detta kan anses som orättvist, men det ses som positivt att unga flyttar in i områden med många äldre som då kan genomgå en generationsväxling. Äldre bostäder har också ofta låg hyra som passar unga. Gavlegårdarna har i sina direktiv uppdrag att särskilt prioritera unga och gamla. En särskild person har i uppdrag att svara för dessa strategi- och framtidsfrågor.

Tyresö kommuns bostadsförmedling

Tyresö kommuns kommunala bostadsförmedling är förlagd till Stadsbyggnadskontoret och består av en bostadshandläggare. Det finns två bostadsföretag i kommunen, det kommunala Tyresöbostäder och det privata Akelius. Akelius lägenhetsbestånd består av 1 200 lägenheter som de förmedlar själva. Tyresöbostäder har ett bestånd på 2 000 lägenheter. Tyresöbostäder har sin egen bostadsförmedling och förmedlar två tredjedelar av beståndet, utom i bostadsområdet Granängsringen, där man förmedlar samtliga lägenheter. Bostadsförmedlingen har ett avtal med Tyresöbostäder som går ut på att bostadsförmedlingen förmedlar en tredjedel av deras lägenheter, utom i Granängsringen, där kommunen inte förmedlar några lägenheter. År 2005 förmedlade man ungefär 100 lägenheter. Under 2006 har 5-6 lägenheter/månaden förmedlats hittills. Det finns inget samarbete/kontakt med andra kommuner, ej heller kontakt med andra bostadshandläggare.

Det har funnits diskussioner om att helt låta Tyresöbostäder ta över bostadsförmedlandet, men detta har ännu inte skett. Anledningen är att kommunen har ansvar för speciella ärenden och förursverksamhet, vilket gjort att organisationen ser ut som den gör. Det finns fördelar med detta då kommunen i något större mån kan göra bedömningar/prioriteringar och på så vis styra förmedlandet utifrån andra kriterier än en rak kö som grundar sig på tid.

För bostadssökande erbjuder Tyresös bostadsförmedling både webbaserad och personlig kontakt. På hemsidan kan man ladda ned blankett för ansökan och få information om Akelius och Tyresöbostäders bostadsköer. Vid Tyresös bostadsförmedling gäller inte rak kötid. Förmedlingen har befogenhet att prioritera utifrån behov. För bostadssökande är det inte möjligt att veta hur lång tid det kommer att ta för att få en lägenhet, ej heller att se hur prioriteringarna gått till. Bostadssökande kan överklaga och har möjlighet att få ta del av motiveringen i de fall någon fått sig tilldelad en bostad som kan ifrågasättas. Bostadsförmedlingen kan i nuläget kommunicera brevlades och via e-post. Kommunen har satsat på ett utvecklat system för att göra förmedlandet transparent när det gäller Tyresöbostäders bostadskö. Där redovisas samtliga lägenheter och sökande kan se sin egen och andras kötid som erbjuds en lägenhet.

När det gäller unga ställer sig de flesta i kö vid 19 års ålder. Genomsnittlig väntetid är ca fyra år. Tyresöbostäder godkänner en

person först när man har en inkomst. Inkomsten ställs i relation till hyran och bör utgöra 30 % av inkomsten före skatt. Är man två personer räknas inkomsten samman, endast samboförhållanden godkänns. Gällande anställningsform godkänns (förutom tillsvidareanställning), projektanställning under förutsättning att man har en anställning om minst 12 månader och när det gäller vikariat krävs minst sex månaders anställning. A-kassa kan också godtas som inkomst under förutsättning att det återstår minst sex månader av ersättningsperioden.

Flertalet lägenheter som unga kan efterfråga har en hyra på 4 500-5000 kronor/månaden.

I Tyresö menar man att det vore en fördel att samordna förmedlandet. Om man hade tillgång till samtliga lägenheter skulle man kunna hjälpa fler menar den intervjuade bostadsförmedlaren. Det skulle gå att dra nytta av byteskedjor och göra/skapa byteskedjor. Samordningen skulle också ge en bättre överblick. Det finns också en önskan om någon form av samverkan mellan Stockholms kranskommuner. Tidigare fanns ett kommunförbund mellan bostadsförmedlingar som gav god kontakt med andra förmedlingar.

Borås kommuns bostadsinformation

Bostadsinformationen ger information om vilka fastighetsägare som finns och hur man kan kontakta dem samt info om egna lägenheter. Bostadssökande hänvisas till hemsidor som BoVision och Hemnet där man kan klicka sig vidare till Borås. Bostadsinformationen har sammanställt en förteckning över samtliga fastighetsägare i form av en broschyr som bostadssökande kan få hemskickad per post. Mellan 9.00 och 12.00 kan man också få personliga råd via telefon. E-post är också ett redskap för att möta bostadssökandes frågor. Bostadsinformationen kan dock inte hjälpa bostadssökande att skaffa bostad.

Verksamheten har legat nere under ett års tid. Prioriteringen för denna verksamhet har varit låg och ansvarig nämnd har inte lyckats motivera behovet av verksamhet i konkurrens med andra kommunala verksamheter. Den bostadshandläggare som nyligen tillsatts arbetar halvtid och har som främsta verktyg en hemsida för att kommunicera och sköta informationen till bostadssökande. Verksamheten återfinns vid Administrativa avdelningen som ligger under Konsumentnämnden. Enligt bostadshandläggaren har kommunen

ingen regelrätt Bostadsförmedling. Verksamheten går under benämningen Bostadsinformation.

Bostadsinformationen har inte kontakt/samarbete med någon av omgivande kommuner. Kommunen har upprättat ett samarbete med Högskolan som förmedlar bostäder till studenterna i kommunen. Borås har infört en Bogaranti för studerande.

Det finns ett stort allmännyttigt bostadsföretag, AB bostäder förmedlar sina egna lägenheter. Utöver detta finns en mängd små fastighetsägare med ett fåtal lägenheter och två större fastighetsbolag som nyligen gått samman.

Unga eller personer som inte har förankring på bostadsmarknaden får på egen hand kontakta fastighetsägare. För unga är det svårt eftersom de sällan har en anställning som är godtagbar för fastighetsägarna. Dessa får förlita sig på föräldrar eller någon annan som kan stå som borgenär. Borås har ingen större bostadsbrist, men för unga och andra som efterfrågar små och billiga bostäder råder det brist, menar den intervjuade bostadshandläggaren.

Bostadsförmedlingen i Lomma kommun

Bostadsförmedlingen i Lomma ligger under kommunens Tekniska nämnd och ska förmedla lägenheter till Lomma Fastighets AB. Det finns två personer som arbetar med bostadsförmedlingen. Lomma Fastighets AB har knappt 300 hyreslägenheter, för övrigt är det bostadsrätter och endast några enstaka privata hyreslägenheter.

Bostadssökande anmäler sig och huvudprincipen för tilldelning är kötiden. Förturer kan förekomma av sociala eller medicinska skäl. Tekniska nämnden beslutar om förtur efter utredning av socialförvaltningen. Slutligen görs en sedvanlig prövning av eventuell hyresgäst som ska godkännas av hyresvärden, det vill säga Lomma Fastighets AB.

Sökande kan när som helst ringa eller kommunicera via e-post för att få reda på sin kötid och på hur många som står före, men väntetiden är svår att bedöma då omsättningen är låg. Kostnaden för att stå i bostadskön är 100 kronor per år. Det finns ingen särskild kö för unga, däremot finns en hel del ettor som lämpar sig för ungdomar. Det fungerar bra i stort sett, problemet är att det finns för få lägenheter till alla sökande.

4 Viktiga egenskaper i ett effektivt bostadsförmedlande för sökande respektive hyresvärdar?

Viktiga kriterier gällande förmedlande av bostäder ur sökandeperspektiv

Utifrån den intervjustudie som Boutredningen har gjort om ungas situation på bostadsmarknaden har ett tjugotal unga bostadssökande intervjuats om sina erfarenheter av att söka bostad. Också representanter för ungas organisationer har fått frågan om hur unga söker bostad och vilka hinder unga stöter på i sitt bostadssökande. Övriga aktörer på bostadsmarknaden som intervjuats, t.ex. privata fastighetsägarorganisationen, SABO, HSB, Hyresgästföreningen, MKB m.fl. har fått frågor om ungas bostadssökande och vilka eventuella hinder som finns i samband med detta. Vidare har djupintervjuer gjorts med representanter för bostadsförmedlingssystemen i Göteborg och Stockholm.

Utöver de erfarenheter och åsikter som framkommit i våra egna intervjuer har en förfrågan gått ut till nätverket Jagvillhabostad.nu³⁰ gällande vilka egenskaper som deras medlemmar anser definierar ett bra bostadsförmedlande för unga bostadssökande.

Utifrån vad som framkommit i intervjuerna med unga, ungas representanter och övriga aktörer på bostadsmarknaden samt de synpunkter som Jagvillhabostad.nu presenterat har ett antal viktiga egenskaper sammanfattats gällande vad som kan definiera ett bra bostadsförmedlingssystem ur ett sökandeperspektiv.

- En effektiv och förutsägbar förmedlingsprocess

För den bostadssökande är det viktigt att kunna planera sitt bostadssökande. Om en flytt planeras inom eller till en ny region är det viktigt att ha möjligheten att bedöma vilken tidsaspekt som gäller för att hitta ett passande boende. När måste man börja söka bostad, vilka områden är mest intressanta av olika skäl, hur lång tid tar det att få boende i respektive område? Om det är stor konkurrens på bostadsmarknaden är tidsaspekten ännu viktigare, det är en fördel att kunna beräkna om det är värt att söka ett fast boende eller om det är bättre att koncentrera sig på ett tidsbegränsat boende

³⁰ Nätverket Jagvillhabostad.nu är ett partipolitiskt obundet nätverk som arbetar med opinionsbildning och lobbying i frågan om bostadsbrist bland unga, nätverket har ca 6500 medlemmar i hela Sverige med koncentration i storstadsregioner och studentstäder

till att börja med. Det är också viktigt att organisera sitt bostadssökande så att det kan skötas så effektivt som möjligt. Det är av intresse för de sökande att utannonserade lediga lägenheter finns tillgängliga för intresseanmälningar under en bestämd tid som inte bör vara för kort. Att behöva söka aktivt varje dag eller flera gånger om dagen är inte förenligt med att sköta ett arbete eller studier.

- Bra matchning mellan ledig lägenhet och bostadssökande

För bostadssökande är det viktigt att förstå vad hyresvärderna söker och vilka förväntningar som finns på den bostadssökande samt att dessa förväntningar är realistiska. Då finns förutsättningar för att matchningen mellan sökande och ledig lägenhet fungerar tillfredställande.

Tydligt definierade och realistiska krav från hyresvärderna

För de bostadssökande är det av intresse att hyresvärdens villkor och krav för respektive lägenhet kommuniceras klart och enhetligt. Går det lätt att se som sökande att man inte kommer att komma ifråga för lägenheten därför att man inte uppfyller de formella kraven finns det heller ingen anledning att lägga tid och energi på att söka och sedan vänta på besked för den lägenheten. Det är också viktigt för de bostadssökande att de villkor och krav som ställs är realistiska utifrån hur övriga samhället fungerar. Krav om fast anställning är något som många unga bostadssökande reagerar på eftersom begreppet fast anställning inte är anpassat till de förändrade villkor som gäller på arbetsmarknaden.

- Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov

Ett bostadsförmedlingssystem måste vara enkelt att förstå och anpassat efter övriga villkor för de bostadssökande. Tillgänglighet och att kunna söka bostad på de tider som är möjliga för den sökande är avgörande och det kan därför vara en fördel med möjlighet att söka över Internet. Samtidigt kan en alltför ensidig internetservice begränsa för den som inte har tillgång till dator och uppkoppling och det bör därför finnas väl utarbetade alternativ till ett internetbaserat bostadssökande. Det är viktigt att systemen är genomtänkta och flexibla för att passa olika individers omständigheter.

En samlad information om lediga bostäder

Unga bostadssökande efterlyser en samlad och välkänd plats där de allra flesta bostäder i kommunen eller regionen samlas. Det är viktigt för den som söker lägenhet att sökandeprocessen effektiviseras och att utbudet är lättöverskådligt. Som sökande är det annars svårt att få överblick och hitta de lägenheter som kommer ut på bostadsmarknaden och detta öppnar också upp för mindre seriösa aktörer.

Personlig service

Som bostadssökande är det svårt att veta hur hyresvärdar resonerar och vad som krävs för att få en lägenhet. Att bara få avslag på sina ansökningar skapar osäkerhet och frågor som behöver besvaras. För de bostadssökande bör personlig service komplettera den mer självständiga sökandeprocessen via internet, det måste finnas tillräckligt med tid för personligt bemötande för att besvara frågor och funderingar och inte bara hänvisning till hemsidan.

- Bred information och effektiva tekniska lösningar

Information om lägenhetens egenskaper, planlösning och närområdet med foton är viktigt för att den bostadssökande ska kunna avgöra om lägenheten stämmer med de egna behoven och förväntningarna. Det är värdefullt med information om stadsdelen, transport och kommunikationer eftersom dessa egenskaper har betydelse för den sökandes prioriteringar. Övrig information som är värdefull för de sökande är en mer detaljerad information om kontraktet, om det exempelvis är tillåtet att stå två personer på kontraktet. Information om hyresvärden kan vara intressant utifrån framtida möjligheter till interna byten. Information om hyresvärden hjälper den bostadssökande att undvika värdar som svartlistats eller har dåligt rykte.

Kompletterande information

Unga bostadssökande är ofta medvetna om sin bristande kunskap och efterlyser hjälp att förstå lagar, regelverk och hur hyresvärdarna resonerar. Information, tips och råd om hur man söker en

bostad är självfallet viktigt men minst lika viktigt är information om vilka regler som gäller på bostadsmarknaden och andra relevanta fakta som kompletterar uppgifterna om lediga lägenheter.

- Försäkran mot diskriminering

Klara regler om vilka egenskaper som ska värderas i valet av hyresgäst kan utgöra en försäkran mot diskriminering. Oklara regler och godtycklighet leder lätt till spekulation om varför någon fick en lägenhet och inte en annan. Ju mer osäkerhet om urvalskriterier och vilka krav som ställs från hyresvärden desto mer känsla av orättvisa och misstanke om diskriminering uppstår. För de bostadssökande är det också av intresse att den information som registreras om den sökande verkligen är relevant och har betydelse för hur denne är som hyresgäst.

Viktiga kriterier gällande förmedlande av bostäder ur hyresvärdsperspektiv

För att ta reda på vad som efterfrågas och värderas från ett hyresvärdsperspektiv har djupintervjuer gjorts med representanter från bostadsförmedlingssystemen i Stockholm och Göteborg, samt med de privata fastighetsägarnas organisationer i Stockholm, Göteborg och Malmö. I intervjuerna med fastighetsägarna, representanterna för Stockholms stads bostadsförmedling och Boplats Göteborg framkommer att det finns vissa specifika faktorer som är en förutsättning för att värdarna ska vara intresserade av att använda systemen. De faktorerna kommer nedan att sammanfattas i ett antal egenskaper som sedan får ligga till grund för vidare analys av förmedlingssystemen från ett hyresvärdsperspektiv.

- En effektiv förmedlingsprocess

När en hyresgäst flyttar innebär det en kostnad för hyresvärden, dels kan det handla om utebliven hyresinkomst, dels innebär det en faktisk administrativ kostnad för att hitta en ny lämplig hyresgäst. Ju smidigare processen är att hitta en ny hyresgäst desto mindre ekonomisk kostnad för hyresvärden. Det är viktigt att hela processen är effektiv, att lägenheten läggs ut som tillgänglig, att ett antal matchande hyresgäster identifierats, visning av lägenheten, och

slutligen förmedlande av en lämplig hyresgäst så att kontrakt kan skrivas.

- Matchning mellan ledig lägenhet och bostadssökande

För hyresvärdarna är målsättningen generellt att ha nöjda hyresgäster som trivs och bor kvar länge, det skapar stabilitet. Bra förutsättningar för en god matchning är att de sökandes uppgifter är aktuella, att dessa lever upp till de villkor som värden ställer och att lägenhetens egenskaper är tydliga. Det krävs skickliga handläggare med kunskap om nödvändig information för att få fram hyresgäster som verkligen passar och är intresserade av objektet. Ju bättre matchningar desto mindre förlorad tid och därmed pengar genom sökande som tackar nej eller som inte godkänns av värden.

Generellt anser hyresvärdarna att aktiva sökande är en fördel eftersom det innebär mer motiverade hyresgäster som vet vad de söker och verkligen har ett genuint intresse av att hitta bostad.

- Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov

För hyresvärdarna finns vissa moment som måste göras när en lägenhet blir ledig, utannonsering, hitta en ny lämplig hyresgäst, undersöka dennes kreditvärdighet, teckna kontakt osv. Detta kan administreras internt i företaget eller så köps tjänsterna in, ofta beroende på antalet lägenheter hyresvärden har och intern policy. Kan dessa tjänster erbjudas gratis via ett allmänt system för bostadsförmedlande, till samma höga kvalitet och med en likvärdig personlig service och förståelse för hyresvärdarnas behov blir det därmed också attraktivt enligt de privata hyresvärdarna.

En samlad information om lediga bostäder

En samlad information med lediga lägenheter drar till sig ett stort antal bostadssökande och ger därmed möjlighet att maximera ”produktexponeringen”, den lediga lägenheten. Att nå så många kunder, de bostadssökande, som möjligt ökar också chanserna att hitta en sökande som uppfyller de krav och förväntningar hyresvärden har. När det är en hög efterfrågan på bostäder är detta självfallet inte lika viktigt som om efterfrågan minskar, men rent generellt ger det en chans att nå de sökande effektivt. Det finns också en annan viktig aspekt från hyresvärdsperspektivet och det är att ju fler lägenheter som förmedlas genom ett och samma system, desto bättre förutsättningar finns att få kunskap och information om vad som efterfrågas av de sökande, vilka områden är attraktiva, vilken betalningsförmåga finns och vilka egenskaper värderas hos lägenheterna.

Personlig service

Det måste vara möjligt att få hjälp och service per telefon och genom personliga möten, för hyresvärdar som vill ha hjälp med att förmedla sina lediga lägenheter, men också för sökande som inte har tillgång till internet. Det är bra om stora delar av förmedlingsservicen sker datoriserat men det är viktigt med personlig service där man kan ringa eller gå till en plats där man kan få hjälp, för de omständigheter och grupper där inte en mer datoriserad service passar. För hyresvärden är det viktigt att nå hela marknaden och att inte förmedlingssystemet är uppbyggt så att vissa kundgrupper inte nås.

- Bred information och effektiva tekniska lösningar

Det måste vara enkelt att såväl lämna lediga lägenheter såväl som att söka dem för att få ett effektivt system. Det måste vara tillgängligt, vilket gör att internet har stora fördelar, ingen tid förloras genom begränsade öppettider och telefonköer. Servicen måste också finnas på många språk för att vara tillgänglig för alla. De tekniska lösningarna måste vara anpassade efter användarna och det får inte vara krångligt eller svårt varken för hyresvärdarna eller de sökande. Bra tekniska lösningar för intresseanmälningar, information och besked genom e-post, hemsidor med information och möjlighet att marknadsföra sig ökar värdet för hyresvärdarna.

Kompletterande information

Ju mer service som erbjuds och ju högre kvalité servicen har desto intressantare blir medverkan för värdarna. Exempel på intressant service är hjälp med urval av hyresgäster, hjälp med visningar av lägenheten, kreditupplysningar på tänkbara hyresgäster, allmän information om regelsystem, rättigheter och skyldigheter. Information om hur man ska möta marknaden som hyresvärd, och vad som efterfrågas. Andrahandsförmedling, snabbförmedling av svåruthyrda lägenheter.

- Försäkran mot diskriminering

Det kan vara en fördel för hyresvärdar att vara del av ett större förmedlingssystem eftersom det minskar risken att bli anklagad för olaglig diskriminering. Det kan också i sig lyfta diskussionen hos hyresvärdarna om vilka krav som ska ställas och förmedlingspolicy eftersom detta efterfrågas av förmedlingssystemen.

5 Jämförelse Stockholms och Göteborgs system för förmedling av lediga bostäder

Bakgrund

Ursprunget för uppbyggnaden av de system för bostadsförmedlande som finns i dag i Stockholm och Göteborg har liknande bakgrund. Båda systemen har vuxit fram ur ett missnöje med hur de kommunala bostadsförmedlingar som tidigare fanns i både Stockholm och Göteborg fungerade. Den tidigare formen för kommunal bostadsförmedling byggde på kö-system med en omfattande användning av olika typer av förturer som i sin tur skapade sidoköer. Beskrivningen från Stockholm och Göteborg visar att det fanns en allmän känsla av att de kommunala bostadsförmedlingarna var ineffektiva och byråkratiska. De var också omgivna av rykten om fusk och de ansågs fungera dåligt både från sökandes och fastighetsägarnas perspektiv.

Det fanns en otymplighet i systemen som gjorde att uppgifterna om de sökande ofta var inaktuella. Den sökande skrevs in med en profil där det specificerades i vilket område man ville bo och vilken typ av bostad som söktes, det gick sedan att uppdatera sina uppgifter men aktivitetskravet var lågt och ofta gjordes inte detta. När

man efter en tid, ibland flera år, väl fick ett erbjudande om en bostad hade ofta livssituationen förändrats och uppgifterna om vad som önskades var inaktuella. Den utdragna förmedlingsprocessen gjorde att lägenheterna under processen stod tomma vilket innebar stora ekonomiska kostnader för hyresvärdarna.

Under intervjuerna, både med de privata fastighetsägarnas egna organisationer men också representanterna för förmedlingssystemen nämns att det tidigare fanns ett synsätt där inte fastighetsägarperspektivet respekterades. Det fanns liten eller ingen förståelse för vilka behov och preferenser fastighetsägarna hade. *”Man blev tilldelad en hyresgäst, och hade inget att säga till om hurvida man ansåg den personen lämplig för just det objektet”*, uttrycker en av de privata fastighetsägarnas representanter. Både enligt fastighetsägare och från representanterna från de aktuella förmedlingssystemen har det funnits en allmän känsla av bristande respekt och förståelse från anställda på den tidigare formens kommunala bostadsförmedlingar. Det har lett till en generell negativ syn på alla former av kommunalt organiserade bostadsförmedlingar från fastighetsägarhåll och det har krävt ett hårt arbete för att komma vidare. Representanterna för dagens olika förmedlingssystem i Stockholm och Göteborg vittnar om det omfattande arbete som lagts ner på att bygga upp förtroendet hos de privata fastighetsägarna för dessa nya system.

Erfarenheterna från den tidigare formen av kommunal bostadsförmedling är mycket lika varandra i både Stockholm och Göteborg och kan sammanfattas i ett antal punkter från de olika perspektiven sökande och fastighetsägarna.

För de bostadssökande:

- Krångliga regler.
- Rädsla för mygel hos de anställda med att placera bekanta i någon av förtursköerna vilket innebar att snabbt få förmedlat en lägenhet.
- Svårt att veta sin plats i kön beroende på alla olika förtursköer.
- Svårt att få överblick på utbudet.
- Lång tid mellan registrering av önskemål och erbjudande om bostad gjorde att uppgifterna var inaktuella och den bostad som erbjöds inte passade den sökandes behov.
- Osäkerhet p.g.a. politiska opinionen (splittrad politisk opinion ledde till osäkerhet om det var värt att ställa sig i kön eftersom

man inte visste om den skulle finnas kvar i längden, detta har främst påpekats i Stockholm.)

Fastighetsägare:

- Hyresvärdarnas medverkan var inte frivillig.
- Krångliga regler om förturer och prioriteringar.
- Rädsla att tappa kontrollen över lägenheten, man blev tilldelad en boende och hade liten möjlighet att själv få tycka till om vem som skulle bo i fastigheten.
- Låg eller ingen avgift alls gjorde att många som inte var bostadssökande ställde sig i kö. Eftersom inget aktivitetskrav fanns där de sökande själva fick anmäla intresse till olika lägenheter ledde detta till omfattande administration och inaktuella uppgifter.
- Det tog lång tid att få en hyresgäst på grund av inaktuella uppgifter, de personer som erbjöds bostaden tackade i hög utsträckning nej med konsekvensen en utdragen process, extra administrativt arbete både för bostadsförmedlingen och fastighetsägarna samt stora ekonomiska kostnader för hyresvärden som stod med tomma lägenheter under processen.
- Osäkerhet på grund av politisk instabilitet, främst Stockholm.

Ägarstruktur

Bostadsförmedlingen i Stockholm ägs av Stockholms stad och avtal och delaktighet från de privata hyresvärdarna bygger på förtroende. Boplats Göteborg ägs av Göteborgsstad 40 %, de privata fastighetsägarna 30 % (Fastighetsägarna i Göteborg Första Regionen) och tre kommunala bostadsbolag 10 % var. (Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostadsbolag AB, Familjebostäder Göteborg AB).

Finansiering och omsättning

Stockholms stads bostadsförmedling omsatte 2006 ca 62 miljoner, varav 51 miljoner kommer från kö- och förmedlingsavgifter och ca 11 miljoner kommer från den förturstjänst som köpts in från Stockholms stad. Boplats Göteborgs omsättning var samma år ca

6.8 miljoner kronor, ca 63 % av den totala omsättningen kommer från ägarna och resterande 37 % från annons- och reklamplatsförsäljning.

Situationen i Göteborg skiljer sig från Stockholm där de senaste årens ökade omfattning av användande av tjänsterna också inneburit en automatisk ökning av ekonomiska medel. De senaste årens ökade antal bostadssökande har lett till att de pengar som kommit in genom avgifter överstigit de ökade omkostnaderna. Följden blev en sänkning av den årsavgift som tas ut av de köande från 375 till 325 till 275 kr per år och person.

Storlek och omfattning av förmedlingssystemet

Boplats Göteborg har tillkommit genom ett samarbete mellan Göteborgs stad och fastighetsägarna. Av Göteborgs hyresvärdar, såväl kommunala som privata är majoriteten anslutna till Boplats och förmedlar delar av sitt utbud genom Boplats. Förmedlingen består av en internetbaserad webbsida, telefonservice samt ett besökskontor som är beläget i centrala Göteborg. Antalet anställda är ca 7 personer.

Antalet lediga lägenheter som annonserades ut på Boplats var 8026 (2006) vilket är en ökning med knappt 21 % jämfört med 2005 då siffran var 6 650. Antalet annonserade lägenheter från kommunala bostadsbolag har kontinuerligt ökat de senaste åren, från 3 926 (2004) till 4 833 (2005) och 4 888 (2006) vilket innebär en sammanlagd ökning på knappt 25 %. Antalet annonserade lägenheter från privata värdar minskade något under samma period, 2 114 (2004) till 1 817 (2005) för att sedan öka till 2 076 (2006).

Stockholms stads bostadsförmedling är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Bostadsförmedlingen ansvarar för de kommunala bostadsbolagens externa förmedling och har ett avtal med de privata hyresvärdarna där rekommendationen är att lämna hälften av sina lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen.

Arbete pågår aktivt med att försöka få en mer regional förmedling där allt fler kranskommuner väljer att förmedla sina bostäder via Stockholms stads bostadsförmedling. Förmedling sker av såväl nyproduktion som lägenheter i det äldre beståndet. Förmedling sker endast av lägenheter med förstahandskontrakt och ett mindre antal korttidskontrakt. Förutom förmedling via den reguljära bostadskön finns också Bostadssnabben där "först till kvarn" principen

gäller. I Bostadssnabben förmedlas lägenheter som det är extra bråttom med eller som av någon anledning är svåruthyrda. Antalet anställda på Stockholms stads bostadsförmedling är ca 60 personer.

Under 2006 förmedlade Stockholms stads bostadsförmedling 9 728 lägenheter vilket är en ökning med ca 16% jämfört med 2005 då 8 377 lägenheter förmedlades. Från 2004 har den sammanlagda ökningen varit 2004 då totalt 6 124 förmedlades. Antalet inlämnade lägenheter från kommunala bostadsbolag har kontinuerligt ökat de senaste åren, från 4 569 (2004) till 6 338 (2005) och 6 787 (2006) vilket innebär en sammanlagd ökning på knappt 49 %. Antalet inlämnade lägenheter från privata värdar ökade under samma period med drygt 14% från 2 314 (2004) till 2 639 (2005), en marginell ökning har skett under 2006 till 2646.

Affärsidé och målsättning

Boplats Göteborgs uppgift är att informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder. Kärnverksamheten är annonsering av lediga hyresrätter med förstahandskontrakt men även annan verksamhet finns med bytesbörs för hyresrätter, information om nyproduktion av hyresrätter, bostadsrätter och villor, information om korttidskontrakt, en egen sida för studenter med lediga studentlägenheter, tips om att flytta hemifrån m.m.

Boplats Göteborgs affärsidé är att de ska bidra till att stärka bilden av Göteborg

som bostadsort genom att:

- Presentera ett samlat utbud av lediga hyresrätter med förstahandskontrakt från såväl kommunala som privata hyresvärdar.
- Informera om planerade och pågående nyproduktion.
- Informera om bostadsmarknaden i Göteborgsregionen.

Stockholms stads bostadsförmedling AB förmedlar lediga hyreslägenheter inom Stockholms stad, men delvis också i kranskommunerna, via en rak bostadskö som finansieras genom kö- och förmedlingsavgifter. Med rak kö menas att man generellt har gått ifrån det tidigare systemet med ett omfattande antal och former av förturer. Förturerna finns kvar men är mycket begränsade och definitionen för förtur är hårt begränsad.

Stockholms stads bostadsförmedlings affärsidé:

- Bostadsförmedlingen ska vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter för fastighetsägare och bostadsköande.
- Bostadsförmedlingen ska förmedla hyresrätter efter kötidssordning i ett öppet och rättvist system med god service och tillgänglighet.
- Bostadsförmedlingen ska utifrån en professionell, effektiv och rättvis bedömning i förtursverksamheten förmedla lägenheter till personer som inte på egen hand klarar av att lösa sin bostadssituation.

Jämförelse utifrån hyresvärdars och bostadssökandes perspektiv och kriterier

- En effektiv och förutsägbar förmedlingsprocess

Det är viktigt för både sökande och hyresvärdar att processen för förmedling av lediga bostäder är snabb och effektiv. För hyresvärdar handlar det om att varje flytt kostar pengar i form av utebliven hyresintäkt men också en administrativ kostnad för att hitta en ny hyresgäst.

För den bostadssökande handlar det om att kunna få ihop sökandet efter en bostad med alla andra delar i livet. Oavsett vilken anledning den sökande har för att leta efter en ny bostad är det viktigt att själva sökandeprocessen kan effektiviseras så mycket som möjligt. Dels kan det handla om att så snabbt som möjligt hitta en ny bostad, men det är också en fråga om att kunna bedöma vad som är rimligt och rationalisera sökandet efter detta.

Användareffektivitet ur ett sökandeperspektiv

Både i Göteborg och Stockholm bygger systemen på att de sökande själva går in och letar lediga lägenheter som de är intresserade av och själva anmäler sitt intresse för dessa. Utifrån ett hyresvärdsperspektiv påtalar man vikten av aktiva sökande eftersom detta är en garant för att uppgifterna är aktuella. För de sökande är det också positivt eftersom möjligheten att själv påverka vilken lägenhet man i slutänden blir erbjuden ökar. Dock är det från ett sökandeperspektiv viktigt med en avvägning mellan aktivitetskrav och hur mycket tid som måste läggas ner på att söka bostad.

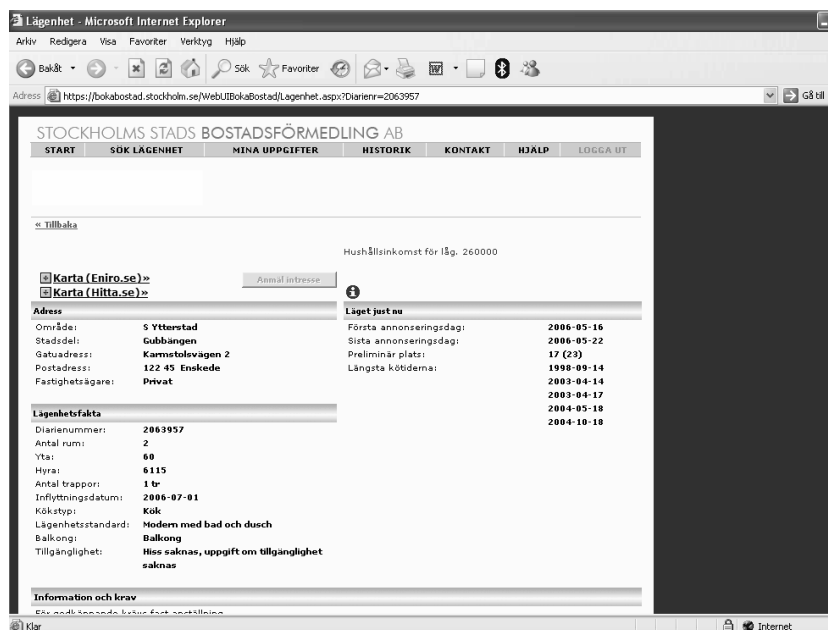
Möjlighet att effektivisera sitt bostadssökande och bedöma sina chanser i Stockholm

Stockholms stads bostadsförmedling använder ett kösystem där det är kötiden som är avgörande för vem som erbjuds lägenheten av de som uppfyller värdarnas förutbestämda villkor. Men även om det är kötiden som är avgörande vem som slutligen får en lägenhet är aktivitetskravet högt. Det är de sökande själva som letar efter de lägenheter de finner intressanta i databasen, och de är de sökande själva som anmäler intresse för de objekt de väljer.

Systemet är uppbyggt så att det är lätt för den bostadssökande att bedöma sina chanser för respektive lägenhet. Den sökande kan redan innan intresse anmäls se vilken preliminär köplats den skulle hamna på och därmed fatta beslut om det är värt att anmäla intresse utifrån detta. Sökande kan bara anmäla intresse till de lägenheter där de uppfyller värdarnas krav i enlighet med de uppgifter de uppgett vid registreringen, vilket är en anledning att hålla dessa uppgifter uppdaterade. De krav som värdarna ställer finns också tydligt redovisade i informationen på varje lägenhet och det är lätt att se varför man inte kvalificerar sig för en viss lägenhet.

När de sökande anmäler intresse för en speciell lägenhet placeras de automatiskt i en kö för den aktuella lägenheten baserat på kötid. Första och sista annonseringsdag, preliminärplats i kön samt de längsta kötiderna framgår tydligt. Också registreringsdatum för den som ligger bäst till, detta för att den sökande ska få en uppfattning om vilken kötid som krävs. Den egna köplatsen till lägenheter där intresseanmälan har gjorts uppdateras sedan allt eftersom fler anmäler sig. Då den sökande bara kan vara anmäld på tre lägenheter

är det lätt att avanmäla sig om man ser att möjligheten att få en enskild lägenhet är mycket liten.



Möjlighet att effektivisera sitt bostadssökande och bedöma sina chanser i Göteborg

På Boplats Göteborg är sökprocessen väldigt lik den i Stockholm men med skillnaden att man inte använder ett kösystem där de intresseanmäldas registreringsdatum automatiskt är avgörande. På Boplats väljer värdarna själva ut på vilka kriterier de bostadssökandes som anmält intresse ska rangordnas men dessa är inte synliga för de sökande. Aktivitetskravet är ungefär detsamma som i Stockholm, de sökande gör sökningar och gör intresseanmälan till de lägenheter som känns intressanta. I Göteborg finns ingen begränsning på antalet lägenheter man kan anmäla sig till. Då varken värdarnas krav eller urvalskriterier är redovisade för de sökande går det inte i förväg att bedöma sina förutsättningar att bli erbjuden en lägenhet. Den sökande vet inte huruvida den passar i hyresvärdarnas profil eftersom denna inte är redovisad. De sökande kan inte heller bedöma sina möjligheter i förhållande till andra sökande i

och med att matchningen sker efter att lägenheten har avannonserats och inte allt eftersom. Det går dock att på Boplats se hur många som anmält intresse för respektive lägenhet.

The screenshot shows the Boplats website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'In English', 'Site Map', 'Cookies', 'Press', and 'Tyck till'. A search bar and a 'Logga ut' button are also visible. Below the navigation bar, there is a menu with options like 'Hem', 'Om Boplats', 'Sök lägenhet', 'Bytesbörser', 'Korttidsboende', 'Student', and 'Köp nytt'. The main content area is titled 'Lediga lägenheter' and includes a table of available properties. The table has columns for 'Adress', 'Stadsdel', 'Rum', 'Hyra', and 'Ant.anm.'. There are also several filter buttons above the table, such as 'Snabb inflyttning', 'Korttidsboende', 'Studentlgh.', and 'Seniorboende'.

Adress	Stadsdel	Rum	Hyra	Ant.anm.
Detaljer → Lilleby Ås 12	Amhult	2	5303	131
Detaljer → Gåsagången 42	Backa	2	3998	636
Detaljer → Baron Rogers Gata 13	Backa	2	3753	228
Detaljer → Hjalmar Bergmans Gata 40	Backa	2	3788	<50
Detaljer → Katjas Gata 149	Backa	4	4866	712
Detaljer → Sångspelsgatan	Backa	1	3047	368

Matchningsprocessen är komplicerad och tar hänsyn till fler faktorer än i Stockholm i och med att de sökande redan vid registreringen fyller i många fler uppgifter, till exempel geografiska prioriteringar, hushållsstruktur osv. Dessa ska sedan matchas till de urvalskriterier värdarna fastställt. Ett av de kriterier som värdarna kan använda vid matchningen är registreringstiden, dvs. hur länge man varit bostadssökande, men det går inte för den sökande att bedöma om hänsyn tas till detta, eller i sådant fall hur man ligger till i förhållande till andra intresserade.

The screenshot shows a web browser window displaying the Boplats website. The page title is "Objekt detaljer - Microsoft Internet Explorer". The address bar shows the URL: http://www.boplats.se/HSS/Objekt/object_details.aspx?objectid=033b495b-ae26-4ba8-a1a4-c6c864420fb1. The website header includes the Boplats logo and navigation links like "Hem", "Om Boplats", "Sök lägenhet", "Bytesbörsen", "Korttidsboende", "Student", and "Köp nytt". A search bar and a "Logga in" button are also present.

The main content area is titled "Lediga lägenheter" and features a search filter for "Stena Fastigheter". Below this, there is a table with property details:

Information			
Område:	Hisingen	Hyra:	3047
Tillträde:	2006-07-01		
Stadsdel:	Backa	Antal rum:	1
Lägenhet:	Sångspelsgatan	Boyta:	38 m²
Tillgänglig from:	2006-05-18	Sista anm.datum:	2006-05-18
Lgh.nr:	15482	Våning:	8/8

Below the table, there is a "Beskrivning" section with the following text: "Bostaden har: Badkar, Balkong, His, Internetuppkoppling möjlig, Kabel-TV, Kök, Portlös".

On the right side of the page, there are several advertisements, including one for "Ring" with the phone number 031 742 99 60, and another for "Humlans Minilager".

Möjligheten att planera sitt bostadssökande varierar mellan systemen

Angående möjligheten att planera sitt bostadssökande fungerar det lite olika också här. På Boplats ligger lägenheterna vanligtvis utannonserade på hemsidan mellan 1-3 dagar. Hyresvärdarna avgör själva hur länge lägenheten ska ligga ute men minimitiden är 24 timmar. Detta kan från de bostadssökandes perspektiv skapa en viss stress och kräver att den sökande frekvent uppdaterar sig på utannonserade lägenheter. För att underlätta den sökandes situation har Boplats en service som innebär att den sökande via e-post får information när en lägenhet lagts in som matchar den sökandes profil. Det finns också planer att utöka servicen till sms-meddelanden när matchande lägenheter läggs ut.

Bostadsförmedlingen i Stockholm har en policy där varje lägenhet ska ligga utannonserad i minst en vecka. Anledningen till detta är att det ska vara tillräckligt att gå in på bostadsförmedlingen och anmäla intresse till lediga lägenheter en gång per vecka. Om lägenheten av någon orsak skulle annonseras under en kortare period än en vecka aviseras detta tydligt. De lägenheter som det är extra bråttom att hyra ut lämnas i stället till Bostadssnabben där den som

uppfyller hyresvärdens krav och först anmäler sitt intresse får lägenheten.

Användareffektivitet ur ett hyresvärdsperspektiv

Från hyresvärdsperspektiv är det intressant att se hur processen att anmäla en ledig lägenhet till förmedlingssystemet går till. Här är skillnaden ganska stor mellan systemen och Göteborgs system bygger på att hyresvärdarna gör mer arbete själva. Detta handlar dels om att systemen är olika uppbyggda men framför allt är det en resursfråga där Stockholms stads bostadsförmedlings organisation är ca 10 gånger större än den i Göteborg. Det är också en ekonomisk fråga där finansiering genom kö- och förmedlingsavgifter på Stockholms stads bostadsförmedling leder till att ju fler som använder systemet och ju fler lägenheter som förmedlas, desto större intäkter kan läggas på service. På Boplats Göteborg påverkas inte intäkterna av hur många som använder systemet och hur många lägenheter som förmedlas. Detta innebär att en ökad administrativ insats är svårare att finansiera och systemet bygger därmed på att hyresvärdarna har en mer aktiv roll än i Stockholm.

Aktivitetskravet på hyresvärderna skiljer sig åt mellan förmedlingssystemen. I Göteborg måste hyresvärderna lära sig datasystemet och sköter sedan själv huvuddelen av förmedlingsprocessen. Vissa undantag görs för mindre hyresvärdar som har få lediga lägenheter, de kan få hjälp av Boplats personal att lägga in lediga lägenheter i systemet. Registrering av lägenhetens egenskaper, krav och urvalsprinciper för rangordning av de intresseanmälda som motsvarar kraven är hyresvärdens egen uppgift. På Stockholms stads bostadsförmedling kan hyresvärdarna lämna lägenheter via telefon, fax, e-post eller brev. Dessa tas emot av personal som går igenom önskemål, kontrollerar att uppgifterna stämmer och bestämmer när och vem som visar lägenheten samt registrerar lägenheten i systemet.

Ett högt aktivitetskrav i Göteborg kan leda till förlängd process

Utifrån de intervjuer som gjorts både med ansvariga på Boplats och de privata fastighetsägarna i Göteborg framgår att det finns vissa problem med matchningsprocessen i Göteborg. Hyresgäster som får ett erbjudande om visning på sina personliga sidor på internet,

eller genom brev, ibland ska dessa höra av sig för att bestämma visningstid, ibland är den redan fastställd i meddelandet. Problemet är att värden inte vet hur många som är intresserade och kommer till visningen. Det är en förhållandevis hög siffra som inte svarar eller svarar att de är intresserade att komma på visning och sedan inte dyker upp, enligt uppgifter från Boplats Göteborg handlar det om ca 60 % som inte låter bli att svara på visningserbjudandet. Det här har bland annat inneburit att det trots ett högt antal registrerade intressenter på lägenheten i slutänden inte funnits någon som tackat ja till kontraktet och man har varit tvungen att göra en ny visning, vilket kan förlänga förmedlingstiden. De som dock går till visning och sedan fullföljer nästa steg med att svara ja eller nej tack till fortsatt intresse kan dock ge en mycket intressant information till värden om varför man tackat nej till fortsatt intresse av lägenheten.

Längre publiceringstid men kortare förmedlingstid i Stockholm

I Stockholm annonseras lägenheterna i regel under en vecka för att de sökande ska ha chans att anmäla intresse. Bostadsförmedlingen skickar sedan visningserbjudande till de sökande som har längst kötid och uppfyller kraven. I Stockholm skickas visningserbjudande ut till ett större antal personer och man uppger inte att det är några problem med att så många tackar nej att man blivit tvungen att kalla till flera visningar för att kunna teckna kontrakt. Vanligt är att ca 10-30 personer tittar på lägenheten och meddelar bostadsförmedlingen om de fortfarande är intresserade. Vanligtvis handlar det om ett visningstillfälle. Efter visningen skickas en lista över till hyresvärden med de sökande som svarat ja och har längst kötid tillsammans med uppgifter om tidigare arbetsgivare, hyresvärd och kreditvärdering.

På Boplats avpubliceras lägenheten efter ett visst antal intresseanmälningar och systemet sorterar upp ansökningarna efter urvalsprofilens kriterier. Hyresvärden väljer sedan själv ut ett antal personer som erbjuds komma på visning. Boplats Göteborg är inte inblandad i visningsförfarandet. En del värdar gör en förenklad kreditupplysning innan de väljer ut vilka sökande som får visningserbjudande. Det är också hyresvärden själv som tar hand om visningen och sedan väljer ut vem av de sökande som anmält fortsatt

intresse som bäst anses passa som hyresgäst i den aktuella lägenheten.

I och med att hyresvärderna själv sköter stora delar av förmedlingsprocessen beror förmedlingstiden i Göteborg mycket på värdarna själva. Genomsnittligt räknar man ungefär med tre veckor för hela processen från att en värd registrerar in en ledig lägenhet till att en ny hyresgäst tecknar kontrakt.

I Stockholm är motsvarande process ungefär två veckor. Dock utlovar Stockholms stads bostadsförmedling att ett hyresgästförslag kan ges redan samma dag eller dagen efter lägenheten lämnas in om det inte handlar om en svåruthyrd lägenhet.

- Matchning mellan ledig lägenhet och bostadssökande

Det finns fördelar för både hyresvärdarna och bostadssökande att matchningen mellan ledig lägenhet och ny hyresgäst fungerar bra. För hyresvärdarna är det delvis en ekonomisk fråga, ju bättre hyresgästen passar i lägenheten desto större chans att den bor kvar länge. Trogna hyresgäster sliter mindre på lägenheten och kostar mindre i administration och uteblivna hyresintäkter än hyresgäster som bor korta perioder och snabbt flyttar vidare. Det är också en fråga om att ha nöjda kunder, såväl den inflyttande som grannarna runt omkring. För den bostadssökande handlar det om att byta bostad alltid är en såväl ekonomisk som energikrävande process. Det gäller också att hitta en bostad som passar både i kostnad, storlek, läge och som man kan trivas i. Också när det gäller matchningen finns alltså ett gemensamt intresse för hyresvärdar och sökande. Matchningsproblemen från tidigare kommunala bostadsförmedlingar spelar en stor roll för utformningen av dagens förmedlingssystem både i Göteborg och Stockholm.

Stor skillnad på vilka uppgifter som krävs från de bostadssökande

Som tidigare nämnts är en stor skillnad mellan de båda systemen att hela matchningen i Stockholm enbart bygger på de krav som värdarna ställt upp för respektive lägenhet och kötiden för de som lever upp till kraven. Matchningen utförs av bostadsförmedlingen i Stockholm, medan den i Göteborg sköts av värdarna själva. Boplats Göteborg har en mer komplicerad process där hänsyn kan tas till en mängd olika faktorer, som inkomst, hushållsstruktur,

geografiska prioriteringar hos de sökande osv. och detta ska sedan kombineras med urvalskriterier som kan vara såväl slumpen som registreringstid som något annat som värden prioriterar.

De är en lång lista av detaljfakta som ska fyllas i för den som registrerar sig hos Boplats Göteborg – personuppgifter, yrke, arbetsgivare, årsinkomst, nuvarande boende, kontaktuppgifter till ev. hyresvärd eller liknande. Här skiljer sig inte den efterfrågade informationen från registrering vid Stockholms bostadsförmedling förutom att det där endast är personuppgifter som är obligatoriskt, medan det på Boplats också är obligatoriskt med övriga uppgifter. När en sökande blir aktivt sökande i Stockholm måste även dessa uppgifter fyllas i även här, men så länge man är passiv i sitt sökande behövs inte uppgifterna.

Vidare finns i Boplats registreringsformulär en omfattande del som handlar om den sökande och vad den sökande efterfrågar, denna del är i också med undantag obligatorisk. Först handlar det om mer detaljerad information om hur stort hushållet är, hur många vuxna och hur många barn samt skälet till varför man vill flytta.

Nästa del handlar om önskemål gällande boendet. Här ska bl.a. fyllas i om man har medsökande, om detta är fallet ska också detaljerade uppgifter om denna fyllas i. Vidare finns en viktig och obligatorisk del som handlar om de geografiska preferenserna för var man vill bo.

Sökandes geografiska prioriteringar viktigt för matchningen i Göteborg

Under registreringen på Boplats fyller den sökande bland annat i vilka geografiska områden den är mest intresserad av, detta är en obligatorisk uppgift där det inte går att fylla i att området inte har betydelse. För hyresvärden kan det vara en viktig egenskap att matcha så att de som flyttar till lägenheten verkligen vill bo i området och trivs där och inte snabbt flyttar vidare. För den sökande kan det ha negativa konsekvenser eftersom det riskerar att minska matchningschanserna och det obligatoriska valet av område inte tar hänsyn till hur den sökande prioriterar läget i förhållande till andra faktorer. Trots att de sökande sedan anmäler intresse till lägenheter som ligger utanför de i registreringen uppgivna geografiska prioriteringarna, kan dessa vara avgörande för hur högt man hamnar på

värdarnas urvalslistor, om just områdesprioriteringen varit ett urvalskriterium. I Stockholm förväntas de sökande själva ta ställning till huruvida de vill bo i området sedan de anmält intresse till en lägenhet.

Utveckling mot mer detaljinformation om lägenheterna pågår

Det är en förutsättning att det finns information om den lediga lägenhetens faktiska egenskaper såsom kostnad, storlek, utformning, standard men också mer utförliga fakta om geografiskt läge, kommunikationsmöjligheter, omgivning, närservice etc. En redogörelse för vilken information som finns om de olika lägenheterna specificeras under punkten om information och tekniska lösningar.

Både Stockholms stads bostadsförmedling och Boplats Göteborg arbetar med att öka informationen som finns om varje ledig lägenhet. Båda förmedlingssystemen är i en pågående process med teknisk utveckling och påverkansarbete för att öka förståelsen hos hyresvärdarna hur viktigt exempelvis foton och planlösningar är för att de sökande ska kunna göra rationella och effektiva val. Det handlar om en ökad arbetsinsats från hyresvärdarnas sida, vilket kanske inte alltid tas emot så positivt. Det är dock tydligt att det är en nödvändighet och i allas intresse för att skapa en så effektiv matchningsprocess som möjligt.

Hyresvärdarnas krav

Hyresvärdarna ställer vissa krav som en bostadssökande måste leva upp till för att uppfattas som lämplig för en viss lägenhet. I matchningsprocessen är det de specificerade kraven för varje lägenhet, och i Göteborg urvalsprincipen, det som avgör vem som slutligen erbjuds att teckna kontrakt. Som tidigare nämnts finns betydande skillnader mellan förmedlingssystemen i Stockholm och Göteborg gällande de sökandes insyn i vilka krav som ställs från hyresvärdarna.

De bostadssökande i Stockholm kan på detaljinformationen för respektive lägenhet också se de krav och villkor som värden ställt upp, vanligtvis handlar det om minimiinkomst och vilken typ av anställning som godkänns, men det kan också handla om andra krav som exempelvis ålder för seniorboende. Värden kan också ha

specificerat om man accepterar socialbidrag och betalningsanmärkningar eller inte.

Information och krav

För godkännande krävs fast anställning.
 Hyresvärdar accepterar inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder.
 Hyresvärdar kräver att köande eller medköande varit på visningen och sett den aktuella lägenheten.
 Tiden för intresseanmälan kan komma att förlängas om antalet intresseanmälningar blir för få.

Krav från hyresvärdar
 Minsta hushållsårsinkomst: **260000**

[« Tillbaka](#)

Stockholmssystemet är uppbyggt så att det redan utifrån de krav som hyresvärdar ställt för respektive lägenhet avgör huruvida den sökande kan anmäla intresse till lägenheten eller inte. Det är inte möjligt rent tekniskt att skriva upp intresse för en lägenhet om inte den sökandes egenskaper uppfyller de ställda kraven. En anledning till detta är att det är ett starkt incitament för den sökande att alltid ha uppdaterade sökandeuppgifter om anställning och inkomst.

STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDLING AB

[START](#) | [SÖK LÄGENHET](#) | [MINA UPPGIFTER](#) | [HISTORIK](#) | [KONTAKT](#) | [HJÄLP](#) | [LOGGA UT](#)

[« Tillbaka](#)

Hushållsinkomst för låg. 260000

[Karta \(Eniro.se\)»](#) | |

Adress		Läget just nu	
Område:	S Ytterstad	Första annonseringsdag:	2006-05-16
Stadsdel:	Gubbängen	Sista annonseringsdag:	2006-05-22
Gatuadress:	Karmstolsvägen 2	Preliminär plats:	17 (23)

I de intervjuer som gjorts i kartläggningen om unga på bostadsmarknaden har det flera gånger förts på tal problematiken att bostadsmarknadens krav inte går ihop med villkoren på arbetsmarknaden. Både unga själva och övriga aktörer på bostadsmarknaden som intervjuats intygar att detta är ett omfattande problem. Krav om fast anställning är något som många unga bostadssökande reagerar på eftersom begreppet fast anställning inte är anpassat till de förändrade anställningsvillkor där projekt- och timanställning blir allt vanligare, speciellt bland yngre. Fast anställning har heller inte samma innebörd som tidigare, men unga vittnar om att hyresvärdar

ofta resonerar som att fast anställning är att ha ett jobb och att inte ha fast anställning är detsamma som att inte ha något jobb alls.

Också gällande inkomstkravet anser många av de unga bostadsökande att det inte är realistiskt att begära inkomstkrav på 3-4 gånger årshyran, då det för många är svårt att styrka framtida inkomster utifrån en förändrad arbetsmarknad. Ytterligare en invändning gällande inkomstkravet är att olika personer prioriterar sitt boende olika högt, vilket avgör hur stor del av inkomsten man är beredd att lägga på boendekostnader.

Gällande huruvida hyresvärdarnas formella krav är rimliga eller inte är en diskussion som förs i många sammanhang, men det är uppenbart att det är ett problem som är utbrett såväl i Stockholm som i Göteborg.

- Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov

Många som söker bostad har begränsat med tid och tillfälle att söka bostad och det är viktigt med ett enkelt och tillgängligt system som går att använda dygnet runt, och som kan komma så många människor till del som möjligt. Det är också viktigt att systemet är funktionellt och lätt att använda för de hyresvärdar som har lediga lägenheter att hyra ut. Det är för dem också viktigt att förmedlingssystemet verkligen når alla potentiella hyresgäster så att matchningarna hyresgäst och ledig lägenhet blir så bra som möjligt. Både bostadsökande och hyresvärdar har i intervjuerna påtalat hur viktigt det är att tillgång finns till personlig service, så att också de som av olika anledningar har svårt att använda internet kan använda förmedlingssystemet.

En samlad information om lediga bostäder

Både i Stockholm och Göteborg har man genom Stockholms stads bostadsförmedling och Boplats Göteborg lyckats samla stora delar av kommunernas bostäder, och förmedlar också delar av bostadsbeståndet från kringliggande kommuner. Det finns avtal med de allmännyttiga bostadsbolagen att lämna majoriteten av sina lägenheter till de respektive förmedlingssystemen. Det finns också i båda städerna ett nära samarbete med de privata fastighetsägarorganisationerna som också är delägare i Boplats Göteborg. I Stockholm finns ett avtal med de privata fastighetsägarna där medlemmarna

rekommenderas att lämna minst hälften av sina lägenheter till bostadsförmedlingen.

Det finns i båda städerna ambitioner att i större utsträckning förmedla bostäder ur ett mer regionalt perspektiv för att på så sätt ta hänsyn till att bostadsmarknaden för de bostadssökande sträcker sig över de kommunala gränserna. I Stockholm arbetar Stockholms stads bostadsförmedling aktivt med att få fler av kringkommunerna att förmedla sina bostäder via dem. Bland annat förmedlas lägenheter av det allmännyttiga beståndet i Huddinge och Vallentuna kommun.

Tillgänglighet för olika grupper

Både Göteborgs och Stockholms föremedlingssystem är uppbyggda för att finnas tillgängliga dygnet runt över internet, det finns också möjlighet till personlig service och att besöka både Boplats och Stockholms stads bostadsförmedling. Utöver detta går det i viss mån att få hjälp att söka bostad på medborgarkontoren, främst i Stockholm men också delvis i Göteborg.

Boplats Göteborg:

- Internetbaserad service tillgängligt dygnet runt.
- Hemsida och registreringsformulär finns på engelska och svenska.
- E-post till sökande när matchande lägenhet publiceras.
- Kundservice telefontid ca 20 h/vecka.
- Möjlighet att besöka Boplats Göteborg måndag till torsdag, samt lördag.
- Möjlighet att få hjälp med bostadssökande på vissa medborgarkontor.

Stockholms stads bostadsförmedling:

- Internetbaserad service tillgänglighet dygnet runt.
- Hemsidan finns enbart på svenska.
- Hemsidan finns också på lättläst svenska.
- På hemsidan finns information på tio språk förutom svenska, registreringsformulär tillgängligt från hemsidan enbart på svenska.

- Kundenservice telefontid ca 30 h/vecka.
- Telesvar med information och möjlighet att söka utannonserade lägenheter.
- Möjlighet att besöka Stockholm stads bostadsförmedling måndag till fredag.
- Möjlighet att få hjälp att söka bostad via bostadsförmedlingen på stadsdelarnas medborgarkontor.

Stockholms stads bostadsförmedlings hemsida finns enbart på svenska. Där finns dock information om bostadsförmedlingen och hur man söker bostad översatt till tio språk förutom svenska, registreringsformuläret finns enbart på svenska. Boplats hemsida finns på svenska och engelska, liksom registreringsformuläret som också finns på båda språken. En lättläst version av informationen på hemsidan finns i Stockholm men inte i Göteborg. Sökprocessen på hemsidan i Stockholm är kompletterad med ett talsvar där det också går att anmäla intresse för lediga lägenheter efter kötid.

Personlig service

Både i Stockholm och Göteborg finns möjlighet att besöka och ringa till handläggarna som arbetar med förmedlingsfrågor för att få en mer personlig service gällande sökandeprocessen. Enligt vad som framgått av intervjuer med såväl bostadssökande som personal på förmedlingarna verkar dock behoven av en mer personlig service generellt är större i Göteborg.

I Stockholm finns en central adress men det går också att få hjälp på medborgarkontoren där man både kan få hjälp att söka samt lämna in en ansökan. Det finns i Stockholm under december 2005, 18 medborgarkontor. Stockholms stads bostadsförmedling är öppet sammanlagt 28,5 timmar under vardagar senast till 18.00, utöver medborgarkontoren som med något undantag är öppet under vanliga kontorstider.

I Göteborg går det att besöka Boplats Göteborg på en central adress i staden och där sökande kan få hjälp. Under vardagar är Boplats öppet sammanlagt 23,5 timmar som längst på måndag fram till 18.00. Boplats har också, som ovan nämnt öppet på lördagar. Det är även möjligt att få hjälp att söka bostad på medborgarkontoren i en

del stadsdelar i Göteborg bl.a. Tynnered, Bergsjön, Angered och Hisingen.

Både Boplats och Stockholm stads bostadsförmedling har också telefontider men även här är det främst kontorstider som gäller med undantaget Boplats som också har telefontid under lördagar. Den service som erbjuds genom att personligen besöka de olika förmedlingarna eller att ringa skiljer sig åt. I Göteborg som har begränsat med kapacitet och personal, gäller servicen främst rådgivning och hjälp, medan sökande i Stockholm kan få mer aktiv hjälp i sökprocessen.

Funktionalitet från ett sökandeperspektiv

Det är viktigt att förmedlingssystemen är flexibla utifrån de sökandes olika förutsättningar och behov, både när det gäller tillgång men också utifrån de sökandes olika omständigheter.

Gällande möjligheten att fylla i fler alternativ än ett på inkomstkälla och arbetsgivare är det begränsat med utrymme på Stockholms bostadsförmedling, textrutan tar bara ett visst antal tecken men vad man fyller i är fritt. Dock håller detta på att åtgärdas och det går inom kort att registrera flera inkomstkällor och arbetsgivare. På Boplats går det endast att fylla i ett alternativ både gällande arbetsgivare och inkomstkälla vilket ställer till problem för bostadssökande som har olika former av inkomster och fler än en arbetsgivare. Detta är en begränsning i båda systemen som inte är fullt anpassade till de sökandes förutsättningar, vilket är något som påpekas vid flera tillfällen i intervjuer med bostadssökande, speciellt tas detta upp som ett problem bland de intervjuade i Göteborg.

Service riktad till bostadssökande i Göteborg

- Personlig hjälp vid besök eller telefon till personer som saknar tillgång till Internet att söka och bevaka bostadsansökningar.
- Hjälp vid registrering av bostadssökande, bl.a. hjälp att lägga in en korrekt sökande profil, och hjälp att räkna ut inkomst för att få korrekta uppgifter vid registrering som bostadssökande.
- Tips med saker att tänka på för den som söker lägenhet.
- Information och tips om hur andrahandsuthyrning går till och vilka regler som gäller runt detta.

- Länkar till bostadsföretag.
- Information om hur borgen fungerar för den som inte tjänar tillräckligt och får hyra med hjälp av att någon går i borgen som garant för att hyran blir betald.
- Länk till korttidsboende med budgetpriser.
- En del på Boplats är direkt riktad till studenter med information om lediga studentlägenheter, studentlänkar, pratiska tips och råd om att flytta hemifrån och tips om andrahandsuthyrning riktad till studenter.
- FAQ - De vanligaste frågorna och svaren från bostadssökande finns samlade på hemsidan.

Service riktad till bostadssökande i Stockholm

- Personlig hjälp vid besök på bostadsförmedlingen eller kommunens medborgarkontor.
- Talsvar med lediga lägenheter och möjlighet att anmäla intresse för lediga lägenheter.
- Försöks- och träningslägenheter. För den som inte blir godkänd som hyresgäst på egen hand finns försöks- och träningslägenheter. Dessa hyres av en stadsdelsnämnd eller annan institution och hyrs via dem ut i andrahand till den boende. Andrahandskontrakten kan om boendet fungerar övergå till ett förstahandskontrakt efter en provotid som oftast är ca 1 år. Försöks- och träningslägenheterna är tänkta som ett tillfälligt boende. Under 2004 förmedlades 280 försöks- och träningslägenheter.
- Mer detaljerad information med bilder, planlösningar och kartor. Det nya verksamhetssystemet möjliggör redan nu att i annonsering av lediga lägenheter visa planlösningar, broschyrer, bilder m.m. Utsträckningen av användandet av detta beror på respektive fastighetsägare, men arbete pågår för att öka omfattningen av mer detaljerad beskrivning av lägenheterna. Än så länge utnyttjas dessa möjligheter främst gällande nyproduktion. Samarbete med eniro.se och hitta.se gör att kartor samt fasadfoton av fastigheterna (gäller än så länge endast Stockholms innerstad) kan visas där de lediga lägenheterna annonseras.

Funktionalitet från ett hyresvärdsperspektiv

I Stockholm och Göteborg har genomförts stora ansträngningar för att vinna tillbaka det förlorade förtroendet hos de privata fastighetsägarna.

I Stockholm har man haft en massiv kampanj riktad till fastighetsägarna med olika aktiviteter. Man har också besökt nästan alla fastighetsägarna för personliga möten. För att få förtroende hos fler har referensvärdar som är nöjda med servicen lämnats till ännu inte anslutna hyresvärdar med uppmaningen att kontakta de som redan använder sig av förmedlingsservicen. I Göteborg arbetar man också aktivt med kontakterna till hyresvärdarna och på att bygga upp ett förtroende för Boplats Göteborg och den service som erbjuds.

Intressant service för hyresvärdarna

Exempel på intressant service för hyresvärdar är hjälp med urval av hyresgäster som matchar det lediga objektet, hjälp med visningar av lägenheten, kreditupplysningar på tänkbara hyresgäster, allmän information om regelsystem, rättigheter och skyldigheter. Information om hur man ska möta marknaden som hyresvärd, och vad som efterfrågas. Andrahandsförmedling är också något som efterfrågas då det både bland allmännyttiga och privata hyresvärdar ses som ett stort problem med den bristande insynen i andrahandsförmedlingen. Snabbförmedling av svåruthyrda lägenheter är också en efterfrågad service från hyresvärdarna.

Service riktad till hyresvärdarna i Göteborg

- En matchning av hyresgäster enligt villkor och urvalsprofil som fastställs för respektive lägenhet av värden.
- Helpdeskfunktion för datasystemet.
- Utbildning i Boplats datasystem.
- Boplatsnytt 2 ggr/år för att kommunicera med värdarna.
- E-post till värdarna.
- Personliga möten.
- Seminarier med teman.

Aktivitet för alla uthyrare som jobbar i systemet i informationssyfte och för att underhålla nätverk mellan Boplats och bostadsbolagen.

Service riktad till hyresvärdarna i Stockholm

- Hyresgästförslag som lever upp till fastighetsägarnas krav.
- Hela analysen av sökande görs av bostadsförmedlingen.
- Den fastighetsägare som vill ha en personlig handläggare får det.
- Kreditupplysning på föreslagna hyresgäster ordnas av Stockholms stads bostadsförmedling och är gratis för fastighetsägarna.
- Informationsblad och utskick via Fastighetsägarnas sändlista.
- Personliga besök hos fastighetsägare för att berätta om verksamheten.
- Evakueringservice– fastighetsägare kan få hjälp att permanent-evakuera en hyresgäst om detta är nödvändigt på grund av ombyggnad eller rivning. När renoveringen är klar lämnas då lägenheten in för förmedling till Stockholms stads bostadsförmedling. Avgiften för evakueringshjälp är 8 000 kr exklusive moms per lägenhet. Den evakuerade hyresgästen föreslås för en annan hyresvärd för att snabbt kunna få en annan lägenhet.
- Till hösten hoppas Stockholms stads bostadsförmedling kunna lansera ”Värdens sida” på internet, där ska fastighetsägaren kunna lämna in sina lediga lägenheter direkt och sedan hela tiden kunna följa utvecklingen av förmedlingsarbetet.

Det finns också en gemensam syn både i Stockholm och Göteborg att målsättningen måste vara att erbjuda en så bra service att hyresvärdarna själva väljer att medverka. Det handlar om samarbete, dialog och gemensamma vinster. Samhället får in lägenheter för förmedling, de sökande får en samlad plats för att söka bostad och hyresvärdarna får en service som är så bra att det blir attraktivt att förmedla sina bostäder genom den gemensamma förmedlingsservicen.

Synen på kunderna, (fastighetsägarna) är en förutsättning för att få in lägenheter att förmedla och därmed måste de få en bra service och sina behov tillgodosedda. Dt bostadssökande är kunder som betalar för en service, varje ny bostadssökande betyder att pengar kommer in i verksamheten som kan utvecklas, förbättras och därmed trygga fortsatt existens och arbetstillfällen. I ett system som bygger på frivillighet där inte fastighetsägarna måste lämna in lägenheter måste attityden vara positiv och servi-

ceinriktad mot dessa. Det borgar för en framgång./ Christer Ericsson, vice vd Stockholms stads bostadsförmedling.

I Göteborg är medvetenheten mycket stor att nöjda hyresvärdar ger fler lägenheter att förmedla, och därmed också fler nöjda bostadssökande. Boplats Göteborg kallar sig heller inte en bostadsförmedling som Stockholm stads bostadsförmedling, utan har gått ännu ett steg och kallar sig i stället för en marknadsplats.

Vår strategi är att bli en så bra marknadsplats att bostadsbolagen själva väljer att arbeta i vårt system. Fler och fler hyresvärdar annonserar sina lediga lägenheter på vår hemsida och fler använder också vårt uthyrningssystem... //...ju bättre bostadsbolagen tycker att Boplats Göteborg fungerar desto fler lägenheter kommer ut på en gemensam marknadsplats. Den sökande hittar allt på ett ställe./ Maria Meyer-Martins, vd Boplats Göteborg.

- Bred information och effektiva tekniska lösningar

Både ur effektivitets- och matchningsperspektiv är det viktigt att en utförlig och rättvisande information finns om de lediga lägenheterna. Det är viktigt att se konsumentens behov av en detaljerad ”produktbeskrivning” så att rationella beslut kan fattas baserade på egna behov och prioriteringar. Det är många faktorer som spelar in i valet av bostad; lägenhetens egenskaper, hyresvärd, planlösning men också närmiljön, bostadsområdet och kommunikationsmöjligheter. En detaljerad och rättvis information leder till ett träffsäkrare och mer effektivt bostadssökande vilket bör gynna alla parter, såväl den sökande som hyresvärderna men också förmedlingssystemet.

Av både bostadssökande och hyresvärdar efterfrågas också mer kompletterande information om bostadsmarknaden. Att kunskapen är dålig om såväl rättigheter som skyldigheter, vilka lagar och regler som gäller men också om mer generell fakta om att söka bostad, är något som alla är överens om. Det skulle vara en fördel om förmedlingssystemen också kunde ha till uppgift att tillhandahålla kompletterande information med målsättning att öka kunskapen om bostadsmarknaden hos alla parter och därmed motverka de oegentligheter som blivit vanliga på bostadsmarknader med stor efterfrågan.

Detaljerad beskrivning av lägenhetens egenskaper och geografiska läge

Både bostadsförmedlingen i Stockholm och Boplats Göteborgs system möjliggör publicering av foton och planlösningar men det

är väldigt varierande huruvida bilder finns med i detaljbeskrivningen. Anledningen är att förmedlingssystemen i detta är helt beroende av den information som tillhandahålls av hyresvärdarna. I intervjuerna med personalen på båda förmedlingssystemen framgår att man går i riktningen mot mer omfattande och utförlig information på hyresrätter, men att det är en lång process och ett helt nytt tankesätt. Att ta foton av lägenheten, planlösningar som ska publiceras digitalt och beskrivning av omgivning har hittills inte varit aktuellt på hyresmarknaden.

Men utvecklingen går snabbt hos båda förmedlingssystemen och ständiga förbättringar läggs till som ska underlätta för bostadssökande. På Boplats Göteborg finns länk med karta över var lägenheten ligger och samt en länk till Västtrafik där vägbeskrivning kan fås. Också på Stockholms bostadsförmedling finns länkar med kartor och via dessa vägbeskrivning. Det finns ytterst begränsat med information om närmiljö och beskrivning av mer generella kommunikationsmöjligheter men det förekommer att information om detta finns med i detaljbeskrivningen av en lägenhet.

Ovanligt med information om hyresvärden

Varken Göteborgs eller Stockholms system har någon speciell information om värdarna mer än att det kan stå om värden är privata eller inte. På Boplats specificeras också om, och då vilket kommunalt bostadsbolag som är värd. Den begränsade informationen om hyresvärden kan ses som en brist utifrån de bostadssökandes perspektiv samtidigt som det är en komplicerad fråga, och en fråga om avvägning. Idén med ett gemensamt förmedlingssystem är att eventuella frågor och ansökningar går via detta. Identifiering av den aktuella värden, speciellt om det gäller en liten hyresvärd, skulle kunna få konsekvensen att den bostadssökande vid frågor eller för att ansöka om lägenhet vänder sig direkt till värden. Detta skapar i sin tur administrativa problem och kan urholka idén med ett mer centralt organiserat och gemensamt förmedlingssystem. Samtidigt är det från ett sökandeperspektiv en relevant information för att bedöma möjligheten till internbyten hos en större hyresvärd, och för att kunna undvika en hyresvärd med dåligt rykte, eller tvärtom, välja en hyresvärd som är känd för bra underhåll och villkor.

Boplats Göteborg har en väl utbyggd kompletterande information

Boplats har en betydligt mer utbyggd service för övriga tjänster och information. Där finns en hel del utöver annonseringen av lediga lägenheter. Man har lagt ner mycket tid och resurser på att samla allmän information och formulera instruktioner och tips på hur man använder sig av Boplats system och vad som gäller generellt när man söker en bostad. Det finns hjälp att räkna ut sin inkomst, information om hur det går till att hyra ut, hur andrahandsuthyrning går till och vilka regler som gäller då. Information finns också om korttidsboende både för företag som letar boende för anställda men också med budgetpriser, samt ett antal länkar till bostadsbolag. Utöver detta finns också en egen sida för studenter med information om lediga studentlägenheter, studentlänkar och tips och råd om att flytta hemifrån. På Boplats finns också en bytesbörs där man kan byta en hyresrätt mot en annan. Boplats har ett antal relevanta länkar upplagda till hyresnämnd, information om anpassning av handikapplägenheter, hyresgästföreningen, fastighetsnämnden, tomtkö och hur man söker bostadsbidrag. Ytterligare finns också omfattande information och tips om nyproducerade bostadsrätter och villor, lånestrategier, hjälp att kalkylera ränta osv.

The screenshot shows a web browser window displaying the Boplats website. The browser is Microsoft Internet Explorer. The address bar shows the URL: <http://www.boplats.se/CM/Template/Article/general.aspx?mguid=cc221063-81a0-4a2b-bfae-b6fed240b46e>. The website header includes the Boplats logo and navigation links: "In English | Site Map | Cookies | Press | Tyck till". The main content area is titled "Att köpa hus eller bostadsrätt" and contains text about the importance of choosing a real estate agent. A sidebar on the left lists various services like "Att köpa bostadsrätt", "Kalkylera med högre ränta", "Söka dig en länsstrategi", "Du har undersökningsplikt", "Detta skall du kontrollera", "Detta skall du tänka på", "Visa alla", "Bra länkar", "Citadellet i Kungälv", "Ny stadsdel i Alingsås", "750 nya lägenheter i Gädd", "Seniorboende i härlig parkmiljö", "Nybyggda bostadsrätter i nytt koncept", "Väcker miljö på Norra Älvsstrandens lockar", and "Erliggande villor på". A right sidebar features an advertisement for "Inredningstips för telejacket" by TELIA, with the text "Spännande digital-tv från 129 kr/mån. Läs mer" and the TELIA logo.

Utöver den breda information som finns på hemsidan anordnar Boplats Göteborg också temadagar och utställningar för att öka kunskapen om olika teman. Ett exempel är utställningen ”Första Lyan” som håller på mellan januari och mars 2007. Utställningen riktar sig till unga mellan 18-28 år som söker sin första bostad, tips finns om hur man söker lägenhet på Boplats och hur man gör när man bosparar. Det finns två temadagar med ”boskola”:

”Gå i skola med Boplats Göteborg

Vi har bjudit in en rad utställare som kan hjälpa dig att forma dina framtidsplaner. Därför arrangerar vi även två temadagar i mars. Första temadagen består av en boskola. HSB, Nordea och Svensk Fastighetsförmedling håller en kvällskurs för alla som är intresserade! ” (Från Boplats Göteborgs hemsida)

Boplats Göteborg arbetar också aktivt för att öka kunskapen hos de bostadssökande om områden som ligger lite utanför de mest kända delarna. Bland annat har bussrundturer gått genom Bergsjön, Hammarkullen och Lövgärdet.

Guidade bussturer visar bostäder i norr



Är du nyfiken på Göteborgs norra stadsdelar? Följ med på bussrundtur och få en överblick över denna levande och naturnära del av stan. Med på rundturen finns uthyrare som berättar om olika boendialternativ och hur du gör om du är intresserad av att söka.

Källa: Boplats Göteborg

Syftet med bussturerna har varit att låta bostadssökande lära känna de delar som ligger lite utanför de mest efterfrågade områdena där konkurrensen är som högst och det kan vara svårt att få en bostad. Initiativet kommer från hyresvärdarna själva, både kommunala och privata, de är också själva med i bussarna och guidar i de olika områdena. Resultaten har också enligt representanter från Boplats Göteborg varit mycket positivt och ofta handlar det om att de

bostadssökande som varit med aldrig själva varit i dessa områden, inte känner någon som bor där eller inte är från Göteborg och inte tidigare känt till områdenas existens. Uppföljningar har också visat att flera av de bostadssökande som varit med på bussturerna sedan ändrat sina geografiska prioriteringar och valt dessa områden i stället för mer centrala lägen, vilket också gett resultat.

Begränsad generell bostadsinformation på Stockholms bostadsförmedling

På Stockholms stads bostadsförmedling består den övriga kompletterande informationen av vanligast förekommande frågorna samt svar på dessa, men dessa handlar främst om själva sökprocessen och om förmedlade lägenheter. Det finns också statistik om antalet förmedlade lägenheter och kötider för olika storlekar och områden. Utöver detta finns information om nyproduktion i Stockholmsområdet, samt länkar för den som är intresserad av att byta sin lägenhet eller vill hyra ut i andrahand.

Det är stor skillnad på Stockholms stads bostadsförmedling och Boplats Göteborg. Stockholms bostadsförmedling är helt inriktad på förmedling av förstahandshyresrätter medan Boplats mer lutar åt att vara en allmän och heltäckande bostadsservice. Boplats ger en bredare bild av bostadsmarknaden med information om alternativ som bostadsrätt, villa och andrahandsboende och därutöver många bra tips och råd vilket ur sökandeperspektiv är intressant.



Övrig service i Göteborg

- Bytesbörser för byten hyresrätt till hyresrätt.
- Information om korttidsboende, främst riktad mot företag som söker boende för anställda i centralt läge med eventuell tillgång till kringsservice. Billigare alternativ finns också som riktas till studenter och turister.
- Information och tips om nyproducerade bostadsrätter och villor, lånestrategi, hjälp att kalkylera ränta, lista på lediga bostads- och äganderätter samt detaljerad information om specifika projekt.
- Länkar till hyresnämnd, adressändring, information om handikappsanpassning av lägenheter, hyresgästföreningen, fastighetsnämnden, tomtkö samt hur man söker bostadsbidrag.
- Statistik om antalet sökande på Boplats, sökande per område osv.
- Boplats anordnar regelbundet utställningar och temadagar med olika teman. Exempel är en utställning om seniorbostäder med anslutande temadag, en guidad bussresa till förorterna i norr för

att visa olika områdens kvaliteter och temadagar om bostadsområden med nyproduktion. Under hösten 2006 planeras temat "min första bostad" med råd och fokus på vad man ska tänka på när man flyttar hemifrån till sin första egna bostad.

Övrig service i Stockholm

- Bostadssnabben är en service parallellt med bostadskön där lägenheter som det är extra bråttom att hyra ut eller som av någon anledning är svåruthyrda, hyrs ut utan kötid. Den som lever upp till ställda krav och anmäler sig snabbast får också lägenheten.
- Information och detaljerad beskrivning finns av olika nyproduktionsprojekt som har eller kommer att förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling.
- Statistik finns på webbsidan om antalet förmedlade och inlämnade lägenheter, kötider för olika storlekar och stadsdelar samt kundtjänststatistik.
- Länkar finns till bostadsbolag, om att byta lägenheter, om andrahand osv.
- Vykort skickas till alla som fyller 18 år om att ställa sig i bostadskön.
- Försäkran mot diskriminering

En fråga som framförallt har kommit upp i intervjuer med bostadsökande är huruvida vissa grupper diskrimineras på bostadsmarknaden. Framst har detta varit ett hett samtalsämne bland de intervjuade i Göteborg där en övertygelse finns om att vissa grupper diskrimineras och väljs bort när lediga lägenheter förmedlas. I Stockholm diskuteras också diskrimineringsproblemet men det har då främst handlat om hur vissa grupper sorteras bort på andrahandsmarknaden. Det är väldigt svårt att hitta fakta gällande diskrimineringsfrågan, vad som är sant och vad som är känslor och misstankar, vi har ändå undersökt hur de olika förmedlingssystemen fungerar utifrån diskussionen om diskriminering eftersom det är en aktuell fråga som också har lyfts av de privata fastighetsägarorganisationerna. De menar i sin tur att det är ett problem att det ofta just är de privata fastighetsägarna som anklagas för diskriminering och menar att ett gemensamt förmedlingssystem kan vara ett sätt att undvika anklagelser om diskriminering.

Stockholms stads bostadsförmedling utifrån ett diskrimineringsperspektiv

I det system som används i Stockholm är det lätt för de bostadsökande att se varför en person erbjuds en lägenhet och inte en annan. En strikt köordning och att den sökande inte tillåts anmäla intresse till en lägenhet, om de formella kraven inte uppfylls, lämnar begränsat utrymme för spekulationer. Det är flera faktorer som begränsar möjligheten till diskriminering enligt Stockholmssystemet. Hyresvärdarna formulerar villkor för respektive lägenhet innan den lämnas för förmedling och sedan sköts hela processen av bostadsförmedlingen. Det går inte för en värd att ändra villkoren allt eftersom utan dessa fastställs när lägenheten lämnas in. Urvalsprocessen är strikt kötid och hela urvalsprocessen sköts av handläggarna på bostadsförmedlingen som först förmedlar ett antal personer för visning och utifrån fortsatt intresserades kötid ger ett slutförslag på hyresgäst. Även om en viss flexibilitet finns gällande hyresvärdens känsla för en hyresgäst – känns det helt fel för hyresvärderna accepteras detta, men på rimliga grunder. Eventuellt misstänkt diskriminering anmäls. Enligt Stockholms stads bostadsförmedling har detta bara inträffat någon enstaka gång under de senaste åren.

Boplats Göteborg utifrån ett diskrimineringsperspektiv

Det finns större utrymme för diskriminering i det system som används i Göteborg eftersom det finns ett antal möjligheter att sortera de hyresgäster som anmält intresse. Hyresvärderna kan välja olika kriterier för hur de som uppfyller kraven ska rangordnas. En möjlighet är att ta hänsyn till hur länge de bostadsökande varit registrerade i Boplats databas, vilka områdespreferenser de sökande har men många värdar väljer också att slumpa fram listan på matchande hyresgäster. Hur rangordningen går till är helt och hållet upp till hyresvärderna och ingen utomstående har insyn

Risken för diskriminering är också större med Göteborgssystemet eftersom den sökande fyller i betydligt fler uppgifter om sig själv och sin eventuella medsökande, såsom kön, antal vuxna och barn o s v, vilket gör att det är lätt att sortera ut personer/familjer som av någon anledning inte anses vara attraktiva hyresgäster. Då hyresvärdens krav, generella sorteringskriterier och själva match-

ningsprocessen är dold för de sökande och utomstående gör systemet det möjligt att diskriminera och välja hyresgäster och därmed också välja bort andra trots att dessa uppfyller de formella kraven. Matchningsprocessen sköts också vanligtvis av hyresvärderna själv utan inblandning av Boplats personal vilket också ökar möjligheten att diskriminera vissa individer eller grupper. Samtidigt finns en annan aspekt gällande detta som lyfts fram i intervjuer med representanter från Boplats Göteborg. I och med att ett urval måste göras i matchningsprocessen ställs högre krav på att ha en formulerad uthyrningspolicy för hyresvärderna. Detta ökar därmed trycket på speciellt de stora bostadsbolagen att diskutera och utarbeta riktlinjer för vilka krav som ställs och hur urvalsprocessen ska gå till när flera hyresgäster matchar de formella kraven, vilket i sin tur kan motverka diskriminering.

6 Analys av förmedlingssystemen i Göteborg och Stockholm utifrån ett hyresvärds- och sökande perspektiv

Ägarstruktur

Ägandeformen är en viktigt skillnad mellan de två systemen, och ägandet påverkar förmedlingssystemets utformning och arbete. I Stockholm är bostadsförmedlingen helt i kommunal ägo, medan Boplats har ett delat ägande mellan kommun, allmännyttiga bostadsbolag och privata fastighetsägare.

Båda lösningarna har för- och nackdelar. Enbart kommunalt ägande kan ses som lite riskabelt från hyresvärdarnas perspektiv eftersom dessa inte har något formellt inflytande i verksamheten. Där kan det vara en fördel med den delade ägarform som finns i Göteborg där de kommunala bostadsbolagen och de privata hyresvärdarna, genom sin intresseorganisation Fastighetsägarna, tillsammans med Göteborgs stad äger Boplats. Ett gemensamt ägande kan ge ett större inflytande för parterna och därför ses som tryggare och på så sätt mer attraktivt. Samtidigt behöver inte ett enskilt kommunalt ägande vara ett hot så länge medverkan i förmedlingssystemet är frivilligt. Hyresvärdarnas intresse måste tas tillvara för att garantera tillgången till lediga lägenheter att förmedla, och det ligger en skyddsmekanism i frivilligheten som säkrar att förmedlingssystemet också tar hänsyn till hyresvärdsperspektivet. Ett

delat ägande kan också ha nackdelen med slitningar där olika intressen kämpar om olika prioriteringar i förmedlingssystemet.

Finansiering och omsättning

Bostadsförmedlingssystemens finansiering spelar en stor roll för utformningen av verksamheten och i vilken grad denna kan anpassas till behov och efterfrågan.

Boplats Göteborg har en begränsad budget som inte står i relation till omfattningen av bostadssökande. Antalet bostadssökande som använder tjänsterna har ökat och också antalet utannonserade lägenheter. En ökad omfattning av användandet av Boplats Göteborg de senaste åren har lett till ökade administrativa kostnader och högre krav på utveckling av systemet. Detta återspeglas inte i det ekonomiska utrymmet för förmedlingen då verksamheten finansieras av ägarnas ekonomiska satsning samt reklam- och annonsplatsintäkter, vilka inte växt i samma takt som behovet.

Det ekonomiska utrymme som skapats i Stockholm genom kö- och förmedlingsavgifter har återinvesterats i verksamheten i form av utökade administrativa resurser och utveckling av systemet. Systemet har därmed anpassats i takt med att kraven ökat och ett högre tryck funnits på tjänsterna. Konsekvensen blir att ju fler som använder systemet, desto mer kan detta också utvecklas och förbättras och därmed kan både servicenivå och antalet förmedlade lägenheter öka, något som i sin tur kan attrahera ännu fler att använda systemet. Utvecklingen i Stockholm tyder på att så är fallet, då bostadskön ökat samtidigt som kötiderna förkortats och antalet lägenheter som förmedlats till personer med kötid kortare än ett år ökat dramatiskt.

Storlek och omfattning av förmedlingssystemet

Både i Göteborg och Stockholm har förmedlingssystemen lyckats bra med att knyta till sig majoriteten av hyresvärdarna, också de privata. Utvecklingen går framåt på båda håll med en konstant ökning i antalet annonserade/förmedlade lägenheter, Boplats Göteborg annonserade under 2006 ut 8 026 lägenheter, en ökning med ca 21 % jämfört med 2005. Stockholm ökade under samma period 16 % och förmedlande under 2006, 9 728 lägenheter.

Främst har tillväxten gällt antalet inlämnade/annonserade lägenheter från kommunala hyresvärdar där ökningen varit stor, ca 49 % i Stockholm och ca 25 % i Göteborg. Den stora tillströmningen av lägenheter från kommunala värdar i Stockholm handlar främst om att flera kommunala bostadsbolag utanför Stockholms kommun anslutit sig till Stockholms stads bostadsförmedling. Antalet annonserade lägenheter från privata hyresvärdar har hållit sig på ungefär samma nivå i Göteborg sedan 2004. Under 2006 annonserades 2076 lägenheter från privata hyresvärdar på Boplats Göteborg. I Stockholm har antalet inlämnade lägenheter från privata hyresvärdar ökat med 14 % sedan 2004 i Stockholm, och låg under 2006 på 2 646.

Affärsidé och målsättning

De båda förmedlingssystemen har en grundläggande likhet i sin affärsidé och målsättning och det är att samla så många av de lediga lägenheter som kommer ut på marknaden som möjligt. Det är också gemensamt att man värderat ett brett urval lägenheter och nära samarbete med såväl som privata som allmännyttiga hyresvärdar. Skillnaden är att Stockholm stads bostadsförmedling vidare formulerar affärsidé gällande att förmedlingen ska ske i ett öppet och rättvist system efter kötidssordning, samt att förtursverksamheten ska göra en rättvis, effektiv och professionell bedömning av de personer som inte på egen hand kan lösa sin bostadssituation.

På Boplats formuleras i stället att det ingår i verksamheten att informera om planerad och pågående nyproduktion samt en generell punkt om att informera om bostadsmarknaden i Göteborg.

Den stora skillnaden i inriktningen och innehållet i affärsidéerna mellan Boplats Göteborg och Stockholms stads bostadsförmedling är att i Göteborg är grunden *att* annonsera/förmedla lägenheter, medan det i Stockholm förutom att lägenheter ska förmedlas också läggs stor tyngd på hur detta ska göras: *"...efter kötidssordning i ett öppet och rättvist system med god service och tillgänglighet."*

Ytterligare en skillnad är att Boplats Göteborg i affärsidén har ambitionen att vara en bredare bostadsservice än att enbart annonsera/förmedla hyreslägenheter, som syfte nämns också: *"Informera om bostadsmarknaden i Göteborgsregionen"*.

Jämförelse utifrån hyresvärdars och bostadssökandes perspektiv och kriterier

- En effektiv och försägbär förmedlingsprocess

När det gäller användareffektiviteten från ett sökandeperspektiv skiljer sig förmedlingssystemen åt. Det finns ett högt krav på användaraktivitet i båda systemen och de sökande anmäler från samma grundprincip intresse för de lägenheter som de är intresserade av. Den avgörande skillnaden är det kö-system som används i Stockholm men inte i Göteborg.

Tidseffektivitet från ett användarperspektiv

När det gäller tidsåtgången för att söka en lägenhet räcker det i princip att gå in i systemet en gång i veckan i Stockholm eftersom de allra flesta lägenheterna ligger ute under sju dagar. I Göteborg går det inte att veta hur länge en lägenhet ligger ute eftersom det ofta baseras på antalet intresseanmälningar. Detta gör att den sökande för att inte missa lägenheter måste gå in i systemet mycket oftare. Speciellt komplicerat blir detta för dem som inte har tillgång till dator/internetuppkoppling hemma. Att få sms när en lägenhet matchar vad som söks är ett sätt att underlätta men det kräver fortfarande snabb tillgång till internet för att kunna göra en intresseanmälan. Det här måste ses som ett tidskrävande system från ett sökandeperspektiv, och det är att föredra att lediga lägenheter ligger ute under ett visst bestämt antal dagar för att den sökande ska kunna effektivisera sin sökprocess.

Förutsägbarhet och möjlighet att bedöma sina chanser för den bostadssökande

När det gäller förutsägbarheten och möjligheten att kunna bedöma sina chanser till olika lägenheter finns klara fördelar med det system som används på bostadsförmedlingen i Stockholm. Det är enkelt att effektivisera sitt bostadssökande och koncentrera det till de lägenheter där bäst chans finns att bli erbjuden ett kontrakt då man automatiskt placeras in med ett könummer på varje lägenhet och därmed enkelt kan bedöma sina chanser till kontrakt.

På Boplats Göteborg går det för de sökande varken att se huruvida man lever upp till hyresvärdens krav, vilka urvalskriterier hyresvärderna väljer, vilket gör det svårt att bedöma de egna chanserna. Konsekvensen blir att det utifrån den komplicerade matchningsprocessen och det faktum att matchningen görs efter att lägenheten avannonserats är svårt att som sökande koncentrera och effektivisera sitt sökande. Eftersom många värdar enligt Boplats Göteborgs erfarenhet använder slumpen för att rangordna de sökande som uppfyller de formella kraven blir intrycket en godtycklighet där turen spelar lika stor roll som behov och lämplighet. Slutsatsen är att ett mer planlöst sökande med ett stort antal intresseanmälningar blir en logisk metod för dem som använder systemet för att hitta en bostad. Riskerna är också att det undergräver trovärdigheten för hela Boplats Göteborgs förmedlingssystem.

Det här leder till ett högt tryck på systemet och det vore till nytta såväl för de bostadssökande som för förmedlingssystemet att det gick att söka mer koncentrerat utifrån bedömningen om de egna chanserna på varje enskild lägenhet. Också från ett hyresvärdsperspektiv borde detta vara till nytta då mängden intresseanmälningar rimligtvis borde sjunka och matchningen därmed förenklas.

Användareffektivitet från ett hyresvärdsperspektiv

I jämförelse med Stockholm är aktivitetskravet betydligt högre på hyresvärdarna i Göteborg. Då hyresvärdarna själva sköter större delen av förmedlingsprocessen kräver detta personal som kan arbeta med förmedlingssystemet men också ta hand om att boka visningar, göra kontroll av eventuella betalningsanmärkningar osv., alla de delar som hyresvärdarna i Stockholm kostnadsfritt får hjälp av bostadsförmedlingen med. Utifrån både ett kostnadseffektivt perspektiv bör det därmed vara betydligt intressantare att få hjälp med dessa tjänster än att behöva utföra dessa delar själva.

Ytterligare en negativ konsekvens av att hyresvärderna själv måste vara aktiva i förmedlingsprocessen är att själva processen blir längre. Den genomsnittliga tiden för att teckna kontrakt med ny hyresgäst är tre veckor i Göteborg jämfört med två veckor i Stockholm. I Göteborg är det inte ovanligt att trots att flera hyresgäster kallas till visningar så är det uppåt 60 % som överhuvudtaget inte svarar på visningserbjudandet, med konsekvensen att hyresvärderna inte vet hur många som kommer. Det har inneburit att trots stora mängder

intresseanmälningar på lägenheten har det ibland inte funnits någon som tackat ja till kontraktet. Hyresvärderna har då varit tvungen att gå tillbaka flera steg i processen och kalla fler till visning vilket självklart drar ut på förmedlingstiden. Skillnaden i Stockholm är att det oftast är ett betydligt större antal som kallas till visning just utifrån att erfarenheten att många inte kommer att dyka upp utan står anmälda på flera objekt. Anledningen till att inte fler kallas i Göteborg kan antas vara en administrativ fråga då hyresvärderna själv ska kontakta utvalda sökande för att hitta visningstillfällen, medan hela den processen sköts av bostadsförmedlingens personal i Stockholm.

En förlängd förmedlingsprocess leder till en ökad kostnad för hyresvärdarna då hyresbortfallet är en kostnad under den tid lägenheten står tom.

- Bra matchning mellan ledig lägenhet och bostadssökande

Det finns ett gemensamt intresse av att alla blir så nöjda som möjligt eftersom det bäddar för en långvarig och trygg boendesituation för den bostadssökande och en stabil och friktionsfri relation med hyresgästen för hyresvärderna.

Stor skillnad på mängden obligatoriska registreringsuppgifter mellan de olika systemen

För att en bra matchning ska åstadkommas krävs att båda parter har all nödvändig information. När det gäller underlag för hyresvärdarna att bedöma en bostadssökandes lämplighet skiljer sig systemen åt i vad som räknas som viktig information för att bedöma en hyresgästs lämplighet. I Stockholm är syftet till efterfrågade uppgifter att bedöma huruvida den sökande lever upp till värdarnas krav på hyresgästen. Kraven handlar nästan uteslutande om att mäta framtida betalningsförmåga. Urvalskriterier förutom uppfyllande av kraven är strikt kötid så här behövs inte fler uppgifter.

I och med Boplats Göteborgs mer komplicerade matchningsprocess är de uppgifter som efterfrågas både fler och av ett mer diskutabelt innehåll. Det kan ifrågasättas om det är relevant att behöva fylla i uppgifter om hur många vuxna respektive barn hushållet består av, samt anledning till varför man vill flytta. Visserligen kan en behovsbedömning göras av hyresvärderna, men uppgifterna kan också användas för att exempelvis undvika familjer med många

barn, vilket t.ex. anses slita mer på en lägenhet. Det kan också ifrågasättas varför det är så nödvändigt att fylla i så många uppgifter om den medsökande, exempelvis uppgifter om den medsökande har svenskt personnummer eller inte och vilket kön personen har.

Geografiska val i Göteborg

Vid registrering till Boplats Göteborg får de bostadssökande uppge vilka geografiska preferenser de har. Det kan diskuteras hur effektivt den prioriteringen redan vid registreringen verkligen är. Enligt uppgifter från Boplats Göteborg fyller de allra flesta i att de vill bo centralt och i de mest attraktiva lägena. Den sökandes prioriteringar används sedan ofta i matchningsprocessen då många värdar menar att det är viktigt för dem att de sökande verkligen vill bo i just det området. De menar att just lägesfaktorn är avgörande för människors prioriteringar gällande boendet. Samtidigt är det viktigt att göra skillnad på var man vill bo om man helt får välja själv och var man skulle acceptera att bo. Det blir en dubbelhet i att de sökande först ska fylla i sina önskningar och att dessa sedan kan vara hindrande när de sedan anmäler intresse för en lägenhet som ligger utanför dessa områden. Det verkar finnas en stor klyfta mellan representanterna från Boplats Göteborg och hyresvärdarnas syn på lägesfrågan jämfört med de bostadssökandes. Ingen ifrågasätter att läget är en viktig faktor i boendet, men samtidigt menar de bostadssökande att det viktigaste oftast är att få en bostad överhuvudtaget och att frågan om var man verkligen skulle vilja bo mer handlar om drömmar än realistiska förväntningar. Detta leder till taktiktänkande där de bostadssökande försöker överlista systemet och fylla i de uppgifter som de tror att hyresvärdarna kommer att titta på och prioritera.

Ett annat problem med att fylla i geografiska prioriteringar är att många faktiskt inte känner till de olika områdena speciellt väl utan vid prioriteringen väljer det man känner till vilket oftast är centrala lägen. Det ger också en missvisande bild av att alla absolut vill bo i centrala lägen, oftast handlar det om bristande kunskap om alternativ.

Om man jämför Stockholm där man inte fyller i geografiska prioriteringar, finns inget som tyder på att det inte skulle gå att lita på att de sökande som anmäler intresse på en viss lägenhet också faktiskt kan tänka sig att bo i just det området

Mer information om lägenheter och närområde skulle underlätta för sökande

När det kommer till hyresgästernas möjlighet att bedöma den enskilda lägenheten och hyresvärdens lämplighet är det inte alltid lika enkelt som för värdarna att bedöma de sökande. I båda förmedlingssystemen arbetar man med att utveckla information som är relevant för hyresgästen, till exempel detaljplaner, foton, information om närmiljö, kommunikationer, service i närområdet osv. Det är en lång väg innan förmedlingssystemen för hyresbostäder kommer i närheten av den detaljerade och välpaketerade presentation av lediga objekt som finns på bostadsrätts- och småhusmarknaden. Representanter från båda förmedlingssystemen intygar att man arbetar med utvecklingen på detta område men att det också handlar om att hyresvärdarna inte har rutiner för att fotografera lediga lägenheter och att det än så länge är ett så pass hårt tryck på marknaden att det kan vara svårt att motivera dem till att göra detta. Det är dock en nödvändighet att också de sökande har all nödvändig information för att matchningen ska bli så bra som möjligt.

Krav och villkor

I Stockholm ligger det i systemet att begränsa intresseanmälningarna genom att det endast är möjligt att anmäla intresse för den som uppfyller de krav hyresvärderna har på sökande. Tydligt definierade och redovisade krav gör att alla vet att köprincipen gäller och man kan genast se huruvida man uppfyller kraven och var man hamnar i förhållande till andra sökande.

I Göteborg är det inte möjligt för de sökande att veta huruvida man lever upp till de krav värdarna ställer. Det går inte att utläsa vilka urvalskriterier som används av respektive värd, om det är tiden man varit registrerad, om det är de geografiska prioriteringar man gjort tillsammans med registreringstid eller om det är slumpen som avgör vilka möjligheter man har att bli erbjuden visning. Det här leder till en allmän förvirring bland många av de unga bostadsökande i Göteborg. Detta riskerar att undergräva förtroendet för verksamheten. När det är oklart om vad som gäller skapas rykten och misstankar om diskriminering kan växa sig stark.

Tydligare information om vad som gäller från hyresvärdarna skulle öka möjligheterna för en effektivare matchning. Oavsett

vilken åsikt man har om kravens rimlighet så ökar förståelsen och valmöjligheten bara genom att vara öppen och redovisa dessa. Det är ovissheten och känslan av att inte alls ha insyn och rationellt kunna styra sitt sökande som skapar den främsta frustrationen hos sökande i Göteborg. Detta skapar också i sin tur en större tryck på förmedlingssystemet, fler ställer frågor och behöver personlig hjälp för att fylla i sin registrering på ett korrekt och effektivt sätt.

- Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov

En samlad information om lägenheter

Både i Göteborg och i Stockholm har man lyckats väl med att samla både information och lediga lägenheter som kommer ut på marknaderna. För båda förmedlingssystemen har antalet användare och antalet förmedlade lägenheter ökat kraftigt de senaste åren. Det är en växande andel privata hyresvärdar som lämnar sina lägenheter för förmedling via Boplats Göteborg och Stockholms stads bostadsförmedling, vilket tyder på att den service som erbjuds värdarna är relevant och uppskattad. Den ökade registreringen i Stockholms bostadsförmedlings bostadskö med en ökning på över 80% sedan 2000 kan inte enbart förklaras av ett högre tryck på bostadsmarknaden eftersom kötiderna under samma period blivit kortare.

Ett mer regionalt samarbete efterfrågas

Stockholms bostadsförmedling arbetar redan aktivt med att knyta till sig fler av Stockholmregionens kommuner, både Huddinge och Vallentuna har till exempel helt låtit införliva sina tidigare köer och lämnar nu i stället lediga lägenheter till Stockholms bostadsförmedling.

I Göteborg finns stort intresse från framförallt privata fastighetsägarnas intresseorganisation att Boplats ska få ett mer regionalt perspektiv där man också släpper in och förmedlar bostäder från hela Västra Götaland. Det är dock en mer komplicerad fråga i Göteborg eftersom det inte nödvändigtvis finns ett politiskt intresse av detta och kan vara svårt att fördela driftskostnaden mellan fler ägare.

Från både bostadssökande och hyresvärdar finns en nytta av att förmedlingssystemet tar hänsyn till den faktiska bostadsmarknaden och inte begränsas till en kommunal uppdelning. För den sökande underlättar det sökandet ju mer samlad informationen om lediga lägenheter är. Det innebär också större möjligheter att öka kunskapen om områden som kanske inte är kända för den sökande, och breddar då utbudet vilket kan öka möjligheterna att hitta en bostad.

Från hyresvärdsperspektiv ökar också ett mer regionalt inriktat förmedlingssystem en möjlighet till en bredare exponering av de lediga lägenheterna. Ett regionalt förmedlingssystem kan också leda till en ökad möjlighet för de områden som inte ligger helt centralt men som kanske har andra positiva egenskaper, att nå ut till bostadssökande från andra delar som inte känner till dessa områden. Utifrån både det kommunala och regionala perspektivet är det av nytta att bostadsmarknaden och dess förmedlingssystem samlar upp och förmedlar lägenheter från hela det område som i dag räknas som arbetsmarknad. Det är förvånansvärt att så mycket diskussioner pågår om den regionala arbetsmarknaden men att många kommuner fortsätter att dra strikta kommunala gränser för bostadsmarkanden.

Tillgänglighet och personlig service

Både från bostadssökande och hyresvärdar lyfts det fram hur viktigt det är att en förmedlingsservice är tillgänglig för alla. Internet är bra men medvetenheten är stor bland hyresvärdarna att det inte är tillräckligt eftersom det inte är tillgängligt för alla. Äldre är en grupp som nämns i sammanhanget men också människor med vissa funktionshinder och för dem som har svårt med språket.

Det verkar främst vara unga i Göteborg som efterfrågar mer personlig service, detta kan bero på att mindre information finns tillgänglig på hemsidorna, värdarnas urvalskriterier inte är redovisade för de sökande och det går heller inte att avgöra de egna förutsättningarna i förhållande till andra. Det finns därmed ett större utrymme för osäkerhet hos de sökande som inte kan avgöra vad ett eventuellt upprepat misslyckande att matcha värdarnas önskemål beror på. Detta i sin tur skapar ett ökat behov av någon som förklarar och hjälper till. I Stockholm jämfört med Göteborg verkar inte behovet av personlig hjälp lika stor hos just gruppen unga då det i princip räcker att gå på hemsidan en gång per vecka för att hålla

koll på nya lägenheter. En strikt köprincip gör också att det inte finns utrymme för oklarheter om vem som blir erbjuden ett kontrakt eller varför.

Både i Göteborg och Stockholm finns en eller flera platser att besöka där de sökande kan få personlig hjälp. Det är dock generellt vanliga kontorstider som gäller vilket kan vara svårt att passa för den som förvärvsarbetar. Boplats Göteborg har också öppet fyra timmar på lördagar vilket ökar tillgängligheten för den som inte har möjlighet att gå under vardagar.

Trots att tillgång till personlig service finns är det fortfarande svårt att bedöma hur ett så pass internetbaserat förmedlingssystem slår mot de som inte har möjlighet att söka bostad via nätet. Det bör göras vidare undersökningar av detta och hur tillgängligheten för alla grupper kan ökas. Det är också av största vikt att de hemsidor som hela förmedlingssystemen bygger på finns tillgängliga i flera språk. Där är Boplats föredömligt som har i princip hela hemsidan tillgänglig på både svenska och engelska.

Förmedlingssystemens funktionalitet från ett hyresvärdsperspektiv

Att både Stockholm och Göteborgs modeller för förmedling av lediga lägenheter har lyckats väl med förståelsen för fastighetsägarperspektivet, och ger en service som är relevant för dessa, intygar representanterna från fastighetsägargorganisationerna i Stockholm och Göteborg.

Också Göteborgs fastighetsägare är nöjda och menar att Boplats är ett effektivt system för bostadssökande där alla parter samverkar: sökande, kommun och värdar. Det menar man ger en lättåtkomlig bostadsmarknad vilket är något alla parter tjänar på.

Enligt de intervjuade representanterna för såväl förmedlingssystemen som hyresvärdarna, var en bristande förståelsen för fastighetsägarperspektivet något som allvarligt skadade synen på en kommunalt organiserad förmedlingsservice, vilket fortfarande lever kvar hos många.

Trots att förståelse för fastighetsägarperspektivet finns både i Göteborg och i Stockholm skiljer sig förutsättningarna för att ta hänsyn till hyresvärdarnas behov, såväl privata som allmännyttiga. Det handlar främst om de ekonomiska förutsättningarna där Stockholms stads bostadsförmedling 2005 omsatte ca 54 miljoner

och Boplats Göteborg ca 7 miljoner. Den service som kan erbjudas i Stockholm till både hyresvärdar och sökande är betydligt mer omfattande p.g.a. det ekonomiska utrymmet.

Det finns både för- och nackdelar med dessa olika nivåer av service från ett hyresvärdsperspektiv. Att ha en lägre servicenivå som Boplats Göteborg innebär såväl ökad administration som ökad kostnad för hyresvärdarna jämfört med Stockholmsmodellen. Men å andra sidan finns en starkt uttalad vilja för hyresvärdarna att själva styra över vilka som erbjuds en lägenhet och inte lämna urvalet till någon annan. Det blir uppenbart i intervjuerna att det är en förtroende fråga, som grundar sig i den problematik som fanns i de tidigare kommunala bostadsförmedlingarna. I Göteborg anses det positivt att det är hyresvärderna själv som för varje ledigt objekt bestämmer urvalskriterier och sedan plockar de bäst matchande personerna från urvalslistan. Samtidigt tycker representanter för de privata fastighetsägarna i Stockholm att det fungerar mycket bra med de system som används i Stockholm. Den generella upplevelsen är att den service som erbjuds av Stockholms stads bostadsförmedling är mycket god.

Förmedlingssystemens funktionalitet från ett sökandeperspektiv

Det är viktigt att förmedlingssystemen är flexibla utifrån de sökandes olika förutsättningar och behov, både när det gäller tillgång men också utifrån de sökandes olika omständigheter. Det är inte ovanligt att sökande har flera inkomstkällor och mer än ett arbete, det är därför viktigt att det går att fylla i flera alternativ under inkomst och inkomstkälla. Som ung är det inte ovanligt att inkomsten under perioder består både av a-kassa och inkomst av ett eller flera arbeten, då är det viktigt att kunna visa detta. Här finns vissa begränsningar i båda systemen som skulle kunna förbättras och bli mer flexibla utifrån människors varierande behov och omständigheter.

- Bred information och effektiva tekniska lösningar

Den information som finns i de båda olika förmedlingssystemen skiljer sig inte så mycket åt men desto mer i en jämförelse med den information och presentation av lediga bostadsrätter och villor. Det är i dag redan möjligt att lägga in såväl foton som planlösningar, ändå är det sällan som sådan information finns med i presentationerna om

lediga lägenheter. På hyresmarknaden finns inte samma vana som på bostadsrätts- och villamarknaden att sälja in de lediga lägenheterna till de bostadssökande. Samtidigt finns en medvetenhet hos hyresvärdarna att det är viktigt att hitta "rätt" hyresgäst för den aktuella lägenheten. Att vissa krav måste ställas på hyresgästerna för att hyresvärdarna ska ha ett visst skydd är allmänt accepterat hos de flesta. Det ifrågasätts inte att den sökande måste fylla i uppgifter om sig själv, inte heller från de sökande. Dock verkar det kommit lite i skymundan vilken typ av motsvarande uppgifter de sökande behöver för att kunna fatta sina beslut och anmäla intresse till de lägenheter som passar de egna behoven.

Fördelar med en mer detaljerad information om lediga lägenheter

Det är märkligt att den här typen av information släpat efter och att det inte har funnits en större insikt hos hyresvärdarna att de bostadssökande är bostadsrätts- och villamarknadens motsvarighet till köpare. Det stora tryck som varit på bostadsmarknaden i storstäderna de senaste åren är en förklaring, samtidigt är alla medvetna om att det kan svänga snabbt. Det är heller inte enkelt för alla hyresvärdar ens i storstäderna att hitta hyresgäster. De områden som anses som geografiskt lite för långt borta eller mindre attraktiva på grund av rykte eller dylikt, kan trots bostadsbrist ha svårt att få vissa lägenheter uthyrda. Inte minst hos dessa borde det vara av intresse att ge en mer utförlig information om lägenheten i sig och om närområde samt kommunikationer för att bli ett alternativ för dem som i dag inte känner till dessa områden.

När utbudet ökar och efterfrågan minskar på lediga lägenheter blir ett väl utbyggt förmedlingssystem med detaljerade beskrivningar av de lediga lägenheterna en bra möjlighet till marknadsexponering som helt bör ligga i hyresvärdarnas intresse. Det här är något som är relevant på mindre orter, där det handlar om att konkurrera om de hyresgäster som finns.

Från de privata fastighetsägarna lyfts just möjligheten att kunna lyfta fram fördelarna med hyresrätten mer generellt som en möjlig positiv del av ett omfattande förmedlingssystem. Med den stora konkurrens som är på bostadsmarknaden i dag, och den omfattande ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter, menar man att det skulle kunna vara en del i förmedlingssystemets service,

att lyfta fram de positiva aspekterna av att hyra i stället för att köpa en bostad.

Kompletterande information för ökad kunskap

Ett förmedlingssystem bör inte enbart handla om förmedling av lägenheter utan i stället vara en bred service för en mer omfattande bostadsinformation. Mer information och insikt om behovet av mer kunskap är något som bostadssökande och hyresvärdar är överens om. Det som efterfrågas är exempelvis vilka regler som gäller på bostadsmarknaden, vilka rättigheter och skyldigheter man har, vad som gäller vid andrahandsuthyrning, mer fakta om hur man gör och vad man ska tänka på när man söker en bostad. Unga vill veta hur hyresvärdarna resonerar, vad som krävs för att man ska få en bostad. Hyresvärdarna menar att det finns en bristande kunskap hos unga men också mer generellt, om regelsystem och att mer kunskap om detta skulle skapa förutsättningar för en mer välfungerande bostadsmarknad. Unga har en god självinsikt om sin bristande kunskap och att de påverkar deras agerande, de efterfrågar en bredare och mer samlad information.

Det finns här skillnader mellan förmedlingssystemen, Stockholms förmedling är en mer renodlad bostadsförmedling och den mesta information som ligger på hemsidan är på ett eller annat sätt förknippad med förmedlingsfrågor. Kompletterande information begränsar sig till länkar för den som vill byta sin lägenhet eller hyra ut i andrahand.

Boplats Göteborg utgör exempel på hur en mer generell bostadsservice kan se ut och fungera, där informationen är betydligt bredare än i Stockholm. Boplats service är mer heltäckande och allmän och ger därmed en större helhetsbild av vilka alternativ som finns på bostadsmarknaden. Det finns information om att köpa bostadsrätt eller villa, en bytesbörs för den som vill byta sin lägenhet, information om korttidsboende, länkar till bland annat hyresnämnd, adressändring, information om handikappanpassning av lägenheter, hyresgästföreningen, tomtkö och hur man söker bostadsbidrag. Boplats Göteborg är ett bra exempel på ett förmedlingssystem som uppfyller mycket av den kompletterande information som efterfrågas av såväl bostadssökande som hyresvärdar.

Den breda och detaljrika kompletterande information som finns hos Boplats Göteborg och de alternativa aktiviteter som anordnas i

form av temadagar, bussturer, utställning och dylikt är bra exempel på hur ett förmedlingssystem kan fylla en viktig funktion för bostadsmarknaden i helhet.

- Försäkran mot diskriminering

Frågan om möjlighet till insyn och därmed kontroll att diskrimineringslagstiftningen följs är en viktig skillnad mellan de två förmedlingssystemen. I Stockholm diskuteras frågan knappt och det är överhuvudtaget väldigt svårt att diskriminera då urvalsprocessen bygger på strikt kötid och de krav som ställs från hyresvärdarnas specificeras öppet för de sökande. En svaghet i Boplats Göteborgs system är att det överhuvudtaget inte går att kontrollera att diskriminering inte förekommer i förmedlingen av bostäder. Skyddet för de bostadssökande och deras möjlighet till insyn och förståelse för förmedlingsförfarandet är mycket begränsat. Detta kan ses som en generell svaghet också från hyresvärdsperspektivet eftersom det är mycket svårt att bevisa att man sköter urvalet av hyresgäster på ett korrekt sätt som följer diskrimineringslagstiftningen.

Ett stort antal detaljerade uppgifter om den bostadssökande oavsett hur gott syftet är skapar också en faktisk möjlighet att välja bort människor utifrån personliga värderingar som strider mot svensk diskrimineringslagstiftning. Och frågan är om det inte är en otjänst för alla inblandade parter att ett förmedlingssystem lämnar så stort utrymme för godtyckliga bedömningar. Den enskilde förmedlingshandläggaren hos hyresvärden sitter i en utsatt situation och ska själv göra en bedömning vilken sökande som är lämpligast och som slutligen ska erbjudas ett kontrakt. Risken att personliga värderingar spelar in bör inte ses som ett undantag utan snarare som en självklarhet utifrån människors sätt att fungera och relatera till andra från sitt eget perspektiv. Det betyder självfallet inte att den enskilda handläggaren verkligen diskriminerar vissa grupper men det kan vid en anklagelse vara svårt att bevisa att valet av hyresgäst haft sakliga grunder om det inte handlar om inkomstrelaterade argument eller andra tydliga anledningar varför en hyresgäst är att föredra framför en annan.

Det går inte att påvisa att det skulle vara vanligare med diskriminering på olika grunder i Göteborgs förmedlingssystem, än i Stockholms, men i och med att förmedlingsprocessen är sluten går det heller inte att visa motsatsen. Systemet i Göteborg är utarbetat på ett sådant sätt att det är stängt för insyn. Ur diskriminerings-

synpunkt är detta en fara – dels risken för att diskriminering sker utan att man kan upptäcka det och dels risken för att bli misstänkt för diskriminering och inte kunna visa på motsatsen.

Slutkommentar gällande Boplats Göteborg och Stockholms stads bostadsförmedling

Sammanfattningsvis finns både för- och nackdelar i de båda förmedlingssystemen. Från sökandeperspektiv skulle det vara en fördel med en bredare och mer omfattande bostadsinformation och där har Boplats Göteborg kommit en bra bit på väg.

Stockholms bostadsförmedlings system gör det enklare att planera sökandet efter en bostad och också bedöma de egna möjligheterna. Mer redovisade uppgifter och ett öppnare system minskar också risken för att vissa individer och grupper kan diskrimineras.

Det borde vara relevant att försöka plocka de bästa bitarna ur de båda förmedlingssystemen och skapa en tredje variant som leder utvecklingen framåt med målsättningen att ge både sökande och hyresvärdar en bra och effektiv bostadsservice.

Bilaga 1

Bostadsförmedlande och information i landet – telefonintervjuer.

Kommuner som Boutredningen kontaktat

De kommuner som utifrån Boverket definierats ha bostadsförmedling är:

Värmdö kommun, Huddinge kommun, Tyresö kommun, Lomma kommun och Kungsbacka kommun. (Stockholm finns också med bland de 7 kommuner som i bostadsmarknadsenkäten nämns – Stockholms bostadsförmedlings verksamhet beskrivs i separat studie.)

Övriga kommuner som Boutredningen valt att kontakta är:

Västerås, Gävle, Uppsala och Helsingborg.

Västerås kommun har kontaktats utifrån tips vid ett referensgruppsmöte, där man ansåg det vara en verksamhet värt att beskriva. Helsingborg valdes ut på grund av att de haft kontakt med Boutredningen ang. deras pågående arbete i frågan. Gävle och Uppsala valdes utifrån att Boutredningen har pågående studier där som handlar om unga och etablering på bostadsmarknaden.

Hållpunkter för telefonintervjuer

Ägare/Organisation

Anställda, uppdrag, förutsättningar

Samarbete med andra kommuner – samma bostadsmarknad

Information/kommunikation till bostadssökande

Hur går man tillväga som bostadssökande/möjligheter att påverka/nyetablering och krav/kö och avgifter

Kontakt/samarbete med fastighetsägare/hyresvärdar

Vad fungerar bra/dåligt

Idéer till förbättring

Dokumentation av telefonintervjuer

Bostad Västerås AB, Västerås kommun

1993 startade kommunen tillsammans med fastighetsägarna, HSB, Mimer (kommunala bostadsbolaget) och ett antal privata fastighetsägare en bostadsförmedling i bolagsform för att samordna bostadsfrågorna. Syftet var att skapa en "marknadsplats" med enkla och snabba beslutsgångar. På 1980-talet lades den kommunala bostadsförmedlingen ned, det var brist på bostäder och det fanns ingen samordning eller samarbete kring varken förmedling/fördelning av bostäder och förturs verksamheten fungerade dåligt. 1999 drog sig Mimer ur. Det kommunala bostadsbolaget ville sköta uthyrningen av sina bostäder på egen hand. Under samma period blev internet ett alltmer förekommande verktyg. Samtliga aktörer drog sig ur verksamheten och Bostad Västerås AB privatiserades helt. Verksamheten finansieras genom uppdrag från kommun och privata fastighetsägare. Bostadssökande betalar ingen avgift – detta togs bort då socialdemokraterna tog makten i slutet av 1990-talet. Bostad Västerås förmedlar samtliga studentbostäder, handhar kommunala tomt- och småhusköen samt har kommunens uppdrag att ordna och förmedla förturer/lägenheter för personer med särskilda behov, t.ex. flyktingar och sociala förturer. Varje år görs en uppskattning, därefter utformas frivilliga kontrakt med fastighetsägare om hur många lägenheter de ställer till förfogande. Antalet lägenheter som de lämnar grundar sig på hur stort deras bestånd är. Många, eller nästan alla fastighetsägare har sina egna hemsidor och många, särskilt de större, tar hand om sin egen uthyrning. Bostad Västerås AB fungerar som marknadsplats, som marknadsföring för dessa, men fungerar också som en kompass för den bostadssökande. Här finns information om vad man ska tänka på när man skriver kontrakt och var man kan vända sig i olika frågor samt länkar till fastighetsägare. Många mindre fastighetsägare använder Bostad Västerås AB. Graden av service bestämmer de själva.

Bostad Västerås AB använder sig inte av något kösystem. Som bostadssökande fyller man i en intresseanmälan, antingen via internet eller genom att göra ett besök i Bostad Västerås AB:s lokaler som ligger centralt i Västerås. De lägenheter som Bostad Västerås får in som lediga läggs ut på nätet och bostadssökande som registrerat sig får höra av sig om de är intresserade. Lägenheten ligger ute en tid för att bostadssökande ska ha en möjlighet att visa sitt

intresse. Därefter överlämnas intressenternas namn till fastighetsägaren som beslutar, utifrån sina kriterier, om vem som får lägenheten. Det är olika hur mycket Bostad Västerås sköter – det är fastighetsägaren som köper tjänsten – men i vissa fall sköts hela kedjan av Bostad Västerås.

När det gäller fastighetsägares önskemål och kriterier för att godkänna eller avvisa bostadssökande säger man nej till diskriminerande urvalskriterier – exempelvis nationalitet, ålder är svårare att dra gränsen för, det kan ha att göra med blandningen av hyresgäster.

Det finns en strategi för bostadsbyggandet i Västerås. Nu bygger man för unga. Västerås bostadsbestånd är jämt fördelat mellan hyresrätt, borätt och bostadsrätt.

Det råder balans på bostadsmarknaden vilket gör att man inom överskådlig tid kan få någonstans att bo, även om det inte blir i de mest populära områdena. Inom 6 månader kan man räkna med att få någonstans att bo.

Kungälv kommun

Bostadsbyrån i Kungälv drivs på initiativ av kommunen i bolagsform med en styrelse bestående av representanter från resp ägare. De tre kommunala bostadsbolagen äger 20 % vardera och kommunen äger 40 %.

Byrån förmedlar det mesta av hyresrätterna i kommunen och förmedlar samtliga lägenheter för allmännyttan, Stiftelsen Kungälv (2 500 lgh) och Förbo (Förorternas Bostads AB) som ägs av Mölndals, Härrydas, Lerums, Kungälv kommun, HSB:s hyresrätter samt ett antal privata fastighetsägare. Sammanlagt rör det sig om 3 500 lägenheter.

Utöver detta hanteras villakön och kön för kommunala tomter, nyproduktion och bostadsrätter samt förturer, främst social förtur. Det finns ett visst samarbete mellan kommunerna i området/regionen. T.ex. vid toppar (hösten ”då alla ska skilja sig”) då det händer att byrån kontaktar närliggande kommuner, företrädesvis allmännyttan för att lösa brådslande ärenden.

Kommunen, kommunala fastighetsbolagen och privata fastighetsägare betalar för förmedling, administration och service.

För fastighetsägare med hyresrätter betalar man 100 kronor/lägenhet/år (disponering och administration kring urval av

presumtiva hyresgäster) som ska förmedlas av byrån. Utöver det betalar fastighetsägaren ytterligare 250 kronor för varje förmedlad lägenhet (för kreditprövning o.d).

Kommunen betalar för uppdraget att ansvara för förtursverksamheten. De personer som av särskilda/sociala skäl inte får eget kontrakt kan få ett andrahandskontrakt, där sociala myndigheterna har förstahandskontraktet. Efter 12 månader utvärderas boendet och förstahandskontraktet övergår till hyresgästen om allt gått bra. Dessa ärenden behandlas i Bostadsanvisningsgruppen som består av socialförvaltning, bostadsbyrån, kommunala och privata fastighetsägare.

Bostadssökande betalar också en årsavgift på 250 kronor. Förmedling av lägenheter sker utifrån kötid och kreditprövning. Minimåldern för att ställa sig i kön är 16 år. Många ställer sig i kön redan då. Men blir inte aktuella förrän de fyllt 18 och har en fast inkomst. I nuläget står 4 300 personer i kö. En uppskattning visar att cirka 40 % av dessa står passivt i kön, däribland unga som ännu inte uppnått ålder eller/och saknar fast/tillräcklig inkomst. Bostadsbyrån väljer hyresgäst och genomför hela processen. Vid ytterst tveksamma fall kan samråd med hyresvärden vara aktuell. Urvalet lika för alla fastighetsägare som väljer att lämna lägenheter till förmedlingen

För unga är det problem men reglerna kring anställning är flexibla menar man, studerar man och inte kan styrka annan inkomst kan man få ta en borgenär som säkerhet. Kan man också visa att man försörjt sig t.ex. ett år bakåt, trots att man enbart är timanställd, räcker det med att arbetsgivaren står som referens och styrker att man arbetar och är "skötsam". Hamnar unga under socialbidragsnormen brukar man säga nej/avråda.

Som sökande registrerar man sig genom att fylla i en blankett som lämnas (manuellt) till förmedlingen och betalar in årsavgiften. Bekräftelse skickas hem och det är datumet för anmälan som gäller för beräkning av kötid, under förutsättning att man också betalar avgiften. Lediga lägenheter läggs ut på hemsidan och där får man göra en intresseanmälan, detta kan också göras per telefon. Lediga lägenheter publiceras varje måndag och ligger ute en vecka. Som sökande kan man inte se på nätet hur man ligger till för att få en lägenhet. Däremot kan man få hjälp av bostadsbyrån som kan se hur lång genomsnittlig väntetid det är på olika områden eller typ av lägenheter.

Det råder brist på små billiga lägenheter. Kungälv kommun har nyligen inlett samarbete med Skanska och IKEA för att producera BoKlok hus.

Kungsbacka kommun

Bostadsförmedlingen i Kungsbacka kommun har två heltidsanställda personer. När bostadssökande ställer sig i bostadsförmedlingens kö görs en skriftlig anmälan där persondata och önskemål fylls i. För att ansökan ska aktiveras ska depositionsavgiften på 500 kronor betalas.

Förmedlingen arbetar utifrån ett kösystem där kötid och prioriteringsordning tillämpas. Prioriteringen sker utifrån olika prioriteringsgrupper som bostadssökande placeras in i. Lägenheter förmedlas enligt principen: datum för registrering, placering i prioriteringsgrupp och datum för aktivering.

Följande grupper finns:

0. Handikapp/funktionshinder
1. Evakuering – t.ex. vid brand
2. Näringslivsförtur – arbetar i kommunen, av betydelse för kommunen.
3. Social förtur med små barn
4. Social förtur med större barn/tonåringar
5. Personer som bor och/eller arbetar – redan har förankring i kommunen
6. Flyktingförtur
7. Oprioriterad med stark anknytning, t.ex. föräldrar, syskon eller barn, i kommunen
8. Oprioriterad med lite anknytning, t.ex. släkting, i kommunen
9. Oprioriterad

Bostadsförmedlingen har frivilliga avtal med fastighetsägare, vilka i nuläget består av 90 % av samliga fastighetsägare och motsvarar 95 % av lägenhetsbeståndet i kommunen. Fastighetsägarna förbehåller sig rätten att säga nej. Bostadsförmedlingen åtar sig att lämna negativa besked till presumtiva hyresgäster. De som blir nekade att hyra, ofta p.g.a. höga hyror/låg eller inkomst eller brist på referenser förs över till anvisningsgruppen. I anvisningsgruppen ingår representanter från bostadsförmedling, ett antal fastighetsägare och sociala myndigheter. Här försöker man på olika sätt finna lösningar för att personerna ifråga ska få ett eget boende.

Bostadsförmedlingen har ett nära samarbete med fastighetsägarna i kommunen. Ett nätverksarbete som kräver mycket energi och tålamod och förhandlande för förmedlingen. Det är fastighetsägarnas goda minne som verksamheten bygger på. Bostadsförmedlaren menar att den bostadsansvisningslag som togs bort 1993 borde återinföras. Lagen skulle underlätta arbetet och ge förmedlingen ett ökat mandat att hjälpa människor som behöver och skulle kunna sköta ett boende om de bara fick chansen att visa det.

Cirka 450 lägenheter förmedlas per år. 6 000 personer står i kö och bristen på lägenheter är ganska stor. Tidigare har man haft som mål att lösa sociala förturer inom 6 månader. Handläggningstiden har nu förlängts p.g.a. det svåra läget till 9 månader.

Tips:

Kolla: Carl-Philip Hammars utredning "Fridagruppen".

Huddinge kommun

Har ingått samarbete med Stockholm stads bostadsförmedling som helt sköter detta åt kommunen.

Värmdö kommun

Bostadsförmedlingen sköts av en person anställd av kommunen men placerad på Värmdö Bostäder kontor. Verksamheten består av ett webb-baserat system med möjlighet till personlig kontakt under besökstid/telefonid. Bostadsförmedlingen förmedlar kommunens egna och andras lägenheter. HSB lämnar då och då lägenheter och det finns ett antal privata värdar som också lämnar sina lägenheter.

Via webbsidan kan bostadssökande registrera sig. Har man inte tillgång till internet kan man ringa och få hjälp med sin registrering. Datorer finns placerade på Medborgarkontor som man kan använda sig av. Bostadsförmedlingen tillämpar rak kötid. Bostadssökande kan prenumerera via e-post och får snabb information om lediga objekt. Ingen manuell förmedling tillämpas. Manuell förmedling sker endast för nyproduktion.

När en lägenhet bli ledig kallar man 10 personer till visning. Därefter har bostadssökande 1 vecka på sig att bestämma sig för om de

är intresserade. Därefter gör hyresassistenten en bedömning av inkomst. Lever bostadssökande studielån/medel krävs borgenär.

För särskild grupp finns sociala kontrakt – där sociala myndigheter hyr ut i andrahand, men detta kommer inte ”vanliga” unga till del.

Bostadsförmedlingen fungerar väl men vi skulle kunna bli bättre på att informera och därmed öka kunskapen hos bostadssökande om geografiska områden, kollektivtrafik och annan service.

Uppsala kommun

Uppsala kommun har ett servicekontor för sina medborgare dit man kan vända sig med olika frågor. Personer som är bostadssökande hänvisar vi till större hyresföretag. Vi har en broschyr ”Bo i Uppsala” samt en förteckning över privata värdar, den finns att läsa på servicekontoret eller kan beställas för 100 kronor..

Gävle kommun

Bostadskön hanteras av Gavlegårdar som enbart hanterar uthyrning av sitt bestånd. Lägenhetsbeståndet består av 72 % av samtliga hyresrätter i kommunen.

Kommunen tillhandahåller bostadsinformation via sina Medborgarkontor där det finns kunniga personer och tillgång till datorer.

Gavlegårdar/kommunen samverkar med högskolan i Gävle. Högskolan sköter all uthyrning för studentbostäder.

När man söker bostad kan man anmäla sig via tfn, via nätet eller genom att besöka Gavlegårdars Kundcenter. Bekräftelse på anmälan skickas via post. I anmälan uppger man personuppgifter samt på vilket sätt man vill hålla kontakten med Gavlegårdar. Den absoluta majoriteten väljer prenumeration per e-post, då får man enkelt och lätt meddelande när en lägenhet är ledig. Man kan också välja att ha kontakt via brev – men då får man bevaka de lägenheter som blir lediga på egen hand.

Bostäderna fördelas enligt ett kösystem som bygger på antal poäng. De som redan bor i Gavlegårdars bestånd får 1,5 poäng per dag och de som är externt sökande får 1 poäng per dag. Ungdomar som bor hemma hos föräldrar i Gavlegårdars bestånd räknas som externt sökande.

40 000-50 000 står i kön. Många är passiva. När en lägenhet sägs upp/blir ledig läggs den ut på hemsidan och finns där i en vecka. De som har e-postprenumeration får meddelande om detta via e-post. Övriga får bevaka själva. Beroende på hur många som svarar avgörs poängnivån och därmed vilka fem personer som väljs ut, två likadana lägenheter kan alltså kräva olika antal poäng. De fem intressenterna med flest poäng får brev hem och får en vecka på sig att titta på lägenheten samt svara skriftligt om intresset kvarstår. Den med flest poäng av de som fortfarande är intresserade provas/godkänns som hyresgäst.

För att få hyra krävs inkomst minst 6 månader framåt. Studielån godtas som inkomst. Ej högre skuld hos kronofogden än 25 000 kronor – vid särskilda fall (om blivande hyresgäst anses som värdefull för kommunen) görs undantag – men då krävs att man skött sin ekonomi och sina betalningar de 6 senaste månaderna. Bedömning av betalningsförmåga följer socialtjänstens norm/rekommendationer. Diskussion förs om hur man ska kunna undvika inflyttare som riskerar att börja leva på socialbidrag. För personer med stora skulder hos kronofogden på exempelvis 500 000 kronor som tros kunna tillföra kommunen något och som antas fungera bättre av att flytta in – kan eventuellt någon form av kommunal borgen införas, liknande som Göteborg infört.

För ungas situation finns inga särskilda insatser. Det råder brist på små och billiga lägenheter. Väntetiderna är generellt väldigt lokala och skiljer sig. För studenter har kommunen infört Bostadsgaranti, men för andra unga är situationen betydligt svårare. Unga har i viss mån fördel då en lägenhet plötsligt blir ledig, med förkortad uppsägning på en månad som t.ex. infaller vid dödsfall. Gavlegårdar lägger ut dessa på Bostadsdirekt där unga är betydligt mer aktiva och kan med kort varsel flytta in. Detta anses orättvist. Men man ser det som positivt att unga flyttar in då det företrädesvis är äldre som dör och som bott i områden som mår bra av och ska genomgå en generationsväxling. Äldre bostäder har också ofta låg hyra som passar unga.

Gavlegårdar har i sina direktiv uppdrag att prioritera unga och gamla. En särskild person ansvarar för strategi-/framtidsfrågor.

Tyresö kommun

Tyresö kommuns kommunala bostadsförmedling är förlagd till Stadsbyggnadskontoret och består av en bostadshandläggare. Det har funnits diskussioner om att helt låta Tyresöbostäder ta över bostadsförmedlandet, men detta har ännu inte skett. Anledningen är att kommunen oavsett har ansvar för speciella ärenden och för-tursverksamhet, vilket gjort att organisationen ser ut som den gör. Det finns fördelar med detta då kommunen i något större mån kan göra bedömningar/prioriteringar och på så vis styra förmedlandet utifrån andra kriterier än en rak kö som grundar sig på tid.

Det finns två bostadsföretag i kommunen, det kommunala Tyresöbostäder och det privata Akelius. Akelius lägenhetsbestånd består av 1 200 lägenheter som de förmedlar själva. Tyresöbostäder har ett bestånd på 2 000 lägenheter. Tyresöbostäder har sin egen bostadsförmedling och förmedlar två tredjedelar av beståndet, utom i bostadsområdet Granängsringen, där man förmedlar samtliga lägenheter. Bostadsförmedlingen har ett avtal med Tyresöbostäder som går ut på att bostadsförmedlingen förmedlar en tredjedel av deras lägenheter, utom i Granängsringen, där kommunen inte förmedlar några lägenheter. År 2005 förmedlade man ungefär 100 lägenheter. Under 2006 har 5-6 lägenheter/månaden förmedlats hittills.

Det finns inget samarbete/kontakt med andra kommuner, ej heller kontakt med andra bostadshandläggare. Bostadsförmedlarnas yrkesförbund var tidigare ett forum och kontaktyta men upplöstes 1995 i och med att bostadsförmedlingarna avvecklades.

När man är bostadssökande erbjuder Tyresös bostadsförmedling både webbaserad och personlig kontakt. På webbsidan kan man ladda ned blankett för ansökan och få information om Akelius och Tyresöbostäders bostadsköer.

Vid Tyresös bostadsförmedling gäller inte rak kötid. Förmedlingen har befogenhet att prioritera utifrån behov. För bostadssökande är det inte möjligt att veta hur lång tid det kommer att ta för att få en lägenhet, ej heller att se hur prioriteringarna gått till. Bostadssökande kan överklaga och har möjlighet att få ta del av motiveringen i de fall någon fått sig tilldelad en bostad som kan ifrågasättas. Bostadsförmedlingen har inte ett sådant utvecklat system. Bostadsförmedlingen kan i nuläget kommunicera brevledes och via mail. Kommunen har satsat på ett utvecklat system för att göra förmedlandet transparent när det gäller Tyresöbostäders bostadskö

eftersom de tillämpar en rak kötid. Här redovisas samtliga lägenheter och sökande kan se sin egen och andras kötid som erbjuds en lägenhet.

När det gäller unga ställer sig de flesta i kö vid 19 års ålder. Genomsnittlig väntetid är ca 4 år – då är man 22 år. Men Tyresöbostäder godkänner en person först när man har en inkomst. Inkomsten ställs i relation till hyran – 30 % av inkomsten före skatt. Är man två personer räknas inkomsten samman – endast samboförhållanden godkänns.

När det gäller anställningsform godkänner man förutom tillsvidareanställning projektanställning under förutsättning att man har en söker anställning i 12 månader och när det gäller vikariat krävs minst 6 månaders anställning. A-kassa kan också godtas om man har minst 6 månader kvar som man får ersättning för.

Flertalet lägenheter som unga kan efterfråga har en hyra på 4 500-5 000 kronor/månaden.

Det vore bra att samordna förmedlandet – bra att ha tillgång till samtliga lägenhet. På så vis skulle man kunna hjälpa fler menar bostadsförmedlaren. Man skulle kunna dra nytta av byteskedjor och göra/skapa byteskedjor. Samordningen skulle också ge en bättre överblick.

Bostadsförmedlingarna ingick tidigare i ett kommunförbund – det var bra med kontakten mellan kommunerna.

Eftersom vi inte tar någon avgift har vi heller ingen möjlighet att marknadsföra oss eller utveckla verksamheten som de gör i t.ex. Danderyd, Täby och Nacka.

Borås kommun

Verksamheten har legat nere under 1 års tid. Prioriteringen för denna verksamhet har varit låg och ansvarig nämnd har inte lyckats motivera behovet av verksamhet i konkurrens med andra kommunala verksamheter. Den bostadshandläggare som nyligen tillsatts arbetar halvtid och har som främsta verktyg en webbsida för att kommunicera och sköta informationen till bostadssökande. Verksamheten återfinns vid Administrativa avdelningen som ligger under Konsumentnämnden. Enligt bostadshandläggaren har kommunen ingen regelrätt Bostadsförmedling. Verksamheten går under benämningen Bostadsinformation.

Bostadsinformationen ger information om vilka fastighetsägare som finns och hur man kan kontakta dem samt info om egna lägenheter. Bostadssökande hänvisas till webbsiter som BoVision och Hemnet där man kan klicka sig vidare till Borås. Bostadsinformationen har sammanställt en förteckning över samtliga fastighetsägare i form av en broschyr som bostadssökande kan få hemskickad per post. Mellan 9.00 och 12.00 kan man också få personliga råd via telefon. E-post är också ett redskap för att möta bostadssökandes frågor. Bostadsinformationen kan dock inte hjälpa bostadssökande att skaffa bostad.

Bostadsinformationen har inte kontakt/samarbete med någon av omgivande kommuner. Kommunen har upprättat ett samarbete med Högskolan som förmedlar bostäder till studenterna i kommunen. Borås har infört en Bogaranti för studerande som lovar att alla studerande ska tillhandahålla en bostad inom en viss tid. Studerande får bostad inom ramen för denna garanti.

När det gäller social förtur finns ett samarbete med sociala myndigheter, Administrativa avdelningens chef och fastighetsägare i kommunen i form av en samverkansgrupp. Bostadshandläggaren finns inte med i denna verksamhet.

För unga eller personer som inte har förankring på bostadsmarknaden handlar det om att på egen hand kontakta fastighetsägare och bevaka sina intressen. För unga är det svårt eftersom de sällan har en anställning som är godtagbar för fastighetsägarna. Dessa får förlita sig på föräldrar eller någon annan som kan stå som borgenär. Borås har ingen större bostadsbrist, men för unga och andra som efterfrågar små och billiga bostäder råder det brist menar bostadshandläggaren. Hon menar att det skulle vara bra med och finns behov av, någon form av ungdomsbostadsförmedling med tanke på att de är nya på bostadsmarknaden.

Det finns ett stort allmännyttigt bostadsföretag, AB bostäder – dessa förmedlar själva sina lägenheter. Utöver detta finns en mängd små fastighetsägare med ett fåtal lägenheter. De två största fastighetsägarna har nyligen, 15 juni, gått samman och även startat en egen privat bostadsförmedling, Newsec förvaltning AB. Dessa har tillsammans 2 000-3 000 lägenheter. Hur denna förmedling fungerar vet man inte på kommunens bostadsinformation eftersom den är ny och bostadshandläggaren också är nyanställd.

Newsec, Borås

Newsec är Fastighetsförvaltare och har ett totalansvar för fastighetsägarnas bestånd, vari bostadsförmedling ingår. I beståndet finns studentbostäder. Förmedlandet/fördelningen ser olika ut på olika orter beroende på hur bostadsmarknaden ser ut. I Borås finns lägenheter att hyra. Olika kötid för olika adresser/områden.

För att få en lägenhet anmäler man sig och lämnar in en ansökan om önskemål på typ av lägenhet och område samt personuppgifter. Bostadssökande kontaktas av Newsec och behöver inte bevaka själv. Man kan anmäla sig via internet, via telefon eller besöka Newsecs bokontor som ligger centralt i Borås. Krav för att bli godkänd är fastanställning, där även a-kassa, studielån och pension räknas in, blivande hyra bör max utgöra 30% av inkomsten. Referenser är också viktigt, från arbetsgivare eller tidigare hyresvärd. Personer som bor inom fastighetsförvaltarens bestånd har förtur, även hemmavarande barn som ska flytta hemifrån – under förutsättning att man är skötsam.

Vissa särskilt exklusiva adresser kan man anmäla sig till – då måste man aktivera sin ansökan var tredje månad och bevaka själv.

Newsec är nytt – två subkulturer ska slås samman och infogas i den arbetsordning som Newsec utarbetat. Av den anledningen är det inte möjligt att ingående beskriva systemet som ska sjösättas. Visst samarbete med allmännyttan, kommun och andra fastighetsägare kommer säkert att bli aktuellt.

Sociala förturer – socialförvaltningen får förstahandskontrakt i 12 månader – därefter kan förstahandskontraktet övergå till hyresgästen.

Lomma kommun

Bostadsförmedlingen i Lomma ligger under tekniska nämnden och ska förmedla lägenheter till Lomma Fastighets AB. Vi är två som arbetar med bostadsförmedlingen.

Lomma Fastighets AB har knappt 300 hyreslägenheter, för övrigt är det bostadsrätter och endast några enstaka privata hyreslägenheter. Bostadsförmedlingen förmedlar bara bolagets lägenheter. Vi har en bostadskö man kan anmäla sig till och huvudprincipen för tilldelning är kötiden. Förturer kan förekomma av sociala eller medicinska skäl. Tekniska nämnden beslutar om förtur efter utredning

av socialförvaltningen. Slutligen görs en sedvanlig prövning av ev hyresgäst som ska godkännas av hyresvärden, dvs. Lomma Fastighets AB.

Sökande kan när som helst ringa eller maila för att få reda på sin kötid och hur många som står före, men väntetiden är svår att bedöma då vi har mycket liten omsättning i våra lägenheter och många sökande. Kostnaden för att stå i bostadskön är 100:-/år. Vi har ingen särskild kö för unga, däremot har vi en hel del ettor som lämpar sej för ungdomar. Det fungerar bra i stort sett, problemet är att vi har för få lägenheter till alla sökande. Förbättringar kan jag inte komma på så här direkt, att folk preciserade sina val mer hade varit bra t.ex.

Helsingborgs kommun

Kommunen har i nuläget ingen bostadsförmedling och det finns heller inget beslut om att en sådan ska upprättas. Kommunen har utrett frågan om behovet av bostadsförmedling samt hur en sådan verksamhet skulle kunna organiseras. Uppdraget har genomförts av extern konsult.

Bilaga 2

Beskrivning av två olika system för bostadsförmedling
- Boplatz Göteborg och Stockholms stads bostadsförmedling.

Stockholm

Ägare: Stockholms Stads Bostadsförmedling AB är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad.

Anställda: Ca 60.

Finansiering: Genom kö- och förmedlingsavgifter ca 51 miljoner kronor, samt förturstjänst inköpt av Stockholms stad, 11 miljoner kronor. (2006)

Årsomsättning: Ca 62 miljoner. (2006)

Antal förmedlande lägenheter: Under 2006 förmedlades 9 728 lägenheter vilket är en ökning med ca 16 % jämfört med 2005 då 8 377 lägenheter förmedlades. Från 2004 har den sammanlagda ökningen varit 2004 då totalt 6 124 förmedlades. Antalet inlämnade lägenheter från kommunala bostadsbolag har kontinuerligt ökat de senaste åren, från 4 569 (2004) till 6 338 (2005) och 6 787 (2006) vilket innebär en sammanlagd ökning på knappt 49 %. Antalet inlämnade lägenheter från privata värdar ökade under samma period med drygt 14 % från 2 314 (2004) till 2 639 (2005), en marginell ökning har skett under 2006 till 2 646.

Allmänt om Stockholms stads bostadsförmedling

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB förmedlar lediga hyreslägenheter inom Stockholms stad, men delvis också i kranskommunerna, via en rak bostadskö som finansieras genom kö- och förmedlingsavgifter. Med rak kö menas att man generellt har gått ifrån det tidigare systemet med ett omfattande antal och former av förturer. Förturerna finns kvar men är mycket begränsade och definitionen för förtur är hårt begränsad.

Arbete pågår aktivt med att försöka få en mer regional förmedling där allt fler kranskommuner väljer att förmedla sina bostäder via Stockholms stads bostadsförmedling. Förmedling sker av såväl nyproduktion som lägenheter i det äldre beståndet. Förmedling sker endast av lägenheter med förstahandskontrakt och ett mindre antal korttidskontrakt.

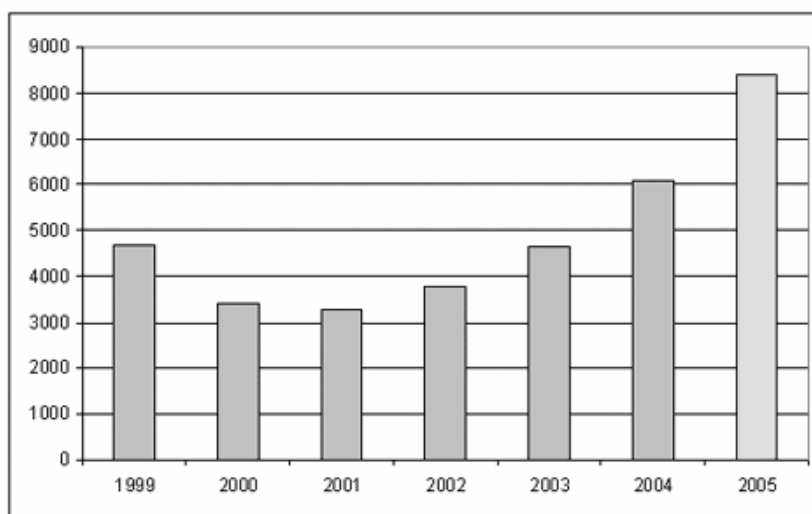
Stockholms stads bostadsförmedlings affärsidé:

- Bostadsförmedlingen ska vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter för fastighetsägare och bostadsköande.
- Bostadsförmedlingen ska förmedla hyresrätter efter köttidsordning i ett öppet och rättvist system med god service och tillgänglighet.
- Bostadsförmedlingen ska utifrån en professionell, effektiv och rättvis bedömning i förtursverksamheten förmedla lägenheter till personer som inte på egen hand klarar av att lösa sin bostadssituation.

Antal förmedlade bostäder

Hur snabbt den sökande kan få en lägenhet via Stockholms stads bostadsförmedling avgörs av kötid, val av område, hyresvärdens krav och hur många lägenheter som lämnas till förmedling. Kötiderna för lägenheter har kontinuerligt blivit kortare, av de som fick bostad hade ca 1 250 under 2005 och ca 1 450 under 2006, en kötid på kortare än ett år eller fick lägenhet via Bostadssnabben (se under Erbjuden service på Stockholms stads bostadsförmedling).

Totalt antal förmedlade lägenheter 1999-2005



Antal inlämnade lägenheter 2000-2005 uppdelat i kommunala och privata hyresvärdar

Inlämnade lägenheter	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Kom. bolag i Sthlm stad	2902	2657	2773	3183	4144	5875	6222
Privata	545	676	1118	1280	2314	2639	2646
Övr. kom.bol				283	425	463	565
Summa	3447	3333	3891	4746	6883	8977	9433

Ägarstruktur och finansiering

Stockholms stads bostadsförmedling AB är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Finansiering för bostadskön och den reguljära förmedlingsverksamheten sker genom den avgift som bostadssökande betalar för att ställa sig i bostadskön och de förmedlingsavgifter som den sökande betalar vid tilldelandet av en lägenhet. Årsomsättningen är ca 62 miljoner kronor (2006), där huvuddelen av intäkterna kommer från kö- och förmedlingsavgifter. Målsättningen är att verksamheten bär sig själv men utan vinstkrav. Efter en omfattande ökning av personer i bostadskön och därmed motsvarande ökning av inkomst från köavgifterna har köavgifterna sänkts i två omgångar från 375 till 325 till nuvarande 275 kronor per år och köande.

Förturer

Människor som av mycket starka sociala eller medicinska skäl inte kan ordna bostad kan ansöka om förtur. Förtursverksamheten skall ses som ett komplement till reguljära förmedlingen där varje ansökan prövas individuellt efter de bostadssökandes anförda behovskäl. Den förtursverksamhet som handläggs av Stockholms stads bostadsförmedling köps in av Stockholm stad som betalar 11 miljoner kronor för tjänsten. För att undvika den tidigare problematiken med flera olika former av förturer och en svåröverskådlig kö är reglerna strikta för de förturer som finns i nuvarande system. Det är en begränsad andel av lägenheterna som förmedlas enligt förtursprincipen för att inte förlora den huvudsakliga verksamheten i att hyresrätter i första hand förmedlas enligt en rak köprincip. Därför är det fastställt att minst 75 % av lägenheterna ska gå till den allmänna kön och att förturerna ska vara ett komplement till

bostadskön. Under 2005 var fördelningen: 90 % till den allmänna kön och 10 % till förturer.

De kriterier som är fastställda för att beviljas förtur är:

1. Ett starkt medicinskt/socialt skäl att få en annan bostad.
2. Ett starkt skäl att bo i den stadsdel/område man önskar.
3. Inga egna alternativa möjligheter att lösa sitt boendeproblem (exempelvis få lägenhet genom vanliga bostadskön, byta sin lägenhet, köpa bostadsrätt etc.).
4. Man måste klara av att bo, inga oreglerade hyresskulder m.m.

Skäl för förturer är rörelsehinder, medicinska skäl och misshandlade kvinnor. Psykiskt sjuka och drogmisbrukare har ett eget system med provboende via stadsdelsnämnderna.

Hur går man tillväga som bostadssökande i Stockholm?

För att söka bostad på Stockholm stads bostadsförmedling måste man vara registrerad och stå i bostadskön. Anmälan till bostadskön görs genom att fylla i en ansökan på hemsidan eller på Stockholms stads besökskontor, eller på något av Stockholms medborgarkontor.

Efterfrågade uppgifter för registrering

Registreringsformulär:

Som köande fyller man i den första delen i personuppgifter, yrke, arbetsgivare, årsinkomst, nuvarande boende, eventuellt nuvarande värd och kontaktuppgifter till denna. Det är endast obligatoriskt att fylla i personuppgifter, övriga uppgifter om yrke, inkomst osv. är frivilliga uppgifter. Den sökande godkänner också här att uppgifterna lagras, sparas och bearbetas enligt PUL:s regler. Formuläret finns bara på svenska men information om bostadsförmedlingen finns på tio språk förutom svenska.

Att uppgifter om inkomst inte är obligatoriska beror på att de ständigt ändras och att uppgiften inte behövs förrän man aktivt söker lägenhet. Systemet gör att den som inte uppfyller ett inkomstkrav inte heller kan boka intresse för den lägenheten. Det lönar sig inte heller att bluffa eftersom fastighetsägaren alltid kollar uppgiften. Tanken med spärren mot bokning av lägenheter när man inte uppfyller inkomstkraven är att den aktivt sökande påminns om att hålla sina uppgifter uppdaterade.

Registrerad användare

Efter anmälan till bostadskön skickas ett inbetalningskort ut och när avgiften är betald får den sökande en plats i kön. Nyanmälan via hemsidan på Internet innebär en snabbare registrering och möjlighet att söka lägenheter. Grundprincipen med nyanmälan på internet är att det ska gå snabbt, den som registrerar sig får tillbaka ett lösenord inom tre minuter och kan sedan börja söka lägenheter. Avgiften skickas ut med förfallodag en månad senare, vilket i praktiken innebär en fri månad. Betalar den sökande inte så avaktiveras ansökan. Teoretiskt kan därmed en bostadssökande hinna få en lägenhet första månaden utan att behöva betala köavgift. Årligen skickas ett inbetalningskort sedan ut och det krävs att man betalar innan sista betalningsdag för att bibehålla sin plats i kön. Efter att betalningstiden gått ut har man sex månader på sig att betala och på så sätt aktivera sin kötid igen, har inte betalning skett efter sex månader förlorar man sin kötid.

Som köande kan man söka bland lediga lägenheter på internet med ett personligt lösenord, via talsvar eller genom att tala med någon på kundtjänst på Stockholms stads bostadsförmedling. Det går också att besöka något av medborgarkontoren för att få hjälp att söka bostad genom bostadsförmedlingen. Söker man via Internet får den sökande tillgång till sina personliga sidor på hemsidan där man kan anmäla intresse till lediga lägenheter och se vilken plats i kön man har på respektive lägenhet. På "mina sidor" kan man sedan följa de lägenheter man anmält intresse för, få uppgift om visningstid, svara ja/nej till lägenheten, se vilken slutlig plats man kom på i kön på respektive lägenhet man anmält intresse för, samt se vilken kötid det krävdes för att få lägenheten.

För att söka en lägenhet fyller den sökande också i ett lägenhetsurval där man kan specificera område, lägenhetstyp, maxhyra med mera. Man gör en sökning och väljer själv de kriterier man vill begränsa sökningen på. Normalt finns 150–200 lägenheter varje dag, vilket gör det svårt med överblicken om man inte begränsar sitt urval. Detta är dock frivilligt och man kan låta bli att specificera och välja alternativet "alla" om man inte har speciella preferenser. I talsvarssystemet väljer man område och lägenhetsstorlek.

De som har längst kötid och klarar hyresvärdens krav på den aktuella lägenheten får ett brev med en inbjudan till visning av lägenheten. Systemet håller på att utvecklas så att e-post och sms också kan användas. Efter lägenhetsvisningen får den bostadssökande svara ja eller nej gällande fortsatt intresse, detta kan göras

på hemsidan. Tackar man nej får man upp en ruta om skälet till varför man tackat nej. Den sökande kan svara nej till visad lägenhet ett obegränsat antal gånger. Den bostadssökande som uppfyller hyresvärdens krav och har längst kötid blir erbjuden lägenheten och får teckna kontrakt med hyresvärden. När kontrakt tecknas förlorar den bostadssökande sin aktuella kötid om inte lägenheten blivit förmedlad genom bostadssnabben, är en seniorlägenhet eller det bara handlar om ett korttidskontrakt då kötiden finns kvar.

Den som fått en lägenhet förmedlad betalar 2 000 kronor i förmedlingsavgift om det inte gäller en seniorlägenhet för personer över 65 år eller ett korttidskontrakt då förmedlingsavgiften är 1 000 kr.

Hur går man tillväga som fastighetsägare i Stockholm?

Fastighetsägaren lämnar in en lägenhet med de specifika krav som gäller för just den lägenheten. Om inga speciella villkor ställts brukar frågan ställas av handläggaren, och ofta fastställs villkoren för varje enskild lägenhet i samverkan mellan fastighetsägaren och Stockholms stads bostadsförmedling utifrån vad som är rimligt för den specifika lägenheten. Om kraven är för högt ställda tas detta upp eftersom det då kan bli svårt att få lägenheten uthyrd.

Processen för fastighetsägare beskrivs på bostadsförmedlingens hemsida:

Dag 1: Vi tar emot lägenheter via telefon, fax, e-post eller brev. Vi går igenom dina önskemål och kontrollerar att uppgifterna om lägenheten stämmer. Vi går också igenom när och vem som visar lägenheten.

Dag 2-8: Lägenheten annonseras på internet och i talsvarstjänsten under en vecka. Vi vill ge de bostadsköande en rimlig möjlighet att anmäla intresse för lägenheten. Om behov finns tar vi också in lägenheter på kortare tid.

Dag 9: Bostadsförmedlingen skickar uppgifter om lägenheten till de 10-15 sökande med längst kötid. De måste uppfylla de krav som du satt upp.

Dag 10: Brevet når fram till den bostadssökande. Där finns information om tid för visning och vilken placering den sökande har.

Dag 11-13: 10-30 bostadsköande tittar på lägenheten och meddelar bostadsförmedlingen om de fortfarande är intresserade. De som inte hör av sig hoppas över. Visning sker i regel vid ett tillfälle.

Dag 14: Vi översänder en lista på de sökande med längst kötid, som svarat ja och som uppfyller dina krav. Uppgifter om tidigare arbetsgivare, hyresvärd och kreditvärdering medskickas.

Under annonseringsperioden söker bostadsförmedlingen den som ska flytta från lägenheten och bestämmer tid för visning. Visningen görs antingen av fastighetsägaren eller den som ska flytta från lägenheten. Vanligtvis hinner en visningstid bestämmas under annonseringen av lägenheten. Det händer att det är svårt att nå hyresgästen som inte längre bor i lägenheten, och det kan då fördröja processen. Får bostadsförmedlingen inte tag i den avflyttande hyresgästen meddelas fastighetsägaren som får söka den för visning av lägenheten.

Fördelningsprocess i Stockholm

De bostadssökande har en aktiv roll där de själva måste söka bland de lediga lägenheter som finns efter det som passar egna önskemål och behov. Den sökande anmäler själv intresse för varje ledigt objekt som passar de egna önskemålen och där den sökande också uppfyller de formella kraven som hyresvärden har satt upp för den aktuella lägenheten. Det är bara möjligt att anmäla intresse på en lägenhet för de sökande som uppfyller kraven då kraven matchas mot den sökandes profil. Om den sökande inte uppfyller de formella villkor som ställs för den utannonserade lägenheten går det inte att klicka på knappen Anmäl intresse. Detta gäller i huvudsak inkomststorlek, men också 55+ respektive 65+, kön (beträffande vissa stiftelser) samt hushållsstorlek i några fall.

När en sökande skriver upp sig på en lägenhet rangordnas denne automatiskt i förhållande till andra sökande efter kötid. Varje utannonserad lägenhet får därmed en egen kö. Den sökande kan köa på max tre lägenheter parallellt. Bostadsförmedlingen skickar sedan uppgifter om lägenheten till de sökande som ligger överst i kön. Vanligt är att visningserbjudande går ut till mellan 30-50 personer, men det förekommer att det är fler eller färre. I den information som skickas finns uppgifter om tid för visning av lägenheten och vilken placering den sökande har i förhållande till de andra kallade.

De sökande som fortfarande är intresserade meddelar bostadsförmedlingen detta och en lista med de sökande med längst kötid, som har svarat ja och som uppfyller kraven skickas över till hyres-

värden. Tillsammans med personuppgifterna på de aktuella sökande med längst kötid sänds också uppgifter om arbetsgivare, tidigare hyresvärd och en kreditvärdering.

I detta läge har fastighetsägaren möjlighet att kontrollera att angivna uppgifter stämmer. Om inga formella felaktigheter finns ska den person som har längst kötid erbjudas lägenheten. Detta förfarande är standardförfarande och är allmänt accepterat av parterna enligt både representanter från Stockholms stads bostadsförmedling och den privata fastighetsägarorganisationen i Stockholm.

Skulle fastighetsägaren någon gång känna att hyresgästen inte "känns bra" förs en dialog om anledningen till detta. Finns "magkänslan" ändå kvar efter förd dialog respekteras detta om det inte finns misstankar för olaga diskriminering eller dylikt, och fastighetsägaren erbjuds då en annan hyresgäst. Vid de fåtal tillfällen då detta förekommit tar bostadsförmedlingen på sig att hitta ett alternativt boendearbjudande till den nekade hyresgästen. Från Stockholmsstads bostadsförmedling menar man att det är viktigt att ha respekt för den enskilde fastighetsägarens rätt att säga nej, men att detta aldrig får gå ut över hyresgästen. Man är också nogga att påpeka att det är mycket ovanligt att någon säger nej till en enskild hyresgäst, vilket också den privata fastighetsorganisationen i Stockholm intygar, under 2005 inträffade det inte överhuvudtaget. Däremot händer det att hyresgästförslag inte blir godkända, men då handlar det om att hyresvärden anser att dessa inte uppfyllt de krav som ställts från början, det kan exempelvis handla om definitionen av fast anställning.

Erbjuden service på Stockholms stads bostadsförmedling

Service riktad till fastighetsägarna

- Hyresgästförslag som lever upp till fastighetsägarnas krav.
- Hela analysen av sökande görs av bostadsförmedlingen.
- Den fastighetsägare som vill ha en personlig handläggare får det.
- Kreditupplysning på föreslagna hyresgäster ordnas av Stockholms stads bostadsförmedling och är gratis för fastighetsägarna.
- Informationsblad och utskick via Fastighetsägarnas sändlista.

- Personliga besök hos fastighetsägare för att berätta om verksamheten.
- Evakueringservice- fastighetsägare kan få hjälp att permanent-evakuera en hyresgäst om detta är nödvändigt på grund av ombyggnad eller rivning. När renoveringen är klar lämnas då lägenheten in för förmedling till Stockholms stads bostadsförmedling. Avgiften för evakueringshjälp är 8 000 kr exklusive moms per lägenhet. Den evakuerade hyresgästen föreslås för en annan hyresvärd för att snabbt kunna få en annan lägenhet.
- Till våren 2007 hoppas Stockholms stads bostadsförmedling kunna lansera "Värdens sida" på Internet, där ska fastighetsägaren kunna lämna in sina lediga lägenheter direkt och sedan hela tiden kunna följa utvecklingen av förmedlingsarbetet.

Service för bostadssökande

- Personlig hjälp- vid besök på bostadsförmedlingen eller kommunens medborgarkontor.
- Talsvar- med lediga lägenheter och möjlighet att anmäla intresse för lediga lägenheter.
- Försöks- och träningslägenheter- för den som inte blir godkänd som hyresgäst på egen hand finns försöks- och träningslägenheter. Dessa hyres av en stadsdelsnämnd eller annan institution och hyrs via dem ut i andrahand till den som boende. Andrahandskontrakten kan om boendet fungerar övergå till ett förstahandskontrakt efter en provotid som oftast är ca 1 år. Försöks- och träningslägenheterna är tänkta som ett tillfälligt boende. Under 2004 förmedlades 280 försöks- och träningslägenheter.
- FAQ- De vanligaste frågorna och svaren från bostadssökande finns samlade på hemsidan under rubrikerna anmälan till bostadskön, bostadskön, lägenheter och bestämmelser/föreskrifter.
- Mer detaljerad information med bilder, planlösningar och kartor- Det nya verksamhetssystemet möjliggör redan nu att i annonsering av lediga lägenheter visa planlösningar, broschyrer, bilder m.m. Utsträckningen av användandet av detta beror på respektive fastighetsägare, men arbete pågår för att öka omfattningen av mer detaljerad beskrivning av lägenheterna. Än så

länge utnyttjas dessa möjligheter främst gällande nyproduktion. Samarbete med eniro.se och hitta.se gör att kartor samt fasad-foton av fastigheterna (gäller än så länge endast Stockholms kommun) kan visas där de lediga lägenheterna annonseras.

Övrig service

- Bostadssnabben är en service parallellt med bostadskön där lägenheter som det är extra bråttom att hyra ut eller som av någon anledning är svåruthyrda, hyrs ut utan kötid. Den som lever upp till ställda krav och anmäler sig snabbast får också lägenheten.
- Information och detaljerad beskrivning finns av olika nyproduktionsprojekt som har eller kommer att förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling.
- Statistik finns på webbsidan om antalet förmedlade och inlämnade lägenheter, kötider för olika storlekar och stadsdelar samt kundtjänststatistik.
- Vykort skickas till alla som fyller 18 år om att ställa sig i bostadskön.

Göteborg

Ägare: Boplats Göteborg ägs av Göteborgsstad 40 %, de privata fastighetsägarna 30 % (Fastighetsägarna i Göteborg Första Regionen) och tre kommunala bostadsbolag 10 % var (Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostadsbolag AB, Familjebostäder Göteborg AB.).

Anställda: 6-7 personer.

Finansiering: Driftsbidrag från ägarna står för 63 % (4 300 000 kr) av årsbudget, 37 % intäkter från annons- och reklamplatsförsäljning (2 500 000 kr).

Årsomsättning: ca 6,8 miljoner (2006).

Antal förmedlande lägenheter: Antalet lediga lägenheter som annonserades ut på Boplats var 8 026 (2006) vilket är en ökning med knappt 21 % jämfört med 2005 då siffran var 6 650. Antalet annonserade lägenheter från kommunala bostadsbolag har kontinuerligt ökat de senaste åren, från 3 926 (2004) till 4 833 (2005) och 4 888 (2006) vilket innebär en sammanlagd ökning på knappt 25 %. An-

talet annonserade lägenheter från privata värdar minskade något under samma period, 2 114 (2004) till 1 817 (2005) för att sedan öka till 2 076 (2006).

Allmänt om Boplats Göteborg.

Boplats Göteborgs uppgift är att informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder. Kärnverksamheten är annonsering av lediga hyresrätter med förstahandskontrakt men även annan verksamhet finns med bytesbörs för hyresrätter, information om nyproduktion av hyresrätter, bostadsrätter och villor, information om korttidskontrakt, en egen sida för studenter med lediga studentlägenheter, tips om att flytta hemifrån m.m.

Boplats Göteborgs affärsidé är att de ska bidra till att stärka bilden av Göteborg som bostadsort genom att:

- Presentera ett samlat utbud av lediga hyresrätter med
- förstahandskontrakt från såväl kommunala som privata hyresvärdar.
- Informera om planerad och pågående nyproduktion.
- Informera om bostadsmarknaden i Göteborgsregionen.

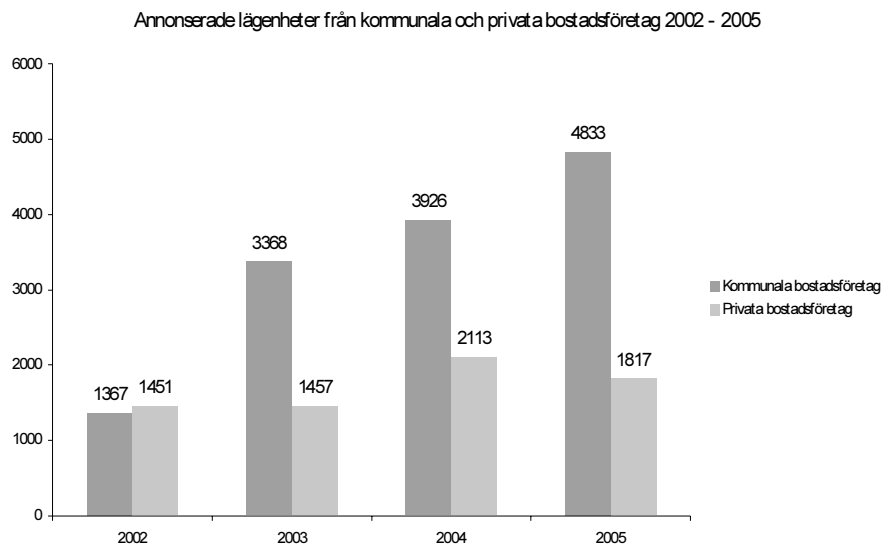
Boplats Göteborg har tillkommit genom ett samarbete mellan Göteborgs stad och fastighetsägarna. Av Göteborgs hyresvärdar, såväl kommunala som privata är 97 % anslutna till Boplats och förmedlar delar av sitt utbud genom Boplats. Förmedlingen består av en internetbaserad webbsida, telefonservice samt ett besökskontor som är beläget i centrala Göteborg.

Antalet förmedlade bostäder

Målet för antalet lediga lägenheter som annonserades ut på Boplats Göteborg var under 2005, 6 065 lägenheter, det faktiska antalet blev högre och uppgick till 6 650. Det finns flera olika tänkbara anledningar till detta, Boplats Göteborgs ledning berättar i årsredovisningen att förbättringar gjorts i service och synlighet på marknaden, men också att den generella omsättningen på bostäder har stigit. Framför allt handlar det om de kommunala bostadsbolagens lägenheter som har ökat med drygt 1000 stycken främst genom

nyproduktion. Över omsättningen av privata hyresrätter finns ingen samlad statistik.

Annonserade lägenheter från kommunala och privata bostadsbolag 2002-2005



Målet under 2005 var att antalet annonserade lägenheter från privata värdar skulle öka med 10 procent från 2004; från 2 113 till 2 324. Detta nåddes inte utan andelen minskade i stället med 14 procent. En möjlig förklaring som ges i Boplats Göteborgs årsredovisning är att cirka 1 700 privata hyresrätter ombildades till bostadsrätter under 2005 och att få nybyggda privata hyresrätter annonserades under året. Man konstaterar också i årsredovisningen att det är svårt att nå alla privata hyresvärdar eftersom det finns cirka 1 200 privata fastighetsägare i Göteborgsområdet.

Ägarstruktur och finansiering.

Boplats Göteborg ägs gemensamt av Göteborgs stad som äger 40 %, tre kommunala bostadsbolag som tillsammans äger 30 % och de privata fastighetsägarna som också äger 30 %.

Boplats årsbudget uppgick år 2006 till ca 6,8 miljoner kronor. Driftsbidrag från ägarna står för 63 % (4 300 000 kr år 2006) av årsbudget, där de privata fastighetsägarnas organisations bidrag uppgår till ca. 7 50 000 – 8 00 000 kr/år. Resterande intäkter för Boplats Göteborg uppgår till ca 37 % och är intäkter från annons- och reklamplatsförsäljning (2 500 000 kr år 2005).

För de bostadssökande finns ingen avgift varken för användande av förmedlingens tjänster eller vid en eventuell förmedling av en lägenhet. Respektive fastighetsägare betalar heller ingen direkt avgift för användandet av tjänsterna utan all finansiering sker via ägarnas driftsbidrag och annons och reklamplatsförsäljning.

Hur går man tillväga som bostadssökande i Göteborg?

Det går att se lediga lägenheter på Boplats Göteborg utan att vara registrerad och inloggad. För att söka lägenhet är det nödvändigt att vara registrerad i systemet och inloggad på sidan. Registreringen görs genom att fylla i ett registreringsformulär antingen direkt på hemsidan eller genom att gå till Boplats lokaler. Genom att vara registrerad får man tillgång till de olika lägenheter som utannonseras och en service som innebär att man kan få information via e-post när lägenheter som matchar den egna sökandeprofilen läggs in i systemet. Det finns planer på att också koppla SMS-tjänster till systemet. Samtidigt pågår arbete med att underlätta sökandet för personer som inte har tillgång till dator.

Efterfrågade uppgifter för registrering

Registreringsformuläret innehåller olika uppgifter där de flesta är obligatoriska att fylla i. Formuläret går att få på svenska eller engelska.

Registreringsformulär

Del 1: Grunduppgifter:

Dessa uppgifter är alla obligatoriska:

- **Språk**– för att få formuläret på svenska eller engelska.
- **Svenskt personnummer**– ja eller nej.
- **Kön**– man eller kvinna.
- **Personnummer**– en hänvisning finns i inledningstexten att den som inte har svenskt personnummer fyller i födelsenummer.

Del 2: Sökande:

Nästa steg är att fylla i uppgifter om sig själv.

Det är obligatoriskt att fylla i:

- **Personuppgifter**– namn, adress, land samt övriga kontaktuppgifter.
- **Inkomst/år före skatt.**
- **Sysselsättning**– här kan man välja mellan arbete, a-kassa, pension, studiemedel, annan eller försörjningsstöd. Det går endast att fylla i ett alternativ. Beroende på vad som fylls i som sysselsättning anpassas fortsättningen. Uppges arbete som sysselsättning följer fråga om arbetsgivare/inkomstkälla samt telefonnummer till arbetsgivare vilket är obligatoriskt att fylla i.
- **Nuvarande boendeform**– här finns olika alternativ att välja mellan, det går inte att utelämna uppgift. Fyller man i hyresrätt eller bostadsrätt är det obligatoriskt att fylla i kompletterande uppgifter om aktuell hyresvärd eller bostadsrättsförening. Det går också att fylla i telefonnummer till denne.
- Övriga uppgifter som fylls i under denna del är huruvida borgensman finns eller inte, samt huruvida man är eller ska bli student. Det går inte att utelämna dessa delar eftersom antingen ja eller nej är ifyllda. Ytterligare kan den som vill fylla i uppgifter om referenser.

Del 3: Uppgifter för lägenhet

De uppgifter som är obligatoriska markeras nedan med fetstil.

Sökandeuppgifter:

Den här delen handlar om de personer som söker lägenheten, familjestruktur, antal personer samt varför man söker nytt boende.

- **Antal vuxna**– fylls i med siffra.
- **Antal barn**– fylls i med siffra.
- **Skäl för flytt**– här finns några alternativ men det går också att fylla i annan orsak och det är då möjligt för den som vill att berätta mer om anledningen till att man vill flytta.

Önskemål:

Den här delen handlar om vilken typ av bostad som söks, vilket område man vill bo i, hur många rum, hur mycket man kan tänka sig att betala, övriga önskemål, inflyttningsdatum med mera. Det som är obligatoriskt att fylla i markeras nedan med fetstil.

- **Område i första hand**– här specificeras i vilket område man vill bo. Ett av alternativen är Kommuner nära Göteborg. Fylls detta i kommer en lista på möjliga kommuner där det går att specificera max tre kommuner som tänkbara alternativ, spelar det ingen roll utelämnar man specificeringen. Fyller man i något område inom Göteborgs kommun kommer också här en lista upp under respektive område där man om man har speciella önskemål kan specificera max tre stadsdelar som man önskar bo i. Det finns också en möjlighet att fylla i vilket område som föredras som andra val, detta fungerar på samma sätt som för förstahandsvalet men är frivilligt att fylla i.
- **Kan flytta in omgående eller inte**– ja eller nej.
- **Seniorboende +55 eller inte** (går bara att fylla i för personer som uppgett en relevant ålder för detta).
- **Intresserad av korttidsboende eller inte.**

Övriga önskemål kan fyllas i men är inte obligatoriskt:
Maxhyra.
Antal rum.
Lägsta eller högsta våning man kan tänka sig att bo på
Minsta eller största boyta man kan tänka sig.
Krav på balkong, bilplats, hiss.
Önskemål om badkar, kabeltv, portlås, möjlighet till internet uppkoppling.
- **Medsökande**– ja eller nej. Om man fyller i ja kommer ytterligare uppgifter om medsökande som ska fyllas i: svenskt personnummer eller inte, person- eller födelsenummer på denne, kön, namn och adress, telefon dagtid, arbetsgivare/inkomstkälla, årsinkomst före skatt.
- Prenumerera på bostäder som matchar dina önskemål– här fyller man i om man vill ha ett meddelande med e-post en gång om dagen med lägenheter som matchar de egna önskemålen.

- Skriv om dig själv– här finns en ruta där man kan skriva fritt om sig själv och varför man söker bostad. Antalet tecken är begränsade.

Del 4: Sammanfattning

Kontroll av att ifyllda uppgifter blivit rätt samt val av pinkod som krävs för att kunna anmäla intresse på lägenheter via internet.

Här fyller den sökande också i att man godkänner och samtycker till att de uppgifter man fyllt i registreras, lagras och bearbetas av Boplats Göteborg, samt att hyresvärden har full rätt att ta kreditupplysning för att kunna bedöma ansökningar. Ytterligare får den sökande ge sitt godkännande till att hyresvärden tar kontakt med den eventuella referens som uppgetts. Om man inte godkänner alla dessa delar utan i stället bara fyller i en eller två eller fyller i rutan nedan att man inte samtycker till detta, får man information om att det inte går att söka lägenhet via Boplats utan att man i stället kan ta kontakt direkt med hyresvärdarna.

I övrigt fyller den bostadssökande i huruvida man vill ha information om Boplats Göteborgs utskick om bostadsinformation och temadagar.

Registrerad användare

För att använda tjänsterna på Boplats Göteborg på internet loggar den bostadssökande in med en personlig kod och kommer då in på sina personliga sidor. Där kommer antalet lediga lägenheter upp samt antalet lediga lägenheter som passar den sökandes egen profil upp på två olika listor. Listorna på lediga lägenheter innehåller kort information om lägenhetens adress, antalet rum, hyran för lägenheten samt hur många personer som anmält intresse för just den här lägenheten.

Den sökande kan gå in på varje enskild lägenhet för mer detaljerad information. Här finns också en funktion: *Sök lägenheten*, genom att klicka här registreras man som intresserad av lägenheten och deltar i den matchningsprocess där de sökandes profiler matchas mot de villkor och krav som satts upp av hyresvärden.

Efter intresseanmälan får den sökande information om att anmälan är mottagen och att ytterligare information om den sökande blir erbjuden visning av en sökt lägenhet kommer att finnas på de personliga sidorna samt skickas via e-post om den sökande uppgett e-postadress.

Hyresvärden skickar sedan en inbjudan till ca 5 av de sökande som hamnat överst i den lista som rangordnat de sökande enligt värdens önskemål. Dessa får ett meddelande från Boplats Göteborg på sina personliga sidor och via e-post att de kallats på visning och ska kontakta x-person, på x-telefonnummer för att bestämma tid för visning. Den här informationen kan också skickas med vanligt brev om bostadsbolaget önskar. Övriga sökande får automatiskt ett meddelande att de tyvärr inte blivit kallade till visning av den aktuella lägenheten.

Den sökande kan följa hela processen på sina personliga sidor under intresseanmälningar. Under respektive intresseanmälning står status:

- Vi har tagit emot din intresseanmälan.
- Vi jobbar med intresseanmälningarna just nu.
- Tyvärr har du inte blivit erbjuden visning på den här lägenheten / resp. du erbjuds visning.
- Tyvärr kontraktet har gått till annan sökande. / resp. du erbjuds nu skriva kontrakt på den här lägenheten.

De sökande som fått erbjudande om visning gör själva upp med värden om tidpunkt. Ofta lägger värdarna själva in uppgifter om detta vilket då kan läsas på de personliga sidorna.

Efter visningen ska den bostadssökande avgöra om man är fortfarande intresserad av lägenheten genom att svara ja eller nej på fortsatt intresse. Tackar man nej får man upp en ruta om skälet till varför man tackat nej, några av de exempel man kan kryssa i handlar om att planlösningen inte passar, området känns otryggt eller att man redan fått ett annat erbjudande.

Om flera personer tackar ja till lägenheten är det upp till värden att avgöra vem som får lägenheten. Den som inte får kontraktet får ett meddelande om att kontraktet gått till en annan person.

Hur går man tillväga som fastighetsägare i Göteborg?

Hyresvärden registrerar sina lediga lägenheter och en urvalsprofil för varje lägenhet i Boplats eget datasystem via internet. Mindre värdar med få lägenheter och låg omsättning ringer ofta in sina lägenheter och får hjälp av Boplats personal att lägga in dem i systemet.

Hyresvärdens urvalsprofil speglar bostadsföretagens uthyrningspolicy och kan dessutom vara anpassad till den aktuella lägenheten. Hyresvärden lägger vid registreringen till beskrivning av vem han

eller hon söker och vilka egenskaper hyresgästen bör ha för att passa med just den här lägenheten. Det kan till exempel handla om att värden söker en ung person för att det är en liten och billig lägenhet i en fastighet utan hiss, eller en barnfamilj eftersom det handlar om en större lägenhet, eller en äldre person för att det handlar om en lägenhet på bottenvåningen i en fastighets utan hiss. Hyresvärden uppmanas också av Boplats Göteborg att kryssa i rutan ”matcha mot sökandes lägenhetsprofil”. När lägenheten läggs ut bestämmer hyresvärden också hur många dagar den ska ligga ute på hemsidan.

Eftersom det ofta är många som matchar kriterierna anger också hyresvärden hur datasystemet ska sortera matchningarna. Det går här att välja till exempel den sökandes registreringsdatum men värden kan också låta slumpen bestämma.

Efter att ett visst antal bostadssökande har anmält sitt intresse tas lägenheten bort från listan på lediga lägenheter, den avpubliceras. Systemet sorterar då alla ansökningar efter urvalsprofilens kriterier och rangordnar alla efter den sorteringsordning som värden har valt. En lista skapas med matchningarna.

Hyresvärden väljer sedan ut ett antal personer, vanligtvis ca 5 personer, och dessa erbjuds att komma på visning av lägenheten. Boplats Göteborg är inte inblandade i visningsförfarandet utan detta är mellan hyresvärden och de sökande. En del värden väljer att göra en förenklad kreditupplysning innan de väljer ut de sökande som får visningserbjudande.

Hyresvärden tar själv hand om visningen. Efter visningen väljer hyresvärden ut den hyresgäst man anser bäst bland de sökande som anmält fortsatt intresse för lägenheten efter visningen. Kontrakt och vidare kontakter sköts av hyresvärden själv.

Fördelningsprocess i Göteborg

De bostadssökande har också i Göteborgs system en aktiv roll där de själva måste söka bland de lediga lägenheter som finns. Den sökande anmäler själv intresse för varje ledigt objekt som passar de egna önskemålen eller som man tror man har bästa förutsättningar för att få. Det finns inga begränsningar för hur många lägenheter den sökande kan anmäla intresse till och inte heller begränsar de formella kraven från värdena då dessa inte redovisas för den sökande. Om den sökande inte uppfyller de formella villkor kommer detta fram i matchningsprocessen men detta är ingenting som den sökande har tillgång till.

När en lägenhet avannonserats sker en automatisk sortering av de sökande som utgår från den profil som fastighetsägaren fyllt i för lägenheten samt de urvalskriterier som värden bestämt och detta matchas mot de sökandes profiler. Många värdar väljer enligt Boplats att slumpa fram turordningen. Även de som inte matchar hyresvärdens villkor finns med på den sorterade listan och kan ses av hyresvärderna. Värden avgör sedan vilka sökande som bäst passar för den aktuella lägenheten och dessa erbjuds visning av värden. Vårdarna lägger själva in uppgifter om tid för visning och ett kontaktnummer för att avtala tid. Det är enligt Boplats personal väldigt vanligt att de sökande inte hör av sig och varken svarar ja eller nej. 6 av 10 kallade personer låter bli att svara på visningserbjudandet.

Efter visningen fyller de sökande i på sina personliga sidor huruvida de är intresserade eller inte. Den som inte är intresserad har ett antal alternativ till varför man inte är intresserad. Det finns ingen begränsning för hur många gånger den sökande kan tacka nej men den aktuella värden kan se hur många gånger den sökande tackat nej till ett erbjudande hos just den värden. Acceptansen för att den sökande tackar nej är stor enligt Boplats personal eftersom den kommit till visningen och sedan talat om vad som inte var bra med lägenheten.

Om fler än en person tackar ja är det upp till värden att avgöra vem som får lägenheten. Den som inte blir erbjuden kontraktet får ett meddelande om detta.

Erbjuden service på Boplats Göteborg.

Service riktad till fastighetsägarna

- En matchning av hyresgäster enligt villkor och urvalsprofil som fastställs för respektive lägenhet av värden.
- Helpdeskfunktion gällande datasystemet.
- Utbildning i Boplats datasystem.
- Boplatsnytt 2 ggr/år för att kommunicera med vårdarna.
- E-post till vårdarna.
- Personliga möten.
- Seminarier med teman.

- Aktivitet för alla uthyrare som jobbar i systemet i informationssyfte och för att underhålla nätverk mellan Boplats och bostadsbolagen.

Service riktad till bostadssökande

- Hjälpt vid registrering av bostadssökande, bl.a. hjälp att lägga in en korrekt sökande profil.
- Hjälpt att räkna ut inkomst för att få korrekta uppgifter vid registrering som bostadssökande.
- Personlig hjälp vid besök eller telefon till personer som saknar tillgång till internet att söka och bevaka bostadsansökningar.
- Tips med saker att tänka på för den som söker lägenhet.
- Information och tips om hur andrahandsuthyrning går till och vilka regler som gäller runt detta.
- Länkar till bostadsföretag.
- Information om hur borgen fungerar för den som inte tjänar tillräckligt och får hyra med hjälp av att någon går i borgen som garant för att hyran blir betald.
- Länk till korttidsboende med budgetpriser.
- En del på Boplats är direkt riktad till studenter med information om lediga studentlägenheter, studentlänkar, pratiska tips och råd om att flytta hemifrån och tips om andrahandsuthyrning riktad till studenter.
- De vanligaste frågorna och svaren från bostadssökande finns samlade på hemsidan.

Övrig service

- Bytesbörs för byten hyresrätt till hyresrätt.
- Information om korttidsboende, främst riktad mot företag som söker boende för anställda i centralt läge med eventuell tillgång till kringsservice. Billigare alternativ finns också som riktas till studenter och turister.
- Information och tips om nyproducerade bostadsrätter och villor, lånestrategi, hjälp att kalkylera ränta, lista på lediga bo-

stads- och äganderätter samt detaljerad information om specifika projekt.

- Länkar till hyresnämnd, adressändring, information om handikappanpassning av lägenheter, hyresgästföreningen, fastighetsnämnden, tomtkö samt hur man söker bostadsbidrag.
- Statistik om antalet sökande på Boplats, sökande per område osv.
- Boplats anordnar regelbundet utställningar och temadagar med olika teman. Exempel är en utställning om seniorbostäder med anslutande temadag, en guidad bussresa till förorterna i norr för att visa olika områdets kvaliteter och temadagar om bostadsområden med nyproduktion. Under hösten 2006 planeras temat "min första bostad" med råd och fokus på vad man ska tänka på när man flyttar hemifrån till sin första egna bostad.

Unga vuxna på bolånemarknaden

Rapport nr 4 från Boutredningen

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:14

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Sonia Redondo
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22707-7
ISSN 0375-250X

Unga vuxna på bolånemarknaden – En rapport på uppdrag av Boutredningen

Januari 2007

Sammanställd av Tobias Lind och Vilhelm Meyer från *Unga Utredare*, med utgångspunkt från rapporten *Villkoren för unga vuxna på bolånemarknaden* av Björn Hasselgren och Daniel Cadei från Ernst & Young, och rapporten *Ungas förutsättningar på bostadskreditmarknaden* av Tobias Lind och Vilhelm Meyer från *Unga Utredare*.

Stockholm januari 2007

Förord

Regeringen tillsatte i mars 2005 en nationell bostadssamordnare som fick i uppdrag att kartlägga hindren, belysa hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen, visa på goda exempel samt se över vilka åtgärder som krävs för att förbättra ungas möjlighet till ett eget boende. I Boutredningens ursprungliga direktiv ingick att kartlägga hinder för unga vuxna att få tillträde till bostadsmarknaden.

I det tilläggsuppdrag som tilldelades Boutredningen i september 2006 gavs den nationella bostadssamordnaren i uppdrag att undersöka vilka möjligheter som finns att underlätta för unga att få bostadslån. Uppdraget omfattar en inventering av vilka krav som bolåneinstitutet ställer på dem som söker lån för att finansiera sitt bostadsköp. Vidare uppdras att identifiera eventuella skillnader i bedömningen av unga som söker bostadslån. I uppdraget ingår även att kartlägga bankers och kreditinstituts syn på unga vuxna som lånsökande och om synen påverkar bedömningen av huruvida personer i gruppen beviljas bostadslån eller inte.

Tilläggsuppdraget har medfört att två delstudier har gjorts av externa utredare på uppdrag av, och i nära samarbete med, Boutredningen. Björn Hasselgren och Daniel Cadei från konsultföretaget Ernst & Young har i en separat delstudie kartlagt olika bolåneinstitut, deras regelsystem och tillämpning, med fokus på unga vuxnas situation vid bostadsköp. Vidare har Vilhelm Meyer och Tobias Lind från konsultföretaget Unga Utredare utfört en delstudie om synen på unga som kundgrupp och hur mötet sker mellan unga som söker bostadslån och tjänstemän på banker och kreditinstitut. Studierna har utförts i nära samarbete mellan Ernst & Young, Unga Utredare och Boutredningen. Den slutliga sammanställningen av de två delstudierna har slutligen utförts av Unga Utredare i samråd med övriga inblandade.

Vi vill tacka alla de personer som varit inblandade i delstudierna, de aktörer på bolånemarknaden som kontaktats och framförallt de bolånerådgivare som ställt upp i djupintervjuer.

Lotta Jaensson, nationell bostadssamordnare

Berit Israelsson, utredningssekreterare

1	Sammanfattning	6
2	Inledning.....	8
3	Bostadsmarknaden – en modell.....	10
4	Bolånemarknadens regler och aktörer	11
5	Lånevillkor och kreditprövning	16
6	Intervjuer med bolånerådgivare	25
7	Bolånerådgivares attityder och påverkan.....	33
8	Slutsatser och förslag till fortsatt arbete.....	43

1 Sammanfattning

Gruppen unga vuxna har flera av de karaktäristika som uppfattas som riskfyllda hos bolångivarna utifrån nuvarande reglering och kreditprövningsmetoder. Unga har ofta lägre inkomster, kortare och otryggare anställningar, mindre förmögenheter och är ofta ensamhushåll. Därtill har unga vuxna ofta sämre ersättningsnivåer från socialförsäkringssystemet och arbetslöshetsförsäkringen än andra grupper. Men enligt studien finns det inte några tecken på att gruppen unga vuxna skulle missgynnas av regelverket för bolån i sig eller ses som särskilt riskfylld grupp av bolångivarna enbart utifrån faktorn ålder.

De normer som ges i Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd sätter ramar för kreditgivningen som i allt väsentligt är välfungerande för majoriteten av kredittagarna och för en stabil utveckling på kreditmarknaden. Samtidigt är reglerna och normbildningen relativt konservativa. De rekommendationer om kreditprövningen som ges i föreskrifter och i de allmänna råden från båda myndigheterna styr in kreditinstituten på att främst förmedla krediter till låntagare som svarar mot normerna av att ha tillsvidareanställning, en bra kredithistorik och en hushållsekonomi som faller inom de typfall som anges av Konsumentverket.

Genom att flera företag konkurrerar om bolånekunderna och genom att nya företag etablerar sig som är beredda till en annorlunda värdering av vissa riskfaktorer, sker en förskjutning av attityder och arbetssätt som underlättar för gruppen unga vuxna att få bolån. Vår bedömning är att en sådan utveckling är på väg i bolåneföretagen.

För att kunna följa utvecklingen av kreditmarknaden är det viktigt att finansmarknadsstatistiken löpande utvecklas för att omfatta även nya företag som etablerar sig. När nya aktörer som inte står under svensk tillsyn etablerar sig på bolånemarknaden, är det angeläget att finna former för att även ta fram statistik för dessa företags utlåning. Det bör vara en fråga för SCB att söka former för att mäta omfattningen också av bolångivning från andra aktörer än de som står under Finansinspektionens tillsyn.

I studien undersöks vilka möjligheter som finns för att underlätta för unga vuxna att få bostadslån. Rapporten omfattar en inventering av vilka krav som bolåneinstitut ställer på dem som söker lån för att finansiera sitt bostadsköp. Ernst & Young har kartlagt olika bolåneinstitut, deras regelssystem för kreditgivning

och tillämpning med fokus på unga vuxnas situation vid bostadsköp. Under studien har företrädare för aktörerna på den svenska bolånemarknaden intervjuats. Ett större antal kreditinstitut har intervjuats, liksom företrädare för bl.a. Finansinspektionen och Konsumentverket.

Studien bygger också på djupintervjuer med bolånerådgivare där den enskilda rådgivarens roll har undersökts samt rådgivarens syn på gruppen unga vuxna bolånesökande. Unga Utredare har intervjuat bolånerådgivare på banker Stockholm och i Gävle. Intervjuerna har genomförts på rådgivarnas bankkontor och innehållit diskussioner kring typexempel på unga vuxna lånsökande med olika förutsättningar. Studien har genomförts under perioden oktober 2006 till januari 2007.

De enskilda rådgivarna har stora möjligheter att påverka om ett lån ska beviljas eller ej. Under intervjuerna har det framkommit att rådgivare ibland kan låta sin "magkänsla" bli avgörande.

Det är tydligt att rådgivarna betraktar unga vuxna som en speciell kundgrupp. Denna grupp befinner sig ofta i en etableringsfas i livet. De studerar i högre utsträckning än andra åldersgrupper, saknar ofta stadigvarande inkomst och kapital för en kontantinsats. De saknar även tillsvidareanställning i högre utsträckning än andra åldersgrupper. Allt detta har stor betydelse vid sökandet av bostadslån. Samtidigt påpekar flera rådgivare att unga ses som potentiella framtida kunder som i många fall förväntas få en bra löneutveckling och bli bra kunder under många år framöver.

Det är inte oproblematiskt för unga att lösa bostadssituationen genom bostadsköp. I många fall är det nödvändigt för unga vuxna att ha sina föräldrar som medlåntagare för att de ska få låna. En förutsättning för att detta ska vara möjligt är att föräldrarnas ekonomi är tillräckligt god. Men bostadslån och köp av bostad är inte en bra lösning på bostadssituationen för unga vuxna i alla situationer. Å andra sidan är det angeläget att underlätta för unga som är i en sådan situation där bostadslån och bostadsköp utgör en bra lösning på bostadssituation.

Vissa förhållanden kopplade till kreditprövningsprocessen kan utvecklas för att förbättra kreditgivningen till gruppen unga vuxna. Användning av beslutsstöd i form av tex. credit scoring är en väg att göra mer preciserade kreditprövningar som kan vara ett viktigt medel i att utveckla kreditprövningen så att fler i gruppen unga vuxna kan få krediter. Genom statistiska bearbetningar av bakom-

liggande variabler av betydelse för kommande kreditförluster kan bolångivarna lättare identifiera de individuella låntagare som har ett verkligt riskfyllt beteende och samtidigt sannolikt ge lån till fler kunder i gruppen unga vuxna. Fortsatt utveckling av credit scoringmodeller är ett viktigt bidrag i denna utveckling. Därtill behöver sannolikt regleringen av kreditprövningsprocessen ses över så att lagstiftningen och reglerna från Finansinspektionen och Konsumentverket öppnar för möjligheten att använda sig av denna typ av beslutsstöd i ökad utsträckning. Detta öppnar också för bolångivarna att möta den nya situationen med allt fler kunder som har kortare anställningar, driver egna företag m.m.

2 Inledning

Tidigare studier tyder på att unga vuxna i livets etableringsfas kan ha vissa svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden, som andra grupper på bostadsmarknaden inte har. Dessa svårigheter gäller främst i storstäder och tillväxtregioner.¹ En grundläggande förklaring till unga vuxnas svårigheter kan sökas i generella livscykel förhållanden, som tex. att ungdomar i liten utsträckning hunnit upparbeta en ekonomisk trygghet i form av tillsvidareanställning och/eller sparade medel. I storstäder har ökade bostadspriser gjort att utbudet av bostäder i prisklasser som unga vuxna efterfrågar är begränsat. En granskning som genomfördes av Nordeas privatekonomer år 2005 visade samtidigt att det fortfarande vid denna tidpunkt var billigare, tex. som student, att köpa en bostadsrätt än att hyra en studentlägenhet i de flesta studentstäderna bl.a. Uppsala och Umeå².

Andra rapporter som belyst situationen på bolånemarknaden och som bl.a. pekat på den allt större konkurrensen är tex. Finansinspektionens rapport: *Utvecklingen på bolånemarknaden*³. Av denna rapport framgår, mot bakgrund av den snabbt ökande bostadsutlåningen i Sverige, att konkurrensen på bolånemarknaden ger tendenser till att medge höjda belåningsgrader⁴ hos bolåneföretagen. Detta bör i sig underlätta för grupper på

¹ BKN 2005. *En egen härd- unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden.*

² Gabrielsson, I. 2005. *Billigare att äga än att hyra för student.* Nordea privatekonomiska studie.

³ Finansinspektionen 2006. *Utvecklingen på bolånemarknaden.* Rapport 2006:9.

⁴ Belåningsgraden är den kvot som erhålls då lånebeloppet ställs i relation till säkerhetens värde.

bostadsmarknaden utan eget kapital att förvärva bostad, däribland unga vuxna. Samtidigt innebär det en riskuppbyggnad i de finansiella företagen. Finansinspektionen bedömde att det finns en motståndskraft i de finansiella företagen för försämrade förhållanden på bostadsområdet och att därmed riskuppbyggnaden inte utgör en allvarlig risk för stabiliteten i banksektorn.

Ett antal studier har också genomförts av Boutredningen⁵, av Bostadskreditnämnden (BKN)⁶ samt av SCB⁷ som ur andra perspektiv belyser ungas situation på bostadsmarknaden, gruppens betalningsförmåga, samt bl.a. jämfört antalet nytillkommande årligen i gruppen unga vuxna med antalet tillgängliga bostäder i de storlekar som unga förväntas efterfråga.

I rapporten från Boutredningen belyses också de förändringar i samhället som gör att villkoren för unga vuxna att få bostad kan upplevas som mer ogynnsamma nu än tex. under 1990- talet. Det gäller tex. att en ökande andel unga vuxna har andra anställningar än tillsvidareanställningar, vilket är ett krav som traditionellt ställs från hyresvärdar och kreditgivare när lägenheter/lån skall lämnas till nya kunder.⁸

Syftet med denna studie är att undersöka unga vuxnas möjlighet att låna till köp av bostad. En fråga är om de formella reglerna i den finansiella lagstiftningen och konsumentkreditlagen, samt de föreskrifter och allmänna råd som ges ut av Finansinspektionen och Konsumentverket, försvårar för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden. Detta skulle i så fall ske genom att unga vuxna inte får samma tillgång till bolånefinansiering som andra grupper.

Studiens disposition är uppbyggd så att gällande formella regler undersöks i delstudie I, i delstudie II undersöks hur bolånerådgivare resonerar och agerar kring låneansökningar från unga vuxna. Delstudie I baseras på intervjuer med företrädare för aktörerna på den svenska bolånemarknaden som genomförts av Ernst & Young. Ett större antal bolåneföretag har intervjuats, liksom företrädare för bl.a. Finansinspektionen och Konsumentverket. En förteckning över intervjuade bolåneinstitut i delstudie I återfinns i bilaga 1.

Delstudie II bygger på sex djupintervjuer med bolånerådgivare på olika banker i Stockholm och Gävle. I intervjuerna har rådgivare berättat om synen på unga lånsökande och hur beslut om att bevilja

⁵ M2006/3304/Bo.

⁶ M2005/2892/Bo

⁷ ISBN 91-618-1287-0

⁸ M2006/3304/Bo

lån fattas. Ett viktigt inslag i intervjuerna har varit diskussioner kring typexempel på unga som befinner sig i livets etableringsfas och vill låna till köp av bostad.

Delstudie I: Bolånegivares regler och villkor

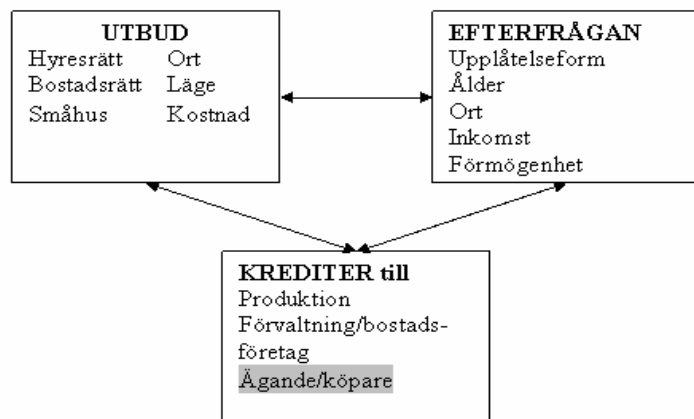
3 Bostadsmarknaden – en modell

I delstudie I belyser vi bolånemarknadens funktionssätt som del i bostadsförsörjningen för unga vuxna. Det kan gälla att unga vuxna söker lån för att *köpa* en bostadsrättslägenhet men kan också vara frågan om köp av småhus.

En enkel modell för bostadsmarknaden kan vara en lämplig utgångspunkt för det fortsatta resonemanget. Modellen nedan beskriver i förenklad form utbud och efterfrågan på bostäder samt bolångivarnas roll. Ett större antal variabler påverkar de enskilda delarna av bostadsmarknaden, vilket ger en mängd olika delmarknader och situationer. Samspelet mellan de olika aktörerna pågår hela tiden och utvecklas ständigt, tex. hur unga vuxna agerar och hur deras kreditvärdighet bedöms av de andra aktörerna.

I tidigare delar av Boutredningens arbete har mekanismer och förhållanden på bostadsmarknaden som avgör *utbudet* av bostäder som passar för unga studerats. Därtill har flera faktorer som präglar förutsättningarna för unga att *efterfråga* bostäder utretts och presenterats.

Fig. 1 Modell över bostadsmarknaden



Att studera bolånemarknaden och bolångivarnas verksamhet i relation till unga vuxna innefattar en aspekt av *kreditdelen* av bostadsmarknaden enligt modellen ovan (skuggad i modellen). Inom kategorin unga vuxna på bostadsmarknaden finns ett stort antal bakomliggande variabler som utmärker situationen för den enskilda aktören/konsumenten. Detta gör att ett stort antal olika bilder behövs för att beskriva situationen för unga vuxna som grupp. Med utgångspunkt i en beskrivning av de formella regelverken och de villkor som bolångivarna tillämpar när de bedömer kreditvärdigheten syftar vi i denna rapport till att presentera generella slutsatser, så långt det bedöms möjligt.

4 Bolånemarknadens regler och aktörer

I detta kapitel diskuteras de regler som gäller för kreditgivning på den svenska finansmarknaden. Reglerna av kreditgivning består av lagar, föreskrifter och allmänna råd från tillsynsmyndigheterna Finansinspektionen och Konsumentverket.

Regler som styr krediter för bostadsköp

De två huvudsakliga lagar som reglerar kreditprövningen är *Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och Konsumentkreditlagen (1992:830)*. I dessa två lagar återfinns rörelse regler för hur kreditgivare, som tex. bolånegivare ska bedriva sin verksamhet och för kreditgivning mer specifikt. Lagarna tar även upp skyldigheten för kreditgivare att pröva och analysera risken för att ett kreditavtal inte kan fullgöras av låntagaren. De ska med andra ord pröva återbetalningsförmågan hos låntagaren. Till dessa två lagar tillkommer bl.a. föreskrifter och mer detaljerade allmänna råd från Finansinspektionen (FFFS 2005:3) och Konsumentverket (KOVFS 2004:6). De allmänna råden ger närmare vägledning för kreditinstituten hur de två lagarna skall tillämpas.

För bostadskrediter anger Finansinspektionens allmänna råd att det vid kreditprövningen ska upprättas en boendekalkyl som underlag för bedömningen av kredittagarens återbetalningsförmåga. För att säkerställa att kredittagaren inte får en försämrade ekonomisk situation i framtiden, på grund av förändrade räntevillkor, ska även kreditgivaren göra en känslighetsanalys i boende-

kostnadskalkylen. I analysen kan kreditgivaren se vilka marginaler som hushållet kommer att få utifrån olika framtida ekonomiska situationer.

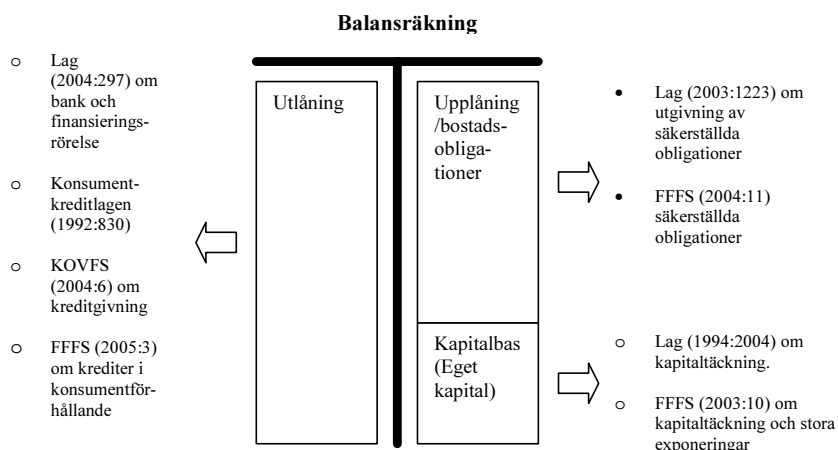
Konsumentkreditlagen (KKL) har som en utgångspunkt att kreditinstituten själva skall reglera sitt agerande genom att de iakttar god kreditgivningssed samt tar vara på konsumentens intresse genom att visa konsumenten en tillbörlig omsorg. En del i att iaktta *god kreditgivningssed* är för aktörerna att följa rekommendationer från tillsynsmyndigheten. Aktörerna har även utarbetat riktlinjer för kreditgivningen som en självreglering av verksamheten i den s.k. Bolånekoden, EU-kod för information om Bolån. Koderna har utarbetats av Svenska Bankföreningen, och tillämpas av merparten av aktörerna på marknaden. I Bolånekoden har branschen samlat rekommendationer som kreditgivare bör följa. Exempelvis bör kreditgivaren upplysa kredittagaren om allmänna villkor i utbudet av bostadslån. Bolånekoden har sin grund i en överenskommelse mellan organisationer för kreditgivare och konsumenter på EU-nivå.

KKL tar sin utgångspunkt i den enskilda konsumentens svagare ställning som kredittagare i relation till kreditgivaren vid ingången av kreditavtalet och ställer kravet på kreditgivaren att visa *tillbörlig omsorg* om kunden. Med formuleringen åsyftas det att kreditgivaren inte ska medverka till att kunden skuldsätter sig i en alltför hög grad. Detta säkras genom att kreditgivaren genomför en kreditprövning där det prövas om låntagaren har den ekonomiska förutsättningen att fullfölja ett kreditavtal.

Konsumentverket har tillsynsansvar över att KKL följs och ger ut allmänna råd som, tillsammans med Finansinspektionens allmänna råd, syftar till att styra kreditgivningen så att ett antal viktiga moment innefattas i kreditprövningen. Konsumentverket tar även fram ett levnadsomkostnadsbelopp som är en integrerad del i kreditprövningen. Utifrån Konsumentverkets beräkning av vad ett hushåll behöver ha kvar efter boendekostnader anges ett lägsta belopp som kreditgivaren bör beakta vid kreditprövningen och vid upprättande av den boendekostnadskalkyl, som också skall ingå i kreditprövningen.

Regleringen av de finansiella företagen, häribland lagen om bank- och finansieringsrörelse samt tex. aktiebolagslagen, riktar in sig både på hanteringen av tillgångarna (bl.a. utlåningen) och skulderna (bl.a. upplåningen och kapitaltäckningen). Några drag i regleringen framgår schematiskt i figuren nedan.

Fig. 2 Schematisk bild av en bolångivares balansräkning och över lagar och regler som styr verksamheten



Lagen (1994:2004) om kapitaltäckning och stora exponeringar för kreditinstitut och värdepappersbolag är till stora delar en ramlag. Finansinspektionen har möjlighet att ytterligare reglera verksamheten, bl.a. när det gäller kredit- och marknadsrisker, med föreskrifter och allmänna råd. Lagen anger att kreditinstituten ska täcka sina samlade kreditåtaganden med en tillgångsmassa, en så kallad kapitalbas. Syftet med kapitaltäckningsreglerna är att kreditinstituten får en buffert som skall säkerställa möjligheten att hantera kreditförluster som kan uppstå vid finansiella påfrestningar, som tex. en kraftig nedgång av bostadspriserna.

Enligt kapitaltäckningslagen får inte kapitalbasen vara mindre än 8 % av summan av de riskvägda tillgångarna. Kreditgivaren behöver dock inte täcka sina krediter fullt ut till 8 % av samtliga tillgångar. Beroende på risken för kreditförluster viktas kapitaltäckningskraven nämligen i olika riskklasser. Riskvikten varierar från 0 % till 100 % (av de 8 %). För tex. krediter med inteckning i fastighet som pant gäller att dessa ska viktas och att de endast behöver tas upp till 50 % av kreditbeloppet (= 4 % kapitaltäckning). För krediter som är mer riskfyllda, tex. krediter utan säkerhet eller blacolån, måste kreditgivaren ta upp 100% av kreditbeloppet.⁹

⁹ SFS (1994: 2004, 3 kap 1 § C1) För vidare diskussion kring riskklasser se FFFS 2003:10, s.28

Nya regler kring kapitaltäckning kommer att införas under början av 2007 där riskvikten för krediter till bostadsfastigheter kommer att sänkas från 50 % till 35 %. De kommande föreskrifterna från Finansinspektionen innebär att det endast är krediter med säkerhet i bostadsfastigheter som är belånade upp till 75 % av fastighetens värde som kommer att beröras och få en lägre riskklass.¹⁰ Denna förändring leder till att s.k. topplån får ett relativt sett högre kapitaltäckningskrav, vilket kan komma att leda till större skillnad i ränta på lån med låg belåningsgrad och lån med högre belåningsgrad.

Sedan 2004 finns regler i *Lagen om utgivning av säkerställda obligationer (2003:1223)*, som möjliggör för kreditinstitut att ge ut obligationer som motsvaras av krediter med särskilt goda säkerheter. Säkerheter för dessa obligationer ska bestå av krediter som har givits med säkerhet i fast egendom, alternativt bostadsrätter och då med en högsta belåning på 75 % av fastighetens marknadsvärde.

Kapitaltäckningsreglerna innebär att kapitaltäckningskravet kan reduceras ytterligare för finansiella företag som placerar i säkerställda obligationer. Detta medför en möjlighet till än förmånligare villkor för bostadsinstitutens upplåning och har bidragit till att sänka utlåningsräntorna, främst på bolån med lägre belåningsgrader.

Sammantaget innebär de regler som omgärdar verksamheten i de finansiella instituten att handlingsutrymmet att avvika från normen på marknaden vare sig man vänder sig mot enskilda kunder, placrare eller tillsynsmyndigheter är relativt begränsat. Kreditprövningsprocessen, som är i fokus för denna studie, är ett område som omgärdas av särskilda regler. Ett institut som vill införa nya regler tex. i kreditprövningsprocessen har ett relativt begränsat handlingsutrymme för att göra detta.

Aktörerna på bolånemarknaden

Flera olika aktörer på kreditmarknaden ger bolån. Aktörerna har olika bolagsformer och inriktning på sin verksamhet. En överblick över marknaden ges genom finansmarknadsstatistiken som insamlas av SCB på uppdrag av Riksbanken. Finansmarknadsstatistiken är indelad i huvudkategorierna monetära finansinstitut (MFI) och

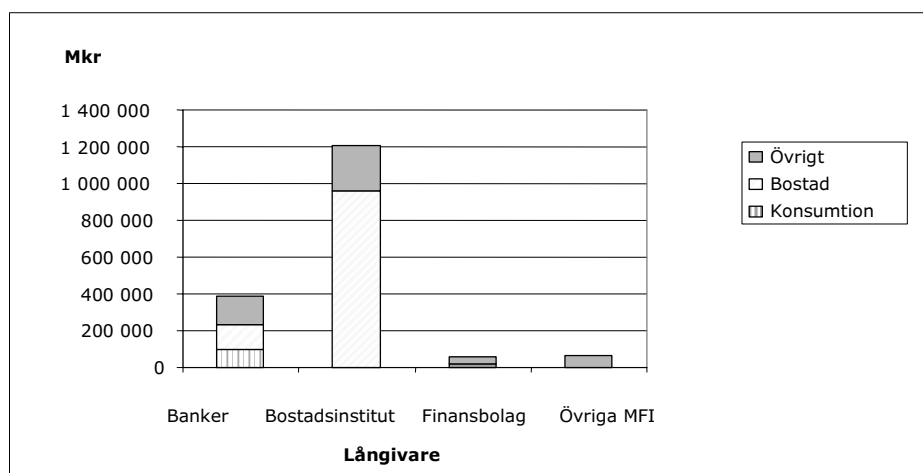
¹⁰ FI 2006. *Förslag till nya kapitaltäckningsföreskrifter och stora exponeringar.*

övriga MFI.¹¹ I den förstnämnda kategorin återfinns, banker, bolåneinstitut och andra kreditmarknadsföretag. Av statistiken framgår även vilka säkerheter som ligger till grund för krediterna. Vid utgången av september 2006 var de svenska hushållens lån till bostad till övervägande del tagna i bostadsinstitut. Cirka en tiondel av lånen till bostäder är givna av bankerna. En marginell del finns hos finansbolag och gruppen övriga MFI.

Den sista september 2006 rapporterade 130 företag att de hade placeringar och fordringar med säkerhet som utgörs av panträtt i bostadsfastighetsrätter eller tomträtter. Ett stort antal företag är således aktiva på bolånemarknaden. Ernst & Young har intervjuat företrädare för 17 av dessa institut, huvudsakligen större företag. Flertalet företag hör till en kategori av mindre regionala sparbanker, som sammantaget har en begränsad marknadsandel. Av figuren nedan framgår att bostadsinstituten dominerar utlåningen till bostäder med bankerna som näst största långgivare.

¹¹ Begreppet Monetära Finansinstitut används inom EU och av Europeiska Centralbanken för statistikändamål och tillämpas i Sverige främst i vissa statistiksammanhang.

Fig. 3 Utlåning till svenska hushåll fördelat på långgivande sektor och ändamål med krediten, mkr. Sep 2006 Finansmarknadsstatistik, SCB



Utanför denna statistik återfinns företag som inte rapporterar statistik till SCB och som inte står under Finansinspektionens tillsyn eftersom de inte bedriver tillståndspliktig verksamhet i Sverige. Detta betyder att ett företag som tex. BlueStep inte lyder under den svenska finansiella lagstiftningen och inte heller har någon skyldighet att följa de föreskrifter och allmänna råd som Finansinspektionen utfärdar. Konsumentkreditlagen samt övrig svensk lagstiftning, tex. Aktiebolagslagen och redovisningslagstiftningen gäller dock, liksom för andra finansiella företag som inte bedriver verksamhet som kräver tillstånd av Finansinspektionen. Bolångivare på marknaden som inte står under finansiell tillsyn i Sverige kan självfallet välja att på eget initiativ följa den finansiella tillsynen.

5 Lånevillkor och kreditprövning

De lånevillkor som bolångivarna tillämpar har stor betydelse för möjligheterna för unga vuxna att få lån. I detta kapitel ser vi främst till lånevillkoren i form av belåningsgrader och räntevillkor m.m.

Belåningsgrad

Bolån delas ofta in i olika former, beroende på belåningsgrad. Bostadslån har utifrån detta traditionellt delats in s.k. bottenlån och topplån. Traditionellt har bottenlån lämnats av bostadsinstitut medan topplånen lämnats av banker. I takt med verksamheterna i bostadsinstitut och banker under senare år i stor utsträckning har samordnats har även kreditgivningen samordnats, varför skillnaden mellan de olika lånetyperna inte längre är så stor.

Kartläggningen över de belåningsgrader som bolånegivare medger lån inom visar på ett relativt enhetligt produktutbud på bolånemarknaden. Huvuddelen av aktörerna tillämpar belåningsgrader upp till mellan 75 % och 90 % av säkerhetens värde. Utöver denna nivå önskar bolånegivarna i första hand att låntagaren erlägger resterande del av marknadsvärdet som kontantinsats. Topplån kan normalt ges i bank om kredittagaren har god återbetalningsförmåga. En total belåning på upp till mellan 95 % och 100 % förekommer relativt ofta på bolånemarknaden.

Den första delen, bottenlån med säkerhet i fastighet, ges av kreditmarknadsföretag, som Swedbank Hypotek, Stadshypotek, Nordea Hypotek, Länsförsäkringar Hypotek och SEB BoLån samt SBAB. Samtliga dessa utom SBAB är dotterföretag till banker men bedriver sin verksamhet med varierande självständighet i relation till moderbanken. I de flesta bankkoncerner är det moderbanken och de enskilda bankkontoren som står för kundkontaktarna.

Nyare aktörer, som exempelvis, ICA Banken och IKANO Banken, har ofta valt att samarbeta med bolåneinstitut för att kunna erbjuda bolån. Detta görs tex. genom ICA Banken och Ikano Banken som förmedlar bostadslån från SBAB och erbjuder egna låneprodukter över den belåningsgrad som SBAB medger. I dessa fall möter kunden främst ICAs eller IKANOs internetportaler och/eller telefonhandläggare.

Det finns dock en tendens att gå ifrån begreppen bottenlån och topplån. Bolångivarna vill istället i möjligaste mån tillhandahålla helhetslösningar på kundens finansieringsbehov vid ett bostadsköp. Denna tanke återspeglas tex. hos SBAB där produkten består av ett bolån som kan ges upptill 95 % av säkerhetens värde.

I vissa fall kan många av bolångivarna även ge kredit upp till 100 % av marknadsvärdet för bostaden och eliminera behovet av kontantinsats. Utifrån unga vuxnas situation underlättar en sådan låneprodukt ett köp av bostad, då det har konstaterats i tidigare

studier att unga vuxna i allmänhet inte har egna sparmedel. Dock krävs det en snabbare återbetalning av lånet och räntan sätts högre, för lån med dessa höga belåningsgrader. En hög belåning innebär också att skuldsättningen för den enskilde bostadslåntagaren blir hög, något som det är angeläget att undvika, särskilt för unga vuxna i början av sin karriär på bostadsmarknaden.

Amorteringar och räntevillkor

Amorteringsperioden samt räntekostnaden för bokrediter avgör den totala lånekostnaden för ett bolån. Amorteringsperioden på bolån beror i allmänhet på om lånet är ett bottenlån eller ett topplån. Vissa bolångivare tillämpar samma ränta på hela lånebeloppet, men olika amorteringskrav för olika delar av lånet. Till exempel kan en bolånegivare kräva att amorteringen på andelar som överstiger 75 % av fastighetens värde går snabbare än den del som ligger under 75 % och som traditionellt ses som bottenlån. Ett sådant villkor är förenligt med institutens bild av att risken är högre för den övre delen av fastighetens värde och att det därmed avkrävs av kredittagaren att ha en högre återbetalningsförmåga för den delen.

Generellt krävs en högre amorteringstakt för de s.k. topplånen. Amorteringstiden för lån som är tagna ovanför 75 % sträcker sig mellan 10 och 30 år, se bilaga 2.

Ett flertal av bolånegivarna erbjuder även någon form av amorteringsfria perioder. Dessa erbjuds främst på bottenlånen och löper under en kortare tid. Vid diskussion med bolånegivare ses denna del som en möjlighet för vissa kunder där det finns en kalkyl över hushållsekonomi som visar på en långsiktigt god återbetalningsförmåga.

Utlåningsräntan är en stor del av kostnaden för ett bolån. Studien har identifierat tre olika strategier för hur bolånegivare använder sig av utlåningsräntor. Den första strategin som endast tre aktörer använder sig av är att ha en ovillkorad ränta. D.v.s. i stort sett samma ränta erbjuds samtliga kunder. Kunden erbjuds dock normalt möjligheten att binda räntan för olika delar av lånet under olika långa perioder.

En annan strategi går ut på räntan anpassas till lånets storlek och att den är avtalbar. Ett exempel på denna form av strategi är Skandia Bankens volymrabatt på utlåningsräntan. Innebörden av

denna volymrabatt är att ju mer kunden lånar desto lägre utlåningsränta kan kunden få.

Den tredje strategin är att räntan ska spegla bolånegivarens risktagande utifrån en individuell bedömning av respektive kund. Räntan sätts då på en nivå som avspeglar hur riskfylld långivaren bedömer att en kund är. Ju högre risken för kreditförlust bedöms vara desto högre sätts räntan. I Sverige har denna prissättning främst använts på blancokrediter och under senare tid av bolånegivare som BlueStep. BlueStep har riktat in sig bla. på låntagare som inte kan få lån utifrån de traditionella bolånegivarna. Skälen för att inte få lån kan variera, men förekomsten av betalningsanmärkningar och ej accepterade anställningsformer är två förhållanden som motiverar kunder att söka sig till lån hos BlueStep.

Övriga villkor

Övriga villkor är en benämning på olika former av reglerande villkor för bokkrediten. Vissa regler för avgifter vid kreditgivning ges i KKL. Uppläggningsavgifter och avavgifter skall täcka kostnader som bolånegivare har för att administrera lånet. Studien särskiljer två grupper, de bolånegivare som har uppläggningsavgift och de som inte har en uppläggningsavgift.

En bolånegivare på marknaden har tex. tre olika avgifter som följer med ett bolån. En avgift är uppläggningsavgiften. Denna avgift används som ett medel för att kunna säkerställa att de initiala kostnaderna för bolångivaren i kreditprövningsprocessen täcks direkt. Detta kan vara särskilt uttalat för bolångivare som inte förväntar sig att kunderna stannar kvar hos dem på längre sikt. Övriga avgifter, som tex., avavgifter, är direkt hänförliga till löpande administrativa kostnader som bolångivaren har. Genom att betala via autogiro kan låntagaren i allmänhet undslippa avkostnaden.

Exempel på ungdomslån

Nordea har i sitt "första hem lån" tagit bort kostnader genom att erbjuda kostnadsfritt lånelöfte samt att de inte tar någon uppläggningsavgift. Lånet har även kombinerats med amorteringsfrihet. Det är ett av få exempel på bolåneprodukter som vänder sig särskilt till unga.

Sammanfattande bedömning

De krav som bolånegivarnas samlade lånevillkor innebär för gruppen unga vuxna varierar beroende på den enskilde låntagarens situation. Amorteringsfria perioder för bottenlånen, som erbjuds av vissa långgivare, sänker de initiala utgifterna och ger utrymme för att upparbeta ett sparkapital, vilket dock sker till priset av räntekostnader under spartiden. Unga vuxna som inte kan erlægga en större kontantinsats kan få topplån men måste då betala amorteringar på dessa lån och möjligen även högre ränta. För unga vuxna är det en balansgång mellan att kunna etablera sig på bostadsmarknaden genom att få lån även utan större kontantinsats och att undvika en för hög belåning. Kreditprövningsprocessen, som studeras nedan är av stor betydelse för att lån kan ges till de låntagare som har möjlighet att klara av att betala lånen.

Kreditprövningsprocessen

Den kreditprövning som långivarna ska genomföra innan de beviljar ett lån är till stora delar reglerad i lagstiftningen samt av Finansinspektionen och Konsumentverket. Målet med kreditprövningen är att säkerställa att det finns en återbetalningsförmåga för det lån som kunden önskar att ta. För att komplettera reglerna och styra upp den interna kreditprövningsprocessen ska kreditinstituten själva reglera sin kreditgivning med ett internt reglemente kring kreditprövningen. I reglementet ska det anges de krav som bolånegivarna ställer på kunden för att denne ska kunna bli beviljad ett bolån.

Kraven och formerna för kreditprövningen varierar i sina detaljer mellan bolångivarna. Ett krav som samtliga bolångivare ställer är att en kredittagare ska vara myndig, d.v.s. 18 år. Utöver myndighetskravet kan bolånegivare ställa varierande krav som, lägsta årliga inkomst, frånvaro av betalningsanmärkningar, krav på svenskt medborgarskap och fast anställning. En sammanställning av aktörernas regler återfinns i bilaga 2.

I övrigt finns en relativt stor variation i hur den interna regleringen ser ut och som till betydande del beror på hur moderbankerna, respektive bolångivares företagskulturer samt organisationsstruktur.

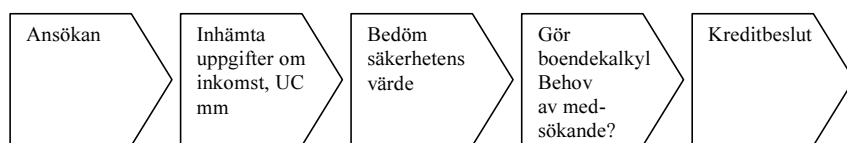
Handelsbanken är ett exempel på en decentraliserad organisation där kontoren har en tydlig roll som självständiga affärsenheter. Handelsbankens kreditgivningsprocess ger således utrymme för lokala bedömningar inom ramen för det gemensamma regelverket. Det ger utrymme för vissa individuella bedömningar utifrån den enskilde handläggarens erfarenhet.

SBAB är ett exempel på en bolångivare med ett internt reglemente med en hög grad av styrning. Kreditprövningen är relativt lika för en kund med lång kundhistorik som en kund som SBAB inte tidigare mött. SBAB har därtill en hög grad av maskinellt stöd i kreditprövningen som komplement till den personliga handläggningen. Den något mer regelstyrda kreditgivningen hos SBAB gör sannolikt att detta företag har mindre utrymme för individuella bedömningar för de enskilda lånehandläggarna.

Processens steg

Kreditprövningen har vissa fasta hållpunkter. Grunden för kreditprövningen är låneansökan. I den beskriver bolåntagaren vilket sorts lån som söks, önskat lånebelopp och redovisar sin ekonomiska ställning. I figuren nedan beskrivs en kreditprövningsprocess i schematiska steg.

Fig. 4 Kreditprövningsprocess



Kreditupplysning

Samtliga aktörer har som rutin att inhämta kreditupplysning om bolåneansökare från Upplysningscentralen (UC) eller annat kreditupplysningsföretag. Dock finns det situationer där vissa av bolånegivarna inte hämtar information från UC. En sådan situation kan vara när bolånegivaren anser sig ha tillräckligt med god information

om kunden från tex. tidigare engagemang och på så sätt kan bedöma kundens återbetalningsförmåga utan information från UC. För huvuddelen av ansökningarna hämtas dock kreditupplysning från UC. I den sammanställs information av kundens historiska ekonomiska åtaganden utifrån; folkbokföringsuppgifter, äktenskapsförord, taxeringsuppgifter, betalningsanmärkningar, fastighetsinnehav, kredit/missbrukarinformation och slutligen antalet under senare tid gjorda kreditupplysningsförfrågningar för den enskilde kunden.

Upplysningen kan också ingå som en maskinell del av kreditprövningsprocessen där handläggaren inhämtar uppgifter från UC och sedan får besked i form av schablonmässiga handlingskoder, där tex. grönt signalerar för handläggaren att kunden har passerat kreditupplysningen utan anmärkning, medan rött betyder att det finns anmärkningar i kreditupplysningen. En form av information som kan generera ett direkt avslag är förekomsten av betalningsanmärkning. Betalningsanmärkning fås om en betalningsförsummelse fastställs av kronofogdemyndigheten - eller annan myndighet - eller genom förfarande i tingsrätten. Även sedan skulden betalats, finns betalningsanmärkningen kvar i tre år.

Förekomsten av betalningsanmärkningar är något som generellt ses som negativt av bolångivare. De väljer dock att låta betalningsanmärkningar vara olika avgörande för den fortsatta kreditprövningen. Ytterligheterna är att en anmärkning regelmässigt genererar avslag. Tex. har Skandia Banken och Nordea en sådan policy. Andra aktörer ser privatpersoner med betalningsanmärkningar som sina nischkunder. BlueStep, kan tex. acceptera en kund med betalningsanmärkning/ar, men kunden får då acceptera att BlueStep använder betalningsanmärkningen som en faktor vid prissättningen av bolånet. Däremellan återfinns resterande bolånegivare som generellt ger avslag på en kreditansökan vid en anmärkning men som kan vara flexibla om det rör sig om isolerade händelser samt om låntagaren kan redovisa rimliga skäl till varför en betalningsanmärkning registrerats. Prövningen görs då individuellt.

Hanteringen av kreditupplysningar kan även vara mer sofistikerad än det som ovan beskrivits. Exempelvis ser en bolånegivare kreditupplysningen och UCs credit scoring, vilken beskrivs på nästa sida, som ett effektivt verktyg att bilda sin kunduppfattning på. Tex. ser de mängden krediter och antal krediter – tillsammans med en tidigare historik som faktorer vilka kan avslöja hur en kund har betett sig och hur kunden kan förväntas agera i framtiden.

Fig. 5 Exempel på kunder med lägre och högre kreditrisk

	Nuvarande krediter 061131	Årsinkomst	Tidigare krediter 060101	Person
Lånebelopp	100 000	230 000	0 kr	X, 23 år
Ant. Krediter	2		0	
Lånebelopp	100 000	230 000	0 kr	Y, 23 år
Ant. Krediter	11		0	

Figuren ovan avser att exemplifiera hur kundens kredithistorik kan utvärderas. I exemplet har bolåneansökarna samma ålder och startar med en lika hög årsinkomst. De har därtill en liknande historik i sina tidigare kreditåtaganden. Skillnaden är att person Y, som har fler och mindre krediter, tenderar att ta en högre risk i sin konsumtion än person X och kan förväntas ha ett mer riskfyllt beteende framöver. Historiken blir då en av många faktorer som handläggaren väger in vid sin kreditbedömning.

Credit scoring-modeller

UC (och andra kreditupplysningsföretag m.fl.) erbjuder även statistiska modeller, s.k. credit scoring för bolångivarna. Flera av bolångivarna håller därtill på att bygga upp egna credit scoring modeller genom data från de kundregister de har. I dessa modeller försöker bolångivare ta reda på hur stor risken är för att den enskilda kunden inte kommer att fullfölja kreditavtalet. Detta sker genom statistisk bearbetning av en stor mängd bakgrundsdata som har betydelse för risken för att en enskild låntagare inte skall fullgöra sina åtaganden. Detta kan ge en ökad precision i kreditbedömningarna. De verkligt riskfyllda beteendena hos enskilda kunder kan kartläggas och bedömas. Samtidigt kan modellerna öppna för att fler kunder kan ges kredit, som inte skulle beviljas kredit bara genom att använda de traditionella indikatorerna. Detta kan vara särskilt betydelsefullt för gruppen unga vuxna.

Säkerhetens värde

Nästa steg i kreditprövningsprocessen är att bedöma säkerhetens (pantens) värde. Det är viktigt för bolångivarna att få ett så korrekt värde som möjligt på säkerheterna för att kunna hålla sig inom de belåningsgrader som man utlovar mot placerarna i företagens obligationer, men också för att begränsa kreditriskerna.

Värderingen görs antingen maskinellt med värdering baserat på uppgifter om genomförda försäljningar och taxeringsvärden, eller genom att bolångivarna hämtar in en värdering av mäklare eller ett värderingsföretag som är lokalt verksamt.

Boendekalkyl

Kundens återbetalningsförmåga prövas genom att en individuell boendekostnadskalkyl upprättas för bolåneansökaren. I kalkylen beräknas kundens boendekostnader och vad som blir över för övriga levnadsomkostnader efter det att amorteringar och räntekostnader betalats. Konsumentverket ger ut riktlinjer kring vilka levnadsomkostnader som en privatperson har och utifrån dessa beloppsgränser sker en bedömning av huruvida den enskilde låntagaren kan bedömas klara av ett bostadslån. Bolåntagaren kan dock justera kalkylen om det finns skäl. Boendekostnadskalkylen kompletteras även genom en känslighetsanalys. I den ska bolåntagaren informera vad som händer med månadskostnaden om utlåningsräntan höjs. Den ska även ta hänsyn till externa faktorer som tex. om skatteavdragen förändras.

Ett resultat av boendekalkylen är att långgivaren kan bedöma om låntagaren på egen hand kan förväntas ha tillräcklig återbetalningsförmåga eller om kalkylen behöver stärkas, tex. genom att en medlåntagare tas med i kreditansökan eller att någon person ställer borgen. Generellt sett förefaller medlåntagare användas relativt ofta medan borgensåtaganden inte är lika vanligt förekommande. Det senare förklaras av att borgensåtaganden visat sig svåra att hantera i praktiken. Detta bl.a. eftersom den fulla innebörden av att teckna borgen inte alltid varit klar, vilket lett till långdragna processer när borgenären skall sökas för att infria sitt åtagande. Det är en allmän uppfattning att föräldrar ofta går in som medlåntagare till unga vuxna, när så krävs.

Övriga faktorer som kan påverka bolånevillkoren

En frågeställning som rests vid intervjuerna är om det finns något som kan göras för att unga vuxna lättare ska kunna få bolån. Det vanligaste svaret har varit att unga vuxna behöver förstärka sin kreditvärdighet genom att spara till en kontantinsats. Genom att bolåntagaren kan visa ett eget sparande och är villig att gå in på bostadsmarknaden med eget kapital som bas visar för bolånegivaren ett långsiktigt intresse och en förståelse för de risker som finns med lånefinansiering av bostäder.

Ett förslag är att unga vuxna skulle kunna få stimulans till olika former av bolånesparande. En sådan stimulans, kan om den sätts in tidigt, hjälpa unga vuxna med att spara ihop tillräckligt med pengar till en kontantinsats för bostadsköp.

Ett vanligt förslag från dem som vi intervjuat är att en bolånekund rekommenderas att samla alla sina affärer, d.v.s. öppna lönekonto, aktiedepå eller fondspara, hos samma bank där bolån söks. Genom att visa på en långsiktig inställning mot en bank kan även banken visa på samma inställning och lättare göra en mer långsiktig bedömning av sitt kreditengagemang. Konkurrensen mellan bolånegivarna/bankerna verkar här till fördel för gruppen unga vuxna genom att företagen är angelägna att knyta personer ur gruppen unga vuxna till sig vid ett tidigt skede i livet.

*Delstudie II: Hur sker låneansökan i praktiken?***6 Intervjuer med bolånerådgivare**

Delstudie II baseras på djupintervjuer med bolånerådgivare som sköter kontakten med lånsökande. Av intervjuerna framgår vilket utrymme enskilda rådgivare har att fatta beslut och vad som är avgörande i deras bedömningar för om lån beviljas eller ej. I detta kapitel redovisas uppläggning av intervjuerna med bolånerådgivare. Här redovisas även de frågor som diskuterats vid intervjuerna. En sammanställning av intervjuerna presenteras i kapitel 7.

Urval

Urvalet av vilka banker och kreditinstitut som deltagit i undersökningen har skett med utgångspunkt i de som undersökts i delstudie I.

Totalt har sex bolåneinstitut deltagit i denna intervjuserie. Fyra av dessa är kontorsbanker som har möjlighet att träffa kunderna på sina kontor, Handelsbanken, SEB, Swedbank och Nordea. Totalt har sex djupintervjuer gjorts med rådgivare från dessa. De övriga två aktörerna som har deltagit i delstudien, SBAB och Bluestep, är bolånesinstitut som främst sköter sin kundkontakt via telefon och internet.

Intervjuerna med SBAB och Bluestep har skett med personer på chefsnivå, eftersom det inte funnits någon möjlighet till att träffa rådgivare. Dessa intervjuer har genomförts per telefon och har därför blivit mindre omfattande jämfört med de besöksintervjuer som gjorts med kontorsbankerna.

Intervjuerna med kontorsbankerna har skett i Stockholm och Gävle. Avsikten med valet av städerna har varit att täcka in bostadsmarknader med olika förutsättningar i undersökningen. Bostadsrätterna och villorna i Stockholm är dyra jämfört med övriga landet och trycket är stort på Stockholms bostadsmarknad. Gävle kan sägas vara mer representativt för svenska mellanstora städer.

Inom respektive stad har kontor valts ut genom ett slumpmässigt urval. Av anonymitetsskäl redovisas inte vilka kontor eller personer som deltagit i undersökningen. Anonymiteten har varit en förutsättning för att kunna genomföra intervjuerna. Eftersom Bluestep skiljer sig så mycket från övriga långivare har vi valt att inte anonymisera deras svar, detta har gjorts med tillåtelse från Bluestep.

Från varje kontor har bara en rådgivare intervjuats. Önskvärt hade varit att valet av rådgivare på varje kontor skett slumpmässigt. För att intervjua rådgivare som arbetar med bolån har det dock varit nödvändigt att gå genom respektive kontors chef. Kontakt har därför tagits med kontorschefer vilka i sin tur valt ut de rådgivare som intervjuats. Det är tänkbart att kontorscheferna i någon mån genom val av rådgivare påverkat de svar som givits i intervjuerna.

Förutsättningarna för intervjustudien

Innan intervjuerien med rådgivare inleddes genomförde vi en testintervju med en före detta banktjänsteman. Testintervjun visade sig vara värdefull eftersom den gav en möjlighet att sätta sig in i intervjusituationen och korrigera mindre brister i uppläggningsen innan intervjustudien genomfördes i praktiken.

Avsikten inför intervjustudien var att alla besöksintervjuer skulle genomföras på så lika villkor som möjligt. Intervjuerna har genomförts på rådgivarnas arbetsplatser i avskilda rum lämpade för ostörda samtal. Den tid som behövts för intervjuerna har varierat mellan en och två timmar. När den intervjuade önskat räkna eller föra anteckningar i samband med intervjun har vi bistått med miniräknare, anteckningspapper och penna. För de intervjuade har begreppet unga vuxna definierats som personer i åldern 18–30 år.

Vid samtliga besöksintervjuer utom en har intervjuerna skett med den intervjuade rådgivaren som ensam närvarande. Den intervju som utgör undantaget skedde med rådgivare samtidigt som dennes kontorschef var närvarande, eftersom det var villkoret för att intervjun skulle genomföras.

Ett problem som vi varit medvetna om, men som är svårt att komma ifrån, är att de intervjuade är medvetna om att de medverkar i en undersökning och ger anpassade svar. För att minska undersökningseffekten gav vi i förväg endast allmänna upplysningar om intervjuens upplägg och frågeställningar.

Intervjuns uppläggning har indelats i tre delar med olika frågeställningar. Vi har valt att arbeta utifrån dessa tre delar eftersom de kräver olika svarsmetoder och den intervjuade ges en möjlighet att svara på frågorna ur olika aspekter.

Generella frågor om bostadslån

I första delen besvarade rådgivaren strukturerade generella frågor om hur det går till att låna för bostadsköp på det egna kontoret. Frågorna som ställdes har varit formulerade så att rådgivaren själv kunde beskriva sitt eget bankkontors villkor, tillvägagångssätt och beslutsgång vid en låneansökan. Frågorna presenteras på kommande sida i figur 6.

Fig. 6 Generella frågor

*Hur skulle du beskriva att kontakten sköts med låneansökare generellt?
 Hur stor andel träffar ni personligen?
 I vilket skede träffar ni låneansökare personligen?
 Vilka är din banks formella krav för att bevilja lån?
 Vilka är de vanligaste orsakerna till att lån avslås?
 Vem/vilka fattar beslut om att bevilja/avslå låneansökan? Kan en ensam handläggare fatta beslutet?
 Hur tror du att lånehandläggare förhåller sig till låntagare som är unga vuxna? Ge exempel.
 Förekommer det att en låneansökan avslås trots att lånekalkylen fungerar och att de formella kraven uppfylls? Ge exempel.
 Beaktar ni hur låneansökarens nuvarande boendekostnaden motsvarar det nya boendets kostnad?*

Typexempel

I intervjuens andra del har vi låtit rådgivaren läsa fem korta typexempel på unga personer som söker lån för att köpa bostad. Genom att använda typexempel gavs rådgivaren ett sammanhang att förhålla sig till för att kunna visa hur denne resonerade vid en låneansökan.

Personerna i typexemplen är 18–28 år och önskar låna till bostad. I texterna ges en beskrivning av personernas bakgrund och nuvarande situation. Typexemplen är utformade för att fånga upp situationer som unga bostadssökande personer kan befinna sig i. I texterna framgår förhållanden och faktorer som kan påverka möjligheten för unga att få låna. Exempel på sådana faktorer är ålder, aktuell sysselsättning, anställning, kredithistoria. Typexemplen är fiktiva, men är utarbetade så att de ska motsvara realistiska situationer. Utformningen av typexemplen har skett i samarbete med Boutredningen.

Efter att ha läst varje text fick rådgivaren resonera kring möjligheterna för att bevilja ett bostadslån. Avsikten med texterna var att låta rådgivarna resonera kring de lånsökandes situation på ett fritt sätt. Därefter ställdes frågor om det var något i typexemplet som minskade möjligheten att få låna, om det var något som ökade möjligheten för att få låna och om personerna kunde göra något

ytterligare för att öka möjligheten. Kring dessa fiktiva situationer var det möjligt att föra ett samtal som fångade upp hur olika faktorer påverkade möjligheten att låna. Under intervjuerna påpekade de intervjuade vid ett flertal tillfällen typexemplens verklighetsanknytning. Typexemplen presenteras på kommande sida i figur 7.

Fig. 7 Typexempel

Typexempel 1

Peter 21 år är studerande på Socialhögskolan och har 2 år kvar på sin utbildning. För närvarande bor han i en studentlägenhet. Hyran för studentlägenheten är 3 800 kr i månaden. Peter har ingen anställning men tar fullt lån och studiestöd från CSN vilket innebär 7 000 kr i månaden. Peter vill nu ta ett lån för att kunna köpa en bostadsrätt. Bostadsrätten är värderad till 800 000 kr och har en månadsavgift på 900 kr. Peter ärvode 150 000 kr när hans föräldrar gick bort och de pengarna vill han använda som kontantinsats vid ett lån på 650 000 kr.

Typexempel 2

Kristoffer 26 år och Fanny 25 år bor sedan ett år tillbaks i en nybyggd hyresrätt med en månadshyra på 9 000 kr. Kristoffer arbetar som sjuksköterska och Fanny som handläggare på försäkringskassan. De arbetar heltid och tjänar tillsammans 40 000 kr i månaden före skatt. Båda har visstidsanställningar som varar i ytterligare minst sex månader och det är troligt att tjänsterna förlängs. Nu söker paret ny bostad närmare de bådars arbetsplatser och vill låna 2 000 000 kr till en villa. Kristoffer och Fanny har inga betalningsanmärkningar däremot betalar de av sina studielån med cirka 750 kr var per månad. I kontantinsats kan de lägga 100 000 kr.

Typexempel 3

Sofie 27 år och Abbas 26 år, bor för närvarande i en andrahandslägenhet. Enligt kontraktet har de en hyra på 4 500 kr i månaden, men i praktiken betalar de 8 000 kr, eftersom uthyraren lägger på 3 500 kronor per månad vid andrahandsuthyrning. Kontraktet löper ut inom 3 månader och de vill därför ta ett lån för att köpa ett radhus. Sofie som är gravid jobbar heltid som civilekonom sedan 2 år. Abbas är nyexaminerad jurist men arbetsökande. Då och då jobbar han deltid som butiksbiträde med timanställning.

Båda har en fläckfri kredithistoria och tillsammans har de en inkomst på 36 000 kr/månad. Radhuset de är av intresserade av har ett fast pris på 1 750 000, avgiften ligger på 3 100 kr/månad. De är beredda att lägga en kontantinsats på 100 000 kr.

Typexempel 4

Rabbi är 18 år och arbetar på två restauranger, anställningsformen är timanställning. Rabbi gick direkt efter grundskolan ut i arbetslivet och har de senaste tre åren arbetat på olika restauranger, både i köket och som serveringspersonal. Månadslönen har under de tre senaste åren i genomsnitt varit 16 000 kr. Rabbi bor hemma hos föräldrarna och vill nu låna 500 000 kr för att köpa en bostadsrätt. Under de senaste åren har han sparat 50 000 kr som kan användas till bostadsköpet. Hans föräldrar är båda arbetslösa och bor i en hyresrätt. Rabbi har under sina tre år i yrkeslivet betalt sina räkningar och har en klanderfri kredithistoria.

Typexempel 5

Lisa är 28 år och flyttade till London direkt efter gymnasiet och arbetade i klädaffärer. Hon tjänade i genomsnitt motsvarande 23 000 kr. Under tiden i London sparade Lisa 70 000 kr som kan användas som kontantinsats. I samband med sin vistelse i London missade hon att betala en mobiltelefonräkning på 238 kr. Skulden är nu betald och korrigerad men hon har ändå fått en betalningsanmärkning. Nu när Lisa flyttat tillbaka till en ort i Mellansverige har det inte varit några problem att få arbete; hon har en tillsvidareanställning på en klädbutik och har en månadslön på 17 500 kr. Lisa är för tillfället inneboende hos vänner men avser att låna 700 000 kr för att kunna köpa en lägenhet med en avgift på 1 300 kr i månaden.

Enkät om påverkansfaktorer

I den tredje och sista delen av intervjun fick de intervjuade i enkätform bedöma hur starkt olika faktorer påverkade beslutet om lån. Genom denna del isolerades enskilda faktorer och en bild gavs av hur rådgivarna själva uppfattade att olika faktorer påverkade råd-

givare på den egna arbetsplatsen. De påverkansfaktorer som valts ut är baserade på tidigare forskning om ungas bostadsmarknad.¹²

På en skala från 1 till 5 har de intervjuade angett hur mycket varje enskild faktor kan påverka möjligheten att låna när faktorn påverkar *som mest*. Frågan var formulerad så att den som svarar skulle ange hur rådgivare i allmänhet på den egna arbetsplatsen agerade.

I samband med att de intervjuade skulle fylla i enkäten var det flera som ställde frågor om hur de skulle gå tillväga och bad oss att förtydliga vissa faktorer. Vidare önskade flera av de intervjuade ge kommentarer till sina bedömningar. Dessa kommentarer noterades och har beaktats i resultatsammanställningen. Att vissa frågetecken uppstod i samband med detta moment kan bero på att det utgör en kvantitativ bedömning av kvalitativa variabler. Resultatet av enkätmomentet bör ses tillsammans med resultatet av övriga moment i intervjustudien. Enkäten presenteras på kommande sida i figur 8.

¹² Bland annat rapporten: ”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det” – En rapport om en bostadsmarknad i uppdatering, Boutredningen M 2005:1.

Fig. 8 Enkät över påverkansfaktorer

Hur tror du att följande faktorer påverkar handläggarens bedömning, när faktorn påverkar som mest?

Svara som du tror att handläggare på din arbetsplats i allmänhet agerar, angett på skalan:

	1	2	3	4	5
	påverkar inte	påverkar lite	påverkar	påverkar mycket	helt avgö- rande
Betalningsanmärkningar	1	2	3	4	5
Kredithistoria	1	2	3	4	5
Anställningsform	1	2	3	4	5
Levnadskostnader	1	2	3	4	5
Ålder (avser myndiga personer)	1	2	3	4	5
Yttre attribut dvs. kläder och frisy	1	2	3	4	5
Varifrån den disponibla inkomsten kommer	1	2	3	4	5
Etnisk bakgrund	1	2	3	4	5
Kön	1	2	3	4	5
Utbildning	1	2	3	4	5
Nuvarande bostadskost- nad	1	2	3	4	5
Nuvarande boendeform	1	2	3	4	5

7 Bolånerådgivares attityder och påverkan

I detta kapitel sammanställer och redovisar vi de svar som framkommit vid intervjuerna med rådgivarna. Kapitlet avslutas med några av de kommentarer som rådgivare gett kring personerna i typexemplen.

Hur sköts kontakten med lånsökande?

Det finns kreditinstitut där kontakten med lånsökande uteslutande sköts via telefon och Internet: bostadslåneinstitutet SBAB och Bluestep som ingått i denna intervjuserie är två exempel på sådana. Övriga banker som deltagit har alla rådgivare som träffar kunderna på bankens kontor. Dessa är SEB, Handelsbanken, Nordea och Swedbank.

De flesta av de intervjuade rådgivarna på kontorsbankerna träffar alla låntagare som de har kontakt med. Det förekommer dock att rådgivare beviljar lån till personer som de endast haft kontakt med per telefon eller internet.

Nya kunder träffar vanligtvis rådgivaren ganska tidigt under låneprocessen. Vid ett första möte diskuteras kundens önskemål och flera rådgivare menar att detta möte uppskattas av kunderna. Det förekommer att kunder som redan erhållit lånelöfte via internet ändå vill träffa rådgivare för att diskutera frågor kring bostadsköp och lån. Unga söker ofta kontakt via Internet men har egentligen behov av ett möte vilket framgår av citatet nedan.

”Unga vill söka per mejl, men de har ett behov av att träffas och prata. Och de uppskattar det.”

Vilka formella krav ställs?

Vilka krav som ställs för att ett lån ska kunna beviljas, har ofta diskuterats i flera omgångar under intervjuerna. Spontant nämner nästan samtliga intervjuade rådgivare betalningsanmärkningar och en otillräcklig boendekalkyl som vanliga orsaker till avslag. Bluestep nämner inte betalningsanmärkningar som skäl till avslag, tvärtom är Bluestep uttalat öppet för att låna ut till kunder som har betalningsanmärkningar. Betalningsanmärkningarnas betydelse diskuteras vidare på sidan 29.

I bedömningen om lån kan beviljas är återbetalningsförmågan allra viktigast, eftersom den visar om den lånsökande kan betala ränta och amorteringar. Bankerna och kreditinstitutet upprättar en kalkyl för varje låneansökan där förmågan att återbetala lånet provas.

Är anställningsformen avgörande?

Vid intervjuerna har kravet på anställning diskuterats och svaren har varierat mellan olika rådgivare. Vid flera intervjuer har det framgått att ett krav för lån är någon form av anställning, men ingen av de intervjuade krävde tillsvidareanställning som absolut villkor för att bevilja ett lån. Två av de intervjuade, en rådgivare vid en kontorsbank och en företrädare för Bluestep, berättar att inte ens anställning är ett krav för att få låna hos dem, utan att även andra inkomster accepteras, som till exempel studiemedel och Akassa.

Vid en av intervjuerna framställdes tillsvidareanställning som ett förlegat krav:

”Ingen sitter på livstidsjobb, man tänker inte på guldklockan idag - vi måste vara med i utvecklingen.”

Ett annat citat visar på att vissa rådgivare fortfarande är restriktiva till vissa anställningsformer:

”Timanställning är egentligen nej direkt.”

Flera intervjuade säger att de är medvetna om att det numera är vanligt att lånsökande har projekt- och provanställningar. Om en lånsökande saknar tillsvidareanställning skapar sig några av rådgivarna en uppfattning om anställningens varaktighet genom samtal med den lånsökande; i vissa fall även med dennes arbetsgivare. Flera rådgivare bedömer att det är troligt att en lånsökande utan tillsvidareanställning som arbetat i flera år får fortsätta att arbeta, och att det därför är möjligt att låna ut till denne. Det exemplifieras av en rådgivares kommentar:

”Om man jobbar på sjukhus får man inte tillsvidareanställning. Om man jobbat tillfälligt i vården i fem år får det jämföras med en tillsvidareanställning.”

Vilken betydelse har betalningsanmärkningar?

Vid alla intervjuer, utom i den med Bluestep, har betalningsanmärkningar nämnts som ett hinder för att bevilja lån. Även om nästan alla säger sig vara restriktiva med att låna till en person med betalningsanmärkning så tycks det i slutändan vara en bedömningsfråga.

De intervjuade menar att det finns fall när man kan bortse från en betalningsanmärkning och trots den låna ut. Om betalningsanmärkningen är att betrakta som ringa, och den lånsökande kan ge en rimlig förklaring till hur den uppstod, behöver den inte innebära något hinder. Nedanstående citat visar på en rådgivares överseende inställning till betalningsanmärkningar:

”Hon har en betalningsanmärkning, en kan alla få, tio kallar vi ett beteende som visar att personen inte fixar det.”

Anledningen till varför en betalningsanmärkning uppstått är av betydelse. En rådgivare nämner att exempelvis betalningsanmärkningar beroende på utebliven inbetalning av skatt eller återbetalning på studielån är mer allvarliga än en försenad telefonräkning.

Bluestep har en betydligt mer öppen inställning och det ingår i affärsidén att vara ett komplement till övriga långivare och bland annat erbjuda lån till personer med betalningsanmärkningar.

Krävs medlåntagare eller borgen?

Flera rådgivare har nämnt att deras banker övergått från att använda borgenärer till medlåntagare. I intervjuerna det har framhållits att övergången innebär fördelar för såväl långivare, låntagare och medlåntagare.

Endast en av de intervjuade bolånerådgivarna föreslog borgen som en lösning för en lånsökande i typfallen, som inte på egen hand uppfyllde kraven för ett lån.

Samtliga intervjuade rådgivare har spontant tagit upp möjligheten att ha med medlåntagare i flera av typexemplen. Det har även framgått att det är vanligt att unga som lånar till sitt första bostadsköp har föräldrar som medlåntagare. I några intervjuer har det tagits upp att det är ett krav att medlåntagare ska ha tillsvidareanställning. Men en rådgivare har dock menat att även någon med A-kassa kan vara medlåntagare.

Flera av de intervjuade har nämnt att medlåntagare kan vara nödvändigt när den lånsökande saknar tillsvidareanställning. I ett sådant fall behöver den medlåntagande endast vara medlåntagare till den tidpunkt då låntagaren själv blir tillsvidareanställd.

I typexemplen var det många som svarade att de skulle ge avslag såvida inte föräldrar gick in som medlåntagare. Att ha medlåntagare är alltså av stor betydelse. I intervjuerna accepterades mestadels endast föräldrar med fast inkomst. Andra närstående eller arbetslösa föräldrar accepterades i mindre utsträckning som medlåntagare.

Är den nuvarande boendekostnaden intressant?

Flera av de intervjuade nämner att lånsökande jämför sin nuvarande boendekostnad med den boendekostnad de skulle få vid köp av bostad. Det är vanligt att lånsökande använder sin nuvarande boendekostnad som ett argument för att visa att de kan betala ränta och amorteringar när lån söks.

Bluestep svarade att de ser till kundens nuvarande boendekostnader i jämförelse med den nya kostnaden. Men i övrigt var de intervjuade eniga om att det inte går att ta hänsyn till nuvarande boendekostnad, utan att det är boendekalkylen som avgör om kunden får låna.

Flera rådgivare menade att de har förståelse för de lånsökande som blir upprörda när de inte får låna trots att de kunnat visa att de redan klarar av motsvarande boendekostnad. I de fall när lånsökande vill flytta till enbostadshus förklarar rådgivare att det tillkommer kostnader, tex. för pantbrev, lagfart och gräsklippare samt oförutsedda reoveringar.

Vem fattar beslutet om ett lån?

Beslutsgången för om ett lån ska beviljas eller avslås varierar något mellan olika banker och bankkontor. Flera rådgivare säger sig ha möjlighet att besluta på egen hand vid uppenbara fall.

Vanligt är att beslutet fattas i grupper om två personer. I praktiken gör ofta den som sköter ärendet en bedömning, fyller i de formella handlingarna för att sedan informera sin kollega om argumenten. Flera rådgivare uppger att det är enkelt att övertyga kolle-

gan om sitt eget beslut. Men en rådgivare uppger att det ibland är skönt att ha en kollega att resonera med inför ett beslut.

Det är vanligt att olika rådgivare har olika limiter, dvs. har olika stora rättigheter att besluta om olika lånestorlek, beroende på hur länge de har arbetat som rådgivare. Vid en del av intervjuerna har rådgivarna inte velat ange nivåerna, i andra fall har nivåer mellan 500 000 kr och en miljon kr nämnts. Vid större belopp till exempel 3 miljoner, måste beslutet fattas på högre nivå av en kommitté.

Två av de intervjuade berättade att de arbetar med en scoringmodell där de lånsökandes möjlighet att låna bedöms genom att olika faktorer beräknas. Beroende på utfallet av denna beräkning ges rådgivaren möjlighet att ta beslut på egen hand eller ej.

Påverkansfaktorer

I intervjuens sista del har de intervjuade rådgivarna i enkätform uppskattat hur mycket som enskilda faktorer generellt sett påverkar rådgivares bedömning¹³. Detta har gjorts på en femgradig skala. Rådgivarna har satt ett högt värde om de anser att faktorn i hög grad påverkar och ett lågt värde om faktorn har liten påverkan. Eftersom det är 6 stycken intervjuade och en värdeskala mellan 1 och 5, är minsta möjliga värde för en påverkansfaktor 6 och högsta möjliga 30. Figur 9 på nästa sida visar svarsfördelningen.

De faktorer som bedöms påverka i högst grad är *Var låntagarens disponibla inkomst kommer från, om låntagaren har betalningsanmärkning, låntagarens kredithistoria och låntagarens anställningsform*. Tilläggas bör att i intervjuerna har det ofta även tryckts på att återbetalningsförmågan är allra viktigast.

I bedömningarna av faktorer som *utbildning, nuvarande boendekostnad* och *levnadskostnader* har variationen mellan olika rådgivare varit stor. Vissa rådgivare har ansett att dessa tre faktorer påverkar mycket eller är helt avgörande, medan andra menar att de påverkar lite om ens alls.

Däremot är nästan alla rådgivarna eniga om att en låntagares nuvarande boendeform, ålder, yttre attribut, etnicitet och kön har liten eller ingen betydelse

Trots detta har åldern på personer i typexemplen kommenterats, exempelvis sägs om 18 årige Rabbi:

¹³ Se enkäten på sida 27

”500 000 kronor det är mycket pengar för en 18-åring. Han får inte låna ensam”

Fig. 9 Rådgivares svar för hur olika faktorer påverkar möjligheten att låna

Påverkansfaktor	Rådg. 1	Rådg. 2	Rådg. 3	Rådg. 4	Rådg. 5	Rådg. 6	Summa
Varifrån disponibla inkomsten kommer ¹⁴ .	5	4	5	3	5	4	26
Betalningsanmärkning	4	5	4	4	4	4	25
Kredithistoria	5	4	3	4	4	5	25
Anställningsform	3	4	4	4	4	4	23
Utbildning	1 och 4 ¹⁵	3	1	3	1	4	13/16
Nuvarande bokostnad	2	3	1	1	4	4	15
Levnadskostnader	2	3	1	1	2	5	14
Nuvarande boendeform	1	1	1	3	1	3	10
Ålder	1	2	2	1	1	2	9
Yttre attribut	1	3	1	1	1	1	8
Etnicitet	1	1	1	1	1	1	6
Kön	1	1	1	1	1	1	6

Rådgivarnas kommentarer om typexemplen

I intervjuerna har samtliga rådgivare diskuterat samtliga typ-exempel. Vi har valt att nedan redovisa ett utdrag av rådgivarnas kommentarer för att illustrera hur resonemangen har sett ut kring möjligheten för de olika personerna i typexemplen att ta bostads-lån.

¹⁴ Till exempel om det är lön, studiestöd eller a-kassa.

¹⁵ Rådgivare 1 resonerade som att utbildning påverkar mycket om lånsökande var arbetslös men inte påverkar om denne hade anställning; därav två olika bedömningar.

Fig. 10 Några av rådgivarnas kommentarer kring personerna i typexemplen

Typexempel 1

Peter 21 år är studerande på Socialhögskolan och har 2 år kvar på sin utbildning. För närvarande bor han i en studentlägenhet. Hyran för studentlägenheten är 3 800 kr i månaden. Peter har ingen anställning men tar fullt lån och studiestöd från CSN vilket innebär 7 000 kr i månaden. Peter vill nu ta ett lån för att kunna köpa en bostadsrätt. Bostadsrätten är värderad till 800 000 kr och har en månadsavgift på 900 kr. Peter är rike 150 000 kr när hans föräldrar gick bort och de pengarna vill han använda som kontantinsats vid ett lån på 650 000 kr.

Några av rådgivarnas kommentarer:

”Är man ensamboende student eller arbetssökande är det kört”

”Det är en sund reaktion från Peter att vilja köpa. Men man kan inte låna på lånade pengar, finns ingen inkomst så nej”

”Man kan fundera hur det går runt innan, kalkylen är urkass”

”Mitt råd är att han ska investera i ett säkert sparande och köpa när han är klar med studierna om två år”

”Föräldrarna skulle kunna varit medlåntagare, men nu har de gått bort, vi vill inte att en kompis ska vara medlåntagare”

Typexempel 2

Kristoffer 26 år och Fanny 25 år bor sedan ett år tillbaks i en nybyggd hyresrätt med en månadshyra på 9 000 kr. Kristoffer arbetar som sjuksköterska och Fanny som handläggare på försäkringskassan. De arbetar heltid och tjänar tillsammans 40 000 kr i månaden före skatt. Båda har visstidsanställningar som varar i ytterligare minst sex månader och det är troligt att tjänsterna förlängs. Nu söker paret ny bostad närmare de bådars arbetsplatser och vill låna 2 000 000 kr till en villa. Kristoffer och Fanny har inga betalningsanmärkningar däremot betalar de av sina studielån med cirka 750 kr var per månad. I kontantinsats kan de lägga 100 000 kr.

Några av rådgivarnas kommentarer:

”Här skulle jag inte ens vilja ta in medlåntagare”

”Ja med två borgenärer”

”Jag skulle göra en kalkyl och titta vidare, om kalkylen är okej får de låna”

”Vi kontaktar arbetsgivaren och ser möjlighet till förlängning”

”Ingen sitter på livstidsjobb, man tänker inte på guldklockan idag, vi måste vara med i utvecklingen”

Typexempel 3

Sofie 27 år och Abbas 26 år, bor för närvarande i en andrahandslägenhet. Enligt kontraktet har de en hyra på 4 500 kr i månaden, men i praktiken betalar de 8 000 kr, eftersom uthyraren lägger på 3 500 kronor per månad vid andrahandsuthyrning. Kontraktet löper ut inom 3 månader och de vill därför ta ett lån för att köpa ett radhus. Sofie som är gravid jobbar heltid som civilekonom sedan 2 år. Abbas är nyexaminerad jurist men arbetssökande. Då och då jobbar han deltid som butiksbiträde med timanställning. Båda har en fläckfri kredithistoria och tillsammans har de en inkomst på 36 000 kr/månad. Radhuset de är av intresserade av har ett fast pris på 1 750 000, avgiften ligger på 3 100 kr/månad. De är beredda att lägga en kontantinsats på 100 000 kr.

Några av rådgivarnas kommentarer:

”26–27 år med bra utbildningar, de skulle klara av det rent ekonomiskt. Jag skulle vilja hjälpa dem”

”Det ser inte alls bra ut och så är hon gravid också. Nej de bör skaffa billigare boende och han fixa fast anställning”

”Nuvarande boendekostnad är mindre viktigt”

”Jag skulle göra en kalkyl på 80 % för Sofie och 100 % för Abbas så att de kan räkna på framtiden. Om kalkylen inte går ihop skulle jag rekommendera att prova i högre kommittéer”

”Hans lön borde gå upp, jurist. Troligt att han får jobb”

Typexempel 4

Rabbi är 18 år och arbetar på två restauranger, anställningsformen är timanställning. Rabbi gick direkt efter grundskolan ut i arbetslivet och har de senaste tre åren arbetat på olika restauranger, både i köket och som serveringspersonal. Månadslönen har under de tre senaste åren i genomsnitt varit 16 000 kr. Rabbi bor hemma hos föräldrarna och vill nu låna 500 000 kr för att köpa en bostadsrätt. Under de senaste åren har han sparat 50 000 kr som kan användas till bostadsköpet. Hans föräldrar är båda arbetslösa och bor i en hyresrätt. Rabbi har under sina tre år i yrkeslivet betalt sina räkningar och har en klanderfri kredithistoria.

Några av rådgivarnas kommentarer:

”Nej, han är bara 18 år och har en timanställning. Vi vill se att han har en timanställning som räcker en längre tid. 18 år är inte negativt”

”Det är mycket pengar för en 18-åring, nej han får inte låna ensam”

”Att vara ung är ingen anledning till att neka lån”

”Spontant ja, han har jobbat hela tiden, tjänar 16 000 i månaden, 10% i kontantinsats och han har sparat”

”Det hade fungerat med föräldrar som medlåntagare men nu är de arbetslösa, då går det inte”

”Nej, timanställning är egentligen nej direkt. Lön under 20 000 kronor känns sådär”

”Jag skulle erbjuda Rabbi lån då han varit ute i arbetslivet i tre år och arbetat inom samma bransch”

Typexempel 5

Lisa är 28 år och flyttade till London direkt efter gymnasiet och arbetade i klädaffärer. Hon tjänade i genomsnitt motsvarande 23 000 kr. Under tiden i London sparade Lisa 70 000 kr som kan användas som kontantinsats. I samband med sin vistelse i London missade hon att betala en mobiltelefonräkning på 238 kr. Skulden är nu betald och korrigerad men hon har ändå fått en betalnings-

anmärkning. Nu när Lisa flyttat tillbaka till en ort i Mellansverige har det inte varit några problem att få arbete; hon har en tillsvidareanställning på en klädbutik och har en månadslön på 17 500 kr. Lisa är för tillfället inneboende hos vänner men avser att låna 700 000 kr för att kunna köpa en lägenhet med en avgift på 1 300 kr i månaden.

Några av rådgivarnas kommentarer:

”Om jag hade fått en bra magkänsla hade det blivit ett ja”

”Hon har en betalningsanmärkning, 1 kan alla få 10 kallar vi ett beteende som visar att personen inte fixar det”

”Man kan ha en betalningsanmärkning av ringa art som inte gör det omöjligt att låna. Det är bra med en rimlig förklaring.

”Det blir 6 250 kronor kvar, det ska vara 7 600 kronor. Om hon är kund i banken så kanske. Det kräver relation med banken, kanske att föräldrarna är kunder så man känner till familjen”

”Avslag. Hon har betalningsanmärkning och vi har ingen historik på henne eftersom hon bott utomlands”

Kommentarerna visar att det både förekommer skillnader och likheter mellan hur olika rådgivare ser på personerna i typexemplens möjlighet att låna.

8 Slutsatser och förslag till fortsatt arbete

I den fortsatta analysen kommer ett antal slutsatser att dras, baserat på nuvarande reglering och rutiner som tillämpas av bolånegivarna. De förslag till åtgärder och utvecklingsvägar som skisseras nedan tar sin utgångspunkt i sådana förslag som ligger i linje med nuvarande övergripande reglering.

Regleringen för kreditgivare

Ett av målen med regleringen av kreditmarknaden är att krediter skall kunna förmedlas i den omfattning de efterfrågas och till de konsumenter som vill ha krediter. Detta är en viktig målsättning för att ekonomin skall fungera väl och kunna möta de behov som näringslivet och konsumenter har av krediter för olika ändamål. Konkurrenten mellan olika kreditgivare är en garanti för att kreditgivningen utvecklas vad gäller produktinnehåll, att priserna hålls låga och att distribution m.m. är effektiv. Genom att ett stort antal aktörer är etablerade på marknaden garanteras att kreditgivare med olika syn på risker och verksamhetsidé finns representerade, vilket ger konsumenterna möjlighet att välja mellan olika alternativ. En god konkurrens är således en förutsättning för att bolånemarknaden fungerar bra, också för gruppen unga vuxna.

Det finns risker förknippade med kreditgivningen som behöver kontrolleras för att inte konsumenternas ställning skall bli för svag och för att inte stabiliteten i de finansiella instituten skall riskeras. Regleringen av de finansiella företagen syftar således till att minska riskerna för att instituten tar på sig så stora kreditrisker i sin kreditgivning att de inte kan fullgöra sina åtaganden mot dem som finansierar verksamheten, främst placerare i bostadsinstitutens obligationer. Detta sker genom krav på kreditprövningsprocessen samt genom krav på riskhantering och på att företagen håller ett visst minsta eget kapital, som skall klara att möta kreditförluster m.m. som löpande uppstår i verksamheten. Finansinspektionen utövar tillsynen över instituten och verkar normerande när det gäller stabiliteten i de finansiella instituten.

Som komplement till detta finns de regler som syftar till att stärka konsumenternas ställning på kreditmarknaden. Dessa regler, som återfinns i KKL och i allmänna råd från Konsumentverket, syftar till att garantera konsumenternas information om de verkliga

kostnaderna med att ta krediter samt att minska risken för över-
skuldsättning för enskilda konsumenter.

Traditioner och vedertagna handlingsmönster på kreditmarknaden har här till en avgörande betydelse för hur kreditinstituten agerar. Dels är det frågan om att rutiner och synsätt i organisationer tenderar att ändras med viss fördröjning i alla företag och på alla marknader vilket gör att tex. synen på kreditgivning och kreditprövning förändras relativt långsamt. Dels är det frågan om att externa bedömare av kreditinstituten som ägare, placerare och ratinginstitut tenderar att premiera företag som agerar på ett sätt som är enkelt att förutse. Ett företag som vill vända sig till nya kundgrupper eller förändra sitt beteende, t ex. när det gäller kreditgivning och kreditprövning, får därför räkna med att ägna relativt stor tid åt att förklara sitt agerande och bli utsatt för omfattande prövning. Att avvika från det som kan uppfattas vara normen på kreditmarknaden kan leda till ett risktagande när det gäller relationen till de olika intressentgrupperna som det enskilda företaget är beroende av. Ett sätt att illustrera situationen ges i följande figur.

Fig. 6 Bolåneföretagens handlingsutrymme/”korridor” vid kreditprövning



Sammantaget ger regleringen och normbildningen i övrigt för bolångivare ett handlingsutrymme eller en ”korridor” inom vilken kreditprövning och kreditgivning utvecklas.

Missgynnns gruppen unga vuxna av bolånemarknadens regler?

De normer som ges i Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd sätter ramar för kreditgivningen som i allt väsentligt är sunda för majoriteten av kredittagarna och för en stabil utveckling på kreditmarknaden. Samtidigt är reglerna och normbildningen relativt konservativa. De rekommendationer om kreditprovningen som ges i föreskrifter och i de allmänna råden från båda myndigheterna styr in kreditinstituten på att främst förmedla krediter till låntagare som svarar upp till normerna av att ha fast anställning, en bra kredithistorik och en hushållsekonomi som faller inom de typfall som anges av Konsumentverket.

Genomgången i delstudie I ger bilden av att kreditprovningen hos bolångivarna har utvecklats under senare år genom användning av mer sofistikerade IT-stöd vid kreditprovningen. Fler uppgifter än tidigare hämtas från olika typer av register vilket har minskat handläggningstiderna och sannolikt ökat enhetligheten i bedömningarna. Generellt sett förefaller därför kreditprovningsprocessen vara av god kvalitet och bidrar sannolikt till de låga kreditförluster som banker och bostadsinstitut uppvisar sedan omkring 10 år. Detta är också en följd av det ökade riskmedvetande som aktörerna på finansmarknaden utvecklat sedan finanskrisen i början av 1990-talet.

Gruppen unga vuxna har flera av de karaktäristika som uppfattas som riskfyllda utifrån nuvarande reglering och kreditprovningmetoder hos bolångivarna. Unga har ofta lägre inkomster, kortare och otryggare anställningar, mindre förmögenheter och är ensamhushåll i stor utsträckning. Därtill har unga vuxna ofta sämre ersättningsnivåer från socialförsäkringssystemet och arbetslöshetsförsäkringen än andra grupper. Samtidigt finns det inte några tecken på att gruppen unga vuxna skulle missgynnas av regelverket för bolån i sig eller ses som en särskilt riskfylld grupp av bolångivarna enbart utifrån ålder som indikator.

Slutsatsen är således att unga vuxna inte missgynnas som låntagargrupp generellt sett av gällande regler och normer, på andra grunder än sådana som har betydelse för att bedöma kreditrisken. Genom att flera företag konkurrerar om bolånekunderna och genom att nya företag som är beredda till en annorlunda värdering av vissa riskfaktorer etablerar sig sker en förskjutning av värderingar och arbetssätt som underlättar för unga vuxna att få bolån. Ernst & Young bedömer baserat på delstudie I att en sådan utveckling är på väg i bolåneföretagen. Bedömningen är att vissa förhål-

landen kopplade till kreditprövningsprocessen som kan utvecklas för att få kreditgivningen till gruppen unga vuxna att förbättras.

Dagens regler och rekommendationer skapar säkerhet genom att förmedla krediter till låntagare som svarar mot givna normer, vilket många unga vuxna inte gör. En fråga är om de normer som ges i Konsumentverkets och Finansinspektionens råd kan anpassas till de förhållanden som är vanliga för många unga vuxna utan att det medför en ökad kreditrisk.

Vilken möjlighet har rådgivare att påverka?

De enskilda rådgivarna har stora möjligheter att påverka om ett lån ska beviljas eller ej. I våra intervjuer med rådgivare har det inte kunnat urskiljas hur rådgivarna i praktiken använder denna möjlighet. Det finns en viss risk att enskilda rådgivare missbrukar sin makt. Även om bankerna har policys för krav som ställs på lånsökande, har rådgivaren möjlighet att avvika från policyn i hur denne ställer sig till den lånsökande. Under intervjuerna har det framkommit att rådgivare ibland kan låta sin "magkänsla" bli avgörande. En rådgivare berättade att vissa låneansökningar kan avslås trots att bankernas krav för att bevilja lånet uppfyllts i nedanstående ordalag.

"Jag gör det inte, och det görs inte på vårt kontor men på andra ställen förekommer det att lån avslås för att personkemin inte stämmer och man känner att kunden blir ett problem."

Hur påverkas rådgivares beslut av den sökandes ålder?

Unga vuxna befinner sig ofta i en etableringsfas i livet. De studerar i högre utsträckning än andra åldersgrupper, saknar ofta stadigvarande inkomst och kapital för en kontantinsats. Unga saknar även tillsvidareanställning i högre utsträckning än andra åldersgrupper.¹⁶ Allt detta har stor betydelse vid sökandet av bostadslån. Därför är det svårt att renodla hur just ålder påverkar möjligheten att låna, men det kan konstateras att unga ofta befinner sig i en sådan situation i livet som minskar möjligheten att ta bostadslån.

¹⁶ Boutredningen M 2005:1 "Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det" – En rapport om en bostadsmarknad i uppdatering.

Baserat på vår intervjuiserie med rådgivare är det svårt att utröna hur den lånsökandes ålder påverkar rådgivarens bedömning. Flera rådgivare påpekar att unga ses som potentiella framtida kunder som i många fall förväntas få en bra löneutveckling och bli en bra kund under många år framöver. Dessutom bedömde samtliga rådgivare att åldern i sig har en liten eller ingen påverkan i beslut om bostadslån i intervjuens enkätmoment. Men i samband med de intervjuades resonemang om typexemplen fälldes ändå kommentarer om ålder, till exempel den om 18-åringe Rabbi på sidan 32.

Den ambivalenta inställningen till unga lånsökande var uppenbar hos flera av de rådgivare vi intervjuade och framgår tydligt av hur en av de svarade på hur rådgivare förhåller sig till unga vuxna som vill ta bostadslån:

”Generellt är man lite skeptisk. De flesta studerar vidare och har då ingen lön. Unga har heller inte något eget kapital. Man undrar hur ska det här gå ihop? Men samtidigt så vill vi inte missa de här kunderna. Unga är ofta ambitiösa och har hög lön efter något år och de blir bättre kunder. Unga har en bättre löneutveckling än äldre.”

Även om åldern i sig kan spela en viss roll för rådgivarna och kanske mer än de själva vill medge så finns det flera andra faktorer som i betydligt högre grad påverkar om en bolåneansökan beviljas eller avslås.

Rådgivares syn på unga som kundgrupp

Det är troligt att unga särbehandlas på olika vis i mötet med rådgivare. En utbredd uppfattning bland rådgivare är att unga ofta saknar erfarenhet av att låna och därför har mindre kunskaper om låneförfarandet, tillkommande kostnader som exempelvis pantbrev och lagfart vid köp av småhus. Rådgivarna utgår ofta från att unga behöver mer information och förklarar därför mer ingående.

Enligt många rådgivare är det en generell uppfattning att kraven på tillsvidareanställning och att inte ha betalningsanmärkningar är helt avgörande för att få lån. Det är troligt att detta bidrar till att många unga utan fast anställning därför inte undersöker sina möjligheter att få låna och därmed inte gör någon låneansökan. Samtidigt påpekar flera av rådgivarna att många av de unga som väl kommer till banken är mycket medvetna om möjligheten att jämföra olika banker och förhandla om räntor. På frågan om hur med-

vetna unga är om möjligheterna att påverka villkoren för sitt bostadslån svarade en rådgivare:

”Unga är jätteduktiga på att förhandla. Ibland är man helt skakis efter ett möte.”

Den andra meningen i citatet framfördes av rådgivaren i en skämtsam ton.

Unga ses som potentiellt goda kunder som långivare vill knyta till sig. Om det går att föreställa sig två lånsökande med samma förutsättningar vad gäller tex. utbildning och ekonomi varav den ena är 20 år och den andra är 40 år ser rådgivare större utvecklingsmöjlighet, löneutveckling och potential i den som är yngre. Den yngre kan i detta fall förväntas ha bättre återbetalningsförmåga och även bli en mer lönsam framtida kund.

Det är tydligt att rådgivarna betraktar unga vuxna som en speciell kundgrupp.

Konkurrens och kundansvar

Flera rådgivare framhåller att det råder en konkurrens om bolånekunderna. Det kan tänkas att konkurrensen om kunderna leder till att rådgivare lockas att tumma både på de lagar och regler som reglerar utlåning samt på interna regler. Några säger även att sådant förekommer, men inte på deras egen bank.

Risken är att sådant beteende innebär att lån beviljas till personer som får svårt att klara av de kostnader som är förenade med dessa. Det skulle medföra problem såväl för låntagare som för långivare. Om en låntagare inte klarar boendekostnaderna och prisutvecklingen dessutom varit negativ kan denne tvingas sälja bostaden men fortfarande vara skuldsatt. I detta sammanhang kan påpekas att ingen av rådgivarna säger sig varna låntagarna för att det kan ske en nedgång av bostadspriserna.

I de intervjuer vi genomfört har vi emellertid inte kunnat påvisa något som tyder på att regler överträds. Tvärtom har flera rådgivare tagit upp sitt ansvar att inte försätta kunder i en svår situation. Det är en anledning till att lånsökande i vissa fall inte medges lån trots att de kan visa att de redan klarar den kostnad som det nya boendet skulle innebära.

Medlåntagare är ofta en förutsättning

Unga som köper bostad har i hög utsträckning medlåntagare, särskilt vid det första bostadsköpet. Det beror på att medlåntagare många gånger är ett krav för att unga ska kunna låna.

Att medlånande personer ger de unga ökade chanser att få igenom sin låneansökan visade sig i intervjumomentet där rådgivarna fick resonera kring typexempel med unga lånsökande. Endast tre av 30 låneansökningar beviljades direkt. När rådgivarna fick bedöma de återstående 27 lånesökarna ännu en gång, fast denna gång med en medlånande förälder, beviljades hela 18 av 30. Detta visar att möjligheten till medlåntagare ökar många ungas möjlighet att låna till köp av bostad.

Men även medlåntagare är låntagare och det ställs krav på dessa som på andra låntagare. Det innebär att endast personer med vissa förutsättningar kan vara medlåntagare. De flesta rådgivare föredrar att det är den lånsökandes föräldrar som är medlåntagare. För många unga innebär detta att föräldrarnas ekonomiska situation blir avgörande för om de ska få låna till bostadsköp.

Hur kan unga själva öka sina lånemöjligheter?

Eftersom rådgivare i hög utsträckning träffar dem som vill söka lån, finns ett visst handlingsutrymme för lånsökaren att förbättra möjligheterna till ett lån. Rådgivarna tar sig ofta tid att diskutera även med lånsökande som inte uppfyller vad som krävs för att få låna. Enligt många rådgivare finns en utbredd uppfattning bland lånsökande att kraven på tillsvidareanställning är absolut. Det samma gäller för avsaknad av betalningsanmärkningar. I själva verket kan rådgivare vara överseende med bäggedera om de får förtroende för den lånsökande. Eftersom rådgivarnas bedömningar kan variera kan det som lånsökande löna sig att pröva olika långivare.

Om man sparat pengar i en viss bank har man större möjlighet att få låna där än om man har samma kapital, men inte har sparat ihop det i banken. Rådgivare ser positivt på eget sparande; det ger goda signaler. Om man som ung visar att man sparar regelbundet ökar man sina möjligheter att i framtiden få låna på sin bank.

Kända bankkunder kan ha större möjlighet att få låna än okända kunder. Enligt några av de intervjuade rådgivarna använder unga personer bankernas Internettjänster i högre utsträckning än andra

grupper. Därmed sker färre personliga besök och personerna missar att bli ”kända” på banken. Men genom att besöka sin bank och bli känd på den, ökar unga sina möjligheter att få låna, enligt flera av rådgivarna.

För lånsökande som inte får låna på kontorsbank finns det alternativ. Exempelvis har Bluestep varken krav på anställning eller att lånsökande ska vara fri från betalningsanmärkningar. Bluestep är inriktade på just kundgruppen unga. Men eftersom bolåneinstitutet ställer lägre krav på låntagare tar det en större risk vilket innebär högre kostnader för kunderna.

Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation

Det är inte oproblematiskt för unga vuxna att lösa bostadssituationen genom bostadsköp. För unga i livets etableringsfas som kan behöva byta bostadsort eller bostad inom en snar framtid är bostadslån och bostadsköp särskilt diskutabelt. Boutredningen har i tidigare rapporter pekat på det ligger i ungas livssituation att behöva vara flexibla i sitt boende. Det kan handla om att behöva lämna en fast eller temporär bostad för att man fått arbete på annan ort, kommit in på en utbildning eller ska flytta ihop eller separera från en partner.¹⁷

Det ekonomiska risktagande som ett bostadsköp innebär blir särskilt påtagligt när köpet finansieras genom lån. En risk är att bostaden säljs till ett lägre pris än vad den kostat i inköp. Unga vuxna som blir tvungna att flytta och sälja bostaden riskerar att göra en förlustaffär, och i ett värsta fall få otillräckligt för att betala tillbaka lånen.

Bostadslån och köp av bostad är inte alltid en bra lösning på bostadssituationen för unga vuxna i alla situationer. Det finns därför anledning för unga i livets etableringsfas att överväga om bostadslån och bostadsköp är en vettig lösning. Men samtidigt är det angeläget att bostadslån kan ges till unga i en sådan situation där denna lösning är bra.

¹⁷ Boutredningen M 2005:1 ”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det” – En rapport om en bostadsmarknad i uppdatering.

Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?

Användning av beslutsstöd i form av tex. credit scoring är en väg att göra mer preciserade kreditprövningar som kan vara ett viktigt medel i att utveckla kreditprövningen så att fler i gruppen unga vuxna kan få krediter. Genom statistiska bearbetningar av bakomliggande variabler av betydelse för att bedöma risken för kommande kreditförluster kan bolångivarna lättare identifiera de låntagare som har ett verkligt riskfyllt beteende och samtidigt sannolikt ge lån till fler kunder i gruppen unga vuxna som har låg risk.

Fortsatt utveckling av credit scoring-modeller är ett viktigt bidrag till en sådan utveckling. Därtill behöver sannolikt regleringen av kreditprövningsprocessen ses över så att lagstiftningen och reglerna från Finansinspektionen och Konsumentverket öppnar för möjligheten att använda sig av denna typ av beslutsstöd i ökad utsträckning. Detta öppnar också vägen för bolångivarna att möta den nya situationen med allt fler kunder som har kortare anställningar, driver egna företag m.m. Mer av statistisk undersökningsmetodik har kommit att användas av de finansiella företagen när det anpassar sig till den nya kapitaltäckningslagstiftningen, den s.k. Basel-II regleringen. Ett motsvarande arbetssätt bör naturligen kunna få ett större utrymme även när det gäller kreditprövning.

Statistik för att följa kreditgivningen

För att kunna följa utvecklingen av kreditmarknaden är det viktigt att finansmarknadsstatistiken löpande utvecklas för att omfatta även nya företag som etablerar sig. När nya aktörer som inte står under svensk tillsyn etablerar sig på bolånemarknaden är det angeläget att finna former för att även avspegla dessa företags utlåning i statistiken. Det bör vara en fråga för SCB att söka former för att kunna mäta omfattningen också av bolångivning från andra aktörer än de som står under Finansinspektionens tillsyn.

*Bilaga 1 - Intervjuade i studien och ordlista/definitioner***Bolåneinstitut:**

BlueStep
Danske Bank/Danske Bolån
Handelsbanken/Stadshypotek
Nordea
Salusansvar
SBAB
SEB
Swedbank
Kaupting
Länsförsäkringar

Övriga aktörer:

Statens Bostadskreditnämnd (BKN)
Finansinspektionen
Konsumentverket
Statistiska Centralbyrån (SCB)
Upplysnings Centralen (UC)
Svenska Bankföreningen
Finansbolagens Förening
Konsumenternas Bank- och Finansbyrå

Ordlista och definitioner

Bank: bankaktiebolag, sparbank och medlemsbank

Kreditinstitut: syftar på både banker och kreditmarknadsföretag som lämnar bolån för småhus, bostadsrätter och fritidshus.

Kreditmarknadsföretag: här avses företag som bedriver utlåning, finansiell leasingverksamhet, factoring, erbjuder avbetalningsköp eller konsumentrådgivning med Finansinspektionens tillstånd och som inte bedriver bankverksamhet.

Värdepappersbolag: ett svenskt aktiebolag som har fått tillstånd att driva värdepappersrörelse enligt lagen (1991:981) om värdepappersrörelse.

MFI: monetära finansinstitut – begrepp som används på finansinstitut i den EU-samordnade finansmarknadsstatistiken.

Bilaga 2 – Sammanställning över lånevillkor

Bolånegivare	Högsta belåningsgrad	Betalningsanmärkning	Förvärvsinkomst	Amortering (år)	Övrigt
Freedom Finance	95%	JA	stadigvarande inkomst, flexibel		*
BlueStep	95%	JA	stadigvarande inkomst, flexibel	40	# Uppläggnings-, värderings- och avavgifter
Danske Bolån	75%	JA	stadigvarande inkomst	B70 T15	#
ICA Banken	95%	NEJ	Tillsvidare, flexibel	B50, T 15	# Medlåntagare
IKANO Banken	95%	NEJ	Tillsvidare, flexibel	(T)15-B50	*# beloppsgräns 200tkr
Kaupthing	75%	NEJ	Tillsvidare, flexibel		*
Länsförsäkringar	90%	NEJ	Tillsvidare, flexibel	B50, T30 år	
Nordea 1	90%	NEJ	Rimlig uthållighet i inkomst, flexibel	T10-30, B50, inkl 5 år amort-friaår.	1:a hemlånet
SEB Bolån priv.pers.	100%	NEJ	Tillsvidare, flexibel	B60, T20 år	150 tkr i fast inkomst
SkandiaBanken	85%	NEJ	Tillsvidare	B40, inkl 5 amort-fria. Blanco 10 år	Ränteförsäkring på 3 mån. premie
Swedbank	100%	NEJ	Rimlig uthållighet i inkomst, flexibel	T15	
SHB stadshypotek	85%	JA	Individuell uthållig inkomst, flexibel	T15	
SalusAnsvar	90%	NEJ	Tillsvidare	T30	Medlåntagare
SBAB	95%	NEJ	Tillsvidare	T15	Medlåntagare

Förmedlare av andra företags låneprodukter
Förmedlar egna låneprodukter
* Följer bankernas allm. villkor
+ amorteringsfria perioder