

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](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://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 bostadsmarknaden .....	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 storstadsområden 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 utskrifter 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 tusentalskronor 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 2005<sup>1</sup>, 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

---

<sup>1</sup> 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 bostadspolitiken och ungdomspolitiken 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 Malmö<sup>2</sup>. 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 samtal<sup>3</sup>. 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 frågeformulär<sup>4</sup>. Intervjuerna har bandats och

---

<sup>2</sup> En presentation av intervjupersonerna finns i bilaga 5.

<sup>3</sup> Frågorna finns i sin helhet i bilaga 1.

<sup>4</sup> 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 Riksförbund<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> 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 ut<sup>6</sup>.

## **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-

---

<sup>6</sup> 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 unga personers 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. Unga 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 Bostadskreditnämnd<sup>7</sup> och Ungdomsstyrelsens tematiska studie kring ungas egen försörjning<sup>8</sup>. 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

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

<sup>8</sup> 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 storstadsområdena<sup>9</sup>.

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 fastighetsägare<sup>10</sup>.

### 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

<sup>9</sup> Källa: Boverket, (2006–2007) Bostadsmarknaden 2006 –2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006.

<sup>10</sup> 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 kommunen<sup>11</sup>.

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.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

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

<sup>13</sup> 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 åtgärder<sup>14</sup>.

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 ökar<sup>15</sup>. 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 respensing) 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 dem<sup>16</sup>.

#### 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.

---

<sup>14</sup> Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2005–06

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

<sup>16</sup> 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](http://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 funkade 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.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> 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 bostadssökande<sup>18</sup>.

### 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

---

<sup>18</sup> 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 boendekalkyler<sup>19</sup>. 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

---

<sup>19</sup> 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 kötid<sup>20</sup>. 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 utskriften 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.

---

<sup>20</sup> Stockholms stads bostadsförmedlings hemsida: [www.bostad.stockholm.se/statistik](http://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 Åkermynatan, 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. Främst 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 bostadsbrist<sup>21</sup>.

#### 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.<sup>22</sup>

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.

<sup>21</sup> Källa: Boverket, (2006–2007) Bostadsmarknaden 2006 –2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006.

<sup>22</sup> Källa: Byggnadsnämnden, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

Så beskrivs bostadsmarknaden för unga i Bygghorskningsrådets 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.<sup>23</sup>

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

---

<sup>23</sup> Källa: Bygghorskningsrådet, (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 studenter<sup>24</sup>.

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

---

<sup>24</sup> 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 studierna<sup>25</sup>.

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.

---

<sup>25</sup> 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 besittningsskydd<sup>26</sup>. 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<sup>27</sup>. 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.<sup>28</sup>

### 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-

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

<sup>27</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

<sup>28</sup> 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.<sup>29</sup> 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<sup>30</sup>.

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 år<sup>31</sup>.

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

<sup>29</sup> Källa: Statens Bostadskreditnämnd, (2005) En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.

<sup>30</sup> Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

<sup>31</sup> 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 utomlands<sup>32</sup>.

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.

### 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-

---

<sup>32</sup> 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 Malmö<sup>33</sup>.

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

<sup>33</sup> 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 trädgård<sup>34</sup>. 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<sup>35</sup>.

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.<sup>36</sup> En sammanställning av studier och deras resultat finns i rapporten *Flyttningsskedjor i Stockholms län*, av Kalle

---

<sup>34</sup> Källa: Örebro Bostäder AB i samverkan med Örebro universitet, (2003) *Vakanskedjor*.

<sup>35</sup> Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) *Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad*.

<sup>36</sup> Källa: Uppsala universitet, Institutet för bostads och urbanforskning, Magnusson, L. (1994) *Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller*.

Alexandersson från 2004<sup>37</sup>. Mer utförliga översikter av tidigare studier finns i *Housing residential mobility and studies and chains of moves* av Eric Clark från 1981<sup>38</sup>. 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<sup>39</sup>.

### 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 hushåll<sup>40</sup>.

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<sup>41</sup>.

---

<sup>37</sup> Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

<sup>38</sup> Källa: Clark, E. (1981) *Housing residential mobility and studies of chains of moves*.

<sup>39</sup> Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

<sup>40</sup> Källa: Uppsala universitet, Institutet för bostads och urbanforskning, Magnusson, L. (1994) Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller.

<sup>41</sup> 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 debatten<sup>42</sup>. 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 bostadsförmedling<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> Källa: Källa: KTH, Alexandersson, K. (2004) Flyttningsskedjor i Stockholms län – Bostadsbyggandets effekter på rörlighet och bostadsfördelning på Stockholms läns bostadsmarknad.

<sup>43</sup> 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 flyttkedjestudier<sup>44</sup>

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:

---

<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

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.<sup>46</sup>

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

<sup>45</sup> 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.

<sup>46</sup> 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 softgentrificera med unga!<sup>47</sup>

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

---

<sup>47</sup> 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 nånstans 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. Hyresvärderna 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.<sup>48</sup>

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.

---

<sup>48</sup> Källa: Hyresnämndens hemsida: [www.hyresnamnden.se](http://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 mammas 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 bött 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 Bygghörsråds 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 åttiotalet 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 förhållandet<sup>49</sup>.

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 besittningsskydd<sup>50</sup>. 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,

<sup>49</sup> Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson, B., Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

<sup>50</sup> 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 hyran<sup>51</sup>.

### 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 landet<sup>52</sup>. 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.

---

<sup>51</sup> Källa: Byggnadsrådet, (1990) Andersson, B. Lindén A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar - villkor och omfattning.

<sup>52</sup> 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 andrahandsuthyrningen<sup>53</sup>.

### 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

---

<sup>53</sup> 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 vänner<sup>54</sup>.

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 förstahandshyresgästen<sup>55</sup>. Fastighetsägarna Syd noterar, utifrån en studie där 400 hyresgäster och 40 fastighetsägare i Malmö och Helsingborg tillfrågats, en generell ökning av både andrahandsuthyrning och svarthandel<sup>56</sup>.

### 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-

---

<sup>54</sup> Källa: Byggforskningsrådet, (1990) Andersson. B., Lindén. A-L (1990) Andrahandsboende ungdomar – villkor och omfattning.

<sup>55</sup> Källa: Fastighetsägarna Stockholm, (2000) Ljungkvist. T, Hyra i andrahand – vinnare och förlorare.

<sup>56</sup> 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 brist<sup>57</sup>. 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 livssituationer<sup>58</sup>. 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-

<sup>57</sup> Källa: KTH, Henriksson, J., Lindström, L. (2005) Svarthandel med hyreskontrakt i Stockholm.

<sup>58</sup> 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 skyddsnät 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 bekräfts av 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.<sup>59</sup>

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.<sup>60</sup>

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 vuxen<sup>61</sup>.

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

---

<sup>59</sup> Källa: SCB, Joachim Vogel, (1994) Ungdomars Välfärd.

<sup>60</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (2003) De kallar oss unga, Attityd och värderingsstudie.

<sup>61</sup> 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 livet<sup>62</sup>. 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 utmärkt<sup>63</sup>. 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 befolkningen<sup>64</sup>. 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

---

<sup>62</sup> 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.

<sup>63</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

<sup>64</sup> 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 05<sup>65</sup>.

### 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 Europa<sup>66</sup>.

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

---

<sup>65</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

<sup>66</sup> 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 arbete<sup>67</sup>. 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 deltid<sup>68</sup>. 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.<sup>69</sup>

#### 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-

<sup>67</sup> Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

<sup>68</sup> Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd.

<sup>69</sup> 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/år<sup>70</sup>.

Ekonomisk otrygghet har sin grund främst i arbetsituationen men också familjebakgrunden. De unga, som har det svårast ekonomiskt, lever också under instabila sociala förhållanden<sup>71</sup>. 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 barn<sup>72</sup>.

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 åren<sup>73</sup>. 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-

<sup>70</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

<sup>71</sup> Källa: SOU 2001:54, Ofärd i välfärden.

<sup>72</sup> Källa: SCB, (2006) Undersökningarna av levnadsförhållanden. ULF undersökningen.

<sup>73</sup> 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 kronor<sup>74</sup>.

### 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 arbetsmarknaden<sup>75</sup>. 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 2002<sup>76</sup>. 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

<sup>74</sup> Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27 åringar? Hur vill de bo?

<sup>75</sup> Källa: Högskoleverket, Börjesson, M. (2002). Förlängda vägar från skola till arbetsliv. I perspektiv på högskolan i ett förändrat Sverige

<sup>76</sup> 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 negativt<sup>77</sup>. 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 försörjning<sup>78</sup>.

### *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 belopp<sup>79</sup>.

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)<sup>80</sup>. Under

<sup>77</sup> Källa: Centrala studiestödsnämnden, Uppföljning av 2001 års studiestödsreform, 2004

<sup>78</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

<sup>79</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

<sup>80</sup> Källa: Försäkringskassan, 2004

2006 kommer bostadsbidraget till barnfamiljer att höjas med 100 kronor. Ungdomar med sjukersättning eller aktivitetsersättning kan få bostadstillägg, vilket är inkomstprövat<sup>81</sup>. Unga kvinnor har i större utsträckning bostadsbidrag än unga män<sup>82</sup>.

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 ränta<sup>83</sup>.

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 skuldsatta<sup>84</sup>. 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.

---

<sup>81</sup> Källa: Försäkringskassan, 2005

<sup>82</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (2005) FOKUS 05 En analys av ungas etablering och egen försörjning.

<sup>83</sup> Källa: Riksförsäkringsverket, 2004

<sup>84</sup> 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 arbetsmarknadsstöd<sup>85</sup>. 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 inkomster<sup>86</sup>.

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 procent<sup>87</sup>.

### 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.

---

<sup>85</sup> Källa: Hyresgästföreningen. Bergenstråhle, S. (2005) Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20–27-åringar? Hur vill de bo?.

<sup>86</sup> Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd-inkomster, sysselsättning och förmögenhet.

<sup>87</sup> 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 kronor<sup>88</sup>.

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

<sup>88</sup> 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 kronor<sup>89</sup>.

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-

---

<sup>89</sup> 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 gruppers, 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.