

Måste man ha tur?

*Studier av yngre på bostadsmarknaden
i svenska städer*

Rapport nr 2 från Boutredningen

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:14

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

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

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.

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

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

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22705-3
ISSN 0375-250X

Förord

Denna bilaga rapporterar tre delstudier av yngres situation på den svenska bostadsmarknaden. I en första delstudie granskas kommunerna och de allmännyttiga företagen med särskilt fokus på kommunernas direktiv till sina allmännyttiga bostadsbolag och bolagens policy rörande fördelning av lägenheter samt regler kring andrahandsuthyrning mm. Materialet utgörs av enkäter till ett 40-tal kommuner och intervjuer av företrädare för ett tjugotal allmännyttiga bostadsföretag. Studien utfördes under första halvåret 2006.

I en andra delstudie analyseras yngres erfarenheter och situation på bostadsmarknaden med utgångspunkt tagen i drygt 70 halvstrukturerade intervjuer fördelade på sex kommuner: Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Gävle. Arbetande, arbetslösa och studerande ungdomar har beskrivit sina uppväxtförhållanden, flytten hemifrån och sina flyttningskarriärer därefter. Intervjuerna handlar om materiella villkor men också om emotionella aspekter av boende och bostadslöshet. Intervjuerna gjordes under perioden juli till december 2006.

Under december 2006 insamlades med hjälp av Statistiska centralbyrån också ett större enkätmaterial där yngre personer i tio kommuner (ovan nämnda sex samt Botkyrka, Nacka, Växjö och Umeå) ombads svara på en rad frågor om sina bostadsförhållanden, flyttningar, preferenser och erfarenheter av bland annat missförhållanden på bostadsmarknaden. Totalt insamlades knappt 700 enkäter.

Medan de båda sistnämnda studierna således rapporterar information om de yngres egna upplevelser, nuvarande situation och förhoppningar, har den första delstudien institutionellt fokus. De tre delstudierna har utförts av samma forskargrupp – bostadsforskare från Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet samt IM-gruppen i Uppsala – men har av tidsskäl inte kunnat bearbetas till en enda sammanhållen analys och rapporteras

därför var för sig i denna bilaga. Professor Roger Andersson har varit projektledare för de tre delstudierna och jämte Dennis Solid och Irene Molina författat studien av kommunerna och allmännyttan. Andersson har också med hjälp av Sara Johansson och Dennis Solid författat den tredje delstudien. Docent Irene Molina har varit ansvarig för analysen av den intervjubaserade delstudien (nr 2 i denna bilaga) och är också huvudförfattare till samma delstudie. Sara Johansson och Dennis Solid har genomfört och transkriberat de intervjuer som ligger till grund för denna delstudie och även där medverkat som författare.

Innehåll

Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter	7
Någonstans att bo En kvalitativ studie av ungdomars erfarenhet av bostadsmarknaden i större städer.....	81
Ungdomarna och bostadsmarknaden – en enkätbaserad analys av ungdomars erfarenhet av och situation på bostadsmarknaden i större städer.....	111

Ungdomarna och allmännyttan –
en kartläggning av kommunernas
ägardirektiv och bostadsföretagens
regler för tilldelning och uthyrning av
lägenheter

Sammanfattning

Vid sammanträde den 31 mars 2005 beslutade regeringen att utse en nationell bostadssamordnare med uppgift att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Föreliggande rapport har utarbetats under våren 2006 på uppdrag av den nationella bostadssamordnaren. Syftet med delstudien är att se hur de institutionella systemen fungerar och hur mycket avgörande som lämnas till de institutionella aktörerna. I det här fallet är huvudfrågan om de kommunala bostadsbolagens regler och eventuella förmedlingspolicy avgör olika gruppers möjlighet att bli tilldelad en lägenhet.

Vi sammanfattar delstudien under de frågeställningar som styrts arbetet. Vi vill påminna om att materialet består av de svar som kommuner och allmännyttiga bostadsföretag tillhandhållit och att det är en ”officiell” bild som tecknas. Detta konstaterande innebär självfallet inte att vi misstror den information vi erhållit, endast att det återstår att undersöka om praktiken skiljer sig från de riktlinjer, regler och den praxis som meddelats oss. I kommande studier baserade på intervjuer av, och enkäter riktade till, yngre vuxna hoppas vi att för några av kommunerna kunna komplettera denna bild med information om de erfarenheter som denna målgrupp har gjort av bostadsmarknadens och bl.a. de allmännyttiga bolagens funktions-sätt. (Se övriga två delstudier i denna bilaga.)

- Vilka formella villkor ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget?

De intervjuade kommunala bostadsbolagen ger ett närmast enhetligt intryck vad gäller de villkor som ställs för att man ska få hyra en bostad hos dem. Det handlar om åldersgränser (18 år), att man har en viss (skälig) inkomsttyp/inkomstnivå, saknar större betalningsanmärkningar och anmälningar om tidigare störande beteende. De intervjuade tycker inte att de ställer hårda krav och menar att de allra flesta klarar att uppfylla villkoren. Många tillägger dock att har man ingen inkomst så är det svårt att få en bostad.

- Innehåller kommunens ägardirektiv riktlinjer för förmedling av lägenheter?

Långtifrån alla de tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastlagda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel av vårt de 43 undersökningskommuner som besvarat vår enkät har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv vi särskilt studerat är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som också rör uthyrningspolicy.

- Finns någon form av förmedlingspolicy i de kommunala bostadsbolagen?
- Vilka riktlinjer/regler finns för förmedling av lägenheter?

Vi kan urskilja två typer av grundsystem i hur bostadsföretagen handlägger fördelningen av lediga lägenheter. Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör. Det andra grundsystemet bygger på ett mer aktivt arbete av den sökande. Bolaget lägger upp sina lediga lägenheter på Internet och du söker den lägenhet du är intresserad av.

Det allra vanligaste är att lägenheter fördelas på kötid. Som sökande ställer du dig i bolagets kö och står där och samlar tid/poäng. Är du redan boende i bolaget söker du på boendetiden i den senaste lägenheten och är du inte boende i bolaget söker du på din kötid.

Vissa bostadsföretag har regler kring förturer, vanligen med referens till medicinska skäl eller näringslivsmässiga (nyckelpersoner, ”att göra stadsnytta”). I särskilda fall förekommer också kampanjer riktade till specifika kategorier, t.ex. ungdomar. Dessutom förekommer olika typer av kategori-boende för såväl ungdomar som äldre (t.ex. 55+).

- I vilken grad stämmer bostadsbolagens företagspolicy med kommunens ägardirektiv?

Vi har inga indikationer på att bostadsbolagen medvetet skulle välja att avvika från eller motverka de krav som ställs på dem från ägaren. Det bör dock tilläggas att specifika krav i form av policy för uthyrning och nämnande av prioriterade kategorier förekommer i mindre än hälften av de kommuner vi undersökt (18 av 43 svar). Flera kommuner ställer relativt allmänna krav och även när sociala ambitioner finns starkt uttalade av kommunfullmäktige så tenderar de att ge stor handlingsfrihet åt bostadsföretagen. Det kan exempelvis gälla krav som att man ska motverka segregationen.

- Finns det policy/regler för andrahandsuthyrning?

Sådana regler finns och regleras enligt samstämmig information av bestämmelserna i Hyreslagen. Det handlar om skäl för att tillåta sådan uthyrning, tidsgränser, hyresnivåer och möjligheten att den vägen få ett förstahandskontrakt (vilket inte är möjligt). Många allmännyttiga bostadsföretag rapporterar att man inte har problem med andrahandsuthyrning, och inte heller dold andrahandsuthyrning. Andra, särskilt i storstäderna, har å andra sidan mycket stora problem särskilt med det senare.

- Hur följs dessa upp?

Man har fastlagda rutiner för att godkänna och följa upp den lagliga andrahandsuthyrningen. Vanligen sker det så att bolaget innan andrahandskontraktstiden löper ut tar kontakt med kontraktsinnehavaren och meddelar att tiden gått ut. I vissa fall kontrollerar bolaget att namnskyltar på dörren ändras tillbaka och eventuellt görs också en koll med Försäkringskassan, sociala myndigheter, folkbokföringen eller liknande. Systematiska översyner verkar inte vara vanliga. Bolagen får signaler från hyresvärdar eller annan personal i områdena och andra hyresgäster. Ibland kan det dyka upp problem med hyresbetalningarna och fall av olovlig andrahandsuthyrning upptäcks den vägen. Vår bedömning är att trots att vissa bostadsföretag i kampanjform försöker göra något åt saken förefaller intresset – ställt i proportion till insatser i form av tid och kostnader – inte som särskilt stort.

- Hur vet man vem/vilka som bor var och vem som hyr ut till vem?

Bolagen erkänner att de egentligen inte vet vilka som bor i lägenheterna men säger samtidigt att det är viktigt att de försöker hålla koll på det eftersom det handlar om trygghet för hyresgästerna. Det är som vi ser det angeläget att genom andra undersökningsmetoder än de vi tillämpat här skapa bättre klarhet i denna fråga.

Inledning

Vid sammanträde den 31 mars 2005 beslutade regeringen att utse en nationell bostadssamordnare med uppgift att under en treårsperiod arbeta för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Enligt kommittédirektiven (Dir. 2005:37) skall samordnaren kartlägga hinder för ungdomar att skaffa sig ett eget boende. Samordnaren skall även kartlägga och sprida kunskap om framgångsrika initiativ, såväl privata som kommunala. Vidare skall samordnaren se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder och överväga i vilken form en sådan tjänst kan utföras. I uppdraget ingår också att se över vilka insatser som behövs för att stimulera omflyttning och därmed få igång flyttkedjor. Målgruppen för samordnarens uppdrag är främst ungdomar men förslag till åtgärder kan även komma andra grupper till del.

Bakgrunden till den nationella bostadssamordnaren är de etableringsproblem som ungdomar möter och som regeringen påpekade i den ungdomspolitiska propositionen (2004/05:2): ”I propositionen gör regeringen bedömningen att en översyn av ungdomars förutsättningar att förvärva eller hyra en egen bostad bör göras och att en nationell bostadssamordnare bör tillsättas. Vidare anser regeringen att Boverkets Byggekostnadsforum i högre grad skall beakta behovet av bra och billiga bostäder som är anpassade till de behov och krav som ungdomar har.” (Dir 2005:37)

Föreliggande rapport har utarbetats under våren 2006 på uppdrag av den nationella bostadssamordnaren. Syftet med studien är att se hur de institutionella systemen fungerar och hur mycket avgörande som lämnas till de institutionella aktörerna. I det här fallet är huvudfrågan om det kommunala bostadsbolagens regler och eventuell förmedlingspolicy avgör olika gruppers möjlighet att bli tilldelad en lägenhet.

I uppdragsbeskrivningen nämns att det finns tydliga indikationer på diskriminering på bostadsmarknaden. Utgångspunkten för studien deklarerar på följande sätt i vårt uppdrag.

Få kommuner har i dag någon form av kommunal bostadsförmedling och bostadskö, i stället finns en mängd olika varianter på hur bostäder förmedlas. Fördelningen uppfattas ofta som godtycklig och oförutsägbar av de bostadssökande, och känslan av att bli diskriminerad är inte ovanlig.

Eftersom det i många fall inte existerar strukturella förutsättningar för ett bostadsförmedlande som grunder sig på behov eller tid, och detta heller inte har eftersträvats, har andra kriterier blivit avgörande. I allt högre utsträckning blir det definitionen av hur attraktiva hyresgästerna är som avgör vem som får en bostad eller inte. Det som framkommit genom studier och statistik är att flera grupper får allt svårare att konkurrera på bostadsmarknaden, däribland unga och utomnordiska invandrargrupper. De konkreta villkoren som inkomstnivå och anställningssituation gör att dessa grupper ofta inte har möjlighet att efterfråga lediga bostäder eftersom de inte uppfyller de formella kraven. Det finns också anledning att ta reda på mer om hurvida förmedlingshandläggares personliga värderingar på något sätt gör det svårare för vissa grupper att få tillgång till befintliga bostäder i de fall där de formella villkoren är uppfyllda.

Bristen på bostäder har utvecklat en omfattande andrahandsmarknad. Otryggheten på bostadsmarknaden resulterar t ex i att människor inte släpper taget om ett förstahandskontrakt trots att de har annat permanent boende. I stället hyr man ut i andra hand. Till andrahandsmarknaden hänvisas de som ännu inte har fotfäste på den reguljära bostadsmarknaden. Intervjuer som Boutredningen genomfört under hösten ger indikationer på att detta är en marknad som få har kunskap om, och där de formella reglerna för andrahandsuthyrningen ofta är satta ur spel.

Vi har i pågående forskningsprojekt och i en studie av hur invandrare missgynnas på bostadsmarknaden tagit utgångspunkt i följande enkla modell.

Figur 1 En illustration av tänkbara faktorer till diskriminering och sortering på bostadsmarknaden

Institutionell diskriminering		
1. Institutionella system (Finansieringsprinciper, förmedlingsprinciper)	2. Institutionella aktörer (Handläggare, »gate-keepers«)	3. Boende/bostadskonsumenter (Befolkningens attityder och preferenser)
Preferensdiskriminering		

Källa: Bråmås, Å., Andersson, R., Solid, D. Den etniska segmenteringens mekanismer – exemplet bostadsmarknaden. Bilaga till Rapport Integration 2005. Norrköping: Integrationsverket.

Modellen är användbar också när andra kategoriers situation på bostadsmarknaden skall studeras. Figur 1 pekar ut två viktiga aspekter av institutionellt missgynnande, sådant som kan ha sitt ursprung i regelsystem (regler för bolån, för att accepteras som bostadsrättsinnehavare, för kösystem) och sådant som beror av de institutionella systemens aktörer (handläggare). Den senare kategorin är förvisso en del av den institutionella strukturen men agerar också under influens av egna värderingar och kan därmed studeras som ett fall också av preferensdiskriminering. Preferensdiskriminering har i litteraturen kring etnisk sortering på bostadsmarknaden studerats just med fokus på s.k. gate-keepers ("grindvakter", som t.ex. mäklare, kreditgivare, bostadsförmedlare, handläggare i bostadsföretag) men också med utgångspunkt tagen i olika befolkningsgruppers attityder till skilda befolkningskategorier.

Tyngdpunkten i föreliggande studie ligger i den vänstra delen av figuren, dvs i den institutionella sfären och målsättningen har varit att skapa större klarhet i hur särskilt den allmännyttiga bostadssektorn fungerar. Följande frågeställningar har styrt utredningsuppdraget.

- Vilka formella villkor ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget?
- Innehåller kommunens ägardirektiv riktlinjer för förmedling av lägenheter?
- Finns någon form av förmedlingspolicy i de kommunala bostadsbolagen?
- I vilken grad stämmer bostadsbolagens företagspolicy med kommunens ägardirektiv?
- Vilka riktlinjer/regler finns för förmedling av lägenheter?
- Finns det policy/regler för andrahandsuthyrning?
- Hur följs dessa upp?
- Hur vet man vem/vilka som bor var och vem som hyr ut till vem?

I den nyligen redovisade studien till Integrationsverket (Bråmås, Andersson, Solid 2006) drog vi slutsatsen att bostadssektorn är känslig för diskriminerande behandling av etniska minoriteter.

För det första tycks förmedlingen i flertalet fall ske utan krav på öppen redovisning av vem som får vilken lägenhet och på vilka grunder. För det andra tycks huvuddelen av all förmedling handläggas objekt för objekt och med få inblandade; internkontroller eller medbedömning av ärenden tillhör inte standardrutinerna. För det tredje gäller i båda de

studerade städerna (Uppsala och Stockholm) att bostadsmarkanden är trång; det är fastighetsbolagens marknad och det är lätt att få lägenheter uthyrda. Det senare är ju också ett av skälen till att kraven på hyresgästerna kan ställas högt, uthyrt får man ändå.

I termer av konkret politik kan större krav ställas på utbildningen inom de många områden där bostadsmarknadens grindvakter är verksamma, exempelvis banksektorn och mäklare. Skyldigheterna att arbeta förebyggande mot diskriminering bör poängteras tydligare i lagen.

Det är svårt att tänka sig ett system där säljare tvingas sälja till högstbjudande men en mer offentlig budgivning skulle åtminstone bättre tydliggöra de val och bortval som sker. På motsvarande sätt skulle en bättre statistik över vilka objekt som privata hyresvärdar släpper till bostadsförmedlingen och vilka man hanterar på egen hand förbättra möjligheten att analysera pågående sorteringsprocesser på ett bättre sätt. Fastighetsbolag bör ha tydliga anti-diskrimineringsrutiner. På kommunal nivå finns flera instrument som kan övervägas. Det gäller inte bara frågan om bostadsförmedling – som vi menar i normalfallet stärker minoritetens och andra svaga gruppers möjlighet att erhålla en bostad och på ett sätt som är mer transparent – utan också kommunernas inflytande över de allmännyttiga bostadsföretagen. Man kan här med direktiv och mål styra en viktig del av kommunens bostadsmarknad, inklusive segregationsutvecklingen inom allmännyttan. Självfallet kan man också med sitt stadsplanearbete och i fysisk planering, i översikts- och detaljplaner, kräva integrationskonsekvensanalyser. Man kan därmed påverka stadens långsiktiga utveckling och olika områdens attraktivitet och servicenivåer. Sådana frågor har en direkt koppling både till de bostadspolitiska målen om ett gott boende för alla och goda levnadsvillkor och med frågan om strukturell diskriminering (SOU 2005:56). (Bråmås, Å., Andersson, R., Solid, D., 2006, Bostadsmarknadens institutioner och grindvakter i den etniskt segmenterade staden - exemplen Stockholm och Uppsala. Bilaga till Rapport Integration 2005. Norrköping: Integrationsverket.)

Föreliggande studie har liksom studien för Rapport Integration 2005 sin fokus på de institutionella systemen och aktörerna men begränsas till skillnad från den studien till de allmännyttiga (kommunägda) bostadsföretagen. En annan skillnad är förstås också att fokus här inte ligger på den etniska dimensionen utan på yngre vuxna.¹ Vidare inkluderas här väsentligt fler kommuner i studien, vilket dock får som konsekvens att vi inte haft resurser att tränga

¹ Det finns inga självklara åldersgränser för att ringa in gruppen ungdomar eller yngre vuxna. Vi använder 20-34 år i en del av de statistiska översikterna men angav 19-27 år som en fingervisning i den kommunenkät vi genomfört. I den enkätundersökning som rapporteras senare i denna bilaga används åldersavgränsningen 21-29 år.

på djupet av frågeställningarna i de enskilda kommunerna. Som frågeställningarna ovan antyder är studien i allt väsentligt en kartläggning av viktigare aspekter av ägardirektiv, förmedlingspolicy och andrahandsuthyrning. Till uppdraget har inte hört att lämna förslag på åtgärder som kan påverka ungdomars ställning på bostadsmarknaden men vi inkluderar i rapporten de förslag om förändringar vi fångat upp från intervjuer med representanter för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Metod

För att besvara frågorna har vi riktat oss till ett drygt 40-tal svenska kommuner och ett urval av kommunala bostadsföretag (19 st). I samband med att vi samlat in kommunernas ägardirektiv och andra eventuella styrdokument har vi också genomfört en mindre elektronisk enkät till kommunerna med syfte att få en allmän bedömning av situationen på bostadsmarknaden i allmänhet och för ungdomar i synnerhet. Studien av bostadsföretagen har skett med intervjuer, företrädesvis telefonintervjuer. Metoderna beskrivs närmare nedan.

Vi har också valt att inkludera en statistiskt baserad analys av olika bostadsmarknadssegments betydelse i olika åldersgrupper samt mer specifikt vilken roll just allmännyttan har i våra urvalskommuner. Detta går utöver utredningsuppdraget men vi har bedömt att denna inledande översikt ger viss relief till och kompletterar den mer kvalitativa information som insamlats via kommuner och bostadsföretag. Denna del av rapporten baseras på analyser som gjorts inom ramen för bostadsmarknadsprojekt vid Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. Det registerbaserade datamaterialet har tidigare beställts via Statistiska centralbyrån, SCB. Uppgifterna är tyvärr inte helt uppdaterade och vi är medvetna om att bostadsmarknaden kan ändras ganska snabbt i enskilda kommuner.

Studien har genomförts i två faser där den inledande riktades mot kommunerna. Syftet med det var som nämns ovan att samla in kommunernas ägardirektiv till sina respektive bostadsbolag och dels att ställa ett antal allmänt hållna frågor om deras syn på bostadsmarknaden inom kommunen.

I den andra fasen riktade vi blickarna mot de kommunala bostadsbolagen för att genomföra intervjuer med personer inom bolaget som

ansvarar för marknads- och uthyrningsfrågor. Förhoppningen var att här kunna få en tydligare bild av vilka villkor som bolagen ställer vid uthyrning och samtidigt få en förståelse för hur bolagen arbetar med tolkningar av dessa villkor och vem eller vilka som faktiskt godkänner, alternativt inte godkänner, en sökande. Intervjuerna skulle också undersöka förekomsten av eventuella ungdomsregler samt tydliggöra vad ungdomar generellt sätt efterfrågar på bostadsmarknaden. Dessutom ville vi fråga de kommunala bostadsbolagen om deras hantering av andrahandsuthyrningar och erfarenheter av denna företeelse.

Fas 1

I den första fasen inleddes arbetet med att sammanställa den elektroniska enkät som senare skulle skickas till kommunerna. Enkäten innehöll ett brev som beskrev syftet med studien och som kortfattat presenterade uppdragsgivaren och inblandade i projektet (se bilaga 1). Vidare ställdes fem frågor av allmän karaktär varav de tre första gav svaranden möjlighet att välja mellan ett antal redan givna svarsalternativ. Dessa tre frågor löd som följer:

Vilken är kommunens allmänna bedömning av bostadsmarknaden i den egna kommunen?

Är ungdomars boende ett problem i och för kommunen? (Med ungdomar avses på ett ungefär åldersgruppen 19–27 år)

Hur ser kommunens bostadsförmedling ut?

Den fjärde frågan var av öppen karaktär där de svarande hade möjlighet att beskriva motivet till att de hade en centralt organiserad bostadsförmedling (om de hade en sådan). Den femte och avslutande frågan var en ja/nej-fråga där kommunerna fick svara på om de givit direktiv till sitt kommunala bostadsbolag avseende principer för tilldelning/uthyrning av s.k. allmännyttiga bostäder?

I samband med enkäten ombads också kommunerna att elektroniskt eller på annat vis bifoga sina ägardirektiv.

När utformningen av den elektroniska enkäten var klar påbörjades en urvalsprocess där medverkande kommuner listades. Med tanke på frågornas allmänna karaktär gjordes bedömningen att ett relativt stort antal kommuner skulle tillfrågas och att ett femtiotal kunde vara lämpligt. Att få med de största bostadsmarknaderna var naturligtvis viktigt liksom att få en geografisk spridning. En lista

med 48 kommuner togs fram och bland dessa fanns 12 kommuner inom Stockholms A-region och två inom Göteborgs dito.

Utifrån kommunlistan identifierade vi sedan vilka kommunala bostadsbolag som studien skulle innefatta. Inom vissa kommuner finns det flera kommunala bostadsbolag och vilka av dessa som senare skulle kontaktas var en fråga för fas 2. Två av de ursprungliga 48 kommunerna (Nacka och Täby) saknar eget allmännyttigt bostadsbolag varför dessa två ströks från listan. Kvar blev således 46 kommuner som skulle kontaktas (se tabell 1). Den elektroniska enkäten skickades till kommunernas officiella e-post-adresser där registratorn på respektive kommun fick ansvar för att lämna enkäten till lämplig person. Utskicket gjordes den 9 januari 2006.

Tabell 1 Urvalskommunerna för elektronisk enkät och insamling av ägardirektiv. Invånarantal år 2000.

Kommun	Antal invånare	Kommun	Antal invånare
Borlänge	42 563	Malmö	257 842
Borås	86 959	Motala	30 136
Botkyrka	71 244	Mölnadal	53 479
Enköping	36 606	Norrköping	109 356
Eskilstuna	76 699	Nyköping	49 063
Falun	44 629	Skellefteå	56 644
Gävle	83 753	Skövde	41 718
Göteborg	460 308	Sollentuna	57 944
Halmstad	76 350	Solna	56 605
Haninge	65 103	Stockholm	750 190
Haparanda	10 412	Sundbyberg	33 868
Helsingborg	112 047	Sundsvall	77 804
Huddinge	83 449	Södertälje	70 866
Härnösand	25 493	Trollhättan	47 645
Järfälla	60 258	Täby	59 861
Jönköping	105 184	Uddevalla	48 971
Kalmar	52 130	Umeå	92 627
Karlskrona	47 711	Upplands Väsby	35 919
Karlstad	71 354	Uppsala	161 704
Kristianstad	60 621	Västerås	118 076
Lidingö	40 062	Växjö	62 295
Linköping	118 533	Örebro	108 793
Luleå	63 795	Östersund	50 024
Lund	93 436		

Svaren inkom vanligtvis via e-post men ett litet antal kom med vanlig post. Den 30 januari hade 32 kommuner besvarat enkäten. Resterande 14 fick i månadsskiftet januari-februari en påminnelse om kommunenkäten. I samband med den gjordes även ett förtydligande då en olycklig formulering i ursprungsenkäten gjorde att ett flertal ägardirektiv inte bifogades från kommunerna. Förtydligandet gick därför inte bara ut till de kommuner som ännu inte hade svarat utan även till dem som inte hade bifogat sina direktiv. Under februari månad fortsatte alltså insamlandet av de elektroniska enkäterna samtidigt som ansträngningar gjordes för att få tag på så många direktiv som möjligt.

Påminnelsen och förtydligandet resulterade i att ytterligare material samlades in men trots detta återstod tio obesvarade enkäter. Eftersom enkäten ursprungligen hade gått till registratören på respektive kommun var det en aning problematiskt att veta var arbetet hade fastnat. En telefonlista över berörda kommuner togs fram och via telefon spårades de obesvarade enkäterna upp. I vissa fall hade de försvunnit i högar av arbetsmaterial och i något fall hade enkäten förväxlat med en annan, liknande och parallell, studie. Ett par kommuner bad om att få en ny enkät skickad till sig. Efter telefonsamtalen inkom ytterligare enkätsvar och direktiv, dock inte alla. Saknas gör Stockholm, Borås och Haparanda, där dock Stockholms stads ägardirektiv ställts till vårt förfogande på annan väg än genom enkätsvar. Materialet som insamlats för analys är därför 43 besvarade kommunenkäter samt ett trettiofem ägardirektiv.

Fas 2

Även fas 2 inleddes med att formulera lämpliga frågeställningar, se bilaga 2. I enlighet med uppdragsbeskrivningen inriktades intervjuformuläret mot fyra huvudfrågor:

Vilka formella villkor ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget?

Hur påverkar ägardirektiven från kommunerna bolagets arbete och hur ser den interna förmedlingspolicyn av lediga lägenheter ut?

De kommunala bostadsbolagens policy och uppföljning av andrahandsuthyrning.

Vad efterfrågar ungdomar? Finns särskilda ungdomsregler?

Vidare gjordes ett urval av lämpliga bolag att intervjua och i första hand valdes bostadsbolagen i de största städerna ut. Dessutom

eftersträvades en geografisk spridning. Utöver detta listades även ett par mindre bolag. Detta dels för att få information om olika typer av bostadsmarknader men också för att just dessa bolag hade fått specifika direktiv från sin ägare, kommunen. Ett 20-tal bostadsbolag valdes ut varav två är verksamma i Stockholm.

Den första intervjun gjordes vid ett besök på Uppsalahem. Samtalet spelades in på band och transkriberades senare. Denna intervju fungerade också som ett bra test på hur intervjuformuläret fungerade. Det genomfördes även en telefonintervju med samma formulär i ett tidigt skede och när även det fungerade väl beslutades att resterande intervjuer också skulle göras per telefon.

Telefonintervjuerna är i allmänhet 30–45 minuter långa och under samtalen togs anteckningar som efteråt skrevs rent. Inga inspelningar gjordes. Ett bolag valde att på grund av tidsbrist besvara intervjuformuläret elektroniskt. Samtliga citat som återges i rapporten har skickats elektroniskt till de intervjuade för kontroll och godkännande.

Intervjuerna gjordes med personer med chefsbefattningar inom bolagen, som VD eller marknadschef, vilket också var den ursprungliga målsättningen. Arbetet med intervjuerna var problemfritt bortsett från att intervjupersonerna ofta hade ett hektiskt schema. Ett bolag avbokade exempelvis intervjun tre gånger. Tabell 2 visar vilka allmännyttiga bostadsbolag som intervjuats och när intervjuerna genomförts.

Tabell 2 Intervjuade bostadsföretag.

Kommun	Bolag	Antal lägenheter	Intervjudatum (2006)
Borås	AB Bostäder i Borås	7 000	10/5
Botkyrka	AB Botkyrkabyggen	11 668	16/5
Gävle	AB Gavlegårdarna	16 000	svarat skriftligt 22/5
Göteborg	Bostadsbolaget	22 540	26/4
Helsingborg	Helsingborgshem AB	11 584	3/3
Jönköping	Bostad AB Vätterhem	8 000	26/4
Linköping	AB Stångåstaden	19 000	31/3, 7/4
Luleå	Lulebo AB	11 500	6/3
Malmö	MKB fastighets AB	20 700	12/4
Motala	Bostadsstiftelsen Platen	5 873	21/3
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping	10 000	19/4
Stockholm	Familjebostäder AB	22 135	12/4
Stockholm	Svenska Bostäder	43 000	15/5
Uddevalla	Stiftelsen Uddevallahem	4 325	28/3
Umeå	AB Bostaden i Umeå	14 500	svarat skriftligt 24/4
Uppsala	Uppsalahem AB	12 500	28/2
Västerås	Fastighets Mimer bygg AB	13 000	24/3
Örebro	Örebrobostäder AB (Öbo)	23 299	21/3
Östersund	Östersunds bostäder AB	5 000	8/3

Tiden har inte medgivit intervjuer med enskilda handläggare inom de allmännyttiga bostadsföretagen men vi har genom en tidigare genomförd studie (för Rapport Integration 2005) en relativt hygglig bild av hur handläggare inom olika slags bostadsföretag arbetar. Det är ändå viktigt att påpeka att det material vi insamlat förmedlar den officiella bilden av de system och rutiner bolagen säger sig ha och följa. Huruvida detta i praktiken också överensstämmer med verkligheten är svårt att ha en bestämd uppfattning om. Som vi konstaterat i tidigare studier finns ett stort behov av studier av praktikprovande karaktär.

Rapporten innehåller många kommunexempel där vi låter de intervjuade komma till tals. Vi vill understryka att texten härvidlag inte i alla avseenden är direkta citat utan redigerade versioner av vad respondenterna uttryckt i intervjuerna. Samtliga "citat" är godkända av respektive informant.²

Rapportens disposition

Rapporten återspeglar i huvudsak studiens uppläggning med dess olika faser av materialinsamling. Efter en introducerande kvantitativt baserad översikt av urvalskommunerna och ungdomars boende redogör vi i tur och ordning för utfallet på den elektroniska enkäten, granskningen av direktiv, samt den information som insamlats via intervjuer med allmännyttiga bostadsföretag. I ett avslutande avsnitt sammanfattas resultaten.

Kommunerna och ungdomarna – en introducerande översikt

Rent allmänt kan sägas att data om ungdomars boende är en problematisk sak. Visst finns det data om både det ena och det andra men det grundläggande problemet är brister i folkbokföringen som ofta relateras till ungdomars svaga ställning på bostadsmarknaden. Huruvida man faktiskt bor där man är folkbokförd kan vara ett problem i alla ålderskategorier. Det gäller t.ex. barn till separerade makar som alternerar mellan två hushåll veckovis eller med andra intervall. Det gäller för vuxna som är långväga pendlare eller som

² Vi vill i sammanhanget tacka de medlemmar av utredningens referensgrupp som diskuterade ett utkast till denna rapport 2006-05-31. Några av dessa har senare lämnat skriftliga kommentarer, som delvis påverkat utformningen av rapporten.

bor stora delar av året i fritidshus. Men problemen är sannolikt allra störst när det gäller yngre vuxna, dvs målgruppen för bostadssamordnarens utredningsuppdrag. Många yngre är fortfarande skrivna hos föräldrar/förälder, flyttar ofta mellan olika adresser, är temporärt inneboende eller bor i andra hand utan hyresvärds tillstånd. Det är inte möjligt att i offentligt registermaterial nå kunskap om omfattningen av felaktigt registrerade eller underrapporterade händelser. Med vetskap om detta –och att problemet med stor sannolikhet är störst där ungdomars etablering på bostadsmarknaden möter störst problem– måste förstås varje registerbaserad analys av situationen tas med en nypa salt. I det följande tecknas den officiella bilden men ansträngningar bör göras att framdeles åtminstone nå bättre insikt om hur denna bild skiljer sig från den faktiska.

Figur 2 visar den svenska befolkningens fördelning över bostadsmarknadssegment vid utgången av år 2000. De summerade andelsvärdena understiger 100 procent eftersom man kan bo med annan upplåtelseform än de fyra som här anges. I grova drag ger dock figuren mycket tydliga besked. Barn och ungdomar under 20 bor företrädesvis i egnahem ägda av föräldrarna. De lämnar dessa egnahem när de flyttar hemifrån i 20–25-årsåldern och flyttar då till lägenheter i allmännyttan, till bostadsrätter och privata hyresrätter. Toppvärdet för allmännyttan ligger mycket tidigt i livscykeln (22–23 år) och det dröjer något längre tid innan de yngre nått en representation i bostadsrätterna som är i nivå med allmännyttan (29 års ålder). De privata hyresrätterna betyder mest för de yngre men inte ens när sektorns betydelse är som störst när detta segment tio procent av de boende (knappt 9 % av 26-åringarna bor i privat hyresrätt). Vid ungefär denna ålder når egnahemssektorn sitt bottenvärde. Det är viktigt att notera att det regionalt finns stora avvikelser från dessa mönster. Figur 3 visar samma slags information för personer bosatta i Stockholms län.

Även om egnahemsboende också i Stockholms län är den vanligaste boendeformen når sektorn inte en majoritet av de boende i någon ålderskategori. Mer intressant från ett ungdomsperspektiv är det faktum att allmännyttans roll tycks så begränsad för ungdomar i regionen. Ungdomar lämnar egnahemmen men flyttar framför allt in i bostadsrätter. Denna bild förstärks ytterligare om vi begränsar fokus till Stockholms stad (figur 4). Här betyder allmännyttan mer för barn än för yngre vuxna och flytten hemifrån innebär netto att ungdomarna inte bara lämnar egnahemssektorn utan också lämnar allmännyttan. Situationen är likartad i Malmö (figur 6) medan

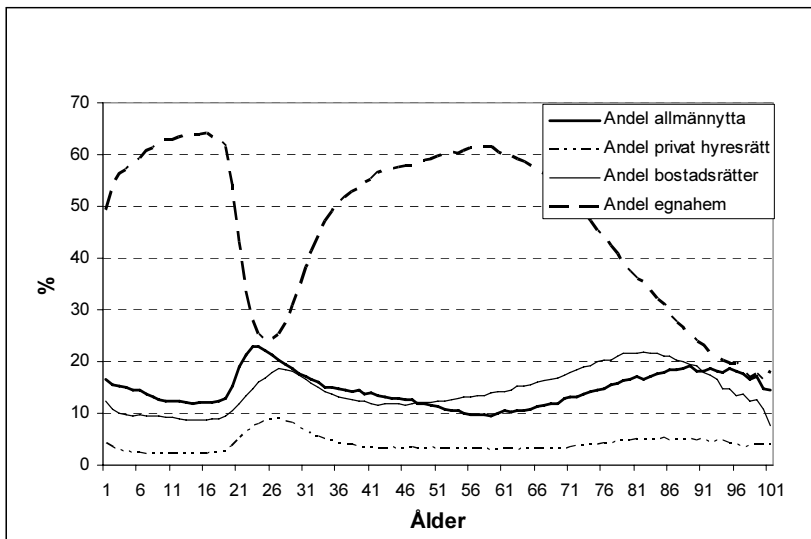
Göteborgs allmännyttan (figur 5) i viss utsträckning bereder plats för yngre vuxna. Men på det hela taget utgör de tre storstadskommunerna exempel på bostadsmarknader där allmännyttan inte förmår bereda plats för (eller attrahera om man vill göra den tolkningen) yngre vuxna. Detta är en stor kontrast mot t.ex. situationen i Umeå (figur 7) och Växjö kommun (figur 8) där allmännyttan är destinationen för en överväldigande majoritet av ungdomar som lämnar föräldrahemmet (i dessa fall en stor andel inflyttande studerande ungdomar). Mer än hälften av Växjös 22–24-åringar bor i allmännyttan. Allmännyttan är förvisso något större i Växjö (23 %) jämfört särskilt med riket (14 %) men det är den även i Stockholms stad (28 %) och Göteborg (26 %). Den allmännyttiga sektorns volym kan således inte förklara mönstren.

En tolkning är att på bostadsmarknader i balans, dvs. där det är relativt lätt att få tag i en bostad, bereds ungdomarna plats i allmännyttan. När marknaden å andra sidan präglas av bostadsbrist trängs ungdomar (och sannolikt andra relativt sett svagare kategorier) bort från sektorn; man har kortare kötid, saknar referenser, har låga inkomster eller saknar inkomststabilitet. Till viss del motsägs dock denna tolkning av att ungdomarna –åtminstone en del av dem– förmår finna bostäder i både bostadsrättssektorn och i den privata hyressektorn i storstadskommunerna.

En ytterligare komplikation för analysen är att förekomsten av felaktigt eller uteblivet registrerat boende är större i storstadskommunerna och att en större andel ungdomar i praktiken faktiskt återfinns i allmännyttan (i olika former av ej registrerat andrahands- och tredjehandsboende).

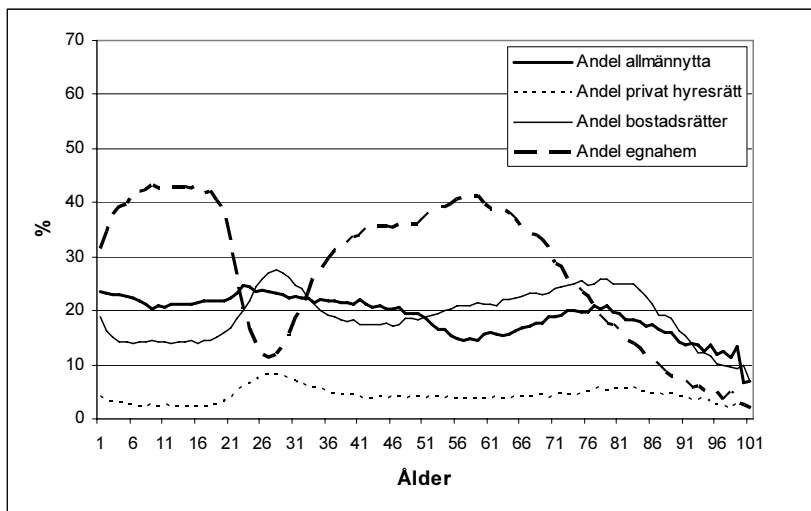
Till saken hör också, som antyds ovan, att i kommuner där allmännyttans roll för yngre vuxna är stor –som i Umeå och Växjö– har det allmännyttiga bostadsbolaget ansvar också för studentboende. Vi återkommer till denna fråga i den avslutande diskussionen.

Figur 2 Upplåtelseformer efter ålder i hela riket år 2000



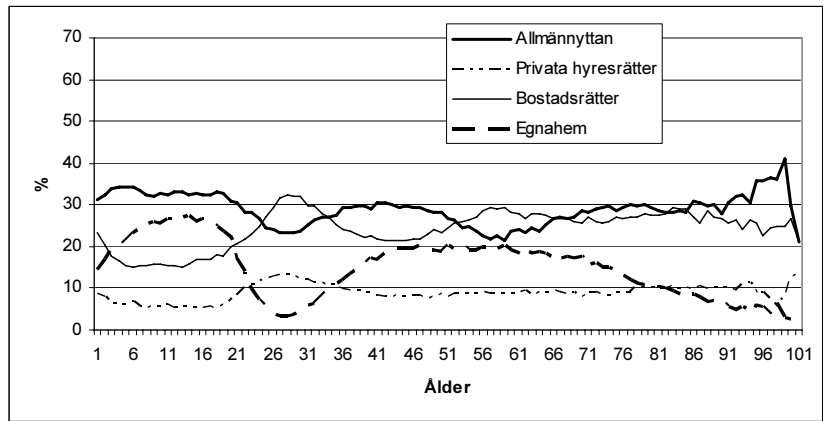
Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Figur 3 Upplåtelseformer efter ålder i Stockholms län år 2000

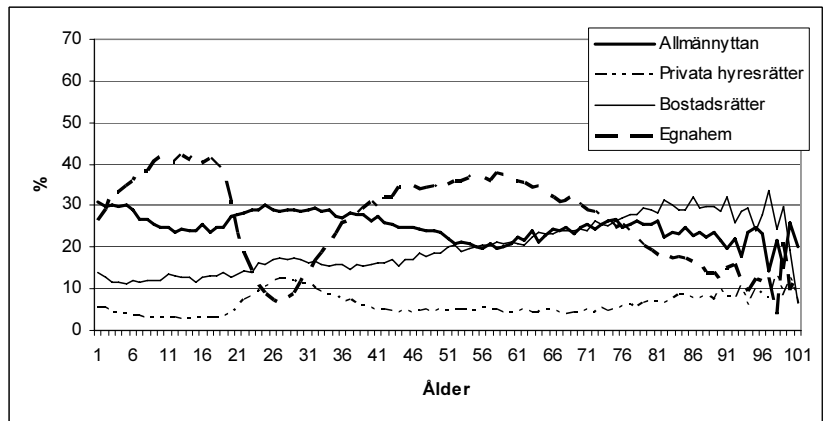


Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

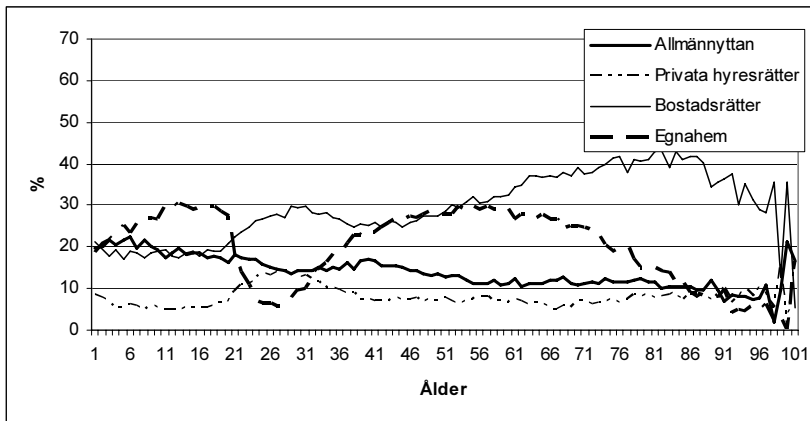
Figur 4 Upplåtelseformer efter ålder i Stockholms stad år 2000



Figur 5 Upplåtelseformer efter ålder i Göteborgs stad år 2000

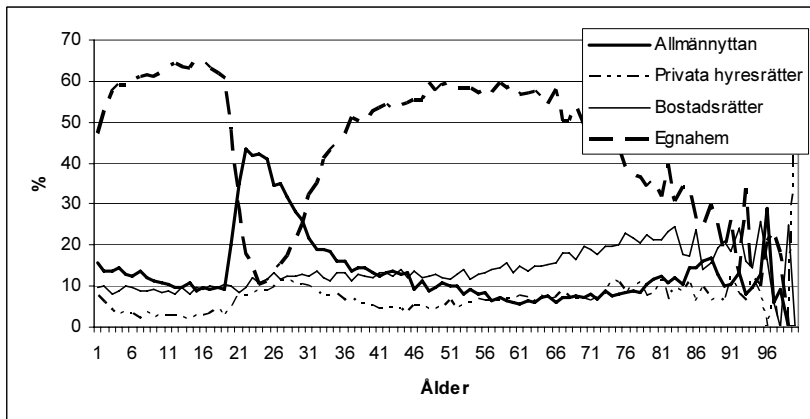


Figur 6 Upplåtelseformer efter ålder i Malmö stad år 2000

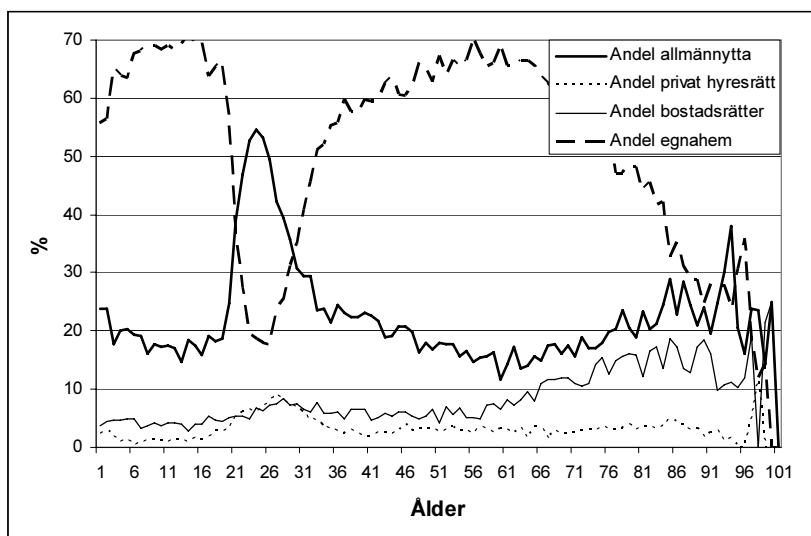


Källa: GeoSweden 2000. Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala univ.

Figur 7 Upplåtelseformer efter ålder i Umeå kommun år 2000



Figur 8 Upplåtelseformer efter ålder i Växjö kommun år 2000



Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Den stora variation som finns mellan landets kommuner gör det angeläget att särskilt granska dels vilka direktiv den kommunala allmännyttan ges av ägarna (kommunerna), dels vilken policy dessa bostadsbolag har i relation till hyresgäster som söker en bostad.

I tabell 3 anges hur stor andel av befolkningen som utgörs av personer i åldern 20–34 år samt hur stor andel av den åldersgruppen som bor i allmännyttan i respektive kommun. Dessa värden relateras till varandra för att få ett mått på allmännyttans relativa betydelse för ungdomskategorin. Det mått som används är mycket enkelt. Vi relaterar ungdomarnas andel av befolkningen till deras andel av allmännyttans hyresgäster. Värdet 1 innebär då att ungdomarna är representerade i allmännyttan i förhållande till sin numerär. Om värdena överstiger 1 har ungdomarna en viss överrepresentation i allmännyttan.

Totalt bor 54 % av landets befolkning och 62 % av 20–34-åringarna i de utvalda kommunerna.

Tabell 3. Allmännyttans relativa storlek och relativa betydelse för personer i åldern 20-34 år i ett urval kommuner.

Kommun	Antal invånare <i>Kolumn 1</i>	Andel av bef. 20-34 år <i>Kolumn 2</i>	Andel av bef. i a-nytta <i>Kolumn 3</i>	Andel av 20-34 år i a-nytta <i>Kolumn 4</i>	Allmännyttans relativa roll för ungdomar* <i>Kolumn 5</i>
Umeå	92 627	26,9	16,3	52,1	1,94
Kalmar	52 130	21,3	9,0	36,0	1,69
Växjö	62 295	22,3	23,2	37,4	1,67
Härnösand	25 493	16,4	9,6	26,4	1,61
Luleå	63 795	22,0	23,9	35,2	1,60
Borlänge	42 563	19,5	17,6	31,0	1,59
Skövde	41 718	21,0	15,4	33,1	1,58
Linköping	118 533	24,3	19,3	38,0	1,56
Kristianstad	60 621	18,9	17,1	29,5	1,56
Östersund	50 024	21,2	11,6	32,4	1,53
Karlskrona	47 711	20,0	11,5	30,4	1,52
Sollentuna	57 944	18,9	22,5	27,6	1,46
Haparanda	10 412	14,6	6,1	21,1	1,45
Gävle	83 753	20,7	25,8	30,0	1,45
Falun	44 629	17,9	11,0	25,8	1,44
Halmstad	76 350	20,3	16,3	29,2	1,44
Västerås	118 076	20,4	14,3	28,6	1,40
Karlstad	71 354	22,4	16,2	31,4	1,40
Enköping	36 606	16,9	13,9	23,5	1,39
Trollhättan	47 645	20,4	11,3	28,2	1,39
Sundsvall	77 804	20,1	7,9	27,8	1,38
Möln dal	53 479	20,1	12,3	27,5	1,37
Järfälla	60 258	20,0	22,5	27,3	1,37
Skellefteå	56 644	17,0	7,8	22,7	1,33
Uddevalla	48 971	17,9	15,2	23,8	1,33
Nyköping	49 063	16,5	13,7	21,8	1,32
Huddinge	83 449	20,6	26,4	27,1	1,32
Botkyrka	71 244	21,7	35,6	28,6	1,32
Upplands Väsby	35 919	22,6	41,0	29,3	1,30
Örebro	108 793	22,0	21,9	27,7	1,26
Borås	86 959	19,7	13,3	24,0	1,22
Motala	30 136	17,5	19,2	21,3	1,22
Helsingborg	112 047	20,0	16,1	24,3	1,22
Jönköping	105 184	20,3	12,9	24,7	1,21
Södertälje	70 866	22,2	28,6	26,0	1,17
Eskilstuna	76 699	19,0	12,8	21,9	1,15
Lidingö	40 062	16,6	6,3	18,8	1,13
Göteborg	460 308	26,0	25,8	29,0	1,12
Norrköping	109 356	20,1	14,4	21,9	1,09
Uppsala	161 704	25,0	8,2	27,0	1,08
Lund	93 436	28,6	10,4	30,3	1,06
Malmö	257 842	23,2	14,8	23,9	1,03
Stockholm	750 190	25,9	28,1	23,5	0,91
Sundbyberg	33 868	28,9	56,7	24,6	0,85
Solna	56 605	27,9	21,9	22,3	0,80
Haninge	65 103	21,4	0,0	0,0	0,00
Täby	59 861	17,1	0,0	0,0	0,00

* Om ungdomars andel av bosatta i allmännyttan överstiger deras andel av befolkningen blir värdet över 1. Beräknas kolumn 4/kolumn 2.

Källa: GeoSweden00. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Det framgår av tabell 3 att med ett par undantag (Sollentuna, Järfälla) har den allmännyttiga bostadssektorn i stockholmsområdet en underrepresentation av yngre vuxna. Skillnaderna är stora mellan å ena sidan vissa norrlandskommuner (Umeå, Härnösand, Luleå, Östersund), vissa smålandskommuner (Kalmar, Växjö) och några andra studentstäder (Borlänge, Skövde, Linköping, Kristianstad), och å andra sidan storstadskommunerna jämte de äldre universitetsstäderna (Uppsala, Lund). Särskilt Uppsala och Lund har dessutom en mycket liten allmännyttig bostadssektor. Förklaringen till den stora variationen kan åtminstone till en del förklaras just av allmännyttans position gentemot högskolestuderande. Medan studentboende i vissa kommuner hanteras av allmännyttan sker detta inte alls på andra håll. Det är sannolikt att de kommunala bostadsföretag som innehåller betydande inslag av kategoribostäder för studenter ger yngre en tidig kontakt med allmännyttan och ett försprång (i relation till ungdomar i andra kommuner) när det gäller en fortsatt bostadskarriär inom allmännyttan; man samlar boendetid redan som student.

I tabell 4 redovisas vissa nyckeldata om ungdomarnas situation i urvalskommunerna för år 2000. Vi har beräknat ett segregationsindex, som visar graden av särboende när ungdomar i åldern 20–34 år jämförs med hela kommunbefolkningens bosättningsmönster. Detta index är vanligen lågt, betydligt lägre än t.ex. segregationsindex för utlandsfödda, men det är tydligt att värdena är klart högre i de utpräglade studentstäderna och låga i stockholmsregionens kommuner. Det senare beror sannolikt på att många i huvudstadsregionen bor hemma till följd av svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och på det ovan konstaterade, nämligen den förhållandevis lilla allmännyttiga sektorn. Orsaken torde också vara att andelen i utpräglade studentområden är jämförelsevis låg och slutligen på att många i regionen har ett fotfäste på arbetsmarknaden, vilket bör innebära ett mer integrerat boende i kraft av egen försörjning.

Tabell 4 ger också en översikt över hur stor andel av ungdomarna som fortfarande bor hemma och hur stor andel som är sammanboende respektive ensamboende med och utan barn. Som påpekas ovan är pålitligheten i denna information (t.ex. hur stor andel som bor hemma) ett problem. Enligt Bergenstråhle (2005), som rapporterar rikstäckande data från en enkätundersökning av över 4 000 personer i åldern 20–27 år, bodde nästan en femtedel hos föräldrar/förälder år 2005.

Ensamstående utan barn är överallt utom i Botkyrka den vanligaste kategorin och särskilt så i studentstäderna. Slutligen ger tabellen information om ungdomarnas position på arbetsmarknaden, där tre variabler ansetts vara av särskild betydelse. Det gäller arbetslöshet under året, sysselsättningsstatus i SCBs novembermätning samt medianinkomsten. Erfarenheterna av arbetslöshet varierar kraftigt, med låga värden i flera av stockholmsregionens mer välbeställda kommuner (t.ex. Täby och Lidingö, 10 %) och höga värden i norrlandskommunerna och i flera andra kommuner (bl.a. Eskilstuna, Norrköping, Kalmar, Helsingborg, Halmstad, Uddevalla, Karlstad, Borlänge) där värdena ligger över 30 % (riksgenomsnittet är 25 %). Toppvärdet finns i Haparanda (46,7 %).

Vi har inte korrigerat för demografiska skillnader. Vissa kommuner kan ha en relativt sett större andel av den yngre delen av ungdomskategorin än andra, vilket vanligen innebär att fler studerar, bor hemma och har låga inkomster. Tabellen ger dock, menar vi, en god statistisk översikt av ungdomars situation i de kommuner vi valt att fokusera på.

Med denna inledande statistiska översikt övergår vi till att analysera studiens huvudsakliga resultat.

Tabell 4. Uppgifter om hushållstyp, studier, arbete och segregationsgrad år 2000 för urvalskommunernas befolkning i åldern 20-34 år.

Kommun-kod	Kommun-namn	Segr index 20-34 år*	Andel som bor hemma	Andel ens.st. utan barn	Andel gifta/sambo	Andel ens.st. med barn	Andel med studier**	Andel med a-löshet**	Median-inkomst	Andel syssels.***
0114	Upplands-Väsby	0,11	19,9	42,1	32,5	5,5	17,7	17,1	1692	78,5
0123	Järfälla	0,13	22,4	40,0	32,6	4,9	18,8	13,7	1694	77,8
0126	Huddinge	0,13	18,0	40,7	36,4	4,9	18,6	15,3	1592	75,4
0127	Botkyrka	0,13	21,6	35,0	37,6	5,9	18,9	21,8	1178	67,4
0136	Haninge	0,12	18,8	38,9	35,9	6,3	16,7	18,7	1610	77,3
0160	Täby	0,10	31,9	33,4	31,9	2,7	20,3	10,2	1723	76,6
0163	Sollentuna	0,13	22,0	39,8	34,1	4,1	19,6	12,9	1735	77,1
0180	Stockholm	0,12	12,0	63,7	20,6	3,7	22,2	15,9	1637	74,1
0181	Södertälje	0,10	16,4	46,3	31,8	5,5	18,1	20,6	1555	74,0
0183	Sundbyberg	0,10	9,9	64,8	21,4	3,8	17,9	14,2	1921	80,8
0184	Solna	0,11	11,8	64,3	21,0	2,9	22,4	13,3	1794	76,7
0186	Lidingö	0,14	27,7	43,8	25,9	2,7	24,2	10,6	1616	73,8
0380	Uppsala	0,21	14,0	58,0	24,9	3,1	35,2	17,7	1092	64,1
0381	Enköping	0,11	17,8	39,6	37,8	4,8	18,5	27,7	1552	76,8
0480	Nyköping	0,12	16,5	43,5	34,9	5,1	18,3	28,9	1517	74,8
0484	Eskilstuna	0,16	13,9	48,1	31,7	6,3	27,6	35,4	1124	64,4
0580	Linköping	0,23	10,5	60,3	26,4	2,9	34,9	21,3	1229	64,9
0581	Norrköping	0,17	14,7	47,9	31,7	5,8	26,0	31,1	1292	67,1
0583	Motala	0,14	15,2	40,9	38,1	5,8	16,6	31,4	1596	74,8
0680	Jönköping	0,16	15,7	45,8	35,2	3,4	25,9	22,9	1506	75,8
0780	Växjö	0,21	14,1	54,9	28,0	3,0	33,2	22,3	1307	68,4
0880	Kalmar	0,19	13,6	54,6	28,2	3,5	31,8	30,5	1245	68,8
1080	Karlskrona	0,19	15,5	48,1	32,7	3,7	24,4	28,1	1479	71,0
1280	Malmö	0,21	12,9	56,7	25,5	4,9	27,2	29,7	992	61,2
1281	Lund	0,21	11,3	67,1	19,7	2,0	45,7	16,5	547	53,2
1283	Helsingborg	0,15	15,6	49,2	30,4	4,8	20,6	30,5	1374	68,0
1290	Kristianstad	0,18	17,7	46,2	32,0	4,1	24,8	25,4	1423	71,5
1380	Halmstad	0,18	16,3	50,9	28,7	4,2	28,9	30,2	1238	67,4
1480	Göteborg	0,20	12,3	60,6	22,8	4,2	27,8	24,8	1265	67,1
1481	Möln dal	0,15	17,7	43,9	34,3	4,1	19,7	18,3	1713	77,8
1485	Uddevalla	0,13	15,5	45,1	33,8	5,6	20,3	31,4	1438	71,7
1488	Trollhättan	0,17	14,6	47,4	32,6	5,3	20,9	28,0	1631	74,2
1490	Borås	0,16	15,9	47,1	32,5	4,6	21,4	25,4	1555	75,7
1496	Skövde	0,17	13,6	51,7	30,7	3,9	27,9	23,8	1463	70,5
1780	Karlstad	0,17	13,3	58,3	24,8	3,7	32,8	31,2	1163	64,6
1880	Örebro	0,21	12,1	54,4	29,0	4,6	29,0	28,7	1249	66,9
1980	Västerås	0,18	14,6	49,1	31,1	5,1	26,5	28,3	1340	68,2
2080	Falun	0,12	19,1	46,3	30,3	4,2	26,7	30,4	1285	69,1
2081	Borlänge	0,17	14,2	50,8	30,0	5,0	25,1	32,5	1282	66,1
2180	Gävle	0,19	12,6	54,1	28,0	5,3	26,7	33,7	1340	69,3
2280	Härnösand	0,14	18,0	47,0	29,9	5,1	30,3	39,3	1068	64,7
2281	Sundsvall	0,15	14,1	52,4	28,6	4,9	24,4	31,6	1449	71,4
2380	Östersund	0,15	15,9	56,6	23,2	4,3	28,5	33,7	1308	70,4
2480	Umeå	0,23	10,3	63,6	23,3	2,9	40,7	25,4	927	60,7
2482	Skellefteå	0,12	17,1	43,9	34,9	4,1	22,5	37,9	1433	72,3
2580	Luleå	0,19	14,0	55,4	26,4	4,2	33,5	33,8	1080	62,6
2583	Haparanda	0,06	25,5	34,9	34,3	5,3	16,8	46,7	912	57,6

* Med ett segregationsindex jämförs ungdomskategoriens bosättningsmönster med hela kommunbefolkningens fördelning över kommunens bostadsområden. Värdet 1,00 betyder att ungdomarna är helt segregaerade från andra åldersgrupper. Värdet 0 betyder inget särboende alls.

** Med "andel med studier respektive med arbetslöshet" menas att man i inkomstregistren har inkomst relaterad till studier respektive arbetslöshet. Det innebär inte att man inte samtidigt kan vara registrerad som sysselsatt vid novembermätningen. Andelarna summerar således inte till 100%.

*** Andel sysselsatta avser uppgifter om sysselsättningsstatus i november år 2000. Inkomsterna säger mer om volymen arbete under året.

Källa: Andersson, R. 2006 (Opublicerat manus). Data är hämtade från GeoSweden 2000, Institutet för bostads- och urbanforskning.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden

Det är sedan tidigare känt att stora delar av Sverige en längre tid haft en svag efterfrågan på bostadsmarknaden medan andra delar befunnit sig i olika grad av överhettning. Med liten volym nybyggnation under en stor del av den senaste 15-årsperioden har trenden de senare åren varit att allt fler kommuner upplevt balans eller underskott på bostäder. Vår enkät antyder att endast en handfull medelstora kommuner i dag har bostadsöverskott och att närmare två tredjedelar av de kommuner som svarat på enkäten rapporterat brist på bostäder. Till denna kategori hör också Stockholm, som trots flera påstötningar inte svarat.

Tabell 5 Fråga: Vilken är kommunens allmänna bedömning av bostadsmarknaden i den egna kommunen?

God balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder	Tomma lägenheter och det är lätt att få en bostad	Brist på bostäder
Botkyrka	Borlänge	Enköping
Eskilstuna	Falun	Gävle
Härnösand	Karlskrona	Göteborg
Karlskrona	Luleå	Halmstad
Linköping	Motala	Haninge
Norrköping		Helsingborg
Skellefteå		Huddinge
Sundsvall		Järfälla
Södertälje		Jönköping
Uddevalla		Kalmar
Örebro		Karlstad
		Kristianstad
		Lidingö
		Luleå
		Lund
		Malmö
		Mölnadal
		Nyköping
		Skövde
		Sollentuna
		Solna
		Sundbyberg
		Trollhättan
		Umeå
		Upplands Väsby
		Uppsala
		Västerås
		Växjö
		Östersund

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät. På grund av uteblivet svar saknas Stockholms stad i tabellen. Stockholm bör placeras i bristkolumnen.

Kommuner med tomma lägenheter eller med hygglig balans mellan utbud och efterfrågan ser av naturliga skäl inte heller ungdomars boendesituation som särskilt problematisk. Några av dessa kommuner (Borlänge, Eskilstuna, Karlskrona) betonar emellertid att ungdomar trots god balans på bostadsmarknaden av ekonomiska skäl kan finna det svårt att finna en lämplig bostad. Som framgår av tabell 6 nedan är det bara sju kommuner som uppger att ungdomars boende inte är ett problem i och för kommunen (Falun, Gävle, Härnösand, Linköping, Sundsvall, Örebro och Östersund). Betydligt fler, 18 st, anger att det är svårt för ungdomar att överhuvudtaget finna en bostad. Gemensamt för alla dessa (utom Södertälje) är att här råder också allmän bostadsbrist. Det är uppenbart att bostadsbristen är just ett problem för ungdomar och andra med svag ekonomisk ställning. Största enskilda svarandekategori (23 st) är de kommuner som anser att ungdomars boende främst är ett problem av ekonomisk art. De två bristaspekterna –brist på bostäder, brist på inkomster– hör självfallet samman i den meningen att många kommuner saknar relativt billiga smålägenheter.

Tabell 6 Är ungdomars boende ett problem i och för kommunen?

Ja, när det gäller att överhuvudtaget få tag i en bostad	Ja, men det är mest en ekonomisk fråga (ungdomar har ej råd)	Nej	Ej svar
Enköping	Borlänge	Falun	Sollentuna
Helsingborg	Botkyrka	Gävle	Stockholm
Huddinge	Huddinge	Härnösand	Haparanda
Järfälla	Järfälla	Sundsvall	Borås
Kalmar	Eskilstuna	Östersund	
Karlstad	Göteborg	Linköping	
Haninge	Jönköping	Örebro	
Lidingö	Karlskrona		
Malmö	Malmö		
Mölnadal	Motala		
Nyköping	Norrköping		
Skövde	Skövde		
Solna	Trollhättan		
Sundbyberg	Sundbyberg		
Södertälje	Uddevalla		
Upplands Väsby	Upplands Väsby		
Uppsala	Umeå		
Lund	Växjö		
	Kristianstad		
	Skellefteå		
	Halmstad		
	Västerås		
	Luleå		

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät.

Frågan om kommunal bostadsförmedling har diskuterats till och från sedan tidigt 1990-tal när bostadsmarknadens finansierings- och regelsystem förändrades. Vi har i annat sammanhang uppmärksammat Stockholms stads bostadsförmedling, en förmedlingsverksamhet som numera täcker också många av grannkommunerna. Stockholm har som påpekats inte svarat på enkäten och saknas därför i tabell 7. Svaren på enkäten bekräftar den bild Boverket redovisat, nämligen att endast ett fåtal kommuner i dag tillämpar en kommunalt administrerad bostadsförmedling.

Tabell 7 Hur ser kommunens bostadsförmedling ut?

Centralt samordnad	Delvis samordnad	Finns ingen kommunal bostadsförmedling	Annat	
Huddinge	Falun Västerås	Borlänge Botkyrka Enköping Eskilstuna Halmstad Haninge Helsingborg Härnösand Järfälla Jönköping Karlskrona Karlstad Kristianstad Lidingö Linköping Luleå Malmö Motala	Mölnadal Norrköping Nyköping Skellefteå Skövde Sollentuna Solna Sundbyberg Sundsvall Södertälje Trollhättan Uddevalla Umeå Upplands Väsby Uppsala Växjö Örebro Östersund	Gävle Göteborg Kalmar Lund Solna

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät.

Ägardirektiv

År 1992 fastställdes genom lag att kommunen som ägare skulle tillhandahålla ägardirektiv för alla sina bolag. Enligt kravet skall kommunen genom ägardirektiven:

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

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

Det finns många dokument som kan styra ett allmännyttigt bostadsföretag. Direktiv kan fastställas av kommunfullmäktige, inriktningen kan läggas fast i själva bolagsordningen eller principer fastställas av bolagsstämman eller av bolagets styrelse. Hur detta ser ut varierar mellan kommunerna.

Gävle kommun anger exempelvis i introduktionen till ägardirektiv beslutade 2003-06-23: "Förutom genom lag och författning regleras bolagets (AB Gavlegårdarna) verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom 1. företagspolicy, 2. bolagsordning, 3. ägardirektiv (i form av såväl detta ägardirektiv som särskilda ägardirektiv i form av policys, reglementen, riktlinjer m.m.), 4. i förekommande fall avtal mellan kommunen och bolaget." (Gävle kommun, dnr. 2003:293.) Liknande introduktionstexter finns i många andra kommuners ägardirektiv.

Långtifrån alla de tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastlagda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel av våra dryga 40-talet undersökningskommuner har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv vi särskilt studerat är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som också rör uthyrningspolicy. Tabell 8 ger en översikt baserad på dels var direktiven återfinns, dels om de innehåller skrivningar som mer specifikt rör olika kategorier och inriktning på uthyrningsverksamheten.

Det verkar finnas en relativt sett allmän medvetenhet bland Sveriges kommuner om studenternas och ungdomarnas särskilda behov av bostäder. De grupperna nämns ofta i ägardirektiven och i vissa fall får de stå som särskilt uttalade målgrupper för den kommunala allmännyttiga bostadsförsörjningen. Trots det kan man utifrån en sammanställning av detta material dra slutsatsen att till och med de mest ambitiösa formuleringarna i frågan saknar precisa direktiv om hur den speciella satsningen ska gå till. Hur många, var i kommunen, vilka kostnader, vilka eventuella regeländringar som kan behövas etc är aspekter som inte i något fall berörs. Med reservation för att mer detaljerade mål och strategier kan definieras i

andra typer av dokument som vi inte granskat inom ramen för denna studie, kan vi säga att dessa formuleringar är svepande och vaga. Oftast verkar frågan om ungdomsboende kopplas till produktionen av nya bostäder. Varken anpassningar av befintligt bostadsbestånd eller en ändring av interna förtursregler tas upp i ägardirektiven.³

Ett intressant fall är Järfälla kommuns svar på ett medborgarförslag om att inrätta en kommunal bostadsförmedling med rimliga och rättvisa regler. Förslaget motiverades med att det är ont om hyresbostäder i Järfälla och att det är särskilt besvärligt för ungdomar som vill ha en egen bostad till rimlig kostnad. Järfällabygdens Hus AB yttrade sig i ärendet och bolaget menade att de ansåg sig ha en välfungerande förmedling av sina lägenheter. Kommunledningskontoret delar JHABs uppfattning och hänvisar till den pågående utredningen om ungdomars inträde på bostadsmarknaden och tillägger att kommunen inte bör förekomma utredningens resultat och förslag. (www.jarfalla.se)

³ Detta innebär inte att de allmännyttiga bostadsbolagen alltid är passiva gentemot ungdomars boendesituation. Vi redovisar i ett senare avsnitt vilka typer av åtgärder som prövas (t.ex. tillfälliga hyresrabatter, partiella kontrakt, kortare uppsägningstid, plombering av rum i lägenheter och förbättrad information).

Tabell 8 Vem fastlägger direktiv och vad säger direktiven?

	Beslutade av kommunfullmäktige	Fastlagda i bolagsordning eller stiftelseurkund
Allmänna direktiv	Borlänge Botkyrka Enköping Järfälla Jönköping Kalmar Karlskrona Möndal Sollentuna Trollhättan Linköping Kristianstad Lund Örebro Upplands Väsby	Göteborg Botkyrka Karlstad Nyköping Skövde Solna Karlskrona Södertälje Linköping Upplands Väsby
Specifika direktiv/uthyrningspolicy	Eskilstuna Falun Gävle Haninge Helsingborg Huddinge Härnösand Lidingö Malmö Motala Norrköping Sundbyberg Umeå Uppsala Östersund Skellefteå Luleå	Uddevalla Falun Motala

Källa: Kommunernas svar på elektronisk enkät.

Det finns några fall där kommunala bostadsbolag yttrar sig mer specifikt om ambitionen att ta särskild hänsyn till ungdomar som vill flytta hemifrån. Tre klara exempel återfinns i Falun, Gävle och Haninge.

På affärsmässiga grunder med hyresrätt upplåta bostäder även med anpassning till särskilda behov och för studenter och ungdomar. (Ägardirektiv för Kopparstaden AB, 2004)

Bolaget skall bygga och förvalta bostäder för särskilda behov, t.ex. grupp-bostäder samt bostäder för äldre och studenter. (Ägardirektiv för Gavle-gårdarna AB)

Särskild vikt skall läggas på att erbjuda bostäder till ungdomar som vill komma ut på bostadsmarknaden (Ägardirektiv för Haninge Bostäder AB)

Det specifika regionala läget med krav på ekonomisk tillväxt kopplat till befolkningsutvecklingen påverkar tydligt kommunernas ställningsstaganden kring bostadsförsörjningen för ungdomar. Det är därför kanske ingen slump att den tydligaste referensen till utmaningen att skapa ungdomsbostäder, i det här fallet för studenter, går att hitta hos Umeås kommunala bostadsbolag. Bolaget har i sina ägardirektiv ett avsnitt kallat "särskilt ägardirektiv" där det står att läsa att

För Umeå som universitetsstad blir också tillgången på studentbostäder en alltmer avgörande rekryteringsfaktor. För att ytterligare stimulera byggandet av studentbostäder avser regeringen enligt budgetpropositionen att koppla utbyggnaden av högskoleplatser till ett krav på kommunerna att tillhandahålla bostäder för studenter. Det kan skärpa situationen ytterligare vad gäller Umeås tillväxt. (Ägardirektiv för AB Bostaden i Umeå, 2003-2006)

AB Bostaden i Umeå föreslår vidare att bolaget aktivt ska delta i byggandet av nya bostäder samtidigt som jämförelser med andra universitetsorter efterlyses.

Ett studentfokus finns också i Uppsala:

AB Uppsalahem skall skapa minst 200 lägenheter i genomsnitt per år fram till år 2008. Skall därutöver bidra till att skapa minst 70 ungdoms- och studentbostäder i genomsnitt per år fram till år 2008 (ev. tillägg genom nybyggnation eller omvandling av befintligt fastighetsbestånd) (Ägardirektiv för Uppsalahem, 2005)

Under rubriken "speciella bostäder" uttrycker Östersunds kommun:

Bolaget har det samlade ansvaret för att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund och att kommunens bostadsgaranti uppfylls. (Ägardirektiv för Östersunds bostäder AB, 2005)

Dokumenterna måste sägas vara av mycket olika karaktär. Medan vissa kommuner formulerar egna direktiv tämligen strikt enligt lagens mer begränsade skrivningar, finns det andra som sträcker sig långt utöver de formella kraven. I en intervju med en representant för SABO, omvärldschef Johan Ödmark, framgår att SABOs position rörande hur detaljerade direktiven bör vara skiljer sig från det som uttryckts av t.ex. Sveriges kommuner och landsting. Den senare organisationen har haft en utredning som egentligen syftat till att omsätta den åsbrinkska utredningens ”Etiska kod för näringslivet” till den kommunala bolagssektorn. Förbundet förespråkar enligt Ödmark mer detaljerade ägardirektiv (t.ex. rörande den sociala dimensionen) medan SABO menar att man då riskerar komma i konflikt med bolagsordningen. Styrelseledamöter har ett personligt ansvar för bolagets verksamhet. Vad händer om t.ex. ett direktiv fastställt av kommunfullmäktige inte uppfylls? SABO föredrar därför mer allmänna skrivningar, t.ex. rörande det sociala ansvaret, och Göteborg nämns av SABO som ett positivt exempel. (Telefonsamtal med Johan Ödmark, SABO, 17 januari, 2006)

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

Allokeringsystem

Vi kan urskilja två typer av grundsystem i hur bostadsföretagen handlägger fördelningen av lediga lägenheter (se figur 9). Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör. I en sådan anmälan får den sökande lämna uppgifter om sig själv samt precisera vilken typ av lägenhet man är intresserad av, t.ex. storlek på lägenheten, område, kostnad. Sedan gör bolaget en matchning mot de lediga lägenheter man har i sitt bestånd och skickar därefter ut erbjudanden.

I detta system sker fördelningen därefter på lite olika sätt. Antingen styrs det av reaktionstid, det vill säga att den person vars intresseanmälan inkom först och som matchar ledig lägenhet får den. Alternativet är att bolaget arbetar mer aktivt och väljer ut "rätt" sökande till "rätt" lägenhet. De bolag som arbetar så, bl.a. Mimer i Västerås, vill placera sina hyresgäster med förhoppning om att kunna skapa bra bostadsområden.

Det andra grundsystemet bygger på ett mer aktivt arbete av den sökande. Bolaget lägger upp sina lediga lägenheter på Internet och du söker den lägenhet du är intresserad av.⁴

Även här finns sedan olika tillvägagångssätt för att fördela lägenheten. Vissa bolag använder sig av en slags "först till kvarn"-modell och när en lägenhet har fått ett visst antal intresseanmälningar tas den bort ur systemet och den som sökte lägenheten först får den om villkoren uppfylls.

Det allra vanligaste är dock att lägenheter fördelas på kötid. Som sökande ställer du dig i bolagets kö och står där och samlar tid/poäng. Är du redan boende i bolaget söker du på boendetiden i den senaste lägenheten och är du inte boende i bolaget söker du på din kötid. Bolaget lägger som sagt upp sina lediga lägenheter på Internet och de ligger uppe i en vecka ungefär. De sökande anmäler intresse på objektet och när tiden gått ut har en kölista skapats där den sökande med längst kötid/boendetid står längst upp. Denna kölista är vanligtvis offentlig och du kan hela tiden se din egen plats i kön. Om personen längst upp i listan klarar ställda krav går lägenheten till vederbörande.

I intervjumaterialet finns en del diskussioner om de olika systemen. Vårt intryck är att systemet som beskrevs först är en "ursprunglig" variant och det senare mer anpassat till det tryck som råder på bostadsmarknaden på många håll. "Ursprungsvarianten" kräver mycket mer jobb av bolaget och de bolag som använder sig av det systemet säger själva att många lägenheter ändå fördelas på tid.

⁴ Man kan notera, som SABO gör, att de två grundsystemen inte alltid utesluter varandra: "Intresseanmälan och hyresgästens engagemang behöver med andra ord inte utesluta varandra. En intresseanmälan innebär egentligen endast att bostadsföretagen får en bättre bild av vilken typ av lägenhet den sökande är intresserad av. Detta gör att de slipper erbjuda samtliga lägenheter till de sökande. Detta är enligt oss det vanligaste systemet för fördelning av lägenheter." (Brev från SABO till rapportförfattarna 2006-06-20)

Tabell 9 Allokeringssystem

Aktiv sökning på enskilda objekt			Intresseanmälan till bolaget	
Kötid/boendetid	Placering av bolaget	Först till kvarn	Kötid	Matchning och placering
Uppsala Helsingborg Luleå Örebro Linköping FamiljeBostäder, Sthlm Norrköping Östersund Svenska Bostäder, Sthlm Botkyrka Umeå Gävle	Bostadsbolaget, Gbg	Borås Botkyrka*	Motala Uddevalla**	Västerås Malmö Jönköping

*I Botkyrka tilldelas lägenheter baserat på boendetid i kommunen eller bolaget. Kommer man utifrån och söker lägenhet gäller "först till kvarn".

**Uddevalla använder sig i dag av detta system men är inte nöjda. Till hösten 2006 byter de till ett system med aktiv sökning och tilldelning baserad på kötid.

Källa: Intervjuer med representanter för allmännyttiga bostadsföretag (se bilaga 2).

Flera bolag erbjuder de sökande en slags "prenumeration" på en viss typ av lägenheter. Man får precisera sina önskemål i en intresseanmälan och när en ledig bostad matchar denna anmälan får man ett meddelande om att en sådan lägenhet finns ledig. Detta är dock inte ett sätt att fördela lägenheter utan snarare en service för dem som inte vill/kan besöka bolagets hemsida regelbundet. Systemet bygger ändå på att man själv söker en lägenhet och tilldelningen baseras på kötid.

Känslan är att systemet med intresseanmälningar sakta ersätts av det där kunden förväntas vara mer aktiv. Av de undersökta bostadsbolag vi intervjuat går Uddevalla den vägen nu. Även de bolag som aktivt placerar sina kunder borde rimligen för egen del tjäna på att i inledningsfasen låta kunderna söka på lediga objekt, precis som Bostadsbolaget i Göteborg gör i dag. På så sätt skulle de slippa matchningsprocessen. Det bygger förvisso på att lägenheten är efterfrågad. Dessutom kan tilläggas att i de bolag som aktivt placerar sina kunder fördelas många lägenheter ändå utifrån tid; många ansökningar är likvärdiga och det blir i många fall för mycket jobb att hinna med "placeringsprocessen".

Några kommunexempel, allokeringsystem

Stockholm, Familjebostäder

Eftersom det finns en tolkningsfrihet inbyggt i systemet så kan det ju bli svårigheter med vissa typer av bedömningar. Gången är sådan att en handläggare gör alla kontroller. Han/hon går sedan till sin "chef" för att få ett godkännande och ännu en underskrift. Så det är alltid två som godkänner en ansökan.

Stockholms Bostadsförmedling får 2/3 av vårt bestånd. 1/3 förmedlar vi internt och där går vi bara på hur länge man har bott hos oss. Där är det bara kötid som gäller. Det går att delvis styra vilka lägenheter som vi själva behåller och vilka som går till Bostadsförmedlingen men mycket är styrt av avtalet som vi skrivit med dom.

Internt har vi också en speciell ungdomskö. Dit går lägenheter som inte är större än 2:a med kokvrå. I den kön gäller föräldrarnas botid som barnens kötid. Innan man fyllt 26 år kan ett sådant avtal skrivas. I övrigt följer vi hyreslagen och dess bestämmelser om rätt till överlåtelse.

Systemet fungerar "hyfsat". (Intervju med Familjebostäder, 12 april 2006)

Stockholm, Svenska Bostäder

Systemet ser ut så här. 2/3 lämnas till bostadsförmedlingen. Sen har vi en intern kö för våra hyresgäster och då måste man ha bott hos oss i tre år om man vill ställa sig i den kön. Där räknas botiden som 2 poäng/månad och kötiden som 1 poäng/månad. Poängen läggs ihop och det är den man söker på.

Vi har också en ungdomskö som är för barn till våra hyresgäster. Tre år som hyresgäst gäller även här. Denna möjlighet får man utnyttja när man är mellan 18 och 26 år. Man söker då på föräldrarnas poäng. Till denna kö läggs 2:or med kokvrå som störst.

Dessutom finns det en separationskö.

Det är inte svårt att tolka våra regler. Vi har också en uthyrningshandbok som fungerar som ett bra hjälpmedel. Vissa bedömningar kring gråzoner kan bli lite svåra.

Vi ger inga förturer! Vi lämnar ju 2/3 av vårt bestånd till bostadsförmedlingen och förturer och sådant sköter dom. Så på den punkten är vi stenhårda. Sen är det ju så att vi inte accepterar några

hyresskulder. Men är skulden äldre än ett år och om den betalas så kan även det gå igenom.

Uthyrningsprocessen går till så att vi har bostadsuthyrare som ansvarar för ett eget område. Den personen sköter hela processen vid uthyrning av en lägenhet. Centralt gör vi sedan stickprovskontroller för att se att allt går rätt till.

Systemet fungerar bra. Allt finns i handboken och den är ett bra redskap. Sen är det omöjligt att fungera till 100 % men systemet är bra. (Intervju med Svenska Bostäder, 15 maj, 2006)

Malmö

Vi har ett internet-baserat system som egentligen inte är ett kösystem. Eller tiden styr förvisso vem som ska få en lägenhet men vi försöker titta på kundernas behov och arbetar sedan aktivt med att placera dem. I det skedet gör vi bedömningar. Vi prioriterar också våra befintliga kunder.

Vi har nyligen gjort en omstrukturering från en säljorganisation till en kundvårdsorganisation. Så nu fungerar det så att när en lägenhet ska hyras ut så görs det ett urval av tjänstemän centralt hos oss som tittar på vilka ansökningar som kan komma i fråga för den aktuella lägenheten. Sedan görs nästa urval på plats av den berörda kundvärden. Kundvärden skickar ut inbjudningar till visningar och så. Och detta arbete sker på egen hand men med ett samarbete med vår centrala organisation. Man ställer mycket frågor och så. Eftersom vi inte har någon kö så krävs det mycket av oss och att man har en god utbildning. Men hur som helst så är det inte så att man sitter på sin kammare och tar egna beslut.

Undantag kan man alltid göra. Vi har Bo-sociala förturer till kommunen, förturer av förvaltningsmässiga skäl (gamla kunder som behöver andra typer av lägenheter) och ekonomiska förturer, vilket innebär att om någon har hamnat i klistret så kan vi försöka hjälpa till.

Allt kan bli bättre. Vi har 300-1200 sökande/lägenhet och med vårt system så är det ett stort jobb att ta hand om alla ansökningar. Vi försöker placera kunder så gott det går men mycket går på tid ändå. I december 2005 hade vi 12 700 aktivt sökande. (Intervju, MKB 12 april 2006)

Göteborg

Systemet fungerar så att det externt inte finns någon kö. Alla som vill kan söka en specifik lägenhet. Sedan följer vi vår uthyrningspolicy, efter det att lämplig kundgrupp fastställts, och då är det personer som saknar bostad som prioriteras först. Nästa prioritering vi gör är personer som fått jobb i Göteborg och saknar bostad.

Uthyrningspolicyn är inte svår att tolka och det finns också en intern arbetsbeskrivning, som skall hjälpa våra handläggare. Men det är klart att ibland kan man hamna i en gråzon som inte regelverket täcker. Systemet fungerar så att uthyraren samverkar med den aktuella kvartersvärden. De tar tillsammans fram en urvalsprofil som motsvarar den kund som passar in i den lediga lägenheten. Andra sökande sorteras automatiskt bort i systemet.

Vi får därefter fram en lista på sökande som fyller "kundgruppskravet". Lägenheten erbjuds därefter enligt prioriteringsordningen i uthyrningspolicyn.

Eftersom vi har en överhettad marknad i centrum så fungerar systemet för vår del bra. Vi hamnar nära våra urvalsprofiler eftersom folk själva får anmäla intresse på lägenheterna. Egentligen är det bra för kunderna också eftersom et åtminstone finns en liten chans att de får en lägenhet centralt. Även om den inte är stor. Vi får ungefär 2 000 intresseanmälningar per lägenhet centralt. Samtidigt får vi jobba för att hitta kunder som vill bo perifert. Det är inte lika lätt. Det är två skilda bostadsmarknader.

Medicinska och sociala förturer finns såväl internt som externt. Bedömningarna/remisserna avseende dessa görs av berörd myndighet ex vis polis, sjukvård eller socialtjänst. De externa förturerna är styrta i ett samarbetsavtal mellan kommunen, samtliga kommunala och ett 10-tal privata fastighetsägare. För vår del innebär avtalet att vi skall bistå med ca 100 lägenheter/år till dessa förtursärenden. Dessa ärenden remitteras till Fastighetskontoret från ovan nämnda myndigheter och sedan hyr vi ut till Fastighetskontoret som i sin tur hyr ut (andrahandsuthyrning) till berörd klient, vanligtvis i 18 månader. Därefter skrivs kontraktet över på klienten själv. (Interjuv med Bostadsbolaget 26 april 2006).

Västerås

Vi använder oss inte av ett traditionellt kösystem då vi är av den åsikten att vi då fråntar oss möjligheten att skapa lugna och trygga områden och trapphus. Det kan vara lätt att förstå de traditionella kösystemen men vi tycker inte att de är bra för oss. Vi vill i stället arbeta aktivt efter principen ”rätt hyresgäst till rätt lägenhet”. Men det ska ju sägas att många lägenheter ändå tilldelas efter den sökandes kötid.

Vi har en uthyrningspolicy där vi förutom att söka ”rätt hyresgäst till rätt lägenhet” kan prioritera sökanden som på något sätt är till nytta för staden. Det kan t ex vara nyinflyttade som fått arbete i Västerås, en form av näringslivsförtur.

Vi kan också ge förturer på grund av sjukdom eller annat särskilt skäl. Rent allmänt så har vi möjlighet att prioritera en kund. Men då har vi regler som säger att den som handhar ärendet tydligt måste ange vem som har gjort detta och varför. Då kan vi hålla koll på det så att det inte missköts.

När en lägenhet ska tilldelas tittar vi vilka som har anmält sig och sen gör vi bedömningar om vem som är bäst lämpad att få lägenheten. Detta system ställer höga krav på oss. Är man osäker eller tveksam i något fall tar man upp det med en kollega. Och ska man gå utanför Mimers regelverk pratar man med sin chef. (Intervju med Mimer, 24 mars 2006)

Örebro

Jag anser att reglerna är lätta att tolka. De finns även att läsa på vår hemsida. Kontrollerna av de sökande görs av enskilda tjänstemän efter det att hyresgästen tackat ja till erbjudande om bostad och blir det svåra beslut att fatta så kan ärendet tas upp med den som är Bobutikschef. ÖBO har en förtursgrupp som består av Bobutikschef, Bokkonsulent, handläggare som bevakar förturerna samt ibland marknadschefen. Förtursgruppen har klara regler fastställda av ÖBO:s styrelse.

Vi ger näringslivsförtur till dem som flyttar till Örebro och fått arbete i Örebro och kan styrka detta med arbetsgivareintyg. Man erbjuds då en lägenhet av oss och kan inte välja var man vill bo. Men man får naturligtvis ha önskemål. Sen finns det också sociala förturer som ofta handlar om skilsmässor med minderåriga barn,

samt medicinska förturer som kan vara att man inte längre kan gå i trappor eller liknande.

Jag tycker att både kösystemet och regelverket är bra. Du kommer fram på dina poäng och diskrimineras inte tex på grund av ditt namn eller din ålder. Sen ska jag inte svära på att vi i mötet med kunden behandlar alla lika men det är ju vårt mål. (Intervju med Öbo, 21 mars 2006)

Uppsala

Vi har inga förturer och vi har inga undantag. För det finns ju lika många förklaringar som det finns kunder som söker. Det gäller att vara ganska kall och hård och säga att det är det här vi går efter. Men när du säger undantag så känner jag att man får passa sig lite för det för det kan ju vara så att det finns lägenheter där vi har svårare att hitta hyresgäster. Om en familj söker en lägenhet där och familjen tillsammans har så att dom klarar sig så kan vi ju rekommendera att den som står som sökande ordnar med en privat borgensman som kan garantera att dom klarar hyran. Och det kan man kanske kalla ett undantag då – det här med privat borgensman.

Vi har ett antal uthyrare som sitter och som ansvarar för olika områden och de gör själva de här bedömningarna. De går enbart på ”inkomst, goda referenser och inga betalningsanmärkningar av betydande slag”. Det är de bedömningsgrunderna man har. Och sen går man efter kötiden. Det är det absolut viktigaste i nästa skede. Systemet fungerar så att de sökande rangordnas direkt och vi börjar jobba med nummer ett och går sen vidare.

Jag tycker faktiskt att det här är ett bra regelsystem. När vi nu har jobbat med det här ett tag. För det finns ju bostadsbolag som har andra system där man tittar mer på förturer och försöker placera barnfamiljer i ett område och ja, styr upp på ett annat sätt. Men vi har många gånger sagt att det är väldigt skönt och kunna... för det är ju bedömningsfrågor – vem ska få lägenheten? Är det den ensamstående mamman eller är det den stora familjen eller är det någon annan? Och då är det väldigt skönt att ha den här policyn i ryggen att vi bedömer alla lika. Sen kan man ju ibland tycka naturligtvis att det slår hårt mot vissa, tyvärr. Samtidigt skulle man också kunna tycka att det kanske kunde vara bra för oss att få styra upp visa områden. Problemområden, för sådana finns det alltid. Så det är lite kluvet faktiskt. Men som det känns nu så skulle jag inte bara

vilja sitta med bedömningar. Att jag bestämmer vem som ska få lägenheten.

Boendet är så viktigt för människor, så oerhört viktigt. Och väldigt ofta så sitter vi och nästan agerar socialhjälp och lyssnar på alla historier. Och i det läget sitta och bedöma vem som "pratar bäst" skulle vara tufft. (Intervju med Uppsalahem, 28 februari 2006)

Linköping

Vi arbetar utifrån ett webb-baserat system där de sökande gör en intresseanmälan. Sen köar man för enstaka objekt eller prenumererar på lägenhetstyper som man vill ha. Båda systemen kräver dock att man själv är aktiv och väljer ut de lägenheter som man vill köa på. Men man kan få hjälp med bevakning av intressanta lägenheter från oss. Prenumererar man kan man även få ett mail-utskick där intressanta objekt kommit in utifrån det intresse man anmält. Det går att ställa sig i kö hos oss via telefon eller med ett besök på vårt kontor. Vi försöker hjälpa alla och då kan man inte bara förutsätta att alla har en dator. Det finns en åldersgräns på 18 år för att få stå i kön.

Efter check mot hyrespolicyn går vi efter ihopsamlade köpoäng.

Vår hyrespolicy är inget regelverk utan snarare riktlinjer för hur vi ska arbeta. Det gäller att använda sunt förnuft och blir det tuffa gränsdragningar så är det ofta bättre att fria än att fälla. Är man osäker så tar man kontakt med en kollega eller vår egen Bosociala grupp för att få vägledning.

Vi har inga fasta undantagsregler. Det finns en risk att sådana underlättar diskriminering och det är naturligtvis inte bra.

Systemet är "öppet" vilket innebär att man alltid kan få svar om varför man inte får den lägenhet man sökt.

Jag tycker vårt system fungerar bra i dag, men samtidigt är det viktigt att hela tiden vara öppen för förbättringar som gynnar befintliga och nya kunder. (Intervju med Stångåstaden, 31 mars och 7 april 2006)

Helsingborg

Reglerna är inte svåra att tolka. Man kan säga att det, i princip, alltid är kötid som bestämmer vem som ska få en lägenhet. Det framgår tydligt i riktlinjerna vilka grundkrav man som sökande måste uppfylla. Ansvaret för beslut om uthyrning har den enskilde handläggaren men om det uppstår frågor om gränsdragningar och liknande så tar man ofta hjälp av sin chef.

Sen kan man väl säga så att man ställs inför tusen olika situationer. Och ibland är det så att man som medmänniska vill ta ett beslut och som yrkeskvinna/man ska man ta ett annat. Det kan vara svårt. Men det är inte svårt att tolka reglerna.

Ägaren har i policyn tagit fram några fall där undantag kan göras. Det gäller bland annat i situationer där vi kan hjälpa till att "stödja stadens utveckling". Om ett företag behöver bostäder för att kunna locka till sig specialkompetens till exempel. Vi ger också extra stöd i bostadssociala frågor där lägenheter kan komma att behövas. Utöver detta har vi också möjlighet att hjälpa personer som redan är hyresgäster hos oss och som får "förändrade behov". Till detta räknar vi inte skilsmässor då det skulle vara ohållbart. Beslut om att göra undantag tas, precis som annars, av en handläggare.

Jag skulle vilja påstå att det är ett väldigt bra system. Väldigt tydligt och med en öppen sajt där de sökande kan se allt. (Intervju med Helsingborgshem 3 mars 2006)

Motala

Vårt system fungerar som så att man gör en intresseanmälan hos oss där man själv kan precisera vilken typ av boende man letar efter. Denna anmälan ligger ett år och efter elva månader skickas en förfrågan ut om man vill kvarstå som sökande. Matchningar av lediga lägenheter och intresseanmälningarna görs varje natt kan man säga och sedan går erbjudanden ut. Ganska ofta blir det kötiden som i slutändan bestämmer vem som ska få en lägenhet.

Det ska dock sägas att här är det så att vill man ha en lägenhet så får man en.

Reglerna vi har är inte svåra att tolka. Våra handläggare sköter i princip ansökningarna själva men blir det några tveksamheter går beslutet till en bokkonsulent som bedömer fallet igen och ger oss en "second opinion". Sen kan det gå vidare till marknadschefen så ett

fall kan gå igenom tre steg hos oss. Vid sällsynta fall kan det gå ända upp till VDn.

Jag tycker att vårt system är bra.

Vi gör en del undantag, för handikapp bland annat, men i de fallen så kräver vi inga intyg eller så. Då litar vi på folk. (Intervju med Platen, 21 mars 2006)

Villkor för att hyra

De intervjuade kommunala bostadsbolagen ger ett närmast enhetligt intryck vad gäller de villkor som ställs för att man ska få hyra en bostad hos dem. Ganska korta och tydliga uthyrningspolicys har presenterats i intervjuerna och i de flesta fall finns dessa policys utlagda på respektive bolags hemsida på Internet.

De innehåller:

- En 18 års åldersgräns. Det är en juridisk gräns som måste uppfyllas för att man ska kunna skriva på ett avtal. I fall där en minderårig ändå tilldelas lägenhet löser man kontrakts-skrivningen med vårdnadshavare eller liknande. En del bolag har en något lägre åldersgräns för att kunna ställa sig i kö, oftast 16 år i de fallen. På så sätt hinner man samla på sig ett par års kötid innan man har möjlighet att få en lägenhet.
- Krav på inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa och i många fall också socialbidrag. Det är inte vanligt att man kräver en preciserad inkomstnivå utan man använder sig oftast av termer som "rimligt" och "skäligt". Individuella bedömningar görs. Det finns också bolag som inte godkänner socialbidrag och anledningen är oftast att en sådan typ av inkomst inte går att påvisa under en tid framöver. För det är också ett relativt vanligt förekommande krav, att man kan uppvisa inkomst minst 6 månader framåt. Dessutom resonerar man ofta som så att människor som har socialbidrag också har en möjlighet att få hjälp med bostad direkt från kommunen. Det ska tilläggas att en del bolag ställer olika tuffa krav beroende på område i staden. För att skapa stabilitet i "problemområden" ställs högre krav på de nya hyresgästerna, både vad gäller typ av inkomst och inkomstnivå.
- Man tar en kreditupplysning för att se så att det inte finns några betalningsanmärkningar. Hyresskulder är oacceptabla

men i övrigt finns en genomgående försiktighet att döma ut människor med skulder. Rör det sig om mindre summor, ”parkeringsböter”, eller skulder som uppkommit i samband med exempelvis borgenärskap så släpper man igenom det.

- Boendereferenser tar man om möjlighet finns. Anmärkningar om störningar från tidigare boende ses som allvarligt.

Dessa villkor ställer bolagen för att försäkra sig om att de kommer få in pengar och för att garantera sina befintliga hyresgäster trygghet. Även det är ett genomgående svar.

Villkoren tycks inte ha förändrats nämnvärt de senaste åren. En nyhet verkar vara att man på sina håll kräver att man har en hemförsäkring. De bolag som har olika hårda krav beroende på situationen i aktuellt område nämner också att de kan byta ut områden som särskilt ska kontrolleras.

De intervjuade tycker inte att de ställer hårda krav och menar att de allra flesta klarar att uppfylla villkoren. Många tillägger dock att har man ingen inkomst så är det svårt att få en bostad. Samtidigt säger man att dessa människor har möjlighet att få en bostad via exempelvis de sociala myndigheterna. Bolagen har svårt att peka ut någon särskild grupp som har svårt med kraven utan nöjer sig oftast med att konstatera att personer som har problem med sig i bagaget, i form av skulder eller störningar, får det svårt.

I stort sett samtliga intervjuade menar att reglerna är lätta att tolka för de handläggare som sköter uthyrning. De problem som uppstår är när det blir ”gränsfall” och ”gråzoner” och individuella bedömningar måste göras. Det finns dock undantag och åtminstone ett bolag anser att de borde bli tydligare. ”Det fungerar bra men det är tack vare att de som jobbar som handläggare har varit med så länge och i viss mån själva utformat processen. Anställs det nya är det inte säkert att det går lika lätt.” (Intervju Uddevallahem, 28 mars 2006)

Bedömningarna av ansökningarna görs vanligtvis av enskilda tjänstemän. Ofta är det ett relativt litet antal personer som har uthyrning som huvuduppgift (ibland bara en person) och de ansvarar för ”egna” områden. Dyker det upp problem eller tuffa beslut kollar man med en kollega.

För att säkerställa att tilldelningen går rätt till har bolagen lite olika sätt att arbeta. Något bolag har en metod där uthyraren tar beslut och skriver under och sedan går till sin överordnade för

ytterligare kontroll och underskrift. Ett annat bolag låter uthyraren sköta hela processen själv och gör sedan stickprovskontroller centralt.

Västerås, som använder sig av ett aktivt placeringssystem, vet med sig att det förfarandet ställer höga krav på dem som bolag och de kräver att alla tilldelningsbeslut ska förtydligas med skäl och namnunderskrift så man lätt kan kolla vem som gjort vad och varför.

På frågan om bolagen gör undantag från sina regler så skiljer sig svaren en aning. Vissa säger bestämt nej och andra nämner fastställda förturer som bolaget beslutat om. Förturerna gäller medicinska, sociala eller näringslivsrelaterade undantag

Internt, med personer redan boende i bolaget, är det vanligare med undantag. Där försöker man vara "flexibla" och hjälpa sina kunder. I de fallen handlar det ofta om skilsmässor eller äldre som får svårt att gå i trappor.

De allra flesta bolagen säger att de är nöjda med sitt regelverk och tycker att systemen fungerar bra. Lika vanligt är svaret att det är en ständig process och att allt ständigt kan bli bättre.

Några kommunexempel, villkor för att få hyra

Göteborg

Vi tar kreditupplysningar och referenser på samtliga blivande hyresgäster. Finns det betalningsanmärkningar, som inte rör hyror och som ej överstiger 2 000:- möter det oftast inget hinder. Vi godkänner alla legala typer av inkomster. För att kunna hyra en lägenhet måsta sökande vara fyllda 18 år.

Reglerna är desamma. Vi gör en "grov bedömning". I perioder när vi har tomma lägenheter så diskuterar vi mer i detalj. Det gäller alltid i perifera områden. Men en viss marknadskänslighet har vi.

De som kan ha det svårt på bostadsmarknaden är bl a flyktingar som just har fått uppehållstillstånd, då de helt saknar referenser. Även ungdomar som saknar inkomst har vanligen svårigheter på bostadsmarknaden. (Intervju med Bostadsbolaget 26 april 2006).

Helsingborg

Bolagets formella villkor för att man ska få hyra bostad är att man ska vara 18 år fyllda, skuldfri till bolaget och inte ha andra "allvarliga" betalningsanmärkningar. Helt nyligen beslutades också att man måste ha en hemförsäkring. Dessutom kräver man att kunden ska befinna sig i en "rimlig ekonomisk situation" vilket i sin tur tas från konsumentverkets beräkningar på vad man behöver ha för att klara sig. Socialbidrag är inte en godkänd inkomst eftersom denna inte kan styrkas någon längre tid. Vistelse i landet är inget som spelar in.

Åldersvillkoret har man eftersom man inte enligt lag, kan teckna avtal innan man fyllt 18 år. De ekonomiska villkoren bygger på erfarenheter som säger att folk ofta har en övertro på sin egen ekonomi. Det handlar nästan om att hjälpa folk att hitta en rimlig hyresnivå.

Villkoren har förändrats lite den senaste tiden. Hemförsäkringen nämndes ovan och delen som gäller betalningsanmärkningar har lättats upp lite och formuleringen "allvarliga" anmärkningar ger möjlighet att släppa igenom enstaka småskulder. Dock inte för många då det kan tyda på dålig betalningsmoral. Dessutom har ekonomin gått från ett krav på att hyran inte överstiger 35 % av inkomsten till det nuvarande "rimlig ekonomisk situation". Vi tycker att det ger större frihet till kunden att välja vad man vill lägga sina pengar på.

De allra flesta sökande uppfyller dessa villkor. Det skulle möjligtvis vara någon som hamnat i lite ekonomiskt trubbel men jag kan inte peka ut någon särskild grupp som inte skulle klara villkoren. (Intervju med Helsingborgshem 3 mars 2006)

Jönköping

Vi vill att våra kunder har en egen inkomst. Lön, CSN, pension, inte socialbidrag. Vi kollar så att de inte har några betalningsanmärkningar och det händer att vi tar referenser från tidigare boende. Man måste vara 18 år för att skriva kontrakt men under speciella omständigheter kan vi godkänna att en borgenär går in och säkrar avtalet.

Några förändringar av villkoren har vi inte gjort men de har ju modifierats en aning. Framför allt så är det väl rutinerna för det

hela som har växt fram. I dag görs till exempel en del undantag. Vi har möte med socialen var 5:e vecka för att stämma av där och vi ger också näringslivsförturer.

Men vi behandlar alla lika och vill jobba aktivt med integrationsfrågor. (Intervju med Vätterhem 26 april 2006)

Linköping

Om vi inledningsvis pratar om de ägardirektiv som kommunen gett oss använder vi dom bl.a. för att sätta mål för vår verksamhet. Vi bryter ner direktiven till strategier och mätbara mål.

För uthyrningen har vi en hyrespolicy, som årligen fastställs av vår styrelse, som även finns utlagd på vår hemsida. Den är uppdelad i tre delar:

- Boende hos oss ska ha förmåga att betala hyra. Att man har en inkomst är viktigt men typen av inkomst spelar mindre roll. Ersättning för arbete (lön) (fast anställning är ej ett krav) naturligtvis men också olika typer av bidrag, a-kassa, socialbidrag och studiemedel är OK. Vi gör en bedömning om man kan betala sin hyra.
- Man får inte ha några hyresskulder till oss eller till andra hyresvärdar.
- Man får inte ha allvarliga anmärkningar om störningar i sitt boende.

Anledningarna till dessa villkor är, vad gäller störningar, att det är en olägenhet för våra övriga kunder. De ekonomiska villkoren ställer vi dels för att den boende riskerar att bli av med sin lägenhet om man inte betalar för sig och dels för att hyrorna finansierar vår verksamhet. Det vore inte rätt att låta våra övriga hyresgäster betala för de som inte betalar.

Vi tar dock ett ansvar för dem som inte klarar ställda krav. Vi samarbetar nära kommunen där vi ställer ett antal lägenhet till kommunens förfogande och möjlighet finns att hyra i andra hand av kommunen för en period. Som ett slags träningsboende. Målet är att dessa avtal skrivs om till förstahandsavtal efter en tid. (Intervju med Stångåstaden, 31 mars och 7 april 2006).

Luleå

Vi gör en bedömning av den sökandes inkomst och ekonomiska situation. Det kan vara fast lön, A-kassa eller vikariat och det är inte någon nivå som efterfrågas utan det görs en bedömning om det går ihop. Vi brukar gå efter de sociala myndigheternas beräkningar.

Eftersom det räcker med att man fyllt 15 för att få stå i kön så kan det ju bli aktuellt att man erbjuds en lägenhet innan man fyllt 18. I sådana fall måste föräldrarna skriva under kontraktet och stå som ansvarig. Även om man är över 18 men inte klarar de ekonomiska kraven kan en borgenär gå in.

Vi tittar om det finns betalningsanmärkningar, tidigare skulder och tar referenser ibland.

Dom här kraven ställer vi för att boende som inte betalar hamnar i svårigheter. Så förutom problemen för oss så är det även för de boendes skull.

Vi har haft dessa villkor så länge som jag varit i företaget så när som på den här åldersgränsen som vi beslutade om nyligen. Sen har ju kösystemet förändrats lite i och med Internet men villkoren är desamma.

Människor som tidigare misskött sig får problem att klara villkoren men även de kan ju få en andra chans i provboende. Ungdomar utan arbete är ju en annan grupp men har man ingen inkomst så har man ju inte så stora möjligheter. (Intervju med Lulebo AB, 6 mars 2006)

Malmö

För att få skriva ett kontrakt med oss så måste man ha fyllt 18 år. Vi funderar precis på om vi ska tillåta att man ställer sig i kön när man är 17 år. Så är det inte i dag utan det är 18 år som gäller. Sedan vill vi att man ska ha goda referenser. Vi tar en kreditupplysning och där är det framför allt hyresskulder som vi tittar efter. Sen vill vi att man har en godtagbar inkomst. Det ska vara "rimligt". Det har inte skett några större förändringar gällande dessa villkor. Det som är nytt är att KY (kvalificerad yrkesutbildning) har lagts till studentboendet och dessa studenter har nu tillgång till sådant boende.

Man kan säga att har man problem med sig i bagaget, och då tänker jag på villkoren som vi gick igenom tidigare, så kan det bli svårt

att få en lägenhet. Men samtidigt skulle jag vilja påstå att vi är väldigt liberala när vi godkänner ansökningar. (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Umeå

Om du vill bo hos oss, förväntar vi oss att du har fyllt 18 år. Att du har referenser från tidigare hyresvärd och betryggande betalningsförmåga. Kunder som har misskött sina hyresinbetalningar eller som har återkommande störningsanmärkningar godkänns inte som hyresgäster. Att du har god ekonomi utan betalningsanmärkningar och regelbunden inkomst i minst 6 månader från inflyttningsdagen.

Som regelbunden inkomst räknas lön, pension, A-kassa eller motsvarande, inkomst av kapital och statliga studiemedel enligt utbildningsplanen.

Vi försöker sätta så låga krav som möjligt, men utan att ställa oss i förhöjd risk att få kostnader genom att utestående hyresfordringar ökar eller att grannarna blir störda. Några stora förändringar har inte skett bortsett från att vi har jobbat fram en samsyn i verksamheten.

God ekonomi utan betalningsanmärkningar och regelbunden inkomst i minst 6 månader från inflyttningsdagen är i allmänhet det svåraste villkoret att uppfylla.

Riktigt unga personer och de som över tiden misshandlat sin ekonomi är nog de grupper som kan ha svårast att klara kraven. (Intervju med AB Bostaden, 24 april 2006)

Uppsala

Vi har en uthyrningspolicy och i den står det bland annat att alla våra lediga lägenheter ska annonseras så att alla som är intresserade av en lägenhet ska kunna söka den. Sen gör vi en kontroll, en kreditprövning, och sen vill vi att man ska kunna uppvisa en inkomst de närmaste sex månaderna efter uthyrningsdatum. Det kan vara pension, vanlig inkomst, bidrag och så vidare. Vi gör ingen särskild bedömning av nivån på inkomsten men vi försöker ju naturligtvis resonera med kunden och frågar hur har du tänkt att ordna det här. Men det är ju ingenting som styr oss. Och man får inte ha några

betalningsanmärkningar ”av betydande slag”. Och så ska man gärna kunna visa upp goda referenser från tidigare boende.

Inkomstvillkoret som vi ställer kan skapa problem för det kan vara så att man är egenföretagare och det kan vara svårt att visa upp inkomst när man precis har startat eget. Man kanske inte själv har en inkomst men make/maka har så man klarar sig i familjen. Men vi tittar ju bara på den enskilda individen. Och dom som går på socialbidrag. Men då finns det ju ett skyddsnet från det sociala som också har lägenheter att erbjuda. Vi förmedlar ju ett antal lägenheter varje år till fastighetsnämnden här i stan. Och dom används sen till sådana personer som har svårt att få lägenhet på annat sätt. Det är ett ägardirektiv som vi har att fem procent av vår uthyrning under ett år plockas till det som kallas ”kvot-lägenheter”. Lägenheter som går till fastighetsnämnden. Och för att få stå i kön måste du ha fyllt 16 år; 16 år för att registrera dig. Men vi tecknar inte kontrakt med någon förrän man fyllt 18 år. Det finns undantag där att man kan få teckna avtal tidigare men det är väldigt ovanligt. Men eftersom man kan ställa sig i kön vid 16 så har man ju två år i kötid sen och det är ju som en liten förmån så att man inte ska börja från ”scratch”.

Och varför det är så att man ändå måste vänta tills man är 16 år det vet jag inte. Det är väl ett ställningstagande, jag vet inte varför eller vart just den regeln har kommit från men jag tror att det är ganska vedertaget bland bostadsbolag. För annars så skulle det bli så att man kunde ställa sina barn i kö när dom föds, eller kunde man ställa dom i kö innan dom föds... någonstans måste gränsen gå också. (Intervju med Uppsalahem 28 februari 2006)

Östersund

De formella villkoren som ställs för att man ska få hyra en bostad hos oss är att man ska ha fyllt 18 år för att kunna ställa sig i kö. Sen gör man en bedömning av inkomsten så att den räcker till och är det tveksamt så kan vi bevilja en borgenär. Man får inte ha några hyresskulder eller betalningsanmärkningar.

Det är inte några konstiga villkor och de ställs för att försäkra sig om att de sökande kan betala för sig. Och kan de inte det så kanske en borgenär kan hjälpa till så jag tycker inte det är något villkor som är svårt att uppfylla.

Systemet vi använder oss av nu är ett år gammalt men jag tror att villkoren har varit desamma även tidigare. (Intervju med Östersunds-bostäder, 8 mars 2006)

Stockholm

Vi gör en kontroll av den sökandes inkomst och då går vi på kronofogdens nivå. Vi accepterar socialbidrag, a-kassa, CSN och inkomst från arbete. Vi tar även tidigare bo-referenser om det går. I vissa områden ställer vi högre krav och där vill vi att man kan uppvisa en varaktig inkomst motsvarande 3 gånger årshyran (tre gånger årshyran ställer vi som krav bara i nyproduktion, goda boende referenser och varaktig inkomst kan vi ställa som krav i de mer utsatta områdena, men där har vi inte något krav på att inkomsten skall motsvara tre gånger årshyran). I de områdena kräver vi också goda boendereferenser.

Sen tar vi även en kreditupplysning och ser så att det inte finns några betalningsanmärkningar ”av vikt”.

Vi har haft samma villkor en längre tid. Vi följer ju som sagt kronofogdens rekommendationer och har de ändrats så har vi följt efter. Sen ändrar vi ibland vilka områden som ska kontrolleras hårdare. Det styrs ju av situationen som råder i de olika områdena.

Anledningen till att vi ställer våra krav är, framför allt i de mer utsatta områdena, att skapa stabilitet. Vi vill få ner omflyttningarna.

Jag tror nog att inkomstkraven är svårast att klara.

Ågardirektiven vi fått från kommunen innehåller inget uttalat om krav eller tilldelning. Avtalet med bostadsförmedlingen styr det där.

Däremot hade vi ett direktiv om att ta hand om den olovliga andrahandsuthyrningen på Järva och det har vi gjort som ett projekt. Sen har vi kontakt med vår ägare i frågorna som rör hårdare krav och villkor i vissa utsatta områden. Där vill de veta vilka områden som berörs och varför just dessa.

Dessutom låg studentboendet och byggandet av lägenheter till studenter på oss. (Intervju med Svenska Bostäder 15 maj 2006)

Botkyrka

Vi har vår policy på nätet. Vi förmedlar lägenheter efter principen 1/3 till befintliga boende i Botkyrkabyggen, 1/3 till boende i Botkyrka kommun och 1/3 till övriga. För de övriga gäller först till kvarn kan man säga. Och det här fördelas på hela vårt bestånd.

Vi förändrade vår policy för ett år sedan till det här systemet och det gjorde vi för att underlätta för ungdomar som redan bodde i kommunen.

Annars fungerar det som så att man måste jobba aktivt som sökande. Och ju längre du har bott i kommunen desto högre ranking har du.

Du måste vara 18 år och ha en inkomst från arbete, CSN, pension, a-kassa. Vi godtar inte socialbidrag. Vi kollar också så att du har soliditet och att det inte finns några betalningsanmärkningar.

Det svåraste villkoret att uppfylla är i allmänhet att ha råd att betala hyran. Det vanligaste är att man söker för dyra lägenheter. Och då har vi ändå den lägsta hyran i Stockholm. (Intervju med Botkyrkabyggen 16 maj 2006)

Vad vill ungdomarna?

Ungdomar efterfrågar enligt bostadsföretagen små, billiga lägenheter centralt. Alla tillfrågade representanter för bostadsföretagen svarar så. Dessutom är närhet till högskola och bra kommunikationer förekommande tillägg.

Centrala lägenheter är på många håll en bristvara bland de kommunala bostadsbolagen, vilket gör att de är väldigt svåra att få tag på som relativt ny på bostadsmarknaden. Många intervjuade säger att de tycker ungdomar har en något orealistisk bild av vilka lägenheter som är lämpade att söka och menar i samma andetag att eventuell bostadsbrist för unga knappast beror på för få lägenheter. Snarare är det ont om bostäder där ungdomar vill bo. De är för kräsna många gånger. Detta tycks vara en ganska allmän bild av ungdomar som sökande.

Ungdomar som boendegrupp har bolagen dock svårt att hitta något utmärkande med. Det vanligaste svaret är att de inte kan komma på något särskilt. Några säger att ungdomar kan vara "något högljudda". Några andra säger att de ofta är toleranta. Vår frågeställning var bland annat om de klagar på något särskilt och så

verkar inte vara fallet. Möjligtvis kan man skönja en uppfattning bland bolagen att ungdomar i dag är ganska medvetna om sitt boende. Det vet hur de vill att de ska se ut, de är nog med att läsa igenom avtal och så vidare.

Bredband, har flera bolag svarat, är något som lockar ungdomar. Bredband, TV och läge är de viktigaste faktorerna, säger Norrköping.

Generellt sett vill inte bolagen styra ungdomarna till specifika områden i staden. De bolag som aktivt placerar sina gäster vill blanda sina områden med åldersstrukturer, ekonomiska förutsättningar och etnisk härkomst. Många bolag har heller inte möjlighet att styra vart folk bor, oavsett ålder. Svenska Bostäder i Stockholm säger dock att de anser att ungdomar ska bo i små lägenheter och om man ska prata om en styrning så skulle det i så fall vara i de termerna snarare än geografiskt i staden. Känslan är att bolagen hellre sprider ut ungdomarna i staden än samlar dem på ett och samma ställe. Detta naturligtvis bortsett från studentområdena.

På frågan om särskilda ungdomsregler finns kan man konstatera att de inte hör till vanligheterna. En handfull bolag har svarat att de har haft sådana tidigare, oftast när de hade vakanser i sitt bestånd. Endast ett par bolag har särskilda ungdomsregler i dag, exempelvis Norrköping och Botkyrka. I korthet fungerar dessa på följande sätt. Ungdomsreglerna används i "kampanjer" där man försöker locka/underlätta för ungdomar. De riktas mot personer mellan 18 och 25 till 30 år. Man vill fylla sina vakanser så ofta begränsas kampanjerna till områden där lediga lägenheter finns, vanligtvis lågstatusområden. Eftersom det ofta råder brist på små lägenheter är det vanligt att ungdomsreglerna innebär att man delar en lägenhet med en kompis, så kallat KompisBo, och skriver ett kontrakt på halva lägenheten. Både Botkyrkas och Norrköpings pågående projekt ser ut så. "KompisBo är för ungdomar mellan 18-30 år. Varje "Kompis" får teckna avtal på sitt rum + del i gemensamhetsytorna. Hushållets ingår i hyran och uppsägningstiden är något kortare än normalt. Om du har kompisar du inte kan vara utan är detta ett tryggt och prisvärt alternativ till andrahand, traditionellt studentboende eller eget boende. På köpet får du gemenskapen, bra kommunikationer till Stockholm och högskolorna i trakten. Och inte minst viktigt, ni blir fler som stödar." (Botkyrkabyggen, tilläggsinformation via e-post 2006-06-12).

I något av de ungdomserbjudanden som användes tidigare såg det inte ut så utan där handlade det mer om rena hyresrabatter där

år 1 innebar en viss hyra, år 2 lite högre och år 3 vanlig hyra. Även detta system handlade om att fylla vakanser och för bolagets räkning var det bättre att hyra ut lägenheten till ett rabatterat pris än att låta den stå tom.

Vanligt är också att uppsägningstiden är något kortare än normalt. 2 månader i stället för 3. Något bolag svarar att kampanjer används lite då och då, riktade mot olika grupper i samhället, när behov och möjlighet finns.

En del bolag, exempelvis Uppsalahem, har enstaka hus som endast ungdomar får bo i. De lägenheterna är inredda och utrustade för att särskilt möta ungdomens önskemål. Just i Uppsala är huset beläget centralt och lägenheterna är väldigt efterfrågade. På direkt fråga trodde Uppsalahem dock inte att ett sådant boende skulle vara lika attraktivt om det inte vore för läget.

Utöver dessa ungdomsregler finns det dock ytterligare en handfull bolag som använder sig av ett annat system. I Stockholm (Familjebostäder och Svenska Bostäder), Örebro och Göteborg har barn till hyresgäster möjlighet att söka bostad på sina föräldrars boendetid. Detta fungerar såvitt vi kunnat utröna som en intern kö och är en slags förmån för de hyresgäster som varit bolaget trogna en längre tid.

De bolag som inte använder sig av särskilda ungdomsregler svarar vanligen att de anser att det är en rättvisefråga och att alla grupper i samhället ska behandlas lika. ”Vi styr överhuvudtaget inte våra kunders sökande. Man söker var man vill och kan förhandsboka intresse på lägenheter precis där man helst vill bo. Vi har heller inga ungdomsregler. Jag anser att det är en jämställdhetsfråga. Det är ju lika viktigt att pensionärer har någonstans att bo.” (Intervju med Lulebo AB, 6 mars 2006)

Några kommunexempel, erfarenheter av vad ungdomar söker

Göteborg

Vad gäller ungdomar så ska jag börja med att säga att vi förra året (2005) hyrde ut ungefär 3 000 lägenheter. 2 215 av dessa hyrdes ut externt. 57 av dem (1 266 st) gick till personer mellan 18 och 30 år.

Ungdomar efterfrågar centrala, och billiga lägenheter. ”En etta på avenyn,” Jag skulle inte vilja påstå att det finns något utmärkande med ungdomar som boende, förutom att det är endast

centrala lägenheter som gäller. De kan däremot erbjudas lägenhet var som helst.

Vi har inga särskilda ungdomsregler i dag. För 7–8 år sedan hade vi ca 2 000 lediga lägenheter.

Då gav vi hyresrabatter till studenter i ett av våra svåruthyrda bostadsområden, Norra Biskopsgården. Men i dag är det inte marknad för det.

Man kan inte arva en lägenhet. Överlåtelser till barn eller liknande styrs av hyreslagen.

Internt har vi en kö för hyresgästers barn. Där kan barnen söka lägenhet på föräldrarnas boendetid. Det är ett system som vi haft i kanske 15 år. Vi tar ut små, billiga lägenheter i alla områden och lägger ut dom till den kön. Nästan alla 1:or och små 2:or som vi hyr ut internt går dit. Vi ser det som en bra service till våra kunder. Är man långvarig och trogen kund till bolaget så skall det löna sig. (Intervju med Bostadsbolaget 25 april 2006).

Jönköping

Ungdomar söker sig till Torpa. Det ligger centralt. Och där vill man ha 1:or och 2:or. Problemet är att vi har få lägenheter där. Av 8 000 lägenheter så har vi 2 000 i stan. Så vi är starkast i ytterområdena.

Möjligtvis är ungdomar mer priskänsliga än andra grupper men något annat utmärkande vet jag inte om det finns.

Vi jobbar inte med några styrningar av ungdomar.

Vi har haft ungdomsrabatter under en period i slutet på 1990-talet när vi hade lediga lägenheter.

Man kan inte arva en hyresrätt eller överlåta den på sina barn. Det styrs av hyreslagen. (Intervju med Vätterhem, 26 april 2006)

Linköping

Ungdomar efterfrågar små lägenheter, ofta centralt. Och det är svårt att peka ut något som särskilt utmärkande för den gruppen av boende. Möjligtvis att dom är väldigt toleranta. Dom klagar sällan.

Vi har inga särskilda ungdomsregler och gör vi "kampanjer" så gör vi inte heller dom specifikt för ungdomar. Har vi vakanser så kan vi göra insatser men då anpassar vi dom till den situation som

är. Var vakanserna är och vilka typer av lägenheter det är som är lediga osv.

Man kan inte överlåta sin lägenhet på sitt barn. Vid dödsfall kan den efterlämnade maken/makan ta över kontraktet. Kötiden/boendetiden för föräldrarna kan inte barnen dra nytta av. (Intervju med Stångåstaden 31 mars och 7 april 2006)

Malmö

Vi funderar väldigt mycket på ungdomar och deras situation men vi har inga uttalade strategier. Men väldigt många av våra små lägenheter går till ungdomar, det vet vi. Det är ju mycket omsättning på lägenheter bland unga. Och samtidigt är det en stor andel äldre som också bor litet och bland dem är det mindre omsättning så det blir lite problem där.

Ungdomar söker brett; gärna centralt, nära till kommunikation och service. Och då är det framför allt city-service. Man ska dock komma ihåg att jämfört med Stockholm och Göteborg så är Malmö litet till ytan så allt är nästan centralt här. Men litet och billigt kan man också lägga till ungdomars sökningar.

Är man ung så har man ett annat socialt liv. Senare vanor kanske. Jag har egentligen ingen bild av att de utmärker sig som boende. Möjligtvis spelas det lite högre musik. Och ser man till studentboendet där ungdomar bor samlat så är det mycket fest, sena nätter och sena dagar. Som det ska vara när man pluggar. I övrigt är bredbandsuppkoppling viktigt. Ungdomar är IT-användare.

Det är inte möjligt att arva eller överlåta en hyresrätt. Det finns bestämmelser kring det där i hyreslagen och det är den som styr. Om det handlar om separationer och dödsfall och liknande. (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Motala

Vi har ganska mycket dialog med de unga här i Motala. De vill ha något som är prisvärt och centralt. Man kan säga att ungdomar har lite dålig koll ibland.

Om det är något som utmärker ungdomar som grupp på något sätt så kan jag bara komma på en sak. Bredband lockar. Vi inför

snabbt bredband på en del håll och det var väldigt eftertraktat. Annars är det inte så att ungdomar klagar mer eller på något särskilt.

Vi försöker absolut inte styra ungdomarna någonstans när de väl är boende hos oss. Däremot hade vi precis en kampanj som avslutades sista februari i år (2006) där vi riktade oss till ungdomar i åldrarna 18–25 år. I Motala är det så att de lediga lägenheterna är spridda i staden. Inte så att det finns mycket lediga lägenheter i några få områden. Men vi valde ut 4–5 områden som hade något mer överskott och erbjöd den här ungdomsgruppen att hyra lägenheter där. Erbjudandet var att man fick hyra 1:or, 2:or och 3:or till samma pris. 2 000 kr/månad det första året, 2 500 kr/månad det andra året och det tredje året betalar man full hyra. Det visade sig att ungdomarna var smarta och verkligen resonerade kring om de skulle ha råd att bo i en trea när de sedan blev tvungna att betala full hyra. Resultatet blev att många ändå tog 1:or och 2:or.

Den här kampanjen varade i två månader och vi hyrde ut 120 lägenheter med dessa avtal. Vi ser det som väldigt lyckat. Anledningen till att vi startade upp kampanjen var att vi under förra våren kände att vi inte fick in samma flöde av unga hyresgäster. Samtidigt ökade vakanserna lite smått så vi misstänkte att många unga bodde kvar hemma. Det är också så att ungdomsarbetslösheten är stor här så vi försökte hitta en lösning som kunde gynna både oss och de unga. (Intervju med Platen, 21 mars 2006)

Uddevalla

Ungdomar efterfrågar billiga och centrala lägenheter. Lägenheterna skall dessutom gärna vara stora. När fakta redovisas blir valet det de mindre lägenheterna då de är billigare. Önskemålet är dessutom att de skall få en lägenhet omgående, vilket inte är lätt att tillmötesgå.

Man kan säga att det kommer mer störningar vad gäller hög musik både dagtid och sena kvällar från ungdomar. För övrigt är det inget speciellt som skiljer dem från övriga hyresgäster.

Vi försöker inte styra ungdomarna till något speciellt område i staden.

Snarare då att vi försöker sprida ut dem om möjlighet finns.

Vi har inga speciella ungdomsregler. (Intervju med Uddevallahem, 28 mars 2006)

Örebro

Att säga vad ungdomar som grupp efterfrågar är svårt. Ungdomar är inte lika. Många vill ha billigt och inte så stort. Gärna centralt men vi ser ju även att små lägenheter utanför centrum efterfrågas så.

Det tydligast utmärkande för studenter är suget efter ny teknik. Vi gjorde en satsning på bredband i ett område och det drog studenter till sig.

I dag har vi inga särskilda ungdomsregler utan de söker boende som andra. För ett antal år sedan hade vi några kampanjer eftersom vi hade så mycket ledigt att vi ville få lägenheterna uthyrda samtidigt som ungdomarna fick ett bra erbjudande. Det gällde några större områden som kan betecknas som miljonprogramsområden.

Reglerna som gällde i ena kampanjen var att man t ex hyrde en trea där ena rummet var plomberat/låst och betalade för en tvåa, uppsägningstiden var två månader och vi riktade in oss på ungdomar mellan 18–25 år. I den andra kampanjen riktade vi in oss på ungdomar mellan 18–29 år. Här utgick en hyresrabatt under en treårsperiod; här var dock uppsägningstiden tre månader.

Det finns några sådana avtal kvar i dag men när de sägs upp så hamnar lägenheten i vårt vanliga bestånd. Några nya avtal med dessa regler skrivs alltså inte längre.

Vi har en regel som säger att barn till föräldrar som bor i ÖBO kan få 20% av föräldrarnas botid som sin egen kötid. Dock max 2 år. Det är en slags hjälp för att premiera barn till våra hyresgäster. (Intervju med ÖBO, 21 mars)

Östersund

Ungdomar vill ha små, centrala lägenheter. Och billiga ska dom vara. I Östersund har det nu blivit så i och med försvarsbeslutet att det har friställts 300 lägenheter som försvaret hyrt. Det har frigjort en del små lägenheter även centralt och dom håller vi på att hyra ut just nu.

Jag tycker inte ungdomsgruppen utmärker sig på något särskilt sätt. Vi försöker heller inte styra dom till något särskilt område. Några ungdomsregler har vi inte heller.

Man kan inte ärva en hyresrätt eller överlåta den på sina barn. Har man varit skriven en längre tid på adressen så har man rätt att

bo kvar dock. Kötiden är personlig. (Intervju med Östersunds-bostäder, 8 mars 2006)

Andrahandsuthyrning

Reglerna för uthyrning i andrahand styrs i mångt och mycket av hyreslagen. I paragraf 40 står följande:

40 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket skall begränsas till viss tid och kan för-
enas med villkor. Lag (1998:146).

Det som är värt att nämna är att något bolag svarat att de är lite snällare än lagen och godkänner resor som ett giltigt skäl. (Svenska Bostäder). Dessutom varierar tidsbegränsningarna något, från 6 månader till 2 år. Har man giltiga skäl under en längre tid, exempelvis studier på annan ort, förefaller det inte vara några större problem med att få andrahandskontraktet förlängt. Det görs nya prövningar bara.

Frågan huruvida extra hyra tas ut har givit en del intressanta svar. Bolaget har egentligen ingen möjlighet att kontrollera eller styra vad andrahandshyresgästen får betala. Det är en affär mellan de två parterna. Något bolag säger att en möjlighet skulle kunna vara att man med ett utskick, eller på annat sätt, förvissas sig om att andrahandshyresgästen vet vad lägenheten egentligen kostar.

Många allmännyttiga bostadsföretag anger att det är förenligt med hyreslagens reglering av andrahandsuthyrning att man kan ta ut 10 % extra om man hyr ut möblerat. Svenska Bostäder förtydligar lite när de säger att om andrahandshyresgäster misstänker att de betalat för mycket så kan de vända sig till hyresgästföreningen. De kan hjälpa till med att ta ärendet till hyresnämnden. Bolaget kan inte göra något.

Hur vanligt det är med andrahandsuthyrningar styrs naturligtvis av hur den lokala bostadsmarknaden ser ut. Ett flertal bolag, framför allt i mindre kommuner, ansåg frågorna om andrahands-

uthyrning överflödiga; där var det ingen aktuell fråga och inga problem.

Uthyrningen registreras i regel i bolagets datasystem och när tiden går ut skickas ett brev till kontraktssinnehavaren för att hälsa denne tillbaka. Detta verkar vara en vanlig process. I vissa fall kontrollerar sedan bolaget att namnskyltar på dörren ändras tillbaka och eventuellt görs också en koll med mantalsskrivning eller liknande.

Frågan om hur vanligt det är med olovliga uthyrningar var naturligtvis svår för bolagen att svara på men vi gör bedömningen att de bolag som har många godkända uthyrningar också är ganska medvetna om att det förekommer olovliga uthyrningar. Både i Stockholm och i Göteborg menade man att man har störst problem i ytterområden. Järvafältet och Norra Biskopsgården nämns som exempel. Detta förvånar möjligen eftersom man i andra svar anger att andrahandsuthyrning är mest frekvent förekommande i attraktiva områden där kontraktssinnehavaren inte gärna gör sig av med sin lägenhet. I mindre attraktiva områden behöver man inte hyra i andrahand eftersom det –åtminstone intill relativt nyligen– varit lätt att få en bostad där.

Bolagen erkänner att de egentligen inte vet vilka som bor i lägenheterna men säger samtidigt att det är viktigt att de försöker hålla koll på det eftersom det handlar om trygghet för hyresgästerna.

Systematiska översyner verkar inte vara vanliga. Bolagen får signaler från personal i områdena och andra hyresgäster. Ibland kan det dyka upp problem med hyresbetalningarna och det upptäcks den vägen. Vissa bolag kollar med mantalsskrivningen med denna metod är knappast fulländad.

Svarta köp av hyreskontrakt är inget som bolagen vet särskilt mycket om. En del svarar att det dyker upp rykten ibland men inte mycket mer.

Vi bad också de intervjuade komma med förslag på vad man kan göra för att förbättra situationen för de yngre. Här framför bolagen en del intressanta synpunkter i debatten kring nyproduktion, hyreskostnader, flyttkedjor och så vidare.

Kommunexempel, andrahandsuthyrning

Göteborg

För andrahandsuthyrningar så styr hyreslagen. Det ska finnas beaktansvärda skäl. Och vi försöker också att granska så att det inte finns några svarta pengar. Tiden bestämmer vi från fall till fall, men 2 år praxis. För provboende med sambo tillåter vi 6 + 6 månader.

Det går inte att via andrahandsmarknaden förvärva 1:a handskontraktet. Andrahands-uthyrningarna är väldigt marknadsstyrda. Vi har mycket i Centrum, och övriga efterfrågade områden. I ytterområdena kan man få lägenhet ändå.

De olovliga andrahandsuthyrningarna är inte särskilt ovanliga. Det är många flyktingar som bor olovligt och som vi upptäcker. Varannan månad gör kvartersvärdarna en liten koll i husen och det har nästan alltid kommit upp något nytt namn på någon av dörarna. Men rent allmänt så är det nog en hel del som vi inte vet om.

Det är främst kvartersvärdarna som håller koll åt oss och ibland upptäcker vi olovliga uthyrningar på grund av att hyresavierna, som står på kontraktssinnehavaren, kommer i retur.

Det har dykt upp något fall då och då där vi har fått tips om att svart försäljning av en lägenhet pågår. Den som tipsar oss kan vara en person som från börjar var intresserad av att "köpa" kontraktet men som sedan fick nobben. Hur som helst, så får vi indikationer på det så har det hänt att vi går in och stoppar direktbyteskedjan. Vi nekar sökt direktbyte men erbjuder samtidigt vår hyresgäst likvärdig lägenhet i det område som den planerat att byta sig till. Därigenom upphör det beaktansvärda skälet till byte. (Intervju med Bostadsbolaget 26 april 2006)

Linköping

2:a handsuthyrningarna går till så att man får lämna in en ansökan där man också ska bifoga ett underlag till varför man vill hyra ut. Om allt verkar ok så godkänner vi 6 månader per gång. Och max 2 gånger får man hyra ut. Ett studieintyg som visar att man ska studera på annan ort en längre tid kan dock vara ett undantag. Då kan vi godkänna längre uthyrningar.

Jag vet inte på rak arm hur många 2:a handsuthyrningar vi har i dag, men det sker framför allt i innerstan. De uthyrningar som vi godkänner registreras i vårt fastighetssystem och där görs en

uppföljning varje månad. När tiden börjar gå ut skickas ett brev till uthyraren för att uppmärksamma om detta. Jag skulle nog vilja säga att det inte är så vanligt med uthyrningar som vi inte vet om.

Det finns lite olika sätt att få signaler om att något är konstigt i en lägenhet. Det kan vara grannar som säger till, post som går i retur, folkbokföringen, störningar eller vår ekonomiavdelning som upptäcker problem med hyran. Vi gör inga systematiska översyner utan det gäller att vara vaken för dessa signaler.

Det kan naturligtvis ha förekommit att någon betalat svart för ett 2:a handskontrakt, det vet vi inget om, men det är sannolikt mycket ovanligt. (Intervju med Stångåstaden 31 mars och 7 april 2006)

Malmö

För andrahandsuthyrningar gäller att man ska ha goda skäl, som exempelvis arbete/studie på annan ort, och att skälen ska kunna styrkas. Vi beviljar max 2 år och sedan görs nya prövningar. För provboende hos sambo tillåter vi 1 år. Huruvida extra hyra tas ut har vi inget med att göra. Det vi skulle kunna göra, och som vi pratat om någon gång, är att upplysa andrahandshyresgästen om vad lägenheten kostar. Vi gör det inte nu men det kan vara värt en tanke.

År 2004 hade vi drygt 200 registrerade andrahandsuthyrningar. I dag är det många fler än så men jag har inga siffror på det. Generellt sätt kan man säga att både andrahandsuthyrningar och egna byten blir vanligare när marknaden är trög.

Vi registrerar uthyrningarna i vårt system.

Det förekommer naturligtvis olovliga uthyrningar och det är inte bra. Vi försöker jobba med det och framför allt är det våra kundvärdar som håller koll. Några systematiska översyner gör vi inte. Det är ett mörker! (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Stockholm, Familjebostäder

Vad gäller andrahandsuthyrningar så godkännes dessa om det finns goda skäl och att skälen kan styrkas. Det kan vara arbete/studie på annan ort till exempel. Vi brukar bevilja ett år i taget. Sen får man

lämna in en ny ansökan. Om extra hyra tas ut så har vi ingen koll på det.

Andrahandsuthyrningar förekommer ganska ofta. Och det är vanligare i attraktiva lägen och där det finns mindre lägenheter.

De vi godkänner registreras i vårt uthyrningssystem och när avtalstiden går ut ska förstahandskontraktssinnehavaren skicka in ett brev till oss, ett brev som innehavaren fick vid kontraktsskrivningen.

Olovliga andrahandsuthyrningar vet vi förekommer och får vi signaler om det så gör vi så gott vi kan. Men kan man systemet går det att komma undan.

Husvärdar larmar om något verkar skumt och detsamma kan grannar göra. När vi ska renovera ett hus och jaga rätt på namnunderskrifter kan vi göra en check med folkbokföringen och då dyker det ofta upp något. (Intervju med Familjebostäder, 12 april 2006)

Svenska Bostäder

Även andrahandsuthyrningar styrs av hyreslagen. Man ska ha beaktansvärda skäl och de ska man också kunna styrka. På en punkt är vi lite snällare än lagen och det är att vi också godkänner resor som en anledning till att hyra ut.

Vi beviljar 1 år i taget. Provboende med sambo förlänger vi inte.

En andrahandshyresgäst kan inte förvärva förstahandskontraktet. Man måste ha varit varaktigt samboende.

Andrahandsuthyrningar är ganska vanliga. Fram till den 31 mars i år så hade vi beviljat 183 st. Vi har cirka 730 godkända uthyrningar/år.

Dessa registreras i vårt datasystem. När tiden går ut ska man flytta tillbaka eller säga upp kontraktet.

Otillåtna uthyrningar är ganska vanliga. Framför allt på Järva. Vi jobbar aktivt med detta och skickar ut varningsbrev när vi fått indikationer på att något inte stämmer.

Det är grannar eller personal i området som kan ge oss signaler. Dessutom kan vi kolla med Försäkringskassan, kolla bostadsbidrag och mantalsskrivningar.

Frågor kring svarta affärer och överhyror dyker upp ibland. Hyresgästföreningen ringer oss och kollar vad en lägenhet kostar. Vi som hyresvärd kan inte lägga oss i det där men är man ansluten till hyresgästföreningen kan man få hjälp av dem. Den som anser sig ha betalat för mycket får gå med ärendet till hyresnämnden. (Intervju med Svenska bostäder, 15 maj 2006)

Ungdomsfrågan – vilka förslag har de allmännyttiga bostadsföretagen?

För många kommuner och allmännyttiga bostadsföretag framstår inte frågan om ungdomars boende som något större problem, ibland med nyanseringen att det finns bostäder men inte där ungdomar vill bo. ”Om ungdomars situation på bostadsmarknaden i Örebro kan jag säga att det inte är några direkta problem. Man kan inte få en billig, liten lägenhet på studs men kan man vänta någon månad så går det bra” (Intervju med Öbo, 21 mars 2006). Många mindre kommuner utanför storstäderna känner sig inte berörda av den pågående debatten. ”Det är inga problem för ungdomar i vår kommun om vi pratar om bostadsmarknaden. Inga stora i alla fall. Så jag har svårt att säga något i diskussionen som råder just nu. Men jag har ju konstaterat att det är en het potatis för politikerna. En ”innefråga”. Det känns dock inte aktuellt för oss här.” (Intervju med Uddevallahem, 28 mars 2006). Andra kommuner är tvivelsutan mer i fokus när denna fråga diskuteras. Vi har nedan angivit en del av de resonemang och förslag på åtgärder som framförts av bostadsföretagen. Vi kursiverar vad vi ser som kärnan i dessa förslag.

Lulebo AB: Avslutningsvis kan jag väl kommentera en del av det som sagts i diskussionerna kring ungdomars boende. Jag förstår inte riktigt de som säger att man ska bygga billigt till ungdomar. För det första så är det en myt att ungdomar inte ställer samma krav på bekvämlighet som andra grupper. Ungdomar vill visst ha kaklade badrum i stället för plastmattor. För det andra så spelar det ingen roll var i hela Sverige man bygger nytt, det kommer aldrig att bli billigare än det som redan finns. Så *lösningen är inte att bygga nytt till ungdomar utan det är rotation.*

Sen är det ju så att ungdomar som jobbar har inget problem. Så det här hänger ju ihop med arbetsmarknaden. Och jag blir förvånad när Mona Sahlin uttalar sig om att kommunerna kanske kunde gå in som borgenärer för ungdomars boende. Jag menar, det spelar ju inte oss någon större roll vem det är som går in som *borgenär*. Men personligen anser jag att det är en sak som kan skötas med sina egna *föräldrar*. Det kan till och med vara en ganska bra skola att ha sin förälder som borgenär för sitt boende. Man blir tvungen att ta ansvar och sköta sig inför sina föräldrar.

Sen kan det naturligtvis vara så att föräldrarna inte kan stå som borgenärer eller andra typer av problem och då kan självklart

kommunerna hjälpa till men jag tror inte på det där som någon generell lösning.

Jag skulle vilja påstå att problemet är *byggnadskostnaderna*. Att bygga billigt har aldrig gått och jag tror inte att det kommer att gå nu heller men det är det ända jag kan säga. *Staten kunde ge bidrag.* (Intervju med Lulebo AB, 6 mars 2006)

Malmö: Sett rakt över så tror jag inte att ungdomar har det svårt på bostadsmarknaden. Men det är ju inte heller lätt. När det är en sådan liten omsättning som det är så är det svårt för alla. Har man dessutom ett tungt bagage så är det jobbigt, oavsett ålder. Det handlar ibland också om *kontakter* och det kanske kan vara svårare om du är ung eller kommer från ett annat land.

Det är svårt att skapa bättre förutsättningar för ungdomar. Att bygga nytt och skapa *flyttkedjor* är bra för ungdomar eftersom det alltid blir mindre, billigare lägenheter lediga någonstans. Och vi bygger mycket nytt i Malmö.

Stadsbyggnads har studerat flyttkedjor här i Malmö. Vi har inte tagit del av den studien men vi vill och ska göra det. Det är svårt att bygga nytt billigt men det är ändå *viktigt att bygga. Man skapar kedjor.*

Sen måste jag få säga att situationen för studerande är förfärlig. Studiemedlen har inte ändrats någonting på lång tid men *hyrorna* ökar hela tiden. (Intervju med MKB, 12 april 2006)

Motala: Rent allmänt om problematiken kring unga och boende så vill jag säga att det så starkt hänger ihop med *arbete och inkomst*. Här ligger *ungdomsarbetslösheten* mellan 12–17%. Det håller inte. Har man en hyfsad försörjning så är inte boende ett så stort problem. (Intervju med Platen, 21 mars 2006)

Botkyrka: Ungdomar har det tufft. Det man som bolag har skyldighet att göra, tycker jag, är att erbjuda ungdomar *anpassade boendemöjligheter*. Det kan vara olika typer och former av boende och lösningar. (Intervju med Botkyrkabyggen, 16 maj 2006)

Norrköping: Jag kan tycka att ungdomars situation är ett problem, både för oss som bolag och för dem själva. Ungdomarna blir kvar hemma längre och vi vill ju ha dem som kunder. För ungdomarna kan det ju vara ett ekonomiskt problem men kanske är man lite bekväm i dag också. "Det är skönt att bo hemma".

Och så ska man komma ihåg att Norrköping har en svag *arbetsmarknad* också. För att lösa det så får man nog hitta på lite intressanta ekonomiska förslag. Som *KompisBo* till exempel. Men det är ju också ett strukturellt problem och det är ju svårt att lösa över en natt. Vårt bestånd är ju 50 år gammalt och tillkom under "det stora bostadsbyggandet". Det *byggdes för kärnfamiljer*.

Det kostar 5–5500 kr i hyra för en 3:a. Är du ensam vill du bo mindre och billigare och är du en familj vill du ofta bo större i dag.

Ungdomar är väldigt *rörliga på bostadsmarknaden* och det kan faktiskt innebära problem för bostadsbolagen. Det *kostar nämligen pengar varje gång en ny hyresgäst ska flytta in*. Jag uppskattar det till 20–25 000 kr/ny hyresgäst.

Jag tror att det kan hämma många i byggandet av mindre lägenheter.

Sen är det ju så på vissa håll att hyresrätten lämnar stan och flyttar ut i områdena (ombildningar till bostadsrätter). Och vill man ändå bo centralt så får man ju gå andra vägar. Men både det fenomenet och bostadsbristen är ju *framför allt ett storstadsproblem*. Det är viktigt att komma ihåg. Annars hänger problemen på bostadsmarknaden ofta ihop med *problem på arbetsmarknaden* så jag tycker att man ska börja där. (Intervju med Hyresbostäder i Norrköping, 19 april 2006)

Stockholm: Man kan nog säga att ungdomar har problem på bostadsmarknaden. De är ju nya där. *Ungdomsköer* är ett utmärkt sätt att underlätta. Nu hjälper vi ju bara till internt men det är alltid något.

Kan man dessutom *producera billiga lägenheter* och försöka hålla nere hyrorna så är ju det bra. Nyproduktionen är ju inte bara för ungdomar utan också för de som bor billigt i dag. Har de kanske råd att flytta till nyproducerat och betala lite mer så skapas det ju *byteskedjor*. Är nyproducerade lägenheter för dyra blir det bara folk som sitter med villor som väljer det alternativet och de kedjorna som skapas då är längre och svårare. (Intervju med Familjebostäder, 12 april 2006)

Gävle: Önskemål om att kunna bygga *enklare, billigare, mindre bostäder* till denna grupp. Svårigheten i dag är att *nyproduktionen blir alldeles för dyr* med för dyra hyror mot denna målgrupp. (Intervju med Gavlegårdarna, 22 maj 2006)

Uppsala: Vi har ju ungdomsboende och vi har studentlägenheter. Ungdomsboendet är upp tills du har fyllt 30 år och vi har inte så många sådana lägenheter, som är öronmärkta just för ungdomar. Så där har vi ju aldrig några problem med att hyra ut. Där kan man säga att det är stor efterfrågan. Men också allmänt så tror jag att det är tufft att få tag i en hyreslägenhet som ungdom. Det är känslan jag har, jag har inget underlag eller så. Men som ungdom så vill man ju ofta ha en mindre lägenhet och man märker ju att det finns ett sug efter mindre lägenheter. Vi har liksom aldrig några problem där och har alltid efterfrågan. När det gäller studentboende så kan det faktiskt ibland finnas vakanta lägenheter och det är ju också ungdomar. Men då är det mer markant nyproducerat, som kostar mer. Men jag tror att det är tufft för ungdomar att hitta lägenheter.

Och det man kan göra är att till exempel ta den diskussionen när man pratar om att *bygga nya studentlägenheter*. Och då se till att inte bara öronmärka dom till studenter utan i stället tänka helhet och tänka ungdomar. Man kan också försöka att bygga yteffektivt. Vi har ju ett projekt uppe i Norby/Valsätra. Det är BoKlok, som har byggt tillsammans med IKEA. Och det är lägenheter som är byggda på ett speciellt, yteffektivt sätt. Och dom blir billigare. Mindre ytor men kanske lika många rum i alla fall. Och man kan kanske bygga dom på *andra platser* än man har tänkt tidigare. Det är kanske viktigare att det finns bra cykelvägar. Men det är ingen diskussion som vi för i stort. Det enda vi har pratat om är just det här med studentbostäder kontra ungdomslägenheter, om det är något som vi ska mixa ihop.

Men jag tror att ett förslag skulle kunna vara en väldigt enkel grej. Om man bestämmer sig från kommun eller stat att den här gruppen ska man hjälpa så är det hur enkelt som helst att skapa en *marknadsplats, ett söktorg*, där du stoppar undan helt vanliga lägenheter. Kanske mindre, kanske lite billigare och så sätter man *åldersgräns* 30 år. Jag skulle kunna göra det på fem minuter och det är ingen kostnad egentligen att göra på det viset. Det kan inte vara det för bolaget heller. Det är bara att man har det mandatet att de här lägenheterna eller en viss procent av omflyttningen ska gå till ungdomar. Det skulle vara väldigt lätt. Och effektivt för oss. (Intervju med Uppsalahem, 28 februari 2006)

Avslutande reflektioner

Det ligger inte i vårt utredningsuppdrag att föreslå åtgärder. Vi vill dock avslutningsvis peka på den potentiella konflikt som allmännyttiga bostadsföretag har när det gäller eventuella särlösningar för olika boendekategorier. I grundtanken för den svenska allmännyttan –till skillnad från länder med ”social housing” – finns en universell ambition, en tanke om att alla på samma villkor ska kunna hyra en lägenhet; så undviks segregation och stigmatisering och så får kommunägda fastigheter en bred acceptans och legitimitet. Särlösningar för specifika demografiska eller sociala kategorier rimmar illa med dessa grundtankar. Samtidigt finns förstås tanken om att kategorier inte heller ska utestängas från sektorn.

Vidare har kommunerna ett bostadssocialt ansvar, som man kan ta på olika sätt. För kommuner som inte sålt ut allmännyttan tas i många fall det bostadssociala ansvaret just av kommunens eget bostadsföretag. Inslag av ”social housing” är därmed inget nytt och kategoribostäder upphandlas av kommunernas social- och integrationsförvaltningar.

De kommunägda bostadsföretagen verkar numera på en marknad där deras särställning i mångt och mycket gått förlorad. Sett i detta perspektiv är förstås ungdomsgruppen en särskilt viktig kundkategori att nå och inte bara de 55+ som vissa företag hittills riktat in sig på. Om allmännyttan har dåligt rykte bland ungdomar –pga. av bemötande, standard- eller servicebrister– riskerar man självfallet att förlora denna kundkategori också när tiden så småningom gör de yngre till medelålders och äldre bostadskonsumenter.

Som denna studie visar finns en betydande variation i vilken roll allmännyttan spelar i skilda kommuner. Inte minst i marknadsperspektivet kan det tyckas klokt att kommunala bostadsföretag i större städer har studentbostäder i sitt bestånd. I dessa kommuner kommer studerande ungdomar i tidig kontakt med allmännyttan. Även om många senare lämnar allmännyttan för bostadsrätter och egnahem är det i ett expanderande högskolesystem tvivelsutan så att dessa företag bättre än många andra har försäkrat sig om att nå en volymmässigt växande kundkategori. Eftersom många yngre vuxna studerar i många år och ofta har studieavbrott för arbete, dvs. rör sig mellan arbetsmarknaden och studier, finns det möjligen skäl att inte exkludera andra yngre från ”studentboende”.

Bilaga 1. Elektronisk enkät om bostadsmarknaden och direktiv till allmännyttiga bostadsföretag ställd till 46 kommuner.



IM-Gruppen i Uppsala AB
Org.nr. 556378-8545
www.imgruppen.se
Kungsgatan 16, 753 32 Uppsala
Dennis Solid
e-post Dennis_Solid@yahoo.se

2006-01-09

Hej!

På uppdrag av den statliga utredningen Boutredningen M 2005:1 genomför IM-gruppen en studie av de kommunala bostadsföretagens roll för ungdomars inträde och situation på bostadsmarknaden. Ansvarig för studien är professor Roger Andersson, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. Studien består av flera delar men vi kartlägger i en första fas de direktiv som bolagens ägare (kommunerna) givit sina bostadsbolag samt undersöker förekomsten av kommunala bostadsförmedlingar. I ett senare skede närmar vi oss bostadsbolagen med mer specifika frågor om kösystem, förmedling av lägenheter mm.

Vi vill med detta brev be kommunerna om hjälp med insamlingen av ägardirektiven och vi ber er också om svar på nedanstående fem frågor. Frågorna ställs till c:a 50 stora och medelstora kommuner i olika delar av landet.

Fråga 1. Vilken är kommunens allmänna bedömning av bostadsmarknaden i den egna kommunen?

- a) Vi har god balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder
- b) Vi har tomma lägenheter och det är lätt att få en bostad
- c) Vi har brist på bostäder

Ev. kommentar:

Fråga 2. Är ungdomars boende ett problem i och för kommunen?

(Med ungdomar avses på ett ungefär åldersgruppen 19-27 år)

- a) Ja, när det gäller att överhuvudtaget få tag i en bostad
- b) Ja, men det är mest en ekonomisk fråga (ungdomar har ej råd)
- c) Nej

Ev. kommentar:

Fråga 3. Hur ser kommunens bostadsförmedling ut?

- a) Centralt samordnad (majoritet av kommunala/privata bostadsbolag deltar)
- b) Delvis samordnad (vissa kommunala/privata bostadsbolag har samordnat sig)
- c) Finns ingen kommunalt samordnad bostadsförmedling (varje bolag)
- d) (kommunala/privata) har egen intern förmedling)
- e) Annat (beskriv närmare)

Fråga 4. Om ni har en centralt samordnad eller en delvis samordnad bostadsförmedling, vad är motivet till detta?

Fråga 5. Har ni som kommun givit direktiv till ert/era kommunala bostadsbolag avseende principer för tilldelning/uthyrning av s.k. allmännyttiga bostäder?

1. Ja
2. Nej

Om ni svarat ja på fråga 5 skulle vi uppskatta om ni elektroniskt eller på annat sätt kunde skicka ägardirektiven till adress angiven i brevhuvudet.

Svaren har lämnats av:

Kommun:
Namn & funktion:
e-post:
tel:

Vi sätter stort värde på er hjälp att få ett gott underlag för vår analys! Om ni föredrar att lämna svaren telefonledes så går det förstås alldeles utmärkt! Vi arbetar under stor tidspress och skulle uppskatta svar senast den 20 januari.

Med vänlig hälsning,

Dennis Solid

Projektledare
Roger Andersson, IBF
Roger.Andersson@ibf.uu.se

Boutredningen M 2005:1
Charlotta Jaensson, Miljödepartementet
charlotta.jaensson@sustainable.ministry.se

Bilaga 2. Frågeformulär, intervjuer med företrädare för allmännyttiga bostadsföretag.



IM-Gruppen i Uppsala AB
Org.nr. 556378-8545
www.imgruppen.se
Kungsgatan 16, 753 32 Uppsala
Dennis Solid
e-post dennis@imgruppen.se

2006-02-10

Intervjuformulär, kommunala bostadsbolag Boutredningen M
2005:1

Kort presentation. Namn, tjänst, tid i företaget, möjligtvis lite historik.

Vilka formella villkor ställs för att få hyra en bostad?

Varför just dessa villkor?

Har villkoren förändrats de senaste åren? Hur?

Vilka villkor är i allmänhet svårast för de sökande?

Vilka tror du har svårt att klara villkoren?

Är reglerna svåra att tolka?

Görs undantag och varför i så fall?

Görs bedömningen av en tjänsteman eller i någon slags grupp med flera inblandade?

Tycker du att regelsystemet är bra?

Vad efterfrågar ungdomar? Centralt?

Klagar de på något? Vad?

Kan ungdomar tilldelas bostäder var som helst eller försöker ni styra dem till specifika områden?

Har ni några särskilda ungdomsregler?

Åldersgrupp?

Villkor?

Varför ungdomsregler?

Var i beståndet? Gäller det överallt eller i vissa områden? Varför?

Effekter?

Kan man ärva en hyresrätt? Överlåta på barn?

Gäller föräldrars kötid även för barnen? Förturer?

Regler för 2:a handsuthyrningar? Tidsbegränsningar? Extra hyra?

Får 2:a handshyresgäst förvärva 1:a handskontraktet?

Hur vanligt är det med 2:a handsuthyrningar?

Hur håller ni koll på 2:a handsuthyrningen?

Hur vanligt är det att ni är ovetande om att man hyr ut i 2:a hand?

Vet ni vilka som egentligen bor i bostäderna?

Görs ibland mer systematiska översyner?

Har ni haft några kända fall av att man betalat svart för 2:a handskontrakt?

Om bolaget anser att ungdomar har problem på bostadsmarknaden:

Har du själv några förslag på vad ni eller kommunen eller rentav staten skulle kunna göra för att förbättra situationen för särskilt de yngre?

Någonstans att bo
En kvalitativ studie av ungdomars
erfarenhet av bostadsmarknaden i
större städer

Förord

Föreliggande rapport har utarbetats under hösten 2006 på uppdrag av den nationella bostadssamordnaren. Syftet är att, utifrån de resultat erhållna i den tidigare rapporten från Boutredningen M 2005:1, utforska ungdomarnas syn på och tankar kring deras egen situation och erfarenheter på den svenska bostadsmarknaden. I denna tidigare intervjustudie, som kan betraktas som en kvalitativ pilotstudie, identifierades flera kritiska aspekter av de yngres boendesituation. Det är delvis utifrån dessa tidigare resultat som frågorna i föreliggande studie har formulerats.

Parallellt med den här intervjuundersökningen genomfördes också en enkätundersökning riktad till ungdomar i åldrarna 21 till 29 år. Enkätrapporten ger förhoppningsvis en representativ bild av ungdomarnas situation på bostadsmarknaden i de större svenska städerna men enkätmetoden har svårt att ge rättvisa åt komplexa förlopp och upplevelser. Vissa konkreta resultat i de två studierna kompletterar och stödjer varandra, medan andra ger en delvis motsägelsefull bild av problematiken. Det handlar främst om bilden av tillfredsställelse, det vill säga hur nöjda respondenterna säger sig vara med sin nuvarande bostadssituation. Även om också den kvantitativa studien ger besked om problem och missförhållanden såsom de upplevs av yngre får vi överlag en något mer positiv bild via enkätmaterialen än vad som är fallet genom intervjustudien. Detta kan ha olika förklaringar, varav en viktig sannolikt är av metodologisk karaktär, där både urvalsmetod och intervjusituation skiljer sig åt.

Vi redogör för intervjuanalysen under ett antal rubriker, som vi menar fångar centrala teman med anknytning till yngres erfarenheter och upplevelser på vägen mot ett etablerat vuxenliv och en ordnad bostadssituation.

Sammanfattning av resultaten

De resultat som redovisas är av kvalitativ karaktär. Med kvalitativa metoder söker man inte efter generaliserbarhet eller representativitet. Det man snarare strävar efter är att söka mer djupgående förståelse av möjligheter och restriktioner med utgångspunkt från individers konkreta livserfarenheter. Frågan om hur mycket och hur ofta prioriteras ned till förmån för frågor om varför och på vil-

ket/vilka sätt. Därmed är de reflektioner som nedan följer strikt sett endast representativa för den person som berättar om en erfarenhet eller uttrycker en åsikt. Det är självklart att de intervjuades utsagor kan delas av många andra personer både i och utanför studien, och självfallet är utbredningen av olika fenomen och problem inte ointressanta. Men, som sagt, vi använder inte intervju-materialet för att mäta och räkna utan för att söka mer djupgående förståelse av komplexa samband och relationer. Vi sammanfattar här de viktigaste slutsatserna av studien.

1) Att vara ung ger för många utrymme för en livsstil präglad av rörlighet och flexibilitet. Det är mycket vanligt att man flyttar från ort till ort eller befinner sig i utlandet under vissa perioder, med start direkt efter studenten. Detta är sällan något som de yngre beklagar, tvärtom. Livsstilen är till stora delar självvald och fylld av berikande erfarenheter och upplevelser. Rörligheten leder dock ofta till instabilitet på bostadsmarknaden. Man lämnar vissa uppnådda lägen, om än tillfälliga sådana, och hamnar på ruta ett igen vid varje sådan förändring. Insikt om denna flexibilitet skulle vara bra att utgå ifrån i den framtida planeringen.

2) Givet de begränsade ekonomiska resurser som ungdomar har, prioriteras kostnad framför standard när det gäller boendet. Detta får inte misstolkas som att yngre inte lägger en särskilt stor andel av inkomsterna på boendet. Det blir dock ofta med åren snarare billigare än dyrare att bo, dvs. en mer stabil förankring på arbets- och bostadsmarknaden ger större möjlighet att välja boende till relativt sett lägre kostnad. Utsatthet och instabilitet kostar m.a.o. pengar och detta drabbar ungdomar eftersom de inte har lika fasta eller höga inkomster som äldre personer. En större andel av inkomsten använd för boendet begränsar ungdomarnas konsumtionsförmåga i övrigt vilket i sin tur kan tära på annan grundläggande livskvalité. I de yngres visioner av det egna framtida boendet är dock standard en viktig prioritet.

3) Det finns klara skillnader mellan mindre och större kommuner/orter när det gäller graden av rörlighet på bostadsmarknaden för ungdomar. Det är klart svårare att ordna med bostad i större orter med bostadsbrist. Detta framgår av de enskilda kartläggningarna av de intervjuades bostadshistoria. Den dramatiska brytpunkten i denna bostadshistoriska linje brukar vara första flytten hemifrån. Om familjen har bott i en mindre kommun och den utflyttande unga personen stannar kvar i den kommunen har detta steg skett utan större bekymmer. När det emellertid har handlat

om att flytta från en mindre till en större kommun, särskilt till någon av storstadskommunerna, har tendensen varit att man tvingas gå från en relativt stabil boendesituation till en mycket instabil. Det har även framkommit indikationer på att ungdomarna är relativt medvetna om vilka som är de "lätta" respektive "svåra" kommunerna. Särskilt de större kommunerna har framdeles en betydande planeringsutmaning om man vill fortsätta att attrahera yngre för studier och arbete.

4) Boendet påverkar familjesituationen för intervjupersonerna, och därmed mycket annat som har med den emotionella delen av begreppet livskvalité att göra. Detta sker till exempel genom att man kan bli bostadslös efter en separation för att man inte har råd att betala en hel hyra själv, eller att man tvingas att flytta hem till föräldrarna igen fast man redan initierat ett självständigt vuxenliv.

5) Etnicitet är definitivt en viktig aspekt. Problemen är betydande särskilt för ungdomar med utomeuropeisk bakgrund, särskilt yngre män. De dubbeldiskrimineras på marknaden kan man säga. Vi tar in några konkreta berättelser om detta i rapporten. Det verkar dessutom finnas en tendens att tro att tjejer har lite lättare att lösa bostadssituationen än killar och detta av flera anledningar. Vi har indikationer sedan tidigare på att tjejer bemöts med större förtroende av privata uthyrare, men det verkar dessutom finnas en mera utbredd praxis bland yngre kvinnor att använda sig av gruppstrategier; man delar lägenhet med varandra, bor i kollektiv, etc. Sådana strategier kan dock vara ännu mer utsatta för bakslag eftersom man blir mer beroende av stabilitet hos en krets av personer man annars kanske inte har så stark relation med. När någon i kollektivet separerar, ingår i en ny parrelation, flyttar, reser iväg för en längre tid eller drabbas av ekonomisk kris, så får det betydande återverkningar för övriga.

6) Den övergångskaraktär som ungdomsperioden utgör gör att både bostadsföretag och bostadsforskare tenderar att negligera kategorins specifika situation och problem. Man tror att problemen är övergående och även om i de flesta fall är det för den enskilde individen, är de det inte för kategorin som sådan. Inträdet i vuxenlivet och etableringen på arbetsmarknaden är av stor betydelse för både individ och samhälle. Ungdomar väljer ofta sin rörlighet och flexibilitet men det hindrar inte att de yngres behov måste tillgodoses. Precis som andra grupper som rör sig på bostadsmarknaden i senare skeden i livet, och som rentav uppmanas att vara mer rörliga och flexibla, måste bostadsmarknaden fungera också för yngre.

Kunskaper om deras preferenser och betalningsförmåga måste bättre än hittills läggas till grund för de strategier som utvecklas av marknadens aktörer, stat och kommuner. Bristen på åtgärder försätter ungdomar i en extra utsatt situation på marknaden.

Inledning

Forskningen om ungdomar och boende

Ungdomsforskningen diskuterar ofta kategorin ungdomar. Förutom att referensramarna till viss del sammanfaller för dem som fötts under en bestämd tidsperiod är det som förenar många gånger övriga generationers föreställningar om åldersgruppen snarare än åldersgruppens konkreta livsvillkor. Ungdomar har med modernt språkbruk "konstruerats" som en särskild grupp, en grupp som känns igen av det som skiljer ut dem från andra: de är varken barn eller vuxna. Ungdomar är mittemellan, varken eller, på väg att mogna, att bli vuxna och förnuftiga individer. Ungdomar skildras därmed som blivande företeelser; de är på väg att bli något. Deras existens präglas därmed av någon slags passage, ett tillfälligt varande och en tillfällig vistelse. Denna tillfällighet präglar också idéerna om deras boendebehov och preferenser.

Sernhede (1996) menar, som en rad andra, att ungdomar diskrimineras på flera områden i samhället, som på bostads- och arbetsmarknaden.

Marginalisering, omyndighet och maktlöshet är kännetecknade drag för ungdomarnas samhälleliga situation. Unga tillhör en social kategori med vissa gemensamma livsvillkor samtidigt som denna kategori, liksom samhället i övrigt, är differentierad av klass, kön, geografi och etnisk tillhörighet. Samhälleliga motsättningar och konflikter skär in i, skiktar och ställer olika grupper av unga mot varandra, vilket innebär att vi inte kan tala om en ungdomskultur. Gemensamt för alla unga är att de i "arbetet" med att gå från barndom till vuxenhet är tvingade att utforma och ompröva identitet och att de i detta arbete med att lämna familjen är beroende av varandra. (Sernhede 1996: 142)

Samtidigt som ungdomen är en social konstruktion, konstrueras av olika aktörer i samhället också en rad egenskaper som ungdomar ska ha: de ska bli något, de är inte något. Ungdomen betraktas mer en någon annan period i livscykeln som en övergångstid. Upproret mot föräldrar, upproret mot skolan och mot samhället förutbestäms som tillhörande ungdomen och som övergångsbeteenden.

Män och kvinnor får sitt förnuft när de går in i vuxenlivet. På samma sätt som det finns en rad etablerade föreställningar om vad ungdomar är och gör, finns det idéer om vad ungdomar vill i förhållande till boendet. Begrepp som ”compact living”, korridorboende och studentbostäder, associeras omedelbart med ett opproblematiserat och naturligt val bland ungdomar snarare än något deras materiella omständigheter tvingar dem till.

I sin tur har forskning om boendet väldigt sparsamt fokuserat på ungdomar som grupp. Bostadsforskningens sociala intresse har riktats mot barnfamiljer, kvinnor, etnisk och klassmässig segregation och även frågan om de äldres boendevillkor.

I Sverige har man länge utgått ifrån att ungdomar efterfrågar speciella boendeformer såsom mindre lägenheter, kollektiva lösningar, studentrum, etc. Ett starkt skäl till detta antagande har varit de begränsade ekonomiska förutsättningar som ungdomar ofta har. Utbudet har delvis följt dessa resonemang och framför allt har produktionen av studentrum varit en angelägenhet för kommuner som erbjuder högskoleutbildning och som därmed har en större tillströmning av studenter än övriga kommuner. Dock är det idag få kommuner som i sin lokala bostadspolitik har planer på att bygga speciellt för ungdomar. Av vår första delstudie av kommunerna och allmännyttan framgår att bara 7 av 40 kommuner uppger att ungdomars boende inte är ett problem i och för kommunen (Falun, Gävle, Härnösand, Linköping, Sundsvall, Örebro och Östersund). Betydligt fler, 18 st, anger att det är svårt för ungdomar att överhuvudtaget finna en bostad. Gemensamt för alla dessa (utom Södertälje) är att här råder också allmän bostadsbrist. Det är uppenbart att bostadsbristen är just ett problem för ungdomar och andra med svag ekonomisk ställning (Solid m.fl. 2006: 17).

Tidigare erhållna resultat

I Solid m.fl. (2006) avrapporteras en enkätstudie där kommunala fastighetsbolag utfrågades om deras policy gentemot ungdomar som grupp. Några av resultaten, som visar på den institutionella ram som ungdomarna ofta hänvisar och förhåller sig till, är relevanta att lyfta upp innan vi går igenom resultaten av intervjuundersökningen.

På frågan om vilka formella villkor som ställs för att få hyra bostad inom det kommunala bostadsbolaget, svarade de intervjuade

kommunala bostadsbolagen närmast samstämmigt. Det handlar om åldersgränser (18 år), att man har en viss (skälig) inkomst-typ/inkomstnivå, saknar större betalningsanmärkningar och anmälningar om tidigare störande beteende. Flera kommuner säger att brist på inkomster ofta är ett oöverkomligt hinder för unga sökanden.

Även om det förekommer skillnader i lokal policy vid fördelningen av lediga lägenheter kunde man i studien urskilja två typer av grundsystem. Det ena bygger på intresseanmälningar som den sökande gör och vanligast hanteras turordningsfrågan genom registrerad kötid. Det andra grundsystemet bygger på ett mer aktivt arbete av den sökande. Bolaget lägger upp sina lediga lägenheter på Internet och sökanden letar enligt sina egna intressen. Det förekommer också kombinationer av dessa system.

Något speciellt bostadsprogram finns i regel inte trots att vissa bostadsföretag sporadiskt använder sig av kampanjer riktade till specifika kategorier, t.ex. ungdomar. Dessutom förekommer olika typer av kategoriboende för såväl ungdomar som äldre. Kommunerna ställer i vissa fall (18 av 43) krav på bostadsbolagen vad gäller bl.a. bostadsförsörjningen av vissa prioriterade kategorier, bl.a. den unga lokala befolkningen. Dessa kommunernas eventuella krav är dock ofta mycket allmänna och handlingsutrymmet är ganska stort för företagen.

Reglerna för andrahandsuthyrning uppfattas som tydliga och de flesta kommuner tycker sig inte ha några större problem med det. Den här situationen är dock helt omvänd när det gäller storstadskommunerna, vilka finner ett stort problem i den oanmälda och olovliga andrahandsuthyrningen. Bolagen anger att de inte vet vilka som bor i lägenheterna, men de anser själva att de borde göra det eftersom detta påverkar tryggheten för hyresgästerna i allmänhet.

En annan föregångare till den här studien är rapporten från boutredningen ”Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det – en rapport om en bostadsmarknad i behov av uppdatering” (Boutredningen M 2005:1). I denna pilotstudie intervjuades 20 personer mellan 19 och 32 år. Bland de resultat i studien som ligger till grund för den studie som nu redovisas, finns frågan om ungdomarnas förhållningssätt till och kännetecken om regler och mekanismer på bostadsmarknaden. Det visade sig att systemet upplevdes som komplicerat och otydligt och större klarhet efterlystes. Detta återkommer vi till som ett av rapportens teman. En annan viktig fråga var diverse missförhållanden som ofta

tas upp i samband med den överhettade bostadsmarknaden i de svenska storstadskommunerna. Här kan man utgå från de fyra av Boverket identifierade aspekterna, nämligen osäkra hyresförhållanden (andra- och tredjehandskontrakt); andrahandskontrakt med ockerhyror (med eller utan fastighetsägarens medgivande); försäljning av hyreskontrakt (olika varianter; svartbyten mm); samt förekomsten av svartmäklare (där handpenning erläggs men bedragaren inte levererar). Dessa missförhållanden kartläggs också i den parallella enkätbaserade studie som redovisas senare i denna SOU-bilaga.

Metod och urval

Kvalitativa metoder har vanligen annorlunda syften än kvantitativa, som t.ex. enkätundersökningar eller studier baserade på stora registerbaserade databaser. Kvalitativa studier orienteras mot att förstå sammanhang och kunna svara på frågan om ”varför” och ”hur”. Relationella aspekter, dvs.. samband mellan olika faktorer i anslutning till det studerade fenomenet kan besvaras av båda typer av metoder fast på var sitt sätt. Medan kvantitativa studier mäter statistiska samband som möjliggör att generalisera vissa resultat, vill kvalitativa undersökningar gå på djupet i några utvalda fall och leta efter exempel på dessa samband. Genom att ägna sig åt enskilda berättelser ger intervjumetoden istället möjligheten att kontextualisera (sätta fenomen i sitt/sina sammanhang) och relativisera kunskap. Det man förlorar i generaliserbarhet (bredden) vinner man i specifik kunskap (djupet). Bästa forskningsresultat får man dock i kombinationen av metoder där man både kan fånga in det generella och det unika (Holme och Solvang 1989). Vi har sett denna kombination av metoder som produktiv i detta sammanhang och förutom att utgöra ett viktigt material i sig har intervjumaterialet legat till grund för formulerandet av relevanta svarsalternativ i den mer bundna frågekatalog som enkätmetoden krävt.

Urvalet

Intervjuerna genomfördes med ungdomar i sex städer: Gävle, Göteborg, Malmö, Stockholm, Uppsala, och Västerås. Trots att kvalitativa metoder inte kräver en strävan efter representativitet i urvalet av informanter, som andra metoder gör, har vi valt att samla en relativt stor mängd intervjuer att arbeta med i analysen. På så sätt har vi kunnat fånga ett anseeligt mått av variation individerna emellan. För att kunna fånga in flera olika typer av erfarenheter var det viktigt att säkerställa en bredd geografiskt, könsmässigt, etniskt och klassmässigt. Ungdomar i åldern 20–34 år söktes därför i olika miljöer, mer om detta nedan.

I offerten tecknades ett preliminärt schema för intervjuerna i de sex kommunerna.

Tabell 1 Urvalsambition för intervjuerna, per kommun*

	Arbetar	Arbetslös	Studerar
Män	3 (2)	2 (1)	3 (2)
Kvinnor	3 (2)	2 (1)	3 (2)
Intervjuer per kommun	6 (4)	4 (2)	6 (4)

*Värden inom parentes avser de tre mindre städerna (Uppsala, Gävle, Västerås).

Med sammanlagt 16 intervjuer vardera i de tre storstadskommunerna samt 10 intervjuer vardera i tre mellanstora städer skulle en sammanlagd intervjumängd om 78 intervjuer nås. De i tabellen angivna kategorierna (arbetar, arbetslös, studerar) är alla vanliga livspositioner för yngre och strävan var att i varje stad få en viss spridning av dessa.

Resultatet av arbetet är att totalt 73 intervjuer genomförts. Fördelningen mellan städerna samt kön, livsposition och ålder kan utläsas i tabellen nedan.

Tabell 2 Intervjuade personer

	Malmö	Göteborg	Stockholm
Arbetar	Kvinna, 24 år	Man, 27 år	Kvinna, 33 år
	Kvinna, 26 år	Kvinna, 25 år	Man, 32 år
	Kvinna, 22 år	Kvinna, 32 år	Kvinna, 26 år
	Man, 23 år	Kvinna, 33 år	Man, 27 år
	Kvinna, 25 år	Man, 26 år	Kvinna, 23 år
	Man, 26 år	Man, 32 år	
	Man, 24 år		
Arbetslös	Man, 22 år	Kvinna, 25 år	Man, 29 år
	Kvinna, 23 år	Man, 30 år	Kvinna, 24 år
	Kvinna, 30 år	Man, 28 år	Kvinna, 23 år
		Kvinna, 26 år	Man, 27 år
Studerar	Man, 23 år	Kvinna, 25 år	Kvinna, 33 år
	Man, 27 år	Man, 24 år	Kvinna, 25 år
	Man, 27 år	Kvinna, 25 år	Man, 27 år
	Man, 20 år	Man, 23 år	Man, 23 år
	Man, 20 år	Kvinna, 29 år	Man, 23 år
	Kvinna, 23 år	Man, 28 år	Kvinna, 24 år
	Kvinna, 25 år		Man, 27 år
Arbetar	Uppsala	Västerås	Gävle
	Man, 27 år	Man, 25 år	Man, 30 år
	Kvinna, 22 år	Kvinna, 25 år	
Arbetslös	Man, 30 år	Kvinna, 24 år	
	Kvinna, 20 år	Man, 20 år	Kvinna, 22 år
Studerar	Man, 26 år		
	Kvinna, 24 år	Man, 21 år	Kvinna, 26 år
	Man, 27 år	Man, 24 år	Man, 21 år
	Man, 25 år	Kvinna, 23 år	Man, 24 år
	Kvinna, 20 år	Kvinna, 21 år	Man, 26 år

En närmare granskning av gjorda intervjuer visar att 35 av de intervjuade är kvinnor och 38 män. Respondenterna är mellan 20 och 33 år. Lite drygt 10 av de intervjuade har utländsk bakgrund.

Fördelningen mellan städerna följer i stort sett det uppgjorda urvalsschema som presenterades i tabell 1. Några mindre avsteg från detta har dock blivit fallet. I samtliga tre mellanstora städer saknas någon intervju jämfört med ursprungstanken. Detta främst beroende på att materialet som samlats in redan innehåller stora mängder information samt att ett pressat tidsschema ledde till en prioritering där storstadskommunerna färdigställdes. I Malmö genomfördes 18 intervjuer, två fler än vad som var tänkt. Detta beror på att två av respondenterna, under intervjun, visade sig vara bosatta i Lund och därför inte föll inom studiens egentliga ramar.

Uppsökandet av respondenter har företrädevis skett via informationslappar uppsatta i lokaler där ungdomar i tidigare nämnda livspositioner kan förväntas befinna sig. Bland annat har IKEA, Posten, arbetsförmedlingen och institutioner på universitet använts. Informationslapparna innehåller en kort beskrivning av studien samt möjlighet att med namn och telefonnummer anmäla intresse för att medverka. Dessutom har respondenterna givits möjlighet att, efter avslutad intervju, ge tips på intressanta personer att intervjuas. Denna urvalsmetod, en så kallad snöbollsmetod (med flera ingångar), har vid ett flertal tillfällen slagit ut väl och bidragit till en breddad grupp av respondenter.

Strukturering av intervjuerna

Intervjuerna är semistrukturerade, vilket i det här fallet innebär att vi hade ett antal teman och frågor som skulle beröras under intervjun, men att de olika intervjuerna kunde ta lite olika spår beroende på vad intervjupersonerna hade för erfarenheter. Det första temat behandlade födelseorten och därefter varje flytt fram till att man flyttade hemifrån. Syftet var att vi skulle få en bild av den intervjuades sociala och geografiska bakgrund. Det andra temat handlade om de flyttningar man har gjort på egen hand; hur ens livssituation såg ut, varför man flyttade, hur man fick tag på bostaden, vad det var för sorts bostad. Här hade vi för avsikt att få en uppfattning om hur unga rör sig på bostadsmarknaden i relation till olika livssituationer och vilka strategier de använder sig av för att få information om och tillgång till en bostad. Det sista temat tog upp

preferenser och tankar om bostadsmarknaden, där det dels ställdes frågor om hur man skulle vilja bo och varför, dels hur man upplever bostadsmarknaden och tillgången till bostäder. Här framkom även de intervjuades erfarenheter av olika förmedlingar, kösystem och hyresvärdar. Dessutom fanns några frågor om de hade kommit i kontakt med missförhållanden på bostadsmarknaden, som försäljning av svarta hyreskontrakt, olagliga andrahandsuthyrningar och diskriminering. Intervjuerna tog i genomsnitt ungefär en timme och vid intervjutillfället användes inspelningsbar utrustning (fickminne) för att vi skulle ha möjlighet att använda oss av citat.

Analys av intervjuerna

Resultaten av intervjuanalysen redogörs för under ett antal rubriker som representerar de huvudsakliga och mest återkommande teman som ingick i intervjuerna.

Sökbeteende

När det gäller de ungas beteende i bostadssökandeprocessen kan man säga att de, tvärtemot många uppfattning, i regel förefaller ha en god insikt om hur man beter sig och orienterar sig på bostadsmarknaden. Det kan förstås vara svårt för den enskilde respondenten att veta om han eller hon "vet tillräckligt", så ställd inför en konkret fråga av karaktären "vet du vad som behövs för att hitta en bostad?" blir svaret ofta "nej". Men de erfarenheter de intervjuade talar om tyder på att de flesta har intagit en mycket aktiv roll i sitt sökande, vet var de ska söka, vilka de ska kontakta och i vilka köer man ska ställa sig. När de dessutom tillfrågades om åsikter om hur marknaden fungerar visade de ha en ganska klar bild av de aspekter som borde ingå i en översyn för att åstadkomma ett bättre fungerande system. Standardvägar, som att skriva in sig i kommunala bostadsköer, kombineras ofta med annat aktivt sökande, t.ex. på Internet, där "Blocket" nämns flera gånger, samt kontakter med vänner och släktingar. Föräldrarnas aktiva deltagande spelar också stor roll. Ibland går de in som borgensman, hjälper till ekonomiskt eller ordnar med ett boende genom egna kontakter. "Tur" är ett ord som återkommer i flera av de intervjuades berättelser av hur de har fått tag på bostad.

S: Men hur letade ni lägenhet? Var det genom att ligga i som förut?

A: Ja, vi låg i jättemycket. Det var ett halvtidsarbete. Vi kollade annonser och ringde runt. Jag ringde till gamla kontakter. (Kvinna, 25 år, Malmö)

So: Ja, jag vet inte hur man ska få bostad i Stockholm om man inte har kontakter. Jag vet inte det alltså. Jag har inte en aning om hur det ska gå till. I bostadskön måste man ju vänta. Man kanske kan sätta upp lappar och ringa. Det finns ju en del notiser ute om att de behöver inneboende människor, men då är det ju oftast svartkontrakt tänker jag, de tar jättemycket hyra, du får betala 3 000 för ett rum i månaden. Utsikten till att få ett förstahandskontrakt om man inte ska bo långt ute, en förort som Hagsätra kanske, ja, då skulle man kanske kunna få ett förstahandskontrakt.

S: Skulle du säga att du har haft tur för att få dina bostäder?

So: Ja, att jag fick min bostad här i Stockholm och fick den kontakten var enbart tur. Det var det verkligen. Eller, alla mina bostäder har väl varit tur. Det är ingen som jag har fått genom att jag har kunnat vara med i en bostadskö eller att jag har försökt söka på formell väg. Det har ju aldrig gått. Det är ju ett jätteproblem. Sedan tänker man också att alla man känner har försökt göra det redan typ tusen gånger så att man själv inte lägger ner den tiden. Det är möjligt att jag kanske skulle ringa 100 telefonsamtal under tre månader, då kanske jag skulle kunna få ett förstahandskontrakt. Kanske inte här i Stockholm, men kanske i Malmö eller någonting. Den tiden... det blir bisarrt. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

Trots det aktiva sökandet är det ofta mindre traditionella vägar och mindre officiella bostadsförmedlare som kontaktas. Kommunala bostadsförmedlare och de kommunala bolagens köer anses ofta vara mer eller mindre omöjliga vägar till en bostad. Att många av de intervjuade ungdomarna visar skepsis mot systemet handlar inte nödvändigtvis om brist på kunskap utan om en rad erfarenheter som lärt dem vilka vägar som lönar sig mer att gå för att få en bostad.

S: Har du haft kontakt med bostadsbolag så att du kan säga något om hur du har blivit bemött? Känner du dig lågprioriterad?

K: (...) Visst det kanske inte är jättebra att ha ett så stort kösystem som i Stockholm till exempel, men där finns det ändå någon teoretisk chans att kunna få en lägenhet. När det gäller MKB, de försöken jag har gjort att bo genom dom, så har det varit ... Det är helt omöjligt att få någon att prata med, och när man väl får det så säger de typ, det finns inget ledigt just nu men testa och ring lite senare. Så ringer man 20 gånger till. Hade man ringt fem minuter senare så kanske det fanns en ledig, man vet inte. (Man, 24 år, Malmö)

S: Vad tycker du om det här att det inte finns någon kö utan att man måste vara så aktiv själv?

K: Det känns ju lite konstigt att det verkar vara så himla godtyckligt vilka som får. Det har väldigt mycket med tillfälligheter att göra, att man ringer vid rätt tidpunkt. Det hade väl varit bra med något slags kösystem kanske, men å andra sidan känns det ju inte bra om man ska behöva stå 15 år i kö för att ha någon chans. Jag har inte funderat så mycket på det, men när jag höll på att söka själv nu så kändes det lite konstigt att det inte fanns ett kösystem... med MKB till exempel...

S: Man måste i princip sälja in sig som bra hyresgäst.

K: Ja, det kan jag säga att jag tänkte på när jag ringde nu att man kände att de är orättvisa för att man är student, men hade man hetat Muhammed och varit arbetslös så hade man haft det ännu svårare. Det slår ju en att man är jävligt... man känner sig nästan diskriminerad fast man inser ändå vilken otrolig... att man är liksom...

S: Det finns de som har de värre.

K: Ja, absolut. Och man hör ju sig själv ta fram "jag läser ju arkitektur" och man vill gärna framhålla att man är en väldigt ordentlig människa som läser på högskola. Det är lite skrämmande, men det blir ju så, man får ju sälja in sig verkligen. (Kvinna, 25 år, Malmö)

So: Under den här tiden skrev jag in mig hos en sådan här bostadsförmedlare där man betalar 2 000 kr och så ska de hitta en bostad åt en, men de hittade ingen och det var flera av mina kompisar som också hade varit med i den här och då skulle man få pengarna tillbaka om de inte hittade någon. Dels hittade de inte någon varken till mig eller mina kompisar och då överdrev man ändå sina uppgifter att man hade borgenär, eller jag hade ju självklart en borgenär, men att man kanske var fast anställd, jag vet inte eller så. Men ändå, det var som att de bara förmedlade till bara typ civilingenjörer och väldigt högutbildade. Men även då att vi inte fick tillbaka våra pengar, att det tog jättelång tid, flera månader. Det var en till vän till mig som tjata jättemycket på dem för att få tillbaka sina pengar. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

S: Vad tycker du om systemet att det inte finns några köer?

A: Jag tycker det är dåligt. När man ställer sig i en kö, eller när man hamnar längst bak så vet man att man är på väg framåt. Nu kanske det är lättare att härda ut andrahandsboende och andra lösningar, inneboende och annat... För man vet att man rör sig framåt och det är rättvist om kön är transparent, att det inte finns några gräddfiler. Personligen är jag väldigt positiv till det. (Kvinna, 25 år, Malmö)

H: Jag tycker nog att det skulle funka med en bostadskö. Att alla bostadsbolag ska vända sig till Boplats tycker jag är lite konstigt. Alltså, jag litar inte riktigt på Boplats. Jag tycker det känns lite så där. Dom kan välja och vraka så himla mycket utan att man får en ärlig chans känns det som. Så en kö där man ser vad man har för plats. Då har ju alla samma chans på något sätt att få en lägenhet. Att det baseras på tid. Då ser man ju att det

går framåt också. För nu vet man ju inte. Man kan ju söka flera år på Boplats utan att få något svar. Och det känns lite så där. (Kvinna, 25 år, Göteborg)

A: Jag upplever bostadsmarknaden i Göteborg som bisarr. På platsen som dom flesta hänvisar till, Boplats Göteborg på Internet, har vi sökt över 1 200 lägenheter och vi har fått gå på en visning. Och den fick vi inte. Men jag vet inte vad det finns att välja på. Det är väl det som man får göra för jag är inte beredd på att lägga mellan och hålla på. Göra skenbyten och grejer. Det vill jag inte göra. Är man som jag och inte har några kontakter så är det som jag har gjort att bo i andra hand. Vitt eller svart. Och så söka via Boplats Göteborg. Det går ju att få trots allt. Jag vet ju dom som har fått. Men det är turfaktorn. (Man, 27 år, Göteborg)

D: Har du några idéer?

*E: Det är väl det här med Boplats Göteborg. Att det inte finns någon kö utan att det är upp till hyresvärdarna själva att bestämma vem som får kontraktet. De skriver så fint på hemsidan att de gör ett urval och... men jag tror de ljuger mycket. De tar vilka de vill. Det är mycket skumt där tror jag. Det är ganska sjukt egentligen att man kan söka så många lägenheter utan att få någon. Så säger de att de ska kolla på sådana som sökt många men... (...)
Min brorsa hörde talas om en som fått ett förstahandskontrakt från Boplats Göteborg. Det är det enda jag har hört talas om. (Man, 23 år, Göteborg)*

Bospara för en bostadsrätt anses inte så realistiskt och därmed relativt ointressant, särskilt för de yngsta intervjuade, medan möjligheten att hyra ofta uppskattas högt. Detta kan ha med den enkelhet som hyresrätten som upplåtelseform erbjuder: du betalar din hyra och någon annan sköter underhåll, ekonomi, etc.

S: Vad föredrar du, hyresrätt eller bostadsrätt?

M: Egentligen hyresrätt, det är mycket bekvämare när något går sönder och sedan så tycker jag det är sympatiskt med idén att man inte behöver ha sjukt mycket pengar på banken för att kunna få tak över huvudet. (Kvinna, 33 år, Stockholm)

T: Det är därför jag tycker att det är skönt med hyresrätt, går någonting sönder så kan jag bara ringa och säga så här ”nu har min spis gått sönder” och så kommer de efter en dag. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

Bostadsrätt ses dock som ett önskvärt alternativ av ett flertal.

H: Det skulle vara schysst att köpa eget och kunna göra om lägenheten. Det är väl i så fall det. Och så känna att man betalar till sig själv istället för till någon annan. Det hade varit jättebra. (Kvinna, 25 år Göteborg)

M: Alltså, bostadslån och så känner jag inte att det skulle vara något fel. Jag köper gärna en. Men jag skulle vilja ha fast jobb helt klart. Hyran kan man alltid klara av att betala men jag vill ha fast jobb och visa att jag kan ta ett lån. (Man, 24 år, Västerås)

Prioriteringar, preferenser och strategier

Både prioriteringar och preferenser är förstuds relativa begrepp och inte minst när det gäller ungdomar och boendet. Ungdomar har inte så sällan mycket klara idéer om hur de skulle vilja bo. Vissa kan förverkliga en del av sina önskemål och preferenser. Det verkar dock som om att det vanliga mönstret i detta avseende ändå är en omfattande anpassning till de rådande villkoren på marknaden, dvs.. prioriteringar och preferenser inramas av en insikt om rådande restriktioner för olika val. Det är t.ex. svårt att säga att när en person betalar en betydande överhyra för en centralt belägen lägenhet så skulle det handla om ett rationellt val för att befinna sig på en privilegierad plats i staden. Det kan, kanske tillsynes paradoxalt, vara det enda till buds stående alternativet. Kontakter är en viktig väg till tak över huvudet för ungdomar. När ens kontakter kanske är begränsade till vissa stadsdelar, eller vissa delar av bostadsmarknaden, är boendevalternativ just i dessa stadsdelar – oavsett om det för andra förefaller vara en prestigefull lokalisering – lättare att finna än bostäder på t.ex. mer perifera och mindre attraktiva platser. Vissa intervjupersoner har dock tydligt uttalat att de inte är beredda att betala överhyror och att de hellre söker sig längre bort från de mest attraktiva och centrala lägena för att inte behöva ha så dyra boendekostnader.

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

Flyktighet och osäkerhet i boendet

Det finns flera berättelser ur intervjuerna som talar för en situation av flyktighet. Flyttningar är mycket vanliga. Vissa av de intervjuade har flyttat mer än tio gånger efter att ha lämnat föräldrahemmet för första gången (se också enkätstudien). Många har varit tvungna att flytta tillbaka till föräldrarna vid situationer av bostadslöshet. Denna flyktighet och osäkerhet uttrycks ibland i termer av ett lotterispel.

Det finns ju den här bostadsförmedlingen på Internet, Boplats Göteborg, som alla lägenheter ska läggas ut på och om man tittar på lägenheterna som är de minst attraktiva så är det ju oftast, om det räcker med flera hundra, men flera tusen sökande, så det känns som att spela på lotto lite att skicka in en ansökan där. (Man, 26 år, Göteborg)

Utsattheten på bostadsmarknaden har effekter för livskvalitén. Instabilitet och osäkerhet, brist på privat rum, trångboddhet, negativ påverkan på studier och arbete, svårigheter att koncentrera sig, är några ofta nämnda konsekvenser av ett oordnat boende. Har man inget socialt skyddsnät, dvs.. föräldrar, släktingar, kompisar som man med kort varsel kan flytta in hos när man blir bostadslös, är situationen av utsatthet extra stor.

I: Jag kände att enda sättet att få lägenhet är att någon rekommenderar mig. Jag fick hyra en studentlägenhet vid St Eriksplan, Norra Stationsgatan, genom att det var en kompis som bor där och som hade sett att det var folk som ville hyra ut över sommaren. Jag ringde på den och så fick jag den. Den var 17 kvadrat och kostade 2 600 och han hyrde ut med världens tillstånd. Han hade lite saker kvar, men ändå kände jag att den var min den tiden. Det kändes jätteskönt att bara ha någonstans att bo. Och det var verkligen värt det för det blir väldigt lätt att man aldrig stannar upp och tänker om man inte har någonstans att bo, om man hela tiden umgås med någon och kanske är ute väldigt mycket i onödan för att man inte känner sig trygg.

S: Ja, hur var upplevelsen av att hoppa runt så här? Påverkar det hur man mår?

I: Ja, om jag hade fått ett vanligt jobb så hade jag inte velat bo så där. Jag hade ingen ro att läsa böcker, jag hade ingen ro att vara kreativ för fem öre utan det handlade bara om att ha någonstans att sova och ha mat för dagen. (Man, 29 år, Stockholm)

A: Då undrar man ju, om det är en kille eller tjej som sökt aktivt, eller någorlunda aktivt i tre år och skrivit in sig på alla intresselistor och ändå inte kommer fram. Det är tre år som är jobbiga om man ska klara av stu-

dier och kunna ha ett privatliv. Man kanske bor hemma fortfarande och delar ett rum med ett syskon eller två syskon. Man kan inte gå och lägga sig när man vill och man kan inte fokusera på skolan eller jobb eller... Det hämmar ju ungas utveckling något otroligt. (Kvinna, 25 år, Malmö)

Just effekterna för livskvalitén (och hälsan i vid mening) av brist på förankring på bostadsmarknaden är ett försummat forskningsområde. Man kan utan tvekan misstänka att en extrem och långvarig situation av utsatthet på bostadsmarknaden kan föra med sig allvarliga konsekvenser för det emotionella tillståndet hos ungdomar och givetvis också långsiktigt påverka deras vuxenkarriärer.

Osäkerheten blandas lätt med känslor av hopplöshet. Vissa vänder sig inte längre till den formella förstahandsmarknaden eftersom de inte tror att det lönar sig. Man vill gärna ha ett förstahandskontrakt men vänder sig till internetsajter och till privata bostadsförmedlare i sitt sökande, och sökandet inskränks inte sällan bara till andrahandshyresmarknaden; ett förstahandskontrakt är en svåruppnåelig dröm.

S: Du sa innan att du kände att du stod utanför bostadsmarknaden...

I: Då tänkte jag för att jag inte har så här stått i bostadsköer och sökt bostäder på det sättet. Jag vet inte om jag behöver göra det heller i och med att jag gillar att vara inneboende eller bo i små kollektiv. Det känns som att det alltid kommer att gå att fixa. (...)

S: Hur skulle du bära dig åt för att få tag på en lägenhet?

I: Det skulle vara rätt bökigt för jag är inhyrd så jag har inget seriöst anställningskontrakt. (...) Så att jag skulle nog bara annonsera på olika Internetforum för likasinnade och fråga runt bland kompisar om de vet någonstans där jag kan fixa en lägenhet. Jag tror inte att jag skulle kunna få någonting officiellt genom någon bostadskö, eller det vet jag att jag inte skulle. Så det blir något informellt.

S: Förstahandskontrakt finns inte?

I: Nej, för jag vet inte om jag har jobb nästa månad. (Man, 27 år, Stockholm)

Uthyrningen i andra hand för ungdomar går sällan regelenligt till, vilket skapar osäkerhet och även rädsla. Man kan känna sig misstänkliggjord, och man vågar inte fråga om rättigheter av rädsla av bli av med den bostad man lyckats skaffa.

S: Hur kändes det att bo i andra hand?

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

köpa saker. Man känner att det inte är ens eget helt enkelt. (Man, 27 år, Uppsala)

S: Fick du något kontrakt, eller var det också muntligt?

P: Ja, helt muntligt. "Sätt in pengarna på det här kontot"

S: Var det genom en kompis?

P: Ja, eller det var en kompis farsa som ägde den. Den fick jag bara ha ett halvår och sen var jag tvungen att flytta.

S: Du visste det från början?

P: Nej, då var det någon av sönerna som bodde i USA som kanske skulle komma hem. Det var lite flytande, men sen så kom han och då var det bara att... Jag fick en månad på mig att hitta nåt annat. (...)Då fick jag en lägenhet, men då var det verkligen kris. Eller det har det varit flera gånger, i skiften mellan bostäder, att jag står med en vecka kvar och inte vet vad som händer och sen har det löst sig i sista minuten. (Man, 28 år, Stockholm)

Stockholmarna är både vinnare och förlorare

Har man vuxit upp i Stockholm har man normalt sett bättre möjligheter än dem som är inflyttare till storstaden när det gäller möjligheter att skaffa ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet.

S: Första hand hyres, det finns liksom inte?

A-L: Det är ju som jag vet... xxx, han har stått i kö i Stockholm sedan han var liten, han är härifrån, och han har fått förstahandshyreskontrakt nu när han är 30 för att han har stått i kö så länge. (Kvinna, 33 år Stockholm)

S: Är det någon skillnad mellan de som är födda här och de som kommer utifrån?

So: Ja, det tror jag. Dels tänker jag att de alltid har mer kontakter, att jag måste anstränga mig jättemycket mer. Allt baseras just på de här kontakterna och de har mycket fler kontakter för att de är uppvuxna här så jag kan tänka att det är lättare för dem, men inte lättare på den formella bostadsmarknaden om de inte har stått i kö så klart sedan de var små. (Kvinna, 23 år, Stockholm)

Detta är dock en sanning med modifikation, eftersom Stockholms bostadsmarknad som bekant samtidigt är den mest överhettade i hela landet. Om man kommer från en mindre kommun och stannar kvar verkar möjligheterna att röra sig snabbare och smidigare på den lokala bostadsmarknaden större än om man flyttar till en större ort. I jämförelse med dessa "stannare" i mindre städer är stockholmsundomen givetvis inte privilegierad.

S: Hur skulle du gå tillväga för att få tag på en hyresrätt?

M: Vill man ha via Gavlegårdarna eller HSB så är det bäst att åka dit, det vet jag. Jag har någon kompis som har skaffat lägenhet. Det är det absolut bästa att åka dit och inte kolla på Internet. På Internet har de poäng och kö... Gavlegårdarna har två sätt, de har antingen ett kösystem där man får poäng eller så är det något annat system där den som är först på lägenheten får den. De har två olika kategorier. HSB tror jag är lite annorlunda, där är det nog absolut bäst att åka dit. (Man, 24 år, Gävle)

P: Så då ringde jag upp Mullsjö bostäder, i stort sett det enda företaget i Mullsjö som har bostäder, i hela kommunen bor det 13 000 och i Mullsjö tätort, jag vet inte, kanske 5 000. Det finns några sådana här 60-tals-, miljonprojekthus där jag hade några polare som bodde, så jag ringde bara upp deras lilla kontor och där är det ännu mer om något bostads-sökandens marknad, så de bara "vilken våning vill du bo på, etta, tvåa eller trea" och jag bara "nämen, en tvåa högst upp, schysst läge, balkong" och de "javisst, den har vi, när kan du flytta in?". (Man, 27 år, Malmö)

Parbildning som både strategi och begränsning

Att vara samboende är allmänt sett en fördel för möjligheterna på bostadsmarknaden. Tillgången till två inkomster ger bättre förutsättningar och större utrymme för att konkurrera på bostadsmarknaden. Men samtidigt kan beslutet att flytta ihop för att få bättre tillgång till bostadsmarknaden utgöra ett tveeggat svärd och vända sig mot ungdomarna vid en eventuell separation, och separationer och nya parbildningar verkar vara relativt vanliga företeelser i den åldersgrupp som intervjuats.

A: Och sedan bodde vi alla tre fram till sommaren och då flyttade xxx ut och flyttade tillbaka till Stockholm och då kom min kusin in i bilden för att hon och hennes pojkvän hade gjort slut också och hon bodde i hans lägenhet. Så istället för att flytta hem sina föräldrar och då sa jag åt henne att flytta hem till mig. (Kvinna, 24 år, Uppsala)

Parrelationer accepteras och rentav premieras vid uthyrning. För andra typer av samboende är situationen annorlunda. Ungdomar delar ofta och ibland mycket gärna bostad med kompisar, släktingar eller studiekamrater. Deras sammanlagda inkomster räcker ofta hyggligt bra för att betala en ibland ganska hög hyra. Det bör vara rimligt att inta en större flexibilitet och tolerans när det gäller de ungas gruppstrategier för att klara kostnaderna.

A: Vi står två stycken i bostadskö, men det är jättesvårt för de kan inte kombinera våra ekonomier. De kan bara kombinera dem som är gifta så

att om man är tre stycken och vill dela och inte var och en har tillräckligt god ekonomi för att bo där så går inte det. Så vi blir tvungna att fortsätta bitta i andra hand. Då har vi ändå kunnat bevisa att vi har tillräckliga inkomster tillsammans för att kunna betala och vi har betalat hyran punktligt hela tiden vi har bott där, men det hjälper inte. (...) Det finns ju på en del ställen kompisbo så att tre stycken har varsitt kontrakt och det vore bra om det fanns på fler ställen. Det går alltså inte där vi bor. (Kvinna, 24 år, Stockholm)

K: ... den här lägenheten som vi hade varit och kollat på och jag hade ringt och pratat med dem jättemycket och de var jättepositiva i början, men sedan var det det där med att fastighetsägaren inte ville ha kompisboende för att han hade dåliga erfarenheter av det. Det tyckte jag kändes jävligt surt för att då var vi så nära. Det kändes så här, ska vi behöva säga att vi är ett par och i så fall vill de inte ha lesbiska... nämen, liksom. Om det var det nu det föll på, vilket de sa att det gjorde. (Kvinna, 25 år, Malmö)

Ekonomiska förutsättningar

En av de reaktioner vi mött i intervjuerna är bemötandet av tron på att ungdomar bor billigt. Det vill de i regel göra men det har ofta visat sig att man rör sig från högre till lägre relativa bostadskostnader ju äldre man blir. De äldre intervjuade berättar att de ibland lagt hälften av sina inkomster på boendet, en situation som de har gått ifrån och samtidigt inte är beredda att komma tillbaka till. Den enkätbaserade studien bekräftar detta; mer än var tredje 21–29-åring betalar mer än 40 procent av sin inkomst för boendet och det finns skillnader mellan könen till kvinnors nackdel.

S: Lite om kostnader. Hur stor del av din inkomst är du beredd att lägga på boendet? Din smärtgräns?

P: Smärtgränsen är ungefär där jag ligger nu. Jag jobbar nu, om jag har tur ungefär 25% i månaden, och om jag gör det då kan jag lägga undan lite grann. Annars ligger jag så att det går plus minus noll, eller nästan minus. Vissa månader måste jag ta av pengarna jag tjänade i somras. Så jag lever verkligen på gränsen.

S: Är boendet 50%?

P: Nej, det är mer. Jag behöver ungefär 8 000 för att gå runt. 8 000 är verkligen gränsfall, mellan 8 000 och 8 500, och då är hyran på 4 200. (Man, 28 år, Stockholm)

Detta faktum motsäger den ibland framförda uppfattningen att ungdomar inte är beredda att betala. I förra rapporten inom upp-

dragsrapportserien är mer än hälften av de studerade kommunerna överens om att ungdomars boende främst är ett problem av ekonomisk art. De två bristaspekterna – brist på bostäder, brist på inkomster – hör självfallet samman i den meningen att många kommuner saknar relativt billiga smålägenheter. (Solid m.fl. 2006: 17)

S: Bygga lyxiga, stora lägenheter eller mindre direkt för målgruppen?

P: Generellt och snabbt så tycker jag väl att bygga för målgruppen direkt just för att inte segregera för mycket. Det ska finnas lyxlägenheter för dem som vill bo superfint, men det ska inte vara lösningen, det tycker jag inte. Alltså, schyssta studentbostäder som inte behöver vara i en korridor. Att man måste inte alltid vara student för att bo i en studentlägenhet tycker jag. Fler sådana ungbostäder som är billiga och man måste inte plugga. För det är också ett problem att så fort du jobbar och även om du tjänar lite så måste du bo i en vanlig lägenhet, du får inte bo i studentlägenhet, och då är det för dyrt. (Man, 27 år, Malmö)

S: Det finns ju också det här att unga har lägre krav. Att man kan sänka kraven bara man får en bostad.

L: Jag tycker att det ligger en del i det faktiskt. Det är nya studentbostäder i Göteborg där de har värsta elektroniska porttelefonen och en så här små onödiga finesser som säkert är jätteroligt om man är arkitekt, men sedan hamnar hyran på över 4 000 och har man en inkomst på 7 000 så går det ju inte. När jag flyttade hemifrån som sagt hade jag ganska låga krav och det tror jag många har och det är ok tycker jag. Pengarna är viktigare och då får man prioritera den frågan och försöka göra det billigt. (Kvinna, 25 år, Stockholm)

Sedan finns det också en föreställning hos bostadsbolag och hyresvärdar att ungdomar inte har ekonomiska förutsättningar att klara av att betala hyran, vilket gör att de i vissa fall inte ses som önskvärda hyresgäster, något som flera intervjuade vittnar om.

Hur har du blivit bemött av bostadsbolagen?

Det är klart att vi har förstått att vi inte uppfyller de önskvärda kraven på hög inkomst och så vidare. Men man kan ju sitta där uppe på deras kontor och söka och det satt en man bredvid oss. Vi satt och ”nej, inte där och nej, det är för litet”. Och han sökte liksom allt, allt, allt. Så man blir diskriminerad på olika nivå. Man passerar vissa nålsögon men sedan är det stopp. Och för oss så var det väl antagligen ekonomin då. (Kvinna, 29 år, Göteborg)

Genus och etnicitet som hinder

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

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

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

S: Då vet man att det är kört?

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

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

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

D: Ja, det tror jag finns fast det inte pratas om det. Om man säger så här, du ska åka utomlands och du har en lägenhet som du vill hyra ut i ett år. Du får två ansökningar från två personer som pluggar samma sak, en är en svensk kille, skötsam och så vidare, och en är en kille från Iran. Instinktivt väljer de flesta den svenska killen. Sådan undermedveten diskriminering tror jag det finns ganska mycket i Sverige som det inte pratas om. Lika mycket som det finns bland vakter på klubbar så finns det på arbetsmarknaden eller på bostadsmarknaden, som de här svarta listorna till exempel som visar att MKB, som huvudbostadsansvarig i Malmö, har diskriminerat. Men jag går inte omkring och tänker att jag ska börja jobba eller ska söka bostad en dag, jag har invandrarbakgrund och det kommer att hindra mig, utan jag försöker att inte tänka så mycket så utan ok, jag har andra kvaliteter som någon annan inte har och framhäva dem, annars hindrar man sig själv ganska mycket. Men jag tycker att det ska finnas i bakhuudet så att man inte är naiv och tror att... det är inte ett jämställt land, det är inte jämställt mellan kvinnor och män och speciellt inte mellan invandrare och svenskar. Det blir kanske en dag, förhoppningsvis, men vi är inte där än. (Kvinna, 23 år, Malmö)

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

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

S: Det var lite olika folk alltså?

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

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

S: Tror du att det förekommer diskriminering?

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

Det är förstås, trots att det saknas systematiska studier av frågan, möjligt att dessa farhågor är med sanningen överensstämmande (dvs.. att män skulle innebära större genomsnittlig risk för en hyresvärd) men poängen är att föreställningen som sådan redan förefaller utgöra ett problem för yngre män på bostadsmarknaden.

Intervjustudien ger oss också ett intryck av att tjejer är mer öppna för gruppboendelösningar, som att dela lägenhet eller bo i kollektiv med andra tjejer, vilket kan ge dem ytterligare en öppning på den besvärliga bostadsmarknad ungdomar ofta möter. Men, som påtalas ovan, benägenheten att acceptera ett boende i andra konstellationer än samboförhållanden är inte bara mindre bland killar, den är framför allt mindre bland hyresvärdar.

J: Vi ringde väl till en massa olika privata hyresvärdar också och så fick vi napp hos den här personen då. Vi fick lägenhet genom de här kompisarna till min kompis, de undrade om det fanns någonting ledigt. Vi skrev ett litet brev om oss själva. Vi fick en fyra i Malmö på Möllevången och det är hon och jag som står på kontraktet, men sedan var det en annan... vi hade inte tänkt bo två stycken i en fyra. Den är 115 kvadrat så den är

ganska stor. Det var en annan tjej som flyttade med och efter några månader var det en till tjej som flyttade in så då var vi fyra stycken som bodde där och det är vi fortfarande. (Kvinna, 30 år, Malmö)

H: Men nu har jag precis flyttat in hos en tjej faktiskt för killen flyttade till Malmö och började jobba där. Då kände jag att jag inte hade lust att bo själv så jag flyttade in hos en 35-åring som är ensamstående mamma då. Hon hade en stor lägenhet mitt i stan så jag flyttade dit nu för två månader sedan eller nåt. Jag la ut en annons på Blocket och hon kontaktade mig då. (Kvinna, 25 år, Göteborg)

Tankar om bostadsproduktion för ungdomar

Att bygga mera och billigare verkar vara huvudbudskapet från dem som sitter med erfarenheten, ungdomarna själva. Åsikterna avslöjar ofta en hög grad av reflektion kring problematiken. Man kan anta att detta är ett vanligt samtalsämne bland ungdomar, vilket ännu en gång tyder på att det handlar om ett problem som upptar tid och uppmärksamhet. Det är inte bara så att de intervjuade vet var och hur de ska söka bostad utan de har många och ibland välgrundade åsikter om hur det borde vara så att vi får bättre ett fungerande bostadsförsörjningssystem och en bättre bostadsmarknad för ungdomar.

A: Sedan behövs det väl byggas fler lägenheter också och det byggs mycket som är dyrt och samma sak att studentlägenheter är väldigt, väldigt dyra egentligen, det som byggs. Lite enklare lägenheter som inte är så... Jag vet inte, jag funderar på om de inte skulle behöva ett nytt miljonprogram, fast lite bättre kanske än de här... Framför allt så skulle man kunna rusta upp miljonprogrammen och försöka göra dem mer attraktiva än de är i dag. Det skulle ju lätta trycket också på de populäraste ställena. (Man, 26 år, Göteborg)

En viktig fråga handlar om vilken typ av boende som anses vara lämplig för ungdomar. Flera har uttryckt att det är bra att det existerar ett speciellt kategoriboende, framför allt för att det ofta blir lägre kostnader än vid större lägenheter på den reguljära bostadsmarknaden.

P: Men om tanken är att man ska bygga så att det blir billigt för studenter att bo, så tycker jag att det finns en funktion i att ha den typen av boende. Men nu är det ju tyvärr så att de här boenden inte är billigare än andra, utan snarare tvärtom. Då ser jag inte funktionen i det.

S: Då tappar man poängen?

P: Ja, helt. Enda funktionen med att ha det så är ju faktiskt att det ska vara billigt. Det finns inget egenintresse av att studenter bor på ett visst ställe. Det är inte heller alltid så att de här studentboendena är nära olika skolor. Eftersom det så svårt att hitta en studentlägenhet, så kan du lika väl bli placerad i Flemingsberg trots att du pluggar här. Eller här fast du pluggar på Södertörn. Nej, jag tänker mer närhet till skolan. (Man, 28 år Stockholm)

Andra skäl, som tillgång till ett rikare socialt liv bland andra ungdomar och att slippa känna sig ensam dök också upp. Men det uttalades även några kritiska synpunkter kring frågan om huruvida det är bra att ungdomar ska särskiljas från resten av befolkningen. Reflektioner kring segregationen av ungdomar och farhågor kring distansering från verkligheten kom också fram i vissa intervjuer.

S: Vad tycker du om kategoriboende för studenter?

A: Jag tror att det är bra för dem som kommer utifrån. Att bo i korridor är ett ypperligt tillfälle att träffa folk man inte hade träffat annars antagligen. Ibland kan jag vara avundsjuk på dem som bor i korridor, men om jag ska vara realistisk så vill jag inte bo i korridor. Jag tror att det är bra trots att det ibland känns som att man bor i en bubbla, man ser inga gamla eller barn eller vuxna i ens närhet. Jag har ju min familj här i Uppsala så jag träffar några vuxna ibland, men man ser inte ens vuxna på Ica, det är studenter som sitter i kassan. Så det är väldigt, väldigt homogent och orealistiskt, det är ett samhälle som inte existerar i verkligheten egentligen. Men jag tror att det gynnar studentlivet, både studierna och det sociala. (Kvinna 24 år, Uppsala)

Återigen är frågan om flexibilitet viktig och man bör överväga att utgå ifrån att ungdomar rör sig mycket vid planering av särskilda lösningar för ungdomar. Hjälptill självhjälp föreslog en av de intervjuade:

S: Sista frågan. Har du några idéer på vad som kan förbättra yngres boendesituation?

Å: Jag var lite inne på det med självbyggeri och så tror jag att om studenterna fick möjlighet att bygga om sitt eget boende och fick någon slags hjälp med det också, fick pengar till det, då skulle man få väldigt mycket tillbaka från det. Både studenterna och studentboenden. För nu får man inte göra någonting. Även om jag skulle veta hur man tätar fönster och göra det bättre så finns det inga pengar till det framförallt. Det skulle vara schysst.

(...)

Å: Då tror jag att nya sätt att bo på tror jag är väldigt viktiga. Och framförallt inga jävla bostadsrätter till studenter - är de dumma i huvudet?

S: Finns det?

Å: Ja, det håller på och pratar om att bygga massor med bostadsrätter i Lund. Det är prat om det i varje fall, jag vet inte om de...

S: I Uppsala tror jag faktiskt att de har byggt två sådana hus som är bostadsrätter som vänder sig till studenter.

Å: Men varför ska man köpa en bostadsrätt när man kommer att flytta omkring så mycket som man gör som student? För att man inte vet om man ska plugga eller... Varför ska man göra det? Det exkluderar många människor också. (Kvinna, 23 år, Malmö)

Krav på boendet varierar med åldern

I frågan om kvalitén kan man säga att ju yngre man är desto viktigare är kostnaden för boendet. Kraven på kvalitét och andra aspekter av bostad och bostadsområde ökar normalt sett med åldern.

S: Är kvalitén på boendet viktigt för dig?

A: Nja, jag vill inte lägga ner större delen av studiemedlet på hyran. Eftersom vi bor i andra hand nu känns det inte så viktigt hur det ser ut, vilka möbler vi har. Det viktigaste är i sådana fall var man bor, med vem och vad man betalar. Men i framtiden när jag har mitt eget kommer det nog att bli viktigt. Min inkomst nu är studiemedlet plus att jag jobbar lite extra och får några hundralappar till i månaden. (Kvinna 24 år, Stockholm)

Att man prioriterar billigt boende framför andra egenskaper betyder dock ingalunda att man inte bryr sig om sitt boende på andra sätt. För de flesta intervjuade är det viktigt att ha ett trevligt ställe att komma hem till. Vissa ordnar det med dekoration, med prylar eller med egen renovering av väggar och golv, men att man inte bryr sig säger flera emot.

D: Är kvalitén på boendet viktig för dig?

Å: När man bor så här och hyr så tänker man inte lika mycket på boendets kvalitét. Det får ju vara så, man vill inte lägga ner så mycket pengar på det. Självklart är det så att när man äger någonting så vill man ju att det ska vara bra och funktionellt och fint och snyggt och fräscht. Så kanske så att när man är yngre så tänker man mer på läget och mer på priset än på kvalitén. Man vill lägga pengarna på andra saker än sitt boende. Men nu känns det mycket viktigare. (Kvinna, 32 år, Göteborg)

D: Är kvalitén på boendet viktig för dig?

J: Ja, det skulle jag lätt påstå att det är. Ens hem ska vara ens oas på något sätt. Det är där man ska kunna ladda upp batterierna, känna sig trygg och vara sig själv. Då tror jag att det är viktigt. (Kvinna, 30 år, Göteborg)

Det klassiska konstaterandet att ”drömboendet” är ett hus med trädgård märks allt tydligare ju äldre de intervjuade personerna är. Med stigande ålder, och ökande grad av etablering, växer kraven på utrymme och även tankar kring stabilitet. Man blir trött på att flytta och tänker sig jobb som något stabilt inslag i livet, som bostaden borde ligga nära till.

S: Dina önskemål, hur du skulle vilja bo och varför, vad du vill ha nära till, hur bostadsområdet ska se ut?

I: Jag vill ha nära både till stad och natur. Ju äldre jag blir, desto mer natur än stad. Nu tror jag att jag skulle kunna tänka mig att bo i en närförort på rätt sida om stan, söder om Söder. (Man, 29 år, Stockholm)

S: Hur skulle du vilja bo?

M: Eftersom jag har beskrivit min lägenhet så... om jag tänker mig lite längre upp i åldern då man kanske börjar tänka lite mer pojkvän och familj så skulle jag gärna vilja bosätta mig längre ut, att man kommer ut lite, lite på landet. Eftersom jag är ett utomhusbarn så tycker jag att mina barn också ska vara det, springa runt och leka, ja, göra en massa sådana saker. Så en trädgård, radhus eller villa spelar nog inte så stor roll. (Kvinna, 24 år, Malmö)

S: Har dina önskemål förändrats sedan du flyttade hemifrån?

J: Ja, men absolut. Ju bättre man får det, desto bättre kräver man. I början när jag flyttade, det var ingen speciellt fin lägenhet så. Jag minns mattan var någon grön vacker sak, ljusblå tapeter, gult kök, det målade jag i och för sig om. Men det var också för att jag kände att Skövde, jag kanske inte bor där så länge så jag lägger inte ner så mycket tid där då. Just den här lägenheten kände jag att jag kommer att bo här ett bra tag och jag har ju bundit upp lånen nu så det är fem år, fyra och ett halvt år blir det, som jag kommer att bo där minst. (Man 23 år, Stockholm)

Slutreflektioner

Bland de mest tydliga dragen i den här studien framtonar kombinationen av två aspekter av de yngres boendesituation, den ena negativ och oönskad och den andra positiv och delvis självvald. Det handlar om brytningen mellan å ena sidan utsatthet och osäkerhet på bostadsmarknaden, å andra sidan rörlighet och flexibilitet som livsstil. Ungdomar uppskattar möjligheten att röra sig mellan arbetsmarknader, universitetsstäder och att resa utomlands. Dessa är viktiga inslag i berättelserna och förhållningssättet till denna flyktighet var så gott som odelat positivt. Men det som hör ungdomen till förvandlas samtidigt till en extra försvårande omstän-

dighet på en bostadsmarknad som tenderar att exkludera och fördröja integrationen av landets, särskilt storstädernas, ungdomar. Rörligheten leder ofta till större instabilitet på bostadsmarknaden, när man förlorar den bostad man har lyckats skaffa varje gång man ska röra på sig. Det är som att tvingas att börja om från början vid varje sådan förändring.

Detta leder tankarna till en reflektion om huruvida det skulle vara möjligt att hitta lösningar i bostadsförsörjningen för ungdomar som utgår ifrån den flexibla och rörliga livsstil som de ofta uppvisar. Flexibiliteten kräver inte fasta lösningar. En lättare tillgänglig specialmarknad av ungdoms- och studentbostäder, inte bara för studenter utan för ungdomar i allmänhet, där huvudvillkoret är att befinna sig i den rätta ålderskohorten, uppstår som ett intressant alternativ.

Det är viktigt att ännu en gång konstatera att trots att ungdomar bryr sig om sitt boende prioriterar de kostnaden framför standard. Men detta får inte misstolkas som om ungdomar inte lägger en särskilt stor andel av inkomsterna på boendet. Hälften eller mer förekommer och är ett relativt accepterat om än oönskat faktum bland ungdomar. Utsatthet och instabilitet kostar m.a.o. pengar och detta drabbar ungdomar särskilt eftersom de inte har lika fasta eller stora inkomster som dem som kommit längre in i vuxenlivet. Krav på standard i form av större utrymme och bekvämare boende ökar med åren.

Den under senare tid i media och bland forskare uppmärksammade frågan om diskriminering på bostadsmarknaden har visat sig vara aktuell bland ungdomar och ibland vara en försvårande omständighet i ett redan svårt läge för unga bostadssökande med invandringsbakgrund. Ungdomar som har utomeuropeisk bakgrund vittnar om en dubbeldiskriminering på marknaden. Ytterligare diskriminering kan det vara frågan om även när det gäller kön. Men här handlar det om en "omvänd" könsdiskriminering mot den vi är vana vid att bevittna, uppleva och debattera. Här är det männen som drabbas p.g.a. att de fått rykte om sig att sköta sig sämre. På en marknad som många hävdar präglas av hyresvärdens godtycklighet och vilja blir det troligen lättare att sålla bort oönskade hyresgäster.

Bristen på riktade åtgärder försätter ungdomar som grupp, och särskilt på överhettade lokala bostadsmarknader, i situationer av extra utsatthet. Boendet påverkar familjesituationen, benägenhet att bilda familj och skaffa barn, och kan därmed antas påverka det

emotionella livet. Om detta vittnar flera studier om bostadslöshet och hemlöshet (se t.ex. Nordfeldt 1999). Sist men inte minst bör det påpekas att den här intervjustudien också påvisat flera kunskapsluckor, där det behövs vidare forskning. Allt tyder på att ungdomar är en särskilt utsatt och samtidigt anonym kategori på bostadsmarknaden. De kunskaper som behövs på detta område handlar om allt ifrån en dimensionering av problemet till en studie av de psykosociala konsekvenserna av de situationer av utsatthet som det är frågan om.

Referenser

- Berglund, Tommy (2007) "Vi ringer upp dig..." En undersökning om etnisk diskriminering bland bostadsförmedlare i Sverige. Arbetsrapporter nr 630, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.
- Holme, Idar Magne och Solvang, Bernt Krohn (1989) Forskningsmetodik. Om kvalitativa och kvantitativa metoder. Lund: Studentlitteratur.
- Hyresgästföreningen (2007) Diskrimineringsbarometern. En undersökning om diskriminering på bostadsmarknaden.
- Jaensson, Lotta och Israelsson, Berit (2006) "Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det – en rapport om en bostadsmarknad i behov av uppdatering". Rapport från Boutredningen M 2005:1.
- Nordfeldt, Marie (1999) Hemlöshet i välfärdstaden: en studie av relationerna mellan socialtjänst och frivilliga organisationer i Stockholm och Göteborg. Geografiska regionstudier nr. 39. Uppsala universitet, Kulturgeografiska institutionen.
- Sernhede, Ove (1996) Ungdomskulturen och de Andra. Göteborg: Daidalos.
- Solid, Dennis, Andersson, Roger och Molina, Irene (2006) Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter. Boutredningen (http://www.boutredningen.se/rogers_studie.php). (Publiceras även i denna SOU-bilaga)

Ungdomarna och bostadsmarknaden
– en enkätbaserad analys av
ungdomars erfarenhet av och situation
på bostadsmarknaden i större städer

Sammanfattning

Denna delstudie rapporterar resultat från en enkätundersökning bland yngre på bostadsmarknaden i tio större svenska kommuner (förutom Stockholm, Göteborg och Malmö också Botkyrka, Nacka, Uppsala, Växjö, Västerås, Gävle och Umeå). Totalt har 1 500 personer i åldern 21–29 år ingått i urvalspopulationen och urval liksom utsändande av frågeformulär och sammanställning av svar har gjorts av Statistiska Centralbyrån (SCB). Flest enkäter har distribuerats i storstäderna. För bearbetning och analys av materialet har prof. Roger Andersson, Institutet för Bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet, ansvarat. Sara Johansson och Dennis Solid, IM-Gruppen i Uppsala, liksom docent Irene Molina IBF har deltagit i arbetet att konstruera enkäten, och Sara och Dennis har också medverkat i analys- och textarbetet. Arbetet har bedrivits i nära samråd med beställaren, den statliga Boutredningen (M 2005:1) och dess ansvariga utredare Charlotta Jaensson och Berit Israelsson. Studien har finansierats av Boverket (Byggnadsforum).

Enkäten skickades ut i december 2006 och insamlandet av enkäter avslutades i mitten av januari 2007. Den totala svarsfrekvensen är 46,2 procent, med störst bortfall i Botkyrka och minst i Umeå och Uppsala. Bortfallet har analyserats med hjälp av den registerinformation som SCB läst på individmaterialet. Slutsatsen är att de svarande är rimligt representativa för populationen. Att kvinnor, personer födda i Sverige och de något äldre i populationen har högre benägenhet att svara är i enkätsammanhang både vanligt och förväntat, men inget tyder på att de svarande på för undersökningen centrala variabler (boendesituation, boendepreferenser) systematiskt skulle skilja sig från dem som inte svarat. Det är förstås möjligt och rentav troligt att personer med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden antingen inte nåtts av eller inte besvarat enkäten. Å andra sidan kan just det faktum att man har en besvärlig situation öka benägenheten att svara, givetvis under förutsättning att man nås av enkäten.

Den färdiga enkäten hade 27 frågor, där vissa var korta medan andra var relativt omfattande (se bilaga 1). Frågorna var konstruerade för att ge underlag för att analysera fyra aspekter av de yngres boende: nuvarande boendesituation, erfarenheter av bostadsmarknaden (tidigare boendekarriär), tillvägagångssätt/strategier som yngre har, samt ett fjärde frågekomplex om önske-

mål/preferenser/missförhållanden. Svaren på huvuddelen av frågorna har bearbetats i statistikprogram och rapporten innehåller både beskrivande och mer analytiska avsnitt där frekvens- och korstabeller ger översikt åt olika svarsprofiler och där multivariata modeller använts för att bedöma vad olika bakgrundsegenskaper (t.ex. kön, ålder, födelseland, familjesituation och inkomster) betyder för de svarandes boendesituation och -preferenser. En stor andel av de svarande har också lämnat skriftliga kommentarer och redogörelser. Vi citerar i rapporten ur denna skriftliga dokumentation. Studiens viktigaste slutsatser är som följer.

Nuvarande boendesituation

Flertalet svarande bor bra, är sammanboende och har en ordnad boendesituation som man är nöjd med. Detta innebär emellertid inte att situationen är tillfredsställande. En relativt stor grupp yngre rapporterar betydande problem med etableringen på bostadsmarknaden och många är också missnöjda.

Tre av fyra klarar boendekostnaden med egna inkomster (av arbete, bidrag eller studier och ofta en kombination) medan resterande är beroende av ekonomiskt stöd av föräldrar och/eller make/maka/partner. Utlandsfödda klarar bostadskostnaden i något mindre utsträckning än sverigefödda. Även om en majoritet av de svarande är nöjd med sitt boende uttrycker nästan två av tre att man skulle föredra ett annat boende inom ett år och många uttrycker stort missnöje med höga boendekostnader och brist på billigare alternativ.

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

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

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

De individuella egenskaper som starkast talar för att man är nöjd med nuvarande boendesituation är främst att man har ett eget eller delat kontrakt, att man är sammanboende med partner och att man tillhör de något äldre (26–29 år). Man kan säga att graden av etableringsgrad avgör om man är nöjd.

Tillvägagångssätt/strategier som yngre har

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

Det existerar en rad sätt för att få information om och tillgång till en första bostad. Det absolut vanligaste sättet är genom släkt och vänner, ett tillvägagångssätt som är allra mest vanligt i storstäderna (26 procent). Även inflyttning hos partner eller kompis är relativt vanligt (10 procent). Frekventa metoder är också mer formella vägar, som genom bostadsförmedlingar och bostadsköer. Knappt 8 procent har köpt sin första bostad. Att köpa sin första bostad är således inget alternativ för en stor majoritet av de svarande, men alternativet blir självklart vanligare senare i boendekarriären. Den nuvarande bostaden har de svarande i ungefärligen lika proportioner (20–25 procent) fått genom att man antingen köpt den, fått den genom bostadsförmedling/bostadskö eller genom sociala kontakter (släkt/vänner/partner).

Önskemål/preferenser

För att få en uppfattning om vad ungdomar anser vara viktigt när det gäller bostadsförhållanden bad vi dem värdera ett antal egenskaper på en femgradig skala där 5 står för mycket viktigt och 1 för inte särskilt viktigt. De tre egenskaperna som värderas högst är att bostaden har ett riktigt kök (medelvärde 4,6), att bostadsområdet är tryggt (4,6), samt att ha eget kontrakt (4,5). Här noteras ingen nämnvärd skillnad mellan kommunerna, utan dessa egenskaper ges i stort sett samma värde oavsett vilken kommun man bor i. Värt att nämna är dock att respondenterna i Stockholm ger en annan egenskap högst värde, nämligen att det finns bra kommunikationer. Även de boende i Nacka ser det som en viktig egenskap, medan de boende i Västerås, Växjö och Gävle värderar det betydligt lägre.

De tre egenskaper som värderas lägst är att bostaden ligger i ett mångkulturellt bostadsområde, att bostadsområdet består av varierad bebyggelse, samt att det finns bankautomat i närheten.

Det finns en föreställning att unga vill bo i små, billiga, centralt belägna lägenheter. Stämmer det? Respondenternas svar ger vid handen att bilden troligtvis är lite mer komplicerad. Att bostaden har minst två rum, och därmed inte anses vara så liten, ges ett så högt värde som 4,3, medan att bo billigt och bo centralt får lägre värden med 3,6 respektive 3,2. Dock finns skillnader mellan de olika kommunerna. Att bostaden har minst två rum värderas högst i Västerås, Gävle och Botkyrka och lägst i Stockholm, Nacka och Uppsala. Att bo billigt värderas i stort sett lika i de olika kommunerna, med högst värde i Umeå med 3,8 och lägst i Uppsala med 3,4. När det gäller att bo centralt kan man se två grupperingar; dels de fyra större städerna, men även Växjö, som värderar det jämförelsevis högt, dels de mindre kommunerna där det inte är lika viktigt.

En analys efter ålder visar som väntat att vissa egenskaper värderas högre ju äldre man blir, exempelvis att ha eget kontrakt, att bostaden har minst två rum, att det finns bra parkeringsmöjligheter för bil, samt att det finns bra daghem och skolor i närheten. Andra egenskaper som att bo billigt, att bo centralt, samt att det är nära till den plats där man arbetar eller studerar tvärtom minskar i betydelse. Undersökningen visar vidare entydigt att de yngre inte föredrar att bo ensamma.

Missförhållanden

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

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

Vi har gjort bedömningen att det är svårt att be respondenter uppge egna lagbrott och vi har valt att formulera en fråga rörande erfarenheter som den svarande eller denna närstående (bekant) gjort. Självfallet överskattas omfattningen av problem med denna formulering, men den ger rimligen dels en uppfattning om vilka missförhållanden som är mest frekventa, dels en indikation på om företeelsen är vanlig eller mindre vanlig. Totalt sett rapporterar mer än hälften av de svarande erfarenhet (d.v.s. egen eller via bekant) av att ha bott i andrahand utan hyresvärds tillstånd, mer än 40 procent rapporterar överhyra i andra eller tredje hand, var tredje rapporterar att man blivit erbjuden att köpa svart hyreskontrakt (nästan två av tre i Stockholm), mer än var fjärde att man själv eller bekant köpt svart hyreskontrakt (nästan 60 procent i Stockholm). Företeelser som att ha bott i tredje hand utan hyresvärds tillstånd samt att ha blivit lurad rapporteras av relativt få; undantaget nackaborna, där 23 respektive 14 procent anger ja-svar också på dessa företeelser.

Det finns påtagliga och statistiskt signifikanta skillnader mellan olika individer i svaren på frågorna om missförhållanden. Utlandsfödda har nästan bara en fjärdedel så stor chans som sverigefödda att ha erfarenhet av de angivna missförhållandena. Det är vidare väsentligt mer ovanligt att boende utanför de tre storstäderna har svarat ja på någon av frågorna kring missförhållanden. Betydligt större chans har de äldre jämfört med yngre och kontraktslösa jämfört med dem som redan har ett eget eller ett delat kontrakt. Det mesta av detta är rimliga och delvis förväntade utfall (särskilt storstadsdimensionen och att ytterligare erfarenhet, d.v.s. ålder, spelar roll), men det är ändå anmärkningsvärt att dessa erfarenheter är så mycket vanligare bland inrikes födda.

De yngres förslag på åtgärder

Ungefär var åttonde svarande (12,5 procent) har lämnat egna kommentarer i enkäten och en del av dessa svar är av karaktären "förslag till förbättringar av bostadsmarknaden". Vi urskiljer tre centrala teman, (1) ett missnöje med brist på hyreslägenheter och särskilt i relation till utförsäljning av allmännyttan och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, (2) förslag på att bygga billigare och gärna utan den "lyx" som många uppfattar driver upp priserna, (3) bättre fungerande förmedling. Förmedlingssystem och brist på eventuella kösystem, som i t.ex. Malmö och Göteborg, får mycket kritik.

1 Introduktion

1.1 Bakgrund

Medan studien av kommunerna och allmännyttan gav goda insikter i de institutionella villkor som gäller för ungdomar på viktiga delar av de större städernas bostadsmarknad, ger serien av personliga intervjuer med yngre i sex kommuner (Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Gävle) en nyanserad och tydlig bild av de yngres möten med och problem på bostadsmarknaden. Vi har därutöver upphandlat en enkätundersökning av Statistiska centralbyrån (SCB). Syftet med denna är att i viktiga avseenden få en bättre kvantitativ och generaliserbar översikt av de yngres erfarenheter av och problem i samband med etableringen på bostadsmarknaden, samt preferenser rörande hur man helst vill bo. Enkäten har sänts till 1 500 personer i åldern 21–29 år bosatta i de sex intervjustäderna samt ytterligare fyra kommuner: Botkyrka, Nacka, Umeå och Växjö. Kompletteringen med de senare fyra kommunerna gjordes för att i någon mån täcka upp etableringsvillkoren i två mycket olika slag av förortsområden (Nacka saknar allmännyttigt bolag, Botkyrka har en mycket stor närvaro av nyinvandrade och yngre med invandringsbakgrund), samt i två universitetsstäder med stor allmännyttig bostadssektor (Umeå och Växjö). Enkäten utvecklades i nära kommunikation med beställaren (Boutredningen) och utföraren (SCB).

Motivet till åldersavgränsningen 21–29 år är att vid 21 års ålder har ungefär hälften av de yngre i Sverige flyttat hemifrån. Gruppen över 29 år är alls inte ointressant, men vi tror att starkare fokus på

de något yngre ger en mer aktuell bild av problem och möjligheter som finns på bostadsmarknaden. Vi planerade inte för någon stratifiering utan förutsatte att vi med slumpens inverkan skulle få en hyggligt jämn könsfördelning och proportionell representation av personer med utländsk bakgrund. Den senare kategorin är relativt omfattande i denna åldersgrupp. SCB sände ut frågeformuläret i månadsskiftet november-december 2006, skickade en första påminnelse 10 dagar senare och en andra påminnelse också innehållande ett nytt formulär dagarna före jul. I ett informationsbrev beskrevs bakgrunden till studien.

1.2 Frågeställningar

Den färdiga enkäten hade drygt 25 frågor, där vissa var korta medan andra var relativt omfattande (se bilaga 1). Frågorna var konstruerade för att ge underlag för att analysera fyra aspekter av de yngres boende: nuvarande boendesituation, erfarenheter av bostadsmarknaden (tidigare boendekarriär), tillvägagångssätt/strategier som yngre har, samt ett fjärde frågekomplex om önskemål/preferenser/missförhållanden.

Det är känt sedan tidigare att situationen på bostadsmarknaden varierar mycket över landet. Till det som särskilt ska studeras är därför hur pass olika som förhållandena är i de tio utvalda kommunerna. Grundhypotesen är att svårigheterna att få en bostad, och särskilt att få en bostad man är nöjd med till en kostnad man kan leva med, är större i de tre storstadskommunerna. Vidare förväntar vi oss att olika typer av missförhållanden på bostadsmarknaden (förekomst av tillfälliga bostadslösningar, svarta kontrakt mm) också är större bland yngre i storstadsbefolkningen. Som alltid är det av vikt att inte se just yngre som en enhetlig bostadskonsumentskategori. Villkoren kan förväntas variera inte bara geografiskt utan också med kön, etnisk bakgrund, föräldrarnas socioekonomiska situation, om man arbetar, studerar eller är arbetslös, om man har partner, barn mm. Vi har arbetat med ambitionen att sådan variation ska tydliggöras i analyserna. Men som en svarande så träffande säger i en avslutande kommentar i enkäten, är vi intresserade av geografisk variation, men fokus är tveklöst på det urbana Sverige: "Bor i eget på hus på landet. Men som vanligt är vi inte särskilt intressanta. Fanns inte många frågor som förutsatte att man bor på landet." (Man, 29, Växjö)

Vi har förutom svaren på frågor i enkäten via SCB införskaffat relevant bakgrundsinformation om urvalspopulationen. Genomgående används frekvens- och korstabeller i resultatredovisningen, men vi underkastar materialet också en serie multivariata analyser (logistiska regressionsanalyser) för att i samma statistiska analys ta hänsyn till flera bakgrundsfaktorer. Vi använder oss också av citat tagna från de kommentarer de svarande givit på en avslutande öppen fråga.

1.3 Disposition

I rapporten beskrivs först metod och material (avsnitt 2), där en översikt ges av urvalspopulationen, datainsamlingen, de svarande samt bortfallet. Därefter följer en resultatredovisning med analyser och kommentarer som i huvudsak följer de fyra block av frågeställningar som anges ovan. I avsnitt 3 beskrivs populationens nuvarande boendeförhållanden, följt av en granskning av deras erfarenheter av etablering och etableringsförsök på bostadsmarknaden (avsnitt 4). I avsnitt 5 granskas särskilt hur man gått tillväga i sökandet efter en bostad. I avsnitt 6 riktas uppmärksamheten mot de yngres preferenser: hur och var vill man bo på kort och längre sikt? I avsnitt 7 analyseras slutligen svaren på enkätens avslutande fråga, som rör missförhållanden på bostadsmarknaden.

2 Metod och material

Avsnittet bygger delvis på den tekniska rapport som SCB lämnat som grund för fortsatt hantering av enkätsvaren. Populationen, d.v.s. de objekt som man vill kunna dra slutsatser om, utgörs i denna undersökning av boende i tio kommuner i Sverige.

2.1 Population

För att kunna dra ett urval från populationen skapas en urvalsram som avgränsar, identifierar och möjliggör koppling till objekten i populationen. Urvalsramen i denna undersökning har skapats utifrån Registret över totalbefolkningen (RTB) och består av samtliga folkbokförda i tio kommuner i Sverige i åldern 21–29 år. Anta-

let individer i urvalsramen var 330 843 (enheter) den 27/11 år 2006. Urvalet fördelades på följande kommuner:

Tabell 2.1 Urvalet könsfördelat

Kommunkod/-namn	Män	Kvinnor	Totalt	Flyttat
0127 Botkyrka	55	45	100	0
0180 Stockholm	136	164	300	2
0182 Nacka	50	50	100	2
0380 Uppsala	56	69	125	5
0780 Växjö	59	41	100	1
1280 Malmö	110	115	225	1
1480 Göteborg	116	134	250	6
1980 Västerås	59	41	100	1
2180 Gävle	57	43	100	0
2480 Umeå	46	54	100	3
Totalt	744	756	1 500	21

Av de 1 500 hade 21 avflyttat från kommunen, ytterligare 10 hade antingen emigrerat eller hade skyddad adress.

Tabell 2.2 Population, brutto- och nettourval

Kommun	Population	Bruttourval	Övertäckning	Nettourval*
Botkyrka	9 136	100	1	99
Stockholm	10 6725	300	6	294
Nacka	7 196	100	5	95
Uppsala	29 908	125	4	121
Växjö	11 024	100	1	99
Malmö	42 417	225	4	221
Göteborg	78 726	250	8	242
Västerås	14 741	100	1	99
Gävle	10 639	100	1	99
Umeå	20 331	100	4	96
Totalt	330 843	1 500	35	1 465

* Nettourval är det som kvarstår efter det att övertäckningen har tagits bort från bruttourvalet.

Från urvalsramen drogs ett stratifierat obundet slumpmässigt urval om 1 500 personer med hjälp av ett av SCB egenutvecklat urvalsprogram. Ett stratifierat obundet slumpmässigt urval innebär att alla objekt inom respektive stratum har lika stor sannolikhet att komma med i urvalet. För att vara säker på att urvalet innehåller tillräckligt många individer i viktiga redovisningsgrupper, exempelvis personer med en viss egenskap, kan dessa redovisningsgrupper definieras som egna strata. Sedan kan stickprovsstorleken fördelas till dessa strata på ett sätt som gör att urvalet innehåller ett lämpligt antal personer från den aktuella redovisningsgruppen.

Innan frågeblanketten sändes ut genomfördes en identifikationskontroll av personerna i urvalet mot befolkningsdata för att få fram aktuella adressuppgifter. Vid kontrollen visade det sig att 27 personer inte längre tillhörde populationen utan utgjorde s.k. övertäckning. De vanligaste orsakerna till övertäckning är att personerna har emigrerat eller flyttat ut från undersökningsområdet sedan urvalet drogs. Ytterligare övertäckning kom till SCB:s kännedom under insamlingsfasen. I dessa fall rör det sig t.ex. om att undersökningsspersonerna eller deras anhöriga uppgett att de inte längre tillhör populationen.

Frågeblankettens framsida bestod av ett informationsbrev där uppgiftslämnarna kunde läsa om undersökningens bakgrund och syfte. Brevet informerade också om att folkbokföringsuppgifter hämtas från Registret över totalbefolkningen, inkomst och bidrag från inkomst- och taxeringsregistret (IoT) samt SAMS-kod från Lantmäteriverket. Missivbrevet informerade också om att samtliga uppgifter är skyddade av personuppgiftslagen och sekretesslagen, att det är frivilligt att delta och att en aidentifierad fil och aidentifierade frågeblanketter kommer att levereras till beställaren.

För att SCB ska kunna lämna ut ett datamaterial och/eller frågeblanketter så krävs ”informerat samtycke” av uppgiftslämnarna. Det innebär att de genom att besvara och skicka in blanketten godkänner att deras svar kompletteras med de registervariabler och behandlas på det sätt som beskrivs i informationsbrevet.

2.2 Variabler

Vi har utformat frågorna i frågeblanketten i samarbete med SCB och Boutredningen. Blanketten bestod av 27 numrerade frågor varav flera hade delfrågor, vilket genererade totalt 36 frågor. Förutom variabler som samlats in via frågeblanketten har ett antal registervariabler hämtats från SCB:s Registret över totalbefolkningen, SCB:s inkomst- och taxeringsregister, samt från Lantmäteriverket. Dessa är bland annat födelseår, kön, civilstånd, födelse-land (grupperat), medborgarskap (grupperat), inkomst, socialbidrag, bostadsbidrag samt SAMS-kod. Uppgifterna från RTB avser den 27/11 år 2006.

2.3 Datainsamling

Frågeblanketterna skickades ut till urvalspersonerna med post. Via informationsbrevet ombads de besvara frågorna och skicka tillbaka frågeblanketten till SCB. Det första utskicket genomfördes den 7 december år 2006, sedan skickades två påminnelser ut till dem som inte besvarat frågeblanketten. Den första påminnelsen bestod av ett tack- och påminnelsekort (ToP) och skickades ut den 12 december. Den andra påminnelsen var en enkätpåminnelse och skickades ut den 20 december.

Insamlingen avslutades den 16 januari 2007.

Tabell 2.3 Beskrivning av inflödet av returnerade frågeformulär. Antal svarande samt svarsfrekvens i procent.

	Efter första utskick	Efter ToP	Efter enkät påminn.-	Totalt antal svar	Bortfall	Netto-urval	Svarsfrekvens (%)
Kommun					|		(%)
Botkyrka	16	10	4	30	69	99	30,3
Stockholm	71	50	18	139	155	294	47,3
Nacka	19	20	7	46	49	95	48,4
Uppsala	41	19	3	63	58	121	52,1
Växjö	26	21	3	50	49	99	50,5
Malmö	38	36	25	99	122	221	44,8
Göteborg	41	48	17	106	136	242	43,8
Västerås	25	17	4	46	53	99	46,5
Gävle	19	20	6	45	54	99	45,5
Umeå	23	25	5	53	43	96	55,2
Totalt	319	266	92	677	788	1465	46,2

Tabell 2.4 visar svarsfrekvensen könsfördelad per kommun. Den lägsta svarsfrekvensen redovisas för Botkyrka och den högsta för Umeå. Fördelat på kön är spannvidden stor. Medan endast var fjärde botkyrkaman som fått enkäten returnerat den, har nästan två av tre umeåkvinnor gjort det.

Tabell 2.4 Andel svarande män och kvinnor per kommun

Kommun	Män	Kvinnor	Totalt
Botkyrka	25,9	35,6	30,3
Stockholm	43,6	50,9	47,6
Nacka	30,6	65,2	47,4
Uppsala	43,6	60,6	52,9
Växjö	43,1	61,0	50,5
Malmö	33,0	56,3	44,8
Göteborg	36,6	50,0	43,8
Västerås	34,5	61,0	45,5
Gävle	37,5	55,8	45,5
Umeå	43,2	65,4	55,2
Totalt	37,5	54,8	46,2

2.4 Bortfall

Bortfallet består dels av objektbortfall, som innebär att frågeblanketten inte är besvarad alls, dels av partiellt bortfall som innebär att vissa frågor på blanketten inte är besvarade. Objektbortfall kan bland annat bero på att uppgiftslämnaren inte är villig att delta i undersökningen, att uppgiftslämnaren inte går att nå eller att uppgiftslämnaren är förhindrad att medverka, t.ex. på grund av sjukdom. Objektbortfallet i denna undersökning redovisas i tabell 2.5 nedan. Med ”ej avhörda” menas att ingen uppgift om varför frågeblanketten inte är besvarad har lämnats. Med förhindrad och avböjd medverkan menas att SCB meddelats att uppgiftslämnaren är förhindrad eller inte vill medverka i undersökningen.

Tabell 2.5 Beskrivning av objektsbortfall

Typ av bortfall	Antal	Procent
Ej avhörda	749	51,1
Postreturer	30	2,0
Hemlig/skyddad/saknar adress	4	0,3
Förhindrad medverkan	1	0,1
Avböjd medverkan	2	0,1
Insänd blank	2	0,1
Totalt	788	53,8

Vi var inför enkätundersökningen medvetna dels om att denna kategori personer (yngre) ofta har en låg benägenhet att besvara enkäter, dels att tidpunkten inför och kring julhelgerna kunde vara problematisk. Vi arbetade med hypotesen att när frågor ställs kring förhållanden som kan antas vara av stort intresse för de svarande kunde svarsfrekvensen förhoppningsvis bli högre än normalt. Vi hade också hypotesen att eftersom många yngre är skrivna hos förälder men inte sällan bor någon annanstans kunde julhelgen möjligen vara ett bättre alternativ än många andra tidpunkter; man nås av enkäten och man har förhoppningsvis tid att besvara den. Det är svårt att veta vad tidpunkten i praktiken betytt men en total svarsfrekvens om 46,2 procent är under alla förhållanden en lägre siffra än vad vi hoppats på. Däremot är den i nivå med vad liknande undersökningar tidigare resulterat i. (Se t.ex. Fransson, U, Rosenqvist, G. & Turner, B. (2001) Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden. Forskningsrapport 2002:1, Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet)

Tabell 2.6 ger en detaljerad översikt av relationen mellan populationen och de svarande för ett antal demografiska och socioekonomiska variabler. En hygglig överensstämmelse gäller för kategorierna ålder, inkomst och kommuntillhörighet, med tillägget att för Botkyrka noteras en särskilt låg svarsfrekvens. (En lika låg svarsfrekvens i Botkyrka noteras i ovan nämnda rapport). Mindre god överensstämmelse gäller för kön (fler kvinnor än män har svarat), födelseland (fler med födelse- och medborgarskapsland Sverige än övriga länder har svarat). Den intressanta frågan är dock om de som trots allt svarat i väsentliga avseenden (andra än benägenheten att svara på enkäter) skiljer sig från dem som inte svarat. De statistiska metoder vi använder i analysen av en del av materialet (multi-

variata metoder) har fördelen att de kan hantera delpopulationer som är av olika storlek, men om de svarande systematiskt i andra avseenden än de för vilka vi har kännedom om skulle skilja sig åt kan resultaten ändå vara missvisande. Vi gör dock bedömningen, inte minst därför att fördelningen över inkomstgrupper är balanserad, att de svarande på det hela taget ganska väl avspeglar den för enkäten tilltänkta populationen.

Tabell 2.6 Översikt över urvalets och de svarandes fördelning på ålder, kön, födelse land, inkomster m.m.

Variabel	Svarande		Urval	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Kön				
Män	273	40,3	728	49,7
Kvinnor	404	59,7	737	50,3
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
5-årsklasser				
20–24	246	36,3	583	39,8
25–29	431	63,7	882	60,2
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Födelse land				
Sverige	582	86,0	1146	78,2
Utlände t	95	14,0	319	21,8
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Medborgarskap				
Svenskt	630	93,1	1300	88,7
Utländskt	47	6,9	165	11,3
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Civilstånd				
G	73	10,8	163	11,1
OG	600	88,6	1292	88,2
S	4	0,6	10	0,7
Samtliga	677	100,0	1465	100,0

forts. nästa sida

forts. från föregående sida

Inkomst				
Ingen (0)	71	10,5	196	13,4
1 - 84 999	271	40,0	572	39,0
85 000 -159 999	118	17,4	262	17,9
160 000 -234 999	124	18,3	244	16,7
235 000 -309 999	76	11,2	154	10,5
310 000 -	17	2,5	37	2,5
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Stratum				
1 Stockholm	139	20,5	294	20,1
2 Nacka	46	6,8	95	6,5
3 Botkyrka	30	4,4	99	6,8
4 Gävle	45	6,6	99	6,8
5 Uppsala	63	9,3	121	8,3
6 Västerås	46	6,8	99	6,8
7 Göteborg	106	15,7	242	16,5
8 Malmö	99	14,6	221	15,1
9 Umeå	53	7,8	96	6,6
10 Växjö	50	7,4	99	6,8
Samtliga	677	100,0	1465	100,0
Kommungrupp				
1 Storstäder	345	51,0	758	51,7
2 Förortskommuner	75	11,1	193	13,2
3 Större städer	257	38,0	514	35,1
4 Pendlingskommuner	.	.	.	.
5 Glesbygdskommuner	.	.	.	.
6 Varuprod.kommuner	.	.	.	.
8 Övr Kom 12500-25000 inv	.	.	.	.
Samtliga	677	100,0	1465	100,0

Källa: SCB:s tekniska rapport

Det är möjligt och rentav troligt att personer med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden antingen inte nåtts av eller inte besvarat enkäten. En särskild fråga är om det inom kategorin utlandsfödda finns en systematisk skillnad mellan de som svarat

och de som inte gjort det. Redan av språkskäl kan man anta att de som har svarat genomsnittligt varit längre tid i Sverige än de som inte svarat och att vi riskerar underskatta de svårigheter som är förknippade med att vara nyinvandrad och/eller socialt marginaliserad. Å andra sidan kan just det faktum att man har en besvärlig situation öka benägenheten att svara, givetvis under förutsättning att man nås av enkäten.

Som framgår av tabell 2.7 är avvikelserna när det gäller utlandsfödda i urval och bland svarande generella i alla kommuner utom Stockholm. Som framgick av tabell 2.6 är bortfallet efter medborgarskapsland dock ungefär i nivå med bortfallet mätt efter födelse-land. Om vi gör det rimliga antagandet att kategorin utländska medborgare i genomsnitt har varit kortare tid i landet än hela kategorin utlandsfödda blir därför slutsatsen att bortfallet av nyligen invandrade inte är så stort att den etniska dimensionen mister sin relevans som en central aspekt av analyserna.

Tabell 2.7 Andelen utlandsfödda per kommun i urval och bland dem som besvarat enkäten.

Kommun	Urval	Svar
Botkyrka	52	33
Stockholm	19	18
Nacka	18	7
Uppsala	16	10
Växjö	16	10
Malmö	30	22
Göteborg	22	14
Västerås	17	11
Gävle	12	4
Umeå	9	4
Totalt	22	14

3 Nuvarande boendesituation

3.1 Boendegeografi

Av de svarande bor knappt 9 procent i ett så kallat utsatt bostadsområde, om detta definieras som de bostadsområden där staten under den förra regeringsperioden gick in med särskilt statligt stöd ("storstadssatsningen"). Hälften av dessa bor i Malmö, där 28 av 99

svarande tillhör denna kategori. Även i Botkyrka har många av de svarande en adress i ett sådant område (13 av 30) medan antalet i de övriga två kommuner som mottog statligt stöd (Stockholm och Göteborg) är mycket litet (11 respektive 6 st). Som förväntat har majoriteten (tre av fem) av de boende i ett utsatt bostadsområde utländsk bakgrund.

3.2 Hushållssituation

Nästan tre av fyra svarande bor antingen ensamma (29 procent) eller två personer i bostaden (44 procent). Var fjärde bor i enrummare och ytterligare 35 procent i bostad med två rum. Om man som trångboddhetskriterium säger att man ska ha minst ett rum per person (ett relativt modest krav) kan man konstatera att 88 av 671 personer är trångbodda.

Tabell 3.1 Antal personer och rum i bostaden

Antal personer	Antal rum				Totalt	Procent	Antal trångbodda
	1	2	3	4+			
En	117	65	12	3	197	29	
Två	47	145	81	23	296	44	47
Tre	0	20	45	43	108	16	20
Fyra	0	2	7	46	55	8	9
Fem el. flera	1	0	3	11	15	2	12
Summa	165	232	148	126	671	100	88
%	25	35	22	19	100		

För att ge viss överskådlighet åt materialet har vi beräknat medelvärden av antalet rumsenheter per person (antal rum i bostaden dividerat med antal boende i bostaden (R_e), se tabell 3.2. Genomsnittet är 1,26 men varierar något men inte mycket mellan olika kategorier. Så har t ex de svarande från Stockholm något färre rum än genomsnittet.

Sammanlagt 35 av 675 svarande uppger att bostaden saknar kök och medan ingen i Nacka bor så rapporterar var åttonde uppsalabo att bostaden inte har något kök. Skillnaderna mellan kommunerna

handlar troligen i huvudsak om huruvida det finns inslag av studentboende (korridorboende) eller inte.

Tabell 3.2 Antal rumsenheter per svarande efter ålder, kommun, födelseregion och kön

Ålder	Re	Kommun	Re	Födelseland	Re	Kön	Re
21	1,20	Botkyrka	1,35	Afrika	1,12	Kvinna	1,22
22	1,33	Stockholm	1,11	Asien	1,11	Man	1,32
23	1,17	Nacka	1,29	Nordamerika	1,00	Totalt	1,26
24	1,29	Uppsala	1,37	Sverige	1,28		
25	1,28	Jönköping	1,47	Sydamerika	1,39		
26	1,20	Malmö	1,21	Övr Europa	1,07		
27	1,35	Göteborg	1,20	Övr Norden	1,38		
28	1,23	Västerås	1,37	Utlandsfödda	1,15		
29	1,27	Gävle	1,25	Totalt	1,26		
Totalt	1,26	Umeå	1,36				
		Totalt	1,26				

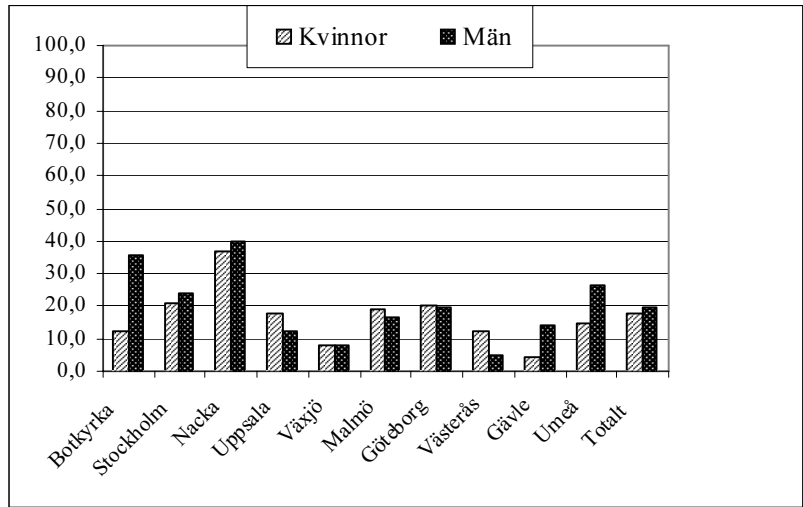
Tabell 3.3 De svarande fördelade på hushållssituation och kommun. (Bor ensam/Bor med)

	Ensam	Sambo utan barn	Sambo med barn	Med barn ej sambo	Förälder	Vän	Syskon	Annan	Antal
Kommun									(n)
Botkyrka	6	7	9	1	5	1	3	2	30
Stockholm	34	58	15	3	12	8	5	9	140
Nacka	7	15	6	1	14	3	6		44
Uppsala	21	25	7	1	2	4		4	64
Växjö	26	11	9	0	3	2	1		50
Malmö	35	34	10	4	8	4	5	4	98
Göteborg	26	48	10	3	4	8	5	6	106
Västerås	13	18	10	1	2	1	1	1	45
Gävle	12	20	9	0	3	1	1		45
Umeå	19	17	6	1	5	2	1	3	53
Summa	199	253	91	15	58	34	28	29	675
Andel*	29,5	37,5	13,5	2,2	8,6	5,0	4,1	4,3	100

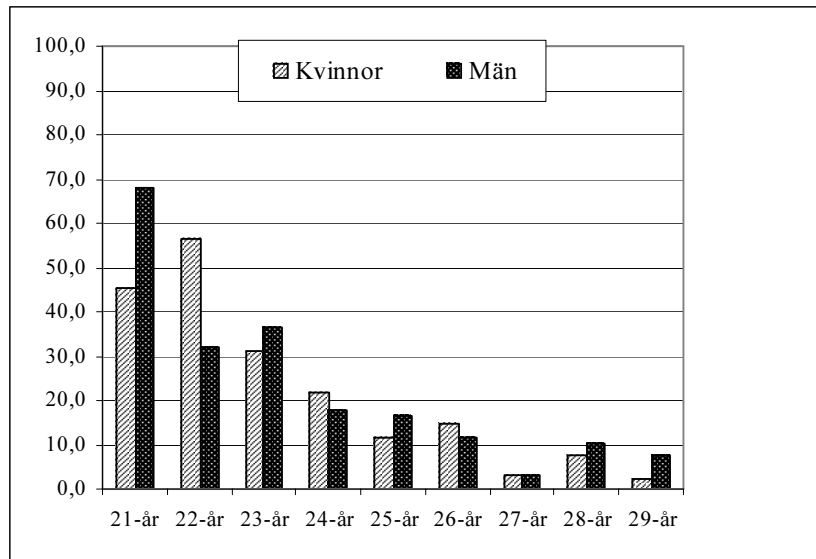
*Antal avgivna alternativ överstiger antal svarande. Man kan t.ex. bo både med syskon och annan person eller med barn och annan person. Andelar i procent beräknas mot antal svarande och summan av andelarna överstiger därför 100 procent.

Tabell 3.3 visar de svarandes fördelning över hushållstyper. Enligt registeruppgifter är 73 av de svarande gifta – övriga c:a 600 ogifta. Knappt 30 procent uppger i enkäten att de bor ensamma och ungefär varannan att de bor med partner. Var sjunde (106 st) bor med barn och flertalet av dessa (91) bor också med partner. Totalt bor 8,6 procent hos förälder/föräldrar, men andelen hemmaboende varierar en hel del mellan kommunerna. I Nacka bor exempelvis nästan var tredje svarande (14 av 44) hemma, i Botkyrka var sjätte (5 av 30) och i Uppsala endast 2 av 64. I vissa kommuner är det också relativt vanligt att bo med vän, syskon eller annan person. I hela materialet bor 91 personer så (eller i kombinationer med dessa), men endast 3 av 50 Växjö-, 3 av 45 Västerås- och 2 av 45 Gävlerespondenter bor med vän, syskon eller annan. I Göteborg, å andra sidan, bor 18 procent på detta sätt. Om man för samman dem som bor hos förälder med dem som bor med vän, syskon eller annan person – kategorier som man kan anta haft svårare än andra att finna en bostad på egen hand (givetvis med reservation för att vissa kan ha detta som förstaval) – framstår både köns- och kommunskillnaderna som betydande, något som delvis, men inte helt och hållet, avspeglar skillnader i de svarandes ålderssammansättning. Figur 3.1 och 3.2 visar de kommun- och åldersvisa skillnaderna för denna sammanslagna kategori svarande. Som förväntat är det främst de yngsta två åldersgrupperna som bor hemma eller med vän, syskon etc. Eftersom kvinnor i genomsnitt lämnar föräldrahemmet något tidigare än män förvånar inte fördelningen för 21-åringarna, men väl för 22-åringarna.

Figur 3.1 Andel svarande som bor med förälder, syskon, vän eller annan person fördelade efter kön och kommun



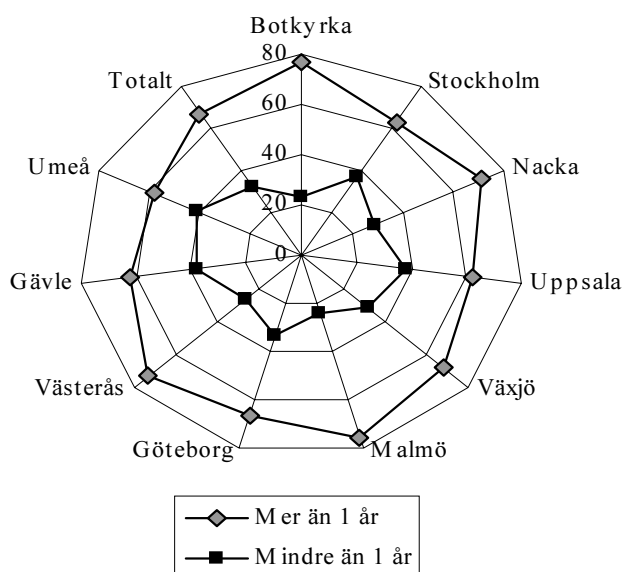
Figur 3.2 Andel svarande som bor med förälder, syskon, vän eller annan person fördelade efter kön och kommun



3.3 Boendetid

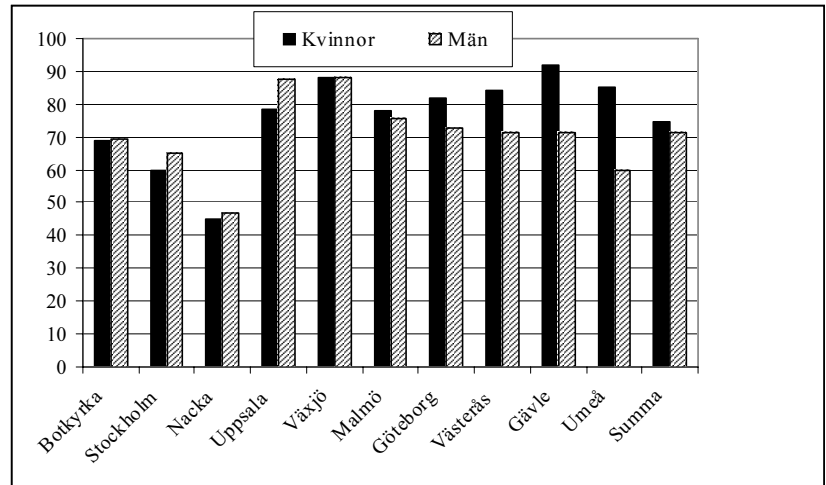
Många av respondenterna har bott mycket kort tid i nuvarande bostad, 20 procent kortare tid än 6 månader, medan en ännu större grupp har bott mer än 3 år (25 procent). Figur 3.3 illustrerar de grova dragen i skillnader mellan kommunerna (andel per kommun som bott längre respektive kortare tid än ett år i nuvarande bostad). Genomsnittligt kort boendetid har de svarande i Stockholm, Umeå, Gävle och Uppsala, och lång boendetid de svarande i Botkyrka, Malmö och Västerås.

Figur 3.3 Andel som bott längre respektive kortare tid än 1 år i nuvarande bostad

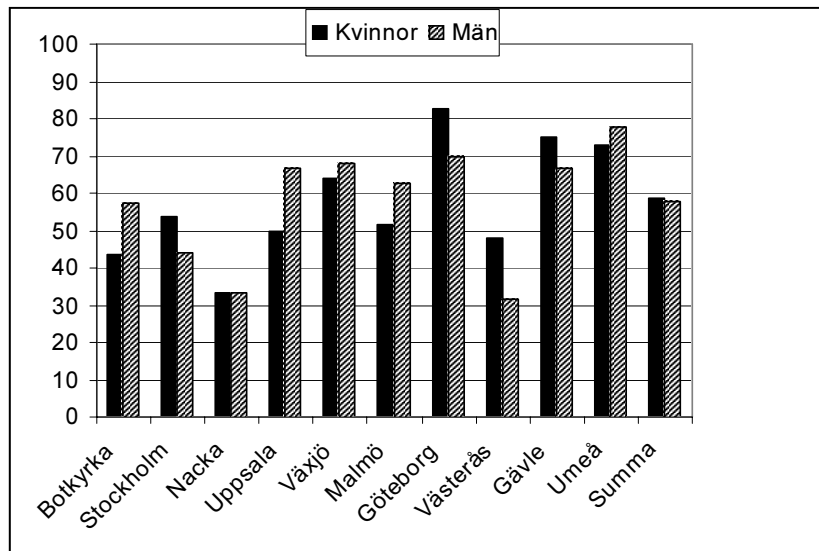


En stor majoritet i alla kommuner utom i Nacka har eget eller delat kontrakt på bostaden, ett tecken på att de som svarat är förhållandevis väletablerade på bostadsmarknaden. Totalt sett är det ingen egentlig könsskillnad men i Göteborg, Västerås, Gävle och särskilt i Umeå är andelen kvinnor med kontrakt större än andelen män. Det omvända gäller i Uppsala och Stockholm.

Figur 3.4 Andel svarande efter kön som uppger att de har eget eller delat kontrakt på bostaden



Figur 3.5 Andel av de svarande efter kön som bor i hyresrätt



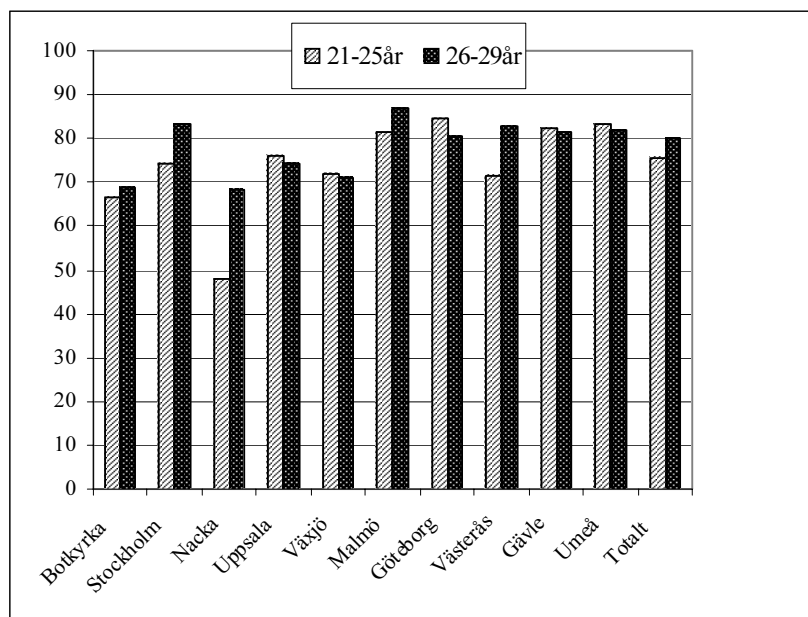
En av tio bor i äganderätt, tre av tio i bostadsrätt och övriga sex av tio i hyresrätt. Andelen hyresrätt varierar dock påtagligt mellan kommunerna, med högst andel i Göteborg, följt av Umeå, Gävle och Växjö. Samtliga dessa kommuner har en stor allmännyttig bostadssektor. Nacka saknar allmännytta och många av de svarande bor fortfarande hemma, sannolikt oftast i föräldrarnas villa.

3.4 Bostadsekonomi

Totalt sett betalar 15 procent mer än 6 000 kr per månad för boendet, 40 procent betalar 4 000–6 000 kr och 18 procent mellan 3 000 och 4 000 kr. Bortsett från de yngre i Nacka (där nästan var tredje är hemmaboende hos förälder) är andelen som betalar under 2 000 kr för boendet mycket liten; i Nacka tillhör var fjärde svarande denna kategori.

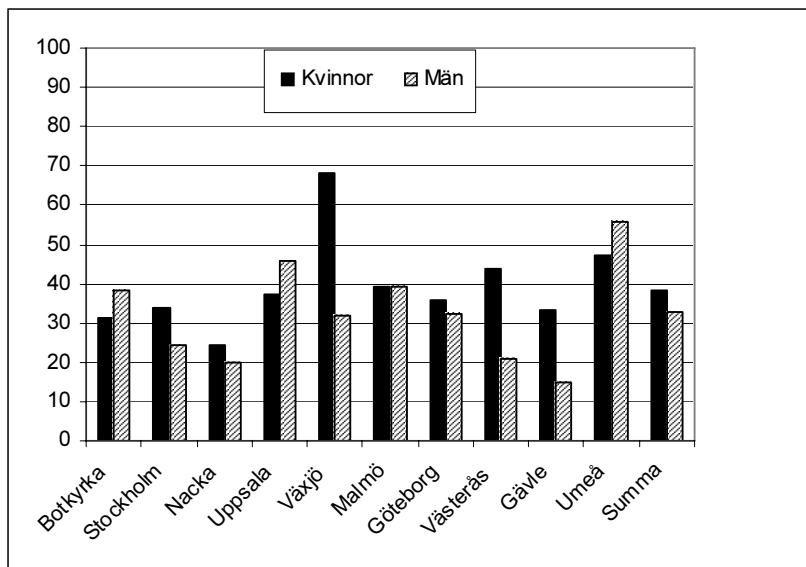
Ungefär tre fjärdedelar av de svarande klarar bostadskostnaderna på egen hand och skillnaderna mellan åldersgrupper och kommuner är relativt små (undantag yngre i Nacka), se figur 3.6. Övriga får hjälp av partner eller föräldrar. Tilläggas kan att utlandsfödda i något mindre utsträckning (70 procent) än sverigefödda (79 procent) klarar bostadskostnaden.

Figur 3.6 Andel efter åldersgrupper och kommun som på egen hand klarar bostadskostnaden



För fler än var tredje person uppgår bostadskostnaden till mer än 40 procent av den totala inkomsten (tabell 3.4 och figur 3.7). Andelen är särskilt hög där andelen studerande är stor, som i Växjö, Umeå och Uppsala. I Växjö, men även i Västerås, är det särskilt kvinnorna som betalar en anmärkningsvärd hög andel av inkomsten för boendet; två av tre växjökvinnor betalar 40 procent eller mer för bostaden. Det finns en statistiskt signifikant relation mellan de yngres inkomster och boendekostnadens andel av inkomsten; personer som tjänar under medianinkomsten för de svarande (84 400 kr) betalar i genomsnitt mer för boendet än dem som tjänar över medianinkomsten. Det skiljer drygt 11 000 kr i medianinkomst mellan män och kvinnor i vårt material (män 92 000 kr, kvinnor 80 500 kr) och detta – snarare än andelen studerande – är huvudskälet till att kvinnor i flertalet kommuner betalar en större andel av sin inkomst för boendet än vad männen gör.

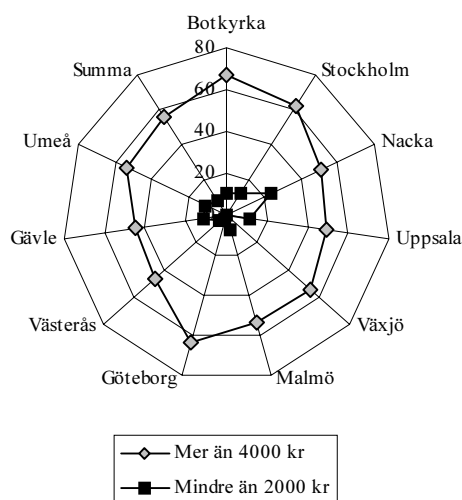
Figur 3.7 Andel av de svarande där bostadskostnaden överstiger 40 procent av inkomsten



Tabell 3.4 Bostadskostnadens andel av inkomsten

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

Figur 3.8 Andel per kommun där månadskostnaden överstiger 4 000 kr respektive understiger 2 000 kr



Drygt sju av tio har arbetsinkomst och nästan tre av tio studiemedel. Kombinationer av olika inkomstslag är vanliga och den andel som uppger respektive inkomstkälla visas i tabell 3.5.

Tabell 3.5 Respondenternas inkomstkällor

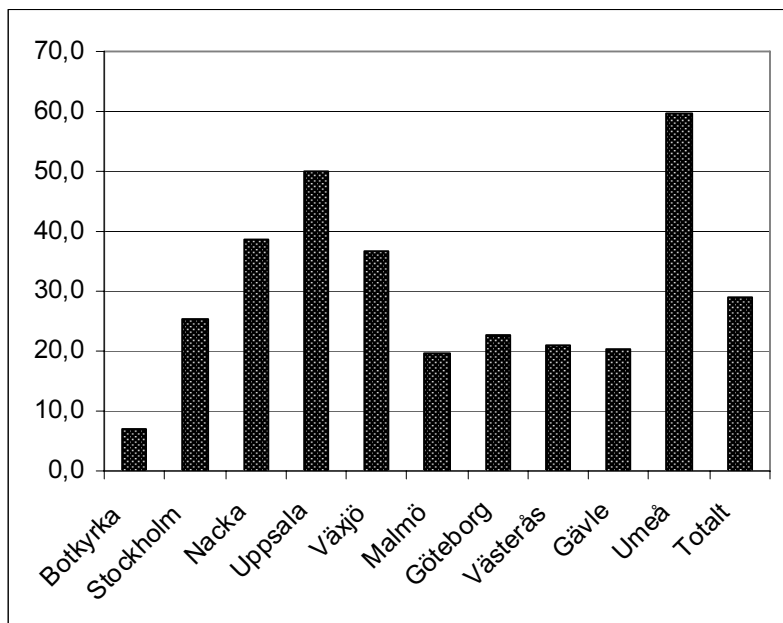
Inkomstslag	Antal	Procent*	(N)
Studiemedel	196	29,0	677
Arbetsinkomst	482	71,2	677
A-kassa	37	5,5	677
Föräldrapenning	43	6,4	677
Bostadsbidrag	16	2,4	677
Sjukersättning	7	1,0	677
Socialbidrag	13	1,9	677
Annat	45	6,6	677

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

Andelen studerande varierar som förväntat mellan kommunerna (figur 3.9), med högst värden för Umeå, Uppsala, Nacka och Växjö

och med ett markant lågt värde för Botkyrka (7 procent). Man kunde kanske mot den bakgrunden tro att personer födda utomlands mer allmänt skulle ha en låg andel studerande. Så är dock inte fallet; 27 procent av de utlandsfödda respondenterna uppger studiemedel som inkomst (knappt 30 procent för sverigefödda).

Figur 3.9 Andel med inkomst av studier per kommun



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

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

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

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

Fler studentlägenheter behövs! Framförallt billiga sådana. Flera av mina vänner har problem att hitta bostad, och de flesta har fått lägga 50 % eller mer av studiemedlet på boendekostnad. (Kvinna, 22, Stockholm)

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

Dagens nybyggda studentbostäder har för hög standard = för hög hyra. Bygg billigare och hoppa över helkaklat badrum, keramisk spis, bastu i huset och handdukstork. Det är inte vad man som student vill lägga pengar på! (Kvinna, 26, Malmö)

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

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

Det finns knappt några lägenheter med mer än 4 rok och över 100 kvm att få tag på som inte kostar över 10 000 kr/månad. Det verkar som om de glömt att bygga lägenheter till stora barnfamiljer med medelinkomst och som vill bo i ett relativt bra område. I Göteborg byggs endast studentlägenheter, exklusiva lägenheter med en hyra på 14 000–20 000 kr och villor på 2 000 000 och uppåt i den kategori bostad vi behöver. (Kvinna, 28, Göteborg)

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

4 Erfarenheter av bostadsmarknaden

4.1 Hur har man bott som barn?

Boendepreferenser formas i komplexa samspel mellan individens (och den eventuella partners), förutsättningar, sociala nätverk, och samtidigt det existerande utbudet av bostadsområden och bostadstyper. Precis som preferenser för annat här i livet spelar för många den egna familjen och erfarenheter från barndomen en inte obetydlig roll för att påverka senare val, men också för att skapa restriktioner för dessa val. Men vikten av att studera barn- och ungdomstiden handlar inte bara om att dessa erfarenheter kan forma ens önskemål om var och hur man helst vill bo utan familjebakgrund skapar viktiga materiella förutsättningar. Vissa har levt gott, tryggt, stabilt och rikt medan andra har haft mindre trygga, mindre stabila och mycket fattigare levnadsbetingelser.

Vi har i enkäten ställt frågor om boendesituationen för de svarande när de var 10 respektive 16 år. Vi kan konstatera att när de svarande var 10 år bodde mer än hälften (56 procent) av dem med två föräldrar i en villa eller ett radhus. Om man inte bodde med båda föräldrarna var det ungefär lika vanligt att man bodde i flerbilshus som i villa. Villaboende under uppväxten är mer ovanligt bland svarande från Botkyrka, och under genomsnittet för respondenterna också i Nacka, Stockholm och i någon mån även Malmö och Göteborg. Särskilt vanligt var boende i villa bland svarande från Umeå.

Tabell 4.1 Hur bodde de svarande och med vem när de var 10 år?

Vem bodde du tillsammans med?	Hur bodde du?			Totalt	Procent
	Villa eller radhus	Flerfam.- hus	Ej svarat		
En förälder	75	83	1	159	25,2
Båda föräldrarna	354	85	0	439	69,7
Annan vuxen	5	5	0	10	1,6
Omväxl. mor o far	13	4	4	21	3,3
Ej svarat	1	0	0	1	0,2
Totalt	448	177	5	630	100,0
Andel i procent	71,1	28,1	0,8	100,0	

C:a 70 procent av de svarande bodde i tioårsåldern i samma kommun som vid födelsen. Tre av tio hade således bytt kommun. Tre av tio byter bostad också under barn- och ungdomsperioden 10–16 år (tabell 4.4). Av tabell 4.4 framgår också att c:a en tredjedel idag bor i den kommun man bodde i som barn (10 års ålder). Den högsta andelen redovisas för Nacka och den lägsta för Uppsala, Umeå, Malmö och Göteborg.

Vi har utnyttjat en del av denna bakgrundsinformation i analyser av nuvarande boendesituation och av preferenser inför ett framtida boende men inte funnit att boendet under uppväxten får någon tydlig effekt i detta avseende. Ett exempel visas i tabell 4.5. Vi menar att det är rimligt att tänka sig att det ger fördelar på bostadsmarknaden att ha vuxit upp i den kommun man senare vill etablera sig i. Vi förväntar oss därför ett positivt samband mellan att idag ha ett eget kontrakt och att man har bott i samma kommun vid tio års ålder. Skälet skulle vara att föräldrar tidigt kan ställa barn i olika typer av köer och att både föräldrar och de yngre själva kan antas ha ett mer konkurrenskraftigt lokalt nätverk; kort sagt ha en fördel framför de som inflyttat till kommunen. Det finns mycket riktigt ett statistiskt signifikant samband men detta samband är negativt. Det är en större andel av dem som inflyttat till kommunen som har kontrakt.

Tabell 4.2 Andel svarande som bodde i villa när de var 10 respektive 16 år

Kommun	10 år	16 år
Botkyrka	48,3	41,7
Stockholm	70,3	64,9
Nacka	71,1	67,4
Uppsala	79,4	77,8
Växjö	83,7	75,5
Malmö	73,4	68,1
Göteborg	73,5	65,4
Västerås	77,8	76,2
Gävle	83,7	79,5
Umeå	90,0	79,6
Totalt	75,1	69,7

Tabell 4.3 Andel svarande som bodde med båda föräldrarna när de var 10 respektive 16 år

Kommun	10 år	16 år
Botkyrka	66,7	55,2
Stockholm	77,1	75,9
Nacka	68,9	58,1
Uppsala	90,6	84,4
Växjö	74,0	70,8
Malmö	72,2	67,4
Göteborg	69,2	62,4
Västerås	64,4	59,5
Gävle	73,3	68,2
Umeå	88,7	77,6
Totalt	75,0	69,5

Tabell 4.4 Migration och bostadsbyten under uppväxten

	Samma kommun 10 år och födelse	Bytt bostad mellan 10 och 16 år (Ja)	Bor i samma kom- mun idag som vid 10 års ålder
Kommun			
Botkyrka	56,7	37,9	36,7
Stockholm	66,4	32,4	35,0
Nacka	75,6	24,4	48,9
Uppsala	76,2	19,0	21,9
Växjö	72,0	26,5	40,0
Malmö	74,5	39,8	24,2
Göteborg	77,1	41,0	26,4
Västerås	63,6	33,3	35,6
Gävle	73,3	31,1	33,3
Umeå	75,0	28,3	24,5
Totalt	71,7	32,5	31,3

Tabell 4.5 Bodde man i nuvarande kommun när man växte upp (10 års ålder) och har man eget eller delat kontrakt på bostaden idag?

Bodde i samma kommun som nu vid 10 års ålder				
Kontrakt	Nej	Ja	Totalt	(n)
Nej	59,3	40,7	100,0	177
Ja	72,0	28,0	100,0	500
(n)	465	212		677

4.2 Att flytta hemifrån

Steget ut på bostadsmarknaden sker ofta just i bestämd form men för vissa yngre inte så sällan genom osäkra kontraktsförhållanden och en tillfällig första bostad, som man får lämna och kanske för kortare eller längre tid återvända till föräldrahemmet. I denna undersökning har fler än var femte minst en gång återvänt till föräldrahemmet (tabell 4.6).

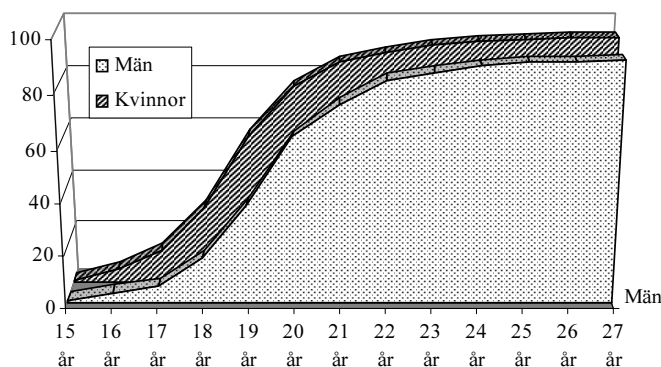
Tabell 4.6 Har du flyttat hemifrån men återvänt till föräldrahemmet för att du varit bostadslös?

	Kvinnor	Procent	Män	Procent	Totalt	Procent
Har inte flyttat hemifrån	20	5,0	19	7,2	39	5,9
Ja, en gång	67	16,8	38	14,3	105	15,8
Ja, flera gånger	30	7,5	15	5,7	45	6,8
Nej	281	70,6	193	72,8	474	71,5
Totalt	398	100,0	265	100,0	663	100,0

Det är väl känt att kvinnor lämnar föräldrahemmet något tidigare än män. I vårt material flyttar den första hemifrån vid 15 års ålder och vid enkättilfället hade mer än 94 procent av kvinnorna och c:a 91 procent av männen lämnat hemmet. Könsskillnaderna är som störst i 19-årsåldern, då 57 procent av kvinnorna rapporterar att de flyttat mot 37 procent av männen.

För mer än hälften av de svarande (56 procent) låg den första egna bostaden utanför föräldrarnas hemkommun.

Figur 4.1 Ålder vid första flyttningen hemifrån. Kumulerade andelar efter kön.



Det existerar en rad sätt för att få information om och få tillgång till en första bostad. Det absolut vanligaste sättet är genom släkt och vänner, ett tillvägagångssätt som är allra mest vanligt i storstäderna (26 procent). Även inflyttning hos partner eller kompis är relativt vanligt (10 procent). Frekventa metoder är också mer formella vägar, genom bostadsförmedlingar och bostadsköer. Knappt 8 procent har köpt sin första bostad.

Tabell 4.7 Hur fick du tag i din första bostad?

Väg till första bostad	S-h, Gbg, M-ö	Övriga	Totalt	Vanligast i:
Genom släkt eller vänner	26,4	16,5	21,5	Stockholm
Bostadskö hos bostadsbolag	8,0	15,0	11,4	Växjö, Gävle
Flyttade in hos partner el. kompis	8,3	11,5	9,9	Nacka
Genom bostadsförmedling	9,8	9,3	9,6	Botkyrka, Växjö
Kontaktade privat hyresvärd	9,8	9,0	9,4	Umeå
Studentbostadsförmedling	6,7	9,0	7,9	Uppsala
Köpte den	6,4	9,0	7,7	Nacka
Annons i tidningen	7,1	5,9	6,5	Malmö
Genom univ., högsk. bostadsförmedling	4,3	5,6	4,9	V-ås, Gävle
Annons internet	5,2	4,4	4,8	Malmö
Annat	2,1	1,6	1,9	Umeå
Bytte till mig den	1,8	0,3	1,1	S-h, B-ky
Genom sociala myndigheter	1,2	0,9	1,1	N-a, S-h, V-ås
Genom jobbet	0,9	0,9	0,9	Botkyrka
Lappar på stan, anslags tavlor etc	0,9	0,6	0,8	B-ka, Gbg, Umeå
Köpte svart hyreskontrakt	0,9	0,3	0,6	S-h, U-a, Gbg
Summa	100,0	100,0	100,0	
(n)	326	321	647	

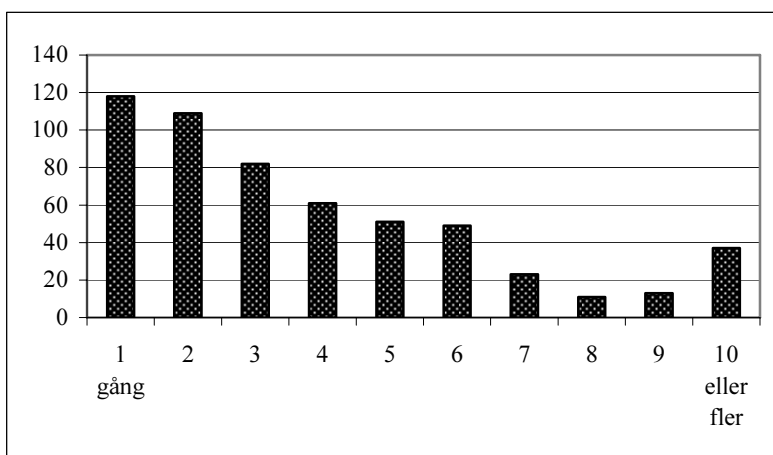
För ungefär var sjätte svarande (c:a 100 st) är den första bostaden utanför föräldrahemmet liktydigt med nuvarande bostad. För övriga 570 har det emellertid skett ett eller flera bostadsbyten innan

man hamnat i nuvarande bostad. Medianantalet bostadsbyten (flytten hemifrån oräknad) är tre, medelvärdet knappt fyra, men med stor förväntad variation mellan olika åldersgrupper, se tabell 4.8. Fördelningen av flyttningar över alla svarande visas i figur 4.2.

Tabell 4.8 Antal flyttningar sedan man lämnade föräldrahemmet, medel- och medianvärde

Ålder	Medelvärde	Median
21	1,9	1
22	2,5	2
23	2,4	2
24	3,2	3
25	3,9	3
26	4,5	3
27	4,7	4
28	4,3	4
29	4,8	4
Totalt	3,9	3

Figur 4.2 Respondenternas fördelning över antal flyttningar



Det säger sig självt att få flyttningar registreras av myndigheterna. Det handlar många gånger om mycket temporära lösningar.

Mitt första boende var i en lokal i förort, det var sån insyn att man var tvungen att ha gardinerna fördragna jämt. Dessutom fick grannarna inte veta att vi bodde där. Jag har dessutom bott på kvinnohem tillfälligt. Jag bodde i lokal igen fast i innerstan några månader. (Kvinna, 24, Nacka)

Jag tillhör troligen inte den genomsnittlige studenten. I och med mitt yrkesval konstnär har ateljén den högsta prion. Ett bra, prisvärt och kvalitativt boende i all ära men sanningen är den att den största delen av vaken tid tillbringas där. Många bekanta har bott illegalt i ateljén. (Kvinna, 26, Stockholm)

Det finns ett visst, men förvånansvärt nog tillsynes omvänt, samband mellan svårigheterna att finna en första bostad och om man flyttat dit från annan kommun eller inte. Medan 40 procent av de infödda rapporterar att det var mycket eller ganska svårt att få en första bostad gör 30 procent av inflyttarna samma bedömning (tabell 4.9).

Tabell 4.9 Lätt eller svårt att erhålla en första bostad fördelat efter infödda och inflyttare

Om du har flyttat hemifrån, fanns din första egna bostad på en annan ort?						
Var det lätt att få tag på en bostad?	Ja	Andel	Nej	Andel	Totalt	Andel
Nej, mycket svårt	38	10,1	39	15,6	77	12,3
Nej, ganska svårt	75	20,0	61	24,4	136	21,8
Ja, relativt lätt	169	45,1	78	31,2	247	39,5
Ja, gott om lediga lägenheter	26	6,9	18	7,2	44	7,0
Lätt, men hade tur	64	17,1	54	21,6	118	18,9
Ej svarat	3	0,8	0	0,0	3	0,5
(n)	375	100,0	250	100,0	625	100,0

Som vi såg ovan använder de yngre en rad metoder för att få en bostad. Många rapporterar också stort missnöje med de formella institutionernas oförmåga att skapa rättvisa. Missnöjet riktas bland annat mot enskilda hyresbolag och förmedlingsorgan. Mycket av kritiken träffar olika kösystem eller snarare bristen på dessa. Det gäller inte minst svar från Malmö och Göteborg.

När jag skulle flytta hemifrån första gången letade jag lägenhet tillsammans med en kompis. Vi kontaktade väldigt många bostadsbolag. Kände

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

Har stått i kö hos MKB i säkert 5 år och inte ens kommit med bland de 100 st som kanske får titta på lägenheten. Det tycker jag verkligen är dåligt, man tappar förtroendet för dem. (Kvinna, 27, Malmö)

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

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

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

Att det inte fungerar med bostadsförmedlingar. Jag sökte kanske 100–250 lägenheter i Göteborg via bostadsförmedling. Jag fick inte erbjudande på någon lägenhet, trots att jag har en stabil ekonomi med jobb och inga betalningsanmärkningar och aldrig begått något brott, inte finns i några brottsregister. Ung skötsam tjej! Grymt dåligt! Privata hyresvärdar är vad man får vända sig till om man vill få en lägenhet hyfsat snabbt!! Mycket bra erfarenheter av detta alternativ! (Kvinna, 27, Göteborg)

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

Att diverse bostadsköer är värdelösa. Antingen ska man ha kontakter eller så får man ringa runt och tjata tills man får en lägenhet. (Man, 22, Göteborg)

Det är vidare vanligt att man i städer med liten allmännytta, t.ex. Uppsala, klagar över de begränsade möjligheter som finns.

Som student är det näst intill omöjligt att få förstahands kontrakt på en hyresrätt. Personer med heltidsjobb prioriteras i 95 % av fallen, även om en student också har en fast inkomstkälla i form av studiemedel. Överlag är det fruktansvärt svårt att hitta hyresrätter med förstahandskontrakt här i Uppsala. Det finns för få hyresrätter med 1 eller 2 rum och de som finns går till någon med hög inkomst eller som stått 10 år i kö hos Uppsalahem. (Kvinna, 23, Uppsala)

Viktigt att det finns många hyresrätter. Där jag bor finns nästan bara bostadsrätter. Jag vill egentligen bo i hyresrätt men det gick inte. (Kvinna, 29, Umeå)

5 Tillvägagångssätt/strategier som yngre har

*Kommunala medel = glöm det
Kontakter, tjat = funkar
Pengar, ha råd = funkar
Föräldrar måste backa upp ofta. (Kvinna, 28, Malmö)*

Det gäller att ha tur... (Man, 27, Stockholm)

Som vi sett fick de yngre den första bostaden genom en rad informations-, kontakt- och formella vägar. Få köpte bostaden, vilket för de flesta inte heller är önskvärt eller möjligt givet osäkerhet rörande familjesituation, hög rörlighet och otillräcklig ekonomi. När vi granskar svaren på frågan hur man fått tag i nuvarande bostad kan man förvänta sig att betydligt fler fått denna bostad i en mer etablerad livssituation. Vi grupperar för överblickens skull tillvägagångssätten i fyra breda grupper (se tabell 5.1), (1) att man köper bostad, (2) lyckas via förmedling och/eller köer, (3) att man flyttar samman med partner/får hjälp av släkt och vänner samt (4) en restgrupp bestående av alla övriga tänkbara sätt. Grupperat på detta sätt kan vi dels konstatera att könsskillnaderna på det hela taget är små (större könsskillnader finns dock inom flera kommuner), dels att betydelsen av de tre förstnämnda metoderna är ungefär jämbördig. Skillnaderna mellan kommunerna är dock betydande. Så har t.ex. mer än hälften av gävle- och umeåmännen fått

sin bostad via förmedling men bara ungefär var nionde stockholmsman. Omvänt har de senare köpt bostaden i betydligt högre utsträckning. Och medan kvinnorna i Botkyrka inte i någon större utsträckning fått bostad via partner eller släkt/vänner är detta ett mycket vanligt sätt för kvinnorna i Stockholm och Nacka.

Tabell 5.1 Metoder att få tag i nuvarande bostad. Fördelning i procent efter kön och kommuner

Metod	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vx	M-ö	Gbg	V- ås	Gä	Um	Tot
Köpte (kv)	45,5	22,9	37,5	30,8	11,1	26,8	12,7	33,3	21,7	17,8	23,5
Köpte (män)	25	40	36,4	25	25	16,1	16,7	46,7	6,67	0	24,8
Bo-förmedl./-kö (kv)	27,3	18,6	6,25	33,3	55,6	8,93	21,8	29,2	34,8	37,8	24,9
Bo-förmedl./-kö (män)	37,5	11,1	27,3	40	40	22,6	19,4	13,3	53,3	53,8	27,1
Släkt, vän, partner (kv)	9,09	31,4	37,5	15,4	11,1	21,4	21,8	20,8	13	15,6	21,3
Släkt, vän, partner (män)	12,5	26,7	18,2	20	15	25,8	33,3	13,3	13,3	23,1	22,9
Övrigt (kvinnor)	18,2	27,1	18,8	20,5	22,2	42,9	43,6	16,7	30,4	28,9	30,3
Övrigt (män)	25	22,2	18,2	15	20	35,5	30,6	26,7	26,7	23,1	25,2
Totalt kvinnor	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Totalt män	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Det är rimligt att förvänta sig ett samband mellan uppväxttidens bostadsförhållanden – som kan antas avspeglar socioekonomiska skillnader mellan föräldrarna till de svarande – och de metoder med vilka de svarande fått tag i nuvarande bostad. Ett sådant samband kan emellertid inte beläggas. Så har t.ex. 56 procent både av dem som har respektive saknar eget kontrakt växt upp i villa med två föräldrar. En något högre andel av dem som saknar kontrakt i jämförelse med dem som har kontrakt har växt upp med båda föräldrarna. En något högre andel av kontraktssinnehavarna har växt upp i villa. Inga av dessa små skillnader är statistiskt säkerställda.

Tabell 5.2 Uppväxtsituation och nuvarande kontraktssituation

Har inte/ har kontrakt	Vem bodde du tillsammans med?	Hur bodde du? Villa eller radhus	Flerfam.-hus	Totalt
Saknar kontrakt	En förälder	9,2	12,9	22,7
på nuvarande bostad	Båda föräldrarna	56,4	17,2	73,6
(n=163)	Annan vuxen	1,2	0,0	1,2
	Omväxl. mor o far	1,2	0,6	2,5
	Summa	68,1	30,7	100,0
Har kontrakt	En förälder	12,8	13,3	26,1
på nuvarande bostad	Båda föräldrarna	56,1	12,2	68,3
(n=467)	Annan vuxen	0,6	1,1	1,7
	Omväxl. mor o far	2,4	0,6	3,6
	Summa	72,2	27,2	100,0

6 Önskemål/preferenser

Beslutsfattare bör ej tjata om brist på barnafödelse när det inte finns vetliga bostäder för oss som lever. (Man, 25, Göteborg)

6.1 Är man nöjd med nuvarande boende?

Många tycks vara nöjda med sina nuvarande bostadsförhållanden. Två tredjedelar av alla svaranden anger att de är mycket nöjda eller ganska nöjda med sitt boende. Uttryckt annorlunda på en femgradig skala innebär det 3,9 i genomsnitt. Kvinnor är något mer nöjda än män. Det är heller ingen stor skillnad kommunerna emellan, men Umeå ligger lägst med 3,7 och Botkyrka, Stockholm, Nacka, Växjö, Malmö och Västerås ligger högst med 4,0. Gör man en sortering på ålder framkommer att gruppen 26–29 år är något mer nöjda än gruppen 21–25 år. Till sist kan noteras att utlandsfödda är något mindre nöjda än dem som är födda i Sverige. Detsamma gäller dem som har en adress i ett utsatt bostadsområde, där trots allt medelvärdet är relativt höga 3,6.

Tabell 6.1 Är man nöjd med nuvarande bostadsförhållanden? Fördelning efter kommun

	Mycket nöjd	Ganska nöjd	Varken nöjd el. missnöjd	Ganska missnöjd	Mycket missnöjd	Totalt	Genom snittligt omdöme
Kommun							
Botkyrka	12	6	11	1	0	30	4,0
Stockholm	55	34	44	2	2	138	4,0
Nacka	19	5	13	3	0	40	4,0
Uppsala	23	19	17	5	0	64	3,9
Jönköping	16	18	12	2	0	48	4,0
Malmö	37	30	24	3	2	96	4,0
Göteborg	37	32	25	4	7	105	3,8
Västerås	16	17	11	0	1	45	4,0
Gävle	13	12	17	2	1	45	3,8
Umeå	12	16	19	5	0	52	3,7
Totalt	240	189	193	27	13	663	3,9

Vad kännetecknar dem som är mycket eller ganska nöjda med sitt nuvarande boende? I en logistisk regressionsmodell har vi undersökt vilka egenskaper som ökar respektive minskar chansen att man är nöjd med sitt nuvarande boende. I ett första steg förs demografiska egenskaper in i modellen (Dessa är kön, födelseland, ålder och antal boende i nuvarande lägenhet. Män, födda i Sverige, personer under 26 år samt ensamboende utgör referenskategorierna.) Som framgår är två av dessa egenskaper statistiskt signifikanta. 26–29-åringar har i denna modell 72 procent större chans att vara nöjd med boendet i jämförelse med 21–25-åringar, och utlandsfödda har c:a 40 procent mindre chans än sverigefödda. I ett andra steg kontrolleras för ytterligare två faktorer: betydelsen av att ha en årsinkomst (officiella SCB-data) över respektive under medianen bland de svarande (84 000 kr) samt om man bor i storstad (Stockholm, Göteborg, Malmö) eller inte. Ingen av dessa två variabler har statistisk säkerställd inverkan på svaret på frågan om man är nöjd eller inte. Även i modell två är det födelseland och ålder som med statistisk säkerhet bidrar till att förklara vilka som är nöjda med boendet. Slutligen förs i nästa steg variabeln ”att ha eller sakna eget eller delat kontrakt på nuvarande bostad” in i bilden. Denna variabel visar sig vara mycket kraftfull, både i meningen att hela modellens förklaringskraft ökar betydligt, att variabeln födelseland inte längre

är statistiskt signifikant, och att variabeln i sig ger ett tydligt utslag. Saknar man kontrakt är chansen mycket lägre att svara att man är nöjd med nuvarande bostad. Bilden är nu ganska klar: de mer etablerade, här uppfångade med variablerna ålder, att bo med en partner och att ha eget kontrakt, rapporterar att man är ganska eller mycket nöjd med sin nuvarande bostad. Betydelsen av att vara invandrad infångas till viss del i andra mått på grad av etablering (kontraktsfrågan). Vi har i andra regressionsanalyser också provat huruvida ”stabilitet under uppväxten”, t.ex. mätt efter om man vid både 10 och 16 års ålder bodde med båda föräldrarna, har någon betydelse för huruvida man idag är nöjd. Svaret är nej.

Tabell 6.2 Vad talar för att man är nöjd med nuvarande bostad? Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	Modell 1 (demografi)		Modell 2		Modell 3 (med kontrakt)	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,07	1,07	0,07	1,08	0,03	1,03
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	-0,50	0,61*	-0,50	0,61*	-0,38	0,69
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	0,54	1,72*	0,48	1,62*	0,35	1,43*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	0,20	1,22	0,19	1,21	0,36	1,43*
Ensam (ref)				1,00		1,00
Högink			0,18	1,20	0,05	1,05
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,16	0,85	-0,21	0,81
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					-0,98	0,38*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	0,16	1,18	0,19	1,21	0,50	1,65
Nagelkerke R Square		0,04		0,04		0,09

*Statistiskt signifikant (5%-nivå)

6.2 Vilka egenskaper värdesätter de yngre?

För att få en uppfattning om vad ungdomar anser vara viktigt när det gäller bostadsförhållanden bad vi dem värdera ett antal egenskaper på en femgradig skala där 5 står för mycket viktigt och 1 för inte särskilt viktigt (se tabell 6.3). De tre egenskaperna som värderas högst är att bostaden har ett riktigt kök (medelvärde 4,6), att bostadsområdet är tryggt (4,6) samt att ha eget kontrakt (4,5). Här noteras ingen nämnvärd skillnad mellan kommunerna, utan dessa egenskaper ges i stort sett samma värde oavsett vilken kommun man bor i. Värt att nämna är dock att respondenterna i Stockholm ger en annan egenskap högst värde, nämligen att det finns bra kommunikationer. Även de boende i Nacka ser det som en viktig egenskap, medan de boende i Västerås, Växjö och Gävle värderar det betydligt lägre. Tabell 6.4 listar de prioriteringar som angivits i den öppna frågan ”vad av ovanstående är mest viktigt”. Det är påfallande att trygghetsaspekterna så fullständigt dominerar; yngre är kanske inte den kategori som man tror fäster allra störst vikt vid trygghetsfrågorna.

De tre egenskaper som värderas lägst (tabell 6.3) är att bostaden ligger i ett mångkulturellt bostadsområde, att bostadsområdet består av varierad bebyggelse, samt att det finns bankautomat i närheten. Att egenskaper som blandade områden (etniskt, åldersmässigt och bebyggelsemässigt) värderas lågt av flertalet svarande är i överensstämmelse med tidigare preferensstudier (Fransson, Rosenqvist & Turner, 2001) men likafullt nedslående för de politiska och planeringsmässiga strävanden som just inriktas mot mer blandade bostadsområden (se Bergsten, Z. & Holmqvist, E., 2007, Blanda olika befolkningsgrupper - fortfarande en målsättning? - En undersökning av kommunala planeringsavdelningars och allmännyttiga bostadsbolags planeringsmål och strategier. Forsningsrapport 2007:1, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.)

Eftersom det finns en föreställning att unga vill bo i små, billiga, centralt belägna lägenheter kan det vara intressant att ägna dessa lite mer uppmärksamhet. Respondenternas svar ger vid handen att bilden troligtvis är lite mer komplicerad. Att bostaden har minst två rum, och därmed inte anses vara så liten, ges ett så högt värde som 4,3, medan att bo billigt och bo centralt får lägre värden med 3,6 respektive 3,2. Dock finns skillnader mellan de olika kommunerna. Att bostaden har minst två rum värderas högst i Västerås,

Gävle och Botkyrka och lägst i Stockholm, Nacka och Uppsala. Att bo billigt värderas i stort sett lika i de olika kommunerna, med högst värde i Umeå med 3,8 och lägst i Uppsala med 3,4. När det gäller att bo centralt kan man se två grupperingar; dels de fyra större städerna, men även Växjö, som värderar det jämförelsevis högt, dels de mindre kommunerna där det inte är lika viktigt.

Som nämndes ovan går det för ett flertal egenskaper att se skillnader mellan större och mindre kommuner, men den kommun som ändå utmärker sig mest är Botkyrka. Respondenterna där värderar ett antal egenskaper betydligt högre än övriga kommuner, t.ex. att det finns bra parkeringsmöjligheter för bil, att det finns bra daghem och skolor i närheten, att föräldrarna eller syskonen bor nära, samt att det finns arbetsplatser och inte bara bostäder i området.

Gör man en sortering efter ålder framträder som väntat att vissa egenskaper värderas högre ju äldre man blir. Dessa är mest entydigt att ha eget kontrakt, att bostaden har minst två rum, att det finns bra parkeringsmöjligheter för bil, samt att det finns bra daghem och skolor i närheten. Andra egenskaper som att bo billigt, att bo centralt, samt att det är nära till den plats där man arbetar eller studerar tvärtom minskar i betydelse.

Gör man en sortering efter kön framträder också vissa skillnader. Kvinnor värdesätter i högre utsträckning än män egenskaper som att föräldrarna eller syskonen bor i närheten, att det finns bra daghem och skolor i närheten, att området har bra kommunikationer, att bostadsområdet är tryggt, samt att det finns fina grönområden i närheten. Männen däremot ger ett högre värde på egenskaper som att bostaden har snabb internetuppkoppling och att bo centralt.

Tabell 6.3 De svarandes värdering av olika egenskaper hos bostaden och bostadsområdet. Rangordning efter fallande genomsnittsvärden.

Egenskaper	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gä-e	Ume
Riktigt kök	4,6	4,7	4,5	4,6	4,8	4,6	4,7	4,6	4,7	4,7	4,5
Bostadsområdet är tryggt	4,6	4,7	4,4	4,6	4,6	4,8	4,5	4,5	4,7	4,7	4,6
Eget kontrakt	4,5	4,4	4,5	4,4	4,6	4,3	4,7	4,5	4,6	4,5	4,4
Minst två rum	4,3	4,5	4,0	4,1	4,1	4,4	4,3	4,4	4,5	4,5	4,3
Bra kommunikationer	4,1	4,0	4,6	4,5	4,1	3,7	4,1	4,2	3,5	3,7	3,8
Fina grönområden i närheten	4,1	4,3	4,0	4,0	3,9	4,0	4,0	4,0	4,2	4,2	4,2
Livsmedelsaffärer på nära avstånd	3,9	3,8	4,1	4,0	4,1	3,6	3,9	3,9	3,9	3,4	3,8
Inte dåligt rykte	3,8	3,8	3,7	3,5	3,8	4,2	3,9	3,6	4,1	3,9	3,8
Bra parkeringsmöjligheter	3,7	4,4	3,2	3,5	3,6	4,2	3,8	3,7	4,2	4,1	3,7
Att bo billigt	3,6	3,5	3,6	3,7	3,4	3,5	3,7	3,7	3,5	3,7	3,8
Hög badrumsstandard	3,6	4,1	3,5	3,6	3,8	3,8	3,5	3,4	3,7	3,9	3,3
Snabb Internetuppkoppling	3,6	3,7	3,6	3,3	3,7	3,6	3,4	3,5	3,7	3,6	3,7
Bra idrotts- /motionsförutsättningar	3,4	3,9	3,5	3,3	3,6	3,5	3,2	3,4	3,1	3,3	3,8
Nära till arbete eller studier	3,4	3,3	3,5	3,4	3,5	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,7
Att bo centralt	3,2	3,0	3,4	3,0	3,5	3,3	3,3	3,3	2,8	3,0	3,0
Kompisar i närheten	3,1	3,1	3,1	3,0	3,3	3,3	3,1	3,0	3,1	2,9	3,3
Bra daghem och skolor i närheten	3,0	4,0	2,7	2,8	2,8	3,0	3,1	2,9	3,1	3,4	2,7
Föräldrar eller syskon bor nära	2,6	3,3	2,6	3,0	2,4	2,9	2,5	2,5	2,4	2,6	2,3
Området har en intressant arkitektur	2,5	2,8	2,6	2,6	2,4	2,4	2,6	2,7	2,3	2,1	2,3
Blandning arbetsplatser och bostäder	2,4	3,1	2,6	2,4	2,1	2,6	2,4	2,4	2,1	2,1	2,4
Nära till restauranger	2,4	2,2	2,8	2,5	2,5	2,1	2,5	2,4	2,2	2,0	2,0
Blandning av åldersgrupper	2,4	3,0	2,3	2,1	2,3	2,2	2,6	2,4	2,4	2,3	2,3
Bankautomat i närheten	2,2	2,6	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,3	1,9	2,0	1,9
Blandning hustyper & upplåtelseformer	2,2	2,4	2,2	2,1	2,0	2,1	2,2	2,2	2,0	2,1	2,2
Mångkulturellt bostadsområde	2,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,6	2,2	2,0	1,6	1,6	2,0

Tabell 6.4 Vilket är allra mest viktigt? (Fler än ett alternativ har angivits av några svarande.)

Egenskaper	Totalt	Botkyrka	Stockholm	Nacka	Uppsala	Växjö	Malmö	Göteborg	Västerås	Gävle	Umeå
Riktigt kök	26		2	1	3	2	4	9		4	1
Tryggt	144	8	16	10	17	17	20	26	12	9	9
Eget kontrakt	69	2	21	7	6	2	5	11	5	4	6
Minst 2 rum	9	1	1		1	1		3		2	
Bra kommunikationer	30		13	3	1		4	4	2	2	1
Grönområden	26	2	5	1	3	2	4	1		1	7
Livsmedelsaffär	4		2					1			1
Ej dåligt rykte	1						1				
Parkering	2								1	1	
Billigt	40	2	10	1	4	2	4	10	1	1	5
Standard i badrum	7		1		1	1	1	1	1		1
Internet	5		1	1	1			1		1	
Idrott/motion	5			1	2					1	1
Nära arbete eller skola	5		2		1		1		1		
Centralt	30		9	1	4	2	3	9		2	30
Kompisar	9	1	1			1	2	2			2
Daghem/skola	18	2	3	1	1		1	6	1		3
Föräldrar/syskon	6		1	1		1		1			2
Arkitektur											
Arbetsplatser + bostäder											
Restauranger											
Alla åldersgrupper	1					1					
Bankautomat											
Varierad bebyggelse											
Mångkulturellt område	4	1	1	1			1				
Antal svar	441	19	89	29	45	32	51	85	24	28	69

Vi har i ett par regressionsanalyser försökt belysa hur individuella egenskaper statistiskt samvarierar med olika preferenser. Modellen är densamma som beskrivits ovan, endast utfallsvariabeln ändras. Vi har urskilt svaren på två av preferensvariablerna som exempel och studerar vilka individattribut som i statistisk mening talar för att man värderat en viss egenskap i bostaden eller bostadsområdet högt (angivit 4 eller 5 på en femgradig skala). De två är ”att ha nära till daghem och skolor” samt ”området inte har dåligt rykte”.

Tabell 6.5 Vad talar för att man anser det mycket eller ganska viktigt att ha nära till daghem och skolor? Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,69	1,99*	0,75	2,12*	0,73	2,08*
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	0,48	1,62*	0,71	2,03*	0,82	2,27*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	0,84	2,32*	0,70	2,01*	0,62	1,86*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	1,38	3,99*	1,41	4,08*	1,50	4,48*
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			0,72	2,05*	0,63	1,88*
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			0,48	1,61*	0,46	1,59*
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					-0,64	0,53*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	-2,33	0,10*	-2,94	0,05*	-2,76	0,06*
Nagelkerke R Square	0,187		0,226		0,242	

Drygt 280 (ca 40 procent) av de svarande har angivit att man ser närhet till skola och daghem som mycket eller ganska viktiga aspekter av ett boende på tre års sikt. Tabell 6.5 visar att samtliga egenskaper som ingår i modellen i statistisk mening är signifikanta. Denna modell har dessutom ett högt förklaringsvärde. Det är ungefär dubbelt så stor chans att kvinnor, utlandsfödda, de äldre, och de med relativt sett högre inkomst anger daghem och skolor som viktiga (jämfört med sina respektive referensgrupper). Även

boende utanför storstäderna (oddskvot 1,59) men framför allt de sammanboende (4,48) är mer benägna att värdera denna egenskap högt. Att sakna ett eget eller delat kontrakt talar för hälften så stor chans att ranka egenskapen högt jämfört med personer som har kontrakt.

I nästa tabell (6.6) åskådliggörs benägenheten att ranka frånvaron av dåligt rykte högt. Nästan två av tre svarande har gjort det. Modellens förklaringskraft är här mycket låg och endast tre egenskaper är i statistisk mening signifikanta: egenskaperna utlandsfödd, högre inkomst samt boende utanför de tre största kommunerna talar för att man värderat ryktet som en viktig faktor. Den som möjligen tror att "ryktesfrågan" skulle vara en viktigare faktor i storstäderna får inte stöd av denna undersökning. Situationen är den omvända.

Tabell 6.6 Vad talar för att man anser det mycket eller ganska viktigt att bostadsområdet inte har dåligt rykte? Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,15	1,17	0,19	1,21	0,18	1,20
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	0,38	1,47	0,54	1,71*	0,56	1,75*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	-0,04	0,96	-0,13	0,88	-0,15	0,86
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,05	0,95	-0,06	0,94	-0,04	0,96
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			0,46	1,58*	0,44	1,55*
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			0,40	1,49*	0,39	1,48*
Storstad (ref)						1,00
Ej kontrakt					-0,15	0,86
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	0,52	1,68*	0,12	1,12	0,16	1,18
Nagelkerke R Square		0,007		0,033		0,034

6.3 Hur och var vill man bo på kortare och längre sikt?

Den del av studien som innefattade ungdomars önskemål inför framtiden belystes med hjälp av enkäten i ett avsnitt där respondenterna fick möjlighet att ange önskad bostättningsform på kort (1 år) och längre sikt (5 år).

”Som jag bor nu” var den vanligast förekommande svarsangivelsen för hur respondenten vill bo om ett år. Detta gällde såväl totalt, där 34,6 procent av de tillfrågade svarade så, som för varje studerad kommun. ”Bostadsrätt i centrum” (13,2 procent) samt ”hyreslägenhet i centrum” (12,3 procent) angavs också relativt frekvent. Svarande från Stockholm, Nacka, Uppsala, Malmö och Göteborg följde denna rangordning. Ordningen är relativt förväntad. Rentav kan man se utfallet för ”som jag bor nu” som uttryck för ett missnöje; nästan två av tre vill redan inom ett år ha ett annat boende.

Trots det relativt enhetliga mönstret kan vissa avvikelser noteras. I Botkyrka angav 22,6 procent att de om ett år vill bo som de gör nu. I Västerås var den siffran 51,1 procent. Botkyrka utmärkte sig även bland de övriga svarsalternativen eftersom de inte följde det dominerande mönstret. I stället var ”bostadsrätt lite utanför centrum” (12,9 procent), ”eget hus på landet” (12,9 procent) och ”eget hus i utkanten av en stad/större ort” (12,9 procent) frekvent förekommande svar. De två sistnämnda alternativen angavs också i relativt hög grad i Gävle (13,8 procent). Ytterligare en avvikelse från tidigare nämnda mönster ser man i Umeå. Där är alternativet att vilja bo i hyreslägenhet lite utanför centrum ganska vanligt (17,9 procent). Man kan misstänka att det har att göra med universitetets läge i utkanten av stan, särskilt som hela 60 procent av umeårespondenterna är studerande.

Tabell 6.7 Andel per kommun som föredrar olika bostättningsformer på kort sikt (1 år). Sortering efter fallande andel för alla svarande (total-kolumnen).

Upplåtelseform och läge	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Som jag bor nu	34,6	22,6	32,6	28,6	34,2	43,1	37,0	34,8	51,1	29,3	32,1
Bostadsrätt i centrum	13,2	3,2	17,4	14,3	15,2	5,2	14,2	14,1	8,5	12,1	8,9
Hyreslåg. i centrum	12,3	6,5	12,6	12,7	15,2	10,3	11,8	14,1	4,3	12,1	16,1
Hyreslåg. lite utanför centrum	7,5	9,7	6,3	7,9	6,3	6,9	6,3	8,9	2,1	5,2	17,9
Bost.rätt lite utanför centrum	6,9	12,9	7,4	11,1	6,3	3,4	6,3	6,7	8,5	3,4	5,4
Eget hus på landet	5,6	12,9	2,1	3,2	5,1	5,2	6,3	5,9	6,4	13,8	5,4
Eget hus utkanten av stad	5,6	12,9	2,1	3,2	5,1	5,2	6,3	5,9	6,4	13,8	5,4
Eget hus centralt	3,9	3,2	3,7	0,0	6,3	8,6	4,7	3,0	4,3	5,2	0,0
Studentbostad	3,0	0,0	4,2	6,3	2,5	5,2	1,6	0,7	2,1	1,7	5,4
Hyreslägenhet i förort	2,5	3,2	4,7	6,3	1,3	1,7	0,8	2,2	0,0	1,7	0,0
Radhus i utkanten av stad	2,3	6,5	2,6	3,2	0,0	1,7	3,1	1,5	2,1	1,7	1,8
Radhus centralt	1,8	3,2	2,6	1,6	1,3	3,4	0,8	0,7	4,3	0,0	1,8
Bost.rätt billigare förortsläge	1,1	3,2	1,6	1,6	1,3	0,0	0,8	1,5	0,0	0,0	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	844	31	190	63	79	58	127	135	47	58	56

Tabell 6.8 Andel per kommun som föredrar olika bosättningsformer på längre sikt (5 år).

Upplåtelseform och läge	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Eget hus utkanten av stad	23,4	17,1	15,1	17,7	21,3	25,0	27,3	29,3	20,6	43,6	23,6
Eget hus på landet	14,1	17,1	8,0	4,8	13,8	8,3	21,7	16,7	16,2	12,7	22,2
Bostadsrätt i centrum	13,4	14,3	19,3	21,0	16,3	8,3	9,8	12,0	7,4	7,3	9,7
Eget hus centralt	11,6	8,6	13,2	8,1	13,8	18,3	9,1	8,7	16,2	12,7	8,3
Bost.rätt lite utanför centrum	8,7	8,6	8,5	12,9	13,8	6,7	5,6	10,0	11,8	1,8	6,9
Som jag bor nu	7,8	11,4	6,1	9,7	6,3	18,3	9,1	2,7	10,3	7,3	8,3
Hysesläg. i centrum	6,2	2,9	9,9	8,1	1,3	6,7	7,0	6,7	2,9	0,0	5,6
Radhus i utkanten av stad	4,9	5,7	4,2	3,2	2,5	3,3	5,6	6,7	4,4	5,5	6,9
Radhus centralt	3,6	2,9	4,2	6,5	3,8	3,3	2,1	2,0	4,4	5,5	4,2
Hysesläg. lite utanför centrum	3,5	2,9	5,2	3,2	3,8	1,7	1,4	4,7	2,9	1,8	4,2
Bost.rätt billigare förortsläge	1,3	5,7	2,8	1,6	1,3	0,0	1,4	0,0	2,9	0,0	0,0
Hyseslägenhet i förort	1,1	2,9	2,4	1,6	2,5	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0
Studentbostad	0,4	0,0	0,9	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	935	35	212	62	80	60	143	150	68	55	72

När respondenterna ska ange önskade bostättningsformer på lite längre sikt blir resultaten annorlunda. Närmare var fjärde svarande (23,4 procent) menar att ett " eget hus i utkanten av en stad/större ort" är ett önskat boende om fem år. Detta alternativ följdes av " eget hus på landet" (14,1 procent) och " bostadsrätt i centrum" (13,4 procent). Botkyrka, Malmö, Göteborg och Umeå följer denna rangordning.

Det finns dock en del skillnader mellan de studerade kommunerna. I Gävle svarar 43,6 procent att de om fem år vill bo i " eget hus i utkanten av en stad/större ort". I Stockholm var motsvarande siffra 15,1 procent. Där är istället " bostadsrätt i centrum" det vanligast förekommande svaret (19,3 procent). Även i Nacka och Uppsala tycks detta vara ett attraktivt alternativ om fem år. Det är värt att notera att både Göteborg och Malmö i detta sammanhang uppvisar samma mönster som den totala enkätpopulationen och inte utmärker sig på samma sätt som Stockholm och i viss mån också Uppsala gör. Någon typisk situation för de tre storstads-kommunerna kan alltså inte utläsas. Svartalernativet " bostadsrätt i centrum" anges dock i relativt låg utsträckning i Växjö, Västerås och Gävle, vilket ändå tyder på att denna bostättningsform framförallt anses attraktiv i de större städerna.

Det svartalernativ som med ett års perspektiv var vanligast förekommande (" som jag bor nu") har på längre sikt tappat mark och är om fem år inte ett lika önskat boende; undantaget Växjö där alternativet fortfarande är det näst vanligaste (18,3 procent).

Vid en nedbrytning av svaren efter kön kan man urskilja en del olikheter i avgivna svar. Gemensamt för män och kvinnor är att " eget hus i utkanten av en stad/större ort" är det vanligaste svaret men då kvinnor anger " eget hus på landet" som näst vanligaste önskemål svarar männen " bostadsrätt i centrum". Det är tydligt att skillnaderna mellan könen är större gällande önskemålen om fem år jämfört med om ett år.

Vi har i samma logistiska regressionsmodell som använts ovan prövat utfallet för två av preferensvariablerna, nämligen " att bo centralt på kort sikt" och att " bo centralt på längre sikt". I tabell 6.9 visas utfallet av modellen när den används för att fånga variationer i benägenheten att vilja bo centralt (oavsett upplåtelseform). Sammanlagt uttrycker en tredjedel av respondenterna denna önskan (224 av 677).

Kvinnor önskar i större utsträckning än män bo centralt på kort sikt medan både de något äldre (26–29 år) och de sammanboende i

mindre utsträckning än yngre och ensamboende vill bo centralt (modell 1). När inkomster och kommundillhörighet förs in i bilden är köns- och ålderskillnader inte längre signifikanta, vilket däremot födelseänd är. Egenskapen att ha förvärvsinkomst över medianen samt att bo utanför de tre storstadskommunerna talar för mindre önskan att bo centralt. När kontraktvariabeln förs in i modellen i steg 3 kvarstår dessa skillnader. Att sakna kontrakt innebär – när andra egenskaper konstanthålls – en mer än dubbelt så stor benägenhet att på kort sikt vilja bo centralt. Samtidigt innebär egenskaperna utlandsfödd, att bo tillsammans med en eller flera, att ha en inkomst över medianen, samt att bo utanför storstäderna en väsentligt mindre chans till att man svarat att man vill bo centralt.

Tabell 6.9 Preferens för att bo centralt på kort sikt (1 år)

Variabel	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,25	1,28*	0,22	1,24	0,26	1,29
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	-0,48	0,62	-0,66	0,52*	-0,79	0,45*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	-0,40	0,67*	-0,33	0,72	-0,23	0,79
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,42	0,66*	-0,42	0,66*	-0,56	0,57*
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			-0,48	0,62*	-0,39	0,68*
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,48	0,62*	-0,46	0,63*
Storstad (ref)						
Ej kontrakt					0,76	2,13*
Kontrakt (ref)					1,00	1,00
Konstant	-0,29	0,75	0,17	1,19	-0,06	0,94
Nagelkerke R Square		0,034		0,065		0,093

Det är något förvånande att antalet respondenter som vill bo centralt på längre sikt (5 år) är större än det antal som föredrar ett centralt läge på kort sikt (262 jämfört med 224). Vilka egenskaper som talar för denna preferens granskas i tabell 6.10.

Tabell 6.10 Preferens för att bo centralt på längre sikt (5 år)

Variabel	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	-0,08	0,92	-0,10	0,91	-0,08	0,92
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	0,35	1,42	0,26	1,30	0,20	1,22
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	-0,45	0,64*	-0,43	0,65*	-0,37	0,69*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,21	0,81	-0,21	0,81	-0,28	0,75
Ensam (ref)		1,00		1,00		1,00
Högink			-0,19	0,83	-0,13	0,88
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,35	0,71*	-0,33	0,72*
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					0,45	1,57*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	-0,09	0,92	0,19	1,21	0,05	1,05
Nagelkerke R Square		0,025		0,036		0,047

Det finns stora likheter i preferenserna för ett centralt beläget boende på kort respektive lång sikt (tabell 6.9 och 6.10). Skillnaderna mellan kategorierna är dock mindre och en tidigare signifikant variabel (bor ensam nu eller inte) är inte längre statistiskt signifikant. Men återigen talar stigande ålder och ett boende utanför de tre storstäderna för minskad vilja att bo centralt och kontraktslösa är väsentligt mer benägna att önska ett sådant boende.

6.4 Vill man bo ensam?

Som förväntat vill betydligt fler bo ensamma på kort sikt än på lång (jfr tabell 6.11 och 6.12). Nästan var fjärde svarande (med variationen var tredje i Nacka till var elfte i Botkyrka) föredrar ensamboende på kort sikt medan endast drygt 5 procent gör det på fem års sikt. Vi har underkastat också dessa svar en multivariat statistisk analys, som ger följande statistiskt signifikanta utfall (tabellen visas inte). Starkast samband med viljan att bo ensam har den aktuella boendesituationen; det är i stort sett endast de som idag bor

ensamma som kan tänka sig detta alternativ på kort sikt. Vidare är de något äldre och de med relativt hög inkomst mindre benägna att föredra ensamboende. Mer förvånande är kanske att personer som saknar eget kontrakt har hela fem gånger så stor chans att föredra ensamboende jämfört med dem som har ett kontrakt. Varken kön eller utländsk bakgrund spelar någon roll för denna preferens.

Tabell 6.11 Vill man bo ensam eller med partner på kort sikt (1 år)?

Ensam/sambo	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Tillsammans med partner	71,9	90,9	66,4	58,7	73,8	77,3	66,0	76,8	82,9	81,0	68,6
Ensam	23,8	9,1	25,2	34,8	24,6	22,7	24,5	22,2	17,1	19,0	27,5
Tillsam. med flera (kollektiv)	3,3	0,0	6,1	6,5	1,6	0,0	6,4	1,0	0,0	0,0	3,9
Med förälder/rar	1,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	631	22	131	46	61	44	94	99	41	42	51

Tabell 6.12 Vill man bo ensam eller med partner på längre sikt (1 år)?

Ensam/sambo	Totalt	B-ky	S-h	N-a	U-a	Vxö	M-ö	Gtb	V-ås	Gäv	Ume
Tillsammans med partner	92,0	85,2	86,5	85,7	95,2	93,9	89,9	96,7	97,7	95,3	97,9
Ensam	5,3	7,4	8,3	9,5	4,8	6,1	3,4	3,3	2,3	4,7	2,1
Tillsammans med flera (t.ex. i k)	2,1	3,7	3,8	4,8	0,0	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Med förälder/rar	0,6	3,7	1,5	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal svar (n)	625	27	133	42	62	49	89	90	43	43	47

7 Missförhållanden

Väldigt odynamisk bostadsmarknad i de större städerna. Om människor slutade hyra ut i andra hand på ett otillåtet sätt och om svartkontrakten försvinner borde det bli lättare att hitta och byta bostad! (Kvinna, 27, Göteborg)

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

Av alla svarande har nästan två av tre (63,4 procent) rapporterat att man själv eller någon bekant antingen bott i andra eller tredje hand utan att hyresvärderna vetat om det, köpt eller blivit erbjuden att köpa hyreskontrakt svart, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med bostadsaffär. Den enskilt vanligaste företeelsen är att man bott i andra hand utan hyresvärdens kännedom (mer än hälften av alla respondenter anger detta). Dessa företeelser är vanligast i Uppsala och Stockholm där fler än fyra av fem anger ”ja” på någon av dessa frågor om missförhållanden. Minst vanligt är detta i Växjö (c:a en tredjedel ja-svar).

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

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

Kvinnor har i högre grad än män erfarenhet av att man själv eller någon bekant har bott i andra hand utan hyresvärdens kännedom eller har betalat överhyra för boende i andra eller tredje hand. Däremot har män, antingen själva eller någon bekant, i något större utsträckning blivit erbjuden eller köpt lägenhetskontrakt svart, bott i tredje hand utan att kontraktsinnehavaren vetat om det eller blivit lurad i samband med bostadsaffär.

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

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

som är födda utomlands anger detta, medan 5,1 procent av de sverigefödda har samma erfarenhet.

Tabell 7.2 Rapportering av oegentligheter efter kön och födelselandsbakgrund

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

*De fullständiga alternativen formulerades som följer:

Bott i andra hand utan hyresvärds/fastighetsägares vetskap

Betalat överhyra för boende i andra- eller tredje hand

Blivit erbjuden att köpa lägenhetskontrakt svart

Köpt hyreskontrakt svart

Bott i 3:e hand utan kontraktssinnehavarens vetskap

Blivit lurad i samband med hyra/köp av bostad

Vi har i en logistisk regression, med samma uppsättning variabler som används i de tidigare multivariata analyserna, undersökt vilka personens egenskaper som talar för att man svarat ja på åtminstone en av dessa frågor kring missförhållanden på bostadsmarknaden. Utfallet anges i tabell 7.3, och vi väljer nu att kommentera det samlade utfallet (modell 3).

Fyra av variablerna är statistiskt signifikanta, d.v.s. skillnaderna därvidlag kan med mycket hög sannolikhet inte tillskrivas slumpen. Utlandsfödda har nästan bara en fjärdedel så stor chans som sverigefödda att ha erfarenhet av de angivna missförhållandena. Det är vidare väsentligt mer ovanligt att boende utanför de tre storstäderna har svarat ja på någon av frågorna. Betydligt större chans har de äldre jämfört med yngre och kontraktslösa jämfört med dem som redan har ett eget eller ett delat kontrakt. Det mesta av detta är rimliga och delvis förväntade utfall (särskilt storstadsdimensionen och att ytterligare erfarenhet, d.v.s. ålder, spelar roll), men det är ändå anmärkningsvärt att dessa erfarenheter i betydligt högre utsträckning tycks vara förbehållna inrikes födda.

Tabell 7.3 Vad talar för att man själv eller någon bekant har erfarit någon form av missförhållanden. Logistisk regressionsanalys, oddskvoter

Variabel	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Oddsquot	B	Oddsquot	B	Oddsquot
Kvinna	0,29	1,33	0,27	1,31	0,30	1,34
Man (ref)		1,00		1,00		1,00
Utlandsfödd	-1,07	0,34*	-1,24	0,29*	-1,32	0,27*
Sverige (ref)		1,00		1,00		1,00
Äldre	0,34	1,41*	0,32	1,38	0,39	1,47*
Ung (ref)		1,00		1,00		1,00
Ej ensam	-0,16	0,85	-0,18	0,84	-0,25	0,78
Ensam (ref)				1,00		1,00
Högink			-0,13	0,88	-0,07	0,93
Lågink (ref)				1,00		1,00
Ej storstad			-0,69	0,50*	-0,68	0,51*
Storstad (ref)				1,00		1,00
Ej kontrakt					0,46	1,58*
Kontrakt (ref)						1,00
Konstant	0,47	1,61*	0,95	2,59*	0,82	2,26*
Nagelkerke R Square		0,065		0,098		0,107

Bland de kommentarer som många svarande givit i enkäten finns rapporter också om andra typer av missförhållanden, t.ex. svikna löften av hyresvärdar.

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

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

Hyresvärd som har tagit betalt för reparationer som vi inte var ansvariga för. Tvungen att betala eftersom vi inte kunde få annan bostad. Bostaden i Umeå skickade ut enkät på var det var trevligast att bo i stan. Några månader senare höjdes hyrorna där avsevärt. Bostaden i Umeå skickade ett brev 2003 hem till oss där det stod att hyror kommer höjas med X %

(tror ca 2 %). Detta var vilseledande – de höjde vissa hyror med 9 % och för oss 6 %. Brevet vi fick gav intryck av att den enskilde max skulle få höjning på ca 2 %. Ingen medkänsla – bara kapital. (Kvinna, 24, Umeå)

8 De yngres egna förslag

Vi har i denna delstudie rapporterat svaren på i huvudsak fasta svarsalternativ och här och var citerat från kommentarer de svarande givit i enkäten. I detta avslutande kapitel citerar vi vidare från dessa kommentarer och vi har här samlat det vi bedömer innehåller förslag på förändringar. Dessa bottnar oftast i egna negativa erfarenheter.

Många kommentarer handlar om utförsäljningen av allmännyttan och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De som kommenterar detta är genomgående starkt negativa.

Bostadssituationen i Stockholm är mycket problematisk. Är du ung/student eller av andra anledningar har låg inkomst så måste du dagligen fundera över ditt boende då du sällan har långsiktiga kontrakt. Stockholm behöver fler hyresrätter – inte fler bostadsrätter! Och hyresnivån måste försöka hållas på en nivå så att människor har råd. Min enda utväg som inflyttad, och därmed inte med plats i bostadskö, blev till slut att köpa en bostadsrätt då jag var trött på att flytta runt. Så ska det inte behöva vara. (Kvinna, 27, Stockholm)

De politiska beslut som tagits på området är dåliga och framförallt fega. Istället för att rensa upp i bostadsmarknaden och eventuellt höja hyrorna (nån form av marknadsbyra) samt avgiften på bostadsrätter (genom fastighetsskatten) så ger man upp tanken på en välfungerande och varierad marknad när man säljer ut alla Stockholms hyresrätter. (Man, 26, Stockholm)

Som det ser ut nu är det ofta höga inkomstkrav på stora lägenheter, och det är svårt för studenter att komma upp i dessa. Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter är en katastrof för oss unga! Som student får man pussla ihop ekonomin varje månad, hur ska man kunna spara till bostadsrätt då? (Kvinna, 22, Stockholm)

Som ung efterfrågar man framförallt små hyresrätter men tillgången på sådana är oftast mycket låg. Jag bor i en typisk studentstad där oerhört många bor i studentrum i korridor. Det är nog inte alltför vågat att gissa att en majoritet av dessa helst skulle vilja ha en egen mindre hyresrätt med eget kök och badrum men det är nästan omöjligt att få tag på. Det som finns är bostadsrätter, men som ung har man sällan möjlighet att köpa en sådan, åtminstone inte utan hjälp av sina föräldrar, och det vill man helst

inte behöva göra. Samtidigt sålde kommunen ut en stor del av allmännyttans lägenheter för ett antal år sedan vilket inte direkt förbättrade situationen utan snarare i ännu högre grad hänvisade unga till andrahandsboende, studentkorridorer och så vidare. (Man, 21, Uppsala)

Det måste byggas fler billiga bostäder, hyresrätter. Stoppa all utförsäljning av allmännyttan. Där bor jag och det är där jag har en chans att få lägenhet. (Man, 23, Göteborg)

Flertalet av dem som bor i bostadsrätt men också någon därutöver är dock positiva till upplåtelseformen som sådan.

Vill meddela att jag inte bor i Sverige nu utan i Makedonien. Har adress hos mina föräldrar. Ser att enda alternativet är att köpa en lägenhet om och/eller när jag flyttar tillbaka till Sverige. Många vänner bor i andra hand i mycket små lägenheter och betalar oerhört mycket i Stockholm. Jag tänker inte göra det, då är det bättre att investera i en bostadsrätt, tror att man tjänar på det i längden och att det skapar en trygghet – det är det viktigaste! (Kvinna, 27, Botkyrka)

Bostadsrätt passar mig utmärkt. Dock var det svårt att få långa pengar eftersom jag studerade och inte hade fast inkomst vid den tidpunkt då bostaden köptes. Bankerna hade höga krav på inkomst. (Kvinna, 27, Botkyrka)

Bor i studentlägenhet nu, tillsammans med min flickvän. Vi har dock köpt en egen bostadsrätt och flyttar in i den om en månad. Tack vare familjens sommarställe (inget topplån) kommer vi att sänka vår månadskostnad med ca 800 kr/månad. (Man, 25, Uppsala)

En annan typ av förslag gäller nybyggnation och särskilt krav på att hålla nere byggkostnaden.

Det borde absolut byggas fler hus/lägenheter centralt i städer/orterna. Förtäta och omvandla kontor etc till bostäder i stadskärnorna. Varför inte några riktiga skyskrapor centralt i våra storstäder? Utbyggda och förbättrade pendlingsmöjligheter är mycket viktigt. Det är viktigt att man arbetar hårt för att få ner byggnadskostnaderna så att man kan bygga billigare bostäder som underlättar för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. (Man, 27, Uppsala)

Viktigt för mig i bostadssammanhang – billiga hyreslägenheter för studenter och vanligt folk i attraktiva områden i städerna för att motverka den uppenbarliga ekonomiska bostadssegregationen. (Man, 26, Stockholm)

En viktig fråga, när det gäller bostäder, är för mig att alla kan bo till ett skäligt pris. Alla kan givetvis inte bo i högsta standard/centralt beläget,

men det måste finnas vettiga boendialternativ. De barrackliknande studentbostäder som byggts i Hammarby sjöstad ser jag som ett föredöme på något billigt där en ung person kan få ett ”riktigt” kontrakt. Jag önskar att mer sådana billiga bostäder byggdes och gjordes till hyreshus, alla kan ju inte låna eller få pengar av släkt. (Man, 21, Nacka)

Som vi sett tidigare i rapporten uttrycker många stort missnöje med de olika kösystem som finns och för den delen också med brist på kösystem som man kan lita på.

Det borde finnas en kommunal bostadskö dit både kommunala och privata lägenheter måste anmälas så att alla kan få samma chans att få en bostad. (Man, 23, Göteborg)

Statens offentliga utredningar 2007

Kronologisk förteckning

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

Statens offentliga utredningar 2007

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

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

Utrikesdepartementet

Svenskan i världen. [9]

Socialdepartementet

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

Finansdepartementet

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

Jordbruksdepartementet

Telefonförsäljning. [1]

Miljödepartementet

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

Rapport nr 3:

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

Rapport nr 4:

Unga vuxna på bolånemarknaden. [14]

Näringsdepartementet

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