

# Renovering av bostadsmarknad efterlyses!

*Om ungas möjligheter till en egen bostad*

*Slutbetänkande av Boutredningen*

*Stockholm 2007*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

SOU 2007:14

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

Beställningsadress:  
Fritzes kundtjänst  
106 47 Stockholm  
Orderfax: 08-690 91 91  
Ordertel: 08-690 91 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

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

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

Tryckt av Edita Sverige AB  
Stockholm 2007

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

# Statens offentliga utredningar 2007

---

## *Kronologisk förteckning*

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

# Statens offentliga utredningar 2007

---

## *Systematisk förteckning*

### **Justitiedepartementet**

---

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

### **Utrikesdepartementet**

---

Svenskan i världen. [9]

### **Socialdepartementet**

---

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

### **Finansdepartementet**

---

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

### **Jordbruksdepartementet**

---

Telefonförsäljning. [1]

### **Miljödepartementet**

---

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

### Rapport nr 3:

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

### Rapport nr 4:

Unga vuxna på bolånemarknaden. [14]

### **Näringsdepartementet**

---

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

# Innehåll

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

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

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

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



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

7.4.3	Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov .....	106
7.4.4	Bred information och effektiva tekniska lösningar .....	107
7.4.5	Försäkran mot diskriminering .....	109
<b>8</b>	<b>Missförhållanden på bostadsmarknaden .....</b>	<b>111</b>
8.1	Fyra av fem unga har någon form av erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden .....	111
8.2	Överhyror .....	112
8.3	Var fjärde i Stockholm har erfarenhet av svarthandel med förstahandskontrakt.....	112
8.4	Majoriteten av unga har erfarenhet av att bo svart utan hyresvärdens tillstånd.....	113
8.5	En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar .....	115
8.6	Diskriminering .....	116
8.7	Genus och etnicitet som hinder .....	118
<b>9</b>	<b>Att köpa en bostad<sup>1</sup> .....</b>	<b>121</b>
9.1	Regleringen för kreditgivare .....	122
9.2	Missgynnans gruppen unga vuxna av bolånemarknadens regler? .....	124
9.3	Lånerådgivarens roll .....	125
9.3.1	Hur påverkas rådgivares beslut av den sökandes ålder? .....	125
9.3.2	Rådgivares syn på unga som kundgrupp .....	126
9.4	Konkurrens och kundansvar.....	127
9.5	Medlåntagare är ofta en förutsättning.....	127
9.6	Hur kan unga själva öka sina lånemöjligheter?.....	128
<b>10</b>	<b>Hinder och åtgärder .....</b>	<b>131</b>

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

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

# 1 Sammanfattning

## 1.1 Utredningens uppdrag

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

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

### 1.1.1 Åtgärdsförslag

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

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

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

## **1.2 Vanligt med missförhållanden på bostadsmarknaden**

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

### **1.2.1 Fyra av fem unga har erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden**

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

### **1.2.2 Överhyror på andrahandsmarknaden är vanligt**

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

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

### **1.2.3 Vanligt att bo svart utan hyresvärdens tillstånd**

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

### **1.2.4 En svårgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar**

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

### **1.2.5 Diskriminering**

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

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

### **1.3 Bristande tillgång på bostäder för unga**

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

#### **1.3.1 Flexibilitet och ombildning av hyresrätter**

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



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

### **1.3.2 Behov av kunskap om hur nyproduktionen påverkar olika grupper**

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

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

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

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

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

#### **1.4 Bristande kunskap om boende och bostadsmarknaden**

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

#### **1.5 Bristande bostadsinformation och ett ineffektivt förmedlande av bostäder**

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

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

### **1.5.1 Behov av nationell information om boende och bostadsmarknaden**

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

### **1.6 Verklighetsfrämmande villkor på bostadsmarknaden**

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

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

### 1.6.1 Förutsägbar inkomst och inkomstkällor

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

### 1.6.2 Ungas betalningsförmåga

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

### 1.6.3 Ungas ekonomiska verklighet stämmer inte med mallarna

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

### 1.6.4 Hyresgarantier

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

## **1.7 Gruppen ungas ekonomiska förutsättningar har försämrats**

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

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

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

### **1.7.2 Bostadsbidraget inte anpassat till ungas förutsättningar**

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

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

## **1.8 Kreditmarknaden har svårt att bedöma unga**

### **1.8.1 Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation**

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

### **1.8.2 Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?**

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

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

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

### **1.8.3 Bolånemarknadens regler bör anpassas för bedömning av ungas betalningsförmåga**

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

### **1.8.4 Stimulans för bosparande**

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



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

## 2 Utredningens uppdrag och arbetsformer

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

### 2.1 Utredningens uppdrag och syfte

Utifrån den ungdomspolitiska propositionen, som lades fram och beslutades av riksdagen 2005<sup>1</sup>, utsågs en nationell bostadssamordnare för att ta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden. I direktivet påtalades att det behövdes en bred ansats för kartlägga problematiken och hitta effektiva lösningar. Områden som i uppdraget definierades som viktiga att utreda var följande:

- Tillgången på bostäder för unga.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Utredningens arbetsformer

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

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

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

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

### Egna studier

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

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

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

#### *Fördjupad studie av Stockholms och Göteborgs bostadsförmedlingssystem*

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

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

#### *Telefonintervjustudie om bostadsförmedling o service i kommuner*

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

#### *Inventering om unga som hyresgäster*

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

## Externa studier

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

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

### *Delstudie 1:*

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

### *Delstudie 2:*

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

### *Delstudie 3:*

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

### *Kartläggning kreditmarknaden*

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

### **Forskningsöversikt**

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

### **Möten och samtal**

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



### **Samarbete med myndigheter och utredningar**

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

### **Samarbete med kommuner**

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

### **Konferenser och seminarier där utredningen varit medarrangör**

*Konferens om ungas boende, Stockholm, 22 mars 2006*

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

*Bygg- och bostadsmingel, Visby, juli 2006*

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

*Seminarium om bostadsinformation och förmedlande, Malmö, 19 maj 2006*

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

### **Externa seminarier och konferenser**

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

### **Hemsida**

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

## Utskick till kommuner om pilotprojekt och kommentar på delrapport

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

## 2.3 Avgränsningar

### Geografiska skillnader

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

### Planerade eller påbörjade studier som avbrutits

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

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

#### *Översyn av regelverket för små lägenheter*

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

#### *Projektgrupp för att identifiera ungas boendepreferenser*

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

## **2.4 Definitioner**

### **Vem är ung?**

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

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

### Små lägenheter

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

## 2.5 Bakgrund

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

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

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

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

### Minskat byggande

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

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

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

## Kommunernas roll har förändrats

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

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

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

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

---

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

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

År 1990 hade cirka 100 kommuner en kommunal bostadsförmedling och i princip alla kommuner med över 50 000 invånare hade en bostadsförmedling. Under 1990-talet avvecklades bostadsförmedlingarna i landet och 2005 konstaterar Boverket att det endast finns tio kommunala bostadsförmedlingar kvar i Sverige<sup>3</sup>.

### **Bostadsmarknad i ny tappning**

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

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

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

---

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



### 3 Unga på bostadsmarknaden

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

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

### 3.1 Bostadsmarknadens geografiska skillnader

I utredningens intervjustudie<sup>1</sup> framhålls problemen med bostadsbrist som störst i storstadsområdena och att bostadsbristen främst drabbar unga. Detta styrks av såväl Statens Bostadskreditnämnd<sup>2</sup> som Ungdomsstyrelsen i deras tematiska studie 2005 om ungas egen försörjning<sup>3</sup>. Inflyttningen av unga på grund av en mer gynnsam arbetsmarknad och en ökning av antalet studieplatser har ökat efterfrågan på bostäder i långt större utsträckning än vad bostadsmarknaden kan erbjuda i storstäder och på studieorter. Utöver unga ökar också andra befolkningsgrupper som är mer konkurrenskraftiga i dessa regioner. Ungas konkurrenskraft är generellt svag på bostadsmarknaden men geografiska skillnader nyanserar bilden. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät minskar antalet kommuner med överskott på bostäder medan antalet som rapporterar om bostadsbrist ökar. Många bristkommuner är belägna utanför storstadsområdena, dessutom tillkommer kommuner som uppger att de har brist på bostäder i centralorten. De grupper som flest kommuner uppger berörs av bostadsbristen är; medelålders och äldre som vill flytta till mindre bostad, hushåll med höga krav på attraktivt läge, ungdomar och barnfamiljer. Detta gäller för hela landet och är inte specifikt för storstadsområdena<sup>4</sup>.

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

---

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

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

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

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

i praktiken inga tomma lägenheter men på de minsta uppgår vakan-  
serna till sju procent. På mindre bostadsmarknader är möjlighe-  
terna att direkt kunna få ett hyreskontrakt större även för unga. På  
de större bostadsmarknaderna är man hänvisad till kötid eller per-  
sonliga kontakter med fastighetsägare<sup>5</sup>.

### 3.2 Den ekonomiska geografin

Ungas svårigheter på bostadsmarknaden är inte lika omfattande  
överallt i Sverige. I landets största städer handlar diskussionerna  
om bostadsköer, svartmarknad och höga priser. I landets avfolk-  
ningskommuner pågår statligt och kommunalt finansierad  
omvandling av hyresbostäder, eftersom många lägenheter står  
tomma. Genom att på olika sätt omvandla tomma bostäder till  
företagslokaler eller äldreboende och annat som det finns behov av  
i kommunen minskar bostadsbeståndet för unga. I storstads-  
områdena handlar mycket om den stora konkurrensen om de små  
billiga lägenheterna, där unga ofta är förlorarna. På mindre orter  
handlar problemen om att unga kan ha svårt att efterfråga de  
bostäder som finns av ekonomiska skäl. Orter som har ett över-  
skott på bostäder kan ändå ha svårt att tillgodose ungas behov av  
bostad, eftersom lediga bostäder ofta är för stora och för dyra. På  
mindre orter kan det också vara avgörande var bostäderna ligger  
rent geografiskt. Det förekommer att kommuner har ett överskott  
på bostäder och är tvungna att riva dessa för att de ligger på fel  
ställe eller har fel karaktär. Samtidigt har samma kommuner behövt  
bygga nya bostäder, som passar aktuell befolkningsstruktur och  
efterfrågan. Boverket uppger att ett fyrtiotal kommuner har rivit  
bostäder för att de inte motsvarar den efterfrågan som finns i  
kommunen<sup>6</sup>.

---

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

<sup>6</sup> Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

### 3.3 Ungas flyttmönster

Rörlighet och boendetider är åldersrelaterade. Flyttfrekvensen är störst bland unga vuxna mellan 20 och 29 år som flyttar för att studera och etablera sig på arbets- och bostadsmarknaderna. Bostadsmarknaderna med mer än 100 000 invånare noterar ett positivt flyttnetto bland 18–30 åringar. På övriga bostadsmarknader noteras ett negativt flyttnetto. Ungas rörlighet utgör en stor andel av alla flyttningar, både inomregionalt och mellan regioner. Drivkraften är ofta hushållens vilja till anpassning till förändrade villkor som till exempel familjebildning, familjestorlek och inkomst. Den långväga flyttningen, till en annan region eller till en annan kommun, utgör 30 procent av alla flyttningar i landet. Anledningarna är möjligheterna till utbildning och arbetsmarknadens villkor och påverkas starkast av skilda förutsättningar i regional utveckling. Här inkluderas även flyttningar mellan närliggande grannkommuner, såsom till exempel Solna och Sundbyberg i Stockholmsregionen<sup>7</sup>. Ungas möjligheter att konkurrera på bostadsmarknaden påverkas av storleken på andra grupper. Den analys som Statens Bostadskreditnämnd gör för perioden 1990–2003 visar att i många kommuner har antalet unga och antalet personer i andra åldrar vuxit. Därmed har konkurrensen om regionens bostäder ökat. Detta gäller bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Umeå. Det finns också kommuner där både antalet yngre och äldre sjunkit under denna period. Ett exempel är Sundsvall, där möjligheterna för nyetablering på bostadsmarknaden ökat på grund av detta.<sup>8</sup>

### 3.4 Brist på fakta och kunskap skapar föreställningar som styr beteenden

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

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

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

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

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

### **3.5 Hur bor unga och hur klarar de sina boendekostnader?<sup>9</sup>**

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

#### **3.5.1 En av fem unga i Göteborg har inte egen bostad**

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

---

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

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

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

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

### **3.5.3 Sex av tio unga bor i hyresrätt**

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

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

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

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

## 4 Krav och villkor på bostadsmarknaden

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

### 4.1 Den förlängda etableringsprocessen

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

Forskningen fokuserar på olika mönster som etableringsprocessen har, det vill säga i vilken ordning olika rollövergångar sker och vid vilken tidpunkt i utvecklingen. Man har också under lång tid undersökt vilken betydelse villkoren under tidigare faser har för faser som kommer senare i livet. Huvudsakligen har man forskat på etableringen på arbetsmarknaden och etableringen i vuxenlivet. I stora stycken är de synonyma – att bli självförsörjande är ett av de viktigaste stegen mot etablering som vuxen<sup>2</sup>.

---

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

<sup>2</sup> Källa: SOU 1994:73, Ungdomars välfärd och värderingar.



## 4.2 Etablering ur fas

Etableringsmönster beskriver samspelet mellan det existerande samhället och den uppväxande generationen. Det som tidigare var en kortare övergångstid utgör numer en utsträckt och särpräglad fas i livet<sup>3</sup>. Bakom de data som talar om senare etablering finns stora skillnader inom ungdomsgruppen. Samtidigt som vissa inte förmår att hävda sig i t.ex. en allt hårdare konkurrens på arbetsmarknaden finns det de som klarar sig utmärkt<sup>4</sup>. Forskningen visar att sedan en längre tid tillbaka kan olika mönster särskiljas mellan unga med olika socioekonomisk bakgrund eller klassbakgrund. Skillnaderna har inte minskat mellan grupperna även om gruppernas inbördes storleksförhållanden har förändrats. I dag utgör tjänstemännen en större andel än tidigare och arbetare som inte har yrkesutbildning har minskat sin andel i befolkningen<sup>5</sup>. Klyftorna mellan grupperna tenderar däremot att öka. De sämst ställda får det svårare.

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

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

<sup>4</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

<sup>5</sup> Källa: SOU 2001:79, Välfärdsbokslut för 1990-talet.

dereferenser eller tills vidareanställning. Unga lastar sig själva för den situation de befinner sig i, vilket i sin tur påverkar tilltron till den egna förmågan. Detta bekräftas bland annat i Ungdomsstyrelsens rapport, Fokus 05<sup>6</sup>.

### 4.3 Krisen under 1990-talet påverkar dagens arbetsmarknadsvillkor

Inkomsterna för unga har utvecklats sämre än för andra grupper i befolkningen. Dagens ungdomsgrupp som helhet har ännu inte kommit upp i de inkomstnivåer som motsvarande grupp hade i början av 1990-talet. Det finns flera förklaringar till detta. SCB skriver i sin rapport om ungas etablering från 2003 att sysselsättningen under 1990-talets början föll från 4,5 till 4 miljoner. Mer än en tiondel av sysselsättningen försvann fram till 1996, och återhämtningen har gått långsamt, speciellt för unga. Att en sådan stor del av arbetsmarknaden försvann innebar också att nyrekryteringen minskade vilket främst drabbar de som ska etablera sig på arbetsmarknaden, unga och invandrare. Ungdomsarbetslösheten är fortfarande hög och frågan om hur man kan öka förutsättningarna för unga att ta sig in på arbetsmarknaden diskuteras inte bara i Sverige utan i hela Europa<sup>7</sup>.

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

SCB visar i rapporten om ungas etablering att arbetsmarknadskrisen under 1990-talet även fick andra konsekvenser än arbetslöshet. Andelen tidsbegränsade arbeten ökade i alla grupper men allra mest påverkade det anställningsformerna för unga. Bland 20–24 åringarna nästan tredubblades andelen som inte längre hade fast tjänst utan tidsbegränsat arbete och i början av 2000-talet hade fortfarande varannan 20–24-åring tidsbegränsat arbete<sup>8</sup>. I dag är anställningsformer med projektanställningar men också timanställ-

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

<sup>7</sup> Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

<sup>8</sup> Källa: SCB, (2005) Ungdomars etablering, Generationsklyftan 1980–2003.

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

Under 2003 var knappt 70 procent av 20–24-åringarna deltidsanställda och motsvarande siffra för 25–29-åringarna var ca 80 procent. Fler kvinnor än män arbetade deltid<sup>9</sup>. I en rapport utförd av SKOP på uppdrag av Hyresgästföreningen tillfrågades drygt 4 000 personer i åldrarna 20–27 mellan 1997–2005 om sin bostadssituation och om sina övriga omständigheter. Bland de som fortfarande bodde hemma hos föräldrarna uppgav 33 procent att de inte har råd med en egen bostad. I rapporten framgår också en förändring gällande deras anställningsförhållanden. Beträffande deras ekonomiska situation framkommer att 31 procent av de tillfrågade arbetade heltid 2005 jämfört med 43 procent 2003. Antalet som arbetar deltid hade ökat från 10 procent 2003 till 19 procent 2005.<sup>10</sup>

#### 4.4 Strama ekonomiska ramar för unga

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

---

<sup>9</sup> Källa: SCB, (2005) Ungdomars ekonomiska välfärd.

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

med färre fasta anställningar och mer projekt- och timanställningar. Det är först i åldersgruppen 25–29 år som merparten kommer upp i en inkomst över 100 000 kronor/år<sup>11</sup>.

Ekonomisk otrygghet har sin grund främst i arbetsituationen men också familjebakgrunden. De unga, som har det svårast ekonomiskt, lever också under instabila sociala förhållanden<sup>12</sup>. Instabila sociala förhållanden innebär att det finns fler faktorer av social karaktär som problematiserar, t ex otrygga hemförhållanden, missbruk, sådant som gör att man inte har en social trygghet i sin nära omgivning. Generellt visar det sig att unga har större ekonomiska svårigheter än äldre befolkningsgrupper. De som har det sämst ställt ekonomiskt bland samtliga kategorier är ensamstående med barn<sup>13</sup>.

ULF-undersökningen visar att 35 procent av personer i åldrarna 16–24 år med eget boende har en inkomst under riksnormen för försörjningsstöd. Bland unga som inte bor kvar hemma har andelen fattiga, definierat som individer som disponerar mindre resurser än socialbidragsnormen, fördubblats under de senaste 20 åren<sup>14</sup>. Enligt resultaten i Hyresgästföreningens rapport har andelen unga mellan 20–27 år som räknas som fattiga, dvs. som har högst 3 800 kronor kvar att leva på efter att boendet är betalt, gått upp från 29 procent 2003 till 35 procent 2005, och då räknas inte de med som fortfarande bor hemma hos föräldrarna. Definitionen av att vara fattig bygger på Konsumentverkets beräkningar för vad olika person-typer ska ha kvar för konsumtion efter att skatt och boende har betalats. Kvinnor 19–30 år bör enligt Konsumentverket ha kvar drygt 4 600 kronor efter skatt och boende, och män i samma åldersgrupp drygt 4 800 kronor<sup>15</sup>.

#### 4.5 Studiestöd och bostadsbidrag är inte anpassat för till dagens förutsättningar

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

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

<sup>12</sup> Källa: SOU 2001:54, Ofärd i välfärden.

<sup>13</sup> Källa: SCB, (2006) Undersökningarna av levnadsförhållanden. ULF undersökningen.

<sup>14</sup> Källa: Statens Folkhälsoinstitut, (2005) Folkhälsopolitisk rapport.

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

snarare en inträdesbiljett till arbetsmarknaden<sup>16</sup>. I våra intervjuer höjs kritiska röster om nivån på studielånen och både de enskilda personer som lever på studielån och Sveriges förenade studentkårer ifrågasätter studiestödsnivån och de regler som gäller för bostadsbidrag.

#### 4.5.1 Studiestöd

Studiestöd ges för högskolestudier och för studier på gymnasienivå från och med 20 års ålder. Stödet består av två delar, en bidragsdel och en lånedel. Studielånet är ett annuitetslån som ska återbetalas på 25 år eller före 60 års ålder – oberoende av studentens ålder och inkomst. Dessa återbetalningskrav är betydligt striktare än tidigare regler för återbetalning som bestäms av den individuella löneutvecklingen. Nuvarande system missgynnar unga som väljer yrken med lång utbildning och låg löneutveckling. Studiestödsnivån ligger i dag på ca 7 000 kronor i månaden med lån och bidrag. Konsumentprisindex har ökat med 20 procent mer än nivån på studiemedlen mellan 1990 och 2002<sup>17</sup>. Systemet är tänkt att vara flexibelt så att man själv kan välja om man vill ta ut lånet i överensstämmelse med studietakt (studiemedel/termin) eller om man vill slå ut det över hela året och varva med annan inkomst. Unga, som varvar inkomst med studiemedel, riskerar förlora sin sjukpenninggrundande inkomst. Uppehåll för studier innebär att man inte längre har rätt att tillgodoräkna sig den sjukpenninggrundande inkomst som man eventuellt hade innan studierna. Det finns en viss inkomstgräns för när studiemedlen reduceras. Hur stor inkomst man kommer att ha det närmaste året ska uppskattas i början av året. Om en inkomst överstiger de summor som är maximalnivå blir studenten återbetalningsskyldig. Centrala studiestödsnämnden skriver i sin utvärdering av 2001 års studiestödsreform att det är bra att studenternas möjlighet att arbeta parallellt med studierna begränsas, eftersom arbetet skulle kunna påverka studierna negativt<sup>18</sup>. Ungdomsstyrelsen skriver i sin tematiska fördjupning om Ungas egen försörjning att studier som styrker detta saknas.

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

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

<sup>18</sup> Källa: Centrala studiestödsnämnden, Uppföljning av 2001 års studiestödsreform, 2004.

Studiestödssystemet tar liten hänsyn till ungas möjligheter till försörjning efter avslutade studier eller att många unga hamnar i perioder av arbetslöshet varvat med perioder av studier. Studielån ska börja betalas tillbaka från och med kalenderhalvåret som följer efter avslutade eller avbrutna studier. Enligt CSN har 35 procent av studenterna inte studielån utan försörjer sig på annat sätt – ofta får de stöd från föräldrar och partner, vilket framkommer i Ungdomsstyrelsens tematiska fördjupning om ungas egen försörjning<sup>19</sup>.

#### 4.5.2 Bostadsbidraget

Studenter och övriga unga ska på samma sätt uppskatta sin årsinkomst för att få bostadsbidrag. Svårigheterna att beräkna inkomsten gör att det är lätt att bli återbetalningsskyldig även här, och det kan röra det sig om stora belopp<sup>20</sup>.

Enligt reglerna för bostadsbidrag kan unga i åldrarna 18–29 år (med eller utan barn) som är folkbokförda i Sverige få bostadsbidrag. Det är uppdelat i två delar. En del är för boendekostnader och en del är ett särskilt bidrag för barn som bor hemma. Bidragsstorleken grundar sig på hur många personer det finns i familjen, familjens inkomst, bostadsytan samt bostadskostnaden (om sambor eller en ensamstående med två barn till exempel har en inkomst tillsammans på 200 000 kronor/år och bostadskostnaden är 6 000 kronor blir bostadsbidraget 1 700 kronor/mån)<sup>21</sup>. Under 2006 höjdes bostadsbidraget till barnfamiljer att höjas med 100 kronor. Ungdomar med sjukersättning eller aktivitetsersättning kan få bostadstillägg, vilket är inkomstprövat<sup>22</sup>. Unga kvinnor har i större utsträckning bostadsbidrag än unga män<sup>23</sup>.

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

---

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

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

<sup>21</sup> Källa: Försäkringskassan, 2004.

<sup>22</sup> Källa: Försäkringskassan, 2005.

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

har ett för stort preliminärt bidrag blir hushållet återbetalnings-skyldigt. Är mellanskillnaden mer än 2 500 kronor tillkommer en extra avgift. Är det preliminära bidraget för litet betalas mellan-skillnaden ut med ränta<sup>24</sup>.

De bidragssystem som är utformade för att stödja svaga grupper och däribland gruppen unga som av naturliga skäl inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden är inte anpassade till övriga förutsättningar. De bygger på en förutsägbarhet i beräkningen av inkomst som inte är går ihop med de faktiska omständigheter på arbetsmarknaden. De hårda återbetalningskraven kring studiestödet och svårigheterna att beräkna inkomstgrunden för bostadsbidrag leder därmed till att allt fler unga blir skuldsatta<sup>25</sup>. Konsekvensen riskerar också att bli att många av dem som har behov av bidragen inte söker dessa för att undvika att bli skuldsatta vid en eventuell felbedömning av inkomst med efterföljande återbetalningskrav.

#### **4.6 Ungas svaga ekonomiska utveckling påverkar möjligheten till eget boende**

Det finns begränsad forskning inriktad på ungas etablering och omständigheter runt deras boende. Det är svårt att mäta hur de faktiskt bor eftersom registerdata bygger på officiella uppgifter om var man är folkbokförd, och det generellt är svårt att lokalisera unga som flyttar runt. Enligt SKOP:s intervjuer med unga som genomförts på uppdrag av Hyresgästföreningen har ett växande antal unga problem att klara sina boendekostnader själva. År 2005 ansåg 58 procent att de klarade sig utan problem jämfört med 2003 då siffran låg på 71 procent. Samtidigt får allt fler ekonomiskt stöd, 22 procent har år 2005 fått stöd från föräldrar, anhöriga jämfört med 19 procent 2003. I Stockholms- och Göteborgsregionen är andelen ännu högre. Andelen som fått bostadsbidrag ökade också mellan 2003 och 2005, liksom andelarna som får socialbidrag och arbetsmarknadsstöd<sup>26</sup>. Att unga i större utsträckning får stöd från omgivningen stöds av siffror från SCB som visar att ungas inkomst är lägre än deras utgifter. Flera förklaringar finns till att det finns utgifter som inte täcks av den disponibla inkomsten, dels kan det

---

<sup>24</sup> Källa: Riksförsäkringsverket, 2004.

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

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

handla om pengar som föräldrar eller övrig familj skänker eller lånar ut, men det kan också röra sig om sparade pengar, lån från kreditföretag och svarta inkomster<sup>27</sup>.

I SKOPs undersökning med jämförelser mellan 1997–2005 framkommer också att andelen ungas som har en egen bostad minskat kontinuerligt under tiden undersökningarna utförts. I gruppen 20–27-åringar hade antalet som har ett eget fast boende mellan 1997 och 2002 minskat från 62,4 procent till 60,4 procent. I den senaste undersökningen från 2005 har antalet sjunkit ytterligare till 57,2 procent. Under samma period har andelen unga i samma ålder som bor kvar hos föräldrarna ökat från 15,2 procent 1997 till 20,6 procent 2003 för att sedan minska något i den senaste undersökningen, där siffran för 2005 är 19,4 procent<sup>28</sup>.

#### 4.7 Formella krav på inkomst och anställning

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

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

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



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

#### 4.7.1 Inkomstnivå och förutsägbarhet

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

#### 4.7.2 Krav för att teckna kontrakt i allmännyttiga bostadsbolag<sup>29</sup>

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

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

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

<sup>30</sup> Rapport 2.

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

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

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

#### 4.7.3 Unga upplever att de formella kraven stänger dem ute

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

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

#### **4.8 Ungas formella inkomster speglar inte nödvändigtvis deras betalningsförmåga**

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

Slutsatserna i rapporten *"En egen härd"* från Statens bostadskreditnämnd är att unga vuxnas boende, inkomster och sparande visar att de genomsnittligt kan betala 4 000 kr per månad för sitt boende (exklusive bostadsbidrag). Få unga har ett eget kapital och blir då helt beroende av ekonomiskt stöd för möjligheten att köpa en bostad. Unga vuxna har små möjligheter att spara ihop det kapital som krävs som egen kontantinsats för att köpa en bostads- eller äganderätt. Medianförmögenheten bland unga uppgår till 2 000 kronor<sup>31</sup>.

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

---

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

Stockholm är samma åldersgrupp beredda att betala ännu mer, ända upp till 6 000 kronor<sup>32</sup>.

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

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

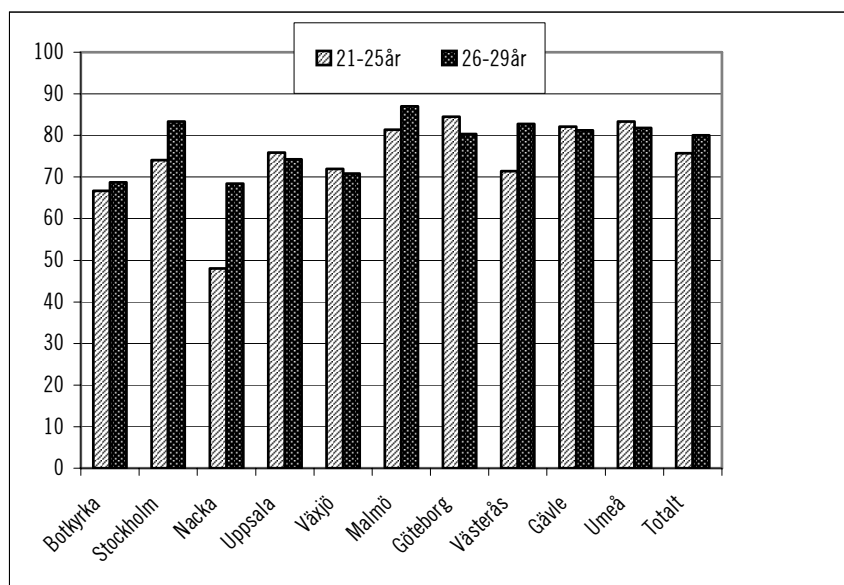
#### 4.10 Ungas boendekostnader<sup>33</sup>

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

<sup>32</sup> Källa: Föreningssparbankens Fastighetsbyrå, (2006) "Bostadsrookies".

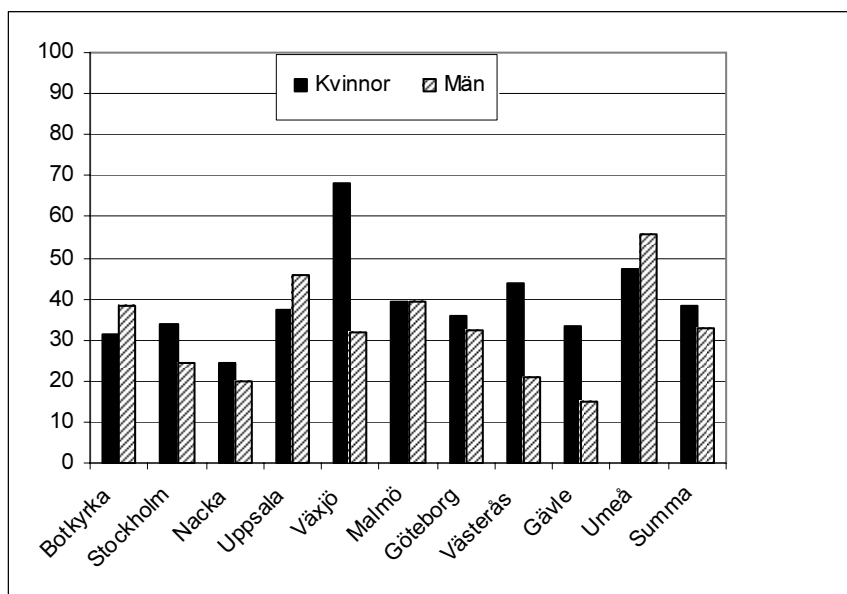
<sup>33</sup> Texten om ungas boendekostnader samt de citat som finns längre ned, kommer från den enkätundersökning som gjorts på uppdrag från utredningen och som redovisas i sin helhet i rapport 2.

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



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

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



**Tabell 4.1** Bostadskostnadens andel (procent) av inkomsten

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

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

Tabell 4.2 Respondenternas inkomstkällor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5 Kommunernas roll för ungas möjligheter på bostadsmarknaden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sedan lagen om bostadsförsörjning trädde i kraft 2001 har kommuner med kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter enligt kötid möjlighet att ta ut en avgift för de som anmäler sig till kön. Avgiften ska gälla minst ett år och kommunen kan själv bestämma nivå på avgiften<sup>1</sup>. Om en fastighetsägare upprättar en kö så har denne inte rätt att ta ut någon köavgift av de bostadsökande. Till skillnad från yrkesmässiga bostadsförmedlare får han inte heller ta ut någon förmedlingsavgift för att upplåta en lägenhet i sitt bestånd. Detta gäller oavsett om det är en privat eller allmännyttig fastighetsägare<sup>2</sup>.

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

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

## **5.1 Kommunen har det yttersta ansvaret för individens rätt till bostad**

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

---

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

<sup>2</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

uttryck i den europeiska sociala stadgan (1996) där konventionsstaterna ska främja tillgången till bostäder och minska hemlösheten i syfte att undanröja den och göra bostäder ekonomiskt tillgängliga för personer som saknar tillräckligt med medel. Rätten till bostad ska genomföras enligt principen om likabehandling. I regeringsformens programstadga i 1 kap. 2 § anges att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten och att det särskilt ska åläggas det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet samt för en god levnadsmiljö. Tre grupper har lagstadgad rätt till bostad. Dessa är personer med funktionshinder, äldre som inte klarar sitt boende och personer som söker asyl i landet. För de två förstnämnda grupperna har kommunen det yttersta ansvaret och för asylsökande finns ett statligt ansvar att se till att speciella bostäder upplåts<sup>3</sup>.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006-07 redovisas att kommunernas sätt att hantera förturer skiljer sig. En tredjedel av landets kommuner har någon form av förturssystem inom kommunen när det gäller förmedling av bostäder. En av de grupper som ofta beviljas förtur är personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. Andelen kommuner som beviljar den här typen av förtur har ökat de senaste åren. Det förekommer nu i en fjärdedel av kommunerna. Exempel på andra grupper som kan beviljas förtur till en bostad är hushåll som behöver flytta till en billigare bostad, trångbodda familjer med många barn och de som har mycket starka sociala och/eller medicinska skäl. Även bland de här grupperna kan man skönja en viss ökning de senaste åren. Nio kommuner uppger att de varken har någon bostadsförmedling eller att deras allmännytta har någon egen kö men att det förekommer förturer ändå. I kommentarerna uppges att det är "sociala" förturer det handlar om och som beviljas i samarbete med socialtjänsten och t.ex. arbetsförvaltningen. Skälen till det byte av bostad eller område som personen söker måste i regel styrkas med intyg, t.ex. läkare, socialarbetare eller någon annan som i sin yrkesverksamhet har en stödjande eller behandlande kontakt med sökanden och som väl känner till behovet av en bostad<sup>4</sup>.

---

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

<sup>4</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

Femton procent av kommunerna beviljar även förtur till personer som fått arbete i kommunen. Några övriga kommuner uppger att man vanligtvis inte beviljar förtur till dessa personer men att man ändå försöker hjälpa dem att hitta en bostad<sup>5</sup>.

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

När det gäller hemlösa personer eller hushåll har fler jämfört med 2005 lyckats få bostad genom kommunens försorg. Trots detta noterar var fjärde kommun att de behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Tre av tio uppger att det har blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa. De flesta samarbetar med allmännyttan men bara tre av tio kommuner har något regelbundet samarbete om detta med privata fastighetsägare<sup>7</sup>.

## 5.2 Regionalt perspektiv på bostadsfrågan

Tillväxtförutsättningarna i landets regioner skiljer sig. Ett fåtal regioner växer medan ett stort antal mindre regioner stagnerar eller fortsätter att krympa. Utvecklingen med fortsatt stark tillväxt för stora regioner får långtgående effekter över kommungränserna. Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2006-07 visar att en femtedel av landets kommuner samarbetar med någon annan kommun när det gäller boendeplanering. Framförallt sker samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanslutning. Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen är frågor som är aktuella i många kommuner<sup>8</sup>.

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

---

<sup>5</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

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

<sup>7</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

<sup>8</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

på en annan ort, kommuner gör gemensam sak för att få till de infrastruktursatsningar som krävs för att göra hela regionens arbetsmarknad mer tillgänglig. I de län som har regionala utvecklingsprogram eller motsvarande ligger inriktningen i de flesta fall på näringsliv, kompetens/utbildning och infrastruktur. Resonemang om livsmiljö/attractivitet är också vanligt förekommande. I vissa län hanteras bostadsförsörjningen inom ramen för utvecklingsprogrammen men Boverket redovisar att knappt hälften av befintliga regionala utvecklingsprogram och liknande dokument tar upp bostadsfrågan<sup>9</sup>. Bostadsfrågan hanteras fortfarande i första hand som en kommunal angelägenhet, där kommungränsen avgör hur information av utbudet och förmedling av lediga bostäder går till.

### 5.3 Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

Enligt lagen om bostadsförsörjning åläggs landets kommuner att utarbeta riktlinjer hur bostadsförsörjningen ska hanteras under varje mandatperiod. Enligt Boverket är det 27 procent av landets kommuner som har riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod trots att lagen nu funnits i mer än fem år. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden<sup>10</sup>.

#### 5.3.1 Ägardirektiv till de kommunala bostadsbolagen

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

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

---

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

<sup>10</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

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

Långtifrån alla av de ca 40 tillfrågade kommunerna har ägardirektiv till sina bostadsföretag fastställda av kommunfullmäktige. Nästan en fjärdedel har direktiv som är fastlagda antingen i stiftelseurkunder eller i bolagsordning. De 33 direktiv som särskilt studerats är vanligen mycket allmänt hållna men i ungefär hälften finns skrivningar som rör uthyrningspolicy<sup>11</sup>.

### 5.3.2 Omnämnda grupper i ägardirektiven

Det finns relativt sett en medvetenhet bland Sveriges kommuner om studenters och ungdomars särskilda behov av bostäder. Dessa grupper nämns ofta i ägardirektiven. I vissa fall står de som särskilt uttalade målgrupper för den kommunala allmännyttiga bostadsförsörjningen. Trots detta visar det sig att inte ens de mest ambitiösa formuleringarna i frågan saknar direktiv om *hur* den speciella satsningen ska förverkligas. Hur många, var i kommunen, vilka kostnader, vilka eventuella regeländringar som kan behövas etc. är aspekter som inte i något fall berörs. I studien reserverar man sig för att det eventuellt kan finnas andra, komplimenterande dokument som inte granskats inom ramen för denna studie. Oftast, konstateras det, verkar ungdomsboende kopplas till nyproduktion. Varken anpassningar av befintligt bostadsbestånd eller ändring av interna förtursregler tas upp i ägardirektiven<sup>12</sup>.

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

---

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

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

även fysiska upprustningar av bostäder och boendemiljöer är vanligt förekommande<sup>13</sup>.

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

#### 5.4 Åtgärder för att hjälpa unga på bostadsmarknaden<sup>14</sup>

De vanligast förekommande kommunala insatserna som hittills gjorts för att underlätta för unga att skaffa eget hyreskontrakt har bestått av hyresrabatter och andra åtgärder som används för att locka unga till tomma lägenheter. Dessa insatser minskar/försvinner således då den generella bostadsbristen ökar<sup>15</sup>. Syftet med insatserna har förutom att stödja unga också haft som en viktig uppgift att se till att vakanta bostäder fylls. När så efterfrågan ökar på bostäder trängs unga undan av andra grupper, trots att de fortfarande är i behov av insatser för att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att det redan är betydligt enklare för unga att få tillgång till den reguljära bostadsmarknaden i de kommuner där utbudet är större än efterfrågan. Rörlighetsstimulerande åtgärder (flyttbidrag och respensing) för unga under 25 år upphörde i februari 2005. I dag är det upp till varje kommun att hantera dessa åtgärder lokalt. Unga har därför olika förutsättningar beroende på om just deras kommun har infört andra lokala lösningar för dem<sup>16</sup>.

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

<sup>13</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

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

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

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

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

### 5.5 Delad åsikt om hur specifika kommunens direktiv till bostadsbolagen ska vara<sup>18</sup>

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

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

<sup>17</sup> Ägardirektiv för AB Bostaden i Umeå, 2003-2006

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

<sup>19</sup> Telefonsamtal med Johan Ödmark, SABO, 17 januari, 2006.



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

## 5.6 Speciella regler för unga är ovanligt förekommande<sup>20</sup>

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

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

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

## 5.7 Kommunernas roll gällande information och fördelning av bostäder

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

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

---

<sup>21</sup> Källa: Boverket, (2005–2006) Bostadsmarknaden 2005–2006, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2005.

## 5.8 Kommunal information om bostäder

De flesta kommuner har på sin hemsida någon form av länkar eller information om hur och var man söker bostad i kommunen. Det finns litet dokumenterat och forskat om sökvägar och bostadsförmedlande i dag. Nyligen gjorde dock KTH en översikt av den information som finns på olika kommunala hemsidor. I rapporten konstateras att informationen genomgående är bra och lättillgänglig. Det som ofta saknas och som skulle vara bra att utveckla är information om olika geografiska områden för hyresrätter. I KTHs studie förespråkas en samlande information för samtliga fastighetsägare och att företrädesvis kommunen tar på sig detta samordningsansvar. Vidare anser man att mer information om hyreslägenheter enkelt skulle kunna exponeras och på så vis också skapa intresse för bostäder och områden som konsumenten inte per automatik sökt eller ens känner till. Detta kan vara särskilt intressant utifrån ett ungdomsperspektiv. I studien finns ambitioner att låta konsumenten i högre grad styra värderingen av hyresrätter, vilket man menar skulle kunna öka intresset för områden och bostäder som är okända för den bostadssökande<sup>22</sup>.

---

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

## 6 Tillgången på bostäder för unga

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

### 6.1 Bristande tillgång på bostäder för unga

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

#### 6.1.1 Brist på bostäder för unga inte något nytt

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

---

<sup>1</sup> Källa: Boverket, (2006–2007) Bostadsmarknaden 2006 –2007. Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2006.

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

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

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

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

---

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

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

### 6.1.2 Svårt att mäta hur unga bor

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

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

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

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

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

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

---

<sup>4</sup> Källa: Boverket, (2003) Studentbostäder 1996–2005, Boendevillkor – specialstudie.

<sup>5</sup> Källa: Högskoleverket, (2002) Studenternas bostadssituation och ekonomiska förhållanden våren 2002.

### 6.1.4 Tillgången på bostäder för unga är otillräcklig

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

Sedan 1997 har SKOP, Skandinaviska opinion ab, på uppdrag av Hyresgästföreningen följt ungas etablering på bostadsmarknaden och hur de bor. I undersökningen Unga vuxnas boende från 2005 redovisas att andelen i åldrarna 20–27 år med eget boende minskat från 62 till 57 från 1997 till 2005. Av dem som flyttat hemifrån i åldrarna 20–27 år bor 24 procent i boende utan besittningsskydd.<sup>6</sup> Det finns en trend i undersökningarna från 1997 och framåt med en tydlig ökning av antalet 20–27 åringar som bor kvar hemma hos föräldrarna samtidigt som andelen som har egen bostad minskat. Detta bekräftas ibland annat Bostadskreditnämndens rapport En egen härd, och i Ungdomsstyrelsens studie En krokig väg från 1996.<sup>7</sup> Även en rapport från Fastighetsägarna Syd om unga vuxna på bostadsmarknaden från november 2005 stödjer siffrorna. I den konstateras att nära 40 procent i åldrarna 19–29 år inte hade något eget boende.<sup>8</sup>

---

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

<sup>7</sup> Källa: Ungdomsstyrelsen, (1996) Ungdomsrapporten 1996. Krokig väg till vuxen.

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



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

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> Källa: Fastighetsägarna Syd, (2002) Unga på bostadsmarknaden i Sydsverige.

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

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

## 6.2 Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden

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

### 6.2.1 Flera anledningar till låg rörlighet

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

---

<sup>12</sup> Källa: Fastighetsägarna Syd, (2002) Unga på bostadsmarknaden i Sydsverige.

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

### **6.2.2 Långsam administrativ process hämmar rörligheten**

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

### **6.2.3 Kategoriboende är inte en långsiktig lösning**

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

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

### **6.3 Nyproduktionens betydelse för tillgången på bostäder för unga**

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

#### **6.3.1 Vilken typ av nyproduktion gynnar svaga grupper?**

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

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

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

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

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

### 6.3.2 Flyttkedjor

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

I debatten om flyttkedjor diskuteras framför allt två syften:

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

### 6.3.3 Syftet med rörlighet på bostadsmarknaden

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

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

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

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

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

Studier visar att det som avgör svagare hushålls möjligheter genom nyproduktion är vad som produceras, men också hur nya bostäder förmedlas. Bostadsmarknaden är segmenterad och rörligheten mellan olika segment begränsad. Selektiva bostadspolitiska åtgärder är nödvändiga för att tillgodose behoven i olika segment.<sup>15</sup> En sammanställning av studier och deras resultat finns i rapporten, "Flyttningskedjor i Stockholms län", av Kalle Alexandersson från 2004.<sup>16</sup> Mer utförliga översikter av tidigare studier finns i, "Housing residential mobility and studies and chains of moves" av Eric Clark från 1981.<sup>17</sup> Exklusiva bostäder har visat sig ha mest effekt på höginkomsthushåll, medan produktion av hyresrätter fått en jämnare fördelning och därmed också effekt på trångboddhet. Tidigare studier har också visat att förmedlingssättet av nyproducerade bostäder är viktigt för karaktären av flyttkedjorna, samt vilka som får ta del av de bostäder som blir lediga, för översikt se Alexandersson 2004.<sup>18</sup>

#### 6.3.4 Nyproduktion för att minska bostadsbristen

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

---

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

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

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

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

förekommit för att stödja inläggen hur nyproduktion förbättrar förutsättningarna också för nya hushåll.<sup>19</sup>

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

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

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

---

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

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

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



studerats eftersom förmedlandet är styrt av Stockholms bostadsförmedling.<sup>22</sup>

### 6.3.5 Invändningar mot studier om flyttkedjor och nyproduktionens effekter

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

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

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

---

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

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

### 6.3.6 Nyproduktionens påverkan på ungas möjligheter till boende

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

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

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

## 7 Bostadsservice och förmedlande av bostäder

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

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

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

---

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

## 7.1 Bostadsförmedlande och service

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

### 7.1.1 Service gentemot de bostadssökande

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

---

<sup>2</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

<sup>3</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006.

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

### 7.1.2 Förmedlingsprinciper

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

## 7.2 Att söka bostad

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

---

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

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

### 7.2.1 Söka bostad i kommunala bostadsbolag

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

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

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

<sup>5</sup> Läs studien i sin helhet som del i rapport 2.

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

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

### 7.2.2 "Först till kvarn"

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

### 7.2.3 Datorns betydelse vid bostadssökande

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

---

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

<sup>8</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2006-07, Boverket, 2006

### 7.3 Ungas och övriga aktörers syn bostadsinformation och förmedling

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

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

*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*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.4 Kriterier för ett effektivt och efterfrågat bostadsförmedlande**

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

##### **7.4.1 En effektiv och förutsägbar förmedlingsprocess**

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

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

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

#### **7.4.2 Bra matchning mellan lägenhet och bostadssökande**

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

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

### **7.4.3 Funktionalitet och service utifrån olika förutsättningar och behov**

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

#### **En samlad information om lediga bostäder**

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

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

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

### **Personlig service**

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

#### **7.4.4 Bred information och effektiva tekniska lösningar**

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

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

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

### **Kompletterande information**

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

#### 7.4.5 Försäkran mot diskriminering

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

## 8 Missförhållanden på bostadsmarknaden

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

Boverket har identifierat fyra problemtyper:

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

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

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

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



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

## 8.2 Överhyror

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

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

## 8.3 Var fjärde i Stockholm har erfarenhet av svarthandel med förstahandskontrakt

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

---

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

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

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

*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)<sup>3</sup>*

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

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

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

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

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

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

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

*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)<sup>5</sup>*

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

**Tabell 7.2 Rapportering av oegentligheter efter kön och födelselandsbakgrund.**

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

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

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

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

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

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

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

## 8.5 En svärgenomtränglig bostadsmarknad skapar grund för olagliga bostadsförmedlingar

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

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

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

## 8.6 Diskriminering

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

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

---

<sup>6</sup> Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

ning om strukturell diskriminering när det gäller boendet är sällsynt och att hyresvärdars, bostadsrättsföreningar och fastighetsmäklares agerande bör studeras närmare utifrån ett diskrimineringsperspektiv. Enligt Irene Molina, docent i kulturgeografi, finns tecken på att det finns bostadsförmedlare, fastighetsmäklare, bostadsrättsföreningar och även privatpersoner som utövar diskriminering som påverkar människors möjlighet att välja bostad.<sup>7</sup> Rapporter och olika händelser den senaste tiden visar att det inte är ovanligt att personer upplever att de utsätts för diskriminering inom bostadssektorn. Bland annat har media genomfört så kallade diskriminerings tester för att påvisa diskriminering på bostadsmarknaden (TV 4, 2006)<sup>8</sup>. Integrationsverkets återkommande opinionsundersökning pekar på att andelen personer som anser att diskriminering förekommer ökat från 25 procent år 1999 till 43 procent år 2005.<sup>9</sup>

*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)<sup>10</sup>*

*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)<sup>11</sup>*

---

<sup>7</sup> Artikel, Etnisk boendesegregation och rasism, Irene Molina,

<sup>8</sup> Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

<sup>9</sup> Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006

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

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

## 8.7 Genus och etnicitet som hinder<sup>12</sup>

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 bakgrunden så att man inte är naiv och tror att... det är inte ett jämställt land, det är inte jämställt mellan kvinnor och män och*

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

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

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

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

*S: Det var lite olika folk alltså?*

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

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

*S: Tror du att det förekommer diskriminering?*

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



## 9 Att köpa en bostad<sup>1</sup>

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

Andra rapporter som belyst situationen på bolånemarknaden och som bl.a. pekat på den allt större konkurrensen är tex. Finansinspektionens rapport: Utvecklingen på bolånemarknaden.<sup>4</sup> Av denna rapport framgår, mot bakgrund av den snabbt ökande bostadsutlåningen i Sverige, att konkurrensen på bolånemarknaden ger tendenser till att medge höjda belåningsgrader<sup>5</sup> hos bolåneföretagen. Detta bör i sig underlätta för grupper på bostadsmarknaden utan eget kapital att förvärva bostad, däribland unga vuxna. Samtidigt innebär det en riskuppbbyggnad i de finansiella företagen. Finansinspektionen bedömde att det finns en motståndskraft i de finansiella företagen för försämrade förhållanden

---

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

<sup>2</sup> BKN 2005. *En egen härd- unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden*.

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

<sup>4</sup> Finansinspektionen 2006. *Utvecklingen på bolånemarknaden*. Rapport 2006:9.

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

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

## 9.1 Regleringen för kreditgivare

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

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

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

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

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

Fig. 6 Bolåneföretagens handlingsutrymme/"korridor" vid kreditprövning



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

## 9.2 Missgynnas gruppen unga vuxna av bolånemarknadens regler?

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

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

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

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

---

<sup>6</sup> Se rapport 4.

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

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

### 9.3 Lånerådgivarens roll

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

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

#### 9.3.1 Hur påverkas rådgivares beslut av den sökandes ålder?

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

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

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

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

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

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

### 9.3.2 Rådgivares syn på unga som kundgrupp

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

---

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

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

#### **9.4 Konkurrens och kundansvar**

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

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

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

#### **9.5 Medlåntagare är ofta en förutsättning**

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

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

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

## 9.6 Hur kan unga själva öka sina lånemöjligheter?

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

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

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

---

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



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

## 10 Hinder och åtgärder

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Från direktiv 2005:37

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

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

## 10.1 Bristande tillgång på bostäder för unga

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

### 10.1.1 Kategoribostäder är inte en långsiktig lösning

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

### 10.1.2 Lägenheter i det äldre bostadsbeståndet passar unga

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

### 10.1.3 Flexibilitet och ombildning av hyresrätter

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

#### **10.1.4 Behov av kunskap om hur nyproduktionen påverkar olika grupper**

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

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

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

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

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

#### Utredningen föreslår följande insatser:

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

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

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

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

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

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

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



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

## 10.2 Bristande kunskap om boende och bostadsmarknaden

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

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

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

### **10.3 Bristande bostadsinformation och ett ineffektivt förmedlande av bostäder**

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

#### **10.3.1 Behov av en regional information om boende och bostadsmarknad**

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

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

### **10.3.2 Behov av nationell information om boende och bostadsmarknaden**

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

### 10.3.3 Diskrimineringsproblem på bostadsmarknaden

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

#### Utredningen föreslår följande insatser:

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

### 10.4 Verklighetsfrämmande villkor på bostadsmarknaden

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

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

#### 10.4.1 Inkomstnivå och förutsägbarhet

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

#### 10.4.2 Ungas betalningsförmåga

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

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

#### **10.4.3 Kommunala bostadsbolags roll för ungas möjligheter till bostad**

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

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

#### 10.4.4 Ungas ekonomiska verklighet stämmer inte med Konsumentverkets typfall

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

#### 10.4.5 Hyresgarantier

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

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

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

#### **Utredningen föreslår följande insatser:**

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

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

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

### **10.5 Ungas ekonomiska förutsättningar har försämrats**

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

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



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

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

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

### **10.5.2 Bostadsbidraget inte anpassat till ungas förutsättningar**

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

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

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

#### Utredningen föreslår följande insatser:

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

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

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

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

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

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

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

## 10.6 Kreditmarknaden har svårt att bedöma unga

### 10.6.1 Bostadslån som lösning på ungas bostadssituation

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

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

### 10.6.2 Hur kan kreditprövningsprocessen utvecklas?

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

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

### 10.6.3 Statistik för att följa kreditgivningen

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

### 10.6.4 Bolånemarknadens regler bör anpassas för bedömning av ungas betalningsförmåga

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

### 10.6.5 Stimulans för bosparande

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

**Utredningen föreslår följande insatser:**

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

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

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

### **10.7 Vanligt med missförhållanden på bostadsmarknaden**

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

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

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

### **10.7.1 Två av tre har erfarenhet av missförhållanden på bostadsmarknaden**

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

### **10.7.2 Lagstiftningen gällande andrahandsuthyrning behöver skärpas**

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

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

### 10.7.3 Ökad transparens om hyresnivåer minskar risken för olagliga överhyror

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

#### Utredningen föreslår följande insats:

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

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





Beslut vid regeringssammanträde den 31 mars 2005

## **Sammanfattning av uppdraget**

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

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

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

## **Bakgrund**

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

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

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

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

#### *Den ungdomspolitiska propositionen*

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

#### *Uppdrag till Statens Bostadskreditnämnd (BKN)*

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

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

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

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

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

BKN skall rapportera sitt uppdrag senast den 15 april 2005.

### *Ungas etablering på bostadsmarknaden*

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

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

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

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

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

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

### *Ungdomars värderingar och boendesituation*

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

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

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

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

### *Kommunalt bostadsförsörjningsansvar*

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

### *Behovet av en bostadssamordnare*

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

### **Uppdraget**

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

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

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

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

**Tidsplan för arbetet, redovisning, finansiering m.m.**

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

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)



Beslut vid regeringssammanträde den 14 september 2006

## Bakgrund

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

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

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



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

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

### **Tilläggsuppdraget**

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

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

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

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

### **Tidplan för arbetet, redovisning och finansiering**

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

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

# Kommittédirektiv



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

**Dir.  
2006:118**

---

Beslut vid regeringssammanträde den 16 november 2006

## **Sammanfattning av uppdraget**

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

## **Bakgrund**

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

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

## Uppdrag

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

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)